



Rapport 2022 annuel

© Caroline Cerveau - Ray Hamilton

CAROLINE
DERVEAUX

REX HAMILTON

P4

2022 EN DATES ET
CHIFFRES CLÉS

P8

RAPPORT DE GESTION

P98

RAPPORT FINANCIER

P104

RAPPORT
GOUVERNEMENT
D'ENTREPRISE

“

La satisfaction de nos locataires est notre priorité, servir reste notre devoir. Bien que des axes de progrès perdurent, nous sommes fiers de ce que nous avons pu déjà accomplir en cette année 2022. Nous vous assurons qu'en 2023, nous garderons à cœur de vous offrir un service de qualité. La SEMISO et ses équipes s'y engagent.

ARNAUD BONNIER
Directeur Général de la SEMISO

”

“

Faire entrer la nature en ville pour mieux la rafraîchir et pour qu'elle y trouve toute sa place : tel est l'objectif que nous nous fixons et qui fait d'ores et déjà l'objet de nombreuses réalisations et avancées concrètes.

La SEMISO montre l'exemple avec son plan de végétalisation et de requalification des extérieurs sur les espaces privatifs lancés dès 2021 et qui a déjà permis de traiter 28 sites d'espaces verts auxquels 29 autres viendront s'ajouter fin du premier semestre 2023.

SÉBASTIEN ZONGHERO
Vice-Président de la SEMISO

”



“

Agir pour 100 % de logements dignes incarne la solidarité et la protection. Chaque jour, cet objectif se concrétise. Chaque jour, nous rénovons, sécurisons, végétalisons et embellissons.

Agir pour le logement digne, c'est protéger le pouvoir d'achat. Le 1^{er} décembre 2022, le Conseil d'Administration de la SEMISO, que je préside, a pris la décision de ne pas augmenter les loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2023.

La SEMISO est le seul bailleur de Seine-Saint-Denis à ne pas augmenter les loyers de son parc social en 2023, un choix politique fort pour accompagner les locataires face à l'inflation des prix de l'énergie et des produits de consommation courante.

Et nous nous sommes battus contre le surloyer jusqu'à le faire annuler pour 95 % des audoniens.

Agir pour le logement digne, c'est aussi adopter la charte de la ville durable, qui propose des logements plus écologiques, plus accessibles, plus respectueux de l'identité de la ville et de ses habitants, qui permet d'offrir à toutes et tous la possibilité de devenir propriétaire à coût maîtrisé.

Agir pour le logement digne, c'est agir pour les Audoniens, l'avenir et celui de nos enfants

”

KARIM BOUAMRANE
Président de la SEMISO
Maire de Saint-Ouen-sur-Seine

Conseil d'Administration du 7 juillet 2022



2022

en dates

06 novembre

INAUGURATION D'UNE FRESQUE ARTISTIQUE

DANS LE CADRE DE SON PROJET DE STREET ART FRANCO-AMÉRICAIN INTITULÉ FAMA, INAUGURATION DE L'ŒUVRE D'ART (FRESQUE) EN DEUX DIMENSIONS À LA PEINTURE ACRYLIQUE SUR LE MUR PIGNON NORD DE L'IMMEUBLE DU 92 AVENUE MICHELET

Janvier

Edition de la nouvelle lettre de la Gouvernance

DESTINÉE AUX LOCATAIRES DE LA SEMISO, ELLE DEVIENDRA SEMESTRIELLE EN 2023

04 mars

Refonte du nouveau site internet www.semiso.fr

AVEC MISE EN PLACE DE L'EXTRANET « LOCATAIRE » ET LE LANCEMENT DE LA BOURSE D'ÉCHANGE LOGEMENT

Août/septembre

GRANDE CAMPAGNE DE SENSIBILISATION

« VOTRE GARDIEN - VOTRE PRINCIPAL INTERLOCUTEUR » DESTINÉE AUX LOCATAIRES DE LA SEMISO

Septembre

RÉCEPTION DES 59 LOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE ARDOUIN

28 février

Vente des 948 logements du patrimoine situés à l'Île-Saint-Denis à SEINE-SAINT-DENIS HABITAT (SSDH)

04 septembre

Lancement du portail intranet SEMISO destiné à l'ensemble des collaborateurs

16 mars

Annnonce aux salariés du projet de rapprochement de Plaine Commune Habitat et de la SEMISO

Novembre

IMPULSÉE PAR LA DIRECTION GÉNÉRALE, signature de la « Charte Managériale » par les membres du Comité de Direction de la SEMISO

Février

Edition de la nouvelle lettre opérationnelle de la SEMISO

DESTINÉE À L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES DU PATRIMOINE DE LA SEMISO, ELLE DEVIENDRA TRIMESTRIELLE EN 2023

04 décembre

La SEMISO (re)gagne pour l'ensemble de ses métiers, les trois certifications ISO 9001 / ISO 14001 / ISO 45000 APRÈS DEUX SEMAINES D'AUDITS PASSÉES AVEC LES CERTIFICATEURS DNV

16 décembre

Le Conseil d'Administration présidé par son Vice-Président Sébastien ZONGHERO A PRIS LA DÉCISION DE NE PAS AUGMENTER LES LOYERS PRATIQUÉS AU 1^{er} JANVIER 2023

Mai

Mise en place de 6 groupes internes de réflexion et de travail DANS LE CADRE DU RAPPROCHEMENT PCH/SEMISO

Juin

Inauguration de la Résidence Berthoud

Août

Déploiement de la nouvelle organisation territoriale CALÉE SUR LES 6 QUARTIERS DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Mai /juin

Mise en place de l'organisation cible, interne de la SEMISO

Juillet

L'ensemble des salariés de la SEMISO fête le lancement de l'été audonien EN PARTENARIAT AVEC LES AGENTS ET COLLÈGUES DE LA VILLE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

14 décembre

Election des nouveaux représentants des locataires PARMIS LES TROIS LISTES PRÉSENTÉES, LES CANDIDATS ÉLUS POUR SIÉGER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEMISO SONT : POUR LA CNL MADAME ANDRÉE VAN CAMPENHOUDT MONSIEUR JEAN GUERRIER POUR LE DAL MONSIEUR JEAN-PIERRE POUPOLT

MISE EN PLACE DU SERVICE DE PORTAGE ET DE DÉPLACEMENT VERTICAL PAR SUITE D'UN SINISTRE ASCENSEUR

2022

en chiffres

Plus de **30** diagnostics en marchand ont été réalisés sur sites en 2022

9 rencontres ont été réalisées avec les amicales et associations de locataires depuis novembre 2022 (date de mise en place)

Plus de **5 millions d'euros** pour les travaux réalisés en gros entretien et de grosses réparations du patrimoine (CHIFFRES EN EUROS HORS TAXES AU 31 DÉCEMBRE 2022)

Chauffage pour un montant de **600 000 euros**

Peinture parties communes pour un montant d'environ de plus de **400 000 euros**

Maçonnerie pour un montant global de **650 000 euros**

3 917 compteurs d'eau chaude et eau froide confondus (RESTE À POSER 377 COMPTEURS)

1 496 pièces de remplacées par l'entreprise ISERBA suite à la mise en place d'un contrat d'entretien

2 519 385 euros

c'est le budget d'entretien courant des parties communes (ÉLECTRICITÉ, CONTRÔLE D'ACCÈS, MAÇONNERIE, PEINTURE, PLOMBERIE,...)

Contrôle d'accès pour un montant global de **57 000 euros**

1 260 inscriptions à l'EXTRANET LOCATAIRE «MY SEMSIO»

97,40% est le taux moyen de disponibilité des ascenseurs sur l'ensemble du parc de la SEMISO dont **133** appareils avec un taux de disponibilité supérieur à 99% représentant 72% du parc et 100 appareils n'ont eu aucune intervention technique, soit 54,35%

187 ascenseurs **184** appareils sont sous contrats de maintenance avec le prestataire SCHINDLER et 3 avec l'entreprise KONE

12 ascenseurs ont été modernisés pour un montant de **1 277 158,51 euros TTC**

838 442 euros TTC ont été consacrés pour les travaux/interventions aux ascenseurs, couverts par le contrat de maintenance sur l'année

Végétalisation des espaces extérieurs pour un montant global de **400 000 euros TTC**

29 sites végétalisés en 2022 contre 28 en 2021



Rapport de gestion

Créée en 1966 par la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine pour répondre aux besoins d'aménagement et de logement du territoire audonien, la Société d'Économie Mixte de construction et de rénovation de la ville de Saint-Ouen, « SEMISO », a développé, au cours de ces 50 dernières années, ses compétences et son savoir-faire tant en matière de construction que de gestion de logements sociaux. Dans le cadre de ses activités, la SEMISO s'est activement engagée dans une politique de développement durable, axée sur une volonté d'innovation et de satisfaction de ses locataires.

> Au 31/12/2022, la SEMISO compte 155 salariés.

Le Conseil d'Administration est composé de 13 membres dont 9 représentants de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

P12 VIE DE LA SOCIÉTÉ | **P26** LE PERSONNEL | **P34** LES CALEOL | **P44** GESTION DES LOGEMENTS

P50 DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC | **P56** NPNRU | **P64** PLAN DE VÉGÉTALISATION

P70 GROS ENTRETIEN | **P82** CONCESSIONS PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT | **P94** CESSIONS

Ré-organiser le présent pour consolider l'avenir



Résidence République
située 10, place de la République



Résidence Germaine
située impasse Germaine



Résidence Ardouin
située 97, rue Ardouin

CONNAISSEZ-VOUS L'ÂGE DE NOTRE PATRIMOINE ?

Le plus vieil immeuble de la SEMISO date de 1953, soit à eu 70 ans.
Le plus récent est de 2022, il vient d'être réceptionné au second semestre de cette année.
L'âge moyen de notre patrimoine date de 1979, soit à environ 42 ans sachant que la médiane est de 1981, soit de 40 ans.

VIE DE LA SOCIÉTÉ

HISTORIQUE

À la suite des dispositions de la loi ALUR en 2014, poussant au regroupement des opérateurs de logements sociaux, la SEMISO et l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Saint-Ouen Habitat Public (OPH) de Saint-Ouen Habitat Public bailleurs de plus de 7 000 logements sociaux sur Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis se sont rapprochés pour regrouper leur patrimoine au sein de la SEMISO.

C'est ainsi que par acte authentique de vente du 31 août 2016, la SEMISO a acquis auprès de l'OPH Saint-Ouen Habitat Public la totalité des droits et biens immobiliers implantés sur les Communes de Saint-Ouen-sur-Seine et de L'Île-Saint-Denis pour un montant de quatre cent cinquante-cinq millions d'euros. En application de cet acte, le transfert de propriété est intervenu rétroactivement au 31 décembre 2015, avec une entrée en jouissance au 1^{er} janvier 2016.

Aux termes de l'acte de vente et de trois actes rectificatifs et complémentaires dont le dernier en date du 6 octobre 2022, le solde dû au 31 décembre 2022 par la SEMISO à l'OPH de Saint-Ouen Habitat est de trois cent cinquante-neuf millions d'euros.

L'État et la Confédération Nationale du Logement se sont vivement opposés au transfert de propriété entre l'OPH Saint-Ouen Habitat Public et la SEMISO en critiquant à la fois, devant les juridictions administratives la décision d'aliéner prise par délibérations des instances de l'OPH Saint-Ouen Habitat Public et de la SEMISO, le défaut de consultation du conseil général de concertation (ce qui a par la suite été régularisé) et devant les juridictions judiciaires la signature de l'acte de vente du 31 août 2016, reprochant un enrichissement sans cause des actionnaires de structures.

Cependant, l'ensemble des recours est aujourd'hui terminé à la suite de décisions favorables sur la validité des actes détachables de signer l'acte authentique du 31 août 2016 et consécutifs au désistement de l'État devant le Conseil d'État en date du 16 février 2022.

La contrepartie de ce désistement était de consentir au rapprochement du patrimoine avec des opérateurs départementaux.

C'est ainsi que le 28 février 2022, la SEMISO a cédé l'ensemble des biens immobiliers situés sur L'Île-Saint-Denis, soit l'équivalent de 953 logements, à Seine-Saint-Denis Habitat pour un montant de vingt-huit millions d'euros.

En outre, par arrêté préfectoral du 3 octobre 2022, le Préfet de Seine-Saint-Denis a autorisé la fusion de l'Office Public de l'Habitat (OPH) Saint-Ouen Habitat Public avec l'Office Public de l'Habitat (OPH) Plaine Commune Habitat ; et ce, avec effet au 1^{er} janvier 2023.

Du fait de cette fusion, Plaine Commune Habitat récupère la créance de trois cent cinquante-huit millions que détenait l'Office Public de l'Habitat (OPH) Saint-Ouen Habitat Public sur la SEMISO.

Aux fins d'éteindre la dette susvisée de la SEMISO auprès de l'Office Public de l'Habitat de (OPH) Plaine Commune Habitat, une cession partielle d'actifs (concernant les logements sociaux) est prévue entre ces deux entités.

En outre, par arrêté préfectoral du 3 octobre 2022, le Préfet de Seine-Saint-Denis a autorisé la fusion-absorption de l'OPH Saint-Ouen Habitat Public avec l'office public de l'habitat Plaine Commune Habitat.

Le rapprochement du parc immobilier avec l'OPH Plaine Commune Habitat est en cours et devrait se matérialiser par un acte de transfert de propriété courant 2023 ou 2024, l'entité juridique de l'OPH Saint-Ouen Habitat Public ayant été transférée au 31 décembre 2022 à Plaine Commune Habitat conformément à l'arrêté préfectoral susvisé.

En 2022, la SEMISO reste le premier bailleur de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine et loge près de 35 % des Audoniens avec 6 467 logements familiaux, ainsi que des foyers, des commerces, des emplacements de stationnement et un hôtel d'entreprises.

Le Siège Social de la SEMISO fait aussi parfois office de point d'accueil des locataires.



En 2022, la SEMISO reste

le **1^{er}** bailleur de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine et loge près de

35% des Audoniens

avec **6 467** logements familiaux, ainsi que des foyers, des commerces, des emplacements de stationnement et un hôtel d'entreprises.



SAINT-OUEN-SUR-SEINE



Le jeudi 17 mars 2022

COMMUNIQUÉ DE LA MUNICIPALITÉ ET DE LA SEMISO

Saint-Ouen-sur-Seine poursuit sa politique en faveur de 100% de logements dignes, sous giron public, en améliorant les conditions de travail de nos personnels

Depuis l'adoption en 2018 du Projet de loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du Numérique (ELAN), l'Etat impose à tout organisme de logement social gérant moins de 12 000 logements à rejoindre un groupe d'organismes de logement social.

C'est dans ce contexte, et pour se conformer à la loi, que la Municipalité et la Semiso ont fait le choix d'engager ce jour une démarche de discussion en vue d'un rapprochement avec le bailleur de l'Etablissement public territorial Plaine commune habitat (PCH).

Quels sont les avantages de ce projet ?

- S'assurer de la pérennité de la gestion publique du parc social audonien ;
- Renforcer la capacité financière à porter les ambitions du projet ANRU ;
- Poursuivre le plan d'amélioration et de rénovation des résidences (travaux de requalification et végétalisation) de 90 millions d'euros ;
- Renforcer la qualité de gestion quotidienne : propreté, sécurité, intervention technique ;
- Eteindre six années de contentieux coûteux et énergivores pour les ressources de la Semiso ;
- Améliorer les conditions de travail des agents.

Dès à présent le Maire et Président de la Semiso, Karim Bouamrane et le Président de Plaine commune, Mathieu Hanotin, ont engagé les discussions pour améliorer les conditions de travail des agents et le cadre de vie des locataires.

SAINT-OUEN.FR

RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la SEMISO s'élève à 1 420 815 € divisé en 94 721 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune. Ce capital est aujourd'hui détenu par 23 actionnaires.

La Ville de Saint-Ouen-sur-Seine, en sa qualité d'actionnaire majoritaire (78 800 actions), détient le capital de la SEMISO à hauteur de 83,19 % ; et ce, au côté de partenaires institutionnels pour 10,58 % répartis comme suit : Action

Logement Immobilier (4 925 actions = 5,19 %), Francis Dubrac Gestion (1 500 actions = 1,58 %) et SVP Management & Participations (3 600 actions = 3,80%).

Les 5 896 autres actions sont réparties au sein de l'actionnariat privé parmi 19 actionnaires (personnes physiques ou morales) :

- 8 particuliers (505 actions = 0,53 %) ;
- 11 actionnaires en déshérence (5 391 actions = 5,70 %).

En effet, certains actionnaires (personnes physiques ou morales), (suite à décès ou radiation) bien que dûment convoqués, sont absents et non-représentés aux assemblées générales. Des ventes par adjudication vont intervenir en 2023 pour ces actions en déshérence.

Action Logement immobilier - SVP Management-Francis Dubrac Gestion : 10,5%

Particuliers : 1%

Actions déshérence à vendre : 5,5%

ACTIONNARIAT

Ville de Saint-Ouen-sur-Seine : 83%

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTION	CAPITAL DÉTENU EN €	POURCENTAGE DU CAPITAL SOCIAL
VILLE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE	78 800	1 182 000,00 €	83,192%
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4 925	73 875,00 €	5,199%
FRANCIS DUBRAC GESTION	1 500	22 500,00 €	1,584%
Monsieur Jean-Claude BRAS	60	900,00 €	0,063%
SVP MANAGEMENT & PARTICIPATIONS	3 600	54 000,00 €	3,801%
SAS MIEGE ET PIOLLET ENTREPRISES	1 861	27 915,00 €	1,965%
MIEGE EXPLOITATION CHAUFFAGE	1 860	27 900,00 €	1,964%
SA COFOR ENTREPRISE	1 000	15 000,00 €	1,056%
NOVAE	360	5 400,00 €	0,380%
SCI WAGRAM SAINT-OUEN	315	4 725,00 €	0,333%
SCI DHALENNE MAISON BLANCHE	165	2 475,00 €	0,174%
SA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE OUVRIÈRE DE PRODUCTION DES ETS ÉMILE GREDAI	100	1 500,00 €	0,106%
SUCCESSION de M. Raymond FAMERY remplacé par M. Driss AMERI	50	750,00 €	0,053%
Tasiver	20	300,00 €	0,021%
Monsieur Fathi KACEM	20	300,00 €	0,021%
SUCCESSION de M. Georges DETHON	20	300,00 €	0,021%
Monsieur Jean-Louis DERIAZ	20	300,00 €	0,021%
Monsieur Gabriel AISENFARB	10	150,00 €	0,011%
Monsieur Idel BENZIMAN	10	150,00 €	0,011%
Monsieur Jean BOUSQUET	10	150,00 €	0,011%
SUCCESSION de Monsieur Jean WEISMANN	5	75,00 €	0,005%
SUCCESSION de Monsieur François SALDUCCI	5	75,00 €	0,005%
SUCCESSION de Monsieur Maurice PLANCKAERT	5	75,00 €	0,005%
	94721	1 420 815,00 €	100%



2 décembre 2022

TRIPLE CERTIFICATION QSE POUR LA SEMISO

Le 2 décembre 2022, DNV (acteur majeur de la certification mondiale) a délivré la triple certification QSE ISO 9001 pour la Qualité, ISO 45001 pour la Santé et la Sécurité au Travail, et ISO 14001 pour l'Environnement à la SEMISO.

Depuis plusieurs années, la SEMISO s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue de l'ensemble de ses processus.

Ce plan d'actions ambitieux s'instaure dans les orientations politiques et stratégiques de l'entreprise et s'articule autour de 3 axes principaux :

- L'amélioration permanente du service rendu aux locataires ;
- L'amélioration des conditions de travail en préservant la santé et la sécurité du personnel ;
- La préservation de l'environnement en diminuant de manière continue notre impact sur l'environnement.

Pour rappel, ce sont tous nos processus qui ont été audités y compris le processus : « Piloter et manager la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise » de la Direction Générale, piloté par Monsieur BONNIER. Cet audit constitue une étape du processus de certification afin d'obtenir ou de maintenir la certification du Système de management. L'objectif principal de cet audit a été de déterminer la conformité du système de management par rapport à la norme et d'évaluer son efficacité afin de s'assurer que la SEMISO est toujours capable d'atteindre ses objectifs et de répondre aux exigences légales, contractuelles et réglementaires applicables.

Merci aux pilotes de processus et aux auditeurs internes qui s'engagent activement à travers chacun de leurs projets mais aussi dans leurs méthodes de travail à exploiter les ambitions de la politique QSE. Cette triple certification n'aurait jamais été possible sans l'implication et la détermination de tous !

VIE DE LA SOCIÉTÉ

Instances délibérantes

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SEMISO S'EST RÉUNI À 6 REPRISSES, EN 2022. QUANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, CELLE-CI S'EST RÉUNIE 1 FOIS EN CESSION ORDINAIRE, LE 30 JUIN 2022.



Maintien des loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2023

La SEMISO sera le seul bailleur de Seine-Saint-Denis à ne pas augmenter les loyers de son parc social en 2023.

Afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires, le Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2022, présidé par son Vice-Président Sébastien ZONGHERO, a voté à l'unanimité des présents et représentés, la décision de ne pas augmenter les loyers pratiqués sur l'ensemble du parc locatif social à usage d'habitation (logements familiaux, annexes et dépendances).

Un choix politique fort pour accompagner les locataires face à l'inflation des prix de l'énergie et des produits de consommation courante.

LA GOUVERNANCE

La SEMISO est administrée par une Assemblée Générale et par un Conseil d'Administration.

Pour l'année 2022, le Conseil d'Administration de la SEMISO s'est réuni à 6 reprises, à savoir les 17 février, 20 avril, 11 mai, 7 juillet, 12 octobre et 1^{er} décembre. Quant à l'Assemblée Générale, celle-ci s'est réunie 1 fois en cession ordinaire, le 30 juin 2022.

La Ville est représentée à l'Assemblée Générale des actionnaires par les représentants suivants :

Madame Hélène PUECH en tant que titulaire et Messieurs Roman STACHEJKO et Steve LARRANAGA en qualité de suppléants désignés par délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 2020.

	ADMINISTRATEUR	DATE NOMINATION	DURÉE	RENOUVELLEMENT
Ville de Saint-Ouen-sur-Seine	Karim BOUAMRANE	01/10/2020	6 ans	2026
	Sébastien ZONGHERO	01/10/2020	6 ans	2026
	Nadya SOLTANI	01/10/2020	6 ans	2026
	Adel ZIANE	01/10/2020	6 ans	2026
	Essaadia LAALIOUI	01/10/2020	6 ans	2026
	Dina DEFFAIRI-SAISSAC	01/10/2020	6 ans	2026
	Driss NAICH	20/04/2022	4 ans	2026
	Jean-Pierre ILEMOINE	16/12/2021	5 ans	2026
	Denis VEMCLEFS	16/12/2020	6 ans	2026
Institutionnel privé	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER représenté par Valérie PARIS	29/03/2018	6 ans	2024
Institutionnel privé	FRANCIS DUBRAC GESTION représentée par Francis DUBRAC	29/03/2018	6 ans	2024
Institutionnel privé	Mathieu PERRIER en remplacement de Fathi KACEM	30/06/2022	4 ans	2024
Institutionnel privé	Jean-Claude BRAS	29/03/2018	6 ans	2024
		15/02/2023		
Représentants locataires	Jean GUERRIER	24/09/2021	4 ans	2025
	Marc BLAIRVACQ	24/09/2021	4 ans	2025
Représentant du personnel	Andree VAN-CAMPENHOUDT	24/09/2021	4 ans	2025
	Hubert MILLIET	22/09/2023	4 ans	2026



> Élections

RÉSULTAT DES ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Mercredi 14 décembre 2022,

en présence d'un huissier de justice, du Vice-Président de la SEMISO Sébastien ZONGHERO et des associations de locataires, a eu lieu le dépouillement du scrutin des élections des représentants des locataires. Le scrutin s'est déroulé dans le respect des règles.

Trois listes représentatives d'associations œuvrant dans le domaine du logement social se sont présentées : CNL, DAL et UNLI.

Voix recueillies par les listes candidates :

- CNL : 485 soit 70,49 % (2 sièges) ;
- DAL : 148 soit 21,51 % (1 siège) ;
- UNLI : 55 soit 7,99 %.

Parmi les trois listes présentées, les candidats élus pour siéger au Conseil d'Administration de la SEMISO sont :

CNL : Madame Andrée van Campenhoudt et Monsieur Jean-Pierre POUPLOT
DAL : Monsieur Jean GUERRIER

Lettre aux locataires

LE VICE-PRÉSIDENT DE LA SEMISO, SÉBASTIEN ZONGHERO VIENT DE RÉALISER UNE LETTRE DESTINÉE AUX LOCATAIRES. CETTE LETTRE, ANNEXÉE AU QUITTANCEMENT DU MOIS DE FÉVRIER, REPREND QUELQUES CHIFFRES ET RÉALISATIONS EFFECTUÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021.

BIMESTRIELLE, ELLE S'INSCRIT DANS LA NOUVELLE LIGNE ÉDITORIALE, DÉSORMAIS IMPULSÉE.



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EST COMPOSÉ DE 13 MEMBRES DONT 9 REPRÉSENTANTS DE LA VILLE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE ET 4 REPRÉSENTANTS DES ACTIONNAIRES PRIVÉS, DONT LES INSTITUTIONNELS (ACTION LOGEMENT, FRANCIS DUBRAC) ET QUELQUES PORTEURS PRIVÉS.

ORGANISATION

Le Conseil d'Administration est présidé par Monsieur le Maire de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine, Karim BOUAMRANE et la Vice-Présidence est assurée par Monsieur le conseiller municipal délégué au patrimoine communal et aux relations institutionnelles, Sébastien ZONGHERO.

La Direction Générale de la SEMISO est assurée par Monsieur Arnaud BONNIER nommé Directeur Général par délibération du Conseil d'Administration du 10 juillet 2019, et qui a été renouvelé dans son mandat par délibération en date du 11 mai 2022 pour une durée de 3 ans.

ÉCHÉANCE DE PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX DE VENTE DU PATRIMOINE DE SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC À LA SEMISO

En date du 25 février 2022, la composition du Conseil d'Administration de l'OPH Saint-Ouen Habitat Public a pu être renouvelée et son assemblée délibérante a approuvé le report au 31 décembre 2022 de la date de paiement au profit de la SEMISO du solde du prix de vente et autorisé la signature d'un nouvel acte rectificatif de vente.

Le Conseil d'Administration de la SEMISO a également approuvé ce report et autorisé la signature d'un nouvel acte rectificatif de vente lors de la séance du 20 avril 2022, prenant acte du désistement des recours de l'État à l'encontre de l'acte de vente du 31 août 2016 et fixant la date d'éligibilité au 31/12/2022. Ce report a été matérialisé par la signature d'un acte rectificatif en date du 6 octobre 2022.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022

Cession du patrimoine implanté à l'Île-Saint-Denis à l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat

Le territoire de L'Île-Saint-Denis est confronté à des enjeux forts liés à l'accueil d'une partie du Village Olympique des Athlètes à horizon 2024. La requalification du patrimoine propriété de la SEMISO situé à la pointe Sud de L'Île-Saint-Denis est inscrite au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et impose une volonté politique forte et la mobilisation de moyens financiers conséquents. La cession du patrimoine implanté à L'Île-Saint-Denis engagée par la SEMISO suit un triple objectif :

- **Se recentrer** sur sa commune d'implantation d'origine ;
- **Renforcer** ses fonds propres ;
- **Réinvestir** le produit de la vente à la reconstitution des déconstructions du NPNRU et à la réhabilitation de son patrimoine inscrit ou non au NPNRU dans le cadre de son plan stratégique du patrimoine 2019-2029 ;
- La cession comprend un ensemble de 14 bâtiments totalisant 934 logements conventionnés APL et 14 logements PSLA dont une demande de changement d'affectation en PLS a été adressée à la DRIHL 93 en juillet 2020 et concerne les immeubles désignés comme suit :
 - o **Maurice Thorez** : 394 logements et locaux annexes situés au 2 à 4 rue de la Paix, 3 à 9 rue Maurice Thorez, 1 à 5 rue de la Commune de Paris et 2 à 8 rue de la République ;
 - o **Marcel Paul** : 285 logements et locaux annexes situés au 1 à 11 boulevard Marcel Paul ;
 - o **Marcel Cachin** : 225 logements et locaux annexes situés au 11 à 20 rue Marcel Cachin ;
 - o **L'Île-en-Scène** : 44 logements et locaux annexes situés au 13 à 15 boulevard Marcel Paul.

En date du 28 février 2022, la SEMISO a réalisé la vente de son patrimoine implanté à L'Île-Saint-Denis au profit de Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH) pour un montant de vingt-huit millions d'euros. Le paiement s'est fait par imputation et reprise des prêts (capitaux restants dus au 31/12/2021) liés à ces actifs pour un montant total de quatre millions d'euros et d'autre part par un paiement comptant du solde de vingt-trois millions d'euros.



Réunion d'information avec les salariés de la SEMISO, le 16 mars 2022.

FUSION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC AVEC L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PLAINE COMMUNE HABITAT

Par arrêté préfectoral 2022-2741 du 3 octobre 2022, le Préfet de Seine-Saint-Denis a autorisé la fusion de l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Saint-Ouen Habitat Public au profit de l'Office Public de l'Habitat (OPH) Plaine Commune Habitat à compter du 1er janvier 2023.

