



# SEMISO

Présentation au Conseil  
d'Administration  
10/04/2025

AUDIT EXTERNE DES  
CHARGES LOCATIVES 2023

# Sommaire

1

**PRÉSENTATION DE LA MISSION ET DE LA MÉTHODOLOGIE SUIVIE**

**P 3**

2

**SYNTHÈSE GÉNÉRALE**

**P 8**

3

**ANALYSE DES RUBRIQUES DE CHARGES RÉCUPÉRABLES**

**P 11**



# 1. Présentation de la mission et de la méthodologie suivie

# 1. Présentation de la mission et de la méthodologie suivie

## Objet de la mission :

Réalisation d'un audit des charges locatives de l'exercice 2023, afin de :

- Vérifier, réviser et certifier les montants de la régularisation des charges locatives 2023 et des décomptes individuels qui en découlent ;
- Analyser les principales causes de l'évolution de ces charges locatives en 2023 en replaçant leur évolution dans le contexte.

La mission s'exécutera dans les 30 jours de la notification de la commande. Sa finalité sera la mise à disposition de la Direction Générale de la SEMISO d'un rapport d'audit sur la régularisation des charges locatives au titre de la période 2023.

# 1. Présentation de la mission et de la méthodologie suivie

## Méthodologie :

Réaliser les analyses suivantes dans les meilleurs délais (Sous 3 semaines, à compter de la notification du marché) :

- Conformité des charges retenues au titre de la reddition des charges locatives au regard du décret de 1987 ;
- Exhaustivité des charges et leur affectation au programme ;
- Récupérabilité des charges de personnel ;
- Traitement retenu pour les consommations individuelles et ses implications sur les dépenses communes à répartir ;
- Analyse et les incidences des décisions de gestion.

Afin de répondre aux attentes exprimées, y compris en termes de délai contraint, nous avons travaillé en priorité sur un périmètre restreint, composé des programmes ayant connu les plus fortes régularisations de charges, comportant le plus de nature de dépenses et les montants de charges les plus significatifs.

# 1. Présentation de la mission et de la méthodologie suivie

## Méthodologie :

Nous avons travaillé selon le phasage suivant :

- **1<sup>ère</sup> semaine** : Sur un premier panel composé des 10 principaux programmes concernés.
- **2<sup>ème</sup> semaine** : 20 programmes suivants. Ces programmes devaient permettre de valider nos premiers constats et d'initier le relevé de fonctionnement.
- **3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> semaines** : poursuite par les programmes résiduels, à la lumière des constats précédents afin de tendre efficacement vers une exhaustivité du périmètre audité.

Ces travaux devaient nous permettre d'identifier au fil de l'eau les dysfonctionnements et d'orienter au mieux nos travaux, sans perdre de vue tout regard critique

## Mode opératoire :

A l'issue de nos premiers travaux, la démarche retenue s'est confirmée et a consisté à:

- **Revoir environ 30 programmes sur une période de 2 semaines ;**
- **Mettre en avant les problématiques rencontrées sur ces programmes ;**
- **Echanger et procéder aux corrections attendues par les équipes de la SEMISO sur ces programmes ;**
- **Se concentrer sur ces problématiques pour les programmes résiduels.**

# 1. Présentation de la mission et de la méthodologie suivie

## Périmètre d'intervention :

A partir des premières données transmises par la Direction Financière de la SEMISO, nous avons retenu les programmes suivants :

En K€

Ensemble	n° groupe	Nb de lots	Rang CT	Dépens	Provisio	Régularisati
ALLENDE	0024	250	Lot 1	713	437	276
LA MOTTE	0006	185	Lot 1	437	246	191
ETIENNE DOLET	0029	133	Lot 1	371	216	155
LA MOTTE EXTENSION	0010	106	Lot 1	353	159	194
BOURDARIAS	0100	126	Lot 1	334	200	134
LESESNE	2009	107	Lot 1	263	148	115
59 BAUER	0063	13	Lot 1	41	21	20
2, RUE DE L'HERMET	0182	10	Lot 1	38	19	19
26 GLARNER	0098	8	Lot 1	30	14	16
43-45 MATHIEU	0058	8	Lot 1	9	6	3
CORDON / BAUER	0027	205	Lot 2	486	344	142
119 BAUER	0001	63	Lot 2	191	129	62
LOUIS BLANC	0066	64	Lot 2	164	97	67
VALEO BLANQUI	2041	67	Lot 2	159	112	47
169 VICTOR HUGO	0043	66	Lot 2	146	96	50
DIEUMEGARD	2076	49	Lot 2	111	69	42
10 GLARNER	0093	42	Lot 2	86	44	42
14 MICHELET	0177	39	Lot 2	61	33	28
44 BAUER	0048	24	Lot 2	52	35	17
18 SCHMIDT	0053	15	Lot 2	20	12	8
MICHELET / FRAYCE	2002	266	Lot 3	401	485	-84
CIPRIANI / JAURES	0036	196	Lot 3	381	323	58
BAUER / DESPORTES	2005	133	Lot 3	318	251	68
PAYRET / MASSENET	2016	113	Lot 3	252	216	36
50 BAUER	0018	99	Lot 3	228	134	94
ARAGO / ZOLA	2006	67	Lot 3	176	132	44
165 VICTOR HUGO	0002	134	Lot 3	155	123	32
LACOUR	2034	44	Lot 3	113	79	34
AMBROISE CROIZAT	0067	46	Lot 3	55	78	-22
12 BERTHOUD	0096	16	Lot 3	41	19	22
<b>Echantillon</b>	<b>30</b>	<b>2 694</b>		<b>6 185</b>	<b>4 276</b>	<b>1 908</b>
<b>Total Patrimoine</b>	<b>89</b>	<b>5 066</b>		<b>9 452</b>	<b>7 311</b>	<b>2 142</b>
<b>% Couverture</b>	<b>34%</b>	<b>53%</b>		<b>65%</b>	<b>58%</b>	<b>89%</b>



## 2. Synthèse générale

## 2. Synthèse générale

### Conclusion générale de l'audit des charges locatives récupérables 2023

**Absence de revalorisation des provisions pour charges depuis de nombreuses années : conjuguée à la hausse significative du coût de l'énergie en 2023, la reddition de charges est très significativement débitrice pour l'exercice 2023.**

#### Conformité des charges retenues au titre de la reddition des charges locatives au regard du décret de 1987 :

- Les natures de charges retenues sont récupérables.
- La SEMISO retient quasi-exclusivement des charges de fluides, de personnel, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de contrats d'entretien.

#### Exhaustivité des charges et leur affectation au programme :

Nous constatons une insuffisance de charges, notamment pour plusieurs programmes au titre de l'électricité (EDF) et de l'entretien des parties communes. A l'inverse, quelques programmes présentent 5 trimestres pour le contrat d'assainissement.

#### Récupérabilité des charges de personnel :

Les charges de personnel sont récupérées conformément au décret : 40% pour les gardiens, 100% pour les agents d'entretien et 10% pour les coordinateurs.

#### Constats spécifiques :

- **Application du bouclier tarifaire pour les charges d'énergie** (Electricité : 2nd semestre 2022 et 1er semestre 2023 & Combustible Gaz : 1er semestre 2023).
- **Contrats d'entretien** : quelques écarts dans les montants retenus non significatifs (Entretien de la robinetterie et des espaces verts).
- **Combustible (Gaz & CPCU)** : quelques écarts en faveur des locataires pour les dépenses de combustible.
- **Eau des parties communes** : traitement hétérogène, présentant des écarts non significatifs.