Or, l'OPH de Saint-Ouen Habitat Public ayant vendu son patrimoine à la SEMISO ; la fusion ne concerne que la structure juridique de l'Office et la créance de ce dernier sur la SEMISO au titre du solde du prix de vente des logements cédés aux termes de l'acte du 31 août 2016 et ses avenants.

En 2022, a également été abordé le projet de rapprochement entre la SEMISO et l'Office Public Plaine Commune Habitat. Projet pour lequel 6 groupes de travail ont été mis en place sur les thématiques suivantes :

- Les fonctions supports ;
- Le capital humain ;
- La gestion locative ;
- La gestion patrimoniale ;
- La maîtrise d'ouvrage ;
- L'organisation territoriale et de la proximité.

Ces groupes de travail ont donné lieu à plusieurs réunions entre les collaborateurs et une présentation a été effectuée aux membres de la gouvernance. Chacun des groupes de travail précités a organisé 4 réunions de collaboration (soit plus d'une vingtaine de réunions) comprenant :

- Le lancement de la démarche ;
- Les travaux et restitution à la gouvernance ;
- L'accompagnement adéquat des équipes.

Et avec comme objectif, d'accompagner l'ensemble des collaborateurs dans les évolutions prochaines de leur parcours professionnel.

MISE EN PLACE DE SIX GROUPES DE TRAVAIL INTERNE, DANS LE CADRE DU RAPPROCHEMENT PCH/SEMISO

Dans le prolongement de la réunion d'information, le Président et le Directeur Général de la SEMISO ont souhaité la constitution de groupes de travail par métier pour alimenter les prochaines discussions avec l'EPT Plaine Commune et les équipes de son bailleur territorial Plaine Commune Habitat.

Dans ce contexte, des salariés de la SEMISO se sont portés volontaires pour contribuer à la réflexion sur l'accompagnement à mettre en œuvre. 6 groupes de travail ont été constitués, chacun portant sur une thématique. La gouvernance de la SEMISO qui a déjà manifesté son vif intérêt pour s'assurer d'une expression collective et participative de la part des salariés avec toutes leurs compétences et leurs motivations permettant non seulement de prendre en considération leurs intérêts mais aussi de tirer pleinement profit d'opportunités sur les sujets échangés, a été présente à la restitution des travaux, tout en restant à la grande écoute de l'ensemble du personnel pour répondre à toutes les interrogations.

Pour faciliter la circulation de l'information attendue par la Direction Générale en faveur des salariés de la SEMISO outre leur disparité géographique et nous ouvrir aux nouvelles tendances qu'offre le monde du travail d'aujourd'hui, la Direction de la Communication poursuivra à publier en continu l'essentiel de ce qui doit être partagé et su.

VIE DE LA SOCIÉTÉ



Le capital social de la SEMISO est aujourd'hui détenu par

23 actionnaires ; l'actionnaire majoritaire avec 78 800 actions, soit **83,19 %** étant la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

Moins de **6 %** des actionnaires n'existent plus suite à un décès ou à une radiation au registre du commerce et des sociétés, et les droits portant sur leurs titres n'ont pas été revendiqués

depuis plus de **10 ans**

Suivant délibération du **3 novembre 2020**

le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine a autorisé la mise en œuvre de la procédure de vente des actions en déshérence de la SEMISO.

La procédure sera poursuivie sur l'année 2023 avec une date de mise en vente prévisionnellement à la fin du

1^{er} semestre 2023

POURSUITE DE LA PROCÉDURE DE MISE EN VENTE DES ACTIONS EN DÉSHÉRENCE

Il est rappelé que conformément aux statuts, le capital social de la SEMISO est fixé à 1 420 815 € et divisé en 94 721 actions d'une valeur nominale de 15 € chacune.

Les 15 921 autres actions sont réparties au sein de l'actionariat privé parmi 22 actionnaires.

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	CAPITAL DETENU €	POURCENTAGE
SAS MIEGE ET PIOLLET ENTREPRISES	1 861	27 915€	1,965%
MIEGE EXPLOITATION CHAUFFAGE	1 860	27 900€	1,964%
SA COFOR ENTREPRISE	1 000	15 000€	1,056%
SCI WAGRAM SAINT-OUEN	315	4 725€	0,333%
SCI DHALENNE MAISON BLANCHE	165	2 475€	0,174%
SA SOCIETE COOPERATIVE OUVRIERE DE PRODUCTION DES ETS EMILE GREDAI	100	1 500€	0,106%
SUCCESSION DE M. Raymond FAMERY	50	750€	0,053%
SUCCESSION DE M. Georges DETHON	20	300€	0,021%
M. Idel BENZIMAN	10	150€	0,011%
SUCCESSION de M. Jean WEISMANN	5	75€	0,005%
SUCCESSION de M. Maurice PLANCKAERT	5	75€	0,005%
TOTAL	5391	80 865 €	5,691%

Ces absences récurrentes peuvent avoir des conséquences sur le fonctionnement des organes et les décisions de la SEMISO (représentation incomplète des actionnaires autres que la collectivité territoriale au sein du Conseil d'Administration, absence de quorum pour les décisions les plus importantes...).

Parmi ces derniers, bien que régulièrement convoqués, nombreux actionnaires sont absents lors des assemblées générales, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales.

Certains actionnaires n'existent plus suite à un décès ou à une radiation au registre du commerce et des sociétés, et les droits portant sur leurs titres n'ont pas été revendiqués depuis plus de 10 ans, tandis que d'autres sont systématiquement absents et non représentés aux assemblées générales.

Les actionnaires concernés représentent moins de 6 % et sont les suivants :

C'est ainsi que par délibération du 10 février 2021, le Conseil d'Administration a autorisé Monsieur le Président à engager la procédure de mise en vente des dites actions dite en « déshérence » conformément à l'article L228-6 du Code de Commerce.

Conformément aux dispositions de l'article R228-11 du Code de Commerce, et après publication dans deux journaux d'annonces légales à diffusion nationale, Les Échos et Le Parisien Aujourd'hui en France en date des 9 et 10 novembre 2021, les 11 actionnaires ci-dessus visés se sont vu notifier par courrier recommandé avec avis de réception en date du 7 janvier 2022, la mise en vente de leurs actions.

Aucun des actionnaires ou leurs ayants-droits visés ne s'est manifesté en 2022. La suite de la procédure prévoit la mise en vente par adjudication auprès d'un prestataire de services aux investissements ou un notaire sur la base d'un cahier des charges et après publicité d'une durée de 15 jours minimum.

L'organisation de cette adjudication est relativement souple, il a été décidé de confier la rédaction du cahier des charges d'adjudication à l'étude Haussmann Notaires, Maître BOUAKAZ.

Il est rappelé que le produit de la cession restera consigné auprès de la Caisse des dépôts et des Consignations pendant 30 ans en cas de revendication par les actionnaires en déshérence ou leurs ayants-droits du produit de la vente de leurs actions. Au bout des 30 ans, les sommes non réclamées resteront acquises à l'État.

L228-6-3 code de commerce : « Les titres dont les titulaires, malgré le respect des formalités de convocation aux assemblées générales, sont inconnus du teneur de compte ou n'ont pas été atteints par les convocations, depuis dix années révolues, peuvent être vendus selon la procédure prévue à l'article L. 228-6. Cette vente a lieu à l'expiration d'un délai fixé, par décret en Conseil d'État, à compter de la publicité prévue à cet article, à condition que le teneur de compte ait, pendant ce délai, accompli toutes les diligences nécessaires, dans les conditions fixées par ce même décret, pour entrer en contact avec les titulaires ou leurs ayants droit. »

R228-11 du code de commerce : « La mise en vente par la société des titres qui n'ont pu être attribués individuellement, prévue à l'article L. 228-6, est précédée de la publication d'un avis dans deux journaux à diffusion nationale ; cet avis met en demeure les titulaires des droits de faire valoir leurs droits dans un délai d'un an et les informe que la société procédera à la vente à l'expiration de ce délai. Ce même avis les informe que la société tiendra le produit net de la vente des titres à leur disposition pendant dix ans sur un compte bloqué dans un établissement de crédit. La vente peut être faite aux enchères publiques par un prestataire de services d'investissement ou par un notaire, conformément aux dispositions de l'article L. 211-21 du code monétaire et financier. »

La cession à intervenir s'effectuera après adjudication à jour fixe chez le Notaire, en un lot d'actions unique des 5 391 actions à la valeur nominale de 15 € avec une mise à prix minimum de 80 865 € que les personnes morales ou physiques intéressées devront verser au préalable chez le notaire désigné pour pouvoir enchérir.

Ainsi, la SEMISO doit pour pouvoir engager en 2023 la suite de la procédure, également verser par anticipation cette somme car à défaut d'enchérisseur, la société est tenue de procéder au rachat des actions.

À l'issue de la procédure d'adjudication, deux hypothèses sont possibles :

- Soit des candidats au rachat se sont présentés le jour de l'adjudication, l'offre la plus intéressante sera retenue et la cession devra être officiellement notifiée par le cessionnaire à la SEMISO en vue de l'agrément de la cession par le Conseil d'Administration dans un délai de 3 mois à compter de la notification. À défaut, l'agrément est réputé donné ;
- Soit aucun candidat au rachat ne s'est présenté, la SEMISO devra procéder au rachat des actions. Le capital sera réduit à 1 339 950 euros divisés en 73 409 actions entraînant une modification statutaire à faire valider en Assemblée Générale Extraordinaire.



15 février
Approbation du cahier des charges par le Conseil d'Administration

Mi-mars
Notification aux actionnaires de la mise en vente et du cahier des charges

Fin avril
Publication dans 2 journaux d'annonces légales (prise en charge par le notaire) - délai minimum de 15 jours et maximum d'un mois

Mai
Enchères

Juin
Agrément de la cession d'actions par délibération du Conseil d'Administration en cas de cessionnaire, à défaut convocation d'une AGE pour modification statutaire et du capital social.

Placer l'humain au cœur de notre action



Diagnostic en marchant, mars 2022,
165-169, avenue Victor Hugo.

NPNRU : rencontre avec
les locataires, juillet 2022.



Formation des équipes de proximité de la SEMISO, septembre 2022.

DÉPLOIEMENT D'UNE NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE

La SEMISO a engagé, durant l'année 2021, une réflexion sur son organisation interne et son évolution.

C'est dans ce contexte qu'une nouvelle organisation a été déployée en 2022 à l'échelle du pôle Relations Locataires et Valorisation du Patrimoine (RLVP).

La nouvelle organisation territoriale est organisée en six secteurs géographiques en cohérence aux 6 quartiers de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

La SEMISO a favorisé la mobilité interne et a priorisé le recrutement des Responsables de Secteurs aux salariés de l'entreprise.



Apiculture sur les toits-terrasses du Siège de la SEMISO



Requalification des espaces extérieurs - Résidence Berthoud

VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS

Résidences à préciser
SECTEUR A PRECISER

VOTRE GARDIEN :
Monsieur Prénom NOM
00.00.00.00.00
prenom.nom@semiso.fr

Votre Responsable de Secteur
Monsieur Prénom NOM
xxxxxx@semiso.fr

Permanence physique
située au 10 rue Jean à Saint-Ouen :
• Lundi au jeudi : de 09h00 à 12h00 et de 14h30 à 18h00
• Le vendredi : de 08h30 à 11h30 et de 14h30 à 18h00
• Le samedi : de 09h00 à 12h00

Permanence téléphonique
• Lundi au jeudi : de 8h30 à 11h30 et de 14h30 à 18h30
• Le vendredi : de 8h30 à 11h30 et de 14h30 à 18h00
• Le samedi : de 09h00 à 12h00

EN DEHORS DE CES HORAIRES :
Accueil téléphonique SEMISO 01 49 11 20 20
Assistance technique SEMISO 01 49 11 13 85
Campagne d'information 9h à partir de 17h30 le matin et le week-end 20h/24h



Conseil d'Administration



Passage des auditeurs et certifications ISO



Convention mobilité collectif PSA

Lundi 19 Décembre 15:17

RÉSULTAT DES ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES DE LA SEMISO

NOTE D'INFORMATION

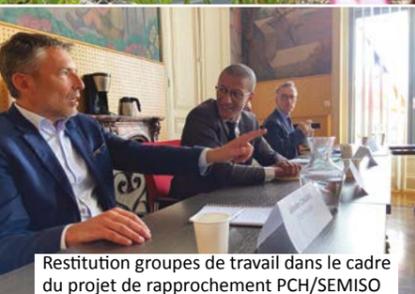
Le mercredi 14 septembre 2022, en présence du Président et du Vice-Président de la SEMISO Monsieur Sébastien ZIMMERMANN, et de tous les représentants des locataires des Résidences à Pré-ciser, ont eu lieu les élections des représentants des locataires de la SEMISO.

Les résultats sont les suivants :

Nombre d'électeurs inscrits : 1008	Nombre de votants : 653
Taux de participation : 64%	Nombre de bulletins blancs : 1
Nombre de bulletins valides : 652	Nombre de bulletins nuls : 1
Nombre de suffrages exprimés : 651	Nombre de suffrages exprimés : 651

Les élus sont :
M. Sébastien ZIMMERMANN (Président)
M. Sébastien ZIMMERMANN (Vice-Président)
M. Sébastien ZIMMERMANN (Membre du Bureau)
M. Sébastien ZIMMERMANN (Membre du Bureau)

Phase test : mise en place de panneaux numériques INTRATONE



Restitution groupes de travail dans le cadre du projet de rapprochement PCH/SEMISO



Élections des représentants des locataires

EN DEHORS DE CES HORAIRES :
Accueil téléphonique SEMISO 01 49 11 20 20
Assistance technique SEMISO 01 49 11 13 85
Campagne d'information 9h à partir de 17h30 le matin et le week-end 20h/24h



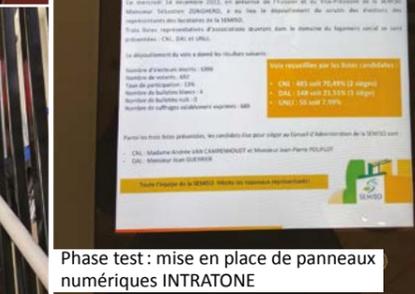
French American Mural Art



French American Mural Art



Convention mobilité collectif PSA



Réunion/rencontre avec les habitants - avril



Gestion de crise explosion gaz - Résidence Cipriani-Jaurès



Gestion de crise explosion gaz - Résidence Cipriani-Jaurès



Gestion de crise explosion gaz - Résidence Cipriani-Jaurès



Journées Nationales de l'Architecture



French American Mural Art



Lancement été audonien



Réunion/rencontre avec les habitants - avril



Formation interne PREM



Concertation NPNRU



Concertation NPNRU - mars



Concertation NPNRU - mars



Formation interne des équipes de proximité



Réunion interne projet de rattachement PCH/SEMISO



Concertation NPNRU - mars



Concertation NPNRU



Concertation NPNRU - décembre



Concertation NPNRU - décembre



Permanence NPNRU



Embellissement des parties communes par la régie interne de la SEMISO



Inauguration épicerie Renée



Inauguration de la résidence Berthoud



Restitution groupes de travail dans le cadre du projet de rapprochement PCH/SEMISO



Réunion de concertation - mars



Réunion de concertation - mars



Diagnostic en marchant, 162 Bauer - novembre



Embellissement des parties communes par la régie interne de la SEMISO



Inauguration épicerie Renée



Inauguration de la résidence Berthoud



Entretien des espaces extérieurs



Entretien des espaces extérieurs



Conseil d'Administration



Visite Maison du Projet JO 2024 pour les collaborateurs de la SEMISO - juin



Visite Maison du Projet JO 2024 pour les collaborateurs de la SEMISO - juin



Requalification des espaces extérieurs - Salvador Allende - juin



Végétalisation - mars



Impulsée par la Direction Générale, après avoir été présentée lors du Conseil d'Administration le 7 juillet 2022, la « Charte des bonnes pratiques managériales au sein de la SEMISO » a été signée par les membres du Comité de Direction.

Les 8 engagements de la charte managériale (rigueur et exemplarité, bienveillance, cohésion, confiance, équité, innovation, loyauté, responsabilité) nous obligent à valoriser et développer notre capital humain au bénéfice d'une meilleure qualité de service rendu à nos locataires et, être une structure efficace dans son organisation et son management.



46 Heures

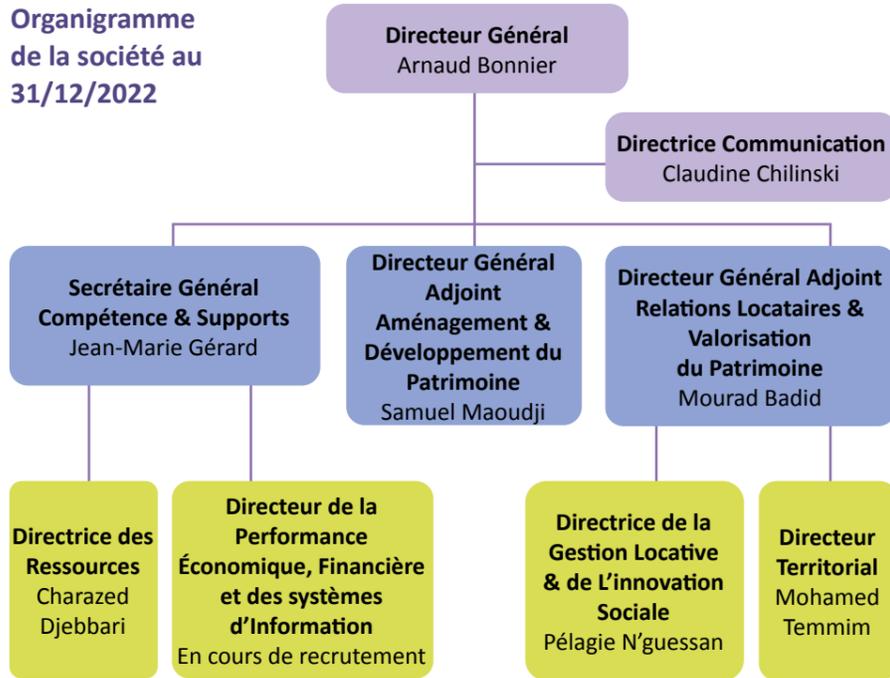
Il s'agit du nombre d'heures travaillées par nos efforts de tri de janvier à août 2022. En s'associant avec l'entreprise CEDRE (Entreprise Adaptée), la SEMISO poursuit sa politique d'inclusion en favorisant l'emploi des personnes en situation de handicap.

Intranet

CRÉATION ET LANCEMENT D'UN INTRANET POUR L'ENSEMBLE DES SALARIÉS, POUR OPTIMISER LA COMMUNICATION INTERNE ET L'INFORMATION EN TEMPS RÉEL. DEPUIS SEPTEMBRE 2022, PLUS DE 120 ARTICLES ONT ÉTÉ POSTÉS

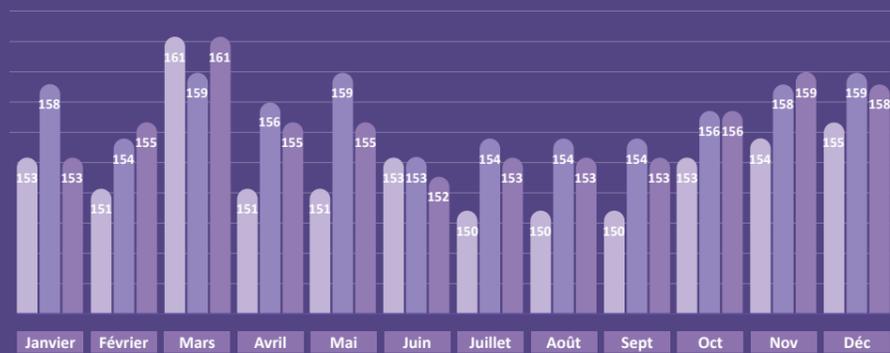
LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ

Organigramme de la société au 31/12/2022



L'évolution globale des effectifs

Au 31 décembre 2022, la société se composait de 155 salariés dont 135 CDI et 20 CDD, soit un effectif constant qui se décompose mensuellement de la façon suivante :

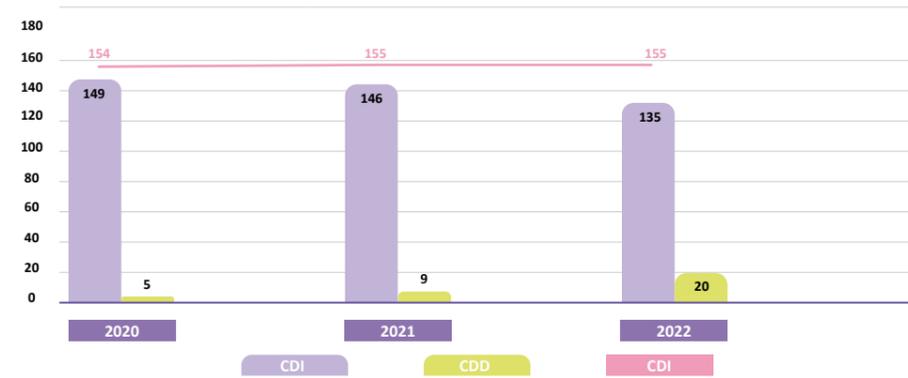


	JAN	FÉV	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
Nombre de salariés présents fin de période	153	151	161	151	151	153	150	150	150	153	154	155
Nombre de salariés présents dans le mois	158	154	159	156	159	153	154	154	154	156	158	159
Nombre en ETP	153	155	161	155	155	152	153	153	153	156	159	158

Composition des effectifs par type de contrat de travail

En 2022, on constate que le nombre de salariés en CDI a diminué de 7% alors que le nombre de salariés en CDD a doublé. Cette hausse non pérenne

de contrats s'inscrit dans le contexte anticipatif du rapprochement avec Plaine Commune Habitat.

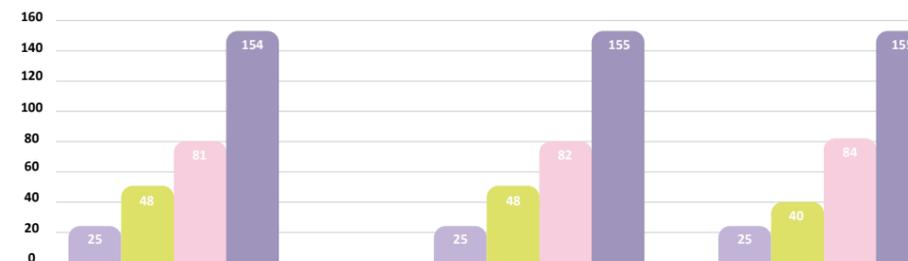


	2020	2021	2022
CDI	149	146	135
CDD	5	9	20
TOTAL	154	155	155

Répartition par catégorie professionnelle

La CSP des employés représente la majorité des effectifs de la SEMISO

et celle des cadres et des agents de maîtrise (AM), demeure stable.



	2020	2021	2022
CADRES	25	25	31
AM	48	48	40
EMPLOYÉS	81	82	84
TOTAL	154	155	155

FORMATION À LA BONNE CONDUITE DES ENTRETIENS PROFESSIONNELS ET DES BILANS DE L'ANNÉE 2023

LA SEMISO S'INSCRIT DANS SON OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE ET MÈNE LES ENTRETIENS PROFESSIONNELS AUPRÈS DES PERSONNELS CONCERNÉS. POUR PARFAIRE CES ENTRETIENS RÉALISÉS PAR LES MANAGERS EUX-MÊMES, LES RESSOURCES HUMAINES ONT SOLlicitÉ UN PRESTATAIRE SPÉCIALISÉ EN CONSEIL ET EN ORIENTATION À SAVOIR LE CABINET TINGARI; D'UNE PART POUR NOUS ASSISTER ET NOUS CONFORMER À LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR, DANS LA RÉALISATION DES ENTRETIENS PROFESSIONNELS 2022 (BILAN DE 6 ANS + ENTRETIENS PROFESSIONNELS DE 2 ANS) ET D'AUTRE PART, POUR FORMER LES MANAGERS ET LES MEMBRES DU SERVICE RH À LA BONNE CONDUITE DES ENTRETIENS PROFESSIONNELS ET DES BILANS POUR L'ANNÉE 2023.

INDEX EGALITÉ PROFESSIONNELLE

La SEMISO a obtenu la note de

82/100



Remise des médailles du travail, le 10 novembre 2022, aux récipiendaires de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine et de la SEMISO.

LA POLITIQUE DE RECRUTEMENT

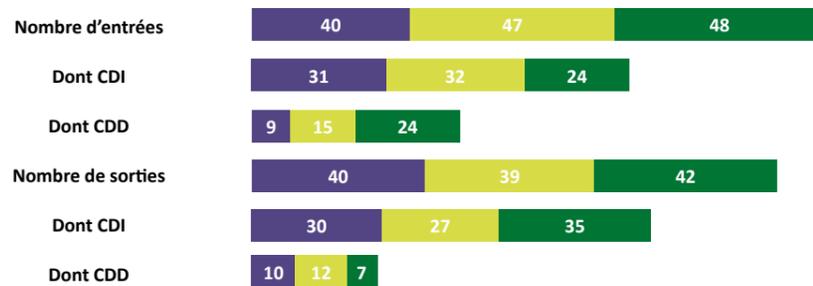
En 2022, nous comptabilisons 90 entrées-sorties dont :

- 18 arrivées au sein du Secrétariat Général
- 19 arrivées au sein de la Direction de la Gestion Locative et Satisfaction Locataires
- 10 arrivées au sein de la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine
- 1 arrivée au sein de la Direction Générale

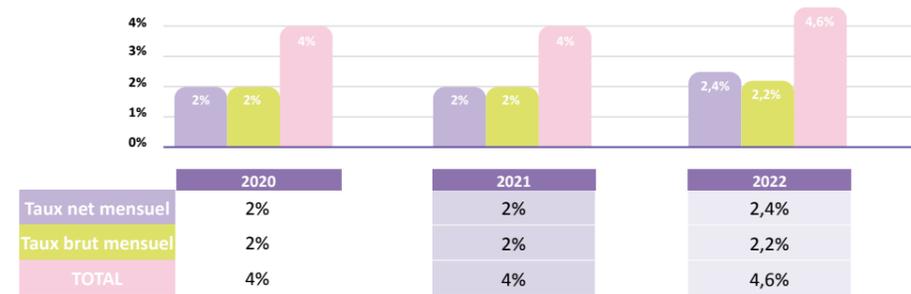
En 2022, nous avons eu 42 départs avec 17 démissions, 7 fins de contrat à durée déterminée, 9 licenciements, 1 départ à la retraite, 2 ruptures conventionnelles, 3 transferts de période d'essai dont :

- 20 départs au sein de la Direction de la Gestion Locative et Satisfaction Locataires
- 7 départs au sein de la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine
- 8 départs au sein de la Direction Financière
- 6 départs au sein du Secrétariat Général
- 1 départ au sein de la Direction de la Communication/SMQSE

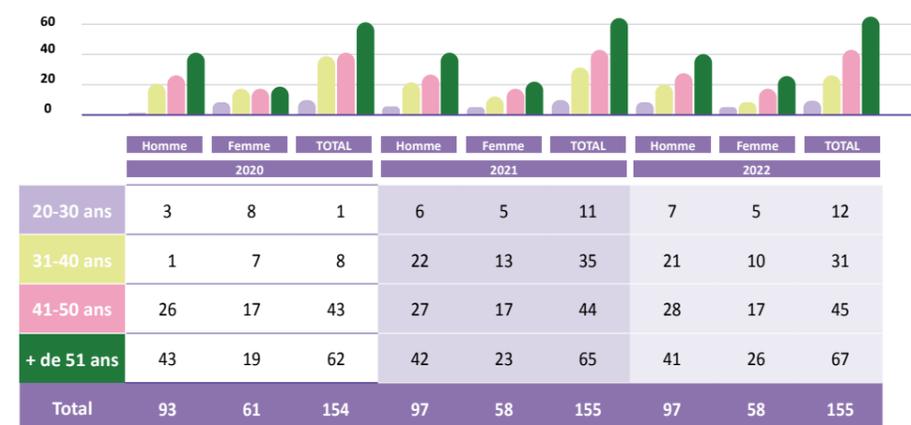
Entrées & sorties par CSP



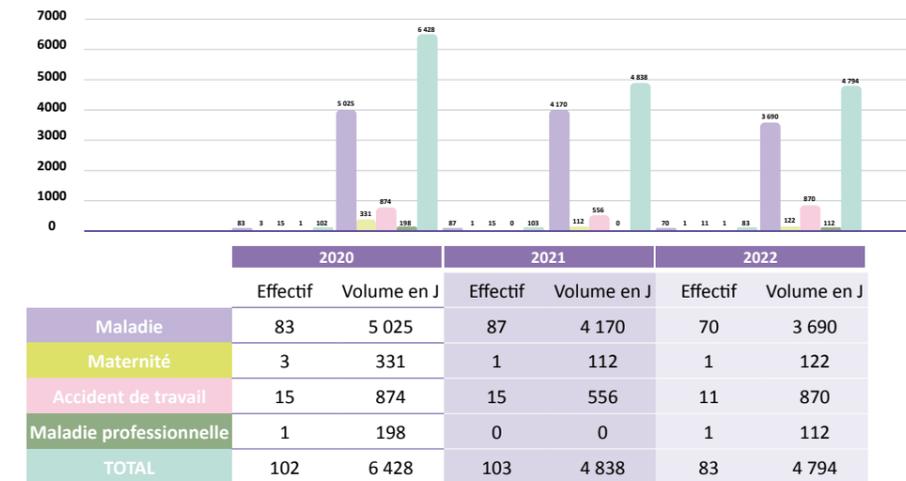
Taux de Turn-Over mensuel



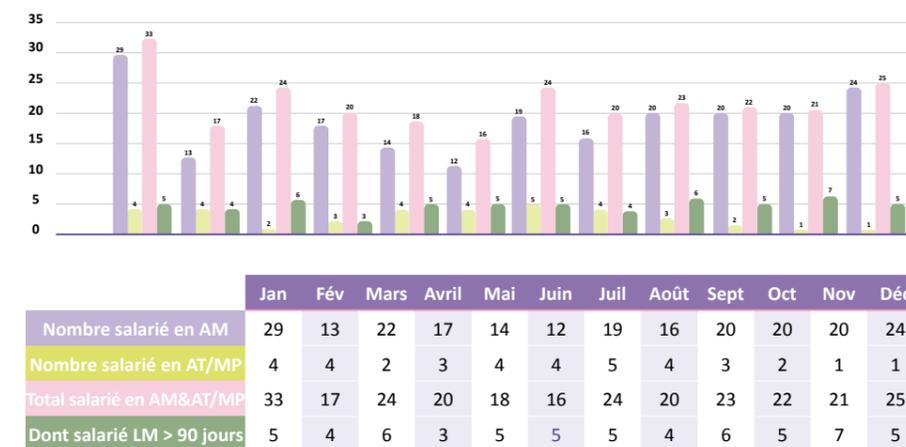
Moyenne d'âge par sexe



Absentéisme / AT / Maladie Professionnelle



Absentéisme / AT MP Mensuel



Investissement dans la formation continue

La SEMISO a versé à l'OPCO en 2022 sur la masse salariale 2021, les montants suivants :

- Contributions formation professionnelle : 51 969 €
- CPF CDD : 1 900 €
- Taxe d'apprentissage : 30 714 €

Répartition des salariés formés par catégorie

% par rapport au nombre total de stagiaires formés	2020	2021	2022
Nombre de Stagiaires formés	72	294	380
Nbre de Cadres formés	17%	17%	31%
Nbre d'AM formés	31%	25%	30%
Nbre d'Employés formés	52%	58%	39%

ABSENTÉISME, ACCIDENT DE TRAVAIL & MALADIE PROFESSIONNELLE

LA BAISSÉ DE L'ABSENTÉISME CONSTATÉE EN 2021 SE POURSUIT EN 2022. IL EST À NOTER CETTE ANNÉE, LA BAISSÉ DE L'ABSENTÉISME LIÉE AUX ACCIDENTS DU TRAVAIL GRÂCE AUX ACTIONS DE PRÉVENTION EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ AU TRAVAIL.