#### En conclusion :

- **Absence d'anomalie systémique et d'anomalies significatives.**
- **Reddition des charges perfectible mais correcte dans sa globalité.**

## 2. Synthèse générale

### Analyse des principales causes de l'évolution de la reddition 2023

D'une manière générale, sur les programmes analysés davantage dans le détail et comparativement, il ressort que la hausse des charges au titre de l'exercice 2023 s'explique par :

- Le coût du combustible, et plus particulièrement du combustible gaz : Du simple au triple
- A la marge : charge de personnel, entretien des parties communes et eau des parties communes.

**La hausse des charges de combustible et plus généralement des charges récupérables est une réalité subie par les locataires et bailleurs sociaux franciliens. La hausse est très disparate selon les bailleurs sociaux.**

L'évolution comptable constatée à la SEMISO est la suivante :

Données comptables (En €)

Nature de charges	31/12/2023	31/12/2022	Commentaires
ELECTRICITE-RECUPERABLE.	1 258 586	1 215 836	
EAU-RECUPERABLE.	2 903 937	2 826 998	Inférieur à la moyenne (2021/2022)
GAZ RECUPERABLE	3 863 370	1 852 851	
CHALEUR RECUPERABLE	1 818 562	1 429 318	Inférieur à 2021
NETTOYAGE-RECUPERABLE	1 831 783	1 679 188	Niveau 2021
AUTRES IMP.TOM -RECUPERAB	1 859 626	1 830 033	
SAL.ET TRAIT.-RECUPERABLE.	943 191	958 020	
Autres charges	2 159 527	1 608 263	Inférieur à la moyenne (2021/2022)
<b>Total Charges Récupérables</b>	<b>16 638 583</b>	<b>13 400 507</b>	



### 3. Analyse des rubriques de charges récupérables

## 3.1 Rubriques « Combustible » (2028 / 2046 / 2058)

### Périmètre de l'audit externe :

- Revue pour 46 programmes immobiliers des rubriques « Combustible. »
- Rubriques :

Rubriq	Libellé	Montant
2028	Combustible Gaz	2 767 514,06
2046	Combustible Vapeur	768 673,94
2058	Chauffage électrique coll.	395 968,92
<b>Total</b>		<b>10 025 332,37</b>
	Rubrique	3 932 156,92
	<b>Poids</b>	<b>39%</b>

### Constats :

- **Bouclier tarifaire :**
  - **Gaz : Bouclier tarifaire** appliqué par le fournisseur : 1<sup>er</sup> semestre 2023 (Extinction au 30 juin 2023). [28 programmes]
  - **Vapeur (CPCU) : Absence de bouclier tarifaire.** Le prix de l'énergie est capé (Hausse maximale de 15%). [16 programmes]
  - **Electricité: Application du bouclier tarifaire pour le 2<sup>nd</sup> semestre 2022 et le 1<sup>er</sup> semestre 2023.** [2 programmes]
- **Points identifiés sur des résidences : Nous avons identifié des écarts sur quelques résidence pour lesquelles nous attendons un retour de la part de la SEMISO. Pour l'intégralité des écarts quantifiables, les données retenus par la SEMISO sont en faveur des locataires.**

## 3.2 Rubriques « EDF » (2019 / 2021 / 2029)

### Périmètre de l'audit externe :

- Revue pour 85 programmes immobiliers des rubriques « Electricité. »
- Rubriques :

Rubrique	Libellé	Montant
2019	Electricité Ascenseurs	117 926,30
2021	Electricité communs	456 824,67
2029	Electricité chaufferie	122 985,46
<b>Total</b>		<b>10 025 332,37</b>
Rubrique		697 736,43
Poids		7%

### Constats :

- **Bouclier tarifaire :**
  - Application du bouclier tarifaire pour le 2<sup>nd</sup> semestre 2022 et le 1<sup>er</sup> semestre 2023.
- **Points identifiés sur des résidences :**
  - La consommation du mois de décembre 2023 apparaît absente des charges retenues pour des « Points de livraison » de certaines résidences. Aussi, nous ne constatons pas alors 12 mois de charges. **Ce constat est en faveur des locataires.**
  - Nous identifions 3 programmes présentant une erreur matérielle de calcul, **encore une fois en faveur des locataires.**