FORMATION INCENDIE AVEC MANIPULATION D'EXTINCTEURS

Le 15 septembre, se sont déroulées deux formations, l'une, le matin et l'autre, l'après-midi, sur les modalités pratiques du déroulement d'une formation Incendie avec manipulation d'extincteurs.

Le saviez-vous ?

En moyenne, 1 feu se déclare toutes les 2 minutes. En 2021, près de 71 000 feux d'habitation ont été enregistrés. La première cause est due à une défaillance électrique mais 20 % des incendies sont causés... par des cigarettes !



Le 22 juin 2022, les salariés de la SEMISO ont tous pu découvrir le projet du village des athlètes au sein de la Maison du Projet J.O. 2024, située à Saint-Ouen-sur-Seine. Une présentation du projet a été effectuée par un guide de SOLIDEO, tous avons déambulé dans le jardin des prototypes et visionné les vidéos sous le chapiteau pendant que les groupes par 20 défilaient autour de la maquette.

Un cycle de formation ambitieux pour les métiers de la proximité !

LA DIRECTION TERRITORIALE A IMPULSÉ UN CYCLE DE FORMATION AMBITIEUX POUR LES MÉTIERS DE LA PROXIMITÉ. LE COUP D'ENVOI DE LA PREMIÈRE SESSION EN SEPTEMBRE 2022, S'EST ÉCHELONNÉ SUR PLUSIEURS MOIS. LES AGENTS DE RÉGIE, GARDIENS, RESPONSABLES DE SECTEUR ONT ÉTÉ RÉUNIS POUR COMPLÉTER LEURS CONNAISSANCES LIÉES À LA « PATHOLOGIE DU BÂTIMENT ».

Calcul de l'index d'égalité professionnelle femmes-hommes 2022

	INDICATEUR CALCULABLE (1=OUI, 0=NON)	VALEUR DE L'INDICATEUR	POINTS OBTENUS	NOMBRE DE POINTS MAXIMUM DE L'INDICATEUR	NOMBRE DE POINTS MAXIMUM DES INDICATEURS CALCULABLES
Écart de rémunération (en %)	1	2,7	37	40	40
Écart d'augmentations individuelles (en points de % ou en nombre équivalent de salariés)	1	1,0	35	35	35
Pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité (%)	1	0	0	15	15
Nombre de salariés du sexe sous représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	4	10	10	10
Total des indicateurs calculables			82		100
Index (sur 100 points)			82		100

La SEMISO a publié son index de l'égalité professionnelle instauré en 2018 par la loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel pour mesurer les écarts de rémunération. Cet index permet aux entreprises concernées d'évaluer sur 100 points le niveau d'égalité entre les hommes et les femmes en s'appuyant sur les

4 ou 5* critères (* Écart de taux de promotions seulement pour les + de 250 salariés). En dessous de 75, l'entreprise doit prendre des mesures correctrices sous trois ans, faute de quoi elle peut être sanctionnée d'une amende allant jusqu'à 1 % de sa masse salariale.

ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES 2022

La Direction de la SEMISO et les Organisations Syndicales se sont rencontrées le mardi 29 mars 2022 pour une réunion préparatoire sur le lancement des Élections Professionnelles 2022 et renouvellements de mandat CSE 2022-2026.

Les dates des 2 tours ont été sanctuarisées soit, le 1^{er} tour du scrutin le lundi 13 juin 2022 et le 2^e tour du scrutin le lundi 27 juin 2022 lors de la réunion de Négociation

du Protocole d'Accord Préélectoral, du 19 mai 2022. À noter la mise en place du vote électronique pour ces élections, qui a été un vrai succès.

TABLEAU DES RÉSULTATS



Commande publique

Dans le cadre de l'engagement de la SEMISO dans le développement durable, la commande publique responsable est un levier important de notre politique d'achat. Les 3 principaux objectifs de notre démarche d'achat responsable sont :

1. Réduire les impacts environnementaux des produits, services et travaux achetés, tant pour les besoins de la SEMISO que de nos locataires.
2. Encourager et soutenir les actions d'insertion sociale notamment par le biais des clauses sociales.
3. Atteindre l'efficacité budgétaire en prenant en compte tous les coûts indirects des achats (coût global d'utilisation, cycle de vie) et en ayant pour objectif permanent la réponse au plus près des besoins.

En chiffres :

- 36 marchés ou lots attribués dans le cadre d'une consultation (60 % dans le cadre d'un Appel d'Offres ouvert et 40 % dans le cadre d'une procédure adaptée).
- 118 plis déposés sur notre plateforme de dématérialisation.

Cultiver le lien ensemble



Visite du patrimoine de la SEMISO dans le cadre de la Journée Nationale de l'Architecture 2022, le 16 octobre 2022



Diagnostic en marchant du 22 mars 2022 - 165-169, boulevard Victor Hugo

► Concertation dans le cadre du NPNRU, le 26 mars 2022

DÉJÀ 127 DIAGNOSTICS EN MARCHANT IMPULSÉS PAR LA GOUVERNANCE

22 Diagnostics En Marchant (DEM) ont été réalisés en 2020 alors qu'en 2021, c'est 39 DEM qui ont été tenus et suivis.

Ce travail s'est poursuivi en 2022 avec 35 DEM menés et 9 rencontres réalisées avec les amicales et associations de locataires.

Les CALEOL
se sont réunies
9 fois



619 dossiers

de demandeurs
de logements/échanges
ont été examinés lors de 9 séances
de la Commission d'Attribution
des Logements et d'Examen de
l'Occupation des logements (CALEOL)
en 2022 pour des positionnements sur
273 logements.



273 logements

présentés en CALEOL
2,7 % des dossiers examinés
concernaient des logements implantés
sur la ville de
L'Île-Saint-Denis
et 97,3 % sur la ville
de Saint-Ouen-sur-Seine.

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

COMPOSITION DE LA CALEOL

Depuis le 20 avril 2022, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) se compose comme suit :

Avec voix délibérative :

- Six membres, désignés par le Conseil d'Administration en son sein :
 - Madame Nadya SOLTANI (désignée le 1^{er} octobre 2020)
 - Monsieur Sébastien ZONGHERO (désigné le 1^{er} octobre 2020)
 - Madame Essaadia LAALIOUI (désignée le 1^{er} octobre 2020)
 - Madame Dina DEFFAIRI – SAISSAC (désignée le 1^{er} octobre 2020)
 - Madame Andrée VAN CAMPENHOUDT Représentante élue des locataires (désignée le 13 octobre 2021 et renouvelée le 15 février 2023)
 - Monsieur Driss NAÏCH (désigné le 20 avril 2022)

- Maire de Saint-Ouen-sur-Seine
- Monsieur Karim BOUAMRANE ou son représentant
- Maire de L'Île-Saint-Denis
Monsieur Mohamed GNABALY ou son représentant (jusqu'au 28 février 2022)
- Président de l'Établissement Public Territorial Plaine Commune
- Monsieur Mathieu HANOTIN ou son représentant
- Préfet de la Seine-Saint-Denis
- Monsieur Jacques WITKOWSKI ou son représentant

Avec voix consultative :

Madame Valérie PARIS : Représentante du Groupe Action Logement

ACTIVITÉ DE LA CALEOL

Répartition du nombre de logements par catégorie de financement

Parmi les 273 logements présentés en CALEOL :

- 71,43 % étaient des logements financés HLMO/PLUS/PLA ;
- 14,65 % ont concerné des logements PLS ;
- 8,42 % des PLI ;
- 5,13 % des PLAI ; et
- 0,37 % de l'ILN.

Nombre de candidats par logement proposé et décisions ou avis de la CALEOL

Parmi les 619 demandes de logements examinés par la CALEOL :
La CALEOL a prononcé l'attribution en faveur de :

- 258 demandeurs en rang 1 (41,7 %) ;
- 175 attributions prononcées en rang 2 (28,3 %) ;
- 121 attributions prononcées en rang 3 (19,5 %) ;
- et 65 avis de non-attribution (10,50 %) ;

Désignations des candidats par réservataires

Parmi les 619 demandes de logements examinées :

- 29,7 % ont été désignées par la SEMISO ;
- 22,9 % par la DRIHL 93 sur le contingent de l'État (Mal-logés) et 1,6 % par la DRIHL IDF au profit des fonctionnaires ;
- 18,6 % par la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine ;
- 24,9 % par Action Logement ;
- 1,9 % par la Ville de L'Île Saint-Denis (jusqu'au 28 février 2022 suite à la vente du patrimoine de L'Île-Saint-Denis) ;
- 0,3 % par la Région Île-de-France

DÉCISIONS DE LA CALEOL

État des avis d'attribution

(plusieurs candidats cumulent les natures d'attribution comme par exemple un candidat DALO pouvant être aussi une demande de mutation).

- 23,8 % des avis d'attribution prononcés (132 demandes dont 3 demandes de mutation) étaient au profit des candidats reconnus DALO ;
- 25 % des avis d'attribution (136 demandes) étaient au profit des demandeurs de mutation (hors examen des dossiers de relogements du NPNRU de Saint-Ouen-sur-Seine et des dossiers des demandeurs issus des projets d'aménagement).

Pour information complémentaire parmi les logements attribués :

- 9 candidats issus des relogements du NPNRU de la résidence Marcel Paul située sur la commune de L'Île Saint-Denis ont bénéficié d'un avis d'attribution en 2022 soit 1,62 % des attributions prononcées par la CALEOL. 3 candidats ont refusé le logement après avis d'attribution de la CALEOL ;
- 6 échanges de logements (1,1 %) ont été entérinés suite à leur positionnement sur la bourse d'échange de logements ;

- 4 demandes de transfert de bail (0,5 %) suite au décès du locataire en titre ont été validées.

À titre informatif, 99 candidats ont refusé leur logement après avis d'attribution de la CALEOL.

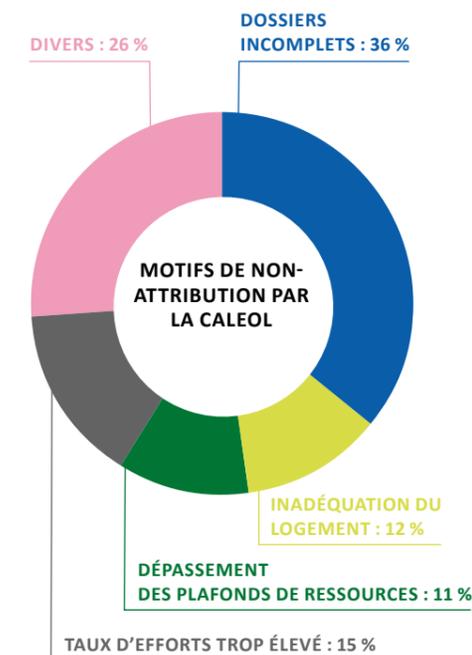
En conclusion :

Parmi les 273 logements pour lesquels 619 demandes de logements ont été examinées par la CALEOL (jusqu'à 3 candidats par logement), seuls 2,7 % soit 17 logements n'ont pas été attribués.

État des avis de non-attribution

65 candidatures (soit 10,50 % des décisions de la CALEOL) ont fait l'objet d'un refus d'attribution de la part de la CALEOL.

Motifs de non-attribution par la CALEOL



Sur les **619**
demandes de logements examinées :

554 ont fait l'objet d'un avis
d'attribution soit 89,4 %

51 candidats

issus des résidences situées sur
le périmètre des opérations de
démolition du NPNRU ont bénéficié
d'un avis d'attribution en 2022

2/3 des dossiers

ont été proposés par la CALEOL avant
le démarrage de la MOUS relogement.



Enfin, la libération des grands
logements a permis une attribution
des logements de type 4, type 5 à

13 % des ménages
ayant 3 enfants ou plus

La CALEOL a prononcé un avis
d'attribution sur

97,3 %
des logements.

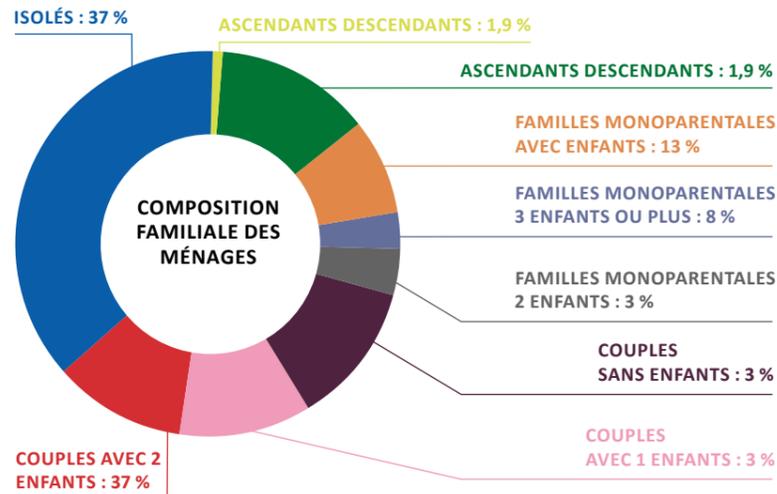


Répartition territoriale et typologique des logements attribués

La CALEOL a émis ces avis sur **273 logements**, elle a prononcé une décision d'**attribution sur 256 logements** répartis comme suit :

12 T1
 83 T2
 119 T3/T3D
 42 T4/T4D

Caractéristiques socio-économiques des demandeurs ayant bénéficié d'un avis d'attribution



Composition familiale des ménages

Concernant la composition familiale :

- 37 % des familles sont des personnes isolées, parmi ces ménages 14 % ont plus de 65 ans ;
- 34 % sont des couples avec enfants ;
- 24 % sont des familles monoparentales, ces familles cumulent des problématiques pouvant entraîner une précarisation de leur situation, à savoir concilier la vie professionnelle et la vie familiale, une partie demeure sans emploi avec comme source de revenu les minima sociaux ;
- 4 % sont des couples sans enfant ;
- Et 1 % des ménages avaient une demande de logement ascendants/descendants (aidants familiaux, précarité sociale...).

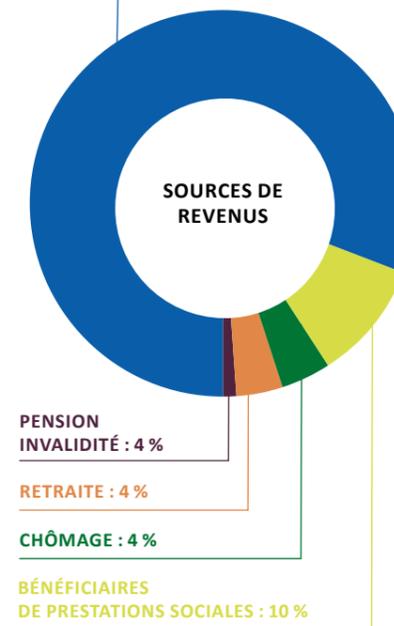
Niveau de solvabilité des ménages

- 56 % des ménages seront bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) après attribution ;
- Le taux d'effort moyen pour les familles qui bénéficieront de l'APL est de 27 % ;
- Le taux d'effort moyen pour les familles qui ne bénéficieront de l'APL est de 32 %. Un peu moins d'1/3 des demandeurs qui ne bénéficient pas de l'APL sont des couples ou des isolés sans enfant.

Sources de revenus des ménages

- 81 % des avis d'attributions ont été effectués au profit des ménages salariés. Une partie des salariés ont de faibles ressources, des emplois précaires (temps partiel...) ou une activité d'auto-entrepreneuriat avec des revenus variables ;
- 14 % des demandeurs de logement sont au chômage ou bénéficient des minima sociaux ;
- 4 % sont des personnes retraitées ;
- 1 % des ménages ont une pension d'invalidité.

SALAIRE / ENTREPRENARIAT : 81 %



Typologie des logements attribués

- 5 % des candidats ayant obtenu un avis d'attribution ont été positionnés sur un F1 (12 logements) ;
- 32 % ont été positionnés sur un F2 (83 logements) ;
- 46 % ont été positionnés sur un F3 (119 logements) ;
- 16 % ont été positionnés sur un F4 (42 logements).

Analyse territoriale des logements

256 logements ont été attribués sur les communes et quartiers suivants :

- Arago Zola représente 11 % des logements attribués ;
- Centre-Ville-Cordon, 15 % des logements ;
- Debain-Michelet-Bauer, 11 % des logements ;
- Les Docks, 24 % des logements (livraison de la résidence Ardouin) ;
- Le Vieux Saint-Ouen, 22 % des logements ;
- Garibaldi - Les Puces, 14 % des logements ;
- Et L'Île-Saint-Denis, 2 % des logements.

Motif de la demande de logement des familles

La CALEOL a été amenée à examiner 619 demandes de logements parmi lesquelles :

- La grande majorité (35 %) des demandes avait pour motif une suroccupation ;
- 18 % sont des ménages hébergés ;
- 14 % étaient dans des logements temporaires ou sans domicile fixe ;
- 8 % étaient des familles concernées par le NPNRU de Saint-Ouen-sur-Seine ;
- 2 % concernaient des ménages des tours Marcel Paul du NPNRU de L'Île-Saint-Denis ;
- Et 23 % des demandes avaient des motifs divers (sous-occupation, situations de handicap, problèmes de voisinage...).

PERSPECTIVES 2023

- Poursuite de la mobilité résidentielle (Bourse d'échange de logements et mutation dans le patrimoine de la SEMISO) ;
- Mise en œuvre de la gestion en flux ;
- Mise en œuvre de la cotation en lien avec le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information aux Demandeurs (PPGDID) en cours de finalisation par l'EPT Plaine Commune ;
- Commercialisation de la nouvelle résidence située dans l'écoquartier des Docks ;
- Poursuite des relogements dans le cadre du NPNRU de Saint-Ouen-sur-Seine, à l'issue des relogements et des départs volontaires ; 215/246 titulaires du secteur Cordon-La Motte-Taupin restent à reloger et 173/199 du secteur Vieux Saint-Ouen. Concernant les pavillons situés au 21 Bauer, il reste 1/2 locataires à reloger. En conclusion, 389 titulaires sont à reloger à compter de 2023 dans le cadre du NPNRU.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR QUARTIER

28 logements
 Quartier Arago-Zola

39 logements
 Quartier Arago-Zola

29 logements
 Quartier Arago-Zola

60 logements
 Quartier Arago-Zola

57 logements
 Quartier Arago-Zola

35 logements
 Quartier Arago-Zola

6 logements
 Quartier Arago-Zola

Parfaire la qualité des services rendus à nos locataires

VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS

Résidences à préciser
SECTEUR A PRECISE



VOTRE GARDIEN :

Monsieur Prénom NOM

00.00.00.00.00

prenom.nom@semiso.fr

📧 Votre Responsable de Secteur

Monsieur Prénom NOM
xxxxxx@semiso.fr

☎️ Permanence téléphonique

- Lundi au jeudi : de 8h30 à 11h30 et de 14h30 à 18h30
- Le vendredi : de 8h30 à 11h30 et de 14h30 à 18h00
- Le samedi : de 00h00 à 00h00

📍 Permanence physique

située au 10 rue Jean à Saint-Ouen :
• Lundi au jeudi : de 00h00h à 00h00
et de 00h00 à 00h00
• Le vendredi : de 08h30 à 11h30
et de 14h30 à 18h00
• Le samedi : de 00h00 à 00h00

EN DEHORS DE CES HORAIRES :

Accueil téléphonique SEMISO
01 40 11 20 20
du lundi au vendredi
de 8h30 à 17h30

Astreuse technique SEMISO
01 40 11 11 88
du lundi au vendredi à partir de 17h30
jusqu'à 8h30 le lendemain matin
et le week-end 24h/24h



Affichée dans chaque entrée des résidences gérées par la SEMISO, cette grande campagne « Vos interlocuteurs privilégiés », destinée à l'ensemble des locataires de la SEMISO, a été adaptée hall par hall, résidence par résidence donnant en priorité le nom et les coordonnées de son gardien référent.

Conscient des enjeux en matière de déplacements verticaux, la SEMISO a reconduit pour 2022/2023 une convention avec le collectif « Plus sans ascenseur ».



MYSEMISO : UN ESPACE SÉCURISÉ POUR LES LOCATAIRES DE LA SEMISO

La SEMISO met à disposition de ses locataires un espace gratuit, sécurisé et accessible 24h sur 24 pour simplifier les démarches en ligne.

Accessible depuis un ordinateur, une tablette ou mobile, il permet en seulement quelques clics de consulter le solde de son compte locataire et/ou de payer son loyer en ligne par carte bancaire.

Lancement
du **NOUVEAU SITE INTERNET**

NOUVELLES OFFRES DE SERVICE
POUR NOS LOCATAIRES

www.semiso.fr

LA BOURSE D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS (LA BEL SEMISO)

Cette nouvelle fonctionnalité permet d'être acteur d'échange de logement.

Vous êtes locataire SEMISO ?

Vous avez la possibilité de rechercher vous-même votre futur logement en vous mettant en contact avec d'autres locataires.

Pour profiter de ce nouveau service, rendez-vous sur notre site internet

semiso.fr : rubrique « Bourse d'Échange de Logements »

Inscrivez-vous, renseignez vos critères de recherche et rentrez en contact avec les autres locataires inscrits.



EXPÉRIMENTATION DANS LE CADRE DE PARFAIRE LA CIRCULATION DE L'INFORMATION DANS LES MEILLEURS DÉLAIS AUPRÈS DES LOCATAIRES, POSE DE DEUX PANNEAUX D'INFORMATION NUMÉRIQUE TEST EN PARTENARIAT AVEC L'ENTREPRISE INTRATONE SUR LES SITES : ACCUEIL SIÈGE SEMISO ET 36, RUE BLANQUI

AYANT TOUJOURS POUR SEUL OBJECTIF : LA QUALITÉ DE SERVICE

Les pannes d'ascenseurs, lorsqu'elles sont récurrentes, compliquent le service à nos usagers et concourent à la détérioration du climat social voire empêchent la mobilité des plus vulnérables.

Avec plus d'1M€ par an d'investissement en travaux sur les 216 équipements ascenseurs du patrimoine logement de la SEMISO, la situation des personnes à mobilité réduite en raison d'un handicap ou de leur âge (un nombre important a 65 ans et plus) est une préoccupation forte de la SEMISO, 1^{er} bailleur social de la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine.

Rendre possible leur mobilité au quotidien était essentiel pour la SEMISO.

Consciente des enjeux en matière de déplacements verticaux la SEMISO a reconduit en 2022/2023 une convention avec le Collectif Plus Sans Ascenseur, un dispositif permettant aux locataires des résidences de son patrimoine doté d'un ascenseur, de bénéficier d'un service favorisant leurs déplacements verticaux. Cette mobilité verticale assurée en direction des locataires de la SEMISO qui solliciteraient un déplacement vertical intègre de nombreuses innovations dans le cadre d'un label sécurité Plus sans ascenseurs et son partenaire SAMV avec des objectifs ciblés :

- Un service qui vise à maintenir l'accessibilité des locataires à leur logement ainsi que leur mobilité verticale à l'aide d'un dispositif motorisé de chaise amovible permet de transporter en toute sécurité les personnes à mobilité réduite sur un ou plusieurs sites,
- Une technologie mise à disposition qui sécurise les montées et descentes des habitants les plus vulnérables tout en préservant l'intégrité du patrimoine du bénéficiaire,
- Un accompagnement par un personnel qualifié, spécifiquement formé et embauché dans le cadre



d'un parcours d'insertion en lien avec une Entreprise d'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et/ou le cas échéant par une entreprise de transport de santé, • Une réponse immédiate et fiabilisée sur des plages horaires qui répondent aux besoins des locataires : 7/7 jours fériés compris entre 6h et 21h.

Fort d'un bilan positif sur cette première année 2021/2022, Monsieur Karim BOUAMRANE Président de la SEMISO et Maire de Saint-Ouen-sur-Seine, considère avec justesse que la mobilité verticale complémentaire et spécialisée résultante du partenariat avec le collectif PSA et SAMV apporte une réelle réponse adaptée au quotidien pour les locataires tout en donnant la possibilité aux personnels de proximité de répondre immédiatement dans certaines situations nécessitant un accompagnement médicalisé.

Proposée gratuitement aux locataires de la SEMISO, cette solution innovante pour faciliter leur déplacement vertical (de la porte du logement situé en étage au hall d'entrée de la résidence en rez-de-chaussée) est prise en charge par la SEMISO et représente juste pour la période 2021/2022, un budget de 35 000 euros.

Un enjeu primordial pour la SEMISO en sa qualité de 1^{er} bailleur de la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine, elle conditionne la relation locataires-bailleurs-collectivités ainsi que la cohésion et le bien-être de nos locataires.



© Photo remise par les organisateurs

Résidence Anselme-Péri

Mai 2022

23^E ÉDITION DE LA FÊTE DES VOISINS

Retour en images de quelques moments conviviaux organisés sur le patrimoine de la SEMISO, à Saint-Ouen-sur-Seine.

Comme vous le savez, chacun amène une spécialité, une boisson, un gâteau... s'installe en pied d'immeuble et... la fête commence ! Ils ont été particulièrement nombreux, cette année, à nous envoyer leurs photos.

Hélas, nous ne pourrions pas toutes les faire paraître - et nous le regrettons - mais nous avons publié tout au long du mois d'août 2022, quelques-uns de leurs souvenirs ... en image sur notre page Facebook !

La SEMISO s'inscrit déjà à l'organisation de la prochaine fête des voisins qui se tiendra le vendredi 2 juin 2023 !!!

Merci encore à tous ceux qui s'investissent bénévolement au quotidien pour apporter de la convivialité, de l'intention et de la gentillesse.

Être un acteur à part entière de notre territoire



Installation de l'épicerie Renée située au 27, rue de la Clé des Champs dans l'éco-quartier des Docks, à Saint-Ouen-sur-Seine



Lundi 11 avril 2022, le Maire de Saint-Ouen-sur-Seine et Président de la SEMISO – Karim BOUAMRANE, ainsi que les élus Driss NAICH et Sébastien ZONGHERO ont signé avec la SEMISO et les trois associés de la Société SAS AB Saint-Ouen, le bail commercial de la brasserie Au Bureau. L'occasion également pour les représentants de l'enseigne de signer la charte « à compétences égales, on embauche local » mise en place par la Municipalité, qui favorise le recrutement des Audonniennes et Audoniens. La Brasserie Au Bureau ouverte au mois de juin 2022 a permis la création de 25 emplois avec, à la clé, 5 semaines de formation pour les employés.

130 LOCAUX COMMERCIAUX (HORS CAP-SAINT-OUEN)

8 locaux commerciaux situés sur le territoire de L'Île-Saint-Denis ont été vendus le 28 février 2022 au Bailleur Seine-Saint-Denis Habitat. Les nouvelles locations réalisées concernent des activités de restauration, d'épicerie, un centre de formation, et deux bulles de ventes. Le revenu locatif annualisé de ces occupations est de 207 087 €.



« Au Bureau » (pub-brasserie typique inspiré des pubs londoniens) s'installe au 24, rue de la Clef des Champs à Saint-Ouen-sur-Seine, dans le quartier des Docks.

Situé au 11, rue Jean à Saint-Ouen-sur-Seine, OPE FORMATION réunit près de 15 professionnels issus de l'éducation populaire, du secteur social et la formation :

- Valorisation de l'estime de soi
- Augmentation des compétences
- Petits effectifs
- Pédagogie et méthodes actives
- Méthode inductive et de projet
- Travail de groupe et collaboratif
- Accompagnement individuel / différencié
- Évaluation par compétences

L'association loue les locaux commerciaux, propriété de la SEMISO, depuis le 1^{er} février 2022.

GESTION ET POLITIQUE SOCIALE DES LOGEMENTS ET ANNEXES

Chiffres arrêtés au 31/12/2022

PRODUITS

Loyers

Le montant des produits locatifs en 2022 est de **42 355 K€** contre **47 147 K€**.

Le chiffre de 2022 tient compte d'un remboursement de provision des charges récupérables 2021 pour **186 K€**.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) s'élève pour 2022 à **1 601 K€** soit 6 % du

montant des loyers conventionnés pour la période de janvier à décembre 2022.

Les aides au logement : en décembre 2022, on comptabilise 2 125 locataires de la SEMISO bénéficiaires d'aides personnalisées au logement (APL **5 111 K€** et AL **299 K€**) soit 33 % des locataires de logements, pour un montant annuel de **5 410 K€**.

DÉSIGNATIONS	LOYERS	RLS	INDEMNITÉS D'OCCUPATION	SLS (SUR-LOYERS)	PROVISIONS CHARGES	RÉGUL CHARGES	TOTAL
Logements non conventionnés	3 176 k€	0 k€			1 512 k€	-97 k€	4 592 k€
Logements conventionnés	26 519 k€	1 601 k€	1 194 k€		7 302 k€	283 k€	36 900 k€
Cap Saint-Ouen	746 k€		20 k€				766 k€
Aménagements-concessions	33 k€		65 k€				98 k€
TOTAL GÉNÉRAL	30 474 k€	1 601 k€	1 279 k€	0 k€	8 815 k€	186 k€	42 355 k€

CHARGES

Loyers

Le montant de la régularisation des charges récupérables 2021 est de 186 K€ contre 146 K€ en 2020.

IMPAYÉS

LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

La dette des logements conventionnés s'élève à 3 900 554,36 € pour 2 649 dossiers. Elle se répartit en 6 secteurs.

Le 28 février 2022, les logements de l'île Saint Denis ont été vendus au bailleur, Seine-Saint-Denis Habitat. Les baux tous usages et les dettes ont été clôturés au 28/02/22 soit 500 baux pour un montant total de 567 349,03 €.

Dette locataires partis

La dette des logements conventionnés « locataires partis » s'élève à 3 878 366,94 € pour 1 776 dossiers.

LOGEMENTS

Dette locataires présents

d'un montant de **4 311 397,93 €** pour 2 778 dossiers gérés par le service contentieux et recouvrement, la dette des logements non conventionnés s'élève à **410 843,57 €** pour 129 dossiers. Elle se répartit également en 6 secteurs, soit un total de dettes sur les logements d'habitation conventionnés et non conventionnés.

Aucun dossier relatif à une dette d'un logement non conventionné n'a fait l'objet d'un examen en commission sociale.

Dette locataires partis

Soit un total des dettes « locataires partis » (logements conventionnés et non conventionnés) d'un montant de **4 281 626,14 €** pour 1 903 dossiers. Les dossiers de l'île Saint-Denis sont compris. Ils ont basculé dans la dette des locataires partis à compter du 28/02/22.

La dette des locataires partis relative aux « logements non conventionnés » s'élève à : **403 259,20 €** pour 127 dossiers.

Que ce soit pour les logements conventionnés ou non conventionnés, la prévention des impayés et le maintien dans les lieux des locataires de bonne foi restent toujours une priorité. L'agent précontentieux qui occupait le poste jusqu'en avril 2022 traitait de l'impayé en amont et assurait une prise en charge précoce des difficultés des locataires par la mise en place de dispositifs sociaux en lien avec les Conseillers en Économie Sociale et Familiale et/ou la mise en place de plan d'apurement. Ainsi, les frais de procédure s'en trouvaient réduits. Les dossiers qui font l'objet d'un passage en contentieux sont ceux dont la phase amiable a été mise en échec (rendez-vous non honorés, plans d'apurements non respectés, relances infructueuses, absence de contact...).

Il a été décidé de supprimer le poste « gestionnaire contentieux et recouvrement ». Le recouvrement amiable des dossiers précontentieux relèverait désormais des chargés de

relations locataires. En attendant, les gestionnaires recouvrement et contentieux assurent la continuité de service.

Le suivi mensuel des indicateurs et la mise en place des indicateurs de performance (taux de variation, taux de recouvrement/taux d'impayés) nous permet d'avoir une visibilité sur l'activité et les chiffres.

Pour aider les familles à payer leurs factures de régularisation d'eau, l'aide « **programme eau solidaire** » en partenariat avec VEOLIA est toujours d'actualité. Ce dispositif peut être mis en place par les CESF de la SEMISO ou par le service social de la Ville.

Quant au recouvrement des locataires partis, la gestion des dossiers « conventionnés et non conventionnés » est à l'identique.

LA COMMISSION SOCIALE ET DE PRÉVENTION DES IMPAYÉS

Au cours de l'année 2022, la Commission sociale s'est réunie 3 fois. Dans ces séances, il est préconisé de privilégier la mise en place de dispositifs sociaux (ASLL, mesure de protection, visite à domicile CESF et/ou service de la Ville...), de favoriser les démarches permettant de maintenir les familles dans les lieux.

Les concours de la force publique demandés n'ont pas toujours été accordés par le sous-préfet et ce, malgré les décisions favorables prises en commission sociale. Afin de pallier à cette situation, nous avons fait quelques recours à l'encontre de l'État pour obtenir des indemnités mais nous n'avons toujours pas reçu les fonds.

Concernant les logements, aucun concours de la force publique n'a été accordé.

Le 28 juin 2022, la commission sociale a donné un avis sur 5 dossiers pour occupation illicite (squat). Une seule expulsion pour occupation illicite a eu lieu le 29 septembre 2022.



Un total des dettes « locataires présents » sur les logements d'habitation conventionnés et non conventionnés est d'un montant total de

4 311 397,93 €

pour **2 778** dossiers gérés par le service contentieux et recouvrement



dont

La dette des logements non conventionnés des locataires présents s'élève à

410 843,57 €

pour **129** dossiers.



Elle se répartit également en

6 secteurs



Un total des dettes « locataires partis » (logements conventionnés et non conventionnés) d'un montant

de **4 281 626,14 €**

pour **1 903** dossiers.





POUR LA DIMINUTION DE LA VACANCE DES PARKINGS, LE PARTENARIAT AVEC YESPARK A GÉNÉRÉ POUR L'ANNÉE 2022 UN REVENU LOCATIF DE **393 280 €**.

LOCAUX COMMERCIAUX, RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES, CAP SAINT-OUEN ET PARKINGS

LOCAUX COMMERCIAUX

Les locaux commerciaux totalisent **130 locaux** (hors CAP SAINT-OUEN) situés sur le territoire de Saint-Ouen-sur-Seine dont **17** sont **vacants**.

8 locaux commerciaux situés sur le territoire de L'Île-Saint-Denis ont été vendus le 28 février 2022 au bailleur Seine-Saint-Denis Habitat (dont deux emplacements pour des opérateurs de télécommunication).

Les nouvelles locations réalisées concernent des activités de restauration, d'épicerie, un centre de formation, et deux bulles de ventes. Le revenu locatif annualisé de ces occupations est de **207 087 €**.

Plusieurs libérations ont eu lieu sur le portefeuille portant sur 3 expulsions et un départ à la retraite en fin d'année.

9 baux commerciaux ont été renouvelés, générant un gain de loyers d'un montant de **46 584 €**.

L'indexation annuelle de 83 contrats a représenté une valorisation de **181 720 €**.

La régularisation des charges et refacturation des impôts fonciers pour les commerces situés dans les concessions d'aménagement a été effectuée pour un montant de **18 634 €**.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs de l'ensemble des locaux commerciaux, d'activité, de bureaux et des locaux associatifs s'élèvent à **2 899 278 €**.

Dettes commerces

La dette des locataires présents et partis des locaux commerciaux et biens assimilés s'élève à la somme de **1 182 793 €** (dont Présents : **587 010 €** / Partis : **595 783 €**).

Perspectives

Les travaux initiés par le nouveau Département Valorisation du Patrimoine ont été nombreux en 2022 :

- Réalisation d'études du marché de Saint-Ouen-sur-Seine
 - Analyse du portefeuille,
 - Rapports d'expertise sur des locaux cibles (Docks, Gabriel Péri notamment) sont autant de prérequis en vue d'améliorer la performance.
- Cette performance s'apprécie pour la Gouvernance avec des choix arbitrés tous les vendredis en réunion Commerce qui traduisent la mise en œuvre d'une politique inclusive et pour la SEMISO avec des locataires sérieux et solvables.

Le rapprochement avec Plaine Commune Habitat nécessite un travail de fiabilisation des situations patrimoniales et locatives des locaux commerciaux situés en pied d'immeuble qui sont amenés à rester propriété de la SEMISO.

RÉSIDENCES ET LOCAUX SPÉCIFIQUES

Les résidences spécifiques sont au nombre de **6** : **4 foyers** et **2 résidences étudiantes**.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs de l'ensemble des résidences spécifiques s'élèvent à **1 389 916 €**.

À noter que les résidences étudiantes génèrent à elles seules 70 % de cette typologie d'actifs soit **967 433 €**.

La résidence étudiante JM Gouge a fait l'objet d'un avenant de régularisation de loyer de 2016 à 2021 d'un montant total de **81 717,62 €**.

Dettes des résidences

La dette de ces résidences s'élève à **260 914 €**, elle est décomposée de la façon suivante :

- Foyers : **54 849 €**
- Résidences étudiantes : **94 269 €**
- Locaux spécifiques : **111 796 €**

Perspectives

Le rapprochement avec Plaine Commune Habitat impacte 5 des 6 résidences spécialisées, cela engendre un travail de fiabilisation des situations locatives qui a débuté en 2022 (ALECI, DAUPHINE HOUSING) et qui devrait se poursuivre en 2023.

Dettes Parkings

La dette parkings (interne et externe) s'élève à **87 380,79 €** sur 56 dossiers.



C'EST AU 122 RUE DES ROSIERS À SAINT-OUEN-SUR-SEINE QUE DES CONCERTS DE JAZZ MANOUCHE SONT PROGRAMMÉS TOUS LES WEEK-ENDS DANS LA SALLE DE SPECTACLES À VOCATION PLURICULTURELLE. MARCEL CAMPION A RACHETÉ ET RÉNOVÉ LA CHOPE DES PUCES ET LOUÉ DÈS 2009 LA SALLE ATTENANTE DONT LA SEMISO EST PROPRIÉTAIRE. « LA CHOPE » PROPOSE AUSSI DES CONCERTS DE JAZZ, BLUES, ROCK, DE LA VARIÉTÉ FRANÇAISE AINSI QUE DU THÉÂTRE ET DES EXPOSITIONS. À NOTER ÉGALEMENT, LA POSSIBILITÉ DE LOUER CETTE SALLE DE 245 M² POUR DES ÉVÈNEMENTS. CONSIDÉRÉE COMME LE TEMPLE DU JAZZ MANOUCHE, LA CHOPE A ACCUEILLI LES GRANDS NOMS DU JAZZ COMME DJANGO REINHARDT, ET BIEN D'AUTRES.

Bureau d'information touristique

LE BUREAU D'INFORMATION TOURISTIQUE DE LA VILLE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE A DÉMÉNAGÉ COURANT 2017 ET SE TROUVE DANS LA RUE DES ROSIERS, FACE AU MARCHÉ BIRON. CET ESPACE EST LA PROPRIÉTÉ DE LA SEMISO.



9 baux commerciaux ont été renouvelés, générant un gain de loyers d'un montant de **46 584 €**.

2 899 278 €

C'est le montant des revenus locatifs de l'ensemble des locaux commerciaux, d'activité, de bureaux et des locaux associatifs.



Occupation en m² :

7 585,80 m² (61,24 %)

Valeur commerciale en m² :

4 802,10 m² (38,76 %)



Loyers locaux+parkings :
850 839 €

Provisions charges :

194 610 €

Total :

1 045 449 €



Les locations de types événementielles (tournages, fête des puces, etc.) ont généré des revenus locatifs supplémentaires d'un

montant de **6 220 €**

CAP SAINT-OUEN

Opération confiée par la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine, le 5 juin 2012 pour l'exploitation et la gestion de l'ensemble immobilier « Cap Saint-Ouen » visant à favoriser l'implantation de très petites entreprises (TPE) et de créateurs dans le domaine artistique, créatif et audiovisuel en lien avec les Puces et le territoire de la culture et de la création.

On recense 3 nouvelles occupations **ME93** pour du conseil aux entreprises, **les Merveilles de Babelou** en qualité d'antiquaire et la **Chope des puces** avec une prise à bail d'un emplacement de parking. Le tout pour un revenu locatif annuel de **45 263 €**.

Les locations de types événementielles (tournages, fête des puces, etc.) ont généré des revenus locatifs supplémentaires d'un montant de **6 220 €**.

Perspectives

La SEMISO entend poursuivre la réduction de la vacance en visant un taux d'occupation de **70 %** à l'horizon 2023, se basant sur les premiers effets des travaux de remise en conformité technique des locaux et amélioration des espaces intérieurs et extérieurs.

Cette ambition reste en partie conditionnée à l'arbitrage du projet pépinière qui représente à lui seul **1 804 m²** des **4 802 m²** vacants. Des études de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un diagnostic afin de déterminer un programme de travaux adapté à plusieurs axes de travail ont été ciblées, en particulier :

- Travailler sur la qualité et la lisibilité des espaces intérieurs et extérieurs ;
- Améliorer l'attractivité du site ;
- Déterminer l'état technique, structurel et réglementaire du bâtiment et des espaces de travail.

Les loyers de tous baux concernés ont été indexés (soit 27) représentant une valorisation complémentaire d'un montant de **20 882 €**.

Les charges, hors provisions et indemnités contentieuses, avec amortissements, s'élèvent à 620 K€ en 2021 et 888 K€ en 2020.

Dettes au 31/12/2022

La dette des locataires du Cap Saint-Ouen est en diminution, elle s'élève à la somme de **295 527 €** (**329 396 €** en 2021).

Elle se décompose pour les locataires présents à hauteur de **28 659 €**, et pour les locataires partis à hauteur de **266 868 €**.

Deux actions contentieuses sont en cours au 31/12/2022 (ATELIER IMAGES & CIE et F. NIELLY).

Une réflexion à l'ensemble de l'îlot est nécessaire avec une analyse à l'échelle urbaine, les liaisons au quartier, aux commerçants, étudier son enclavement, son statut et ses rapports avec l'espace public.

La SEMISO est propriétaire des deux bâtiments d'habitation dit « Tours Boute en Train » situés au centre de l'îlot, lesquels ont été libérés de leurs occupants à la fin de l'année 2021.

Une présentation des premières pistes d'aménagements de l'ensemble du site a été faite en mairie, le 27 avril 2022. Aussi, il a été décidé de missionner une équipe d'architectes urbanistes pour réaliser une étude pré-opérationnelle intégrant l'aménagement du foncier, la restructuration des tours Boute en Train et la requalification de l'hôtel d'entreprise.



Beaux-Arts

LES BEAUX-ARTS DE PARIS SONT ÉGALEMENT LOCATAIRES DE LA SEMISO

L'ENSBA, l'École Nationale Supérieure des Beaux-Arts est installée au Cap Saint-Ouen depuis juin 2013, occupant au total des locaux d'une superficie de **1 278,50 m²** situés en rez-de-chaussée et de **292,50 m²** au 1^{er} étage du bâtiment.

Les Beaux-Arts sont tout à la fois un lieu de formation et d'expérimentation artistiques, un lieu d'expositions, un lieu de conservation de collections historiques et contemporaines et une maison d'édition. Mais au Cap Saint-Ouen, c'est aussi un atelier de céramique et de forge d'installés.

DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

CAP SAINT-OUEN

GROS TRAVAUX DE RÉNOVATION DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION RÉALISÉ EN 2022



Remplacement de la chaudière (avant - après)

Alimentations électriques caissons VMC et systèmes de sécurité



Reprise alimentation des caissons VMC et des système de sécurité (DSC)



Conduits VMC défectueux (Absence d'étanchéité)

Remplacement des conduits défectueux



Caisson VMC remplacé

OPÉRATION CONFIEE PAR LA COMMUNE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE LE 5 JUIN 2012 POUR L'EXPLOITATION ET LA GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « CAP SAINT-OUEN » VISANT À FAVORISER L'IMPLANTATION DE TRÈS PETITES ENTREPRISES (TPE) ET DE CRÉATEURS DANS LE DOMAINE ARTISTIQUE, CRÉATIF ET AUDIOVISUEL EN LIEN AVEC LES PUCES ET LE TERRITOIRE DE LA CULTURE ET DE LA CRÉATION.

Remplacement des 23 Chaudières individuelles gaz

Remplacement des 6 Caissons VMC gaz

Réfection des systèmes d'alimentations et de sécurité DSC

Remplacements des conduits d'évacuations des gaz brûlés et remise en état d'équipements

Coûts des travaux réalisés :

220 000 € HT

Durée : 3 mois (Novembre 2022-janvier 2023)

Perspectives 2023

Nouvelles orientations stratégiques - projet de réhabilitation

Ce programme doit intégrer une nouvelle image urbaine souhaitée pour ce lieu d'échange.

La maîtrise d'œuvre chargée du suivi de la réhabilitation de Cap Saint-Ouen a été désignée en 2021 : Architecte mandataire : SAA Architectes.

Un dossier diagnostic architectural et technique / Avant-Projet Sommaire a été remis fin février 2022 et présenté par la maîtrise d'œuvre.

Le diagnostic met en évidence un certain nombre de pathologies et reprises structurelles nécessaires mais également l'identité forte du bâtiment. Plusieurs scénarii de travaux avec des estimations financières différentes ont été présentés et nécessitent des décisions de la maîtrise d'ouvrage quant au type d'interventions à entreprendre. Ainsi, les interventions, requalifications des espaces communs attendues par la Ville de Saint-Ouen et la SEMISO nécessitent des orientations à clarifier auprès de la maîtrise

d'œuvre, notamment sur les modalités d'ouverture plus large au public, la création d'espaces mutualisés et de lieux d'échanges pour les usagers ainsi que sur le plan de circulation.

La requalification du bien immobilier prendra également en considération l'environnement proche du site des Boute en Train (mobilisation de foncier des Boute, prolongement vers l'extérieur du bâtiment de Cap Saint-Ouen...)

Des réunions de coordination sont organisées prochainement entre les équipes SEMISO et les services de la Ville de Saint-Ouen afin d'avancer rapidement dans ces choix des études de maîtrise d'œuvre.

Il convient de stabiliser le montage juridique et technique en considération des scénarii présentés. Les possibilités de revoyure des conditions de la délégation de service public sont à examiner.

Un rapport sera présenté au Conseil d'Administration pour préciser les conditions de développement de ce projet.

Le scénario de base s'élève à

9 780 000 € HT

La proposition intermédiaire s'élève à

17 930 000 € HT

Le scénario le plus coûteux s'élève à

23 090 000 € HT

Les travaux estimés dans chacun de ces scénarii peuvent être regroupés indépendamment.

Plan de situation





Le prix moyen par place de parking est de

86,16 €

à

92,59 €

pour l'année 2022

Pour l'année 2022, Yespark a loué

833 places sur les **1 213** confiées.

PARKINGS

La SEMISO est propriétaire d'un parc de **4668** emplacements de stationnement aérien ou souterrain.

La commercialisation des parkings s'opère prioritairement auprès des locataires du parc résidentiel. Elle se poursuit ensuite, pour les places disponibles, avec la société Yespark pour un total de **1213** places.

Revenus locatifs sur l'exercice 2022

Sur l'exercice 2022, les revenus locatifs s'élèvent à **1789 209 €**.

La location des places de parking au travers du dispositif YesPark a généré **393 280 €** de revenus en 2022, en augmentation de **11 %** par rapport à 2021.

Dettes parking au 31/12/2022

La dette s'élève à la somme de **228 446 €** soit pour les locataires présents, un montant de **87 380 €** et pour les locataires partis, un montant de **141 066 €**

Perspectives

La réduction de la vacance reste la priorité avec plusieurs leviers possibles tels que la mise en place d'une nouvelle politique tarifaire, la réouverture de parkings fermés (sécurisation renforcée), la prise en compte de nouveaux usages (voitures électriques, vélos, motos) ou encore un meilleur pilotage de cette activité par le Département Valorisation du Patrimoine.

Perspectives Générales

Pour l'exercice 2023, le Département de la Valorisation du Patrimoine, va poursuivre ses travaux de consolidation de la valorisation du portefeuille des locaux commerciaux.

Poursuivre les renouvellements des baux commerciaux échus, des baux en tacite reconduction et les baux à échoir dans l'année avec revalorisation des loyers qui sont actuellement déconnectés des valeurs locatives.

Terminer les travaux sur la refacturation avec rattrapage sur les années antérieures des charges et des taxes foncières.

Terminer les travaux de régularisation des loyers des résidences et locaux spécifiques.

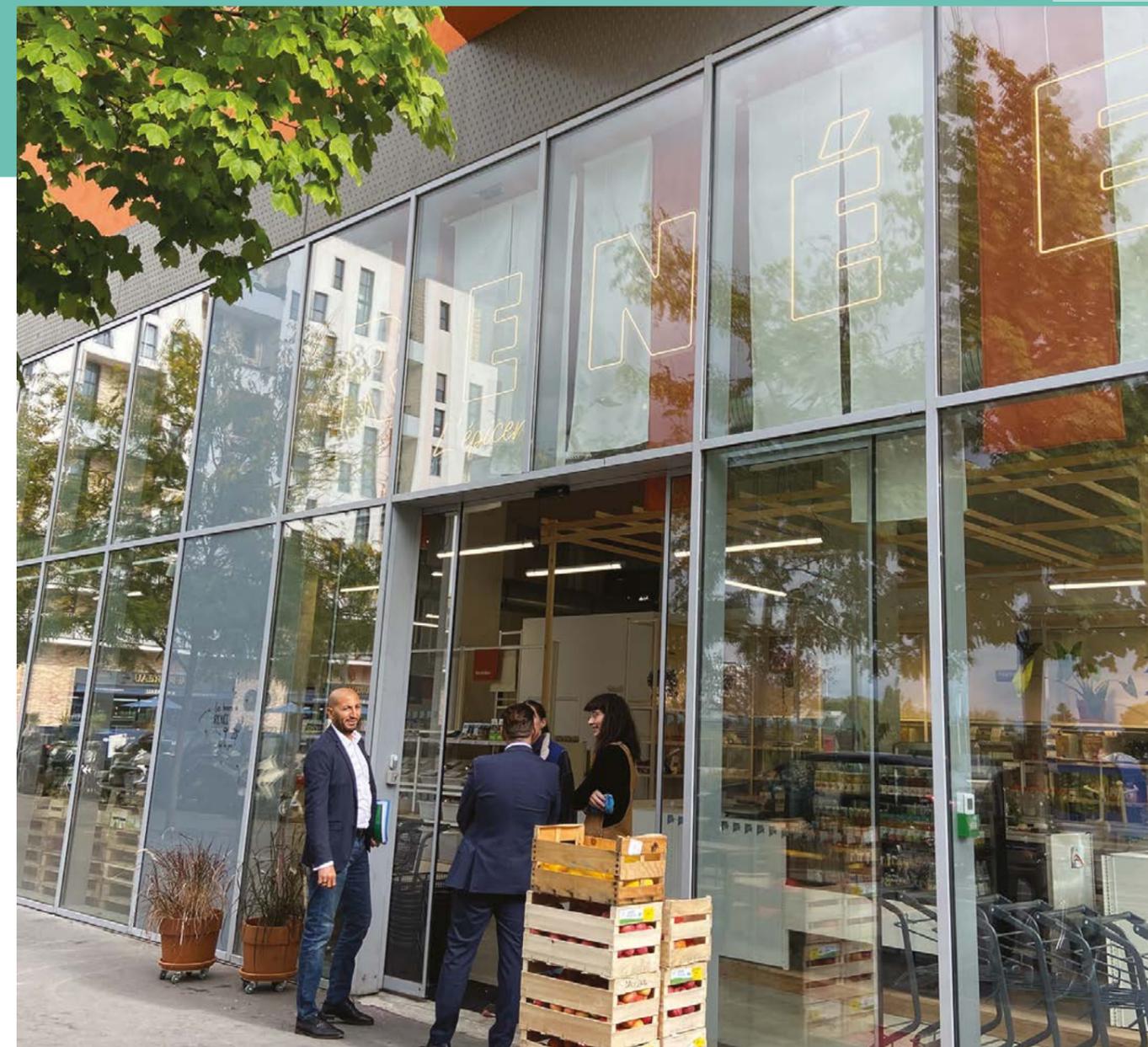
Améliorer le suivi technique des locaux commerciaux et résidences spécifiques. Consolider d'une part le travail de

recensement et synthèse des biens en propriété collective, et d'autre part, de transfert de la gestion de ces biens à des syndicats professionnels.

Intensifier la commercialisation des locaux vacants, avec priorité aux locaux cibles (Docks, Gabriel Péri, 3/5 Dhalenne et 10 République), en lien avec la Ville et en fonction des attendus sur le développement des activités commerciales sur le territoire de Saint-Ouen.

Également dans la perspective de la cession avec l'organisme Plaine Commune Habitat prévue courant d'année 2024, poursuivre les travaux de fiabilisation des données patrimoniales et locatives.

Détachement des locaux situés dans le périmètre de cette cession PCH : division des locaux commerciaux en volume ou en copropriété.



Septembre 2022

INAUGURATION DE L'ÉPICERIE RENÉE

Cette épicerie de 200 m² est située au 27 rue de la Clé des Champs dans l'écoquartier des Docks, à Saint-Ouen-sur-Seine.

Depuis plus d'un an, la SEMISO a accompagné les trois sœurs bien déterminées pour l'ouverture d'une épicerie éco-responsable : Renée. Leur but ?

Repenser la configuration et l'ergonomie des épiceries vrac actuelles et proposer une solution plus pratique, plus agréable afin de permettre à un maximum de personnes d'accéder à des produits responsables, c'est-à-dire des produits locaux de qualité avec moins d'emballages.

L'épicerie Renée a été inaugurée le 15 septembre par le Vice Président Sébastien ZONGHERO, le Directeur Général de la SEMISO Arnaud BONNIER et les équipes opérationnelles.

Viser l'excellence pour tous

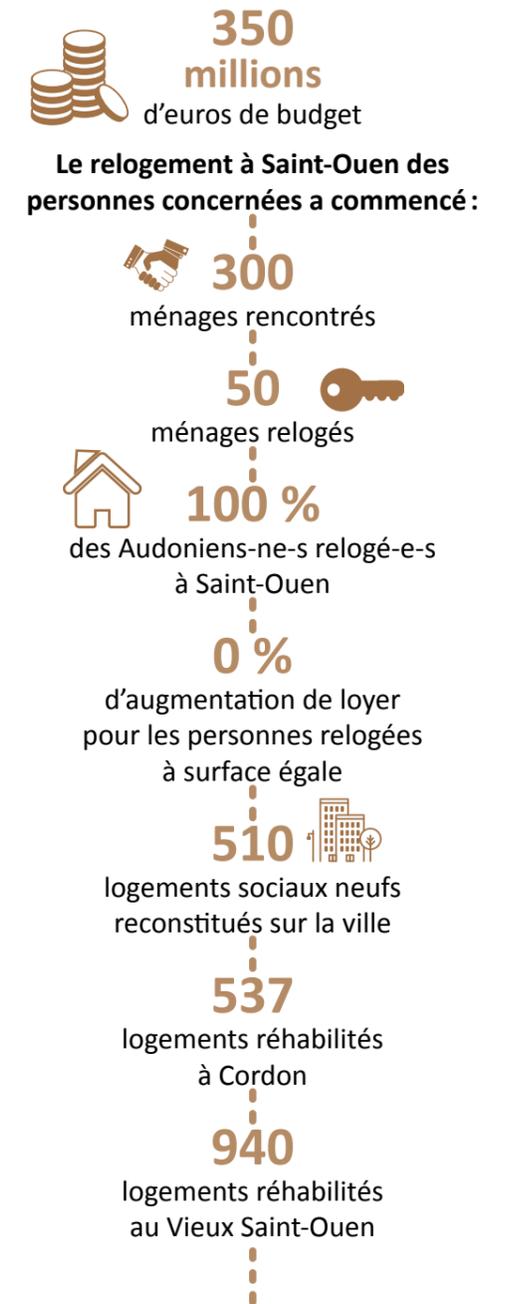


À la rencontre des locataires en attendant la nomination de la MOUS Relogement du NPNRU.



Les élus de Saint-Ouen-sur-Seine et administrateurs de la SEMISO en présence des équipes dédiées, multiplient les réunions de concertation auprès des Audoniens.

NPNRU SAINT-OUEN EN CHIFFRES



NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE (NPNRU)

CORDON-LA MOTTE-TAUPIN ET VIEUX SAINT-OUEN

Outre le Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (périmètre d'intérêt régional) Rosiers Debain, le NPNRU de Saint-Ouen porte sur deux quartiers d'intérêt national : Cordon-La Motte-Taupin et Vieux Saint-Ouen. Ce projet de renouvellement urbain vise à redonner dynamisme et attractivité à ces quartiers. Il comporte des démolitions, une diversification de l'habitat, une requalification des immeubles sociaux visant l'atteinte du label BBC, la résidentialisation, l'aménagement et la requalification d'espaces publics.

Il est rappelé que la stratégie de diversification de l'habitat intègre le logement de salariés permis par les contreparties en foncier et en droits de réservation au profit d'Action Logement. Les premières opérations de reconstitution par la SEMISO, validées en pré-conventionnement, ont débuté avec la signature de l'acte de VEFA auprès du promoteur BNP PARIBAS IMMOBILIER sur l'îlot B2C et du contrat de réservation auprès du promoteur NEXITY sur l'îlot N7 de la ZAC des Docks.

Les programmes de réhabilitations et résidentialisations validés en financement par l'ANRU portant sur 1089 logements locatifs sont :

- Quartier Cordon-La Motte-Taupin : **278** logements répartis comme suit :
 - Immeubles La Motte extension : **90** logements
 - Immeubles 1 à 4 Allée Paul Taupin 8 à 12 rue Émile Cordon : **188** logements
- Quartier Vieux Saint-Ouen : **811** logements répartis comme suit :
 - Résidence 8 rue Saint-Denis et 10 rue Soubise : **282** logements
 - Résidence 2 rue du Landy prolongée : **160** logements
 - Résidence 41 rue Albert Dhalenne

- dont ALJT : **217** logements
- Résidence 3/5 rue Albert Dhalenne : **85** logements
- Immeuble 1/3 rue Moutiers : **67** logements

Tous les programmes des réhabilitations devront viser la labélisation performance BBC rénovation et intégreront notamment les travaux suivants :

- Travaux sur l'enveloppe dont majoritairement une isolation par l'extérieur ;
- Travaux de réfection des parties communes avec une attention particulière portée sur la sécurisation ;
- Remplacement des menuiseries extérieures et portes palières ;
- Réfection des pièces humides, mise en sécurité électrique des logements ;
- Réfection des réseaux plomberie et électriques si nécessaire ;
- Modernisation des ascenseurs ;
- Éclairage intérieur / extérieur et vidéoprotection.

Les autres travaux des résidentialisations porteront notamment sur l'installation de clôtures, réfection des cheminements extérieurs, espaces verts et stationnements extérieurs, réfection de réseaux. Il convient de relever que plusieurs programmes de réhabilitation et de résidentialisation situés en limite du quartier Vieux Saint-Ouen, bien que très attendus par la SEMISO et la Ville n'ont finalement pas été retenus par l'ANRU : 56 rue Saint Denis (**56** logements) – 1 à 7 Passage de l'Égalité (**57** logements) et le 40/42 rue Saint-Denis (**16** logements). Ces programmes de réhabilitation et résidentialisation pourtant indispensables ont dès lors été reportés dans les programmes d'interventions planifiés au Plan Stratégique du Patrimoine de la SEMISO.

Le renouvellement urbain des quartiers Cordon La Motte Taupin et Vieux Saint-Ouen vise à :

Rénover

plus de 1300 logements dans le parc social de la SEMISO

Développer

le parcours résidentiel et permettre aux familles de rester à Saint-Ouen et d'habiter dans les logements dignes et rénovés

Apaiser

les espaces publics pour améliorer durablement la vie au sein de ces deux quartiers

Renforcer

le caractère végétal des espaces communs extérieurs.



De multiples réunions publiques de concertation ont été organisées pour les locataires concernés mais aussi les riverains, tout au long de cette année 2022. Ces actions se poursuivront en 2023.

Juin 2022

OPÉRATION DE RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER VIEUX SAINT-OUEN ET ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU RELOGEMENT DES LOCATAIRES CONCERNÉS

La SEMISO s'inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) à l'initiative de la ville de Saint-Ouen-sur-seine dont l'enjeu est d'améliorer le cadre de vie des habitants et de proposer 100 % de logements dignes pour tous. Ce projet implique la déconstruction de quelques résidences, l'objectif du territoire est de reloger à Saint-Ouen-sur-Seine tous les ménages qui le souhaitent. Afin d'accompagner les locataires concernés dans ce processus de relogement la SEMISO a désigné une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) et missionner les équipes de l'association SOLIHA GRAND PARIS pour les rencontrer individuellement.

Les objectifs de cette rencontre sont :

- de mieux connaître les locataires : composition du ménage, situation professionnelle et ressources du foyer ;
 - cerner leurs attentes et leurs besoins en matière de logement
- Ces entretiens sont organisés selon les disponibilités de chacun depuis le 27 juin 2022 au sein du local situé au 22 rue Saint-Denis à Saint-Ouen-sur-Seine ou à leur domicile.

Le programme des déconstructions validé dont le financement par l'ANRU porte sur 477 logements locatifs est :

- Quartier Cordon-La Motte-Taupin :
246 logements répartis comme suit :
 - Immeuble La Motte : 212 logements
 - Immeuble 5 rue Taupin : 16 logements
 - Immeuble La Motte extension : 18 logements
- Quartier Vieux Saint-Ouen :
231 logements répartis comme suit :
 - Immeuble Quai de Seine : 129 logements
 - Immeuble 5/7/9 rue Moutiers : 70 logements
 - Résidence pour personnes âgées Colette : 32 logements

La reconstitution de ces logements telle qu'autorisée par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 22 novembre 2021 porte sur 461 logements et se répartit de la façon suivante :

- 163 logements sociaux pré-conventionnés hors QPV dont 88 PLAI et 75 PLUS,
- 34 logements reconstitués sur site et hors QPV (îlot marché) dont 14 PLAI et 20 PLUS,

- 85 logements sociaux en QPV hors site dont 61 PLAI et 24 PLUS,
 - 158 logements sociaux hors QPV dont 92 PLAI et 66 PLUS.
- 70 logements sociaux restent donc encore à flécher.**

Cette reconstitution se décline notamment sur les acquisitions de résidences en VEFA dans l'écoquartier des DOCKS dont plusieurs chantiers sont en cours. Une partie de la reconstitution est prévue sur l'héritage du village olympique des athlètes. Il est ici rappelé l'engagement de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine pour un relogement de la totalité des locataires concernés par les déconstructions sur le territoire communal.

Une MOUS de relogement (SOLIHA) a été désignée par la SEMISO en 2022 afin d'accompagner la procédure de relogement liée à ces programmes de déconstruction. Les relogements ont débuté, la déclaration d'intention de déconstruire auprès du Préfet ayant été adressée fin avril de la présente année.



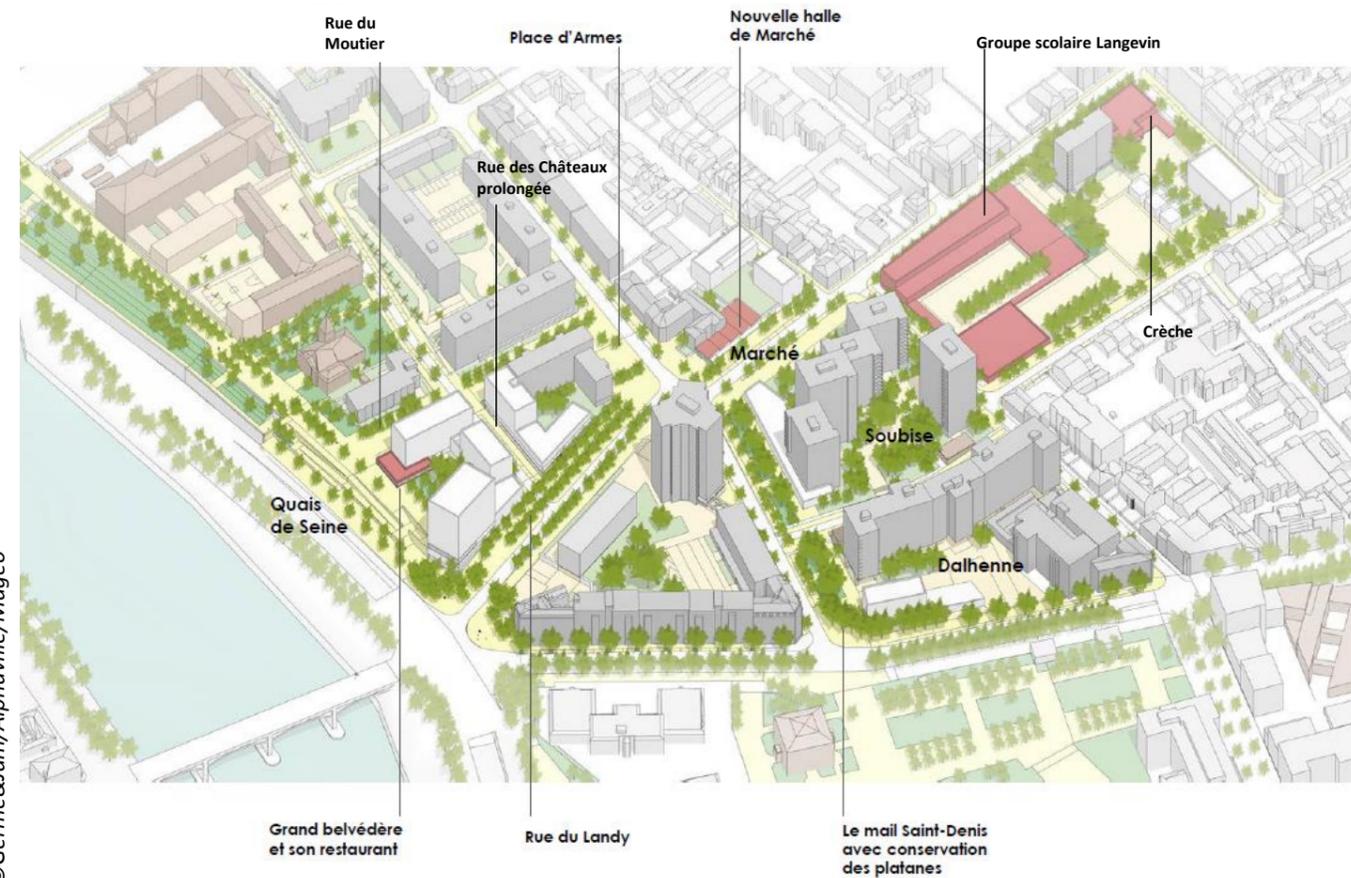
Les quais de Seine du Vieux Saint-Ouen

©Germe&Jam/Alphaville/Magéo



©Germe&Jam/Alphaville/Magéo

La nouvelle halle du marché, et le mail rue Saint-Denis, de la terrasse de la rue du Landy



©Germe&Jam/Alphaville/Magéo

Secteur Vieux Saint-Ouen - Synthèse du projet urbain

Prix de revient et financement des opérations

Selon les retours du comité d'engagement de l'ANRU, la maquette financière de la convention ANRU sera organisée comme suit (classement par famille d'opération et par quartier).

Prix de revient et plafonds des subventions ANRU des opérations de résidentialisation, réhabilitation et déconstructions

LOCALISATION DES GROUPE (une ligne par FAT déposée)	N° DES GROUPE	NOMBRE LOGEMENTS	COÛT TRAVAUX HT / POUR DÉMOLITION AVEC RELOGEMENT / PERTE EXPL	PAR LOGEMENT	COÛT GLOBAL TTC	ASSIETTE DE SUBVENTION	SUB ANRU (plafond)
Résid La Motte et CORDON	Oct-27	278	1 692 173 €	6 087,00 €	2 048 376,00 €	1 946 000,00 €	778 400,00 €
Résid Vieux Saint-Ouen	17/9/20/23	744	4 528 695 €	6 087,00 €	5 481 986,00 €	5 208 000,00 €	2 083 200,00 €
Démolition Taupin La Motte	20/10 partiels	246	10 604 120 €	43 106,00 €	10 955 537,00 €	6 804 808,00 €	6 124 237,00 €
Démolition Vieux Saint-Ouen	5/23/20 partiels et 26/12/174	231	12 064 240 €	52 226,00 €	12 381 258,00 €	9 044 672,00 €	8 140 205,00 €
Réhabilitation La Motte et CORDON	Oct-27	278	17 172 868 €	61 773,00 €	20 046 430,00 €	16 221 355,00 €	3 244 271,00 €
Réhabilitation Moutier	5 partiels	67	2 857 550 €	42 650,00 €	3 344 350,00 €	2 500 000,00 €	500 000,00 €
Réhabilitation Vieux Saint-Ouen	17/9/20/23	744	27 907 488 €	37 510,00 €	32 700 608,00 €	23 555 836,00 €	4 711 167,00 €
TOTAL			76 827 134 €		86 958 545 €	65 280 671 €	25 581 570 €

POUR LES DÉMOLITIONS, LES MONTANTS DES SUBVENTIONS CORRESPONDENT AUX COÛTS DES TRAVAUX ESTIMÉS PAR LA SEMISO ET À UNE VNC (VALEUR NETTE COMPTABLE) ESTIMÉE À CE STADE PAR L'ANRU À UNE MOYENNE DE 10 000 €/LOGEMENT.

LES OPÉRATIONS NEUVES ACQUISES OU RESTANT À ACQUÉRIR EN VEFA PARTICIPANT À LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX REPRÉSENTENT UN INVESTISSEMENT PRÉVISIONNEL TOUS FRAIS COMPRIS D'ENVIRON 90 MILLIONS D'EUROS TTC.

Perspectives Générales

Landy Dhalenne :

Finalisation des diagnostics techniques et programmation : février à juin 2023
AAPC Candidatures : mars 2023

- Engagement concertation : avril 2023 – Enquêtes locataires + réunion de concertation propre à la résidence (pieds d'immeuble, etc.)
- Lancement phase offres (DCE) : juin 2023
Sélection Groupement conception/réalisation : décembre 2023
- Engagements travaux : dernier trimestre 2024

Soubise Dhalenne :

Diagnostic MOA : mars à mai 2023
Finalisation diagnostics techniques et programmation : mai à septembre 2023
AAPC Candidatures : juin 2023

- Engagement concertation : juin 2023 – Enquêtes locataires + réunion de concertation propre à la résidence (pieds d'immeuble)
- Lancement phases offres (DCE) : octobre 2023
Sélection Groupement conception/réalisation : mars 2024
- Engagements travaux : dernier trimestre 2024 – début 2025

Cordon Taupin :

Finalisation des diagnostics et programmation : février à Juin 2023
AAPC candidatures : mai 2023

- Engagement concertation : juin 2023 – Enquêtes locataires + réunion de concertation propre à la résidence (pieds d'immeuble, etc.)
- Lancement phases offres (DCE) : juillet 2023
Sélection Groupement conception/réalisation : janvier 2024
Engagement travaux : dernier trimestre 2024 – début 2025



Janvier 2023

CETTE SIGNATURE EST UNE ÉTAPE ESSENTIELLE. ELLE ACTE LE SOUTIEN DE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES DE L'ANRU AU RENOUVELLEMENT URBAIN DU VIEUX SAINT-OUEN ET DE TAUPIN / LA MOTTE / CORDON POUR UN PROGRAMME GLOBAL DE 350 M€ D'INVESTISSEMENT

Le 24 janvier 2023 eu lieu la signature de la convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain portant sur les deux quartiers Cordon La Motte Taupin et Vieux-Saint-Ouen en présence de Monsieur Karim BOUAMRANE, Maire de Saint-Ouen-sur-Seine et Président de la SEMISO, Madame Catherine VAUTRIN présidente de l'ANRU, Madame Katy BONTINCK, Vice-Présidente de Plaine Commune, de Monsieur Jacques WITKOWSKI, Préfet de Seine-Saint-Denis, de Monsieur Arnaud BONNIER, Directeur général de la SEMISO et des nombreux partenaires ayant œuvré à l'aboutissement de ce beau projet, Monsieur Laurent LORILLARD, Directeur Général d'Antin Résidences, Monsieur Jacques BEHAR, Représentant du Comité Régional d'Action Logement, Monsieur Yanick LE MEUR, Directeur Général de Foncière Logement et de Monsieur Richard CURNIER, Directeur Régional IDF de la Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts.

Ce projet d'aménagement ambitieux et historique porté par la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine est d'abord un projet d'amélioration de la vie des habitants, des locataires, de leur bien-être. Il a pour ambition de mener une politique d'embellissement, de végétalisation et d'amélioration de ces deux quartiers.

L'objectif commun de la municipalité et de la SEMISO étant d'être au plus près des habitants et des locataires pour leur offrir une meilleure qualité de vie, une MOUS de relogement a démarré pour accompagner les locataires concernés par ce renouvellement urbain : avec un engagement fort du Maire de Saint-Ouen-sur-Seine et Président de la SEMISO de reloger tous les locataires à Saint-Ouen.

Requalifier, améliorer, entretenir



Remise en peinture par l'équipe de la Régie interne de la SEMISO, des parties communes de la Résidence Cipriani-Jaurès



Exemple d'aires de jeux, d'espaces détente, ... : des aménagements repensés et réalisés pour le bien-être des locataires du patrimoine de la SEMISO et leurs enfants. Résidence Salvador Allende.

Requalification des espaces extérieurs avec plan de végétalisation / Résidence Berthoud.

AU SERVICE DES LOCATAIRES SENIORS ET EN SITUATION DE HANDICAP

Plus de **200 dossiers** d'adaptation PMR ont été reçus, 59 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation et d'accessibilité. Depuis 2020, 175 adaptations de salle de bains ont été réalisées.

⋮

Année 2020

49 adaptations de salle de bains PMR pour un montant de 307 000 euros

⋮

Année 2021

67 adaptations de salle de bains PMR pour un montant de 400 000 euros

⋮

Année 2022

59 adaptations de salle de bains PMR pour un montant de 312 000 euros

⋮

soit un montant déjà alloué de plus
d'**1 million d'euros**

⋮

PLAN DE VÉGÉTALISATION

8 septembre 2022, visite sur site initiée par le Vice-Président de la SEMISO, Monsieur Sébastien ZONGHERO.

PÉRIMÈTRE DU PLAN DE VÉGÉTALISATION

LE PLAN CONCERNE TOUS LES SITES DE LA SEMISO À SAINT-OUEN-SUR-SEINE HORS ORGANISATION PARTICULIÈRE (ASL, AFUL, COPROPRIÉTÉS) ET PROJET EN COURS (DES BOUTE EN TRAIN). CELA REPRÉSENTE 85 GROUPES IMMOBILIERS ET UN TOTAL DE 5 483 LOGEMENTS.

POINT DE PRÉSENTATION ET D'AVANCEMENT AU COFIL DU 28 SEPTEMBRE 2022 :

Suite à la consultation restreinte en août 2021 sur 28 sites, lancée par le COFIL en avril 2021, une entreprise a été retenue « CERDP » pour un montant global de 296 151 € TTC. Pour cette première phase, 28 résidences réparties et leurs locataires, vont pouvoir laisser pousser leurs envies de végétalisation (retrouvez la liste des sites page 66).

REQUALIFICATION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES EXTÉRIEURS

UNE ACTION POUR L'ENVIRONNEMENT ET POUR NOS LOCATAIRES

La SEMISO a lancé dès le 9 février 2021 une consultation pour désigner une assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur des prestations d'inventaire, de cartographie, d'étude et de préconisations pour l'aménagement et la gestion de ses espaces verts. Plus largement, cette démarche s'inscrit dans le projet de création d'une ville durable, ambition portée par la municipalité incluant un volet environnemental fort face aux problématiques de réchauffement climatique, et l'intégration d'un lien entre espaces privés et espaces publics au vu des transformations et restructurations à venir ou en cours sur la commune de Saint-Ouen. La mission a été ainsi confiée à l'Atelier Géo Concept en mars 2021 en qualité d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). À ce titre, il devra apporter une meilleure connaissance du parc locatif, définir des plans d'actions par site et des préconisations de gestion durable, afin de sécuriser, préserver, valoriser et renouveler le patrimoine « Vert » de la SEMISO.



Il est précisément attendu :

- un plan de massification des parterres déjà existants,
- un plan de végétalisation des espaces « libres » (bas d'immeuble, toit terrasse).



Rappel du déroulement de la mission de Géo Concept

Inventaire du patrimoine

Il s'agit d'établir un état des lieux de l'existant (reconnaissance, délimitation et description du patrimoine par l'établissement d'une cartographie), prérequis essentiel pour la conduite du plan de végétalisation.

Diagnostic et préconisations par site

Il s'agit donc d'une part d'avoir un regard critique sur l'existant pour trouver des pistes d'optimisation : par exemple en préconisant le remplacement ou la suppression de végétaux coûteux en entretien, non adaptés à l'usage du site, ou dont l'état sanitaire présenterait un risque. D'autre part, il s'agit de recenser l'ensemble des emplacements présentant un potentiel de végétalisation avec des préconisations relatives au type et nombre de végétaux à mettre en place, calendrier de plantation en fonction des essences, coût unitaire de mise en œuvre et coût annuel d'entretien selon le rythme et la technicité de coupe. Cette phase doit ainsi permettre un arbitrage par le Maître d'Ouvrage SEMISO.

Sensibilisation des locataires à l'utilisation et aux usages des espaces verts créés

Cette phase sera fonction de l'ambition souhaitée pour chacun des sites selon les retours de l'enquête locataires, et de la restitution des phases d'inventaire et de diagnostic de l'AMO. Dans le cas d'une végétalisation relativement sobre, la SEMISO communiquera simplement pour informer des travaux entrepris. Dans le cas de la mise en place d'actions plus conséquentes (potagers partagés notamment), l'AMO assistera le Maître d'Ouvrage de la SEMISO en participant aux éventuelles réunions de concertation locataires et en animant des ateliers sur sites dédiés à

la bonne utilisation des espaces verts créés, convaincus que la réussite d'un tel projet passe forcément par une implication des résidents.

Consultation, sélection des entreprises et réception des travaux

Cette dernière étape est un accompagnement technique afin de mener les travaux de densification de la végétalisation et refondre les marchés pluriannuels d'entretien selon les préconisations d'optimisation issues du diagnostic.

Planning du plan de végétalisation - re massification

- Démarrage de la mission AMO : avril 2021 ;
- Restitution de l'inventaire/diagnostic par l'AMO organisée par tranches :
 - 50 % du périmètre traité pour Septembre 2021 ;
 - 100 % du périmètre traité pour Décembre 2021.

Mise en œuvre effective du plan de végétalisation : dès novembre 2021

Phase 1 : 28 sites à traiter de novembre 2021 à avril 2022 (budget 2021)

Phase 2 : 29 sites à traiter de novembre 2022 à avril 2023 (budget 2022)

Nota : certains ne seront pas traités (NPNRU, Réhabilitations PSP ou pas d'espaces extérieurs).

Phase 3 : Nouveau marché entretien des espaces verts et extérieurs en 2 lots

- Lot 1 : gestion horizontale – espaces verts ;
- Lot 2 : gestion verticale – parcs arborés.

À noter que les marchés d'entretien des espaces verts de la SEMISO ont été renouvelés pour la période avril 2021 à juin 2023 dans l'attente de la fin des phases 1 et 2 et de la refonte du nouveau marché d'entretien des espaces verts.



REQUALIFICATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DE 28 SITES AUDONIENS

C'est avec les équipes internes dédiées que le Vice-Président de la SEMISO, Monsieur Sébastien ZONGHERO, a fait un point sur les avancées liées à la requalification des espaces extérieurs de 28 sites audoniens en 2021 et 29 sites en 2022/2023.

32 arbres plantés, 970 arbustes remplacés, 120 m² de rosiers en massifs, 200 m² de prairies fleuries, 75 m³ de paillage pour la réduction de la consommation en eau... au global le périmètre concerné s'étend sur près de 3 hectares (30,000 m²) de surfaces végétales et 3,5 hectares (35,000 m²) de surfaces minérales sans oublier la réfection de sol souple sur 250 m² environ pour le confort des aires de jeux dédiés aux enfants.

Cette nouvelle dynamique impulsée par la Gouvernance de la SEMISO commence à donner des résultats concrets et visibles dans certaines résidences.

Certes, nous le savons tous, des efforts considérables restent à faire. La SEMISO a investi près de 310000 euros pour son plan de végétalisation - aménagement des extérieurs, et poursuivra son programme en 2023.



PLANNING OPÉRATIONNEL PHASE 1:

VISITE DES SITES
PRIORITAIRE LE 13/10/2021
AVEC L'ENTREPRISE CERDP
ENGAGEMENT TRAVAUX
POUR LE 20/10/2021
DÉMARRAGE TRAVAUX
SUR L'ENSEMBLE DES SITES
RETENUS À PARTIR DU
20/10/2021
CARTOGRAPHIES DES
ESPACES VERTS DU
PATRIMOINE SEMISO => FIN
DÉCEMBRE 2021
TRAVAUX DE NOVEMBRE
2021 À AVRIL 2022
PRÉ RÉCEPTION DES
VÉGÉTAUX ET TRAVAUX
RÉALISÉS EN MAI 2022
RÉCEPTION DÉFINITIVE
(APRÈS SAISON D'ÉTÉ) LE 16
SEPTEMBRE 2022, AFIN DE
CONSTATER LA PRISE DES
VÉGÉTAUX ET RÉSERVES
ÉVENTUELLES.
NOVEMBRE 2022, LEVÉES
DES RÉSERVES AVEC REPRISE
CONSTATÉE SUR SITES

PLAN DE VÉGÉTALISATION 2021	
N° DU GROUPE IMMOBILIER	NOM DU GROUPE IMMOBILIER
0017	LANDY
0024	ALLENDE
0036	CIPRIANI / JAURÈS
0093	10 GLARNER
0100	BOURDARIAS
2002	MICHELET FRAYCE
2005	BAUER DESPORTES
2006	ARAGO ZOLA
2010	PAYRET PASTEUR
2016	PAYRET MASSENET
2018	BERTHOUD
2009	LESESNE
2003	32 LANDY
0178	98 VICTOR HUGO
0181	12, 14, 16 RUE NEUVE P. CURIE
2022	GAMBETTA
2025	JULES VALLES
2026	ANSELME
2028	HERMET BIRON
2029	MATHIEU
2030	56 ROSIERS
2041	VALEO BLANQUI
2051	PERI CARNOT
2076	DIEUMEGARD
2077	43 RUE PASTEUR
2079	21 BIRON
2081	35 PASTEUR
2082	115 PASTEUR
TOTAL	28 RÉSIDENCES



28 sites de novembre 2021 à avril 2022
29 sites de novembre 2022 à avril 2023



PLANNING OPÉRATIONNEL PHASE 2:

CONSULTATION RESTREINTE
LANCÉE LE 07/09/2022
RÉPONSES ATTENDUES LE
07/10/2022
ENGAGEMENT TRAVAUX
POUR LE 20/10/2022
DÉMARRAGE TRAVAUX
SUR L'ENSEMBLE DES SITES
RETENUS À PARTIR DU
20/10/2021
TRAVAUX DE NOVEMBRE
2022 À AVRIL 2023
LANCEMENT CONSULTATION
MARCHÉ ENTRETIEN
DES ESPACES VERTS LOT
HORIZONTAL ET LOT
VERTICAL EN MARS 2023
RÉPONSE ATTENDUE POUR
AVRIL 2023
SIGNATURE MARCHÉ POUR
JUN 2023
PRÉ RÉCEPTION DES
TRAVAUX
VÉGÉTALISATION PHASE 2
PRÉVU
EN MAI 2023
RÉCEPTION DÉFINITIVE
PHASE 2 (APRÈS SAISON
D'ÉTÉ) SEPTEMBRE 2023,
AFIN DE CONSTATER LA
PRISE DES VÉGÉTAUX ET
RÉSERVES ÉVENTUELLES
NOVEMBRE 2023, LEVÉES
DES RÉSERVES AVEC REPRISE
CONSTATÉE SUR SITES

PLAN DE VÉGÉTALISATION 2022			
N° DU GROUPE IMMOBILIER	ADRESSES POSTALES	NOM DU GROUPE IMMOBILIER	NOMBRE DE LOGEMENTS
0002	165 boulevard Victor Hugo	165 VICTOR HUGO	133
0013	1-7 passage de l'égalité	ÉGALITÉ	56
0018	48/50 rue du Docteur Bauer	48/50 BAUER	96
0023	8 rue St Denis/10 rue Soubise	SOUBISE	278
0028	82/92 avenue Michelet	82/92 MICHELET	101
0034	1-5 rue Marcel Sembat	SEMBAT	41
0035	33 avenue Gabriel Peri 8-12 rue Jean	BACHELET/PERI	101
0038	8-18 rue Desportes	DESSPORTES	43
0041	3-9 rue Pierre Curie	ANGÉLIQUE 3 BORNES	67
0043	169 boulevard Victor Hugo	169 VICTOR HUGO	63
0045	56 rue St Denis	56 ST DENIS	55
0048	44 rue du Docteur Bauer	44 BAUER	26
0049	150 rue du Docteur Bauer	150 BAUER	12
0053	16 rue Charles Schmidt	SCHMIDT	13
0055	1-9 rue Amilcar Cipriani	1/9 CIPRIANI	29
0057	3-5 Impasse Germaine	IMPASSE GERMAINE	22
0063	59 rue du Docteur Bauer	59 BAUER	13
0066	13-17 rue Louis Blanc	LOUIS BLANC	64
0067	12 rue Ambroise Croizat	AMBROISE CROIZAT	42
0095	17-19 rue du Maréchal Leclerc	17/19 LECLERC	24
0096	12 rue Eugène Berthoud	12 BERTHOUD	14
0097	21 rue Eugène Berthoud	21 BERTHOUD	20
0098	26 avenue du Capitaine Glarner	26 GLARNER	8
0172	31 rue Soubise	31 SOUBISE	16
0173	4 rue Amilcar Cipriani	CIPRIANI	100
0177	14 avenue Michelet	14 MICHELET	39
0650	32 rue Godillot	GODILLOT	13
2001	4 rue des Chateaux et 37 rue St Denis	CHATEAUX	90
2080	24 rue des Bateliers	24 BATELIERS	38
TOTAL	29 RÉSIDENCES		

En complément

Un diagnostic phytosanitaire a été commandé à GEO Concept sur l'ensemble du parc arboré de la SEMISO.

L'objectif de ce diagnostic est d'avoir une cartographie précise de notre parc arboré avec l'âge, l'essence et besoin d'entretien dans un plan de gestion à court/moyen/long termes de ceux-ci.



En 2022

400 000 € TTC

pour 29 sites

qui s'ajoutent à ceux réalisés

En 2021

400 000 € TTC

pour 28 sites

Soit plus de 800 000 €
de consacrés.



En 2022, la SEMISO a modernisé

120 caméras (des 332 caméras
au total) de son dispositif de
vidéosurveillance sur le patrimoine
implanté à Saint-Ouen-sur-Seine.

En consacrant un budget de plus de

350 000 €

en 2022, la SEMISO a souhaité
renforcer son engagement en
matière de sécurité et tranquillité
au travers de la modernisation des
équipements existants.

Point financier 2021/2022 :

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL - PLAN DE VÉGÉTALISATION SEMISO		
Chapitre 1 : travaux	2021	2022
Lot Espaces Verts remassification	296 151,00 €	264 000,00€ Prévisionnel (attente réponse AO)
Lot aires de jeux		39 370,00€
Lot équipements Urbains	12 045,00€	DESPORTES
Sous-total travaux	308 196,00€	ANGÉLIQUE 3 BORNES
Imprévus travaux : 3%	- €	169 VICTOR HUGO
Actualisation des travaux : 3%	- €	56 ST DENIS
Sous total travaux revalorisés	308 196,00€	329 170,00€
Chapitre 2 : honoraires		
Diagnostic Phytosanitaire totalité des sites Semiso		66 240,00€
Maitrise d'œuvre (y compris indemnités)	76 800,00€	
Pilotage coordination	4 800€	4 800€
Divers (1) Communication, huissiers, publication AO	2 500,00€	2 000€
Sous-total Honoraires revalorisés	84 100,00€	73 040,00€
TOTAL 1+2	392 296,00€	402 210,00€

Modernisation de la vidéoprotection

LA SEMISO EST CONFRONTÉE À LA RECRUESCENCE DES ACTES D'INCIVILITÉ (VOLS, DÉGRADATIONS VOLONTAIRES SUR LES VÉHICULES, LES IMMEUBLES ET LEURS ÉQUIPEMENTS, TAGS, ETC.) AINSI QU'À L'ÉVOLUTION RAPIDE DES SITUATIONS D'OCCUPATION ILLICITE ET INTEMPESTIVE ET SURTOUT DE LA PRISE DE POSSESSION DE CERTAINS LOCAUX COMMUNS PAR LES TRAFIQUANTS DE STUPÉFIANTS OU AUTRES.

POUR LUTTER CONTRE CES SITUATIONS D'OCCUPATION MALVEILLANTE, LA SEMISO A ENGAGÉ DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES UN PROGRAMME DE TRAVAUX SUR L'ENSEMBLE DE SON PATRIMOINE CONCERNÉ PAR CES PHÉNOMÈNES DE VIOLENCE ET D'INCIVILITÉS.

CES TRAVAUX CONSISTENT PRINCIPALEMENT EN LA RESTRUCTURATION DE HALLS D'IMMEUBLES ET D'ESPACES EXTÉRIEURS, LA RÉSIDENTIALISATION DES CŒURS D'ÎLOTS ET L'INSTALLATION DE SYSTÈMES DE VIDÉOSURVEILLANCE PARALLÈLEMENT À LA VIDÉO PROTECTION URBAINE.



GROS ENTRETIEN, RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS

INVESTISSEMENTS, GROS ENTRETIEN 2022 ET PERSPECTIVES 2023



Coûts des travaux
prévisionnels 2023
Quelques exemples

Ascenseur :

1 002 530,16 €

Gros entretien : 110 000 €
investissement : 911 812, 11 €

Électricité :

692 256,79 €

Gros entretien : 8 500 €
investissement : 499 974,50 €

Maçonnerie :

564 669,56 €

Gros entretien : 92 000 €
investissement : 372 619,62 €

Peinture :

400 185,30 €

Gros entretien : 105 000 €
investissement : 152 802,13 €

Total des montants prévus :

6 817 000 €

Gros entretien : 1 401 500 €
investissement : 5 415 500 €

Les principaux postes de dépenses :
coût des travaux réalisés en 2022

LOT	GROS ENTRETIEN	INVESTISSEMENT	GE + INV
ASCENSEUR	90 718,05 €	911 812,11 €	1 002 530,16 €
ELECTRICITE	192 282,29 €	499 974,50 €	692 256,79 €
ESPACE VERT	0,00 €	379 948,99 €	379 948,99 €
AIRE DE JEUX	6 588,96 €	123 806,31 €	130 395,27 €
CONTRÔLE D'ACCES	0,00 €	57 016,07 €	57 016,07 €
ETANCHEITE	63 221,36 €	217 477,01 €	280 698,37 €
MACONNERIE	192 049,94 €	372 619,62 €	564 669,56 €
MENUISERIE INTERIEURE	16 104,00 €	0,00 €	16 104,00 €
MENUISERIE EXTERIEURE	52 606,33 €	57 284,07 €	109 890,40 €
PEINTURE	247 383,17 €	152 802,13 €	400 185,30 €
PLOMBERIE	6 984,52 €	1 184,04 €	8 168,56 €
PURGE/ MACONNERIE	87 663,19 €	0,00 €	87 663,19 €
SECURITE INCENDIE	45 825,00 €	0,00 €	45 825,00 €
SERRURERIE	51 788,00 €	376 942,07 €	428 730,07 €
BUREAU D'ETUDE	145 888,40 €	20 944,97 €	166 833,37 €
VIDEOPROTECTION	0,00 €	128 861,89 €	128 861,89 €
VMC	15 739,52 €	140 986,74 €	156 726,26 €
CHAUFFAGE	124 510,11 €	471 935,52 €	596 445,63 €
TOT MONTANT TTC	1 339 353	3 913 596	5 252 948,88 €

Le plan d'investissement

Cette campagne de travaux intègre les diagnostics en marchant déployés dès le 1^{er} trimestre 2022 sur le patrimoine de la SEMISO.

Perspective 2023

Programme GE/GR & Investissement 2023 : une action concrète visible depuis plusieurs années pour assurer le bon entretien et le remplacement des équipements collectifs de nos résidences.



Juin 2022

REQUALIFICATION DE LA RÉSIDENCE BERTHOUD À SAINT-OUEN-SUR-SEINE

La SEMISO, acteur incontournable du logement social et de l'intérêt général sur la commune, a réalisé la réhabilitation et la rénovation énergétique de la résidence située au 1 à 9 rue Eugène Berthoud à Saint-Ouen-sur-Seine. Une résidence composée de 64 logements de grande qualité, construite au début des années 80.

Ces travaux de réhabilitation réalisés en milieu occupé pendant la période « covid » (été 2020/été 2021) ont été réceptionnés au second semestre 2021.

L'opération de requalification de la résidence Berthoud s'est donc vue octroyer le label PROMOTELEC Rénovation Responsable – Niveau performance : HPE Rénovation.

Coût de l'opération : près de 3,8 M€

Dans la poursuite de la réalisation du programme de réhabilitation, de rénovation thermique, de végétalisation des espaces extérieurs et de l'embellissement des parties communes, ce mardi 14 juin 2022, Karim BOUAMRANE Président de la SEMISO - Maire de Saint-Ouen-sur-Seine et Vice-Président du département de Seine-Saint-Denis a célébré la requalification de cette résidence.

Entouré du Vice-président Sébastien ZONGHERO et des équipes de la SEMISO, le Maire a dévoilé avec les nombreux locataires présents la plaque célébrant cet achèvement.



Mise en peinture parties communes rue Anselme

AVANT



APRÈS



Mise en peinture des 7 halls, 165 boulevard Victor-Hugo

AVANT



APRÈS



Réfection de la toiture, 8-10 rue Jean

AVANT



APRÈS



APRÈS

Réfection et traitement des volets bois de la rue Louise Michel



APRÈS

Réfection des boîtes aux lettres de la résidence du 38 boulevard Jean Jaurès



APRÈS

Réfection de la voirie piétonne de la résidence ALLENDE



AVANT



APRÈS

Peinture de la porte et des murs, résidence 37 Émile-Zola



AVANT



APRÈS

Mise en peinture des parties communes de la résidence Jaurès



AVANT



APRÈS

Travaux de peinture du hall d'entrée et des cages d'escaliers, rue Soubise



AVANT



APRÈS

Aménagement PMR dans salle de bain



APRÈS

Ascenseurs rénovés, 54 boulevard Jean-Jaurès



APRÈS

Éclairages extérieurs, rue Soubise

RÉCEPTION DE LA RÉHABILITATION ET DU RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

KARIM BOUAMRANE, PRÉSIDENT DE LA SEMISO, MAIRE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE, VICE-PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS, EN PRÉSENCE DES ÉQUIPES DE LA SEMISO A AGRÉÉ LA REQUALIFICATION, LE 14 JUIN 2022, DE LA RÉHABILITATION THERMIQUE, DU PLAN DE VÉGÉTALISATION DES EXTÉRIEURS ET DE L'EMBELLISSEMENT DES PARTIES COMMUNES, DE LA RÉSIDENCE BERTHOUD À SAINT-OUEN-SUR-SEINE.

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE 1-9 BERTHOUD 64 LOGEMENTS

- **Maîtrise d'œuvre :**
Agence Apostrophe
- **livraison : 2^e trimestre 2021**
- **Coût global opération :**
3 526 828 € TTC

Travaux de rénovation thermique

- Isolation thermique par l'extérieur et ravalement de façades ;
- Réfection de l'étanchéité ;
- Réfection des brisis ;
- Remplacement des portes des halls et réfection du contrôle d'accès ;
- Condamnation des trames électriques et passage en tout individuel ;
- Remplacement caissons et gaines de ventilation ;
- Remplacement des radiateurs et installation de sèche serviettes ;
- Réfection de l'étanchéité des loggias fermées et des terrasses dont garde-corps.

Travaux de rénovation technique

- Remplacement des portes locaux OM ;
- Remplacement des garde-corps et des lanterneaux désenfumage ;
- Réfection des colonnes électriques ;
- Travaux d'accessibilité entrée bât E ;
- Condamnation des conduits VO ;
- Mise en place de portillons à chaque entrée de la rue Eugène Berthoud et réfection des murets de clôture ;
- Réfection des cheminements et de l'éclairage extérieur sur cour ;
- Mise en sécurité électrique et installation des compteurs LINKY dans les logements ;
- Remplacement des portes palières ;
- Retrait des jardinières côté cour.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, la SEMISO s'est engagée dans une lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Pour ce faire elle a engagé d'importants travaux de réhabilitation de son patrimoine énergivore et la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

C'est dans cette dynamique que nous avons entrepris en 2019 la réhabilitation énergétique de la résidence située au 1/9 rue Eugène Berthoud.

La classe énergétique est ainsi près de trois fois inférieure à celle du bâtiment avant travaux (E à C).

Le 1/9 Berthoud s'est donc vu octroyer une véritable cure de jeunesse pour le plus grand bonheur de ses locataires.



PERSPECTIVES D'AVENIR ET PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2023

RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION DE LA RÉSIDENCE 10 RÉPUBLIQUE, 101 LOGEMENTS

- **Date OS prévisionnelle :**
2^e trimestre 2023
- **Le lancement de la phase de travaux a été décalé à la suite d'un lot infructueux dans le cadre de l'appel d'offres entreprises.**
- **Date livraison prévisionnelle :**
2^e Trimestre 2024
- **Coût global opération prévisionnel :**
1 535 000 € TTC

Travaux de rénovation technique, programme prévisionnel :

- Rampe accès PMR ;
- Clôtures - Métalleries extérieures ;
- Espaces verts ;
- Création local vélo / poussette extérieur ;
- Ravalement des façades sans ITE ;
- Reprise ponctuelle toiture ;
- Désenfumage + voie pompiers extérieure.



RÉHABILITATION THERMIQUE DES RÉSIDENCES PAYRET MASSENET ELIZABETH, 115 LOGEMENTS

- Maîtrise d'œuvre : Atelier 115 / CODIBAT / AT3E
- Date OS prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
- Date livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2026
- Coût global opération prévisionnel : **4 771 000 € TTC**
- Classe énergétique avant travaux : E
- Classe énergétique visée après travaux : C/D

Travaux de rénovation thermique, programme prévisionnel :

- Complément isolation planchers bas ;
- Étanchéité + isolation ;
- Pose ITE + enduit mince 44-44 Bis Massenet ;
- VMC Hygro B ;
- Remplacement ballons électriques par des ballons à haute performance ;
- Remplacement des convecteurs par convecteurs électriques radiants ;
- Remplacement complet éclairage des PC en LED + portes locaux communs.

Travaux de rénovation technique, programme prévisionnel :

- Résidentialisation ;
- Remise en état des vélos/poussettes + suppression anciens conduits VO ;
- Reprise complète des escaliers extérieurs bâtiment Massenet ;
- Reprise étanchéité + évacuation EP balcons ;
- Ravalement des bâtiments Payret et Elizabeth, avec reprise maçonnerie ;
- Remplacement des colonnes électriques ;
- Remplacement 100% EP, curage + 20% remplacement EU/EV ;
- Clapet EFS + 10% remplacement EFS ;
- Remplacement portes palières ;
- Second œuvre (peintures PC, reprises gaines, retrait SS3 plaques gaines, signalétique etc.) ;
- Électricité tableaux SGX + Consuel ;
- Mise en sécurité électrique logements ;
- Loge gardien (mobilier, signalétique, peinture) ;
- Révision système désenfumage.



RÉHABILITATION THERMIQUE DE LA RÉSIDENCE 119 BAUER, 61 LOGEMENTS

- Maîtrise d'œuvre : IPSO / IPC
- Date OS prévisionnelle : 4^e trimestre 2023
- Date livraison prévisionnelle : 2^e trimestre 2025
- Coût global opération prévisionnel : **2 590 000 € TTC**
- Classe énergétique avant travaux : D
- Classe énergétique visée après travaux : C

Travaux de rénovation thermique, programme prévisionnel :

- Isolation plancher bas ;
- Isolation toiture ;
- Isolation thermique par l'extérieur, y compris réfection EP ;
- Révision persiennes et menuiseries extérieures ;
- Installation VMC hygro B ;
- Remplacement robinets thermostatiques ;
- Remplacement des chauffe-bains ;
- Remplacement portes de halls ;
- Remplacement carreaux vitrés halls.

Travaux de rénovation technique, programme prévisionnel :

- Aménagement extérieur - VRD ;
- Réfection complète des pièces humides (équipements sanitaires, sols, murs, plafonds) ;
- Mise en conformité électrique logements ;
- Remplacement ROAI ;
- Remplacement des portes palières ;
- Système de sécurité incendie ;
- Réorganisation courants faibles, recouplement des gaines et remplacement des portes armoires ;
- Condamnation conduits VO ;
- Réfection sols parties communes ;
- Nettoyage des caves et remplacement des portes.



RÉHABILITATION THERMIQUE ET RÉSIDENTIALISATION DE LA RÉSIDENTE RENÉ RIOUX, 106 LOGEMENTS

- Maîtrise d'œuvre : à désigner
- Date OS prévisionnelle :
4^e trimestre 2023
- Date livraison prévisionnelle :
1^{er} trimestre 2025
- Coût global opération prévisionnel :
4 771 000 € TTC
- Classe énergétique avant travaux : E
- Classe énergétique visée après
travaux : D

Travaux de rénovation thermique, programme prévisionnel :

- Isolation thermique par l'extérieur ;
- Remplacements des menuiseries
extérieures (y compris occultations) ;
- Remplacement des convecteurs
électriques ;
- Vérification réseaux VMC, équilibrage,
remplacement des bouches
d'aération ;
- Remplacement des portes de halls.



Travaux de rénovation technique, programme prévisionnel :

- Révision toiture ;
- Inspection TV des réseaux dont chutes
EU / EV ;
- Réaménagement des espaces
extérieurs et des espaces verts ;
- Réaménagement / nouveaux
espaces de collecte pour les OM et
encombrants ;
- Peinture des éléments métalliques
garde-corps, mains courantes (PC) ;
- Travaux dans les logements :
électricité, ventilation, ensemble des
pièces humides.

RÉHABILITATION THERMIQUE DE LA RÉSIDENCE BOURDARIAS 110 LOGEMENTS

- Maîtrise d'œuvre : AB Architectes
- Date OS prévisionnelle :
1^{er} trimestre 2024
- Date livraison prévisionnelle :
3^e trimestre 2026
- Coût global opération prévisionnel :
4 878 000 € TTC
- Classe énergétique avant travaux : D
- Classe énergétique visée après
travaux : C

Travaux de rénovation thermique, programme prévisionnel :

- Isolation des combles ;
- Révision toitures ;
- Purge et reprise des façades ;
- Remplacements des menuiseries
extérieures (logements + carreaux de
verre halls) ;
- Réfection des balcons ;
- Travaux chauffage ;
- Création VMC ;
- Remplacement des émetteurs de
chaleur ;
- Remplacement des chauffe-bains ;
- Remplacement des portes de halls.

Travaux de rénovation technique – programme prévisionnel :

- Réfection voirie et remplacement des
arbres morts ;
- Résidentialisation et création de
stationnements pour les 2 roues ;
- Peinture clôtures extérieures ;
- Drainage parc 20/22 Bourdarias ;
- Réfection complète des pièces
humides ;
- Mise en sécurité électrique des
logements ;
- Remplacement des portes palières ;
- Remplacement ROAI (50 %) ;
- Remplacement chutes EU / EV ;
- Système de sécurité incendie ;
- Condamnation conduits VO ;
- Création locaux vélos-poussettes et
local entretien ménager ;
- Réfection sols/murs/plafonds parties
communes ;
- Remplacement des portes de caves et
réfection cheminements ;
- Modernisation des ascenseurs.



CONSTRUCTION ET ACQUISITIONS

Certification NF HQE

LA SEMISO VIENT D'OBTENIR LA CERTIFICATION NF HABITAT HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (HQE) NF HABITAT PORTANT SUR LA PHASE CONCEPTION DE SON PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PACO MEDINA SITUÉ AU 42-44 RUE PASTEUR À SAINT-OUEN-SUR-SEINE. CETTE CERTIFICATION QUI NOUS ENGAGE ET NOUS HONORE ATTESTE DE LA QUALITÉ DE NOTRE CONSTRUCTION FAVORISANT L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE, LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET L'OPTIMISATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES POUR UN HABITAT DURABLE.

CONSTRUCTION 42-44, RUE PASTEUR 11 LOGEMENTS

- Début des travaux : 2^e trimestre 2022
- Taux de commercialisation sur 2022 : 63 % soit 7 logements

La SEMISO lance la construction de 11 logements en accession à prix maîtrisés au 42-44 rue Pasteur. Le permis de construire a été délivré le 20 mai 2019. Un PCM a été déposé le 3 août 2020, accordé le 15 février 2021 (suppression d'un niveau de sous-sol et modification façade).

ACQUISITION DE L'ÎLOT B2C DE LA ZAC DES DOCKS 59 LOGEMENTS

- Vendeur : BNP PARIBAS IMMOBILIER
- Livraison : septembre 2022

Sur l'îlot B2C de la ZAC des Docks, la SEMISO a signé un acte de VEFA avec le promoteur BNP PARIBAS IMMOBILIER le 20 novembre 2020 pour l'acquisition de 59 logements locatifs sociaux, répartis selon les financements suivants :

- 20 PLAI ;
- 20 PLUS ;
- 19 PLS.

ACQUISITION DE L'ÎLOT N7 DE LA ZAC DES DOCKS 59 LOGEMENTS

- Vendeur : NEXITY
- Signature de l'acte authentique et démarrage de travaux en décembre 2021
- Livraison : septembre 2023

Sur l'îlot N7 de la ZAC des Docks, la SEMISO a acquis en VEFA auprès du promoteur NEXITY 59 logements locatifs sociaux, répartis selon les financements suivants :

- 21 PLAI ;
- 21 PLUS ;
- 18 PLS.

Les logements PLAI et PLUS ont été inscrits en reconstitution des déconstructions du NPNRU.

Perspective 2023 :

- Signature de 100% des actes
- Livraison du chantier 4^e trimestre 2023



Déjà plus
d'un
million
d'euros

LA SEMISO AU SERVICE DES LOCATAIRES SENIORS ET À MOBILITÉ RÉDUITE

La SEMISO est engagée dans le maintien à domicile de ses locataires âgés ou en situation de handicap.

Elle accorde une attention particulière aux travaux d'adaptation pour vivre plus confortablement et y dédie une équipe privilégiée. L'équipe de l'Ingénierie Sociale accompagne chaque année les locataires seniors ou en PMR présents sur le parc locatif à se maintenir à domicile grâce à des travaux d'aménagement appelés PMR (pour Personne à Mobilité Réduite).

À la demande du locataire, elle veille à leur apporter une aide personnalisée en répondant à leurs souhaits et à l'évolution de leur autonomie.

L'objectif est clair : agir pour améliorer le confort des locataires au quotidien et lutter contre la précarité.

Ces travaux d'accessibilité concernent principalement la salle de bains : douche, WC, lavabo, revêtement de sol, installation de maintiens...

Plus de 200 dossiers d'adaptation PMR ont été reçus, 59 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation et d'accessibilité. Depuis 2020, 175 adaptations de salle de bains ont été réalisées pour un montant déjà alloué de 1 019 000 euros.

CONCESSIONS PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT

ZAC PORTE DE SAINT-OUEN

Pour rappel, en application des dispositions de la loi NOTRe, l'Établissement Public Territorial Plaine Commune a subrogé la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine comme concédant des opérations d'aménagement concédées à la SEMISO depuis le 1^{er} janvier 2018.

Par délibération du 23 juin 2003, la SEMISO a été désignée comme aménageur de la ZAC « Porte de Saint-Ouen ». La signature d'un premier traité de concession est intervenue le 8 juillet 2003.

Suite à l'annulation de ce premier traité à la suite de procédures judiciaires, la SEMISO a été de nouveau désignée par délibération du 27 juin 2011 pour une durée de 8 ans, soit jusqu'au 4 juillet 2019. La concession a été prorogée par avenants successifs jusqu'au 30 novembre 2022.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Rappel du contexte

Le site de la Porte de Saint-Ouen est un secteur de 2 hectares situé en entrée de ville, au Sud de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine en interface directe avec Paris, de laquelle il est séparé par le boulevard périphérique passant en aérien à cet endroit.

Il bénéficie donc d'une situation avantageuse, renforcée par une desserte en transports en commun (métro, RER, bus) de qualité. Aussi, il constitue aujourd'hui un enjeu fort dans le développement et la requalification du territoire audonien.

Cadre contractuel

Par délibération du 23 juin 2003, la SEMISO a été désignée comme aménageur de la ZAC « Porte de Saint-Ouen ». La signature d'un premier traité de concession est intervenue le 8 juillet 2003.

À la suite de l'annulation de ce premier traité par le Tribunal Administratif de Cergy le 3 mai 2010, confirmé en appel par la Cour Administrative d'Appel de Versailles le 9 juin 2011, la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine a relancé une procédure de mise en concurrence pour l'attribution d'un nouveau traité de concession.

La SEMISO a été de nouveau désignée par délibération du 27 juin 2011. Le nouveau traité a été signé le 5 juillet 2011, pour une durée de 8 ans, soit jusqu'au 4 juillet 2019. La concession a été prorogée de trois ans (jusqu'au 4 juillet 2022) par l'avenant n° 1 au traité de concession approuvé par le conseil municipal de la Ville de Saint-Ouen en date 11 décembre 2017.

En vertu des dispositions de la loi NOTRe, l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune est devenu la collectivité concédante de la concession publique d'aménagement depuis le 1^{er} janvier 2018.

Un projet d'avenant n° 2 relatif au transfert de la concession de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine auprès de l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune a été proposé mais n'a pas été entériné par les instances dirigeantes et organes sociaux de la SEMISO en l'absence d'accord tripartite entre l'ancien et le nouveau concédant, et le concessionnaire.

Par avenant n° 3 en date du 28/06/2022, le traité de concession a été prorogé jusqu'au 30 novembre 2022 précisant que le résultat excédentaire qui résultera (le boni), le cas échéant, de l'arrêté des comptes sera partagé par moitié entre le Concédant et le Concessionnaire.

Programme de la concession

La Ville de Saint-Ouen-sur-Seine a engagé une réflexion sur le devenir de ce quartier dès le début des années 1990. En 1997, la commune a lancé un concours d'idées. L'architecte-urbaniste Antoine Grumbach est retenu pour son projet de requalification urbaine intégrant la « singularité faubourienne » du secteur et préservant la personnalité du quartier. Le projet initial fait alors l'objet d'un travail de mise au point avec l'architecte, les services de la Ville et la SEMISO à qui la municipalité a confié une mission d'étude sur le secteur.

Le parti pris d'aménagement retenu consistait alors notamment à préserver le « paysage urbain » faubourien de l'avenue Gabriel Péri, créer une

place triangulaire face à ce paysage sur l'avenue, de reconstituer un tissu pavillonnaire en cœur d'îlots en rappel des pavillons des impasses Descoins-Mousseau et de maintenir l'activité de bureaux et d'hôtels le long du périphérique, en particulier sur l'îlot La Fontaine.

La municipalité a engagé en 2017 des réflexions sur les évolutions du projet pour redéfinir un schéma d'aménagement de la ZAC pour répondre aux objectifs. précisés ci-contre.

La programmation à fin 2021 était la suivante :

La modification du programme de la ZAC, présentée en réunion publique le 29 juin 2017, n'est pas considérée comme substantielle mais nécessitait une modification du Programme des Équipements Publics de la ZAC en raison du déplacement de la crèche (équipement public).

Une clause de revoyure était dès lors planifiée pour accompagner ces nouvelles modifications du programme, en particulier l'aménagement d'un espace vert public et l'insertion de logements sociaux ou en accession à la propriété à des prix maîtrisés dans le programme des constructions neuves, ainsi qu'une nouvelle prorogation de deux années du traité de concession. Néanmoins, les parties se sont entendues pour clôturer la concession à fin novembre 2022.

Objectifs de l'évolution du projet

- Développer les friches de la ZAC afin de pouvoir améliorer rapidement l'entrée de ville ;
- Limiter le nombre de venelles intérieures qui peuvent poser des problèmes d'usage ou de sécurité publique. Privilégier une forme urbaine en îlot fermé avec des cœurs d'îlots végétalisés ;
- Reconstitution d'un front de rue sur l'avenue Gabriel Péri avec de nouvelles formes architecturales ;
- Implanter un équipement de petite enfance côté rue Carnot avec accès au jardin en cœur d'îlot ;
- Diminuer la placette publique sur l'avenue Gabriel Péri ;
- Redonner un usage privé à la venelle située entre les deux opérations de bureaux CRIT et Eiffage de l'îlot La Fontaine ;
- Changer la destination de l'îlot Speedy, initialement prévue pour accueillir un hôtel, en bureaux.



PROGRAMMATION ACTUELLE



DÉPENSES HT



RECETTES HT



Financement de l'opération d'aménagement

En 2015, la SEMISO a contracté un emprunt in fine de **3 140 000 €** au taux de 0,85 % sur une durée de 3 ans et 11 mois auprès de la Banque Postale pour financer les importantes dépenses prévues dans le cadre des procédures d'expropriation. L'échéance du prêt étant arrivée à son terme en septembre 2019, la SEMISO a remboursé l'emprunt contracté en 2015 et a contracté un nouvel emprunt du même montant auprès de La Banque Postale, amortissable en 5 échéances trimestrielles à compter du 15 avril 2021, garanti à 80 % par la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine et l'Établissement Public Territorial Plaine Commune à hauteur de 40 % pour chacune des collectivités.

En 2016, la SEMISO a contracté un deuxième emprunt de **3 000 000 €** au taux de 0,66 % auprès de la Banque Postale.

Fin 2017, la SEMISO a affecté une partie du produit de la vente à la SNC Porte de Saint-Ouen au remboursement intégral du prêt de **3 000 000 €** contracté en 2016.

En 2019, la SEMISO a contracté un nouvel emprunt de **4 000 000 €** auprès d'ARKEA, avec une échéance au 31 décembre 2021. Cet emprunt est garanti à hauteur de 80 % par la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine et l'Établissement Public Territorial Plaine Commune à hauteur de 40 % pour chacune des collectivités.

L'intégralité des emprunts a été remboursée au 31/12/2021.

ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION EN 2021

Études

Afin de proposer un développement architectural et urbain cohérent des différents lots restant à commercialiser, la nouvelle majorité municipale a souhaité reprendre les études urbaines engagées dans le cadre de la ZAC. Un marché de maîtrise d'œuvre urbaine a été régularisé en 2021 pour permettre d'accompagner la ZAC sur la mise à jour du plan-masse et jusqu'à la livraison des bâtiments restant à édifier.

Le plan-masse se décline en un Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Environnementales et Paysagères (CPAUPE) repris dans les fiches de lot pour asseoir l'ambition urbaine et environnementale de la ZAC. Cette étude a permis d'étudier les modalités d'implantation d'un espace vert dans le périmètre de la ZAC, en offrant les éléments nécessaires d'aide à la décision, tant en termes de qualité de l'insertion urbaine que de rafraîchissement et de conséquence sur la constructibilité de la ZAC. Une réflexion a été menée concernant la modification du programme des constructions avec l'insertion éventuelle de programmes de logements en accession à des prix maîtrisés ou de programmes de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale parmi les futurs habitants du quartier.

Les parties se sont entendues en vue d'une clôture au 30 novembre 2022.

Avancement de la maîtrise foncière

Au 31 décembre 2021, parmi les biens visés par les ordonnances d'expropriation du 11 mars 2014 et du 5 avril 2016, l'ensemble des adresses ci-dessous ont fait l'objet de mémoire en offre aux fins de saisine du juge de l'expropriation en 2019 :

- 127 avenue Gabriel Péri – derniers traités d'adhésion en cours de régularisation ;
- 143 avenue Gabriel Péri - Jugements rendus en 2021 – 2 appels en cours ;
- 66 avenue du Capitaine Glarner - jugement rendu le 21 septembre 2021.

Parmi les biens visés par les ordonnances d'expropriation du 11 mars 2014, l'ensemble des adresses ci-dessous ont fait l'objet de mémoire en offre aux fins de saisine du juge de l'expropriation en 2020 :

- 41 rue Pasteur : le délibéré du jugement du tribunal judiciaire de Bobigny avait été prorogé au 28/09/2022.

CESSIONS FONCIÈRES ET COMMERCIALISATION

• Îlot EST – Lot 2 – Rue Carnot et rue des Buttes Montmartre

Une promesse de vente a été signée avec le promoteur BNP Paribas Immobilier pour le terrain situé entre les rues des Buttes Montmartre et Carnot, pour la construction d'un ensemble immobilier de 58 logements (4 325 m² SDP) et la coque brute de béton d'un local destiné pour un équipement petite enfance (800 m² SDP). Cette promesse a été signée le 29 octobre 2019, prorogée par voie d'avenants jusqu'au 30/07/2022. La cession de la charge foncière s'élève au montant de **1 300 €** hors taxes hors droits par m² constructible de logements en accession.

La coque de l'équipement petite enfance sera acquise par la SEMISO en vue d'une cession à la ville de Saint-Ouen-sur-Seine qui prendra ensuite en charge l'aménagement intérieur.

• Îlot OUEST à usage de bureaux CRIT/INFRARED

L'îlot a accueilli 2 opérations immobilières à usage de bureaux, l'une réalisée par le groupe CRIT sur son propre terrain, et l'autre réalisée par EIFFAGE IMMOBILIER sur une parcelle privée. Des participations aux équipements de la ZAC ont été versées par chacun des promoteurs ou propriétaires pour un montant global de **941 436 €**.

S'agissant de l'opération CRIT, la livraison du bâtiment de 14 610 m² a été réalisée en mars 2016 et accueille en partie le siège du groupe CRIT. S'agissant de l'opération INFRARED, le bâtiment d'une surface de plancher de 11 560 m² à usage de bureaux a été livré à l'automne 2018.

En parallèle de la livraison de ces deux immeubles, la SEMISO a réaménagé les espaces publics autour de l'îlot.

PROCÉDURES ET CONTENTIEUX

Contentieux administratifs

Créée en 2003, la ZAC a rencontré dès le départ des oppositions de la part de certains habitants, retardant les acquisitions prévues au sein du périmètre de la concession. Face à cette difficulté, des arrêtés préfectoraux de DUP et de cessibilité ont été pris respectivement le 25 mars 2013 et le 4 février 2014. Ces deux actes administratifs ont permis la délivrance d'une ordonnance d'expropriation en date du 14 mars 2014. Certains expropriés concernés (125 et 127 Péri, 37-39 Pasteur, 66 Glarner) ont attaqué l'arrêté de cessibilité. En avril 2016, le Tribunal Administratif de Montreuil a annulé l'arrêté de cessibilité de 2014. Ce jugement a fait l'objet d'un appel de la SEMISO et du ministère de l'Intérieur auprès de la Cour Administrative d'Appel de Versailles. Le 20 juin 2019, la Cour Administrative d'Appel de Versailles a annulé le jugement du 7 avril 2016 et confirmé l'arrêté de cessibilité. Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi devant le Conseil d'État le 20 août 2019. En juin 2020, le Conseil d'État a annulé l'arrêté de cessibilité de février 2014 et renvoyé les parties devant la Cour d'Appel Administrative de Versailles. Le 8 juillet 2021, la CAA de Versailles a partiellement annulé l'arrêté de cessibilité en ce qu'il visait deux parcelles dont la SEMISO n'a pas la jouissance complète à ce jour. La SEMISO a formé un nouveau pourvoi devant le Conseil d'État. En 2021, la ZAC Porte de Saint-Ouen fait l'objet d'un seul contentieux administratif.

Contentieux judiciaires

L'ensemble des procédures judiciaires est suivi par la SEMISO avec l'assistance du cabinet d'avocats REALYZE.

À la suite de l'ordonnance d'expropriation de mars 2014, certains expropriés se sont pourvus en cassation. La Cour de cassation a radié le pourvoi en juillet 2017, en précisant qu'un nouveau pourvoi sera possible dès lors qu'une décision définitive aura été rendue au sujet de l'arrêté de cessibilité de février 2014.

Par ailleurs, l'ordonnance d'expropriation entraîne le transfert de propriété, mais pas de jouissance. Celui-ci n'intervient qu'en contrepartie du versement de l'indemnité d'expropriation. Faute d'accord amiable avec certains expropriés, la SEMISO a saisi le juge de l'expropriation pour faire fixer les indemnités d'expropriation. Il s'agit des expropriés suivants (voir les tableaux accessibles par les QRcodes sur la colonne de droite).

En dehors des traités d'adhésions régularisés en janvier puis septembre et octobre 2022 (GUILLEMOT IMO GROUP et SCHNABEUR), la SEMISO poursuivra ces procédures dans l'hypothèse de clôture prévue au 30 novembre 2022. La SEMISO a lancé une procédure d'expulsion contre un occupant sans droit ni titre dans l'appartement du 1^{er} étage du 127 PERI. Par ailleurs, à la suite de l'annulation partielle de l'arrêté de cessibilité de février 2014, sur trois expropriés ayant saisi le juge de l'expropriation en vue de faire constater la perte de base légale de l'ordonnance d'expropriation seule une procédure restait pendante.

TABLEAU DES ÎLOTS



PROPRÉTAIRES EXPROPRIÉS



LISTE DES EXPROPRIATIONS À INDEMNISER EN 2023



2 IMPASSE GERMAINE



PERI CARNOT



LOUIS DAIN



MME DE STAEL



MME DE STAEL



CORDON LA MOTTE TAUPIN



LES DOCKS



SOUBISE DHALENNE



BOURDARIAS



HERMET BIRON



10 RÉPUBLIQUE



LOUIS DAIN



17 BATELIERS



SEINE ET PARC

LA SEMISO A RÉALISÉ
DES ÉTUDES POUR LA
RÉNOVATION DES LOTS DE
COPROPRIÉTÉ AUX
3 RUE LOUIS BLANC, 2 RUE
ERNEST RENAN ET
16BIS AVENUE GABRIEL
PÉRI EN VUE DE LEUR
REVENTE.

PASTEUR-ZOLA

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Rappel du contexte

La concession publique d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération PASTEUR – ZOLA a été signée entre la SEMISO et la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine le 28 avril 2010, pour une durée de 6 ans.

L'opération d'aménagement confiée à la SEMISO par la ville dans le cadre de cette concession porte sur un périmètre d'intervention de **22 749 m²** dans la partie sud du territoire communal. Le programme de cette opération consiste à construire des logements neufs, réhabiliter les bâtiments existants et effectuer des travaux d'équipements nécessaires.

Un avenant n° 1 de ce traité est intervenu en date du 12 avril 2012, pour élargir le champ d'application de droit de préemption urbain délégué à la SEMISO pour l'exercice de ses missions dans le cadre de la concession. Cet avenant a également intégré le terrain du 25 PASTEUR dans le périmètre de la concession comme un apport de la ville. Un avenant n° 2, en date du 11 juillet 2016, a prorogé la durée de la concession de deux ans, c'est-à-dire jusqu'au 28 avril 2018. Ensuite, cette durée a été à nouveau prorogée de quatre années (jusqu'au 28 avril 2022) par l'avenant n° 3 compte tenu des délais nécessaires pour réexaminer le programme de l'opération et de la reprise des études.

L'avenant n° 3 approuvé en conseil municipal de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine le 11 décembre 2017, et notifié le 2 janvier 2018, a apporté les nouvelles modifications suivantes : Les activités du concessionnaire durant les quatre années de prorogation supplémentaires ne feront pas l'objet de la part forfaitaire annuelle de rémunération.

Un projet d'avenant n° 4 relatif au

transfert de la concession de la Ville de Saint Ouen-sur-Seine auprès de l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune a été proposé mais n'a pas été entériné par les instances dirigeantes et organes sociaux de la SEMISO en l'absence d'accord tripartite entre l'ancien et le nouveau concédant, et le concessionnaire.

En 2018 la concession a été transférée à l'Établissement Public Territorial Plaine Commune. Ce transfert des compétences de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine à l'EPT Plaine Commune en application de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe, la survenance de la crise sanitaire du Covid-19 et le report du renouvellement des organes délibérants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale résultant de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 ont conduit à un bouleversement du calendrier de l'exécution de l'opération. En 2021, la programmation de la concession a évolué avec l'abandon du projet de construction de logements neufs sur la parcelle de l'impasse juif afin de préserver l'espace vert de jardin partagé. Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine a été engagée pour redéfinir le projet et permettre les conditions de finalisation de l'opération.

Au regard de ces modifications de programmation de l'opération, l'avenant n° 5 a prorogé la durée de la concession jusqu'au 28 juillet 2022 puis l'avenant n° 6 l'a prorogée jusqu'au 30 novembre 2022 en vue de procéder aux opérations de clôture.

Programme de la concession

Le programme, établi lors de la signature de la concession d'aménagement entre la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine et la SEMISO, était le suivant :

- Réalisation d'environ 5 000 m² de SHON de constructions neuves à usage de logements, soit environ 60 logements neufs situés aux alentours de l'Impasse Juif ;
- Réalisation d'environ 7 200 m² de surface utile de logements réhabilités (immeubles complets et lots des copropriétés) ;
- Aménagement d'espaces publics, notamment la place Payret et le cœur d'îlot du 25 ZOLA, en fin de concession après réalisation des constructions neuves.

Modifications du programme initial par avenants successifs

L'avenant n° 1 approuvé en conseil municipal de la Ville de Saint Ouen le 26 mars 2012, et notifié le 12 avril 2012, a apporté les modifications suivantes :

- Validation des apports en nature par la Ville de Saint Ouen de lots de copropriété au 25 PASTEUR ;
- Revalorisation de la participation de la Ville de Saint Ouen au titre des apports en nature ;
- Validation des modalités de préemption par la SEMISO après étude conjointe au cas par cas par le concédant et le concessionnaire.

L'avenant n° 2 approuvé en conseil municipal de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine le 27 juin 2016, et notifié le 11 juillet 2016, a apporté les nouvelles modifications suivantes :

- Proportion de logements sociaux à produire initialement prévue entre 30 et 40 %, passant à 30 % maximum ;
- Espaces publics : suppression de la venelle initialement prévue entre les rues Pasteur et La Fontaine ;
- Validation des prix des prochaines cessions de biens de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine à la SEMISO.

En 2021, la programmation de la concession a évolué avec l'abandon du projet de construction de logements neufs sur la parcelle de l'impasse juif afin de préserver l'espace vert de jardin partagé. Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine a été engagée pour redéfinir le projet et permettre les conditions de finalisation de l'opération.

Au regard de ces modifications de programmation de l'opération, la durée de la concession a été prorogée à deux reprises jusqu'au 30 novembre 2022 en vue de procéder aux opérations de clôture.

ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION EN 2021

Réalisations intervenues à fin 2021

Réhabilitation de logements

Les lots des copropriétés acquis par la SEMISO devaient être réhabilités avant d'être cédés en logements libres. Cela représente un volume d'une vingtaine de logements situés aux adresses suivantes : 10, 15, 25, et 36 rue Pasteur, 36 et 38 rue Emile Zola.

Les travaux de réhabilitation de deux logements aux 10 et 15 Pasteur ont débuté en octobre 2021 pour s'achever au 2^e trimestre 2022 (entreprise EBR – maîtrise d'œuvre Alice PANCRAZI) pour un montant de 95 345 euros HT. Les réhabilitations des parties privatives sont estimées à 1 500 € HT/m², et le prix de vente des appartements rénovés à 5 800 € HD/m².

Il restera à réhabiliter 22 logements.

DÉPENSES HT



RECETTES HT



Programmation sur le secteur de l'Impasse Juif

L'ensemble du potentiel de construction de logements neufs au sein de la concession se situait sur la parcelle dite de l'Impasse Juif et ses environs. Une étude de faisabilité portant sur la construction de logements neufs et la conservation d'espaces verts a été réalisée en 2019 par le collectif FROMAGENCE. Une mise à jour de cette étude a été effectuée en 2021 afin d'actualiser la programmation sur ce secteur, avec l'organisation d'une concertation avec les usagers du quartier. Le financement de l'opération est fondé sur le projet d'aménagement suivant de la parcelle de l'Impasse Juif et ses environs en reprenant en partie la faisabilité réalisée par l'agence DGM en 2017 :

- Les parcelles de l'Impasse Juif proprement dite (19-21 ZOLA) sont destinées à un espace vert de jardins partagés avec des accès depuis le 21 ZOLA et le 16 PASTEUR ;
- Dans les environs de la parcelle de l'Impasse Juif, le programme de construction neuve est composé de logements en R+2 au 23 ZOLA soit 1 170 m² de surface de plancher pour 16 logements.

Soit une recette prévisionnelle de 2 236 000 euros correspondant à la vente d'une charge foncière de 1 170 m² de surface de plancher à 1 300 € HT/m², sur la base de prix de cession des logements estimés entre 6 500 et 7 000 €/m² TTC SHAB.

Programme d'espaces publics

Concernant les équipements et espaces publics prévus dans le programme et conformément au traité de concession, les accès aux logements neufs, la requalification des abords, en particulier du terrain de sports et le réaménagement de la place Payret devaient être réalisés après la construction des logements prévus sur le secteur de l'Impasse Juif, pour un montant prévisionnel de 1 100 000 € HT.

Le financement de l'opération d'aménagement

La SEMISO a contracté en décembre 2018 un emprunt de 3 500 000 € auprès de La Banque Postale, amortissable en 8 échéances trimestrielles à compter du 15 juin 2020. À ce jour l'emprunt a été intégralement remboursé

Acquisitions

En 2021, aucune acquisition ou éviction commerciale n'a été réalisée.

Ventes

En 2021, aucune vente n'a été réalisée. Deux appartements réhabilités aux 10 et 15 Pasteur sont en phase de pré-commercialisation après les travaux achevés en 2022.

Études et travaux

Pour mémoire, la démolition des deux pavillons du 42 et 44 Pasteur s'est achevée en 2019. Les terrains ont été reclassés en stock propre de la SEMISO au montant de 678 000 € pour la réalisation d'un programme de 11 logements neufs. Par ailleurs, afin de procéder à la réhabilitation des lots de copropriété qu'elle a acquis, la SEMISO a missionné une équipe de Maîtrise d'Œuvre dont le mandataire est l'architecte Alice PANCRAZI, en vue de la réhabilitation puis la cession de 2 T2 dans les copropriétés situées 10 et 15 rue Pasteur.

Procédures contentieuses

Recours contre le traité de concession et ses avenants

Le 9 septembre 2016, un recours gracieux contre le traité de concession et ses avenants a été transmis à la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine par des riverains.

Le 10 novembre 2016, la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine a rejeté les demandes exposées dans ce recours. Une requête visant le traité de concession et ses avenants a donc été reçue par le Tribunal Administratif de Montreuil le 14 janvier 2017. Une autre requête en annulation des délibérations du conseil municipal portant sur l'approbation du traité de concession et de son avenant n° 3 a été déposée le 12 février 2018.

Par jugement du 7 février 2019, le Tribunal Administratif de Montreuil a rejeté ces deux requêtes.

Deux appels ont été interjetés contre ces deux jugements le 8 avril 2019 devant la Cour Administrative d'Appel de Versailles. La Cour Administrative d'Appel de Versailles a débouté les appelants de leur demande. Des discussions avec les riverains et son collectif sont en cours de finalisation et notamment sur les modalités de mise à disposition des terrains de l'impasse Juif pour leur utilisation en espace vert de jardin partagé.

Procédures d'expulsion :

- Au 12 rue Pasteur, RDC gauche : à l'encontre d'un occupant sans droit ni titre. Une demande de constat sur requête auprès de l'huissier de justice Maître HUE a été effectuée en date du 27/05/21.
- Au 25 rue Pasteur : à l'encontre d'un occupant sans droit ni titre. La SEMISO est propriétaire d'un appartement situé 25 rue Pasteur. Un PV de constat a été établi le 7 juin 2016. Le tribunal de Saint-Ouen a ordonné l'expulsion des occupants le 31 octobre 2019. Ces derniers ont fait appel le 1^{er} juin 2020 devant la Cour d'Appel de Paris. Cette procédure est pendante.

ADRESSES DES ACQUISITIONS

IMPASSE JUIF
ET SORT DES TERRAINSAVANCEMENT DE LA MAÎTRISE
FONCIÈREAcquisitions à titre onéreux
auprès de la Ville de Saint-Ouen

Lors de la signature du traité en 2010, les adresses devant faire l'objet d'apports en nature par la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine ont finalement été cédées à titre onéreux conformément aux dispositions du traité et se répartissent de la façon suivante :

- Impasse Juif : 9 parcelles au 19-21 ZOLA ;
- Immeubles en pleine propriété : 2, 16 et 44 PASTEUR ;
- Lots des copropriétés au sein de 9 ensembles immobiliers : 10, 13, 15, 17, 21, 25, 28 et 36 PASTEUR, 36 ZOLA.

Acquisitions par la SEMISO

Les outils de maîtrise foncière sont les acquisitions amiables et la préemption par délégation de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine ou l'EPT Plaine Commune lorsqu'elle se présente.

Dans ce cadre, la SEMISO a acquis les biens suivants :

- 42 PASTEUR : pavillon (amiable) ;
- 17 ZOLA : local commercial en rez-de-chaussée (préemption) ;
- 12 PASTEUR : immeuble ;
- Impasse Juif : 2 parcelles au 19-21 ZOLA (amiable) et l'arrière du 23 ZOLA (amiable, 2017) ;
- 25 PASTEUR : ancienne antenne propriété au rez-de-chaussée (2017 auprès de la ville) ;
- 36 ZOLA : local commercial au rez-de-chaussée (2017 auprès de la ville) et préemption d'un logement en 2018 (signature de l'acte authentique en 2019).

Biens restant à acquérir

Au 31/12/2021, les biens et emprises foncières à acquérir pour la mise en œuvre des objectifs de la concession ont été acquis.

Cessions foncières et commercialisation

Pour rappel, le terrain du 42-44 Pasteur a été reclassé en 2019 en stock propre de la SEMISO pour un montant de **678 000 €** dans le cadre de la réalisation d'un programme de 11 logements neufs.

Les lots suivants ont été réhabilités puis cédés dans le cadre de la concession :

- 2014 : 1 logement au 36 PASTEUR pour **149 535 €** soit 3 834 €/m² (T2 de 39 m²) ;
- 2015 : 3 logements au 26 PASTEUR pour **133 350 €** soit 4 301 €/m², **127 000 €** soit 4 096 €/m² et 142 000 € soit 4 580 €/m² (3 T2 de 31 m²)
1 logement au 13 PASTEUR pour **126 100 €** soit 3 821 €/m² (T2 de 33 m²) ;
1 logement au 15 PASTEUR pour **122 500 €** soit 3 712 €/m² (T2 de 33 m²) ;
- 2016 : 1 logement au 17 PASTEUR pour **160 000 €** soit 5 925 €/m² (T2 de 27 m²) ;
1 logement au 21 PASTEUR pour **180 000 €** soit 4 615 €/m² (T2 de 39 m²) ;
- 2017 : 1 logement au 17 PASTEUR pour **168 000 €** soit 6 000/m² (T2 de 28 m²) 1 logement au 28 PASTEUR pour **189 000 €** soit 4 395 €/m² (T2 de 43 m²).



octobre 2022

LA SEMISO PARTICIPE À LA 7^E ÉDITION DES JOURNÉES
NATIONALES DE L'ARCHITECTURE DONT LE THÈME, CETTE
ANNÉE, ÉTAIT : « ARCHITECTURES À HABITER »

C'est dimanche 16 octobre 2022 que ce sont donnés rendez-vous 25 personnes pour découvrir l'avant-gardiste patrimoine architectural de la SEMISO.

Crée en janvier 1923, L'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la commune de Saint-Ouen (OPHBM), a rassemblé depuis cette date d'originaux ensembles de logements sociaux gérés par la SEMISO (Société d'Économie Mixte de construction et de rénovation de la ville de Saint-Ouen).

Les bombardements alliés de la fin de la Seconde Guerre mondiale ont été particulièrement dévastateurs pour la ville de Saint-Ouen, dont 1/3 du patrimoine immobilier a été détruit ou endommagé en 1944.

Face à l'aggravation d'une crise du logement déjà en cours depuis un siècle, la municipalité communiste de l'époque crée, en 1947, son Office Public d'Habitation à Loyer Modéré (OPHLM) qui construira ses premiers logements sociaux en coopération avec le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU).

Les chantiers sont confiés à des architectes souvent engagés comme Anatole Kopp et Lucien Métrich pour le Vieux Saint-Ouen (1960-1965).

En 1966, l'action de l'OPHLM est complétée par la création d'une Société d'économie mixte, baptisée SEMISO, qui va permettre à d'autres architectes de se lancer dans l'aventure de l'habitat collectif. C'est, par exemple, la rénovation et l'aménagement du quartier Arago-Zola par Paul Chemetov (de 1972 à 1997, membre de l'AUA - Atelier d'Urbanisme et d'Architecture).

Au fil des années, la SEMISO a fait appel à de nombreux architectes, répondant à des pratiques et des besoins différents : Jacques Starkier, Jean Nouvel, Gilbert Lézèzès et Pierre Soria...

Chacun ayant apporté une innovation à la ville et aux habitants.

C'est cette histoire qui a été possible de découvrir à travers cette jolie balade menée par une guide-conférencière et organisée en partenariat avec le SPC du Département de la Seine-Saint-Denis et la SEMISO.

Voici une première pour la SEMISO qui pense dès à présent s'inscrire aux prochaines éditions.

CESSIONS DE TERRAINS ET DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

Date de signature de l'acte du terrain situé au
11 impasse des Chantiers :

12/12/2022

Prix de cession :

740 127 € TTC

Terrain situé au 11 impasse des chantiers

La société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS, Bénéficiaire, envisage de réaliser une opération de construction nécessitant la maîtrise de l'Assiette Foncière constituée, savoir :

- du Terrain objet des présentes sis à Saint-Ouen-sur-Seine (Seine-Saint-Denis), 11 impasse des Chantiers constitué de la parcelle figurant au cadastre section E numéro 123, d'une contenance de 327 m² appartenant au Promettant ;
- de la parcelle sise à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis), 9 impasse des chantiers constitué de la parcelle figurant au cadastre section E numéro 124 pour une superficie totale de 596 m², appartenant aux consorts DUMOUTIER.

L'Assiette foncière de l'opération de construction figure sous teinte jaune à l'extrait de plan de cadastre de la commune de Saint-Ouen ci-annexé.

Nexity envisage la réalisation sur l'Assiette Foncière, après démolition des constructions existantes, du Programme de Construction ci-après décrit.

À titre prévisionnel, il est précisé que ledit Programme de Construction devrait comporter un ensemble immobilier d'une SDP globale minimum de 1 684 m² d'environ logements en accession libre à la propriété, sur un niveau de sous-sol comprenant des emplacements de stationnement.

Cession de 948 logements au profit de Seine-Saint-Denis Habitat

Seine-Saint-Denis Habitat compte près de **32 000** logements sur le département de la Seine-Saint-Denis dont plus de 10 000 logements sur le territoire de Plaine Commune. Le territoire est engagé dans une dynamique de transformation majeure pour préparer notamment l'arrivée des Jeux Olympiques et Paralympiques, l'installation du campus Condorcet, la mise en service du supermétro dont un des hubs de communication se situera à Saint-Denis Pleyel.

Seine-Saint-Denis Habitat a ainsi été sollicité par les communes de Saint-Ouen et de L'Île-Saint-Denis pour racheter les 948 logements, 5 commerces et ses annexes, de la SEMISO sur l'Île Saint-Denis. La SEMISO a retiré de cette vente les fonds propres nécessaires à la mise en œuvre de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et mener à bien le projet NPNRU de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine. La ville de L'Île-Saint-Denis espère, dans ce rachat, disposer à ses côtés d'un bailleur social expérimenté pour mener le projet NPNRU du sud de L'Île-Saint-Denis et pour réhabiliter le patrimoine.

Il est apparu indispensable aux Parties, dans un souci d'intérêt général, au regard de la nature du patrimoine cédé et de son importance de convenir des modalités de reprise du personnel, des poursuites des conventions APL et de réservation.

Programme immobilier MARCEL CACHIN

Un ensemble immobilier sis à L'Île-Saint-Denis (93450), 11-13/12-14 et 16 et 18-20 rue Marcel Cachin, composé de quatre (4) bâtiments comprenant **226** logements, une loge de gardien, **130** emplacements de parkings extérieurs et autres locaux, aire de jeux.
SHAB : 13 738,40 m²
Total surface cadastrale : 01 ha 23 a 28 ca

Programme immobilier MARCEL PAUL

Un ensemble immobilier sis à L'Île-Saint-Denis (93450), 7, 9, 11, boulevard Marcel Paul, composé de trois bâtiments comprenant **286** logements, **139** emplacements de parkings extérieurs et d'autres locaux, une aire de jeux.
SHAB : 16 068,18 m²
Programme immobilier

ÎLE EN SCÈNE

Un ensemble immobilier sis à L'Île-Saint-Denis (93450), 13 et 15, boulevard Marcel Paul, composé de deux bâtiments composés chacun : d'un rez-de-chaussée à usage de commerces (actuellement 2 commerces), de locaux communs (local vélos/poussettes et local commun résidentiel et point d'accueil) et d'habitation et quatre étages à usage d'habitation.

Chaque bâtiment comprend 22 logements, soit un total de 44 logements.

Les sous-sols à usage de stationnement sont communs aux deux bâtiments et comprennent au total 40 emplacements et 5 places motos.

SHAB : 4,180 m²

Programme immobilier MAURICE THOREZ

Un ensemble immobilier sis à L'Île-Saint-Denis (93450), 1 à 5 rue de la Commune de Paris, 2 à 8 rue de la République, 3 à 9 rue Maurice Thorez et 2 à 4, rue de la Paix, 1, rue Berthelot, 45, 45bis, 46, 47, 48 et 51 quai de la Marine, composé de cinq bâtiments comprenant **394** logements, trois commerces en rez-de-chaussée, un point d'accueil, **275** parkings aériens, autres locaux et aires de jeux.

SHAB : 24 750,71 m²

Date de signature de l'acte :

28/02/2022

Prix de cession pour les 4 ensembles immobiliers :

28 341 821,50 €

Hors Droits

Date de signature de l'acte
du terrain porte Saint-Ouen :

22/07/2022

Prix de cession :

6 746 220 € TTC

Synthèse :

- Terrain diffus situé au 11 impasse des chantiers : 740 127 €
- Cession foncière du foncier situé au 49 rue Biron 2,80 M€
- Cession de 948 logements au profit de SSDH 29 M€
- Terrains Buttes Montmartre et Carnot 6,70 M€

Date de signature de l'acte de
l'ensemble immobilier du 49 rue
Biron :

20/10/2022

Prix de cession :

2 800 000 €

Hors Droits

Cession terrain porte Saint-Ouen

Dans le périmètre de la ZAC Porte de Saint-Ouen, à Saint-Ouen rue Carnot, rue des Buttes Montmartre et avenue Gabriel Péri, formant le lot 2 Îlot Est, la SEMISO a cédé un terrain à bâtir à l'opérateur BNP PARIS BAS.

Un acte de cession a été signé avec le promoteur BNP PPI pour le terrain situé entre les rues des Buttes Montmartre et Carnot, pour la construction d'un ensemble immobilier de 58 logements (4 325 m² SDP) et la coque brute de béton d'un local destiné pour un équipement petite enfance (800 m² SDP). Cette promesse a été signée le 29 octobre 2019, prorogée par voie d'avenants successifs jusqu'au 30 juillet 2022.

La cession de la charge foncière s'élève au montant de 1 300 € hors taxes hors droits par m² constructible de logements en accession.

La coque de l'équipement petite enfance a été réservée par la SEMISO en vue d'une cession à la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

Cession de l'ensemble immobilier du 49 rue Biron

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Ouen en date du 28 janvier 2008 rendue exécutoire le 12 février 2008, la SEMISO a été désignée en qualité de concessionnaire du Périmètre de Restauration Immobilière de l'immeuble sis à Saint-Ouen-sur-Seine, 49 rue Biron. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 6 mars 2008, il a été conclu un traité de concession d'aménagement entre LA VILLE DE SAINT-OUEN et la SEMISO.

Désignation du Bien cédé :

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-OUEN 49 Boulevard Biron. Un ensemble immobilier comprenant :

- Un bâtiment en façade sur le boulevard Biron élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de six étages carrés. (dit bâtiment A) ;
- Une cour à la suite du bâtiment A et dans cette cour : à droite un petit appentis où est installée une chaufferie à l'usage d'atelier avec un conduit de fumée adossé contre le mur de l'immeuble en façade ;
- À gauche, deux wc, un débarras et un conduit de fumée, à l'usage de l'immeuble en façade ;
- Un atelier avec un premier étage sur une partie située à la suite du bâtiment principal (dit bâtiment B).

La cession est réalisée au profit de la Société dénommée 49 BIRON - Saint-Ouen est représentée à l'acte par la société IMMOTIM pour la réalisation d'un programme de réhabilitation avec une programmation mixte, logements/activité.



Avant



Après



**Réalisé
en 2022
Inauguré
en mars
2023**

CITY STADE CORDON LA MOTTE

Réaménager le terrain multisports et redynamiser cet espace de vie, tout en redonnant satisfaction aux habitants des résidences La Motte/ Cordon et Taupin, développer de nouvelles activités avec la création d'une aire de Fitness/Workout pour répondre aux nouvelles pratiques des jeunes audoniens : voici quelques uns des objectifs de Saint-Ouen-sur-Seine pour donner un second souffle à ses terrains de proximité et à ses stades dans tous les quartiers, et pour permettre à chacun-e de pratiquer une activité physique en extérieur près de chez soi. Ce City stade rénové a été inauguré par Karim BOUAMRANE, Maire de Saint-Ouen-sur-Seine et Président de la SEMISO en présence du Vice-Président Sébastien ZONGHERO, Conseiller municipal délégué au Patrimoine communal et aux Relations institutionnelles, mais aussi de 10 enfants du centre de loisirs Jean de la Fontaine venus spécialement pour ce moment accompagnés de leurs animateurs et des équipes de la SEMISO.

Rapport financier

BILAN ACTIF	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022		AU 31/12/2021		VARIATION	
	BRUT	AMORT. PROV.	NET	NET	MONTANT	%
Capital souscrit non appelé						
ACTIF IMMOBILISE						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaire						
Fonds commercial						
Autres immobilisations inco						
Avances et acomptes sur immo. inco						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constru						
Installe						
Autres						
Immobilisations d'exploitation						
Avances de marchandises						
Immobilisation vendue de biens	72 234 744		72 234 744	60 935 558	11 299 186	18,54
Immobilisation vendue de services	708 054		708 054	2 651 079	-1 943 025	-73,29
Affaire d'affaires Net	72 942 798		72 942 798	63 586 636	9 356 162	14,71
Immobilisation stockée			-17 482 966	-9 698 936	-7 784 030	80,26
Immobilisation immobilisée				345 000	-345 000	-100,00
Immobilisations reçues				7 807	-7 807	-100,00
Immobilisations sur amortis. et provisions, transferts de charges			2 456 490	1 937 171	519 319	26,81
Immobilisations produits			973 976	6 054 714	-5 080 737	-83,91
PRODUITS D'EXPLOITATION			58 890 298	62 232 392	-3 342 094	-5,37
Charges d'exploitation						
Immobilisations de marchandises (y compris droits de douane)						
Immobilisation de stocks (marchandises)						
Immobilisations de matières premières et autres approvisionnements			6 266 555	1 728 793	4 537 762	100,00
Immobilisation de stocks (matières premières et autres appro.)						
Immobilisations achats et charges externes *			19 242 522	21 847 553	-2 605 031	-11,92
Immobilisations dots, taxes et versements assimilés			9 064 729	9 198 880	-134 151	-1,46
Immobilisations impositions et traitements			6 338 655	5 396 287	942 368	17,46
Immobilisations charges sociales			2 982 999	2 632 937	350 062	13,30
Immobilisations provisions sur immobilisations			10 576 054	11 287 476	-711 421	-6,30
Immobilisations provisions sur actif circulant			739 488	363 172	376 316	103,62
Immobilisations provisions pour risques et charges			392 537	541 709	-149 172	-27,54
Immobilisations charges			1 080 476	555 460	525 015	94,52
CHARGES D'EXPLOITATION			56 684 016	53 552 267	3 131 749	5,85
Immobilisations compris :			64 407	64 407		
Immobilisations avances de crédit-bail mobilier						
Immobilisations avances de crédit-bail immobilier						
RESULTAT D'EXPLOITATION			2 206 282	8 680 125	-6 473 843	-74,58
Immobilisations bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Immobilisations perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers						
Immobilisations produits financiers de participation						
Immobilisations produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé			11	27	-16	-59,26
Immobilisations produits intérêts et produits assimilés						
Immobilisations produits sur provisions et transferts de charges						
Immobilisations différences positives de change						
Immobilisations produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
PRODUITS FINANCIERS			11	27	-16	-59,26
Charges financières						
Immobilisations charges financières aux amortissements et provisions				5 539	-5 539	-100,00
Immobilisations produits et charges assimilés			2 818 263	2 306 371	511 892	22,19
Immobilisations différences négatives de change						
Immobilisations produits nettes sur cessions de valeurs mobilières placements						

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

L'activité de la société se solde pour le dernier exercice clos au 31 décembre 2022 par un résultat déficitaire de -42 326 771 €.

Il était bénéficiaire de 5 521 997 € en 2021.

P100 ACTIF | P101 PASSIF | P102 COMPTE DE RÉSULTAT

BILAN ACTIF DÉTAILLÉ



BILAN ACTIF	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022			AU	VARIATION	
	BRUT	AMORT. PROV.	NET	31/12/2021	NET	%
Capital souscrit non appelé						
ACTIF IMMOBILISÉ						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement	1 133 206	1 131 551	1 656	2 054	-399	-19,43
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	856 556	815 237	41 319	113 886	-72 566	-63,72
Fonds commercial						
Autres immobilisations inco	13 730 285	8 477 418	5 252 867	5 980 981	-728 114	-12,17
Avances et acomptes sur immo. incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains	212 957 939	2 492 983	210 464 956	245 874 591	-35 409 635	-14,40
Constructions	351 442 651	107 416 490	243 294 412	273 481 006	-30 186 594	-11,04
Installations tech., matériels et outillages industriels	42 124	28 052	14 072	21 644	-7 572	-34,98
Autres immobilisations corporelles	1 477 572	2 051 408	157 913	286 592	-128 679	-44,90
Immobilisations en cours	6 715 232		6 715 232	4 380 079	2 335 153	53,31
Avances et acomptes	8 577 799		8 577 799	10 718 551	-2 140 752	-19,97
Immobilisations financières						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres participations						
Créances rattachées à des participations						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	3 949		3 949	3 949		
ACTIF IMMOBILISÉ	596 937 313	122 413 139	474 524 175	540 863 333	-66 339 158	-12,27
ACTIF CIRCULANT						
Stocks et en-cours						
Matières premières, autres approvisionnements						
En cours de production de biens	43 984 530		43 984 530	40 150 282	3 834 249	9,55
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes	337 233		337 233	231 097	106 136	45,93
Créances						
Clients et comptes rattachés	10 653 424	6 031 449	4 621 975	6 174 062	-1 552 088	-25,14
Autres	5 352 802	303 410	5 049 392	6 451 172	-1 401 780	-21,73
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Actions propres						
Autres Titres	506 572		506 572	356 572	150 000	42,07
Instruments de Trésorerie						
Disponibilités	18 568 273		18 568 273	3 065 540	15 502 733	505,71
Charges constatées d'avance	5 523		5 523	5 523		
ACTIF CIRCULANT	79 408 357	6 334 859	73 073 498	56 434 247	16 639 250	29,48
Frais d'émission d'emprunts à étaler				64 407	-64 407	-100,00
Primes de remboursement des obligations						
Ecarts de conversion actif						
TOTAL ACTIF	676 345 671	128 747 998	547 597 673	597 361 987	-49 764 314	-8,33

BILAN PASSIF DÉTAILLÉ



BILAN PASSIF	DU 01/01/2022	DU 01/01/2021	VARIATION	
	AU 31/12/2022	AU 31/12/2021	MONTANT	%
CAPITAUX PROPRES				
Capital social individuel dont versé : 1420815	1 420 815	1 420 815		
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Ecarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves :				
- Réserve légale	38 252	38 252		
- Réserves légales activités agréées	103 830	103 830		
- Réserves réglementées	23 197	23 197		
- Réserves réglementées activités agréées	-3 302 735	-3 268 658	-34 077	1,04
Report à nouveau	9 079 669	3 523 596	5 556 073	157,68
Résultat de l'exercice	1 859 406	5 556 073	-3 696 667	-66,53
Résultat de l'exercice activités agréées	-44 186 177	-34 077	-44 152 100	129 565,69
Subventions d'investissement	9 301 680	10 192 789	-891 109	-8,74
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES	-25 662 063	17 555 818	-43 217 881	-246,17
AUTRES FONDS PROPRES				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Provisions pour risques	1 488 207	1 825 605	-337 398	-18,48
Provisions pour charges	3 234 667	4 138 158	-903 491	-21,83
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 722 874	5 963 764	-1 240 890	-20,81
EMPRUNTS ET DETTES				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	143 328 727	148 930 290	-5 601 562	-3,76
Emprunts et dettes financières diverses	40 891 602	42 018 947	-1 127 345	-2,68
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 715 464	8 596 740	4 118 724	47,91
Dettes fiscales et sociales	2 314 949	3 941 817	-1 626 868	-41,27
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 758 954	6 303 211	-1 544 256	-24,50
Autres dettes	363 875 203	358 405 918	5 469 286	1,53
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance	651 961	5 645 484	-4 993 523	-88,45
EMPRUNTS ET DETTES	568 536 861	573 842 406	-5 305 544	-0,92
Ecarts de conversion passif				
TOTAL PASSIF	547 597 673	597 361 987	-49 764 314	-8,33

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ



COMPTE DE RÉSULTAT	AU 31/12/2022		AU 31/12/2021		VARIATION	
	FRANCE	EXPORTATION	TOTAL	TOTAL	MONTANT	%
Produits d'exploitation						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens	72 234 744		72 234 744	60 935 558	11 299 186	18,54
Production vendue de services	708 054		708 054	2 651 079	-1 943 025	-73,29
Chiffre d'affaires Net	72 942 798		72 942 798	63 586 636	9 356 162	14,71
Production stockée			-17 482 966	-9 698 936	-7 784 030	80,26
Production immobilisée				345 000	-345 000	-100,00
Subventions d'exploitation reçues				7 807	-7 807	-100,00
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges			2 456 490	1 937 171	519 319	26,81
Autres produits			973 976	6 054 714	-5 080 737	-83,91
PRODUITS D'EXPLOITATION			58 890 298	62 232 392	-3 342 094	-5,37
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stocks (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			6 266 555	1 728 793	4 537 762	100,00
Variation de stocks (matières premières et autres appro.)						
Autres achats et charges externes *			19 242 522	21 847 553	-2 605 031	-11,92
Impôts, taxes et versements assimilés			9 064 729	9 198 880	-134 151	-1,46
Salaires et traitements			6 338 655	5 396 287	942 368	17,46
Charges sociales			2 982 999	2 632 937	350 062	13,30
Dotations aux amortissements sur immobilisations			10 576 054	11 287 476	-711 421	-6,30
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant			739 488	363 172	376 316	103,62
Dotations aux provisions pour risques et charges			392 537	541 709	-149 172	-27,54
Autres charges			1 080 476	555 460	525 015	94,52
CHARGES D'EXPLOITATION			56 684 016	53 552 267	3 131 749	5,85
* Y compris :			64 407	64 407		
- Redevances de crédit-bail mobilier						
- Redevances de crédit-bail immobilier						
RESULTAT D'EXPLOITATION			2 206 282	8 680 125	-6 473 843	-74,58
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers						
Produits financiers de participation						
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé			11	27	-16	-59,26
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
PRODUITS FINANCIERS			11	27	-16	-59,26
Charges financières						
Dotations financières aux amortissements et provisions				5 539	-5 539	-100,00
Intérêts et charges assimilées			2 818 263	2 306 371	511 892	22,19
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements						
CHARGES FINANCIÈRES			2 818 263	2 311 910	506 353	21,90
RESULTAT FINANCIER			-2 818 252	-2 311 883	-506 369	21,90
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-611 970	6 368 242	-6 980 214	-109,61

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	AU 31/12/2021		VARIATION	
	MONTANT	%	MONTANT	%
Produits Exceptionnels				
Sur opérations de gestion	-55 161	359 253	-414 414	-115,35
Sur opérations en capital	30 321 781	2 342 658	27 979 123	1 194,33
Reprises sur provisions et transferts de charges	19 620	41 802	-22 183	100,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS	30 286 240	2 743 713	27 542 526	1 003,84
Charges Exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	38 962	10 505	28 456	270,1ç
Sur opérations en capital	72 409 212	2 953 665	69 455 547	2 351,50
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	72 448 174	2 964 170	69 484 003	2 344,13
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-42 161 934	-220 457	-41 941 477	19 024,79
Participations des salariés				
Impôts sur les bénéfices	-447 133	625 789	-1 072 922	100,00
TOTAL DES PRODUITS	89 176 549	64 976 133	24 200 416	37,25
TOTAL DES CHARGES	131 503 319	59 454 136	72 049 183	121,18
BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-42 326 771	5 521 997	-47 848 768	-866,51
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	147 840	1 544	146 297	9 478,19
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs	38 074		38 074	
(3) Dont produits concernant les entités liées				
(4) Dont intérêts concernant les entités liées				



Rapport gouvernement d'entreprise

Conseil d'Administration de la SEMISO. De gauche à droite : Arnaud BONNIER Directeur Général de la SEMISO aux côtés de Karim BOUAMRANE, Président de la SEMISO – Maire de Saint-Ouen-sur-Seine, et de Sébastien ZONGHERO, Vice-Président de la SEMISO – Conseiller Municipal délégué au Patrimoine communal et aux Relations institutionnelles, en présence de Yannick TRIGANCE, Directeur adjoint Cabinet du Maire de Saint-Ouen-sur-Seine, accompagné de Séverine TOUSSAINT, Assistante de Direction / Direction Générale de la SEMISO.

P106 CONSEIL D'ADMINISTRATION | **P108** MANDATAIRES | **P110** MANDATS SOCIAUX ET CONVENTIONS



Karim BOUAMRANE
Président de la SEMISO
Maire de Saint-Ouen-sur-Seine

Karim BOUAMRANE

M. Karim BOUAMRANE a été désigné Président du Conseil d'Administration de la SEMISO par délibération du Conseil d'Administration du 1^{er} octobre 2020 pour la durée de son mandat électoral de 6 ans (renouvellement en 2026).

Arnaud BONNIER

M. Arnaud BONNIER a été désigné Directeur Général de la SEMISO par délibération du Conseil d'Administration du 10 juillet 2019 le désignant à cette fonction pour une durée de 3 ans. Il a été renouvelé dans son mandat de mandataire social par délibération du 11 mai 2022, reconduit dans les mêmes conditions, pour une durée de 3 ans (renouvellement jusqu'en en 2025).

VIE DE LA SOCIÉTÉ

Rôle du Président

Conformément à l'article 16 des statuts, « *Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil. Il organise et dirige les travaux de celui-ci dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société, notamment en ce qui concerne la convocation, la tenue des réunions sociales, l'information des commissaires aux comptes et des actionnaires. Il s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission* ».

Rôle et pouvoirs du Directeur Général
Conformément à l'article 18 des Statuts de la SEMISO, le Directeur Général est « *investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.* »

Délégations de pouvoirs aux Directeurs :

Compte tenu, de l'alourdissement des responsabilités du chef d'entreprise, de la multiplication et de la complexité des législations et réglementations, la mise en place de délégation de pouvoirs appartient à l'organisation générale de l'entreprise, elle est un instrument indispensable à la bonne gestion de l'entreprise.

De plus, conformément à la Convention Collective Nationale de l'Immobilier et notamment son annexe I : Tableau de classification des postes de travail et des qualifications professionnelles, le cadre Directeur de niveau C4 « *dispose des délégations de pouvoir nécessaires à l'accomplissement de ses missions* » et est « *responsable de la bonne marche de la Société* ».

Au 31 décembre 2022, le Directeur Général de la SEMISO a délégué une partie de ses pouvoirs et sa signature à

- Monsieur Jean-Marie GERARD, Secrétaire Général ; au titre d'une délégation générale et permanente dans le cadre de ses fonctions et attributions en date du 28 juillet 2022. Délégations spéciales ont également été données durant les congés du Directeur Général du 1^{er} au 28 août 2022 et du 20 décembre 2022 au 8 janvier 2023 à :
- Monsieur Mourad BADID, Directeur Général Adjoint en charge de la Relation Locataires et de la Valorisation du Patrimoine ;
- Monsieur Samuel MAOUDJI, Directeur Général Adjoint en charge de l'Aménagement et du Développement du Patrimoine.

	ADMINISTRATEUR	DATE NOMINATION	DURÉE	RENOUVELLEMENT
	Karim BOUAMRANE	01/10/2020	6 ans	2026
	Sébastien ZONGHERO	01/10/2020	6 ans	2026
	Nadya SOLTANI	01/10/2020	6 ans	2026
	Adel ZIANE	01/10/2020	6 ans	2026
Ville de Saint-Ouen-sur-Seine	Essaadia LAALIOUI	01/10/2020	6 ans	2026
	Dina DEFFAIRI-SAISSAC	01/10/2020	6 ans	2026
	Driss NAÏCH	20/04/2022	4 ans	2026
	Jean-Pierre ILEMOINE	16/12/2021	5 ans	2026
	Denis VEMCLEFS	16/12/2020	6 ans	2026
Institutionnel privé	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER représenté par Valérie PARIS	29/03/2018	6 ans	2024
Personne morale privée	FRANCIS DUBRAC GESTION représentée par Francis DUBRAC	29/03/2018	6 ans	2024
Personne physique privée	Mathieu PERRIER en remplacement de Fathi KACEM	15/02/2023	6 ans	2029
Personne physique privée	Driss AMERI en remplacement de Jean-Claude BRAS	15/02/2023	6 ans	2029
Représentants élus des locataires	Jean GUERRIER	14/12/2022	4 ans	2026
Représentants élus des locataires	Jean-Pierre POUPILOT	14/12/2022	4 ans	2026
Représentants élus des locataires	Andree VAN-CAMPENHOUDT	14/12/2022	4 ans	2026
Représentant du personnel	Hubert MILLIET	juillet 2022	4 ans	2026
Commissaires aux comptes	Vincent OUZOULIAS	28/06/2018	6 ans	2024
Commissaires aux comptes	Julie DESNÉE	28/06/2018	6 ans	2024

Les administrateurs

En application de l'article 14 des Statuts, « *Toute Collectivité Territoriale ou groupement de Collectivités Territoriales actionnaire a droit à un représentant au Conseil d'Administration, désigné en son sein par l'assemblée délibérante concernée* ».

La SEMISO en qualité de bailleur social, ses Statuts prévoient, conformément aux dispositions de l'article R 481-6 du code de la Construction et de l'Habitation que « *Les représentants des locataires sont élus pour 4 ans* ». Toutefois, il n'est pas tenu compte de leur présence pour le calcul du quorum et ils ne prennent part au vote que sur les questions ayant une incidence sur la gestion des logements conventionnés.

De même, un représentant du personnel est admis à participer aux séances sans toutefois ne compter ni dans le quorum ni dans les votes.

Le Commissaire aux Comptes

Conformément à l'article 21 des Statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2018 a désigné le cabinet CO.EX.CO en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de 6 ans, venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

RÔLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application de l'article 16 des Statuts de la SEMISO, « *Le Conseil d'Administration détermine les orientations des activités de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserves des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui le concernent. À ce titre, le Conseil surveille l'action du Directeur Général et s'assure que celle-ci est conforme aux lois, aux statuts et à l'objet social* ».

CO.EX.CO

DÉSIGNÉ COMMISSAIRE AUX COMPTES PAR UN MANDAT DE 6 ANS LORS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28/06/2018 (RENOUVELLEMENT EN 2024)

LE NOMBRE DE SIÈGES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EST FIXÉ À 13 DONT 4 REPRÉSENTANTS LES ACTIONNAIRES PRIVÉS.

VIE DE LA SOCIÉTÉ



La Régie des Quartiers de Saint-Ouen-sur-Seine a pris ses quartiers au 46 rue du Docteur Bauer, local appartenant à la SEMISO.



Il a été distribué l'équivalent de **2950** euros de jetons de présence au cours de l'année 2022 aux administrateurs.

AUCUNE NOUVELLE CONVENTION RÉGLEMENTÉE N'A ÉTÉ SOUMISE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

Autres mandats sociaux des mandataires et administrateurs

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-4 1° du code de

commerce, le rapport annuel du Conseil d'Administration doit mentionner la liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société durant l'exercice écoulé, pour chacun des mandataires sociaux.

NOM DU MANDATAIRE	NOM DE LA SOCIÉTÉ	QUALITÉ OU FONCTION
Arnaud BONNIER	Sarl Paris Saint-Honoré Patrimoine	Gérant
	SARL Astorg Gestion	Gérant
	SARL ASA Patrimoine	Gérant
	OPH Saint-Ouen Habitat Public	Directeur Général
Francis DUBRAC	SAS Francis Dubrac Gestion	Président
	SAS Dubrac TP	Président
	SAS Pose	Président
	SARL Francilienne d'Enrobage	Gérant
	SAS D-lines	Gérant
Adel ZIANE	SEQUANO	Administrateur
	Plaine Commune Développement	Administrateur
Valérie PARIS	ESH l'Habitat Social Français	Administrateur

État des prises de participation et autres partenariats

Par délibération du Conseil d'Administration du 20 avril 2022, la SEMISO a été autorisée à adhérer à la convention négociée entre CDC Habitat et EDF dans le cadre du dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE).

Le Conseil d'Administration en date du 1^{er} décembre 2022, a pris acte de l'adhésion de la SEMISO au groupe TVA du GIE expertise et support et du GIE du Grand Paris Habitat en partenariat avec le groupe CDC Habitat.

Par ailleurs, la SEMISO s'est inscrite dans le développement durant le dernier semestre 2022 de la Régie des Quartiers de Saint-Ouen-sur-Seine (Association d'insertion par l'économie) et qui est locataire de la SEMISO.

Cette Association développe des activités d'insertion économique pour les quartiers de la Ville de Saint-Ouen, telles que :

- collecte de déchets ;
- sortie de poubelles ;
- entretien des espaces verts ;
- peinture et petits travaux

Bilan de la gouvernance

Réunions du Conseil d'Administration au cours de l'année

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois, à une fréquence tous les deux mois environ. Aucun report de réunion n'a été constaté.

Réunion de l'Assemblée Générale au cours de l'année

Sur l'année 2022, l'Assemblée Générale s'est réunie une fois en assemblée ordinaire, le 30 juin 2022 afin d'approuver les comptes et comptes rendus de gestion de l'exercice 2021.

La régie de Saint-Ouen prend ses quartiers

LA RÉGIE DE SAINT-OUEN A PRIS SES QUARTIERS LE 19 OCTOBRE 2022 AU 46 RUE DU DOCTEUR BAUER.

CES LOCAUX DÉTENUS PAR LA SEMISO PERMETTRONT À CETTE NOUVELLE ASSOCIATION AUDONNIENNE DE DÉVELOPPER RAPIDEMENT DES ACTIVITÉS D'INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE POUR LES QUARTIERS DE LA VILLE DE SAINT OUEN :

(COLLECTE DE DÉCHETS ; SORTIE DE POUBELLES ; ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ; PEINTURE ET MENUS TRAVAUX).



MANDATS SOCIAUX ET CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

Conformément à l'article L 225-38 du Code de commerce, toute convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre la SEMISO et son Directeur Général, l'un des directeurs généraux délégués, l'un des administrateurs, l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la société ou une filiale dont la SEMISO possède directement ou indirectement, plus de la moitié du capital doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

À l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et des conventions conclues avec une société dont la SEMISO détient, directement ou indirectement, la totalité du capital, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences légales.

Une convention de groupement de fait a été signée le 31 décembre 2015 entre Saint-Ouen Habitat Public et la SEMISO dans le cadre du rapprochement des deux organismes.

Le groupement qui s'inscrit dans le cadre de l'article L 423-6 du CCH a pour objet exclusif de rendre à ses membres des prestations de service à prix coûtant. Il s'agit donc de mettre en commun les moyens de l'un ou l'autre des deux organismes et qui seront utilisés en commun.

S'agissant d'une convention réglementée renouvelable par tacite reconduction, le Conseil d'Administration a renouvelé son autorisation conformément aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce lors de la séance du 11 mai 2022.

Le mandataire social concerné par cette convention de groupement de fait est : Monsieur Arnaud BONNIER, Directeur Général de la SEMISO et Directeur Général de Saint-Ouen Habitat Public.

*Fait à Saint-Ouen-sur-Seine,
le 29 juin 2023*

Karim BOUAMRANE
Président du Conseil d'Administration

CONFIANCE

RESPECT

COMMUNICATION

COHÉSION

QUALITÉ

**LES 5 VALEURS DE LA SEMISO PORTÉES DANS SA
POLITIQUE QUALITÉ SÉCURITÉ ENVIRONNEMENT**

ADRESSE

Siège Social :
SEMISO
17, rue Claude-Monet
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

WEB - MEDIA

contact@semiso.fr
www.semiso.fr
 SEMISO
 Semiso
 Semiso

CONTACT

Direction Communication - QSE
01 49 48 34 15



STREET ART

FRENCH AMERICAN MURAL ART (FAMA)

Dans le cadre de son projet de street art franco-américain intitulé FAMA, mené en collaboration avec l'Ambassade des États-Unis d'Amérique et la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine, l'Association HYPERMUR a sollicité la SEMISO afin de réaliser une œuvre d'art (fresque) en deux dimensions à la peinture acrylique sur le mur pignon nord de l'immeuble du 96 avenue Michelet, patrimoine appartenant à la SEMISO.

L'œuvre, très colorée, occupe la totalité de la surface du mur pignon (environ 280 mètres carrés) et réalisée en duo par les artistes Rex HAMILTON (Austin, Texas) et Caroline DERVEAUX (Saint-Ouen-sur-Seine). Elle a pour sujet « sport et inclusion » et représente deux personnages, une femme et un homme, en maillots de football. À la place de leurs visages, on voit des bouquets de fleurs mêlant des formes abstraites et des éléments figuratifs.



5 NOVEMBRE 2022 : INAUGURATION DE LA FRESQUE

en présence de Monsieur Karim BOUAMRANE Maire de Saint-Ouen-sur-Seine, Président de la SEMISO, Vice-Président délégué à la Culture du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, de

Son Excellence Madame Denise CAMPBELL BAUER Ambassadrice des États-Unis auprès de la République Française et de la Principauté de Monaco, et des deux artistes Caroline DERVEAUX et Rex HAMILTON.