## 3.3 Rubrique « Entretien des Parties Communes » (2027)

### Périmètre de l'audit externe :

- Revue pour 85 programmes immobiliers des rubriques « Entretien des Parties Communes. »
- Rubrique :

Rubriq	Libellé	Montant
2027	Entretien des parties communes	1 499 243,84
	<b>Total</b>	<b>10 025 332,37</b>
	Rubrique	1 499 243,84
	Poids	15%

### Constats :

- **Principe :**
  - Contrats annuels appelés trimestriellement pour l'entretien ménager et la sortie des ordures ménagères.
  - **Mise à disposition ponctuelle d'agent d'entretien pour les deux prestations ci-dessus : Elles sont affectées au programme concerné et, en cas de pluralité de programmes, sur l'ensemble des programmes objets de la prestation.**
- **Points identifiés sur des résidences :**
  - **Sur un nombre significatif de résidences, nous constatons que la SEMISO a omis la dernière prestation de mise à disposition de l'année 2023. Ce constat est en faveur des locataires.**

## 3.4 Rubriques « Personnel » (2024)

### Périmètre de l'audit externe :

- Revue pour 88 programmes immobiliers des rubriques « Personnel. »
- Rubrique :

Rubriq	Libellé	Montant
2024	Personnel	1 120 152,90
	<b>Total</b>	<b>10 025 332,37</b>
	Rubrique	1 120 152,90
	<b>Poids</b>	<b>11%</b>

### Constats :

- **Principe :**
  - Récupérabilité des rubriques de charges de personnel conforme aux dispositions réglementaires.
  - Récupérabilité des charges de personnel à hauteur de 100% pour les agents d'entretien, 40% pour les gardiens et de 10% pour les responsables de secteur.
- **Des écarts non significatifs ressortent pour 8 résidences : les coûts imputés aux locataires sont d'un montant moindre que les coûts calculés. Ce constat est en faveur des locataires.**

## 3.5 Rubriques « Eau des parties communes » (2025)

### Périmètre de l'audit externe :

- Revue pour 85 programmes immobiliers des rubriques « Eau des parties communes. »
- Rubrique :

Rubriq	Libellé	Montant
2025	Eau des parties communes	409 920,76
<b>Total</b>		<b>10 025 332,37</b>
Rubrique		409 920,76
<b>Poids</b>		<b>4%</b>

### Constats :

Le traitement de l'eau des parties communes, ou plutôt de l'eau résiduelle, à savoir le volume d'eau facturé par le concessionnaire diminué des consommations individuelles des locataires, amène **plusieurs constats** :

- 3 résidences pour lesquelles **la SEMISO supporte le coût résiduel relatif à la différence de prix au m3** entre la facturation du concessionnaire et la facturation aux locataires. (Ex : Groupe 24, 177 & 5). **Ce constat en faveur des locataires.**
- 38 résidences pour **lesquelles le fichier de calcul ne correspond pas au montant indiqué** dans la reddition de charges dans PremHabitat. L'écart est non significatif au regard des montants considérés. Ce point reste à expliquer par la SEMISO. **Constat en faveur ou non des locataires.**
- 15 résidences pour lesquelles un montant forfaitaire est retenu, sur le principe d'une consommation au logement de 4 à 5 m3. **Constat en faveur ou non des locataires.**

9 résidences pour lesquelles nous considérons que nous sommes confrontés à des anomalies. Ce point reste à valider par la SEMISO. Il s'agit de la conservation des montants 2022, d'erreurs de formules, d'oublis...**Constat en faveur ou non des locataires.**

## 3.6 Rubriques « Contrats d'entretien » (2018 / 2020 / 2022 / 2026 / 2030 / 2033 / 2036 / 2044 / 2049)

### Périmètre de l'audit externe :

- Revue pour 96 programmes immobiliers des rubriques « Contrats d'entretien. »
- Rubrique :

Rubriq	Libellé	Montant
2018	Assainissements	70 231,19
2020	Entretien Espaces Verts	169 689,81
2022	Désinsectisation	20 013,01
2026	Entretien robinetterie	108 592,69
2030	Entretien chaufferie	290 219,75
2033	Entretien Ascenseurs	164 489,42
2036	Entretien chaudière	89 241,56
2044	Location Compteur	131 952,40
2049	Entretien chauffe Eau	18 174,07
<b>Total</b>		<b>10 025 332,37</b>
Rubrique		1 062 603,90
<b>Poids</b>		<b>11%</b>

### Constats :

- **Assainissements (2018)** : Ecart non significatif pour 9 des 96 programmes (3 K€ au total) : 5 trimestres ont été retenus à tort. **Constat en faveur de la SEMISO.**
- **Entretien Espaces Verts (2020)** : Ecart non significatif pour la quasi-totalité des programmes. La SEMISO a provisionné des factures et n'a pas retenu les définitives. **Constat en faveur ou non des locataires.**
- **Désinsectisation (2022)** : Aucune anomalie identifiée.

## 3.6 Rubriques « Contrats d'entretien » (2018)/ 2020 / 2022 / 2026 / 2030 / 2033 / 2036 / 2044 / 2049)

### Constats (suite) :

- **Entretien Robinetterie (2026)** : Ecart non significatif pour la totalité des programmes, une revalorisation de 2% étant retenue par la SEMISO. Le prestataire n'aurait à tort retenu aucune indexation sur la période. **Constat en faveur de la SEMISO.**
- **Entretien chaufferie (2030)** : Ecart non significatif pour 10 des 96 programmes. **Constat en faveur ou non des locataires.**
- **Entretien Ascenseurs (2033)** : Aucune anomalie identifiée.
- **Entretien chaudière (2036)** : Ecart non significatif pour 2 des 96 programmes. **Constat en faveur ou non des locataires.**
- **Location Compteur (2044)** : Aucune anomalie identifiée.
- **Entretien chauffe Eau (2049)** : Aucune anomalie détectée.

## 3.7 Autres rubriques (2023 / 2032 / 2039 / 2048) et provisions pour charges

### Périmètre de l'audit externe :

- Revue pour 96 programmes immobiliers des autres rubriques.
- Rubrique :

Rubriq	Libellé	Montant
2023	Produits d'entretien	20 828,04
2032	Taxe Ordures Ménagères	1 257 551,83
2038	Entretien VMC	19 257,52
2039	Entretien Antenne TV	183,15
2048	Entretien Aires de Jeux	5 697,08
<b>Total</b>		<b>10 025 332,37</b>
Rubrique		1 303 517,62
<b>Poids</b>		<b>13%</b>

### Constats :

- **Taxe Ordures Ménagères** : absence d'anomalie identifiée par sondage sur les programmes (75% testés).
- **Produits d'entretien** : absence d'anomalie identifiée. La SEMISO affecte certaines dépenses à plusieurs résidences.
- Entretien VMC : Non audité, non significatif. La facture n'était pas disponible, tout comme la règle de ventilation retenue.
- Entretien Antenne TV : Non audité, non significatif. La facture n'était pas disponible, tout comme la règle de ventilation retenue.
- Entretien Aires de Jeux : Non audité, non significatif. La facture n'était pas disponible, tout comme la règle de ventilation retenue.
- **Provisions pour charges** : Absence d'anomalie significative identifiée.

# Questions & feedback ?



@GrantThorntonFr



Grant Thornton France



Grant Thornton France

@ 2023 Grant Thornton France. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton France is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

RCS Nanterre 632 013 843  
TVA intracommunautaire FR 01 632 013 843 – APE 6920Z  
Siège social : 29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine - France