

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-008 Septembre 2016

Société anonyme d'HLM Grand Delta Habitat

Avignon (84)



Rapport définitif de contrôle n°2015-008 Septembre 2016
Société anonyme d'HLM Grand Delta Habitat
Avignon (84)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-008

SA D’HLM GRAND DELTA HABITAT - 84

Président : M. Dominique Taddei

Directeur général : M. Xavier Sordelet

Adresse : 3, rue Martin Luther King, 84054 AVIGNON cedex 1

Au 31 décembre 2014 :	Nombre de logements familiaux gérés :	16 121
	Nombre de logements familiaux en propriété :	16 333
	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	599

Indicateurs	Grand Delta Habitat	Région PACA	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (<i>hors vacance technique</i>) (%)	2,2	2,4	3,1	
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>) (%)	0,5	1,3	1,6	
Taux de rotation (<i>hors mises en service</i>) (% annuel)	10,3	7,5	9,6	
Évolution du parc géré depuis 4 ans (% annuel)	5,6			
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	38			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	24,5	21,1	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	73,2	59,9	59,9	
> 100% des plafonds (%)	4,7	11,4	10,4	
Bénéficiaires d’aide au logement (%)	67,7	52,9	50,6	
Familles monoparentales (%)	nc	21,4	20,0	
Personnes isolées (%)	nc	31,8	37,4	
Gestion locative				
Loyers mensuels moyens (€/m ² de surface habitable)	5,7	5,7	5,6	(2)
Taux d’impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)			14,0	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>mois de dépenses</i>)	2,1	nc	nc	
Fonds de roulement net global (<i>mois de dépenses</i>)	0,3	nc	3,7	
Autofinancement net / chiffre d’affaires (%)	24,1	nc	11,8	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2013 : ensemble des OLS

- Points forts**
- Pilotage, organisation et dynamisme de la société ;
 - Caractère social des populations logées ;
 - Gestion satisfaisante des impayés ;
 - Qualité du service rendu globalement correct ;
 - Parc relativement ancien mais globalement correctement entretenu ;
 - Forte croissance du nombre de logements (*même si l'essentiel de de l'augmentation est due aux achats en bloc et aux VEFA*) ;
 - Bonne capacité technique et financière à construire ou acquérir des logements ;
 - Santé financière satisfaisante et confiance des partenaires bancaires ;
- Points faibles**
- Dépendance forte de la société vis à vis du collecteur actionnaire de référence Vilogia entreprises (*commande publique, attribution des logements notamment*) ;
 - Loyers attractifs par rapport au marché privé mais plus élevés que la moyenne départementale (*Vaucluse*) ;
 - Gestion des réclamations non informatisée ;
 - Facturation par l'association de gestion Vilogia non formalisée ;
- Irrégularités**
- Contrat de travail des directeurs généraux et mandats sociaux non conformes ;
 - Composition et fonctionnement de la CAL ;
 - Politique d'attribution des logements ; six dossiers irréguliers identifiés ;
 - 139 dépassements des plafonds de loyers autorisés ;
 - Retard dans l'enregistrement des demandes de numéro unique ;
 - Obligation de gardiennage et de surveillance non respectée pour 11 ensembles immobiliers ;
 - Acquisition en VEFA hors objet social (*logements non conventionnés*) ;
 - Dossiers amiantes non constitués ;
 - Diagnostics réglementaires non réalisés (*CREP*).

Précédent rapport de contrôle : 2009-128 de décembre 2012

Contrôle effectué du 19 février 2015 au 6 novembre 2015

Diffusion du rapport définitif : septembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-008 SA D'HLM GRAND DELTA HABITAT – 84

SOMMAIRE

1.	Préambule	2
2.	Présentation générale de l'organisme dans son contexte	2
2.1	Contexte socio-économique.....	2
2.2	Présentation de l'organisme	3
2.3	Gouvernance et management.....	4
2.4	Conclusion.....	9
3.	Politique sociale et gestion locative.....	10
3.1	Occupation du parc.....	10
3.2	Accès au logement	10
3.3	Loyers.....	15
3.4	Charges.....	17
3.5	Traitement des impayés.....	18
3.6	Qualité du service rendu aux locataires	19
3.7	Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale.....	20
4.	Patrimoine	20
4.1	Caractéristiques du patrimoine.....	20
4.2	Stratégie patrimoniale.....	21
4.3	Développement du patrimoine	22
4.4	Maintenance du parc.....	23
4.5	Vente de patrimoine	26
4.6	Conclusion de la politique patrimoniale	27
5.	Rénovation urbaine	27
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	27
6.1	Tenue de la comptabilité.....	27
6.2	Analyse financière	29
6.3	Analyse prévisionnelle.....	33
6.4	Conclusion sur la solidité financière	34
7.	Conclusion générale.....	35
	Liste des annexes au rapport.....	36

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SA d'HLM Grand Delta Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « *l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicable ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)* ».

Le précédent rapport de contrôle (n° 2009-128 de février 2012) mentionnait une société en capacité technique et financière de satisfaire son objectif de production de 400 nouveaux logements par an. Ce développement devait se faire en renforçant l'entretien et la sécurité du patrimoine qui présentait des obligations réglementaires non satisfaites. Dans ce contexte, la société se devait de renforcer son contrôle interne, adapter son outil informatique et améliorer sa rentabilité économique. Ce rapport mettait aussi en avant des activités hors champ social en matière d'assurances, des achats irréguliers, la location obligatoire de places de parking sur certains programmes, et enfin, un conseil d'administration qui n'était pas en capacité d'exercer ses responsabilités vis-à-vis des prises en charge par la société des frais de défense ou de rémunération des anciens directeurs généraux.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 31 décembre 2014, la SA d'HLM Grand Delta Habitat possédait 16 333 logements familiaux et 338 équivalents-logements en foyers et résidences. La société intervient essentiellement sur les départements de Vaucluse (74% de son parc, premier bailleur du département), du Gard (13%) et des Bouches-du-Rhône (11%). Ses implantations sur les départements de l'Ardèche et de la Drôme restent marginales (inférieures à 1% du parc). La société gère 6 191 logements (38 % de son parc) situés sur la communauté d'agglomération du Grand Avignon qui regroupe treize communes de Vaucluse et du Gard.

Au 1er janvier 2014¹, la population s'établit à 550 402 habitants dans le Vaucluse, 740 660 dans le Gard et 1 996 351 dans les Bouches-du-Rhône. Seul, le département du Gard reste attractif avec un taux de variation de la population sur la période 2006-2013 supérieur à la moyenne calculée en France métropolitaine². La demande en logements sociaux reste globalement forte sur ces départements pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants, au vieillissement de la population, et

¹ Source INSEE, données provisoires

² Source INSEE, taux de variation de la population de 0.5 % dans le Vaucluse, 1 % dans le Gard, 0.3% dans les Bouches-du-Rhône pour 0.5% pour la France métropolitaine

à l'évolution des modes de cohabitation³. Cette demande est particulièrement élevée dans les grandes agglomérations où se concentrent les créations d'emplois. Dans les zones les plus touristiques, la demande de résidences secondaires accentue la tension sur le marché immobilier.

Les départements de Vaucluse, du Gard et des Bouches-du-Rhône souffrent d'un déficit d'emplois, le taux de chômage y demeure structurellement plus élevé qu'en France Métropolitaine (*respectivement 12,8 %, 14,2 % et 12 % contre 10,1 %*⁴). Les revenus médians disponibles par unité de consommation dans ces départements sont inférieurs à ceux de la France métropolitaine⁵. L'accès au logement y est particulièrement difficile pour ces ménages aux revenus globalement modestes. De plus, à l'image du Grand Avignon⁶ (*Avignon comptabilisant 13 500 logements locatifs sociaux pour un total de 16 800 sur l'ensemble des 13 communes de l'intercommunalité*), le parc locatif social est inégalement réparti sur ces territoires.

2.2 PRESENTATION DE L'ORGANISME

La SA d'HLM Grand Delta Habitat (*anciennement Vaucluse Logement*⁷) a été créée le 20 novembre 1965 (*immatriculation 662 620 079 R.C.S Avignon*). Son siège social est domicilié au 3, rue Martin Luther King, 84000 AVIGNON.

A la suite de la fusion en date du 1^{er} juillet 2011 de l'ex Cil Provence et de Vilogia Entreprises, la SA d'HLM Vaucluse Logement, ex filiale du Cil Provence, devient filiale de Vilogia Entreprises.

Elle est dotée d'un capital social de 6 970 395 € divisé en 464 693 actions, entièrement libérées, détenues par 41 actionnaires au 31 décembre 2014. Le principal actionnaire est Vilogia Entreprises, collecteur « 1% logement » (*cf. annexe 1*), avec 95,75 % des parts. Les autres actions sont détenues principalement par 29 communes et communautés d'agglomération situées sur sa zone d'intervention.

Son agrément a été renouvelé le 5 mai 2006. Sa compétence territoriale porte sur la région PACA et sur les départements limitrophes à cette région, après accord des communes concernées, et sur quatre cantons du Gard⁸.

Un projet d'augmentation de capital social pour un montant de 10 M€ destiné à permettre le développement de la société (*cf. § 6.3 - objectif affiché de passer de 16 000 à plus de 20 000 logements d'ici 2020*) a été validé par l'assemblée générale extraordinaire du 8 octobre 2014. Cette même assemblée a procédé au changement de dénomination sociale et au transfert de siège social. La société a pris la dénomination de SA d'HLM Grand Delta Habitat et, depuis cette date, est présidée par M. Dominique Taddéi, en remplacement de M. Michel Gontard qui exerçait cette fonction depuis 2005.

³ Source INSEE/DREAL PACA, février 2014

⁴ Source INSEE, taux de chômage au 4^{ème} trimestre 2014

⁵ Source INSEE, en 2012, système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes

⁶ Source 2^{ème} PLH Grand Avignon

⁷ Vaucluse Logement est devenu Grand Delta Habitat à compter du 8 octobre 2014

⁸ Aramon, Villeneuve-Lès-Avignon, Roquemaure et Bagnols-sur-Cèze

La SA d'HLM est actionnaire majoritaire de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) AXÉDIA⁹ qui intervient pour les opérations d'accession à la propriété. Elle est également actionnaire de la SEMPA à hauteur de 19,24% du capital au 31 décembre 2014.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de seize membres (*cf. annexe 1*). Au cours des années 2012 à 2014, le CA s'est réuni huit fois par an avec un taux de présence physique moyen des administrateurs d'environ 67 %. La lecture des procès-verbaux des conseils d'administration montre que celui-ci est régulièrement informé. L'ensemble de ces conseils fait l'objet de comptes rendus écrits.

Certaines conventions sont approuvées en infraction à la réglementation relative aux conventions réglementées (*non conforme aux articles L. 423-10 du CCH et L. 225-38 et suivants du code de commerce*). En effet, le commissaire aux comptes a relevé des conventions conclues avec d'autres sociétés du groupe ayant des administrateurs communs avec la société qui n'ont pas été autorisées par le conseil d'administration préalablement à leur signature. La convention conclue entre Vaucluse Logement (VL) et la SEM du Pays d'Arles est devenue de fait une convention réglementée avec l'entrée de VL au capital de la SEM. Cette convention n'a pas été présentée au commissaire aux comptes au moins au titre des exercices 2012 et 2013. Cette même convention signée en avril 2011 confiant la gestion de deux groupes de 68 logements situés à Tarascon et à Arles n'avait pas été soumise à l'accord préalable du préfet (*non conforme à l'article L.442-9 du CCH*). Cette situation a été régularisée pendant le contrôle par demande officielle du 26 février 2015 au préfet des Bouches-du-Rhône. Cependant, dans sa réponse, l'organisme ne répond pas sur le non-respect des procédures des conventions réglementées.

2.3.2 Direction générale

Plusieurs directeurs généraux se sont succédé à la direction générale de la société sur la période contrôlée. M. [redacted] a été en fonction du 1^{er} septembre 2007 jusqu'au 19 octobre 2011, date à laquelle le conseil d'administration a procédé à son licenciement pour perte de confiance. Une procédure judiciaire contestant les conditions du licenciement est actuellement en cours (*pourvoi en cassation*). M. [redacted] directeur général adjoint de Vilogia Entreprises en charge des finances du groupe et de l'animation des directeurs régionaux, a été nommé directeur général de Vaucluse Logement à compter du 1^{er} décembre 2011 lors du CA du 28 novembre 2011. M. [redacted] devenu DG de Vilogia Entreprises en 2013, a remis sa démission le 22 septembre 2014 du poste de DG de Vaucluse Logement. Il a été remplacé, par décision du CA du 8 octobre 2014, par M. Xavier Sordelet, également directeur régional Vilogia Rhône méditerranée. M. Pierre Bourret a été nommé directeur général délégué de la société depuis le 1^{er} décembre 2011.

Des irrégularités dans les situations des deux derniers directeur généraux et du directeur général délégué ont été relevées (*non conforme aux articles L. 225-53 et L. 8241-2 du code de commerce et L. 423-11 du CCH*).

Le conseil d'administration n'a précisé, ni les conditions de rémunération, ni le statut de M. Bouche (*salarié de l'AG Vilogia*) lors de sa nomination au poste de directeur général, en contradiction avec l'article L. 225-53 du code de commerce. Une partie de sa rémunération a pourtant été refacturée

⁹ L'Ancols a également procédé au contrôle de la SCIC Axédia en 2015.

par l'Association de Gestion Vilogia (AG Vilogia) à Vaucluse Logement malgré l'absence d'accord et d'information du CA de Vaucluse Logement. Aucune convention n'ayant été signée entre les parties, l'organisme n'a pas été en mesure de fournir le détail du coût facturé par l'AG Vilogia. (*un coût de structure libellé « prestations autres » a été facturé forfaitairement à 386 k€ pour l'année 2012 à Vaucluse Logement, cf. § 6.1*). L'organisme doit régulariser cette situation et afficher clairement au conseil d'administration le coût du mandat social du directeur général.

L'actuel directeur général a été nommé par le conseil d'administration du 8 octobre 2014 avec un mandat social « sans rémunération et avantages attachées à cette fonction ». Un nouveau contrat de travail a cependant été approuvé et signé le 8 octobre 2014 avec Vaucluse logement alors que le contrat évoque explicitement des fonctions de directeur régional des structures sur la région Rhône Méditerranée du groupe Vilogia Entreprises (*collecteur 1%*), à savoir l'ESH Grand Delta Habitat, la SCIC Axédia, la SAS Viabilis et l'association de gestion Vilogia Entreprises. Il ressort de cette situation les principales irrégularités suivantes :

- le mandat social de directeur général accordé « sans rémunération » est dans les faits facturé à l'ESH à travers le contrat de travail de directeur régional susmentionné (*coût du contrat de travail et ses avantages associés, pris en charge par l'ESH, auquel il convient de déduire la somme refacturée au groupe Vilogia entreprises, soit 24 460 € HT en 2014*) ; le CA n'a donc pas connaissance du coût réel du mandat social de son directeur général (*non conforme article L. 225-53 du CC*) ;
- la signature par l'ESH d'un contrat de travail de directeur régional de Vilogia Rhône-Méditerranée (*fonction relevant du CIL*) et l'attribution d'un mandat social de DG de Grand Delta Habitat ne suffit pas à prouver que les deux fonctions sont techniquement distinctes et à établir la réalité du contrat de travail¹⁰ ; la modification du contrat de travail (*incluant une revalorisation salariale*) concomitamment à l'attribution du mandat social « sans rémunération » confirme par ailleurs le caractère volontaire et irrégulier du contrat (*qui aurait dû être suspendu*) ; cette situation rendant toute révocation du mandat social plus compliquée, la société est invitée à prendre dans les meilleurs délais des mesures pour mettre en conformité les conditions de rémunération du directeur général ;
- la refacturation partielle à Vilogia Entreprises correspondant au salaire de directeur régional de Vilogia Rhône Méditerranée est effectuée en l'absence de toute convention écrite entre les parties ; il est rappelé que tout prêt de main d'œuvre (*obligatoirement à but non lucratif*) ou toute prestation de services doivent pourtant obligatoirement faire l'objet d'une convention ou d'un contrat écrit (*cf. article L.8241-2 du code de travail et article 12 du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005*).

Le précédent contrat de M. Sordelet (*signé le 1^{er} février 2012 avec l'association de Gestion Vilogia*) précisait clairement que les fonctions de directeur régional Vilogia Rhône Méditerranée sont réalisées sous l'autorité du directeur général adjoint du groupe Vilogia Entreprises. La subordination étant clairement établie avec le CIL, cette situation peut être source de conflits d'intérêts. Un contrat (*à temps complet ou à temps partiel*) aurait dû être signé par la société Vilogia Entreprises dès le 1^{er} janvier 2014, date du transfert de l'ensemble des contrats de travail de l'AG Vilogia vers chaque

¹⁰ Si les conditions fixées par la jurisprudence de la Cour de Cassation ne sont pas remplies, comme par exemple dans le cas où le contrat de travail de l'intéressé ne correspond pas à une fonction effective distincte de celle couverte par son mandat, le cumul est illégal.

structure employant les salariés du groupe (cf. § 2.3.3). Ces missions extérieures à l'activité propre de Grand Delta Habitat sont, par ailleurs, hors objet social des SA d'HLM et sont donc irrégulières. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à régulariser cette situation lors du conseil d'administration du 23 juin 2016 (*validation du mandat social avec les éléments de rémunération et avantages afférents et suspension du contrat de travail*).

M. Pierre Bourret, salarié de Viabilis, a été nommé directeur général délégué de SA Vaucluse Logement le 1^{er} décembre 2011. Son mandat social a été reconduit « sans rémunération directe et avantage attachés à cette nomination » le 8 octobre 2014. Une convention signée le 15 mars 2012 fixe la répartition de la rémunération entre les deux entités, la rémunération de M. Bourret est prise en charge forfaitairement à hauteur de 90% par GDH. Cette convention n'a pas été approuvée par le CA du 8 octobre 2014, lors de la nouvelle nomination de M. Bourret. La rémunération du mandat de directeur général délégué n'a donc pas été formellement déterminée par le CA de GDH, en contradiction avec l'article L. 225-53 du code de commerce. Dans sa réponse, l'organisme indique la fin du mandat social du directeur général délégué pour raison de limite d'âge statutaire, le 23 juin 2016.

Il est rappelé que les conventions entre les sociétés du groupe Vilogia entreprises et Grand Delta Habitat entrant dans le champ des dispositions de l'article L. 423-11 du CCH doivent avoir été précédées de la procédure prévue pour les conventions réglementées.

2.3.3 Gestion des ressources humaines

Suite aux critiques formulées sur le fonctionnement de l'Association de Gestion Vilogia dans les précédents rapports de contrôles, le transfert (*retour*) des salariés vers les structures d'origine a été réalisé au 1^{er} janvier 2014. Les salariés travaillant pour Vaucluse Logement, pour le CIL Vilogia Rhône-méditerranée et la société Viabilis ont tous également été transférés vers leurs structures d'origine.

Des salariés de Grand Delta Habitat travaillent pour Vilogia Entreprises (collecteur 1%) sans convention d'encadrement (*non conforme à l'article L.8241-2 du code de travail ou article 12 du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005*). Il convient de procéder à la clarification des contrats et missions des salariés de Grand Delta Habitat travaillant pour le compte de plusieurs sociétés, notamment pour Vilogia Entreprises. Ces activités étant hors objet social, la dizaine de salariés concernés (*gestion des prêts sur collecte, direction commerciale, service contentieux, marketing et direction générale*) doivent signer un contrat à temps partiel avec Vilogia Entreprises ou signer un avenant à leur contrat de travail afin de régulariser le prêt de main d'œuvre à Vilogia Entreprises (*conformément à l'article L. 8241-2 du code de travail*). Dans sa réponse, l'organisme fournit un organigramme indiquant de quelle société dépend chaque agent mais ne fournit aucun engagement sur la régularisation des situations contractuelles.

Les effectifs montrent une moyenne d'âge de plus de 45 ans et une ancienneté moyenne de 14 ans. Les femmes représentent 54 % des effectifs. Après deux années de baisse consécutive (*les CDD non renouvelés représentant 56 % des départs*), le niveau élevé de recrutement en 2014 a permis de retrouver le niveau d'emplois de 2011. Les départs pour licenciement ou rupture conventionnelle et pour retraite représentent respectivement 21 % et 19 %.

Mouvements de personnels	2012	2013	2014	Total
Embauches	24	14	53	91
Départs	34	28	28	90
Bilan	-10	-14	+25	+1

Les salariés disposent de fiches de poste et bénéficient d'un entretien annuel d'évaluation. Ces entretiens permettent de faire remonter les besoins de formation. Le montant consacré annuellement à la formation continue a été en moyenne de 255 k€ sur la période 2011-2013 et a concerné tous les ans plus de 70 % des agents. Il est à noter que la mise en place de la nouvelle organisation des agences à partir de 2014 entraîne un volume important de formations pour l'ensemble des salariés concernés. Le dernier bilan social élaboré pour les années 2011-2013 n'appelle pas d'observation particulière.

2.3.4 Organisation

Depuis le dernier contrôle, les effectifs de la société n'ont que légèrement augmenté, passant de 298 salariés au 31 décembre 2009 à 306 salariés au 31 décembre 2014 (+3%), alors que pendant la même période le nombre total de logements familiaux est passé de 12 535 à 16 333 (+30%). Le dernier rapport Miilos ayant relevé des coûts de gestion trop élevés, l'organisme a en effet souhaité diminuer dans un premier temps sa masse salariale afin de réduire ses coûts de gestion.

L'organigramme de la SA d'HLM est inhabituel du fait de son intégration dans la direction régionale Rhône-Méditerranée de Vilogia Entreprises (*appelée désormais Direction régionale Grand Delta*). Cette structure regroupe les personnels de quatre sociétés (*Grand Delta Habitat, Axédia, Viabilis et Vilogia Entreprises*) au sein de quatre grandes directions et d'un secrétariat général (*cf. annexe 2*) :

- direction administrative et financière (*DAF*) ;
- direction développement et patrimoine (*DDP*) ;
- direction des services locatifs (*DSL*) ;
- direction commerciale (*DC*) ;
- secrétariat général GDH ;
- pôle ressources humaines ;
- pôle communication.

Les sept agences de proximité (*Marseille, Carpentras, Isle/Sorgue, Nîmes, Orange, Les Sources et Saint-Jean à Avignon*) sont rattachées à la direction des services locatifs. Au sein de ces agences, les techniciens, les conseillers logements et les conseillères en économie sociale et familiale (*CESF*) sont cependant rattachés aux directions du siège (*DDP, DC et DSL*). Lors du contrôle, les agences étaient en pleine restructuration avec une nouvelle organisation plaçant sous l'autorité du chef d'agence deux à trois responsables de site qui eux-mêmes encadrent plusieurs chargés de clientèle présents sur le terrain avec des missions élargies (*1 pour 300 logements*). Ces derniers sont chargés du service de proximité des locataires, du précontentieux, de la gestion de troubles courant de voisinage, des petits travaux d'entretien, de la remise en état des logements. Leurs rémunérations ne sont pas récupérées dans les charges facturées aux locataires (*seules celles des chefs de site et des agents d'entretien ou de maintenance sont récupérées respectivement à hauteur de 10 % et 100%*). La nouvelle organisation étant seulement en cours de mise en place lors du contrôle, aucune évaluation ne peut en être faite pour le moment à l'exception d'un déficit de personnel de gardiennage et de surveillance sur le terrain (*cf. § 3.6.3*). Au 31 décembre 2014, 87 salariés sont affectés à des tâches de gardiennage et d'entretien sur le terrain, soit 28% du personnel.

2.3.5 Contrôle de gestion et contrôle interne

Un pôle qualité a été mis en place en 2012 afin de monter un système organisé de procédures. Un guide service de proximité a également été élaboré afin de faciliter et d'harmoniser les pratiques des personnels de terrain. Le travail doit se poursuivre en lien avec le déploiement à venir du nouveau progiciel de gestion immobilière IKOS (*éditeur SOPRA STERIA*). Vilogia Entreprises a en effet retenu et imposé ce progiciel à l'ensemble de ses filiales immobilières. La bascule complète est

prévue sur une période de 2 ans. A ce jour, il reste deux points importants non encore informatisés : les états des lieux et la saisie des réclamations clients (*cf. § 3.6.2*).

La SA d'HLM dispose de véritables outils de pilotage (*tableaux de bord hebdomadaires*) présentés à chaque séance du conseil d'administration.

2.3.6 Commande publique

Conformément à l'article L. 433-1 du CCH, la société anonyme Grand Delta Habitat est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n°2005-649 du 30 décembre 2005.

Un règlement intérieur a été adopté, par le conseil d'administration du 14 septembre 2012, pour la commission d'appel d'offres (CAO) concernant les procédures formalisées et pour la commission interne de consultation (CIC) pour les marchés à procédures adaptées (MAPA). Ces commissions, composées d'administrateurs et de salariés de la société, ont pour objet d'examiner les candidatures et les offres reçues.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les procédures d'achat définies par nature et seuils des dépenses font l'objet d'un document synthétique (*trois pages*) commun à l'ensemble des sociétés du groupe Vilogia. Ces procédures écrites par Vilogia Entreprises n'ont cependant été soumises à l'approbation du CA de Grand Delta Habitat que le 11 février 2015.

Des irrégularités ou anomalies ont été relevées dans les règles de passation et d'attribution des marchés (non conforme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-649 du 30 décembre 2005). La société n'a pas été en mesure de fournir à la mission de contrôle l'ensemble des pièces justificatives permettant de contrôler pleinement les règles de passation et d'attribution des marchés. Le contrôle, effectué sur plusieurs marchés de toute nature, a permis de relever sur des marchés de prestations les irrégularités ou anomalies suivantes :

- maîtrise d'œuvre pour la construction de 14 logements collectifs locatifs sociaux de la résidence de l'Autan aux Angles : le marché a été attribué à l'entreprise pour un montant de 147 250 € HT dans le cadre d'une procédure adaptée ; il a fait l'objet d'un avenant d'un montant de 120 132 € HT notifié le 6 mai 2014, sans nouvelle mise en concurrence, suite à la modification du programme (*passage de 14 à 28 logements collectifs*) ; le nouveau montant du marché (267 382.6 € HT) dépasse les seuils mentionnés à l'article 7 du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005 et bouleverse l'économie du marché, ce qui aurait dû conduire à lancer un nouvel appel d'offre en suivant les règles des procédures formalisées ;
- maîtrise d'œuvre « La Magnaneraie » à Verquières : le marché a été signé le 19 novembre 2010 sans mise en concurrence préalable pour un montant de 144 200 € ; le contrat a en outre intégré des prestations déjà confiées à l'architecte depuis fin 2009 dans le cadre d'un appel à projet lancé par la commune et pour lequel l'organisme a finalement été retenu ; la procédure de sélection du maître d'œuvre ne respecte pas les règles définies par l'organisme et les principes de la commande publique (*mise en concurrence après publicité*) ;
- marché de mise en place du progiciel IKOS : par avenant n°13 du 12 novembre 2012 au contrat E97.06.001.241 du 27 juin 1997 signé entre la société et la SA d'HLM Vilogia (*siège social sis à 59650 Villeuve d'Asq*) le droit d'utilisation du progiciel IKOS a été étendu pour 14 000 logements supplémentaires pour un montant 333 326 € HT ; ce montant a été refacturé par la SA d'HLM Vilogia à Vaucluse Logement ; le pilotage du déploiement IKOS ayant été abandonné par Vilogia, la société Vaucluse Logement a repris la maîtrise du déploiement et la propriété des licences en son nom propre ; un contrat de droit d'utilisation et de maintenance de progiciel a été passé avec la société le 8

juillet 2014 pour un montant annuel de 57 209 euros HT (*pour une durée d'un an reconductible 4 fois*) ; ce contrat a été signé par M. Sordelet avant qu'il ne soit nommé DG de Grand Delta habitat ; un deuxième contrat de délégation d'expertise (n°241 08 2014 00) pour le déploiement du progiciel IKOS a été passé avec la société Sopra Steria Group pour un montant de 358 483 euros HT le 12 décembre 2014 ; ces contrats dont les montants avoisinent au total le million d'euros HT ont été passés sans publicité ni mise en concurrence préalable en contradiction avec l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005.

Dans sa réponse, l'organisme reconnaît ces irrégularités et s'engage à élaborer une procédure qui intégrera les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de son décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016.

La société ne respecte pas l'obligation de transmission d'un rapport complet sur l'exécution des marchés au conseil d'administration. En application de l'article R.433-6 du CCH, un rapport annuel sur l'exécution des marchés soumis aux délibérations de la commission d'appel d'offres doit être transmis au conseil d'administration. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. Les bilans annuels fournis à la mission sur la période 2001-2014 ne mentionnent pas le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. Dans sa réponse, l'organisme confirme la régularisation de la situation pour le bilan 2015 qui a été présenté au CA avec des commentaires sur les écarts entre les budgets prévisionnels des marchés et les montants notifiés.

2.4 CONCLUSION

La SA d'HLM Grand Delta Habitat possède 16 333 logements majoritairement implantés dans le département de Vaucluse. Elle est actuellement en pleine expansion et projette de disposer d'un patrimoine locatif de plus de 20 000 logements à l'horizon 2020, en élargissant son domaine d'intervention sur les espaces métropolitains tendus de la région PACA et des régions limitrophes (*principalement sur les aires urbaines de Marseille, Nice et Montpellier,...*).

L'organisme dispose d'un conseil administration actif et d'actionnaires impliqués dans le fonctionnement de la société. L'intégration de la SA d'HLM au sein de la direction régionale Grand Delta (*Vilogia Rhône-méditerranée*)¹¹ mérite cependant d'être clarifiée afin d'éviter tout conflit d'intérêts entre les différentes structures. Les contrats et missions de la dizaine de salariés de la SA d'HLM travaillant pour les autres sociétés du groupe (*dont le « collecteur 1% »*) devront être clarifiés, formalisés et régularisés.

L'organisme doit également faire délibérer son conseil d'administration sur l'ensemble des rémunérations du directeur général et du directeur général délégué et prendre les mesures adéquates de régularisation de leurs situations contractuelles conformément aux dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce.

En matière de contrôle interne, la société s'est structurée depuis le précédent contrôle. Les tableaux de bord mis en place permettent un pilotage performant de la société. En matière de commande publique, des anomalies ou irrégularités ont été constatées. Celles-ci sont à prendre en compte, notamment pour les prochains marchés de maîtrise d'œuvre ou de prestations informatiques.

¹¹ Entité n'existant pas juridiquement mais regroupant les différentes filiales locales du CIL Vilogia entreprises

3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) de 2012 et 2014 montrent l'occupation sociale du parc. Le taux de réponse ayant été de près de 80% en 2012, les données sont considérées comme significatives. Les niveaux de ressources des locataires sont inférieurs aux moyennes nationales et régionales mais une légère remontée se dessine, confirmant les nouvelles orientations prises en 2012 en termes de politique de peuplement (cf. § 2.2.3). Cependant, l'organisme, en n'effectuant aucune exploitation de ces enquêtes, ne dispose pas d'une photographie sociale de chaque groupe.

Occupation du Parc Social (OPS)	Ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS	Ressources supérieures à 100% des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'une aide au logement
Entrants 2014 (statistiques sur 2122 attributions)	27,8 %	74,9 %	2,3 %	nc
Enquête OPS 2014	24,5 %	72,2 %	5,1 %	64,7 %
Enquête OPS 2012	24,5 %	73,2 %	4,7 %	67,7 %
Statistiques PACA 2012	21,1%	59,9%	11,4%	52,9%
Statistiques nationales 2012	19,3%	59,9%	10,4%	50,6%

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social.

Le taux de vacance a significativement diminué passant de 3,1 % en 2010 à 2,2 % en 2014. Il est légèrement inférieur à la moyenne régionale. Le suivi mensuel de cet indicateur de gestion par la direction a clairement conduit à l'amélioration de la situation notamment grâce à la baisse du taux de vacance à plus de trois mois (*hors vacance technique*). Néanmoins, le rachat en bloc d'ensembles immobiliers à d'autres bailleurs avec des taux de vacance importants (« *Croix Rouge* » ou « *Timone* » en décembre 2014 par exemple) et le nombre de livraisons neuves sont susceptibles de détériorer ponctuellement cet indicateur en 2015. Le taux de rotation externe reste stable entre 9,7 % et 10,5 % sur la période contrôlée.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La société procède aux enregistrements des dossiers des demandes dans son progiciel informatique (*Portalimmo*) qui est ensuite interfacé avec le fichier national d'enregistrement des demandeurs de logement social. Ce système a mis du temps pour être opérationnel car il ne fonctionne pleinement que depuis le 15 septembre 2014, date à laquelle l'organisme accède également aux demandes saisies par les autres bailleurs. L'interface est également paramétrée pour radier automatiquement les demandes après entrée dans les lieux par le locataire. Depuis le début de l'année 2015, la mise en place d'un assistant administratif dans chaque agence permet de gérer convenablement la saisie des demandes. Des retards anormaux ont été cependant constatés dans la saisie des dossiers et surtout dans la reprise du stock de demandes anciennes sur l'agence de Nîmes.

Les dossiers de demandes de logement reçus par l'organisme ne font pas tous l'objet d'un enregistrement systématique (*non conforme aux articles L.441-2-1 et suivants du CCH*). L'équipe de contrôle a constaté que plusieurs centaines de demandes d'enregistrement, reçues depuis le début

de l'année 2013, n'avaient pas été prises en compte par l'agence de Nîmes. Du fait de ce retard, seuls les dossiers faisant l'objet d'un passage en commission d'attribution de logements (CAL) sont saisis actuellement en urgence par cette agence. Le retard pris dans l'enregistrement des dossiers et le dysfonctionnement du logiciel avaient été abordés lors du conseil d'administration du 3 avril 2013. L'ensemble des retards n'ayant pas été corrigé, l'organisme doit procéder à la saisie immédiate de l'ensemble des demandes en s'assurant que ces demandes sont toujours actives. La société s'expose aux sanctions prévues à l'article L.342-14 du CCH en cas de non-respect de ses obligations. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir rectifié sa manière de procéder, et ainsi, avoir résorbé tout le retard.

Le bilan des enregistrements tel qu'il figure dans les bilans présentés au CA est le suivant :

Nombre de demandes de logements enregistrées	2012	2013	2014
Nouvelles demandes de logement	9 142	8 365	6 574
Renouvellements	3 765	3 110	5 810
Total	12 907	11 475	12 384

La société explique la baisse des nouvelles demandes en 2014 par l'importation des dossiers enregistrés chez les autres bailleurs et par une baisse globale du nombre de demandes en PACA.

L'organisme devra s'assurer de la radiation systématique du fichier d'enregistrement des demandeurs de logement social dès la signature du bail (*cf. article L. 441-2-1 et R. 441-2-8 du CCH*). Pour pallier les difficultés rencontrées depuis le mois mars 2015 où le taux de radiation automatique est passé de 85% en début d'année à 71% en avril (*183 dossiers des 817 attributions en 2015 non radiés à la date 14 juin 2015, cf. annexe 3*), l'organisme a mis en place, à compter de juin 2015, une procédure de radiation manuelle des demandes dans le SNE. Il est rappelé qu'en cas de manquement l'organisme s'expose aux sanctions prévues à l'article L.342-14-I-1 du CCH.

3.2.2 Logements réservés

Au 31 décembre 2014, les réservations des 16 333 logements familiaux se décomposent de la manière suivante :

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc total)
Etat	4 425	27,1 %
Défense et divers	259	1,6 %
Communes et communautés d'agglomération	821	5,0 %
Conseils généraux	417	2,6 %
Organismes « collecteurs 1% » et autres	1 425	8,7 %
Total	7 347	45,0 %

La procédure d'attribution prévoit la consultation des réservataires à chaque libération d'un logement réservé à l'exception du contingent préfectoral « défavorisé » qui est géré en flux dans le département du Gard. Néanmoins, l'organisme n'a pas été mesure de présenter tous les justificatifs montrant que ces démarches sont systématiques dans les dossiers contrôlés (*cf. § 3.2.3*).

3.2.3 Gestion des attributions

En 2014, l'organisme a procédé à 2 138 attributions dont 39 ménages relevant du dispositif DALO (*dont quatre logés en bail glissant*) et 54 relevant du public prioritaire de la préfecture. Le délai d'attente moyen constaté est de sept mois sur la période contrôlée. La moitié des attributions

concerne des demandes déposées depuis moins de trois mois et moins de 3 % interviennent après plus de 30 mois d'attente (*délai anormalement long dans le département de Vaucluse et des Bouches-du-Rhône*).

Délai attente 2011 à 2014	< 3 mois	< 6 mois	< 1 an	<30 mois	Au-delà...
Nombre d'attributions ¹²	1117	282	339	348	58
En %	52,1 %	13,2 %	15,8 %	16,2 %	2,7 %

En comparaison de ceux généralement constatés dans la région PACA, ces délais d'attente sont faibles. Deux causes peuvent être avancées : le retard pris dans l'enregistrement des dossiers des demandeurs de logement (*enregistrement de dossiers de demandes pour la CAL*) et la politique interne d'attribution favorisant explicitement les salariés des entreprises cotisant au « 1% logement » dont les dossiers sont par nature moins anciens.

Les mutations ont représenté 8,9% des attributions en 2014 et le taux de refus des propositions de logement (*après CAL par le demandeur*) a fortement baissé, passant de 57 % en 2013 à 34,5 % en 2014 grâce à la mise en place d'une visite systématique du logement préalablement à la CAL. Cette procédure permet d'anticiper les refus et a permis de diminuer la durée de vacance des logements.

Le conseil d'administration a mis en place, depuis 2012, six commissions d'attribution de logements (CAL), globalement sectorisées pour chaque agence, qui se réunissent en moyenne deux fois par mois. Des commissions supplémentaires sont également organisées lors de la livraison de nouveaux groupes. Chaque CAL comprend six membres : le président ou un administrateur de la SA d'HLM Grand Delta Habitat, un administrateur représentant les locataires, le chef d'agence, un conseiller logement, le directeur de la gestion locative et le responsable du pôle habitat et peuplement. Le règlement intérieur des commissions d'attribution de logements¹³ en précise les modalités de fonctionnement. La politique de peuplement au sein du groupe Vilogia a fait l'objet d'un document-cadre qui a été présenté et approuvé lors du CA du 28 novembre 2012. Cette politique, qui vise à rechercher des équilibres au sein du patrimoine, notamment par le biais de la mixité sociale, tient également compte du plan de stratégie patrimonial et des contextes locaux. Des outils de suivi permettant de contrôler et d'évaluer la mise en œuvre de la politique ont également été mis en place. Un objectif quantitatif d'attribution de 70 % des logements au profit des salariés (*dont 40 % au profit des salariés des entreprises cotisantes et de 30 % au profit d'autres salariés issus des TPE/PME*) a été explicitement défini et mis en œuvre par le service commercial (*67,2% de salariés logés en 2014*). Des indicateurs sont suivis mensuellement dans les tableaux de bord de la direction.

La convention d'utilité sociale signée en mai 2011 évoque également dans l'article 1 du titre III les objectifs généraux suivants :

- accueillir les familles modestes et défavorisées ;
- respecter les dispositions des baux de location qui imposent au bailleur de garantir à chacun des conditions de vie satisfaisantes... ;
- participer aux équilibres urbains et sociaux ;
- accompagner les politiques nationales et locales de requalification des quartiers.

Le bilan des attributions fait l'objet d'une présentation annuelle au conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article R. 353-19 du CCH.

¹² Échantillon analysé de 2 367 dossiers.

¹³ Approuvé lors du CA du 21 novembre 2005 et modifié par délibérations successives dont la dernière remonte au 27 mai 2014.

La composition, le fonctionnement et la politique d'attribution de la CAL comportent des irrégularités (*non conforme aux articles L. 441-1 et R.441-9 du CCH*). L'organisme ne propose pas systématiquement un minimum de trois candidats à l'examen de la commission d'attribution (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*) et les procès-verbaux des CAL ne rapportent pas clairement la motivation des décisions. L'équipe de contrôle a analysé les différents documents détaillant le fonctionnement et la composition des CAL ainsi que ses procès-verbaux sur 2014. Il en ressort plusieurs irrégularités :

- la composition des CAL doit être clarifiée ; l'administrateur désigné par le CA pour la CAL de Marseille est le président de la SA D'HLM qui n'est donc plus M. depuis octobre 2014 ; les membres doivent être nominativement désignés, la désignation des membres par leur fonction (*chefs d'agence et conseillers logement*) doit rester exceptionnelle et, en l'occurrence, ne permet pas d'identifier explicitement et nominativement les membres de chaque CAL ; la composition de la CAL et la participation des conseillers logements avaient déjà fait l'objet d'une observation dans le précédent rapport Miilos ; par ailleurs, il n'est pas souhaitable que les conseillers logements qui ont la responsabilité de rechercher les locataires et de présenter les dossiers en CAL fassent partie des 6 membres de la CAL (*avec voix délibérative*) ;
- bien que définis par le conseil d'administration conformément à l'article R. 441-9-IV du CCH, les objectifs fixés aux conseillers logements visant à loger 40% de salariés des entreprises cotisantes au CIL Vilogia et à accueillir prioritairement des salariés (70 %) imposent une sélection des dossiers qui n'est pas conforme aux critères généraux de priorité pour l'attribution des logements définis dans l'article L. 441-1 du CCH¹⁴ ; la politique d'attribution se traduit également par une réservation excessive des logements au profit du CIL Vilogia (*dont le contingent réservé n'est que de 8,7 %*), l'organisme ayant fait le choix de réserver son contingent propre au CIL ;
- pour un trop grand nombre de logements, un seul candidat est soumis à l'appréciation de la CAL ; le bilan réalisé en 2014 indique que seulement 4 585 candidats ont été présentés pour 2 617 logements passés en CAL, soit 1,75 dossiers par logement ; par ailleurs avec 1 444 dossiers refusés ou ajournés, le nombre de demandes acceptées et classées tombe finalement à 1,2 demandeurs par logement ; cette situation est insatisfaisante au regard de l'article R. 441-3 du CCH qui dispose que, « sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer » ; cette pratique réduit le rôle de la CAL et limite très fortement la souveraineté de ses décisions, affirmée par l'article L. 441-2 du CCH ;
- les procès-verbaux, très succincts, ne sont pas signés par l'ensemble des membres de la CAL ; A l'exception des refus et des ajournements qui sont signalés, les classements et décisions prises par la commission ne font l'objet d'aucune explication dans les procès-verbaux ;
- l'organisme ne notifie pas par écrit les motifs de rejet aux demandeurs dont le dossier a été refusé en CAL (*non conforme à l'article L. 441-2-2 du CCH*) ;

¹⁴Rappel des priorités définies à l'article L. 441-1 du CCH :

- a) personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- c) personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- d) personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- e) personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires...

- le planning des commissions est arrêté et diffusé à l'ensemble des partenaires avant le début de l'année. L'ordre du jour réel n'est en revanche pas envoyé à la préfecture (*non conforme à l'article R.441-9 alinéa II du CCH*) ; les maires d'arrondissement de Marseille qui disposent d'une voix consultative ne sont pas convoqués (*R. 441- al II-4*) ;
- les attributions effectuées dans le cadre des opérations non conventionnées à l'APL (*ou dont la convention APL n'a pas encore été signée suite au rachat en bloc à un autre bailleur, cf. § 4.1 et 4.3.1*) étaient exclues des CAL (*non conforme à l'article L. 441-1 et 2 du CCH*) ; suite à la remarque de l'équipe de contrôle rappelant l'objet social de la société, la SA d'HLM a décidé de présenter dorénavant la totalité des logements en CAL afin de se mettre en conformité avec la réglementation du logement social. Le CA devra impérativement définir les plafonds de ressources applicables pour l'attribution de ces logements. L'équipe de contrôle a constaté deux attributions¹⁵ hors champ social dans l'immeuble « Costebelle » acquis en 2014 (*financement en cours de ces deux logements en PLS*).

Dans sa réponse, l'organisme reconnaît les irrégularités et s'engage à les régulariser sans délai. La société souligne que les nouveaux locataires disposent de ressources en baisse (*inférieurs des plafonds très sociaux*).

L'examen détaillé de 71 dossiers d'attribution de logement extraits suite à une analyse globale des attributions a mis en évidence six irrégularités passibles des sanctions pécuniaires prévues à L. 342.14-I-1 du CCH (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*).

- Deux logements ont été attribués à des locataires dépassant les plafonds de ressources (*HLMO et PLAI*).
- Un logement du contingent préfectoral a été attribué par la CAL à un salarié de la société GDH sans que la préfecture ait été informée préalablement de la libération du logement (*non-respect de la convention de réservation signée par l'Etat*).
- Un logement a été attribué à une association d'intermédiation locative au détriment des deux demandeurs DALO proposés par la préfecture ; la société a pris trop tardivement en compte les dossiers qui n'ont pas pu être complétés dans les deux jours ouvrés précédant la CAL ; il a également été constaté que parmi l'échantillon de dossiers contrôlés, sur les 15 logements du contingent « préfecture défavorisé » et « fonctionnaire », au moins cinq avait été rendus pour un tour par la préfecture, et que quatre ont été finalement attribués à des employés de l'organisme et deux à des associations.
- Un logement a été attribué au gérant du Café situé en rez-de-chaussée à la ; un contrat de location ne peut en aucun cas constituer l'accessoire d'un contrat de travail, ou de gérance dans ce cas précis (*non conforme à l'article R. 441-11 du CCH*).
- Un dossier concerne une location de logement non autorisée à une personne morale (*entreprises en charge des travaux de réhabilitation, non conforme à l'article L. 443-11 du CCH*).

Ces six attributions irrégulières (*cf. annexe 4*) rendent l'organisme passible d'une sanction pécuniaire, prévue à l'article L. 342.14-I-1°-a du CCH¹⁶, d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer en principal de chaque logement irrégulièrement attribué.

¹⁵ Le logement n° 763AP0249 a été attribué à un locataire dépassant de 145% les plafonds de ressources PLS et le logement n° 763AP0118 a été attribué à une famille d'un corps diplomatique étranger (*dossier incomplet*).

¹⁶ L'article L.451-2-1 du CCH a été abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et remplacé par l'article L. 342.14-I-1°-a à compter du 1^{er} janvier 2015.

Dans sa réponse, l'organisme reconnaît ces irrégularités et indique avoir procédé à un rappel de la réglementation en interne.

Par ailleurs, parmi les dossiers étudiés, il a été constaté qu'un logement (n° 265AP003) a été attribué en octobre 2014, avec son aire de stationnement. Il est rappelé que le locataire peut à tout moment renoncer à la location d'une aire de stationnement (*cf. article L. 442-6-4 du CCH*). Dans sa réponse, l'organisme indique avoir modifié le paramétrage de système informatique pour que ce cas ne puisse pas se reproduire.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014). Il est rappelé que le bailleur doit systématiquement remettre aux locataires entrants le décompte de surface corrigée (*article R. 353-19 du CCH*) ainsi que le dossier technique (*comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, à partir de 2014¹⁷, un état de présence d'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz*). Sauf rares exceptions, ces pièces n'étaient pas présentes dans les dossiers contrôlés et ne sont pas communiquées aux locataires. Ce point avait déjà fait l'objet d'une observation dans le précédent rapport de la Miilos. Dans sa réponse, l'organisme indique que cela a été régularisé à partir du 1^{er} juin 2016 (*nouvel outil informatique*).

3.3 LOYERS

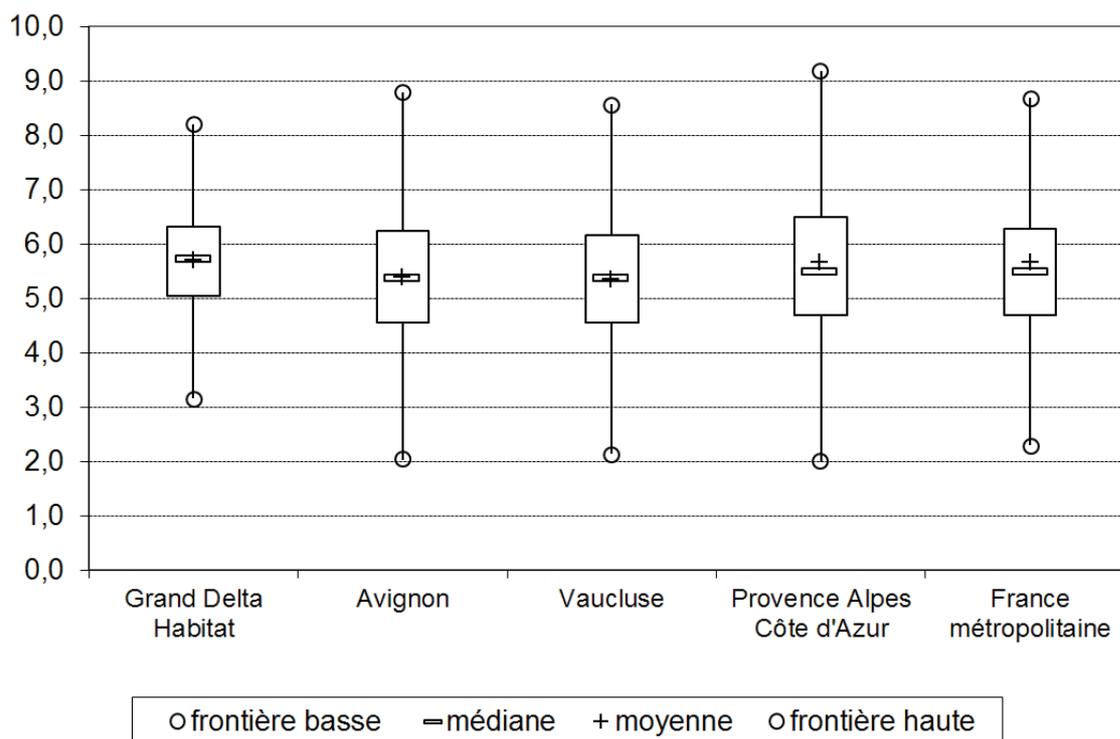
Le parc de logements de la société est conventionné à plus de 95,4 %. En 2014, le loyer mensuel moyen s'élevait à 5,7 €/m² pour une surface habitable moyenne de 69 m². Les loyers pratiqués par la société correspondent aux moyennes régionales (5,7€/m²) mais sont supérieurs aux moyennes du département (5,3 €/m² dans le *Vaucluse*).

Ils sont attractifs par rapport au prix du marché privé du département de Vaucluse (10,7 €/m²)¹⁸. Les loyers proposés, bien qu'attractifs, peuvent apparaître néanmoins élevés au vu du niveau de pauvreté dans le département de Vaucluse et rendent même parfois difficile l'accès au logement pour les populations les plus pauvres (*hors PLAI*). La société dispose d'une marge d'augmentation sur les loyers d'environ 12% par rapport aux loyers maxima autorisés. Cependant, seulement 42 % des loyers pratiqués par l'organisme sont inférieurs aux loyers maxima servant de base de calcul à l'APL, contre une moyenne de 55% pour la région PACA.

¹⁷ Décret d'application à venir (Loi Alur).

¹⁸ Source clameur 2015.

Comparaison des distributions de loyers 2014 par quartiles (en €/m² de SH)



Chaque année, la proposition de hausse de loyer est soumise à l'avis du conseil d'administration qui a retenu une hausse inférieure ou égale à l'augmentation maximale autorisée.

Années	2011	2012	(*) 2013	(*) 2014	(*) 2015
Hausse annuelle de loyers votée en CA	1,10 %	1,90 %	≤ 2,15 %	≤ 0,90 %	≤ 0,47 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹⁹	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

(*) Hausse maximale non appliquée pour 10 à 16 % du parc (résidences livrées au second semestre ou résidences présentant des difficultés à la relocation).

L'examen des loyers de décembre 2014 a mis en évidence 139 dépassements (*non conforme aux conventions et article R. 353-17 alinéa 4-b*) passibles des sanctions pécuniaires prévues à l'article 22 des conventions PLUS (*annexe I de l'article R. 353-1*). L'analyse des taux de loyers pratiqués pour l'année 2014 a révélé des dépassements des loyers plafonds actualisés pour 139 logements (*cf. annexe 5*). Ces dépassements représentent au total 8 636 € pour le mois de décembre 2014 et rendent l'organisme passible d'une sanction pécuniaire d'un montant ne pouvant dépasser l'équivalent de neuf mois du loyer plafond de chaque logement (*soit 564 812 € pour les 139 cas relevés lors du contrôle*). Ces dépassements sont dus à la majoration systématique de 33% des plafonds pour les logements identifiés en « PLUS majoré »²⁰ dans le progiciel de gestion. Les conventions PLUS ne permettent cependant pas d'appliquer la majoration des loyers pour les locataires entrés dans le logement avec des ressources inférieures aux plafonds. Les majorations ne sont applicables qu'aux nouveaux locataires correspondant aux conditions de ressources définies à l'article 8 (*III b*) des conventions PLUS. L'organisme doit procéder à la baisse des loyers pour les locataires entrés dans les logements avec des revenus inférieurs aux plafonds de ressources et

¹⁹ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifiée par la loi Alur du 24 mars 2014

²⁰ Cf. deuxième alinéa de l'article 9 convention PLUS

procéder au remboursement du trop-perçu. Dans sa réponse, l'organisme conteste cette analyse sans apporter d'élément nouveau.

Les surfaces quittancées des logements, supérieures aux surfaces prévues dans les conventions APL pour les groupes « Le Printemps » et « Souspirous », entraînent des dépassements des plafonds maximums autorisés (*non conforme aux dispositions de la convention APL*). L'organisme a facturé pour les 241 logements concernés un total de 26 943 m² de surfaces corrigées alors que les deux ensembles immobiliers sont conventionnés pour 24 573 m². Cette différence de surface corrigée de 9,6 % entraîne un dépassement du montant maximal autorisé pour l'ensemble des loyers. Pour l'année 2014, le trop perçu est estimé à 5 213 € par mois. L'organisme doit se rapprocher des services de la préfecture afin de régulariser cette situation et, le cas échéant, rembourser le trop-perçu aux locataires concernés. Il est rappelé que la fiche de décompte des surfaces doit être donnée aux locataires lors de la signature du bail et que le montant du loyer maximal doit être indiqué sur les quittances (*ou les avis d'échéance*) remises aux locataires, conformément aux termes des articles R.445-13 du CCH et 21 de la loi du 6 juillet 1989. Dans sa réponse, l'organisme confirme la régularisation avec la fourniture des avenants correctifs signés avec l'Etat et indique l'absence de trop-perçu.

La facturation du SLS n'est pas réalisée à compter du 1^{er} janvier de l'année mais seulement au mois de février ou mars de l'année en cours. L'organisme vient de modifier en 2015 la procédure²¹ afin de demander le remboursement rétroactif à compter du 1^{er} janvier, ce qui n'était pas fait auparavant. Au 31 décembre 2014, le taux de ménages assujettis au SLS est de 0,8 % (*24% des logements sont situés en ZUS ou ZRR et ne sont pas assujettis au SLS*).

Supplément de Loyer solidarité (SLS)	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de locataires assujettis	141	103	118	111	136
Montant mensuel ²² du SLS encaissé (euros)	7 589	7 294	9 739	10 384	8 735

Enfin, il est à noter que les enquêtes RPLS de 2014 et 2015 non pas été complètement renseignées. Des données n'ont pas été communiquées comme, par exemple, l'identification des réservataires et les classements DPE.

3.4 CHARGES

Le suivi et la régularisation des charges locatives sont réalisés au sein du pôle comptabilité de la direction administrative et financière par une responsable assistée d'une comptable. La régularisation des charges de l'année civile N-1 est initiée au mois de mars de l'année N avec l'information des locataires, puis elle est quittancée le mois suivant dans la plupart des cas. Les dossiers sont consultables au siège de la société. Les régularisations défavorables pour le locataire peuvent faire l'objet d'un étalement dans le temps lorsque le montant le justifie.

Les investigations conduites par l'équipe de contrôle ont porté sur les charges de l'année 2013. Il en ressort un sur-provisionnement global de 7% environ et un niveau moyen annuel de charges hors eau, ascenseur et chauffage de 9,29 € par mètre carré de surface habitable.

La société est vigilante sur le niveau des charges et son évolution. Cependant sur les 496 programmes, 70 (*représentant 1 828 logements*) font l'objet d'un défaut du niveau des provisions (*cf. annexe 6 qui mentionne les groupes où le provisionnement présente un écart de plus de 180 € ou*

²¹ cf. procédure métier « traiter les enquêtes SLS et OPS » mise à jour le 14 avril 2015

²² Du mois de décembre de l'année N

plus de 20% par rapport aux charges réelles). Par ailleurs, 25 programmes (2 730 logements, cf. annexe 7) ont un niveau de charges annuelles supérieur à 18 € par mètre carré de surface habitable (selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Social pour l'Habitat, ce montant correspond au niveau de charge médian en zone climatique H2-H3 pour une résidence collective avec ascenseur en 2013). La société doit porter une attention particulière à l'ensemble de ces résidences et mettre en œuvre des actions pour réduire les écarts et le niveau des charges le cas échéant.

Pour la récupération des charges auprès des locataires, la société ne se conforme pas strictement à l'annexe « Liste (limitative) des charges récupérables » du décret N° 87-713 du 26 août 1987. En effet, malgré les vérifications des comptables d'exploitation, quelques anomalies ont été mises en évidence par l'équipe de contrôle (des remplacements de minuterie ou de va et vient, la réparation d'une fuite dans des locaux communs, un remplacement d'alimentation, ou encore un remplacement de carte électronique). Suite au contrôle, la société a amélioré sa pratique en diffusant un lexique des charges récupérables à l'ensemble des acteurs concernés.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés sont traités par les sept agences et par la direction des services locatifs, à l'exception des associations et des foyers qui sont gérés par la direction administrative et financière.

Ces services travaillent à partir de procédures décrivant les traitements pré-contentieux et contentieux, et de tableaux de bord, fournis mensuellement par le pôle « contrôle de gestion » de la direction administrative et financière (cf. annexe 8).

En particulier, l'information auprès de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF/MSA) est faite de manière automatisée et le pré-contentieux est géré au niveau des agences par les CESH et les chargés de clientèle qui tentent de mettre en place un plan d'apurement. En cas d'échec, le passage au contentieux, traité par la direction des services locatifs, est la règle, l'accompagnement social demeurant.

Au 31 décembre 2014, 11% des locataires étaient en impayés depuis plus de 3 mois. Parmi eux, 64% ont signé un plan d'apurement amiable. En conclusion des procédures contentieuses, 162 expulsions ont été prononcées par le juge en 2014 et 19 ont été réellement réalisées (cf. annexe 9).

Les plans d'apurement sont diversement respectés : ceux d'une durée inférieure à 6 mois et de niveau faible sont généralement honorés ; par contre, moins de la moitié des plans plus lourds financièrement, pouvant durer de 6 mois à 24 mois (ou plus exceptionnellement) sont respectés. En procédant par sondage, l'équipe de contrôle a constaté qu'un plan d'apurement (programme Lopofa Monclar apt. n° 097) n'était pas visé par le locataire ; l'organisme doit veiller à recueillir la preuve de son engagement.

Par ailleurs, la situation dégradée du foyer pour personnes âgées de Valréas a amené l'organisme à réaliser des provisions, puis à vendre le foyer et à admettre en non-valeur une créance de 280 000 € sur l'exercice 2013. De plus, la mauvaise situation puis la liquidation judiciaire en mars 2014 de l'association d'insertion DECLIC ont amené l'organisme à provisionner environ 299 000 € sur l'exercice 2013, puis à admettre en non-valeur la somme de 323 680 € sur l'exercice 2014.

Les résultats globaux obtenus en termes d'impayés figurent ci-dessous. En 2012 et 2013, le taux de créances est inférieur à la moyenne nationale (10,9 % contre 12,7 %). Ce résultat satisfaisant est dû au travail réalisé par les services concernés qui ont amené le taux d'impayés de 11,8% en 2010 à 10,9 % en 2012 et 2013 dans un contexte de forte évolution du patrimoine par rachat en bloc en particulier.

L'organisme doit néanmoins rester vigilant : le taux de recouvrement est en baisse (98,47 % sur l'année 2014, pour 98,56 % en 2013 et 99,23 % en 2012), et les provisions et les admissions en non-valeur augmentent, en proportion, légèrement plus que les produits.

En %	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane nationale SA HLM 2012
Evolution créances locataires / loyers et charges récupérées	-	1,9	1,0	1,1	1,4	1,2
Créances locataires / loyers et charges récupérées (1)	11,2	11,8	11,3	10,9	10,9	12,7

(1) Corrigé des créances appelées non échues (*terme de décembre*), le taux de créances/loyers atteint 6,1 % pour 2013.

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.6.1 La gestion de proximité

La gestion de proximité est organisée autour de sept agences dont deux sont situées à Avignon. Elles ont en moyenne 2 500 logements en gestion. La réorganisation initiée des agences en 2014 se terminera en 2015. Chaque agence regroupe au moins une CESF (*DSL*), un technicien (*DDP*), une conseillère logement (*DC*) et deux assistants. Le patrimoine est ensuite réparti entre plusieurs responsables de site (*1 pour 1000 logements*) qui lui-même encadre plusieurs chargés de clientèle (*1 pour 300 logements*) présents sur le terrain avec des missions élargies. Ces derniers sont chargés du service de proximité des locataires, du précontentieux, de la gestion de troubles courants de voisinage, des petits travaux d'entretien et de la remise en état des logements.

L'impact sur la qualité du service rendu aux locataires de cette nouvelle organisation (*cf. § 2.3.4*) ne peut être pour le moment évalué. La dernière enquête de satisfaction diffusée en janvier 2013 indique que l'organisation de terrain n'est pas très lisible, notamment parce qu'elle met en relation plusieurs interlocuteurs du bailleur pour chaque locataire. La nouvelle organisation peut répondre sur ce point aux attentes exprimées. La prochaine enquête devra permettre l'évaluation de la nouvelle organisation. Le suivi des indicateurs de satisfaction pourra également être intégré dans les différents tableaux de bord de la société.

3.6.2 Gestion des réclamations

L'insatisfaction porte également sur le traitement des réclamations. La précédente enquête de satisfaction menée en 2008 soulignait déjà l'attente des locataires au regard du manque de réactivité des services de proximité et de leurs délais d'intervention.

L'enregistrement des réclamations n'est pas informatisé et il n'existe aucun système de contrôle permettant de s'assurer de leur bon traitement dans des délais satisfaisants. Ce constat figurait déjà dans le rapport Miilos précédent. Il est indispensable que la société se dote, dans les meilleurs délais, d'un tel dispositif qui est d'ailleurs maintenant généralisé chez les bailleurs sociaux. Dans sa réponse, la société indique qu'une démarche d'informatisation est engagée, et fournit l'échéancier de réalisation qui se termine début 2017.

3.6.3 Gardiennage et surveillance

La SA d'HLM Grand Delta Habitat ne respecte pas les effectifs minima réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de 11 ensembles immobiliers (*non conforme à l'article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*). Les bailleurs ont

l'obligation d'affecter un effectif minimum (*une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements*) en charge du gardiennage ou de la surveillance afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. La société est concernée pour la quasi-totalité de ses groupes de plus de cent logements. Les équivalents-temps plein comptabilisables sont actuellement insuffisants au vu des obligations réglementaires (*cf. annexe 10*). L'organisme doit procéder à la vérification des effectifs présents et comptabilisables et renforcer sa présence sur les ensembles HLM concernés par les obligations définies par les articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à se mettre en conformité avant l'été 2016 (*recrutements et redéploiements de personnels*).

3.6.4 Concertation locative

Le conseil de concertation locative s'est réuni une fois en 2012 et 2013. Un nouveau plan d'une durée de trois ans, accompagné d'un règlement intérieur, a été signé avec trois associations de locataires le 11 juin 2014²³. Il s'est réuni quatre fois en 2014 et un relevé de décision succinct a été établi à l'issue de chaque réunion. Au-delà de l'aspect institutionnel de ces réunions, chaque responsable d'agence est chargé d'entretenir un dialogue avec les associations de locataires de son secteur.

3.7 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Au vu des niveaux des loyers proposés et des ressources des locataires logés, il ressort que la société joue un rôle social important sur son territoire d'implantation. L'équipe de contrôle a néanmoins constaté des niveaux de loyers moyens légèrement supérieurs à ceux du parc social du département. Les dépassements de loyers plafonds identifiés lors du contrôle et les charges récupérées irrégulièrement doivent être régularisés sans délai.

En matière d'attribution de logements, l'organisme a choisi depuis plusieurs années de privilégier les salariés des entreprises cotisantes (*en particulier du CIL Vilogia*) au détriment parfois des publics prioritaires. La société doit impérativement revoir la composition, le fonctionnement et la politique de la CAL afin de la remettre en conformité avec la réglementation (*CCH*). L'organisme doit notamment s'attacher à améliorer la transparence et la traçabilité des attributions de logements, y compris sur les patrimoines en cours de conventionnement, et respecter ses obligations en matière d'enregistrement et de radiation des demandes.

Les effectifs de gardiennage doivent également être renforcés sur une vingtaine de groupes dans le cadre de la réorganisation en cours des agences.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2014, la SA GDH est propriétaire de 16 333 logements familiaux et de 599 lits en foyers et résidences représentant 338 équivalents-logements (*intégralement confiés en gestion à des tiers*). Les programmes non conventionnés sont au nombre de 23 soit 749 logements²⁴ qui se

²³ Préalablement approuvés par le CA du 27 mai 2014.

²⁴ 4,6% du patrimoine, 736 ont fait l'objet d'une acquisition sur la période 2010-2014

répartissent de la manière suivante : 382 logements dont les démarches visant au conventionnement sont en cours à la date du contrôle (*Les Arcoules, Costebelle, Mas du Diable, Le Boileau, Route d'Avignon, Les Griottes et Croix Rouge*), 207 logements constituant du patrimoine social ancien racheté à la SNI en 2014 (*Timone*), 23 logements de gendarmes (*Bariotte et Gendarmerie*), 24 PLI (*Costebelle, Rue du Roy René et Rue du Four de la Terre*) et 113 autres (*dont La Cardère, 63 logements achetés en 2014, dont le conventionnement n'a pu être programmé sur l'année 2015, et les Paluns, 15 logements achetés en 2010, pour lesquels aucune démarche n'a été entreprise*).

Les logements individuels représentent 13,8 % du parc. L'âge moyen du parc est relativement ancien (38,2 ans à mai 2015) et 79,8 % des logements ont été construits il y a 20 ans ou plus. Au total, 61 logements sont situés en ZRR et 3 812 en ZUS (23,3 %).

La SA GDH, dont le siège se situe à Avignon, a compétence pour développer ses activités de constructeur, aménageur, bailleur dans la région PACA et dans tous ses départements limitrophes. Les logements sont ainsi répartis sur trois régions, six départements et 95 communes.

L'objet principal des SA d'HLM est la gestion et le développement du patrimoine locatif social, tel que défini par l'article L. 422-2 du CCH. Ces sociétés ont pour prérogative la réalisation de logements en vue de leur location ou de favoriser l'accès à la propriété pour des personnes aux ressources modestes ou défavorisées (*revenus plafonds*). Les 18 logements « Cœur Village », rue Le Chatelier à Marseille acquis en VEFA fin 2014, ne respectent pas les dispositions de cet article du CCH et se situent hors du domaine du logement social. La société est cependant entrée en contact avec la mairie du 15^{ème} arrondissement qui lui a refusé sa demande de conventionnement. Pour que cette situation ne se reproduise plus, GDH inclut désormais dans ses contrats d'acquisition en VEFA ou de rachat de patrimoine la condition suspensive suivante concernant les agréments : « *la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du CCH* ». Il est enfin rappelé que le patrimoine acquis par la SA d'HLM doit être géré comme du logement social (*notamment les attributions, cf. § 3.2.3*).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) de la société pour la période 2010-2016 a été validé par le CA du 15 avril 2010 et la convention d'utilité sociale (*CUS 2011-2016*) a été signée le 19 mai 2011. Au moment du contrôle, le PSP faisait l'objet d'une révision avec un premier document de travail présenté au CA du 10 décembre 2014. Ce document précisait la prise en considération de « la qualité commerciale » comme critère supplémentaire, afin de classer à nouveau le patrimoine et préparer les nouvelles orientations stratégiques de son entretien.

Conformément aux objectifs du groupe Vilogia Entreprises, le développement de la société vers les espaces métropolitains tendus tels que Marseille, Nice et Montpellier est initié. Lors du CA du 22 septembre 2014, la barre symbolique des 20 000 logements à franchir en 2020 a clairement été avancée. Pour ce faire, la société dispose d'une direction du développement du patrimoine (*DDP*) hébergeant un pôle promotion et réhabilitation comprenant une maîtrise d'ouvrage interne opérationnelle. La feuille de route de cette direction est une production de 850 logements par an portée à 900 à partir de 2017, d'abord en s'appuyant sur ses collaborateurs internes, puis en ayant recours à la VEFA, en veillant à ce que celle-ci ne constitue qu'une variable d'ajustement. Ces objectifs permettraient de dépasser l'engagement pris dans la CUS, soit 2 400 logements neufs sur la période 2011-2016 (*cf. tableaux ci-après au § 4.3.1*). Enfin et comme observé en 2014, la société procédera à des acquisitions en blocs si des opportunités se présentent.

En ce qui concerne l'entretien du patrimoine, le pôle maintenance territoriale (*dix agents*), initialement au sein de la direction des services locatifs, a été intégré à la DDP qui constitue ainsi

l'unique direction technique de la société. Des programmes annuels d'entretien (*sur 4 ans pour le gros entretien*) sont validés par le comité de direction qui en suit l'exécution régulièrement.

Enfin, la DDP est complétée par le pôle domanial en charge du suivi de la base patrimoniale, du droit notarié, et de l'activité « marchés » pour ce qui concerne les aspects juridiques et administratifs.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Développement patrimonial des cinq dernières années et objectifs de production

Le tableau ci-après présente le nombre annuel de logements locatifs mis en service ou acquis de 2010 à 2014.

Logements locatifs mis en service	2010	2011	2012	2013	2014	Total	%
Production neuve	189	122	112	75	160	658	16,7
VEFA	233	161	246	55	235	930	23,6
Acquisition amélioration	21	2	19	1	26	69	1,7
Acquisition en blocs	143	405	505	285	953	2 291	58,0
Total	586	690	882	416	1 374	3 948	100,0

Sur la période écoulée, la société a assuré son développement principalement en ayant recours à des achats en blocs (*près de 60% des logements acquis sur la période 2010-2014*). Par ailleurs, du fait de la difficulté d'acquérir du foncier, les opérations menées en VEFA ont été globalement plus nombreuses que celles conduites en maîtrise d'ouvrage interne. Le tableau ci-après présente le prévisionnel de mises en service ou d'acquisitions de logements locatifs sur la base des décisions effectives du CA à la date du contrôle.

Prévisionnel logements locatifs mis en service	2015	2016	Total
Production neuve	55	336	391
VEFA	503	645	1 148
Acquisition en blocs	292	0	292
Total	850	981	1 831

La SA GDH a ainsi diversifié sa production de logements en s'orientant massivement vers les acquisitions en blocs et les opérations en VEFA. La société a cependant comme objectif de garder une maîtrise d'ouvrage propre solide (*six responsables d'opérations nouvelles dans l'organigramme de la société*) lui permettant théoriquement d'assurer une part prépondérante de sa production de logements neufs. Issue d'une stratégie de groupe permettant une croissance rapide sur de nouveaux territoires, la VEFA ne devrait être, à compter de 2017 et selon l'organisme, qu'une variable d'ajustement. En attendant, cette dernière représente 74,6% de la production neuve prévue sur 2015-2016, en nette augmentation au regard des 58,6% observés sur 2010-2014.

Au regard des engagements pris dans la CUS 2011-2016 en termes de développement de la production nouvelle, le tableau suivant résume la situation à la date du contrôle :

Logements locatifs neufs mis en service	2011-2014	2015-2016 (prévisionnel)	Total 2011-2016
Objectif CUS	nc	nc	2 400
<i>dont PLAI</i>			720 (30%)
Opérations réalisés ou en projet	1 166	1 539	2 705
<i>dont PLAI</i>	277 (24%)	nc	nc

A fin 2014, un retard est observé mais, au regard des opérations validées par le CA et effectivement en cours à la date du contrôle, il devrait être résorbé fin 2016. Les logements neufs de type PLAI ont représenté près du quart de la production sur la période 2010-2014 soit un peu moins que les 30% indiqués dans la CUS 2011-2016.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La société s'est dotée d'un chargé d'opérations foncières au sein de la direction du développement du patrimoine afin de disposer du foncier lui permettant de satisfaire ses objectifs d'opérations neuves sous maîtrise d'ouvrage interne. Au-delà des opérations ponctuelles telles que Les Ocre à Apt (*validée au CA du 11 février 2014 - 16 logements*), La Calade, au Thor (*validée au CA du 15 avril 2014 - 22 logements*), Morières-lès-Avignon (*validée au CA du 22 septembre 2014 - 70 logements*), Mérindol (*validée au CA du 22 septembre 2014 - 10 logements*), Résidence de l'Autan – Les Angles (*validée au CA du 29 octobre 2014 - 28 logements*), la société s'est également positionnée sur des projets de plus grande envergure qui s'étaleront sur plusieurs années tels que :

- ZAC des Gargues à AUBAGNE : il s'agit d'un nouveau quartier initié par la commune d'Aubagne sur un terrain de 43 hectares comprenant en particulier 629 logements sociaux dont 45 en accession ; afin d'être partie prenante du dossier nécessitant une maîtrise d'ouvrage multiple, le CA du 13 juin 2013 a validé une participation à hauteur de 24,8% à la SAPAG (Société Aubagnaise pour l'Aménagement des Gargues - société par actions simplifiée dédiée au seul aménagement de la ZAC des Gargues détenue par ailleurs par IMMOCHAN et GUINTOLI) ;
- Le Panisset au PONTET (*validé au CA du 15 avril 2014*) : sur un terrain de plus de 12 hectares, l'aménagement en projet est en particulier concerné par la construction de 850 logements sociaux locatifs et en accession.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du parc est assurée par le pôle maintenance territoriale de la DDP. Pour constituer ses programmes de travaux, ce pôle s'appuie sur les chargés de clientèle des agences, souvent sur le terrain. L'entretien des parties communes est généralement effectué une fois par semaine et l'enlèvement des ordures ménagères est quotidien. Les encombrants sont enlevés par les services des collectivités concernées sur simple demande, ce qui permet de conserver des abords propres.

Conformément aux engagements de la CUS (*et du PSP 2010-2016*), les réhabilitations prévues du parc se poursuivent avec les dernières opérations (*Ramatuel, fin de Grange d'Orel, Vélodrome, et Coubertin 1 et 2*) dont les ordres de services des travaux sont prévus pour être lancés au second semestre 2015. Seule la réhabilitation de l'opération Saint-Chamand à Avignon, concernée par un nouveau contrat de ville (*en remplacement des contrats urbains de cohésion sociale*) fait l'objet d'une réalisation au-delà de 2016.

La société prévoit ainsi des efforts financiers importants pour l'entretien et l'amélioration de son parc (*de 9,5 M€ en 2015 à 11,9 M€ en 2020 pour l'entretien et des fonds propres mobilisés à hauteur de 8,2 M€ en 2015 jusqu'à 10,5 M€ en 2020 pour l'amélioration et la réhabilitation du parc*).

La visite de patrimoine a porté sur 5 858 logements, soit 36 % du patrimoine (*cf. annexe 11*). Elle a permis de constater globalement une bonne présence et implication des acteurs de terrain (*chefs d'agence, responsables de site, chargés de clientèles et leurs personnels de terrain*). Les parties communes intérieures et extérieures sont globalement propres et entretenues. Néanmoins, des pistes d'amélioration du service rendu aux locataires ou de problèmes de sécurité ont été relevés :

- appropriation des parties communes par les locataires : la présence de véhicules à moteur dans les parties communes ou caves a été observée sur quelques groupes (*par exemple Rebenas et Les Romaniquettes*) ; des locaux communs (*anciens vide-ordures notamment au Clos Saint-Michel*) ont été « privatisés » par les locataires ; certains locaux communs n'ont pu être ouverts par le personnel de l'organisme lors de la visite (*changement de serrure par les locataires ou perte de clefs*) ; des scooters, dont les propriétaires ne sont pas identifiés, ont été stockés dans un local technique de la société à la résidence de Saint-Chamand ;
- gaines techniques : certaines gaines techniques sont dégradées (*par exemple serrures détériorées sur de nombreux groupes, câbles électriques apparents sur Le Grand Couvent ou La Source*) ;
- gardiennage et surveillance : les groupes Grange D'orel et la Barbière (*ZUS*) constituent le patrimoine le plus délicat de l'organisme en termes d'incivilités, dégradations des parties communes et privatives. La Barbière fait partie des groupes pour lesquels le gardiennage doit être renforcé (*cf. § 3.6.3*) ;
- sécurité incendie : les extincteurs doivent être contrôlés régulièrement (*La Source*) ;
- accès pompiers : les accès pompiers de la résidence Clos d'Orville Haut doivent être dégagés (*encombrants*) ;
- espaces extérieurs : un parking collectif, propriété de l'organisme, présente de nombreuses épaves et encombrants au sein de la résidence La Source, et une absence d'entretien et de nettoyage ;
- jeux pour enfants : les groupes achetés récemment doivent faire l'objet d'un avenant au contrat de suivi (*par exemple, sur la résidence La Timone l'absence de clôture*).

4.4.1 Diagnostics techniques

4.4.1.1 Dossiers Amiante

Les obligations réglementaires concernant la réalisation de repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante, les obligations issues des résultats de repérages, la constitution des documents relatifs à la présence d'amiante ou encore l'information des occupants ou des entreprises ne sont pas toutes respectées (*non conforme aux articles R.1334-16 et suivants du code de la santé publique*). Suite au précédent rapport de contrôle de la Miilos en 2010, la société a fait procéder au complément de repérages d'amiante des parties collectives afin de constituer les dossiers techniques Amiante (*DTA*) exigés par l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique. Au moment du contrôle, cette action n'était pas complètement soldée pour trois résidences (*17 rue de Turenne, Le Rouvillier et Impasse du Planet*), représentant 17 logements (*0,2 % environ du parc concerné*). A ce chiffre s'ajoutent 135 logements en copropriété pour lesquels l'organisme n'est pas en mesure de confirmer l'établissement des *DTA* (*obligation relevant des syndicats de copropriétaires*). L'organisme n'a pas procédé au repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante dans les parties privatives, ni constitué de dossier intitulé "dossier amiante- parties privatives" (*DAPP*), exigés par les articles R.1334-16 et R.1334-29-4 du code de la santé publique, dans l'attente d'une hypothétique évolution de la liste des matériaux concernés.

Par ailleurs, conformément à l'article R.1334-27, en cas de découverte de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit mettre en œuvre les préconisations issues du rapport de repérage, qui dépendent notamment du résultat de l'évaluation de leur état de conservation (*évaluation périodique, mesure d'empoussièrement, travaux de confinement ou de retrait*). Aucune procédure n'est mise en œuvre par la société. Il est à noter que l'organisme n'a pas été en capacité de fournir la liste des résidences concernées. Enfin, pour tous les immeubles concernés par la réglementation sur l'amiante, les obligations réglementaires relatives à l'information des occupants et des entreprises amenées à effectuer des travaux ne sont pas respectées (*cf. articles R.1334-29-4 et R.1334-29-5 du code de la santé publique*). Par rapport, à la problématique de l'amiante, l'organisme indique avoir commandé les 17 DTA manquants et avoir programmé des mesures d'empoussièrement exigées dans les DTA mais n'apporte pas d'élément nouveau dans sa réponse concernant l'absence des DAPP.

4.4.1.2 Lutte contre le saturnisme

La société ne respecte pas ses obligations réglementaires concernant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb et son annexion aux contrats de location (*non conforme aux articles L. 1334-5 et 7 du code de la santé publique*). La société n'a pas procédé ou n'a pas été en mesure de justifier de la réalisation des constats de risque d'exposition au plomb (*CREP*) pour la grande majorité des résidences construites avant le 1^{er} janvier 1949. La liste des groupes identifiés totalisant 270 logements est jointe en *annexe 12*. Depuis le 12 août 2008, le constat portant sur les parties privatives affectées à l'habitation doit obligatoirement être annexé à tout nouveau contrat de location. Son absence constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à régulariser la situation avant la fin 2016.

4.4.1.3 Diagnostic de Performance Energétique

Au moment du contrôle, 3 269 diagnostics de performance énergétique (*DPE*) restaient à réaliser. Au vu des engagements pris dans la convention d'utilité sociale (*finalisation des DPE au 30 juin 2012*), le retard est important, notamment sur les logements individuels.

Etiquette énergie	Logements	Pourcentage
A 	334	2,0 %
B 	458	2,8 %
C 	4 214	25,8 %
D 	5 639	34,5 %
E 	2 150	13,2 %
F 	266	1,6 %
G 	3	0,0 %
Non réalisée	3 269	20,0 %

Les résultats des DPE ne sont actuellement pas exploités même si des objectifs d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine existant ont été fixés dans la CUS. Le plan stratégique de patrimoine prévoit par exemple la réhabilitation lourde de 12 résidences cotées « E ». Par ailleurs, les DPE ne sont actuellement pas joints aux contrats de bail en contradiction avec la réglementation en vigueur depuis 2007 (*cf. § 3.2.3*).

4.4.2 Accessibilité handicapés

La mission a pu observer la prise en compte des obligations de mise en accessibilité dans les opérations récentes de réhabilitation (*résidence Docteur Ayme à Cavillon*). Un diagnostic des locaux

recevant du public (*ERP*) est en cours avec l'objectif d'établir un programme de mise en accessibilité. Le recensement des locataires en place, présentant des besoins spécifiques qui nécessitent une adaptation du logement ou un changement de logement, s'effectue en agence par les chargés de clientèle. La société ne dispose pas en revanche d'un recensement du parc accessible et des logements adaptables.

4.4.3 Sécurisation des ascenseurs

La société Grand Delta Habitat a lancé en 2012 un marché concernant des travaux de mise en conformité à la réglementation concernant la sécurité des ascenseurs existants (*SAE 2013 et SAE 2018*) ainsi qu'un marché d'entretien et de maintenance d'une durée de cinq ans portant sur l'ensemble de son parc (*75 ascenseurs*). La société PACA Ascenseurs a remporté l'appel d'offres public. Des avenants au marché initial sont signés lors de la construction ou l'acquisition de nouvelles résidences équipées d'appareils avec des délais parfois importants (*signature d'un avenant le 5 juin 2015 pour une acquisition au 1^{er} janvier 2015 du groupe n° 758 situé boulevard National à Marseille*). La société est invitée à améliorer sa réactivité, dans le respect des règles de la commande publique, afin de se conformer aux obligations fixées par l'article R. 125-2-1 du CCH (*contrat d'entretien écrit*).

La périodicité des contrôles techniques quinquennaux n'est pas respectée pour huit ascenseurs (*non conforme à l'article R.125-2-1 du CCH*). Des retards sont observés sur la réalisation des contrôles techniques périodiques (*quinquennaux*), dont la périodicité est fixée par l'article R.125-2-4 du CCH :

- pour sept ascenseurs situés dans le groupe n°766 « La Timone I » acquis à Marseille au 1er janvier 2015 (*date butoir du contrôle quinquennal au 25 mars 2014*) ;
- pour un ascenseur situé dans le groupe n°803 « Citadelle II » acquis à Nîmes au 1er janvier 2012 (*date butoir du contrôle quinquennal au 29 mars 2015*).

Dans sa réponse, la société confirme la signature des avenants incluant les contrôles quinquennaux.

Par ailleurs, sur un échantillonnage de 46 ascenseurs, la mission a pu constater le respect de la périodicité des visites de contrôle fixées par l'article R. 215-2 du CCH sur la période du contrôle.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La stratégie de vente de patrimoine de la société Grand Delta Habitat remonte à 1986. Le double objectif poursuivi est de permettre d'accéder à la propriété à un certain nombre de locataires et de dégager des ressources concourant à la politique de développement et d'entretien de son parc. Le CA porte une attention particulière au patrimoine mis en vente, il valide les conditions de transaction et reste régulièrement informé. Conformément à la CUS et au PSP 2010-2016, 1 000 logements à vendre ont été identifiés. Ils concernent 27 groupes et l'objectif de vente est de 50 logements par an. Cet objectif étant considéré comme sensible, il est décliné mois par mois et fait l'objet d'un suivi régulier dans les tableaux de bord de la société. Sur la période 2010-2014, les ventes sont toutes réalisées dans la fourchette des plus ou moins 35% de l'évaluation domaniale. Trois garages, deux terrains, un local commercial et un local divers ont également été vendus. Le premier tableau ci-dessous indique le nombre de ventes réalisées sur les exercices 2010 à 2014 et le second détaille ces ventes en fonction du statut de l'acquéreur.

Année	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Nombre de logements vendus	36	50	41	46	48	221

Statut de l'acquéreur	Locataires occupants	Autres locataires GDH	Extérieurs	Total
Nombre de logements vendus	91	41	89	221

Enfin, après validation du CA, le foyer Beausoleil (*EHPAD*) et le foyer de jeunes travailleurs du Pou du Plan ont fait l'objet d'une vente en 2013 à leur gestionnaire, à hauteur respectivement de 1 300 000 € et 880 000 €. Dans les mêmes conditions, le foyer de l'Albionaise, vide de ses occupants depuis leur transfert le 31 décembre 2012 dans un nouvel EHPAD par l'ancien gestionnaire, a été vendu en 2013 pour 400 000 € à un repreneur privé après validation de la transaction par l'Etat.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de la société GDH résulte des orientations stratégiques communiquées par son actionnaire principal Vilogia Entreprises. Elle est largement concernée par un développement vers les espaces métropolitains tendus tels que Marseille, Nice et Montpellier. Elle se traduit par des acquisitions en VEFA et des rachats en blocs très importants. Ces achats sont parfois réalisés très rapidement sans que la société n'ait préalablement défini ou demandé les financements dévolus aux logements sociaux (*ces opérations présentant le risque d'être finalement réalisées hors objet social*). La société GDH a affiché un objectif ambitieux de constructions neuves dans son PSP et sa CUS. A fin 2014, un retard est observé, mais au regard des opérations effectivement en cours à la date du contrôle, il devrait être résorbé fin 2016. Les logements neufs de type PLAI ont représenté près du quart de la production sur la période 2010-2014. L'âge du parc, sa localisation et les rachats en blocs imposent, d'une part une véritable stratégie d'entretien du patrimoine et son suivi précis (*cf. PSP en cours de révision depuis fin 2014*), et d'autre part des dépenses de maintenance en augmentation.

5. RENOVATION URBAINE

En zone ANRU et à la date du contrôle, la SA d'HLM GDH est concernée par les projets de réhabilitation Coubertin 1 et 2, Ramatuel, Saint-Chamand, La Barbière à Avignon ainsi que les Fauvettes et Les Goélands à Montélimar.

Le projet de réhabilitation du groupe de logements Saint-Chamand (*357 logements*) à Avignon prévu au PSP 2010-2016 prend du retard en raison de son intégration dans la nouvelle géographie prioritaire du contrat de ville pilotée par l'Etat et les collectivités, et de la multiplicité des bailleurs concernés nécessitant une vision partagée avec la collectivité locale (*cf. §4.4*). Le lancement anticipé de toute réhabilitation pourrait compliquer l'équilibre général et la bonne définition par les autres partenaires de ces projets de rénovations urbaines complexes. Il appartient cependant à la société de déployer tous les efforts nécessaires pour que le traitement de ce groupe de logements soit bien pris en considération dans ces projets.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La gestion financière et la comptabilité de Grand Delta Habitat sont effectuées à la direction administrative et financière (*DAF*) qui comprend 21 personnes. Elles sont informatisées (*Portalimmo depuis avril 2010 en particulier*), et, sous l'impulsion de la société mère Vilogia Entreprises, elles sont

gérées progressivement sous un progiciel unique (*IKOS 2011*). Cette mutation initiée avec succès au début de l'année 2015 avec la comptabilité des achats d'exploitation devrait prendre fin au début de l'année 2016 avec la bascule de la gestion locative. Seules, la paye et la gestion de la trésorerie seront traitées par des logiciels interfacés avec IKOS.

Depuis le dernier contrôle de la Miilos, la DAF a renforcé son rôle transversal au sein de la société en hébergeant le service de contrôle de gestion qui réalise régulièrement deux niveaux de tableaux de bord, l'un pour le directeur et l'autre pour les directions opérationnelles. Ils permettent de suivre efficacement l'activité de la société et l'atteinte ou non de ses objectifs annuels les plus importants (*développement du patrimoine, logements vacants, impayés et recouvrement, ventes de logements, consommations budgétaires en particulier*).

L'examen de la comptabilité appelle deux observations :

- 1) La facturation de la redevance par l'association de gestion Vilogia (AG) en 2012 ne repose pas que sur un calcul du coût réel des prestations. Le montant facturé de 386 061,91 € en 2012 (*non reconduit ultérieurement et à la date du contrôle, l'association de gestion Vilogia était en cours de liquidation*), s'apparentant à une participation à des « frais de holding », est issu de la répartition des coûts de fonctionnement de l'association de gestion Vilogia selon des clés de chiffre d'affaires ou de volume d'investissement sans qu'intervienne un contrôle des temps passés. Cette modalité de répartition était susceptible de créer des distorsions de coût de gestion entre sociétés bénéficiaires.
- 2) Sur les exercices comptables 2009 à 2013, la société a procédé à des immobilisations de ses coûts internes de manière non conforme au plan comptable général / Règlement n°99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable - article 447/72 - Production immobilisée. En matière de maîtrise d'ouvrage (MOA), la SA GDH applique les directives de la société mère Vilogia Entreprises et procède à des immobilisations forfaitaires (3,3% du montant de l'opération pour la MOA assurée par GDH et 2% s'il s'agit d'une VEFA) tout en vérifiant globalement que les montants en question sont cohérents avec les frais internes concernés. Il convient de rectifier cette pratique en immobilisant, par opération, les frais éligibles. Ceci améliorera la qualité du bilan comptable de la société. De plus, sur la période allant du 1^{er} avril 2012 au 31 décembre 2013, le personnel de la société a été transféré dans l'association de gestion Vilogia. La société, considérant que les salariés concernés travaillaient pour son compte, a continué ses pratiques d'immobilisation des frais de maîtrise d'ouvrage alors qu'elle n'avait plus en propre le personnel correspondant. Le plan comptable général (*Règlement n°99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable – article 447/72 dont le principe est repris à l'article 947/72 du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général*) précise sur la question : « Le compte 72 (Production immobilisée) enregistre le coût des travaux faits par l'entité pour elle-même. Il est crédité soit par le débit du compte 23 (Immobilisations en cours) du coût de production des immobilisations créées par les moyens propres de l'entité au fur et à mesure de la progression des travaux, soit directement par le débit des comptes d'immobilisations intéressés si le transit par le compte 23 ne s'avère pas nécessaire ». Une facturation séparée de l'AG des frais de personnels imputables par opérations d'investissement sur un compte 23 aurait été conforme.

Par ailleurs, appréciés par l'équipe de contrôle sur les exercices 2012 et 2013 pour l'ensemble des factures, les délais moyens entre la réception et le paiement sont de 36 jours pour l'exploitation et de 18 jours pour l'investissement. Ils peuvent être considérés comme globalement maîtrisés même si 4% des factures sont réglés au-delà d'un délai de 60 jours à compter de la date de la facture.

Sur la période 2009-2013, les commissaires aux comptes, AREs X.PERT AUDIT et KPMG Entreprises jusqu'en 2010 puis Audit Conseil Méditerranée, n'ont relevé que le changement de méthode observé en 2010 pour la comptabilisation d'une provision de gros entretien (*PGE*: 4 840 610 € provisionnés en ponctionnant les capitaux propres à hauteur de 4 442 453 €, le reste faisant l'objet d'une dotation inscrite au compte de résultat), provision qui avait été abandonnée en 2008. Cette nouvelle PGE ne s'appuyait initialement que sur un programme quinquennal de peinture des parties communes intérieures. Elle a été élargie en 2014 aux travaux de carrelage et de peinture extérieure sur une période ramenée à quatre ans.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	-6	-105	-9	0	-196
Marge sur prêts	18	14	10	8	6
Loyers	56 428	60 144	64 250	68 590	72 765
Coût de gestion hors entretien	-15 333	-15 744	-17 822	-20 132	-18 182
Entretien courant	-2 632	-2 603	-2 566	-2 557	-2 809
GE	-5 111	-3 911	-4 014	-2 984	-3 496
TFPB	-4 855	-5 116	-5 502	-5 804	-6 195
Flux financier	1 123	646	1 147	1 207	1 277
Flux exceptionnel	430	654	957	562	1 656
Autres produits d'exploitation	349	470	574	510	788
Pertes créances irrécouvrables	-442	-515	-618	-631	-1 157
Intérêts opérations locatives	-10 473	-9 645	-11 239	-13 009	-12 983
Remboursements d'emprunts locatifs	-10 592	-13 294	-14 291	-13 896	-13 742
Autofinancement net²⁵	8 904	10 995	10 878	11 865	17 732
% du chiffre d'affaires	15,66 %	18,05 %	16,71 %	17,19 %	24,12 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme (cf. annexe 13)

Principalement en raison de la forte augmentation du produit des loyers (2 444 logements de plus entre 2009 et 2013) associée à une maîtrise de l'évolution de ses dépenses, l'autofinancement net de Grand Delta Habitat double en volume sur la période 2009-2013. Il passe ainsi de 15,7% du chiffre d'affaires en 2009 au niveau très élevé de 24,1 % en 2013 (médiane nationale 2013 des SA d'HLM à 11,7 %).

La vacance structurelle (à plus de trois mois hors vacance technique) qui amoindrit l'autofinancement de la société, passe de 1,7 % en 2009 à 0,7 % 2013. Cette évolution positive traduit les efforts déployés par la société et lui permet d'être en-dessous de la médiane nationale 2012 à 0,82 % pour les organismes de plus de 15 000 logements. En 2013, la perte financière relative à la vacance globale reste cependant à 3,3 %²⁶ des loyers. Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Traitées régulièrement, les admissions en non-valeur (*pertes sur créances irrécouvrables*) représentent 3 363 k€ sur la période 2009-2013, soit 1% des loyers. L'autofinancement de la société est en revanche favorisé par des loyers légèrement au-dessus de la médiane nationale 2013 des SA d'HLM (*respectivement 4 329 €/logement et 4 289 €/logement en 2012*).

²⁵ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

²⁶ Estimée par l'équipe de contrôle

6.2.1 Analyse des charges

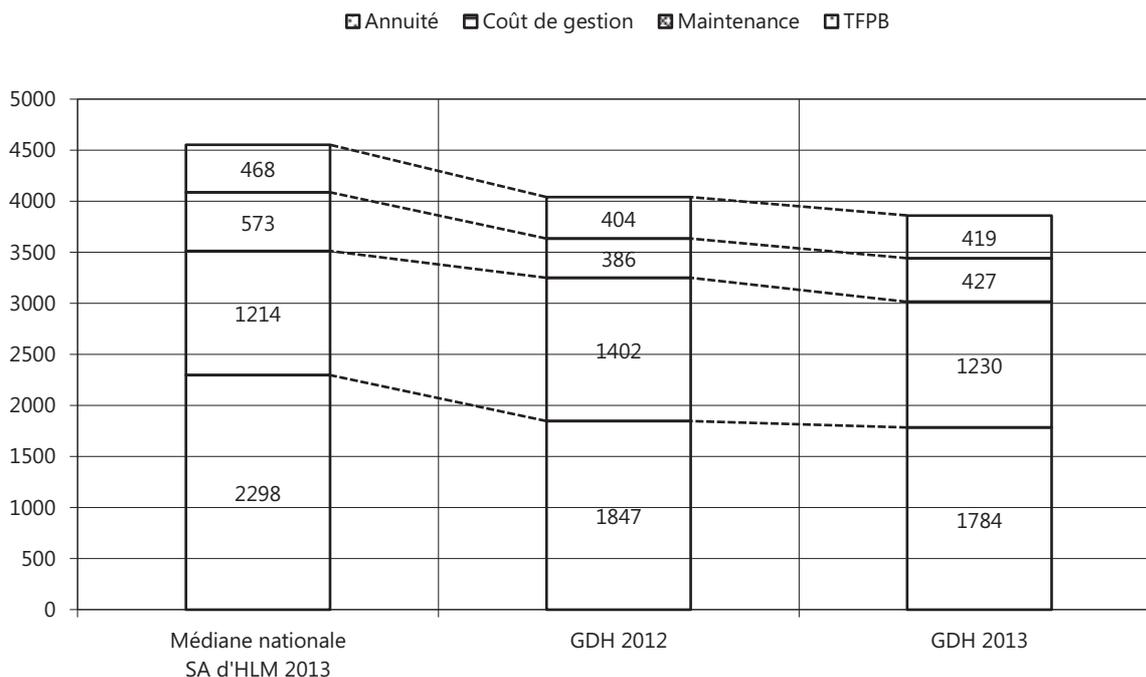
Les charges participant au calcul de l'autofinancement (*cf. annexe 14*) ne progressent que modérément entre 2009 (27,9 M€) et 2013 (30,7 M€). Cette progression de 10% est en particulier à rapprocher des 18% d'augmentation du nombre de logements. Cette situation résulte :

- d'une évolution globale maîtrisée des coûts de gestion hors entretien (*frais généraux + frais de personnel + impôts et taxes - conduite d'opérations - écart sur récupération de charges*) ; à titre d'exemple, les effectifs sont quasi stables entre 2009 et 2013 ; avec 1 402 € par logement en 2012 et 1 230 € en 2013, les coûts de gestion s'améliorent et deviennent comparables à la médiane nationale des SA d'HLM en 2013 de 1 214 €²⁷ ;
- d'une progression de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de l'ordre de 20 % : elle concerne 88% du parc de Grand Delta Habitat en 2013 ; elle est de 404 € par logement en 2012 et 419 € en 2013 (*médiane nationale 2013 de 468 €/logement*) ;
- d'un niveau de dépense d'entretien et de maintenance en baisse sur la période (7,7 M€ en 2009 et 6,3 M€ en 2013) résultant d'un effort de maîtrise et de rationalisation des dépenses ; depuis 2010, la société constitue de nouveau une provision pour gros entretien s'appuyant sur un programme de travaux (*cf. § 5.1*) ; avec 386 €/logement en 2012 et 427 €/logement en 2013, les coûts de maintenance du patrimoine restent globalement en dessous de la médiane nationale à 573 €/logement en 2013 ; la visite de patrimoine a cependant révélé un niveau d'entretien globalement satisfaisant.

Conséquence d'une politique de développement volontariste, l'annuité locative (*capital + intérêts des emprunts locatifs*) connaît une progression significative entre 2009 et 2013 passant de 21,1 M€ à 26,7 M€, soit +27 %. Par logement et du fait de l'âge du parc (38,2 ans à mai 2015, *une bonne partie du parc n'est donc plus concernée par des remboursements d'emprunts*), elle ne s'établit cependant qu'à 1 847 € en 2012 et 1 784 € en 2013, restant nettement en-dessous de la médiane nationale 2013 à 2 298 €. Comme le montre le tableau ci-après, c'est l'une des causes principales de la bonne rentabilité de la société.

En €/logement	Médiane nationale	Grand Delta Habitat (VL)	Grand Delta Habitat (VL)
	SA d'HLM 2013	2012	2013
Annuité	2 298	1 847	1 784
Coût de gestion	1 214	1 402	1 230
Maintenance	573	386	427
TFPB	468	404	419

²⁷ Cette tendance s'est confirmée en 2014 avec des coûts de gestion de 1 015 €/logement.



6.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

6.2.2.1 Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	102 570	115 464	131 332	152 622	170 657
Provisions pour risques et charges	3 066	7 372	7 083	5 236	5 641
<i>Dont PGE</i>	0	4 841	4 844	4 854	4 853
Amortissements. et provisions (<i>actifs immobilisés</i>)	249 110	263 801	280 168	296 858	308 815
Dettes financières	308 833	346 738	382 587	424 611	457 509
Actif immobilisé brut	- 641 675	- 712 789	- 793 360	- 866 592	- 938 256
Fonds de Roulement Net Global	21 904	20 586	7 810	12 734	4 365
FRNG à terminaison des opérations²⁸					27 600
Stocks (<i>toutes natures</i>)	1 096	710	2 595	276	110
Autres actifs d'exploitation	24 622	26 150	24 092	28 486	28 785
Provisions d'actif circulant	- 3 187	- 2 789	- 3 107	- 3 092	- 3 036
Dettes d'exploitation	- 9 861	- 10 008	- 11 292	- 13 412	- 12 766
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	12 671	14 063	12 288	12 258	13 093
Créances diverses (+)	971	1 041	1 084	1 248	1 662
Dettes diverses (-)	9 997	12 418	10 011	13 070	13 619
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 9 025	- 11 377	- 10 927	- 11 822	- 11 957
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	3 646	- 2 685	1 362	436	1 135
Trésorerie nette	18 259	17 900	6 448	12 299	3 230

(cf. annexe 15)

²⁸ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Bien qu'impactés négativement de 4,4 M€ en 2010 pour reconstituer une provision pour le gros entretien, les capitaux propres progressent nettement de 102,6 M€ fin 2009 à 170,7 M€ au 31 décembre 2013 (+ 66 %) sous les effets conjugués de résultats d'exploitation largement bénéficiaires (+ 55,6 M€) et d'un accroissement des subventions en valeur nette (+ 16,9 M€).

Ensuite, dans un contexte de fort développement de la société (*actif immobilisé brut de 938,3 M€ en 2013, +296,6 M€ sur la période 2009-2013*), la dette financière progresse sur la période 2009-2013 de 148,6 M€ pour s'établir à 457,5 M€. Le ratio d'endettement de la société diminue sur la période (69,8 % du passif en 2009 à 63,5 % en 2013) mais reste stable autour de 71,7 % si les concours bancaires sont pris en considération (7,9 M€ en 2009 et 60,1 M€ en 2013, qui servent au portage financier des opérations d'acquisition en blocs et VEFA).

Les capitaux permanents (*hors intérêts courus non échus*) atteignent la somme de 633,8 M€ en 2013. Ils sont composés de dettes financières pour 72,2 %, au-dessus de la moyenne nationale des SA et OPH dont le parc est supérieur à 12 000 logements (63,7 % en 2013).

6.2.2.2 Variations du FRNG et potentiel financier

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2010 à 2013 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie de 2010 à 2013	Bilan début 2010 à 2013
FRNG début 2010		21 904
Autofinancement net cumulé de 2010 à 2013	51 470	
Dépenses d'investissements de 2010 à 2013	-323 970	
Financements comptabilisés de 2010 à 2013	250 064	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs de 2010 à 2013	- 6 646	
Autofinancement disponible après investissement de 2010 à 2013	-29 082	
Cessions d'actifs de 2010 à 2013	20 742	
Autres "Divers" remboursements (<i>accession etc.</i>) de 2010 à 2013	-9 201	
Flux de trésorerie cumulé de 2010 à 2013	-17 539	-17 539
FRNG fin 2013		4 365

Le FRNG (*fonds de roulement net global*), sous l'effet d'investissements lourds non suffisamment couverts par des ressources externes sur la période 2010-2013, diminue globalement pour atteindre 4,4 M€, soit 0,3 mois de dépenses au rythme d'activité 2013. Il est très inférieur à la médiane nationale 2012 donnée à 3,4 mois pour les SA d'HLM et les OPH.

Le potentiel financier (*FRNG – Dépôts de garantie des locataires – Provisions – ACNE*) de la société est évalué à - 6,7 M€ au 31 décembre 2013. Cette situation résulte directement du mode de financement choisi par la société pour le portage financier de certaines de ses opérations d'investissement en attente de leur conventionnement et de la mise en place des prêts définitifs. Le recours massif aux concours bancaires (*six lignes de crédits ouvertes auprès de six établissements bancaires pour un total maximum de 63 M€ mobilisés à hauteur de 60,1 M€ au 31 décembre 2013*), s'il offre une certaine souplesse et permet de disposer de fonds dans des conditions financières favorables au moment du contrôle, n'en présente pas moins des risques en cas de défaillance de l'organisme prêteur ou d'opération qui ne se déroulerait pas comme prévu. Cette mobilisation de lignes de trésorerie prend une importance croissante pour atteindre 115 M€ en 2015, cette pratique devrait être largement diminuée selon la société à partir de 2016 (*pas de rachat en bloc prévu*).

A terminaison des opérations, déduction faite de celles dites en projet ou en étude de faisabilité n'ayant pas encore fait l'objet de l'ordre de service de commencement des travaux à fin 2013 ni d'une notification de subvention significative, le FRNG remonte à 27,6 M€ (*2,1 mois de dépenses*), du fait principalement, d'une mobilisation tardive des emprunts ou d'un portage financier des opérations de rachat en bloc. Le potentiel financier s'établit pour sa part à 16,6 M€. Ces deux indicateurs financiers restent faibles et sont très dépendants des emprunts restants à contracter pour le financement définitif des opérations financées avec les concours bancaires en particulier.

De l'analyse des comptes de bas de bilan ressort un besoin en fonds de roulement globalement en diminution sur la période pour atteindre 1,1 M€ en 2013.

6.2.2.3 Trésorerie

Comme précisé ci-dessus, pour le portage financier de ses acquisitions en bloc ou de certaines opérations en VEFA, la société a massivement recours à des concours bancaires (*21 M€ en 2011, 46 M€ en 2012, 60 M€ en 2013, 95 M€ en 2014 et près de 115 M€ en 2015*). Cet apport lui permet de pallier l'attente de financements définitifs conditionnés par l'obtention des garanties d'emprunts auprès des collectivités locales (*parfois aussi par l'agrément du conventionnement par l'Etat en cas de rachat de patrimoine non conventionné*). L'avantage réside dans un développement rapide, répondant ainsi aux exigences de Vilogia Entreprises, sans mobilisation de sa propre trésorerie et tout en bénéficiant de frais moins importants que ceux relatifs au préfinancement classique. L'inconvénient est le risque (*faible*) d'un refus de conventionnement ou d'une demande de remboursement anticipé d'une banque accordant une ligne de crédits.

Le niveau de trésorerie nette (*valeurs mobilières de placement + disponibilités – lignes de crédits*) sur la période 2009-2013 est aussi le résultat de l'évolution du FRNG et du besoin en fonds de roulement analysés ci-avant. Il est de 3,2 M€ à fin 2013 soit 0,2 mois de dépenses, très inférieur à la médiane nationale de référence des SA d'HLM donnée à 2,2 mois en 2012 (*cf. annexe 16*).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

A la date du contrôle et pour apprécier les perspectives financières de GDH, l'Agence dispose de différents documents validés par le CA ; il s'agit d'un plan stratégique de patrimoine (*PSP*) pour la période 2010-2016 (*en cours de révision*), et d'un business plan pour la période 2014-2019 validé le 10 décembre 2014 concomitamment à l'augmentation de capital de 10 M€ par l'actionnaire de référence Vilogia Entreprises (*soutien aux objectifs de développement et rééquilibrage du bilan adopté*).

Elaboré au second trimestre 2014, le business plan 2014-2019 a été présenté au CA du 22 septembre 2014. Il prévoyait un développement du patrimoine le portant à 18 580 logements en 2019 ne prenant pas en considération le potentiel considérable d'acquisitions en 2014 (*prévision de 656 logements livrés, 1 402 effectifs dont 500 achetés en bloc fin décembre 2014*). De même, il n'intégrait pas un challenge plus important entériné en séance, motivant et symbolique pour GDH, fixant la barre des 20 000 logements à franchir en 2020.

L'étude prévisionnelle 2015-2020 (*cf. annexe 17*), intégrant ces nouvelles données, a été rédigée par la DAF début 2015. Elle a été présentée au CA du 25 juin 2015. L'équipe de contrôle a basé l'analyse ci-après sur cette étude.

Les hypothèses économiques retenues pour l'évolution des principaux agrégats constitutifs de l'autofinancement net n'appellent pas d'observation particulière. Ce dernier devrait rester à un niveau élevé de 20% du chiffre d'affaire des loyers et générer 119 M€ de fonds propres sur la période.

En s'appuyant sur l'augmentation de capital de 10 M€ validée en 2014 (*5,5 M€ versés en 2014, et 4,5 M€ prévus en 2015*) et surtout sur sa rentabilité, la société prévoit la livraison de 5 300 logements avec un objectif de 900 logements par an à partir de 2017. Le patrimoine serait ainsi d'environ 21 000 logements fin 2020 (*dépassant donc nettement l'objectif précité de 20 000*).

Au-delà des fonds propres générés par sa rentabilité, la société prévoit d'augmenter progressivement ses ventes de patrimoine en les passant des 48 logements observés en 2014 à 130 en 2020, générant 42 M€ sur la période 2015-2020.

Les besoins en fonds propres de la société s'établissent à hauteur de 85 M€ pour les constructions neuves ou acquisitions en bloc, 57 M€ pour les travaux d'amélioration et réhabilitation et 4 M€ pour les locaux propres de la société. Dans ce contexte, le niveau de trésorerie devrait s'améliorer régulièrement pour atteindre 74,9 M€ à fin 2020.

Il est à noter que pour assurer le financement de ce développement, la société a d'ores et déjà initié des négociations avec les banques. Sur la bases des résultats 2014, celles-ci devraient accorder 20 M€ supplémentaires en portant les lignes de trésorerie à un total de 115 M€ en 2015, assurant ainsi à GDH la souplesse nécessaire dans ses opérations d'acquisition. De son côté, la Caisse des dépôts et consignations a validé une extension à 316 M€ du plafond d'engagement de crédits pour la période 2015/2016 (*130 M€ début 2014*).

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Même si le FRNG de la société apparaît comme faible du fait en particulier d'une mobilisation massive des concours bancaires pour assurer son très fort développement, la situation financière de la société GDH n'apparaît pas préoccupante à fin 2013. Grâce à une annuité locative peu élevée et à des frais de gestion maîtrisés, l'organisme dispose d'une forte rentabilité d'exploitation de 18,3 % en moyenne sur la période 2009-2013 lui permettant de dégager les fonds propres nécessaires à son développement. Cette situation favorable est confirmée en 2014 et devrait perdurer dans les prochaines années. L'augmentation de capital de 10 M€ par l'actionnaire principal Vilogia Entreprises actée fin 2014 permettra un début de rééquilibrage de sa structure financière. Cette amélioration s'accroîtra d'une part avec la mise en place des financements définitifs des opérations d'investissement, et d'autre part avec les résultats bénéficiaires de la société. Dans ce contexte de développement très dynamique qui doit l'amener à disposer d'un patrimoine de plus de 20 000 logements en 2020, il est essentiel que la société, d'une part, se dote d'une lisibilité financière en continu et à moyen terme, en actualisant chaque année son business plan, et d'autre part, continue d'améliorer son contrôle de gestion.

7. CONCLUSION GENERALE

La SA d'HLM Grand Delta Habitat possède 16 333 logements majoritairement implantés dans le département de Vaucluse. Elle est actuellement en pleine expansion et projette de disposer d'un patrimoine locatif de plus de 20 000 logements à l'horizon 2020, en élargissant son domaine d'intervention sur les espaces métropolitains tendus de la région PACA et des départements limitrophes (*Marseille, Nice et Montpellier,...*). L'organisme dispose d'un conseil administration actif et d'actionnaires impliqués dans le fonctionnement de la société. Néanmoins, afin d'éviter les conflits d'intérêts entre les différentes filiales de Vilogia entreprises composant la direction régionale Vilogia Rhône-Méditerranée (*structure n'existant pas juridiquement*), les contrats et missions des dirigeants et des cadres travaillant pour plusieurs structures doivent être clarifiés. En matière de contrôle interne, la société s'est structurée depuis le précédent contrôle. Les tableaux de bord mis en place permettent un pilotage performant de la société. En matière de commande publique, les anomalies ou irrégularités constatées devront être corrigées, notamment en ce qui concerne les prochains marchés de maîtrise d'œuvre ou de prestations informatiques. Concernant les attributions de logements, les pratiques actuelles imposées par l'actionnaire majoritaire conduisent à loger majoritairement les salariés des entreprises cotisantes (*en particulier du CIL Vilogia*) au détriment des publics prioritaires. La société doit impérativement revoir la composition, le fonctionnement et la politique de la CAL afin de la remettre en conformité avec la réglementation (*CCH*). Pour la gestion locative, l'organisme devra également régulariser les dépassements de loyers plafonds identifiés lors du contrôle ou les charges récupérées irrégulièrement et renforcer le gardiennage et la surveillance d'une vingtaine de groupes. La politique patrimoniale de la société se traduit par des acquisitions en VEFA et des rachats en bloc très importants. Ces achats sont parfois réalisés très rapidement sans que la société n'ait préalablement défini ou demandé les financements dévolus aux logements sociaux (*ces opérations présentant le risque d'être finalement réalisées hors objet social*). La situation financière de la société GDH n'apparaît pas préoccupante à fin 2013. Grâce à une annuité locative peu élevée et à des frais de gestion maîtrisés, l'organisme dispose d'une forte rentabilité d'exploitation lui permettant de dégager des fonds propres nécessaires à son développement. Cette situation favorable est confirmée en 2014 et devrait perdurer dans les prochaines années. Dans ce contexte de développement très dynamique qui doit l'amener à disposer d'un patrimoine de plus de 20 000 logements en 2020, il est essentiel que la société, d'une part se dote d'une lisibilité financière, en continu et à moyen terme, en actualisant chaque année son business plan, et d'autre part qu'elle continue d'améliorer son contrôle de gestion.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-008

SA D'HLM GRAND DELTA HABITAT – 84

LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

1. Informations générales sur la société et l'actionnariat du groupe Vilogia entreprises
2. Organigramme
3. Liste des demandes de logements non radiées au 14 juin 2015
4. Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution
5. Dépassements des plafonds de loyers autorisés (*décembre 2014*)
6. Groupes présentant un écart important entre charges provisionnées et situation réelle
7. Groupes présentant un niveau de charges supérieurs à 18 €/m²
8. Impayés : tableau de bord de recouvrement
9. Suivi des impayés
10. Liste des groupes dont le gardiennage doit être renforcé
11. Programme de la visite de patrimoine
12. Liste des groupes d'habitation pour lesquels le CREP n'est pas disponible
13. Evolution de l'autofinancement net par les flux de 2009 à 2013
14. Coût de fonctionnement de 2009 à 2013
15. Bilan fonctionnel
16. Besoins de financement et fonds propres disponibles fin 2013 et à terminaison
17. Etude prévisionnelle 2015-2020
18. Sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-008
SA D'HLM GRAND DELTA HABITAT – 84

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : SA d'HLM Grand Delta habitat

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	3, rue Martin Luther King	Téléphone :	04 90 27 20 20
Code postal :	84054	Télécopie :	04 90 84 48 63
Ville :	AVIGNON cedex 1	Internet :	www.granddelta.fr

PRESIDENT : M. Dominique TADDEI

DIRECTEUR GENERAL : M. Xavier SORDELET

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE : M. Pierre BOURRET

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : VILOGIA Entreprises

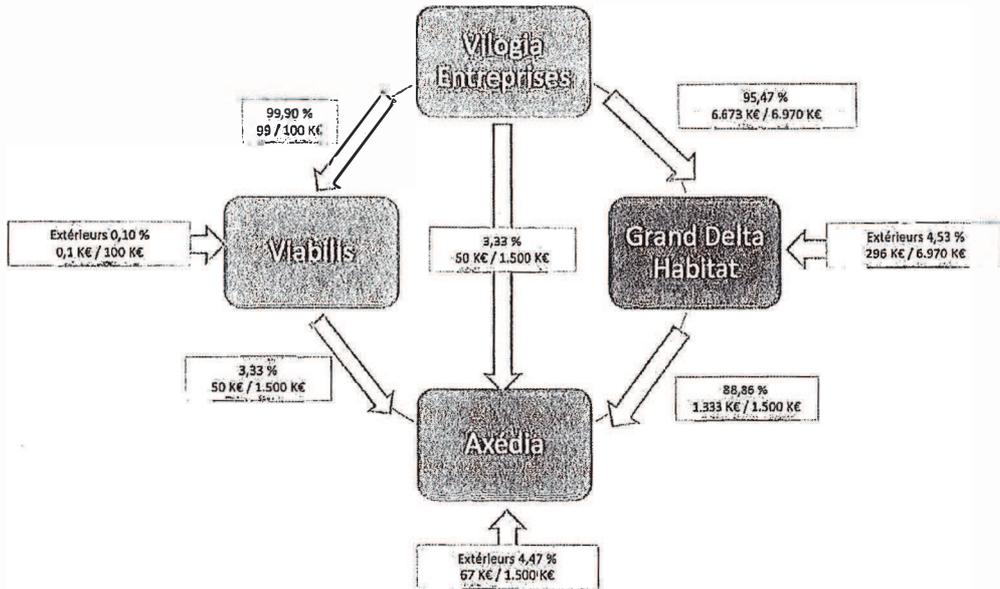
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 16 février 2015			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	D. TADDEI	MEDEF	Catégorie 4
	MC. BERTRAND	CFDT	Catégorie 4
	C. BOCCON-LIAUDET	CFE-CGC	Catégorie 4
	T. DE LANNOY	MEDEF	Catégorie 4
	G. FARJON	MEDEF	Catégorie 4
	M. FORMENT	MEDEF	Catégorie 4
	M. GONTARD	MEDEF	Catégorie 4
	M. LOVISOLO	Conseil général	Catégorie 2
	G. MAZZIOTTA	Vilogia Entreprise	Catégorie 1
	JJ. ODDO	MEDEF	Catégorie 4
	M. PAUME	CGT	Catégorie 4
	G. PUJADAS	MEDEF	Catégorie 4
	M. ULLMAN	Grand Avignon (COGA)	Catégorie 2
Représentants des locataires (SA) :	N. DJEZZAR	CLCV	Catégorie 3
	Y. MARTEYN	ASSECO-CFDT	Catégorie 3
	M. MUS	CNL	Catégorie 3

ACTIONNARIAT			Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	6 970 395€	1	Vilogia Entreprise 95,75%
	Nombre d'actions :	464 693	4	Ville d'Avignon 2,21%
	Nbre d'actionnaires :	41	4	Ville de L'Isle/Sorgue 2,15%

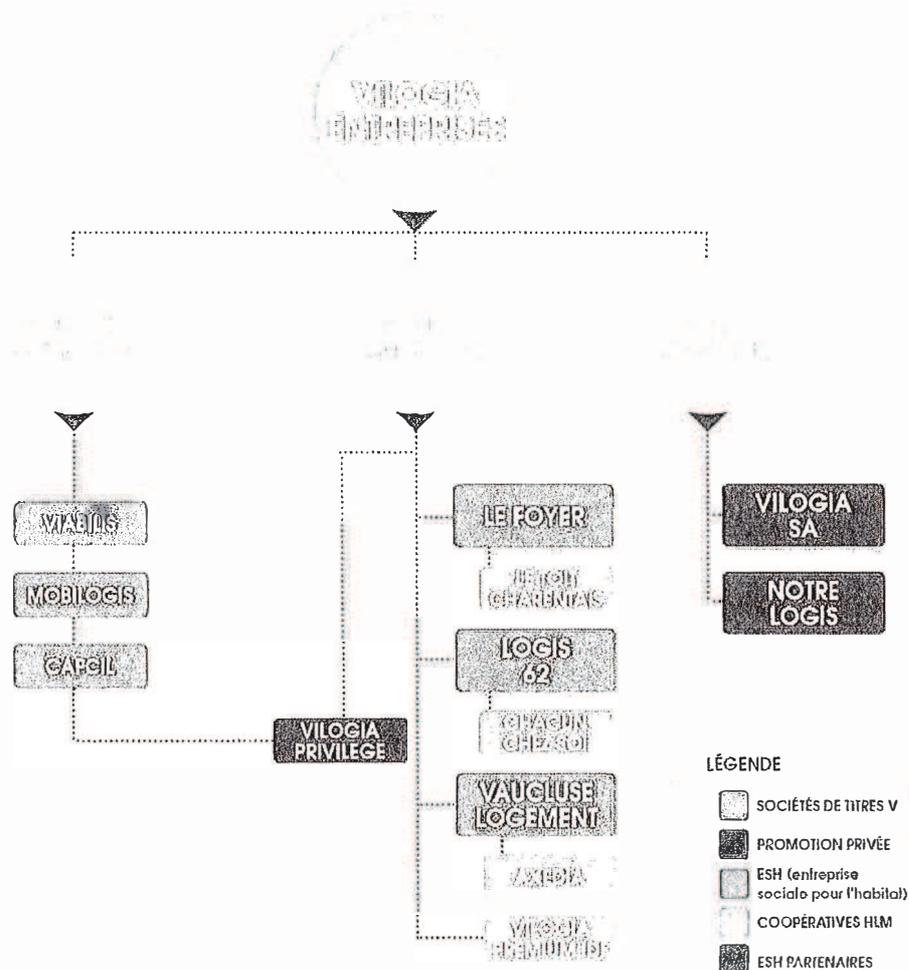
COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Cabinet d'Audit Conseil Méditerranée SAS 17 boulevard Augustin Ciussa 13007 Marseille cedex 7
----------------------------------	--

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	57	Total administratif et technique : 219
	Maîtrise :	114	
	Employés :	48	
	Gardiens :	33	Effectif total : 306
	Employés d'immeuble :	54	
	Ouvriers régie :	0	

ACTIONNARIAT DU GROUPE VILOGIA ENTREPRISES (DIRECTION REGIONALE RHONE-MEDITERRANEE)

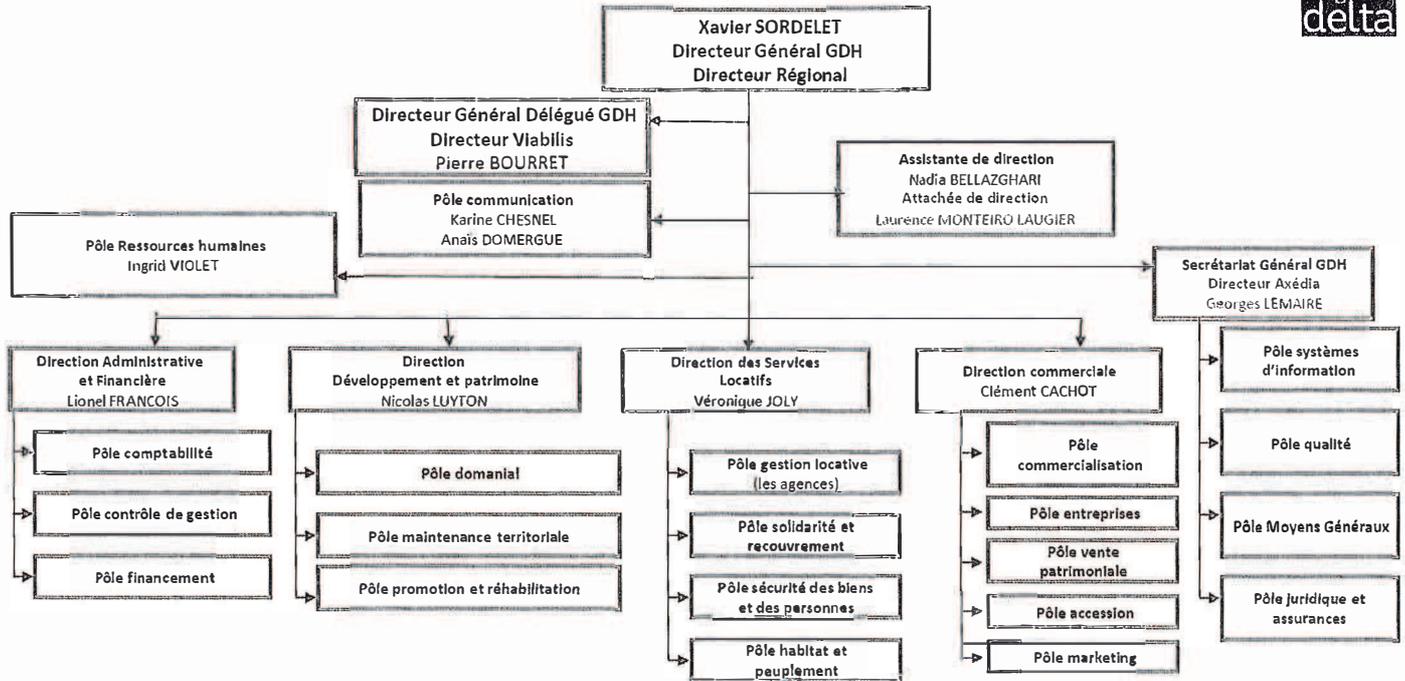


ORGANIGRAMME DU GROUPE VILOGIA ENTREPRISES



ORGANIGRAMME

Direction Régionale GRAND DELTA



Liste des demandes de logements non radiées suite à attribution à la date du 14 juin 2015

JANVIER 2015 : DEMANDES NON RADIEES SUITE A ATTRIBUTION D UN LOGEMENT				
084031100352911384	L42025	13/01/2015	LES FERRAILLES	84170 MONTEUX 0443MA0030
08408130270611409	L42320	08/01/2015	DELORME	84130 LE PONTET 0403AP0038
FEBVRIER 2015 : DEMANDES NON RADIEES SUITE A ATTRIBUTION D UN LOGEMENT				
030091201929411348	L42493	06/02/2015	LE THALES	30900 NIMES 0353AP0602
MARS 2015 : DEMANDES NON RADIEES SUITE A ATTRIBUTION D UN LOGEMENT				
084021302171511409	L42737	27/03/2015	TERRASSES DE SIENNE (LES)	84130 LE PONTET 0495AP1002
084011504121411409	L42885	31/03/2015	LES FRUITS DU MIDI	84130 LE PONTET 0419AP0037
084021504201411409	L42896	31/03/2015	LES FRUITS DU MIDI	84130 LE PONTET 0419AP0005
030011302341411331	L42760	17/03/2015	CROIX ROUGE	84100 ORANGE 0235AP0132
084021504178711409	L42855	31/03/2015	GRANGE D'OREL I	84000 AVIGNON 0171AP0361
084021504178611409	L42626	02/03/2015	GRANGE D'OREL I	84000 AVIGNON 0171AP0148
084121303019111409	L42600	04/03/2015	JEAN BOUIN	84800 L ISLE SUR LA SORGUE 0619AP0011
084031302261411409	L42599	03/03/2015	JEAN BOUIN	84800 L ISLE SUR LA SORGUE 0619AP0025
084091302783311409	L42577	03/03/2015	LA MAGNANERIE	84150 JONQUIERES 0236MA1217
084071403658011384	L42792	23/03/2015	BELLE D'AVIGNON	84000 AVIGNON 0027AP1523
013081414534213047	L42659	05/03/2015	LES ECHOPPES	13800 ISTRES 0696AP1101
013031516983411409	L42845	27/03/2015	COSTEBELLE	13008 MARSEILLE 0763AP0159
084101403857511409	L42668	05/03/2015	LE PRINTEMPS	84000 AVIGNON 0109AP0011
030091100739411331	L42649	09/03/2015	LES PELICANS	30000 NIMES 0072MA0003
084011504116811409	L42656	03/03/2015	LE LAGON	84000 AVIGNON 0057AP1017
084011504066711409	L42664	05/03/2015	RESIDENSEMBLE	84000 AVIGNON 0041AP0018
084101403863511381	L42883	31/03/2015	LES HIRONDELLES	84130 LE PONTET 0493AP0036
084111302887011409	L42575	04/03/2015	MONTREAL	84370 BEDARRIDES 0428AP0034
084031504330211409	L42862	30/03/2015	CROIX ROUGE	84100 ORANGE 0235AP0028
084041403381411381	L42838	26/03/2015	LES FRUITS DU MIDI	84130 LE PONTET 0419AP0004
084021504227211409	L42783	25/03/2015	ILOT VINATIER	84300 CAVAILLON 0623AP0010
084031504255611409	L42766	17/03/2015	LA CALADE	84100 ORANGE 0217AP0029
084111403976984C01	L42515	03/03/2015	LE COLIBRI	84700 SORGUES 0407AP0044
084091303280111384	L42802	26/03/2015	COEUR VILLAGE	13015 MARSEILLE 0770AP0004
084101403860511384	L42637	01/03/2015	LE PAOU VILLAS	84400 APT 0714MA0017
0840115040885AG002	L42815	26/03/2015	NOGENT	84100 ORANGE 0203AP0047
084021302171511409	L42737	27/03/2015	TERRASSES DE SIENNE (LES)	84130 LE PONTET 0495AP1002
030031504839711409	L42873	30/03/2015	LES PAYSAGES	30200 ST NAZAIRE 0385MA0016
084091403772911381	L42604	02/03/2015	SOUSPIROUS	84140 AVIGNON 0142AP0196
030041201598911331	L42658	03/03/2015	CLOS DES FONTAINES	30310 VERGEZE 0390MA0004
030011504647711409	L42654	16/03/2015	LES PELICANS	30000 NIMES 0072MA0002
084021504189711409	L42686	04/03/2015	LA CARDERE	84000 AVIGNON 0880AP0043
084031504288411409	L42826	31/03/2015	LES 3 CHENES	84420 PIOLENC 0228MA1006
026021402775311150	L42807	26/03/2015	LES GOELANDS	26200 MONTELMAR 0277AP1061
084011504116811409	L42656	03/03/2015	LE LAGON	84000 AVIGNON 0057AP1017
013041413187911378	L42650	03/03/2015	LES ECHOPPES	13800 ISTRES 0696AP1127
084021302191511409	L42598	02/03/2015	LE VALMY	84800 L ISLE SUR LA SORGUE 0601AP0001
084031302546211409	L42877	31/03/2015	LES CAPUCINS	84800 L ISLE SUR LA SORGUE 0603AP0004
013041413203411378	L42784	23/03/2015	LES ALPILLES	13210 ST REMY DE PROVENCE 0675AP0006
084101403860511384	L42637	01/03/2015	LE PAOU VILLAS	84400 APT 0714MA0017
084031403350111391	L42713	10/03/2015	LES MURIERS	84000 AVIGNON 0131AP0023
084101403888711409	L42678	05/03/2015	GRANGE D'OREL I	84000 AVIGNON 0171AP0205
030011201338311409	L42693	06/03/2015	LE THALES	30900 NIMES 0353AP0411
084111404094911409	L42870	31/03/2015	LA MARGUERITE	84400 APT 0706AP0026
084091302997911384	L42812	26/03/2015	GRANGE D'OREL II	84000 AVIGNON 0145AP0014
084021504216411409	L42728	20/03/2015	LA MARGUERITE	84400 APT 0706AP0059
084091303280111384	L42802	26/03/2015	COEUR VILLAGE	13015 MARSEILLE 0770AP0004
030111404473511409	L42665	06/03/2015	CLOS DES FONTAINES	30310 VERGEZE 0390MA0002
084031302399011409	L42671	05/03/2015	LOPOFA MONCLAR	84000 AVIGNON 0119AP0239
084041403381411381	L42838	26/03/2015	LES FRUITS DU MIDI	84130 LE PONTET 0419AP0004
084011504075311409	L42704	09/03/2015	LOPOFA MONCLAR	84000 AVIGNON 0119AP0174
084021504189711409	L42686	04/03/2015	LA CARDERE	84000 AVIGNON 0880AP0043
084021504217411404	L42724	18/03/2015	LES FRUITS DU MIDI	84130 LE PONTET 0419AP0043
084021403473511409	L42574	03/03/2015	VILLEMARIE	84200 CARPENTRAS 0504AP0032
084021504158611409	L42669	04/03/2015	GRANGE D'OREL II	84000 AVIGNON 0145AP0098
030011504613811409	L42699	06/03/2015	CLOS D'ORVILLE BAS	30000 NIMES 0352AP0038
084061403534811384	L42702	17/03/2015	LES FRUITS DU MIDI	84130 LE PONTET 0419AP0017
084111403988911409	L42791	30/03/2015	LE FONTANA II	84200 CARPENTRAS 0529AP0015
013101311304711378	L42726	12/03/2015	LA SOURCE	13012 MARSEILLE 0753AP1150
030011403426830801	L42757	27/03/2015	NEMAUSUS I	30000 NIMES 0347AP0004
084061403563311409	L42638	01/03/2015	LE PAOU I	84400 APT 0708AP0066
026101201440911150	L42867	30/03/2015	LES FAUVETTES	26200 MONTELMAR 0276AP1083
084091302783311409	L42577	03/03/2015	LA MAGNANERIE	84150 JONQUIERES 0236MA1217
084021504224111409	L42660	05/03/2015	GRANGE D'OREL I	84000 AVIGNON 0171AP0431
030071302892111348	L42868	31/03/2015	MAS MATHIEU	30000 NIMES 0082AP0083
084111403976984C01	L42515	03/03/2015	LE COLIBRI	84700 SORGUES 0407AP0044
084011403205111384	L42694	17/03/2015	LES FRUITS DU MIDI	84130 LE PONTET 0419AP0025
084071403705611409	L42739	09/03/2015	ILOT VINATIER	84300 CAVAILLON 0632AP0031
084011504103811409	L42741	13/03/2015	BARBIERE I	84000 AVIGNON 0149AP0197
084031504250611409	L42747	27/03/2015	NOGENT	84100 ORANGE 0203AP0032
084021201130511409	L42712	13/03/2015	COUBERTIN II	84140 AVIGNON 0188AP0120
026021402775311150	L42807	26/03/2015	LES GOELANDS	26200 MONTELMAR 0277AP1061
AVRIL 2015 : DEMANDES NON RADIEES SUITE A ATTRIBUTION D UN LOGEMENT				
084031504337711409	L43044	27/04/2015	SAINT CHAMAND	84000 AVIGNON 0175AP0342
030011504670311331	L43076	30/04/2015	MAS MATHIEU	30000 NIMES 0082AP0034
030011504670311331	L43076	30/04/2015	MAS MATHIEU	30000 NIMES 0082AP0034
084041504402811409	L43078	30/04/2015	DOMAINE DE COSTE	84830 SERIGNAN DU COMTAT 0290AP0019
084041504348711409	L42909	02/04/2015	CROIX ROUGE	84100 ORANGE 0235AP0092
013021517043611409	L42955	14/04/2015	LA SOURCE	13012 MARSEILLE 0753AP1118
084041504355611409	L43077	30/04/2015	DOMAINE DE COSTE	84830 SERIGNAN DU COMTAT 0290MA0001
084031504356811409	L42960	16/04/2015	LA CABRIERE	84000 AVIGNON 0172AP0019
084041504353611409	L42916	03/04/2015	LA CARDERE	84000 AVIGNON 0880AP0028
030031504857211331	L43003	17/04/2015	LE THALES	30900 NIMES 0353AP0340
084121404024411404	L42984	16/04/2015	CROIX ROUGE	84100 ORANGE 0235AP0044
084041403377711384	L42913	02/04/2015	SOUSPIROUS	84140 AVIGNON 0142AP0016
084091403780711409	L42759	08/04/2015	LES CARDELINES I	84130 LE PONTET 0491MA0006
084051403512511384	L43060	27/04/2015	LE VALMY	84800 L ISLE SUR LA SORGUE 0601AP0009
084031504265811409	L42964	15/04/2015	LA CARDERE	84000 AVIGNON 0880AP0020

Liste des demandes de logements non radiées suite à attribution à la date du 14 juin 2015

084031504265811409	L42964	15/04/2015	LA CARDERE	84000	AVIGNON	0880AP0020
030041504907811409	L43004	17/04/2015	CLOS D'ORVILLE BAS	30000	NIMES	0352AP0045
084041504375211409	L43000	17/04/2015	PONT DES DEUX EAUX	84000	AVIGNON	0153AP0018
08403150429611384	L43047	27/04/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0046
084041504375911409	L43012	21/04/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0011
084121403999811409	L43054	28/04/2015	SAINT JEAN	84000	AVIGNON	0132AP0001
084091403791011409	L42897	01/04/2015	SAINT CHAMAND	84000	AVIGNON	0175AP0191
084091403791011409	L42897	01/04/2015	SAINT CHAMAND	84000	AVIGNON	0175AP0191
084101403855011384	L42863	01/04/2015	L'HIBISCUS	84170	MONTEUX	0439AP1044
084031403369811404	L42959	18/04/2015	LES JARDINS D'AMELIE	84270	VEDENE	0498AP0011
084121403999811409	L43054	28/04/2015	SAINT JEAN	84000	AVIGNON	0132AP0001
084101403849011409	L42824	08/04/2015	LE FONTANA II	84200	CARPENTRAS	0529AP0007
013111415685810835	L42957	14/04/2015	COEUR VILLAGE	13015	MARSEILLE	0770AP0021
030091404525111404	L42908	02/04/2015	LE BOILEAU	30000	NIMES	0812AP0021
030091404525111404	L42908	02/04/2015	LE BOILEAU	30000	NIMES	0812AP0021
084121404106111409	L42907	01/04/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0103
084121404024411404	L42984	16/04/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0044
030041504907811409	L43004	17/04/2015	CLOS D'ORVILLE BAS	30000	NIMES	0352AP0045
084101403855011384	L42863	01/04/2015	L'HIBISCUS	84170	MONTEUX	0439AP1044
084041403430011409	L42865	03/04/2015	L'ALBIZIA	84000	AVIGNON	0005AP0009
013041517282311409	L43021	24/04/2015	LES ECHOPPES	13800	ISTRES	0696AP1063
084041504356411409	L42942	13/04/2015	NOGENT	84100	ORANGE	0203AP0020
084111403974411409	L42937	09/04/2015	LE PETIT PALAIS	84800	L ISLE SUR LA SORGUE	0609MA0013
084021403279611409	L42768	30/04/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0184
013021517043611409	L42955	14/04/2015	LA SOURCE	13012	MARSEILLE	0753AP1118
084031504329411409	L43058	27/04/2015	GRANGE D'OREL II	84000	AVIGNON	0145AP0085
084041504353911409	L42918	17/04/2015	LA CARDERE	84000	AVIGNON	0880AP0013
084011200946611381	L43046	27/04/2015	CHAMPFLEURY D	84000	AVIGNON	0146AP0009
084011200946611381	L43046	27/04/2015	CHAMPFLEURY D	84000	AVIGNON	0146AP0009
084021504153611409	L43050	24/04/2015	MOULIN NEUF II	84000	AVIGNON	0143AP0253
084021504153611409	L43050	24/04/2015	MOULIN NEUF II	84000	AVIGNON	0143AP0253
013041517216711378	L43042	24/04/2015	LES ECHOPPES	13800	ISTRES	0696AP1111
084091403780711409	L42759	08/04/2015	LES CARDELINES I	84130	LE PONTET	0491MA0006
013081414460411449	L43023	22/04/2015	COEUR VILLAGE	13015	MARSEILLE	0770AP0013
084031504337711409	L43044	27/04/2015	SAINT CHAMAND	84000	AVIGNON	0175AP0342
084041403377711384	L42913	02/04/2015	SOUSPIROUS	84140	AVIGNON	0142AP0016
013041517216711378	L43042	24/04/2015	LES ECHOPPES	13800	ISTRES	0696AP1111
084111201940511384	L42958	15/04/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0245
084111201940511384	L42958	15/04/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0245
084031504262411381	L42975	16/04/2015	BARBIERE II	84000	AVIGNON	0154AP0461
084111403934411404	L42651	15/04/2015	DOMAINE DE COSTE	84830	SERIGNAN DU COMTAT	0290AP0009
084071403864311384	L42986	20/04/2015	GRANGE D'OREL I	84000	AVIGNON	0171AP0283
084061403537511409	L43016	30/04/2015	PONT DES DEUX EAUX	84000	AVIGNON	0153AP0022
030041504954511409	L43068	28/04/2015	L'OSERAIE	84140	AVIGNON	0166AP0214
084111403974411409	L42937	09/04/2015	LE PETIT PALAIS	84800	L ISLE SUR LA SORGUE	0609MA0013
02601503575711150	L42933	16/04/2015	LES FAUVETTES	26200	MONTEILIMAR	0276AP1059
084041504402811409	L43078	30/04/2015	DOMAINE DE COSTE	84830	SERIGNAN DU COMTAT	0290AP0019
013031517085311409	L43045	24/04/2015	LES FERRADES	13310	ST MARTIN DE CRAU	0695AP1133
013051413801511404	L43001	20/04/2015	COEUR VILLAGE	13015	MARSEILLE	0770AP0051
084031504289611409	L43063	29/04/2015	SAINT VERAN	84800	L ISLE SUR LA SORGUE	0611AP0014
084041504407811409	L43069	28/04/2015	L'OSERAIE	84140	AVIGNON	0166AP0171
084101302885711409	L42900	01/04/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0131
013061413884711378	L42925	08/04/2015	COSTEBELLE	13008	MARSEILLE	0763AP0223
084041504375911409	L43012	21/04/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0011
08410130290511384	L43051	28/04/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0148
084021403279611409	L42768	30/04/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0184
084041504376011409	L42951	14/04/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0066
030041504903511409	L42978	22/04/2015	RUE GENERAL TESTE	30200	BAGNOLS SUR CEZE	0322AP0004
084031504329411409	L43058	27/04/2015	GRANGE D'OREL II	84000	AVIGNON	0145AP0085
084061403569311409	L43049	24/04/2015	LA CARDERE	84000	AVIGNON	0880AP0003
084061403569311409	L43049	24/04/2015	LA CARDERE	84000	AVIGNON	0880AP0003
084071403631884C01	L42931	09/04/2015	GENERAT I	84700	SORGUES	0413AP0109
084071403631884C01	L42931	09/04/2015	GENERAT I	84700	SORGUES	0413AP0109
084021504151911409	L42995	24/04/2015	CLOS DU MOULINET	84200	CARPENTRAS	0518MA0002
084101100734111381	L42998	16/04/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0205
084011201172711409	L42987	16/04/2015	LA MAGNANERIE	84150	JONQUIERES	0236MA1210
084011201172711409	L42987	16/04/2015	LA MAGNANERIE	84150	JONQUIERES	0236MA1210
084101403848711409	L42887	13/04/2015	MILLION	84000	AVIGNON	0118AP0012
1 AU 14 JUIN : DEMANDES NON RADIEES SUITE A ATTRIBUTION D UN LOGEMENT						
084031504307711409	L43259	04/06/2015	CLOS BELLEVUE 1, 2 ET 3	84190	VACQUEYRAS	0550MA0007
084051504457611404	L43239	02/06/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0048
084051504457611404	L43239	02/06/2015	CROIX ROUGE	84100	ORANGE	0235AP0048
084121303006911384	L43114	12/06/2015	CLOS SAINT JACQUES	84300	CAVAILLON	0637AP0039
030071404067111348	L43221	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0011
084031403335111409	L43271	08/06/2015	QUEYRONS D'ARGELAS	84270	VEDENE	0458MA0007
084121303006811384	L43238	08/06/2015	GARCIN	84800	FONTAINE DE VAUCLUSE	0643AP0010
084051504513211409	L43319	11/06/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0158
030060722958211341	L43220	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0003
084031504336484C01	L43284	10/06/2015	LE COLIBRI	84700	SORGUES	0407AP0036
084011504053611381	L43277	08/06/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0235
084011504053611381	L43277	08/06/2015	LOPOFA MONCLAR	84000	AVIGNON	0119AP0235
084101403895111401	L43265	09/06/2015	L'HIBISCUS	84170	MONTEUX	0439AP1017
030031504771811409	L43227	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0005
084021504200884C01	L43268	08/06/2015	GEORGES BRAQUE I	84700	SORGUES	0411AP0025
084051504513411409	L43248	04/06/2015	SOUSPIROUS	84140	AVIGNON	0142AP0063
030031504774911409	L43228	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0009
084031504307711409	L43259	04/06/2015	CLOS BELLEVUE 1, 2 ET 3	84190	VACQUEYRAS	0550MA0007
084021504200884C01	L43268	08/06/2015	GEORGES BRAQUE I	84700	SORGUES	0411AP0025
030011504614311409	L43230	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0014
030071404097711331	L43231	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0015
030041504935311409	L43229	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0010
084011504205111384	L43241	03/06/2015	REBENAS	84800	L ISLE SUR LA SORGUE	0613AP0319
030051302707511331	L43226	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0013
030031504774911409	L43228	04/06/2015	RESIDENCE MARIANNE	30220	AIGUES MORTES	0805AP0009

Tableau récapitulatif des infractions aux règles d'attribution

Organisme HLM : Grand Delta Habitat (84)

Nombre d'attributions sur la période contrôlée : 2145

Nombre de dossiers ciblés étudiés : 71

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 6

Code	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularités ou infractions constatées	loyers mensuel (€)	Sanctions pécuniaire maximale (€)
175	SAINTE CHAMAND	175AP0131	084041403361511409	01/04/14	17/04/14	HLMO	Proposition du réservataire (préfecture DALO) non prise en compte (traitement tardif : pas de délai accordé aux demandeurs pour fournir les pièces obligatoires)	331,47	5 966
33	BOIS NOTRE DAME	33AP0009	084121303013911409	17/12/13	18/12/13	PLS	Candidature unique CAL sur contingent pref. Pas de justificatif fourni sur l'envoi d'un courrier réservataire (DDCS non informée)	551,85	9 933
411	GEORGES BRAQUE I	411AP0053	084091302873911409	27/05/14	12/06/14	HLMO	Dépassement de 5% des plafonds de ressources non justifié en CAL (erreur admise par GDH)	368,48	6 632
695	LES FERRADES	695AP1934	013051101193611400	29/08/14	12/09/14	PLAI	Dépassement 52% des plafonds PLAI (erreur) ; un seul des 3 dossiers proposés par le réservataire a été présenté en CAL.	404,31	7 277
145	GRANGE D'OREL II	145AP0467	084021403176011409	18/02/14	11/02/14	HLMO	Location à personne morale non autorisée (dossier de demande au nom du gérant pour le compte de la société)	294,59	5 302
663	RUE DES FERRAGES	663AP1001	84111302894711400	02/12/13	09/01/14	PLUS	Logement attribué au gérant du bar situé au rez-de-chaussée de façon irrégulière (lié officieusement au contrat de gérance).	448,89	8 080

TOTAL DE LA SANCTION PECUNIÈRE MAXIMALE (€)	43 190
--	---------------

Dépassements des plafonds de loyers autorisés

Organisme HLM : Grand Delta Habitat

Nombre de logements étudiés :

15 513

Nombre de dépassements identifiés :

139

soit

0,9%

au

31/12/14

Cod e	Operation		Logements			Convention		Quittancement mensuel au 1er janvier 2014					Sanction maximale	
	Nom	Commune	N° logement	Type Logt	Surface hab m2	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	Montant principal quittancé	Montant disponible (taux maxi)		Dépassement (€)
5	L'ALBIZIA	AVIGNON	0005AP0038	3	64,91	avr-10	PLUS MAJORE	5,66 €	6,61 €	5,99 €	459,09 €	415,75 €	43,34 €	3 742 €
8	CLOS DES ALOUETTES	AVIGNON	0008MA0002	4	83,02	févr-10	PLUS MAJORE	5,77 €	6,09 €	6,11 €	671,84 €	506,93 €	164,91 €	4 562 €
27	BELLE D'AVIGNON	AVIGNON	0027AP1223	3	68,48	sept-11	PLUS MAJORE	5,70 €	7,29 €	6,00 €	531,94 €	437,80 €	94,33 €	3 938 €
41	RESIDENSEMBLE	AVIGNON	0041AP0015	3	60,29	oct-03	PLUS MAJORE	5,12 €	6,83 €	6,44 €	456,81 €	432,90 €	26,01 €	3 896 €
41	RESIDENSEMBLE	AVIGNON	0041AP0018	2	48,24	oct-03	PLUS MAJORE	5,12 €	7,10 €	6,44 €	364,37 €	330,21 €	34,16 €	2 972 €
41	RESIDENSEMBLE	AVIGNON	0041AP0030	4	77,97	oct-03	PLUS MAJORE	5,12 €	6,83 €	6,44 €	568,54 €	534,43 €	32,11 €	4 810 €
41	RESIDENSEMBLE	AVIGNON	0041AP0034	4	77,97	oct-03	PLUS MAJORE	5,12 €	6,83 €	6,44 €	568,54 €	534,43 €	32,11 €	4 810 €
41	RESIDENSEMBLE	AVIGNON	0041AP0054	3	69,96	oct-03	PLUS MAJORE	5,12 €	6,83 €	6,44 €	506,69 €	477,97 €	26,72 €	4 302 €
50	L'OLIVIER	AVIGNON	0050AP0001	4	81,20	avr-05	PLUS MAJORE	4,97 €	6,58 €	6,07 €	581,60 €	518,13 €	43,46 €	4 683 €
50	L'OLIVIER	AVIGNON	0050AP0016	3	64,95	avr-05	PLUS MAJORE	4,97 €	6,67 €	6,07 €	451,80 €	411,36 €	40,44 €	3 702 €
57	LE LAGON	AVIGNON	0057AP1040	5	96,70	déc-12	PLUS MAJORE	6,02 €	6,98 €	6,23 €	600,83 €	535,62 €	65,02 €	4 821 €
57	LE LAGON	AVIGNON	0057AP1044	4	83,60	déc-12	PLUS MAJORE	6,02 €	6,98 €	6,23 €	586,11 €	522,67 €	63,45 €	4 704 €
57	LE LAGON	AVIGNON	0057AP1051	3	61,20	déc-12	PLUS MAJORE	6,02 €	6,98 €	6,23 €	487,13 €	416,56 €	50,57 €	3 749 €
57	LE LAGON	AVIGNON	0057AP1052	5	101,80	déc-12	PLUS MAJORE	6,02 €	6,98 €	6,23 €	616,07 €	549,38 €	66,69 €	4 944 €
57	LE LAGON	AVIGNON	0057AP1054	4	77,00	déc-12	PLUS MAJORE	6,02 €	6,98 €	6,23 €	540,65 €	482,13 €	58,53 €	4 339 €
77	RESIDENCE MAZERE	SOMMIERES	0077AP0012	3	70,25	oct-11	PLUS MAJORE	5,51 €	6,22 €	5,80 €	483,18 €	450,21 €	32,97 €	4 052 €
79	TOUR L'EVEQUE	NIMES	0079AP0059	3	53,89	oct-11	PLUS MAJORE	5,99 €	6,46 €	6,30 €	368,27 €	359,27 €	9,00 €	3 233 €
79	TOUR L'EVEQUE	NIMES	0079AP0077	3	53,89	oct-11	PLUS MAJORE	5,99 €	6,46 €	6,30 €	369,55 €	359,27 €	10,28 €	3 233 €
79	TOUR L'EVEQUE	NIMES	0079AP0083	3	53,89	oct-11	PLUS MAJORE	5,99 €	6,54 €	6,30 €	372,59 €	359,27 €	13,32 €	3 233 €
79	TOUR L'EVEQUE	NIMES	0079AP0097	3	53,89	oct-11	PLUS MAJORE	5,99 €	6,48 €	6,30 €	369,55 €	359,27 €	10,28 €	3 233 €
79	TOUR L'EVEQUE	NIMES	0079AP0101	3	53,89	oct-11	PLUS MAJORE	5,99 €	6,54 €	6,30 €	372,59 €	359,27 €	13,32 €	3 233 €
79	TOUR L'EVEQUE	NIMES	0079AP0127	3	53,89	oct-11	PLUS MAJORE	5,99 €	6,48 €	6,30 €	369,55 €	359,27 €	10,28 €	3 233 €
79	TOUR L'EVEQUE	NIMES	0079AP0136	3	53,89	oct-11	PLUS MAJORE	5,99 €	6,48 €	6,30 €	368,48 €	359,27 €	9,19 €	3 233 €
83	LE CLOS SAINT JEAN	TARASCON	0083MA0022	4	87,09	sept-10	PLUS MAJORE	5,11 €	7,19 €	5,41 €	634,88 €	477,39 €	157,49 €	4 297 €
83	LE CLOS SAINT JEAN	TARASCON	0083MA0031	4	92,16	sept-10	PLUS MAJORE	5,11 €	7,01 €	5,41 €	669,17 €	516,22 €	152,96 €	4 646 €
245	VILLAS DU SUD II	DONZERE	0245MA0010	3	71,18	nov-03	PLUS MAJORE	4,06 €	6,63 €	5,11 €	471,57 €	383,41 €	108,16 €	3 271 €
245	VILLAS DU SUD II	DONZERE	0245MA0019	4	82,80	nov-03	PLUS MAJORE	4,06 €	6,62 €	5,11 €	547,16 €	421,71 €	125,44 €	3 795 €
255	LES MYOSOTIS	STE CECILE LES VIGNES	0255MA0013	5	96,05	déc-09	PLUS MAJORE	5,10 €	5,79 €	5,40 €	605,78 €	564,26 €	41,52 €	5 078 €
267	PLEIN SUD	ORANGE	0267MA0003	4	79,20	nov-01	PLUS MAJORE	4,06 €	6,90 €	5,42 €	574,43 €	451,08 €	123,34 €	4 060 €
274	LE GEMINI	JONQUIERES	0274AP0005	4	74,15	sept-09	PLUS MAJORE	5,39 €	7,00 €	5,71 €	571,82 €	466,01 €	105,81 €	4 194 €
274	LE GEMINI	JONQUIERES	0274AP0027	4	86,82	sept-09	PLUS MAJORE	5,39 €	6,30 €	5,71 €	573,90 €	520,06 €	53,84 €	4 681 €
278	LE VIEUX CLOCHER	JONQUIERES	0278MA0011	4	101,43	déc-05	PLUS MAJORE	4,94 €	6,74 €	5,78 €	588,13 €	502,31 €	85,83 €	4 521 €
282	LA MAGNANERAIE I	CAMARET SUR AIGUES	0282AP0002	4	88,93	mai-07	PLUS MAJORE	5,05 €	6,35 €	5,78 €	481,28 €	418,31 €	42,97 €	3 765 €
282	LA MAGNANERAIE I	CAMARET SUR AIGUES	0282AP0018	4	86,93	mai-07	PLUS MAJORE	5,05 €	7,63 €	5,78 €	554,43 €	418,31 €	136,12 €	3 765 €
283	LA MAGNANERAIE II	CAMARET SUR AIGUES	0283AP0004	4	74,88	mai-07	PLUS MAJORE	5,04 €	6,27 €	5,74 €	485,04 €	444,09 €	40,95 €	3 997 €
300	POINT DU JOUR	ROCHEFORT DU GARD	0300MA0001	5	91,09	déc-04	PLUS MAJORE	4,51 €	5,97 €	5,51 €	567,45 €	523,77 €	43,68 €	4 714 €
300	POINT DU JOUR	ROCHEFORT DU GARD	0300MA0002	4	81,36	déc-04	PLUS MAJORE	4,51 €	5,90 €	5,51 €	503,96 €	470,29 €	33,67 €	4 233 €
300	POINT DU JOUR	ROCHEFORT DU GARD	0300MA0022	4	81,36	déc-04	PLUS MAJORE	4,51 €	5,97 €	5,51 €	509,51 €	470,29 €	39,22 €	4 233 €
300	POINT DU JOUR	ROCHEFORT DU GARD	0300MA0023	5	91,09	déc-04	PLUS MAJORE	4,51 €	5,97 €	5,51 €	587,45 €	523,77 €	43,68 €	4 714 €
330	LE BACCULUS	BAGNOLS SUR CEZE	0330MA0011	4	80,27	déc-06	PLUS MAJORE	4,84 €	5,98 €	5,52 €	492,88 €	454,99 €	37,89 €	4 095 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0012	3	54,34	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,45 €	6,19 €	378,94 €	361,90 €	15,03 €	3 257 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0048	3	54,34	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,34 €	6,19 €	370,46 €	361,90 €	8,56 €	3 257 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0053	4	66,42	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,45 €	6,19 €	454,91 €	436,71 €	18,20 €	3 930 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0127	3	54,34	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,38 €	6,19 €	372,85 €	361,90 €	10,94 €	3 257 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0130	4	66,42	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,45 €	6,19 €	454,91 €	436,71 €	18,20 €	3 930 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0149	3	54,34	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	7,04 €	6,19 €	411,22 €	361,90 €	49,32 €	3 257 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0203	3	54,34	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,42 €	6,19 €	375,09 €	361,90 €	13,18 €	3 257 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0230	4	66,42	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,45 €	6,19 €	454,85 €	436,71 €	18,14 €	3 930 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	NIMES	0352AP0260	4	66,42	avr-04	PLUS MAJORE	4,92 €	6,45 €	6,19 €	454,91 €	436,71 €	18,20 €	3 930 €
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	NIMES	0376AP0296	2	40,80	avr-04	PLUS MAJORE	5,65 €	7,39 €	7,10 €	332,96 €	319,87 €	13,08 €	2 879 €
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	NIMES	0376AP0301	2	40,80	avr-04	PLUS MAJORE	5,65 €	7,39 €	7,10 €	332,99 €	319,87 €	13,12 €	2 879 €
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	NIMES	0376AP0339	2	40,80	avr-04	PLUS MAJORE	5,65 €	7,39 €	7,10 €	332,99 €	319,87 €	13,12 €	2 879 €
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	NIMES	0376AP0351	2	40,80	avr-04	PLUS MAJORE	5,65 €	7,39 €	7,10 €	332,99 €	319,87 €	13,12 €	2 879 €
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	NIMES	0376AP0352	2	40,80	avr-04	PLUS MAJORE	5,65 €	7,39 €	7,10 €	332,96 €	319,87 €	13,08 €	2 879 €
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	NIMES	0376AP0358	2	40,80	avr-04	PLUS MAJORE	5,65 €	7,39 €	7,10 €	332,96 €	319,87 €	13,08 €	2 879 €
384	RUE SAN SEBASTIEN	SAZE	0384MA0003	3	86,40	sept-08	PLUS	5,20 €	6,72 €	5,68 €	494,28 €	489,14 €	5,14 €	4 402 €
394	CAPUCINES (LES)	PONT ST ESPRIT	0394AP0038	4	81,90	déc-07	PLUS MAJORE	4,98 €	5,96 €	5,50 €	512,83 €	473,07 €	39,56 €	4 258 €
397	CÔTE PARC	UCHAUD	0397AP1133	4	80,63	nov-10	PLUS MAJORE	5,35 €	6,13 €	5,68 €	571,39 €	527,54 €	43,85 €	4 748 €
398	LE CLOS ROUSSANE	VERGEZE	0398MA1010	3	67,22	déc-09	PLUS MAJORE	5,29 €	7,40 €	5,60 €	530,51 €	401,18 €	129,33 €	3 811 €
398	LE CLOS ROUSSANE	VERGEZE	0398MA1018	4	79,77	déc-09	PLUS MAJORE	5,29 €	8,01 €	5,60 €	492,99 €	459,10 €	33,90 €	4 132 €
406	LA MESANGE	SORGUES	0406MA0012	4	72,30	juin-09	PLUS MAJORE	5,19 €	6,24 €	5,65 €	482,39 €	418,82 €	43,57 €	3 769 €
406	LA MESANGE	SORGUES	0406MA0014	4	72,30	juin-09	PLUS MAJORE	5,19 €	6,24 €	5,65 €	482,39 €	418,82 €	43,57 €	3 769 €
407	LE COLIBRI	SORGUES	0407AP0058	4	70,30	juin-09	PLUS MAJORE	5,71 €	6,66 €	6,21 €	537,20 €	486,46 €	50,72 €	4 378 €
407	LE COLIBRI	SORGUES	0407AP0057	4	82,80	juin-09	PLUS MAJORE	5,71 €	6,30 €	6,21 €	601,96 €	593,97 €	8,00 €	5 348 €
407	LE COLIBRI	SORGUES	0407AP0058	4	73,80	juin-09	PLUS MAJORE	5,71 €	6,66 €	6,21 €	599,84 €	543,02 €	56,82 €	4 887 €
418	TERRASSES GRANGE ROUGE	LE PONTET	0418AP1019	3	69,74	août-11	PLUS MAJORE	5,69 €	6,48 €	5,99 €	481,32 €	444,36 €	36,94 €	3 999 €
418	TERRASSES GRANGE ROUGE	LE PONTET	0418AP1029	3	69,74	août-11	PLUS MAJORE	5,69 €	6,48 €	5,99 €	481,32 €	444,36 €	36,94 €	3 999 €
438	LA PLEIADE 3 - F G H	ENTRAIGUES SUR LA SORG	0438AP0218	3	71,80	juin-09	PLUS MAJORE	5,83 €	6,58 €	6,13 €	507,0			

Operation			Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2014					Sanction maximale
Cod e	Nom	Commune	N° logement	Type Logt	Surface hab m2	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial	Taux de loyer pratiqué	Taux de loyer maximal actualisé	Montant principal quittancé	Montant disponible (taux maxi)	Dépassement (€)	
493	LES HIRONDELLES	LE PONTET	0493AP0001	4	85,87	déc-01	PLUS MAJORE	4,45 €	7,34 €	5,95 €	630,00 €	510,74 €	119,26 €	4 597 €
493	LES HIRONDELLES	LE PONTET	0493AP0011	3	85,89	déc-01	PLUS MAJORE	4,45 €	7,46 €	5,95 €	491,81 €	391,90 €	99,91 €	3 527 €
493	LES HIRONDELLES	LE PONTET	0493AP0017	3	85,89	déc-01	PLUS MAJORE	4,45 €	7,46 €	5,95 €	491,81 €	391,90 €	99,91 €	3 527 €
493	LES HIRONDELLES	LE PONTET	0493AP0041	4	85,87	déc-01	PLUS MAJORE	4,45 €	7,44 €	5,95 €	638,73 €	510,74 €	127,99 €	4 597 €
493	LES HIRONDELLES	LE PONTET	0493AP0048	4	85,87	déc-01	PLUS MAJORE	4,45 €	7,34 €	5,95 €	630,00 €	510,74 €	119,26 €	4 597 €
495	TERRASSES DE SIENNE	LE PONTET	0495AP1026	4	73,00	mars-10	PLUS MAJORE	5,94 €	6,85 €	6,29 €	532,85 €	488,73 €	43,93 €	4 399 €
495	TERRASSES DE SIENNE	LE PONTET	0495AP1036	4	73,00	mars-10	PLUS MAJORE	5,94 €	6,85 €	6,29 €	532,85 €	488,73 €	43,93 €	4 399 €
496	THEOPHILE GAUTIER	VEDENE	0496AP0011	X	64,80	nov-11	PLUS MAJORE	5,71 €	7,89 €	8,00 €	550,84 €	419,15 €	131,69 €	3 772 €
498	LES JARDINS D'AMELIE	VEDENE	0498AP0032	3	85,10	mars-12	PLUS MAJORE	5,87 €	7,33 €	6,07 €	512,18 €	424,03 €	88,13 €	3 816 €
498	LES JARDINS D'AMELIE	VEDENE	0498MA0037	4	83,44	mars-12	PLUS MAJORE	5,87 €	8,04 €	6,07 €	671,14 €	506,81 €	164,53 €	4 559 €
498	LES JARDINS D'AMELIE	VEDENE	0498MA0038	4	83,43	mars-12	PLUS MAJORE	5,87 €	8,04 €	6,07 €	671,08 €	506,55 €	164,51 €	4 559 €
506	RUE SADOLET	CARPENTRAS	0506AP0008	4	88,00	nov-11	PLUS MAJORE	5,88 €	7,13 €	8,19 €	813,32 €	532,08 €	81,24 €	4 789 €
506	RUE SADOLET	CARPENTRAS	0506AP0012	3	86,00	nov-11	PLUS MAJORE	5,88 €	6,84 €	8,19 €	438,19 €	408,34 €	29,85 €	3 675 €
510	LES JARDINS DE MELCHIOR	CARPENTRAS	0510MA1005	4	85,10	mars-11	PLUS MAJORE	5,55 €	7,77 €	5,84 €	674,46 €	507,10 €	167,36 €	4 564 €
510	LES JARDINS DE MELCHIOR	CARPENTRAS	0510MA1008	4	85,10	mars-11	PLUS MAJORE	5,55 €	7,74 €	5,84 €	672,44 €	507,10 €	165,33 €	4 564 €
536	CLOS DES RESTANQUES	VAISON LA ROMAINE	0538AP1011	3	61,85	mai-07	PLUS MAJORE	5,01 €	6,23 €	5,70 €	449,99 €	412,01 €	37,99 €	3 708 €
538	CLOS DES RESTANQUES	VAISON LA ROMAINE	0538AP1012	3	61,85	mai-07	PLUS MAJORE	5,01 €	6,23 €	5,70 €	449,99 €	412,01 €	37,99 €	3 708 €
542	MARCEL PAGNOL	SARRIANS	0542AP0001	3	85,22	déc-05	PLUS MAJORE	5,14 €	6,80 €	5,99 €	476,66 €	432,68 €	43,98 €	3 894 €
542	MARCEL PAGNOL	SARRIANS	0542AP0007	3	73,24	déc-05	PLUS MAJORE	5,14 €	6,82 €	5,99 €	512,06 €	463,35 €	48,71 €	4 170 €
542	MARCEL PAGNOL	SARRIANS	0542AP0050	3	84,74	déc-05	PLUS MAJORE	5,14 €	6,60 €	5,99 €	459,24 €	416,87 €	42,38 €	3 752 €
542	MARCEL PAGNOL	SARRIANS	0542AP0051	4	80,89	déc-05	PLUS MAJORE	5,14 €	6,24 €	5,99 €	535,21 €	514,14 €	21,08 €	4 627 €
548	REGAIN	SARRIANS	0548AP0009	3	71,43	déc-05	PLUS MAJORE	5,17 €	7,99 €	8,03 €	608,87 €	457,69 €	149,18 €	4 119 €
548	LES KORRIGANS 1	AUBIGNAN	0548MA1010	4	86,85	déc-09	PLUS MAJORE	5,55 €	8,41 €	5,87 €	577,78 €	529,24 €	48,53 €	4 763 €
548	LES KORRIGANS 1	AUBIGNAN	0548MA1017	4	86,85	déc-09	PLUS MAJORE	5,55 €	7,81 €	5,87 €	703,90 €	529,24 €	174,86 €	4 763 €
549	LES KORRIGANS 2	AUBIGNAN	0549AP1035	4	80,43	déc-09	PLUS MAJORE	5,70 €	6,59 €	6,03 €	545,31 €	499,48 €	45,83 €	4 495 €
549	LES KORRIGANS 2	AUBIGNAN	0549AP1043	4	80,43	déc-09	PLUS MAJORE	5,70 €	6,59 €	6,03 €	545,31 €	499,48 €	45,83 €	4 495 €
550	CLOS BELLEVUE 1 , 2 ET 3	VACQUEYRAS	0550MA0004	X	69,57	sept-12	PLUS MAJORE	5,47 €	6,20 €	5,68 €	485,56 €	425,02 €	40,54 €	3 825 €
550	CLOS BELLEVUE 1 , 2 ET 3	VACQUEYRAS	0550MA0014	X	70,39	mars-12	PLUS MAJORE	5,47 €	6,09 €	5,68 €	439,46 €	408,88 €	30,58 €	3 680 €
554	HAUTS DE CROCHAN	CAROMB	0554AP1201	3	75,14	nov-13	PLUS MAJORE	5,61 €	7,55 €	5,68 €	592,15 €	445,21 €	146,94 €	4 007 €
554	HAUTS DE CROCHAN	CAROMB	0554MA0009	4	88,73	nov-13	PLUS MAJORE	5,32 €	7,17 €	5,39 €	635,75 €	478,02 €	157,73 €	4 302 €
620	LES VILLAS DU POINTET	L ISLE SUR LA SORGUE	0620MA1007	3	67,51	févr-11	PLUS MAJORE	5,09 €	7,10 €	5,36 €	543,45 €	410,07 €	133,38 €	3 691 €
622	MAS DES SERINGATS	LE THOR	0622MA0025	5	97,13	déc-09	PLUS MAJORE	4,68 €	5,31 €	4,95 €	589,47 €	530,57 €	58,90 €	4 775 €
622	MAS DES SERINGATS	LE THOR	0622MA0026	5	104,07	déc-09	PLUS MAJORE	4,68 €	5,31 €	4,95 €	579,14 €	539,58 €	39,55 €	4 856 €
629	LES JARDINS DE MAXIME	CAVALION	0629MA1020	4	80,84	juil-10	PLUS MAJORE	4,95 €	5,72 €	5,24 €	481,80 €	422,20 €	59,40 €	3 800 €
643	GARCIN	FONTAINE DE VAUCLUSE	0643AP0003	4	88,41	juin-02	PLUS MAJORE	4,02 €	5,82 €	5,37 €	508,96 €	470,00 €	38,96 €	4 230 €
643	GARCIN	FONTAINE DE VAUCLUSE	0643AP0012	3	82,39	juin-02	PLUS MAJORE	4,02 €	5,82 €	5,37 €	487,38 €	450,07 €	37,30 €	4 051 €
643	GARCIN	FONTAINE DE VAUCLUSE	0643AP0018	4	88,41	juin-02	PLUS MAJORE	4,02 €	5,82 €	5,37 €	508,96 €	470,00 €	38,96 €	4 230 €
654	COTE SUD	ROBION	0654MA0029	4	90,13	nov-13	PLUS MAJORE	4,81 €	6,47 €	4,87 €	599,01 €	450,74 €	148,27 €	4 057 €
675	LES ALPILLES	ST REMY DE PROVENCE	0675AP0008	3	58,83	janv-11	PLUS MAJORE	5,42 €	7,29 €	5,70 €	452,82 €	354,41 €	98,41 €	3 190 €
675	LES ALPILLES	ST REMY DE PROVENCE	0675AP0032	4	70,59	janv-11	PLUS MAJORE	5,42 €	7,12 €	5,70 €	527,15 €	422,63 €	104,52 €	3 804 €
675	LES ALPILLES	ST REMY DE PROVENCE	0675AP0037	3	58,83	janv-11	PLUS MAJORE	5,42 €	7,31 €	5,70 €	453,86 €	354,41 €	99,45 €	3 190 €
682	LES FONTINELLES III	EYGALIERES	0682MA0026	4	87,70	juil-08	PLUS MAJORE	4,85 €	6,53 €	5,52 €	590,31 €	499,48 €	90,86 €	4 495 €
683	LES FONTINELLES II	EYGALIERES	0683MA0016	4	83,30	nov-01	PLUS MAJORE	4,22 €	6,47 €	5,64 €	557,03 €	485,46 €	71,58 €	4 369 €
688	PLAN DE BOURG	ARLES	0688MA0007	4	89,91	déc-02	PLUS MAJORE	4,57 €	6,38 €	5,89 €	594,03 €	546,47 €	45,56 €	4 936 €
688	PLAN DE BOURG	ARLES	0688MA0025	4	84,39	déc-02	PLUS MAJORE	4,57 €	6,38 €	5,89 €	563,85 €	520,41 €	43,23 €	4 684 €
688	PLAN DE BOURG	ARLES	0688MA0028	4	84,39	déc-02	PLUS MAJORE	4,57 €	6,38 €	5,89 €	563,85 €	520,41 €	43,23 €	4 684 €
691	LA MAGNANERAIE	VERQUIERES	0691MA0003	4	82,10	janv-01	PLUS MAJORE	5,33 €	7,37 €	7,29 €	605,15 €	598,23 €	6,92 €	5 384 €
692	LE GALAZON	SENAS	0692AP0005	4	80,05	juil-08	PLUS MAJORE	5,13 €	5,99 €	5,58 €	495,95 €	482,14 €	13,81 €	4 159 €
693	CLOS DES TOURS	CHATEAURENARD	0693AP0008	3	62,60	juil-08	PLUS MAJORE	5,51 €	6,62 €	6,00 €	444,26 €	402,61 €	41,64 €	3 624 €
693	CLOS DES TOURS	CHATEAURENARD	0693AP0019	4	80,84	juil-08	PLUS MAJORE	5,51 €	6,62 €	6,00 €	565,02 €	512,08 €	52,96 €	4 609 €
693	CLOS DES TOURS	CHATEAURENARD	0693AP0028	4	81,15	juil-08	PLUS MAJORE	5,51 €	6,62 €	6,00 €	567,07 €	513,92 €	53,16 €	4 625 €
695	LES FERRADES	ST MARTIN DE CRAU	0695AP1023	3	60,00	juin-11	PLUS MAJORE	5,92 €	6,89 €	6,23 €	433,52 €	403,79 €	29,73 €	3 634 €
695	LES FERRADES	ST MARTIN DE CRAU	0695AP1033	3	60,00	juin-11	PLUS MAJORE	5,92 €	6,88 €	6,23 €	435,47 €	405,66 €	29,82 €	3 651 €
695	LES FERRADES	ST MARTIN DE CRAU	0695AP1932	4	85,40	juin-11	PLUS MAJORE	5,92 €	6,69 €	6,23 €	611,34 €	569,42 €	41,93 €	5 125 €
695	LES FERRADES	ST MARTIN DE CRAU	0695AP1933	3	60,20	juin-11	PLUS MAJORE	5,92 €	6,69 €	6,23 €	438,86 €	406,90 €	29,98 €	3 662 €
753	LA SOURCE	MARSEILLE	0753AP1079	3	53,00	sept-01	PLUS MAJORE	4,42 €	7,85 €	5,90 €	416,09 €	312,89 €	103,20 €	2 816 €
753	LA SOURCE	MARSEILLE	0753AP1084	4	85,00	sept-01	PLUS MAJORE	4,42 €	7,85 €	5,90 €	510,30 €	383,73 €	126,57 €	3 454 €
753	LA SOURCE	MARSEILLE	0753AP1130	3	53,00	sept-01	PLUS MAJORE	4,42 €	7,85 €	5,90 €	416,09 €	312,89 €	103,20 €	2 816 €
TOTAL													8 636 €	584 812 €

Organisme : Grand Delta Habitat
 Rédacteur : Bruno GREGOIS
 Date : 09/04/2015

Annexe N°

Charges 2013 : groupes de plus de 3 logements conventionnés présentant des écarts importants entre provisions et charges constatées
 (les programmes grisés ont fait l'objet d'un contrôle sur pièces)

Code interne	Programme	Nombre de lgts	Commune	Surface habitable(m2)	Provisions	Charges réparties	Charges constatées / Provisions	Ecart entre provisions et charges constatées / lgt
25	LES CYPRIERES	20	AVIGNON	1461	20 788 €	11 580 €	56%	460 €
50	L'OLIVIER	20	AVIGNON	1315	18 669 €	14 786 €	79%	194 €
77	RESIDENCE MAZERE	18	SOMMIERES	1029	12 026 €	9 038 €	75%	166 €
79	TOUR L'EVEQUE	120	NIMES	7249	140 302 €	116 636 €	83%	197 €
83	LE CLOS SAINT JEAN - Livraison 16/12/2013	38	TARASCON	3480	912 €	100 €	11%	21 €
88	CHEMIN BAS D'AVIGNON	6	NIMES	356	3 019 €	2 037 €	67%	164 €
89	OPPIDUM (L')	8	NIMES	596	15 483 €	19 400 €	125%	-490 €
95	RUE CATINAT 20	4	NIMES	175	1 584 €	1 133 €	72%	113 €
96	RUE PAPIN 28	9	NIMES	298	3 300 €	2 637 €	80%	74 €
100	SIXTE ISNARD I	10	AVIGNON	685	20 291 €	11 359 €	56%	893 €
113	RUE VIENEUVE	3	AVIGNON	925	1 903 €	1 357 €	71%	182 €
143	MOULIN NEUF II	36	AVIGNON	2270	56 515 €	41 105 €	73%	428 €
145	GRANGE D'OREL II	164	AVIGNON	11952	271 783 €	233 019 €	86%	236 €
163	MOULIN NEUF I	72	AVIGNON	5172	111 400 €	84 051 €	75%	380 €
171	GRANGE D'OREL I	278	AVIGNON	26322	528 568 €	458 583 €	87%	252 €
200	MAISON DE VENDREDI	25	ORANGE	2123	5 081 €	4 004 €	79%	43 €
214	LES CHENES	16	ORANGE	6880	5 498 €	4 166 €	76%	83 €
224	LE PORTALET	7	LAPALUD	419	2 521 €	1 928 €	76%	85 €
228	LES 3 CHENES	8	PIOLENC	634	3 394 €	1 583 €	47%	226 €
232	LE REMPART	4	MORNAS	253	2 096 €	1 610 €	77%	121 €
234	RUE DES BOURGADES 2	6	MORNAS	419	3 480 €	2 591 €	74%	148 €
253	HAMEAU LE COLOMBIER	3	STE CECILE LES VIGNES	294	776 €	617 €	79%	53 €
262	FREDERIC MISTRAL	4	ORANGE	303	3 236 €	2 509 €	78%	182 €
267	PLEIN SUD	10	ORANGE	805	4 163 €	2 412 €	58%	175 €
300	POINT DU JOUR	48	ROCHFORD DU GARD	3822	13 274 €	10 514 €	79%	58 €
310	PLACE GUTENBERG	5	VALREAS	294	1 727 €	1 367 €	79%	72 €
328	LA CERISAIE	4	BAGNOLS SUR CEZE	394	1 812 €	1 412 €	78%	100 €
329	PLACE TEINTURIERS	8	BAGNOLS SUR CEZE	486	6 254 €	4 765 €	76%	186 €
335	MOULIN NEUF	3	BAGNOLS SUR CEZE	1190	3 541 €	2 522 €	71%	340 €
340	PLACE CHATEAUNEUF	11	ROQUEMAURE	824	4 878 €	5 912 €	121%	-94 €
356	LE CARREFOUR	10	LAUDUN	699	6 860 €	5 179 €	75%	168 €
370	ANCIEN PONT	6	REMOULINS	444	3 003 €	2 289 €	76%	119 €
374	RUE CLEMENCEAU	4	MONTFRIN	299	1 260 €	895 €	71%	91 €
381	DOMAINE LA PARAN II	11	ST PAULET DE CAISSON	745	5 658 €	4 418 €	78%	113 €
384	RUE SAN SEBASTIEN	3	SAZE	207	621 €	465 €	75%	52 €
398	LE CLOS ROUSSANE	18	VERGEZE	1265	7 256 €	5 248 €	72%	112 €
403	DELORME	50	LE PONTET	3400	47 317 €	37 845 €	80%	189 €
404	LES CEDRES	9	LE PONTET	728	3 135 €	2 499 €	80%	71 €
414	GENERAT II	4	SORGUES	388	7 769 €	4 314 €	56%	864 €
418	TERRASSES DE GRANGE ROUGE (LES)	45	LE PONTET	3298	34 182 €	19 757 €	58%	321 €
424	BOUQUIMARD	9	BEDARRIDES	519	5 401 €	4 113 €	76%	143 €
427	AUGUSTE CHABAUD	6	BEDARRIDES	431	3 913 €	3 089 €	79%	137 €
446	RUE DU FOUR	5	MONTEUX	319	2 162 €	1 665 €	77%	99 €
454	PRES DES JONQUIERS	30	ST SATURNIN LES AVIGNON	2354	13 866 €	10 463 €	75%	113 €
459	PRE DU COLLEGE	15	VEDENE	1295	5 326 €	3 962 €	74%	91 €
471	LA PLEIADI I	26	ENTRAIGUES SUR LA SORGUE	2077	19 721 €	14 825 €	75%	188 €
475	PATIO DES LYS	4	ENTRAIGUES SUR LA SORGUE	321	3 335 €	2 602 €	78%	183 €
494	MAISONS FLORENTINES (LES)	12	LE PONTET	837	2 460 €	1 717 €	70%	62 €
496	RESIDENCE THEOPHILE GAUTIER	12	VEDENE	859	6 826 €	4 821 €	71%	167 €
497	LYS DE LA SORGUE (LE)	4	VEDENE	350	1 769 €	2 205 €	125%	-109 €
498	LES JARDINS D'AMELIE - LIVRAISON 2013	39	VEDENE	2332	26 361 €	15 201 €	58%	286 €
535	LE VILLAGE	25	MALEMORT DU COMTAT	2192	9 014 €	5 842 €	65%	127 €
542	MARCEL PAGNOL	57	SARRIANS	4181	40 301 €	31 503 €	78%	154 €
545	LE VIEUX VILLAGE	8	MORMOIRON	569	2 566 €	1 762 €	69%	100 €
549	LES KORRIGANS 2	32	AUBIGNAN	2390	18 707 €	12 878 €	69%	182 €
550	CLOS BELLEVUE 1 , 2 ET 3	33	Vacqueyras	2005	12 541 €	9 783 €	78%	84 €
617	LES CERISIERS	20	L ISLE SUR LA SORGUE	2794	7 602 €	5 319 €	70%	114 €
642	LA VIGNASSE	11	FONTAINE DE VAUCLUSE	1732	5 079 €	2 800 €	55%	207 €
656	AVENUE DE LA GARE	3	CHATEAUNEUF DE GADAGNE	250	4 939 €	4 173 €	85%	255 €
669	CLOS DU POULIVET	13	OPPEDE	860	5 883 €	7 963 €	135%	-160 €
681	LES FONTINELLES I	10	EYGALIERES	800	689 €	388 €	56%	30 €
682	LES FONTINELLES III	12	EYGALIERES	955	818 €	309 €	38%	42 €
683	LES FONTINELLES II	11	EYGALIERES	792	753 €	283 €	38%	43 €
691	LA MAGNANERIE LIVRAISON 2013	21	VERQUIERES	1524	7 435 €	4 293 €	58%	150 €
692	LE GALAZON	12	SENAS	897	4 913 €	2 945 €	60%	164 €
695	LES FERRADES	76	NIMES	5124	62 749 €	47 081 €	75%	206 €
696	LES ECHOPPES	167	ISTRES	11929	131 893 €	102 579 €	78%	176 €
731	LE PEYRONNER	9	SAULT	658	4 688 €	3 708 €	79%	109 €
740	ROUTE DE SAINT CHRISTOL	7	RUSTREL	395	5 113 €	6 743 €	132%	-233 €
803	LES HAUTS DE LA CITADELLE 2 (COL)	11	NIMES	1221	16 624 €	13 389 €	81%	294 €

Organisme : Grand Delta Habitat
 Rédacteur : Bruno GREGOIS
 Date : 09/04/2015

Annexe N°

Charges 2013 : groupes de plus de 3 logements conventionnés présentant un niveau de charge au m2 supérieur à 18 €

Code interne	Programme	Nombre de logements	Commune	Surface habitable (m2)	TOTAL PROVISION 2013	TOTAL CHARGES REPARTIES 2013	Charges / m2
204	PLAN GAUTHIER	3	ORANGE	96	2 967 €	3 501 €	36,66 €
89	OPPIDUM (L')	8	NIMES	596	15 483 €	19 400 €	32,57 €
138	CLOS DE L'EPI II	17	AVIGNON	1 494	36 671 €	36 110 €	24,17 €
754	RUE COLBERT	19	MARSEILLE	893	26 177 €	27 510 €	30,81 €
33	BOIS NOTRE DAME	32	AVIGNON	2 215	39 809 €	41 911 €	18,92 €
143	MOULIN NEUF II	36	AVIGNON	2 270	56 515 €	41 105 €	18,11 €
144	MONCLAR A	40	AVIGNON	2 020	60 570 €	58 742 €	29,08 €
751	LES CEDRES 2	40	MARSEILLE	2 918	77 440 €	77 336 €	26,51 €
708	LE PAOU I	73	APT	4 901	97 760 €	99 462 €	20,29 €
277	LES GOELANDS	77	MONTELMAR	6 390	143 517 €	131 884 €	20,64 €
303	LA GAILLARDE	82	VALREAS	5 818	134 435 €	129 808 €	22,31 €
276	LES FAUVETTES	86	MONTELMAR	6 832	152 381 €	158 748 €	23,24 €
172	LA CABRIERE	88	AVIGNON	6 117	139 535 €	139 442 €	22,80 €
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	100	NIMES	4 483	144 671 €	147 419 €	32,89 €
353	LE THALES	103	NIMES	7 377	224 041 €	220 716 €	29,92 €
508	BOIS DE L'UBAC	107	CARPENTRAS	9 009	175 022 €	172 887 €	19,19 €
133	CROIX DES OISEAUX 3	133	AVIGNON	6 536	189 150 €	181 235 €	27,73 €
706	LA MARGUERITE	140	APT	11 327	247 998 €	246 249 €	21,74 €
413	GENERAT I	147	SORGUES	10 687	198 070 €	200 741 €	18,78 €
145	GRANGE D'OREL II	164	AVIGNON	11 952	271 783 €	233 019 €	19,50 €
237	LE VELODROME	184	BOLLENE	11 080	254 924 €	257 798 €	23,27 €
753	LA SOURCE	193	MARSEILLE	11 562	259 322 €	241 915 €	20,92 €
166	L'OSERAIE	234	AVIGNON	15 860	337 156 €	336 280 €	21,20 €
352	CLOS D'ORVILLE BAS	259	NIMES	16 579	453 286 €	457 620 €	27,60 €
175	SAINT CHAMAND	365	AVIGNON	27 138	569 055 €	533 278 €	19,65 €

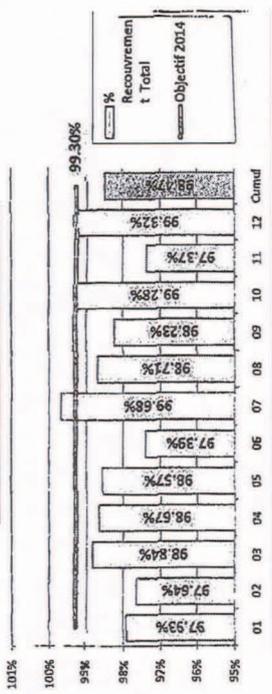
31/12/14

Tableau de bord de Recouvrement Niveau Ensemble VL

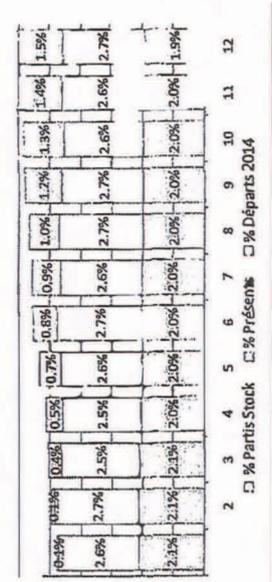
Grand Delta Habitat Indicateurs

	Légende : % plus faible que cumul période												
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Cumul
% couverture APL	38,23%	38,09%	36,70%	37,46%	37,27%	38,99%	37,86%	37,47%	36,73%	38,17%	38,17%	38,17%	37,31%
% couverture Régléments	59,65%	61,85%	62,13%	61,20%	61,30%	60,40%	61,82%	60,77%	60,76%	62,55%	61,15%	61,15%	61,16%
% Recouvrement Total	97,88%	97,64%	98,84%	98,67%	98,67%	97,38%	99,88%	98,71%	98,23%	99,32%	99,32%	99,32%	98,47%
Objectif 2014	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%	99,30%
% Impayés	4,76%	4,96%	5,05%	5,12%	5,33%	5,54%	5,66%	5,66%	5,79%	5,89%	6,03%	6,04%	6,04%

Evolution % Recouvrement et Objectif



Total GDH : Evolution % Impayés



	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Cumul
Montant Impayés	3 875 741	4 037 295	4 187 290	4 282 417	4 382 905	4 567 281	4 574 302	4 665 913	4 793 261	4 845 257	5 039 427	5 065 291	5 065 291
Nombre de Débiteurs	3 146	3 360	3 295	3 499	3 750	3 746	3 746	3 737	3 713	3 614	3 634	3 587	3 587
Ecart d'impayés (m - m-1)		+140 668	+161 554	+149 995	+100 487	+184 377	+7 020	+81 611	+127 348	+51 986	+194 170	+25 863	+1 330 218
Nvx Impayés Entrées - de 3 mois	+33 744	+33 933	+31 594	+42 252	+57 620	+68 648	+40 649	36 001	61 084	39 527	37 903	42 557	+525 511
Nvx Impayés Entrées + de 3 Mois	+90 399	+109 037	+82 346	+104 151	+73 443	+100 972	+87 205	+97 309	+82 824	+107 306	+117 985	+76 189	+1 129 165
Intégration Rachats TR1			70 237										

Indicateurs par Secteur (cumul période)	Total VL			St Jean			Sources			Carpentras			Isle			Nîmes			Orange			Marsaille			Repartition Impayés par Métier					
	% couverture APL	% couverture Régléments	% Recouvrement Total	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs	% Impayés	Montant Impayés	Nombre de Débiteurs			
Objectif 2014	99,30%	6,04%	5 065 291	99,30%	987 334	836 293	99,30%	567 924	748 127	99,30%	1 041 765	630 924	99,30%	252 924	399	99,30%	732	157	99,30%	1 423	1 581	99,30%	1 611	1 611	99,30%	1 581	1 611	99,30%	1 611	1 611
Montant Impayés moyen	1 412	1 465	1 285	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414	1 412	1 414	1 414
Ecart d'impayés (m - m-1)	+1 330 218	+306 931	+188 866	+158 991	+157 005	+157 005	+253 509	+194 042	+194 042	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873	+69 873
Nvx Impayés Entrées - de 3 mois	+525 511	+71 503	+77 747	+120 246	+85 064	+92 783	+47 261	+30 916	+30 916	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022	+156 022
Nvx Impayés Entrées + de 3 Mois	+1 129 165	+197 352	+191 586	+129 217	+188 329	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596	+202 596

annexe n°

SUIVI DES IMPAYES

Situation au 31/12 (sauf précision)	Année N-3 (2012)	Année N-2 (2013)	Année N-1 (2014)
Part des locataires réglant leur loyer par prélèvements (en %)	54%	55%	56%
Nombre de locataires en impayés partis	1210	1393	1339
Nombre de locataires en impayés présents	2328	2349	2198
Nombre de dossiers admis en créances irrécouvrables (pour l'exercice comptable)	273	647	573
Nb de dossiers ayant fait l'objet d'une demande de FSL maintien (<i>dans l'année</i>)	106	136	134
Nb de ménages en impayés de plus de 3 mois rapporté au nb total des ménages en impayés ou retards de paiement (en %) indicateur G1 CUS	41%	45%	50%
Nb de ménages bénéficiant de mesures d'accompagnement social financées par l'organisme rapporté au nb de ménages en impayés de plus de 3 mois (en %) indicateur G2 CUS	81%	67%	69%
Nombre de plans d'apurement amiable rapporté au nb de ménages déclarés en impayés de plus de trois mois indicateur G 3 CUS	69%	70%	64%
Nombre de plans d'apurement prononcés par le juge (dans l'année)	110	111	134
Nombre de dossiers d'annulation totale ou partielle de la dette suite à un jugement de rétablissement personnel (dans l'année)	38	39	26
Nombre d'expulsions prononcées par le juge (dans l'année)	70	119	162
Nombre d'expulsions effectives (dans l'année)	21	22	19
Nombre de refus de concours de la force publique (dans l'année)	90	102	103
Nombre de protocoles de cohésion sociale signés dans l'année	81	117	176
Nombre de dossiers en situation d'indemnité d'occupation	356	356	373

Liste des 11 groupes pour lesquels le gardiennage doit être renforcé

(Articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure)

Code	Nom programme	Commune	N° Dépt	QPV	Nbre logts en collectif	Nbre d'ETP mini imposé	Effectif (CC ou AQ)	Effectif (AP ou EE)	Effectif chef de site	Effectif Responsable Sécurité	Sommes des effectifs affectés gardiennage surveillance
30	JEAN CATELAS	AVIGNON	84		127	1	0,45		0,10	0,02	0,57
142	SOUSPIROUS	AVIGNON	84		197	1	0,58		0,19	0,02	0,79
153	PONT DES DEUX EAUX	AVIGNON	84	X	213	2	0,68	1,00	0,19	0,03	1,90
166	L'OSERAIE	AVIGNON	84		233	2	0,74		0,23	0,03	1,00
175	SAINT CHAMAND	AVIGNON	84	X	357	3	1,00	1,00	0,35	0,05	2,40
376	CLOS D'ORVILLE HAUT	NIMES	30	X	100	1	0,28	0,40	0,13	0,01	0,82
508	BOIS DE L'UBAC	CARPENTRAS	84	X	105	1	0,41	0,40	0,10	0,01	0,92
696	LES ECHOPPES	ISTRES	13		154	1	0,50			0,02	0,52
753	LA SOURCE	MARSEILLE	13	X	193	1	0,62			0,02	0,64
760	LES ROMANQUETTES	BERRE L'ETANG	13		100	1	0,34	0,40		0,01	0,75
761	LES BESSONS	BERRE L'ETANG	13	X	100	1	0,34	0,40		0,01	0,75
					1879	15	5,9	3,6	1,3	0,2	11,1

125 logts/gardien

169 logts/gardien

PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE SA D'HLM GRAND DELTA HABITAT

N°	Nom du programme	ZUS ZRR	Commune	Nbre de logts		Financemen t	Nature Opération	Date construct°	Date Réhab.	Dépt
				coll	indiv					
79	TOUR L'EVEQUE		NIMES	28	0	PLAI	Acquisition	1960	2014	30
79	TOUR L'EVEQUE		NIMES	92	0	PLUS	Acquisition	1960	2014	30
82	MAS MATHIEU	ZUS	NIMES	96	0	PLUS	Acquisition	1955		30
119	LOPOFA MONCLAR		AVIGNON	226	0	PLUS	Construction	1956	2003	84
144	MONCLARA		AVIGNON	40	0	PLUS	Construction	1962		84
145	GRANGE D'OREL II	ZUS	AVIGNON	162	0	PLUS	Construction	1969	1999	84
149	BARBIERE I	ZUS	AVIGNON	288	0	PLUS	Construction	1966	2001	84
154	BARBIERE II	ZUS	AVIGNON	372	0	PLUS	Construction	1966		84
166	L'OSERAIE		AVIGNON	233	0	PLUS	Construction	1968	1995	84
171	GRANGE D'OREL I	ZUS	AVIGNON	332	0	PLUS	Construction	1969	1999	84
175	SAINT CHAMAND	ZUS	AVIGNON	357	0	PLUS	Construction	1972		84
187	COUBERTIN I	ZUS	AVIGNON	58	0	PLUS	Construction	1976		84
188	COUBERTIN II	ZUS	AVIGNON	140	0	PLUS	Construction	1977		84
207	LES ACACIAS	ZUS	ORANGE	39	0	PLUS	Acquisition	1960		84
208	FOURCHEVIEILLES	ZUS	ORANGE	96	0	PLUS	Construction	1962	1992	84
210	PORTAIL LANCON	ZUS	ORANGE	96	0	PLUS	Construction	1963	1991	84
217	LA CALADE		ORANGE	92	0	PLUS	Construction	1978	2014	84
217	LA CALADE		ORANGE	1	0		Construction	1978	2014	84
235	CROIX ROUGE		ORANGE	192	0		Acquisition	1965		84
265	ALBERT CAMUS	ZUS	ORANGE	10	0	PLUS	AA	1958		84
273	FOURCHEVIEILLES II	ZUS	ORANGE	35	0	PLUS	Acquisition	1959		84
273	FOURCHEVIEILLES II	ZUS	ORANGE	137	0	PLUS	Acquisition	1959		84
347	NEMAUSUS I		NIMES	114	0	PLUS	Acquisition	1987		30
348	NEMAUSUS II		NIMES	1	0	EXCLUS	Acquisition	1989		30
348	NEMAUSUS II		NIMES	86	0	PLUS	Acquisition	1989		30
352	CLOS D'ORVILLE BAS		NIMES	259	0	PLUS	Acquisition	1962		30
353	LE THALES	ZUS	NIMES	103	0	PLUS	Acquisition	1984	2011	30
376	CLOS D'ORVILLE HAUT		NIMES	100	0	PLUS	Acquisition	1962		30
402	PANISSET		LE PONTET	108	0	PLUS	Construction	1959	1999	84
493	LES HIRONDELLES		LE PONTET	48	0	PLUS	Construction	2003		84
504	VILLEMARIE		CARPENTRAS	80	0	PLUS	Construction	1960	2014	84
505	LE PARC		CARPENTRAS	162	0	PLUS	Construction	1960		84
508	BOIS DE L'UBAC		CARPENTRAS	105	0	PLUS	Construction	1969	1988	84
602	RUE RASPAIL 35		L ISLE SUR LA SORG	6	0	PLUS	AA	1945		84
603	LES CAPUCINS		L ISLE SUR LA SORG	66	0	PLUS	Construction	1957	2000	84
607	PLACE DE LA LIBERTE		L ISLE SUR LA SORG	9	0	PLUS	AA	1858		84
612	LES VALLADES		L ISLE SUR LA SORG	128	0	PLUS	Construction	1966	1997	84
613	REBENAS		L ISLE SUR LA SORG	177	0	PLUS	Construction	1969	2006	84
615	CLOS SAINT MICHEL		L ISLE SUR LA SORG	80	0	PLUS	Construction	1977		84
630	LE RATACAN		CAVAILLON	55	0	PLUS	Construction	1967	2006	84
631	DOCTEUR AYME		CAVAILLON	147	0	PLUS	Construction	1972	2013	84
634	LE GRAND COUVENT		CAVAILLON	38	0	PLUS	AA	1935		84
644	LES ARCOULES		CAVAILLON	20	0	EXCLUS	Acquisition	1965		84
678	LE FLORUS		CHEVAL BLANC	5	2	PLAI	Construction	2014		84
678	LE FLORUS		CHEVAL BLANC	11	4	PLUS	Construction	2014		84
754	LA SOURCE	ZUS	MARSEILLE	193	0	PLUS	Acquisition	1959		13
754	RUE COLBERT	ZUS	MARSEILLE	19	0	PLUS	Acquisition	1901		13
759	LA SALAMANDRE		MARSEILLE	1	0	EXCLUS	Acquisition	1983		13
759	LA SALAMANDRE		MARSEILLE	51	1	PLUS	Acquisition	1983		13
760	LES ROMANQUETTES		BERRE L ETANG	100	0	PLUS	Acquisition	1965		13
761	LES BESSONS		BERRE L ETANG	100	0	PLUS	Acquisition	1972		13
762	LES CORMORANS		BERRE L ETANG	50	0	PLUS	Acquisition	1977		13
763	COSTEBELLE		MARSEILLE	22	0	EXCLUS	Acquisition	1980		13
763	COSTEBELLE		MARSEILLE	36	0	PLI	Acquisition	1980		13
766	LA TIMONE 1		MARSEILLE	108	0	EXCLUS	Acquisition	1962		13
767	LA TIMONE 2		MARSEILLE	99	0	EXCLUS	Acquisition	1966		13
770	COEUR VILLAGE		MARSEILLE	18	0		VEFA	2014		13
817	ROUTE D'AVIGNON		NIMES	24	0	EXCLUS	Acquisition	1940		30

Total échantillonnage :

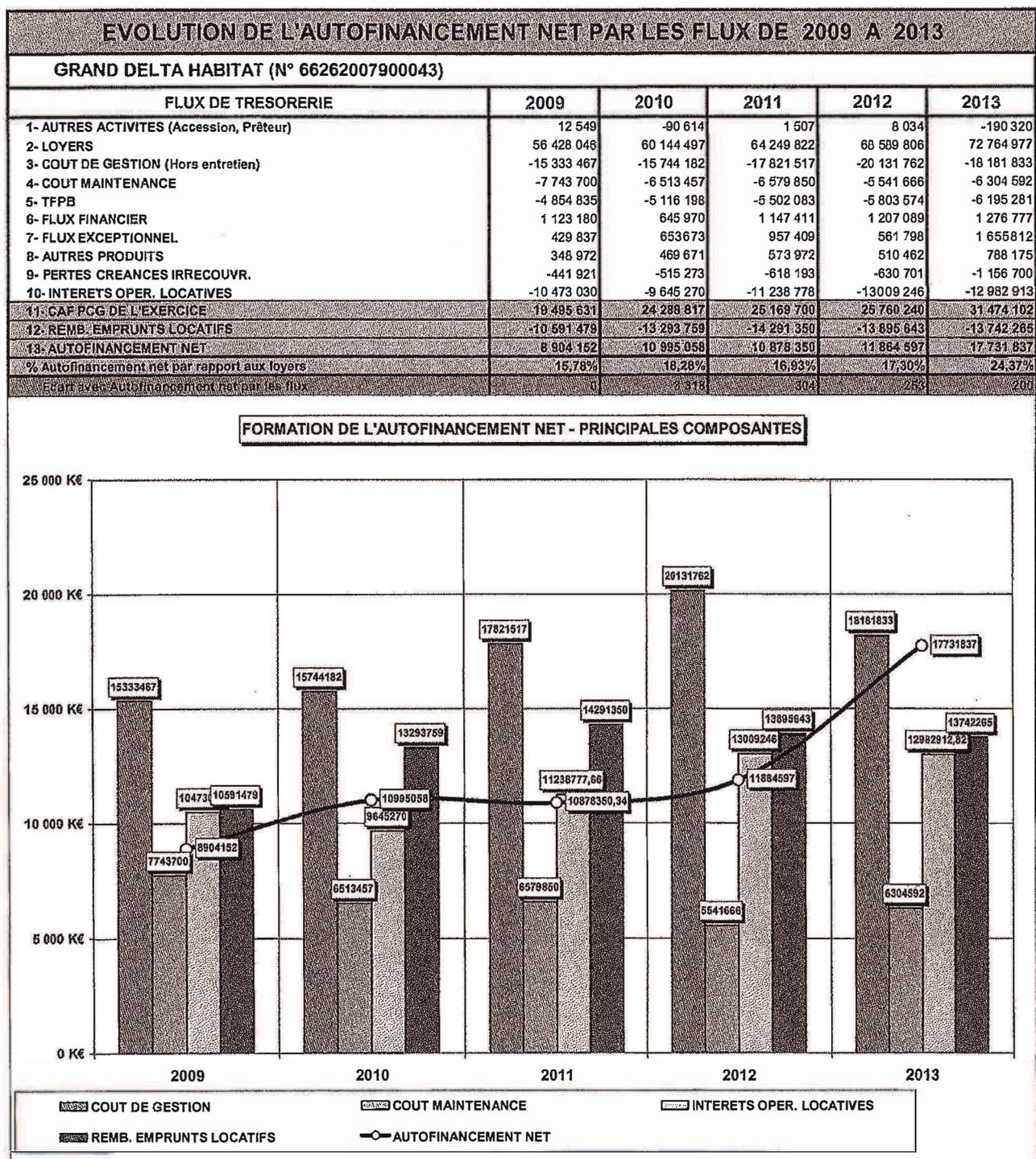
5858 logements soit 36% du parc conventionné

**Liste des groupes d'habitation rentrant dans le champ d'obligation d'établissement d'un
Constat de Risque d'Exposition au Plomb, pour lesquels ce constat n'est pas disponible**

N°	Résidence	Commune	Mise en service	Nbre Logts	Nature Acquisition	Année Constr.
90	RUE NICOT 10	NIMES	01-07-2004	12	A	1920
91	RUE SULLY 3	NIMES	01-07-2004	3	A	1920
92	RUE BONS ENFANTS 26	NIMES	01-07-2004	2	A	1920
93	RUE TURENNE 17	NIMES	01-07-2004	6	A	1920
94	RUE CATINAT 21	NIMES	01-07-2004	3	A	1920
95	RUE CATINAT 20	NIMES	01-07-2004	4	A	1920
96	RUE PAPIN 28	NIMES	01-07-2004	9	A	1920
97	RUE BONS ENFANTS 33	NIMES	01-07-2004	1	A	1920
98	RUE VINCENT FAITA	NIMES	01-07-2004	6	A	1920
99	RUE RICHELIEU 24	NIMES	01-07-2004	5	A	1920
7	RUE PUIITS TARASQUE	AVIGNON	01-08-1991	1	AA	1932
40	CLOS DES TRAMS	AVIGNON	30-05-2000	1	AA	1938
111	RUE TARASQUE 13	AVIGNON	15-11-1983	8	AA	1932
112	RUE PHILONARDE	AVIGNON	06-08-1997	7	AA	1932
113	RUE VIENEUVE	AVIGNON	01-04-1985	3	AA	1940
114	AVENUE DE LA FOIRE	AVIGNON	01-06-1987	1	AA	1947
116	RUE INFIRMIERES 5	AVIGNON	30-09-1985	1	AA	1889
117	RUE INFIRMIERES 87	AVIGNON	15-07-1985	7	AA	1922
122	RUE PAUL SAIN 36	AVIGNON	09-07-1986	2	AA	1902
158	CHEMIN DES 2 ROUTES	AVIGNON	15-05-1987	1	AA	1931
170	L'ECHO	AVIGNON	21-07-1988	1	AA	1925
176	RUE GRANDE MONNAIE	AVIGNON	01-10-1988	1	AA	1922
177	RUE INFIRMIERES 12	AVIGNON	20-11-1986	2	AA	1922
190	RUE INFIRMIERES 15	AVIGNON	01-11-1979	6	AA	1922
191	RUE DES INFIRMIERES	AVIGNON	01-09-1982	13	AA	1922
223	GRAND RUE	LAPALUD	08-07-1986	3	AA	1948
224	LE PORTALET	LAPALUD	15-01-1984	7	AA	1943
233	COURS DES PLATANES	MORNAS	09-08-2000	4	AA	1933
313	ROUTE DE LYON 210	BAGNOLS SUR CEZE	22-03-2004	1	AA	1923
341	POIDS PUBLIC	ROQUEMAURE	01-08-1986	1	AA	1830
342	LA CURE	ROQUEMAURE	01-10-1988	6	AA	1830
343	ANCIENNE GENDARMERI	ROQUEMAURE	01-08-1987	8	AA	1830
372	RUE GAMBETTA	MONTFRIN	26-01-2006	1	AA	1900
447	PORTE MAGALON	MONTEUX	26-02-2004	3	AA	1946
448	LE CLOITRE	MONTEUX	23-11-2005	6	AA	1947
464	RUE REPUBLIQUE 90	PERNES LES FONTAINES	26-07-1985	9	AA	1912
468	AVENUE JEAN MOULIN	PERNES LES FONTAINES	14-09-2011	2	AA	1929
552	RUE DE LA PERATOURE	LE BARROUX	01-06-2012	1	AA	1900
602	RUE RASPAIL 35	L ISLE SUR LA SORGUE	01-06-1984	6	AA	1945
607	PLACE DE LA LIBERTE	L ISLE SUR LA SORGUE	04-06-1987	9	AA	1858
634	LE GRAND COUVENT	CAVAILLON	02-05-1995	38	AA	1935
717	CHEVALIER AUDE	APT	01-09-1994	10	AA	1907
731	LE PEYRONNER	SAULT	19-12-1988	6	AA	1919
754	RUE COLBERT	MARSEILLE	27-12-2012	19	A	1901
817	ROUTE D'AVIGNON	NIMES	26-06-2014	24	A	1940

TOTAL LOGTS 270

Annexe N°



Annexe N°

CÔUT DE FONCTIONNEMENT DE 2009 à 2013						
GRAND DELTA HABITAT (N° 68262007900043)						
RATIOS AU LOGEMENT		2009	2010	2011	2012	2013
P.M.	NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS (hors Foyer)	12 535	13 135	13 717	14 360	14 777
	FRAIS GÉNÉRAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	435	366	405	1 324	1 215
	CHARGES DE PERSONNEL (NR) (hors personnel Régie)	789	833	854	78	15
(A)	CÔUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 223	1 199	1 259	1 402	1 230
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS RÉGIE	210	198	187	178	190
(A + B)	CÔUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 433	1 397	1 446	1 580	1 420
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES RÉPARATIONS COMPRIS RÉGIE	408	298	293	208	237
(D)	TAXES FONCIÈRES (NR)	367	390	401	404	419
	CÔUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 228	2 084	2 140	2 192	2 076
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	944	1 000	1 043	110	15
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	618	496	480	386	427
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2009	2010	2011	2012	2013
	FRAIS GÉNÉRAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	-16 777	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	387 094	414 674	441 016	334 319	132 843
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	1 508 888	1 499 384	1 553 801	1 854 632	1 708 118
612	Crédit bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
6155/50/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	223 137	231 694	204 058	288 001	336
616	Primes d'assurances	431 369	458 101	377 362	412 611	618 781
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	812 185	757 688	793 658	390 540	463 159
623	Publicité, publications, relations publiques	221 715	159 011	269 274	229 861	185 881
625	Déplacements missions et réceptions	519 851	499 556	543 587	169 432	43 483
6288	Redevances (SA)	0	0	49 584	14 285 054	14 358 128
Autres 61-62	Autres services extérieurs	1 126 956	924 600	1 379 425	1 545 129	1 063 832
631-658	Redevances et charges de gestion courante	0	0	1	0	2 147
Autres 722	Moins Autres productions Immobilisées	-563 972	-638 607	-562 927	-1 077 845	-1 255 732
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (v.f.)	585 957	280 595	397 945	355 050	472 400
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX	5 253 180	4 588 676	5 430 026	18 776 784	17 693 356
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/630	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	195 078	213 361	126 278	234 518	269 784
	TOTAL IMPOTS TAXES (hors TFPB et Taxes sur salaires)	195 078	213 361	126 278	234 518	269 784
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	0	122 521	56 494	163 970	228 918
7064	Moins Récup. ds charges Imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	-22 526	-44 432	-42 240	0
641-640-6431	Rémunérations	6 621 422	7 146 840	7 930 923	622 406	0
645-647-6485	Charges sociales	2 568 194	2 849 414	3 281 250	227 818	184
621-627	Sur rémunérations	795 595	848 896	1 060 978	148 506	-409
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	9 985 211	10 942 145	12 265 213	1 120 400	228 693
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	CÔUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	15 933 467	16 744 182	17 821 517	20 131 702	18 181 833
	ENTRETIEN COURANT					
6161	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	2 632 291	2 602 867	2 566 099	2 567 273	2 808 854
F.Maintenance	Dépense assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	2 632 291	2 602 867	2 566 099	2 567 273	2 808 854
A + B	CÔUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	17 565 758	18 347 049	20 387 616	22 698 975	20 990 687
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	4 876 395	3 910 690	4 013 751	2 984 393	3 495 738
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	235 014	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	5 111 409	3 910 690	4 013 751	2 984 393	3 495 738
A + B + C	CÔUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + CE + GR + Régie)	23 077 167	22 257 639	24 401 367	25 673 422	24 486 425
	TAXES FONCIÈRES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	4 854 835	5 116 198	5 502 083	5 803 574	6 195 281
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	4 854 835	5 116 198	5 502 083	5 803 574	6 195 281
A + B + C + D	CÔUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	27 932 002	27 373 837	29 903 450	31 477 002	30 681 706

Annexe N°

1 - BILAN FONCTIONNEL					
GRAND DELTA HABITAT (N° 66262007900043)	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	45 183 508	47 669 117	69 530 664	73 369 071	67 244 568
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	8 645 002	12 670 547	12 633 307	13 874 627	15 953 733
Situation nette	52 108 510	60 339 664	73 389 971	87 243 698	103 198 331
Subventions d'investissement	60 461 744	64 627 631	57 862 223	65 377 121	67 458 084
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	102 570 314	115 464 195	131 332 264	152 621 719	170 657 315
Provisions pour risques et charges	3 069 001	7 371 607	7 003 181	5 235 966	5 641 071
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif Immobilisé	249 100 840	293 800 750	280 167 653	295 857 799	308 814 582
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E., intérêts compensateurs et débiteurs)	260 373 629	337 154 420	373 607 097	418 088 686	449 608 360
comptes emprunts accession					
Dépôts et cautionnements reçus	3 986 487	4 111 537	4 372 950	4 720 043	6 019 661
Droits sur Immobilisations	0	0	0	0	0
Droits sur Immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (hors ICNE)	75 037	67 514	154 236	131 791	98 903
Intérêts compensateurs	6 097 605	5 404 237	4 442 632	3 670 206	2 842 172
Ressources stables	663 579 002	733 374 648	801 170 036	879 326 299	942 621 804
Immobilisations incorporelles (NB)	1 282 476	1 716 004	1 871 532	1 635 302	1 803 940
Immobilisations corporelles (VB)	668 003 292	651 484 306	735 345 122	828 945 309	871 611 637
Immobilisations en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (Vn)	62 409 549	60 435 419	48 412 023	31 454 674	59 584 521
Immobilisations d'exploitation	631 976 317	704 034 769	785 628 677	860 035 405	932 003 858
Immobilisations financières	2 443 831	2 440 220	2 960 220	2 187 333	2 668 674
Prêts accession	302 848	284 188	238 018	172 489	124 890
Autres prêts, dépôts et caution, virements (sans ICNE Actif)	673 707	656 000	667 028	641 081	616 914
Immobilisations financières	3 200 476	3 521 105	3 427 266	3 000 884	3 464 687
Autres actifs immobiliers (charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indemnités)	0	0	0	0	0
Charges différées: Intérêts compensateurs	6 486 910	5 233 044	4 304 527	3 555 524	2 787 647
Fonds de roulement net global (FRNG)	21 904 299	20 585 710	7 809 566	12 734 485	4 365 412
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	1 065 886	709 609	2 504 550	278 310	109 672
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	80 940
Créances clients et locataires	6 969 250	7 772 122	7 872 700	8 123 410	8 191 961
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	17 505 580	16 107 023	18 005 100	20 111 600	20 457 971
Charges constatées d'avance d'exploitation	147 165	179 525	214 573	250 575	68 668
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif étroitement (hors provisions financières)	-3 138 569	-2 788 556	-3 108 516	-3 062 044	-3 038 284
Actifs d'exploitation nets	22 531 285	24 070 608	23 580 413	25 670 069	25 859 164
Avances et acomptes reçus sur commandes	170 877	226 076	317 235	702 222	1 082 547
Dettes sur achats d'exploitation	4 147 534	3 746 165	4 297 370	9 840 026	6 494 976
Dettes fiscales et sociales	4 583 484	5 226 243	6 167 193	2 855 852	2 851 674
Produits constatés d'avance d'exploitation	979 770	811 256	20 229	14 040	656 431
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunt accession relatif au préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	9 860 635	10 007 734	11 291 948	13 412 239	12 765 827
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	12 670 640	14 062 372	12 288 465	12 257 830	13 092 337
Créances diverses	971 463	1 040 833	1 083 691	1 247 766	1 661 845
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	971 463	1 040 833	1 083 691	1 247 766	1 661 845
Dettes diverses sur Immobilisations	4 881 373	7 095 307	5 242 745	6 817 660	7 343 716
Autres dettes diverses	281 851	287 401	915 714	380 805	270 750
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	4 896 161	4 455 444	5 649 064	6 802 256	6 064 331
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	9 959 515	12 418 132	12 010 553	13 069 721	13 818 837
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	9 025 052	11 377 399	10 926 862	11 821 965	11 957 292
Besoin en Fonds de Roulement	3 645 588	2 685 473	1 361 603	435 865	1 135 045
Valeurs mobilières de placement (nettes des provisions financières)	28 152 477	25 658 171	25 562 762	17 838 216	34 438 835
Disponibilités (valeur nette)	84 942	1 202 971	1 897 869	40 664 265	28 874 031
Tresorerie active	26 207 119	27 313 142	27 070 651	58 700 421	63 309 866
Cotisations bancaires et soldes créditeurs de banque	7 848 405	9 412 003	20 622 886	46 481 894	60 079 310
Tresorerie passive	7 948 405	9 412 903	20 622 686	46 401 804	60 079 319
Tresorerie nette	18 258 714	17 900 239	6 447 965	12 298 617	3 230 547

REPARTITION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net Global (A)	21 904 299	20 585 710	7 809 566	12 734 485	4 365 412
Besoin en Fonds de Roulement (B)	3 645 588	2 685 473	1 361 603	435 865	1 135 045
Besoin en Fonds de Roulement (B)	3 645 588	2 685 473	1 361 603	435 865	1 135 045
Tresorerie (FRNG - B) (A) / (B)	18 258 711	17 900 237	6 447 963	12 298 620	3 230 367

NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VAUT AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR OBTENIR LA TRESORERIE

P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	11 049 770	11 848 306	13 272 676	12 273 234	13 570 808
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	2,0 mois	1,8 mois	0,8 mois	1,0 mois	0,3 mois
FRNG PAR LOGEMENT GERE	1 147	1 597	540	837	263
PART DU FRNG DANS LA TRESORERIE (%)	120%	115%	121%	104%	135%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	1,7 mois	1,6 mois	0,5 mois	1,0 mois	0,2 mois

Annexe N°

BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2013 ET A TERMINAISON			
GRAND DELTA HABITAT (N° 66262007900043)	2013	OBSERVATIONS	Ratios
Situation nette	103 198 331		
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0		
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	28 139 558		
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	0	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	4 159 915		
Autres emprunts nets	9 252 991		
Total moyens financiers fin 2013	144 750 795		
Dépenses comptabilisées fin 2013	-928 295 539	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2013	107 390 226		
Emprunts locatifs encaissés fin 2013	704 828 463	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts :	-31 588 398		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2013	-147 665 248	Compris portage des préliminaires pour -4733902	
<i>Dont portage des opérations préliminaires fin 2013 (fonds encaissés moins dépenses réglées) - à saisir</i>	<i>-4 733 902</i>	Portage en trésorerie des opérations préliminaires	
Dépenses restant à comptabiliser - à saisir	97 203 368	Impacte les situations à terminaison	
Emprunts restant à encaisser - à saisir	125 913 852	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées d'emprunts moins montant emprunts encaissés/comptabilisés des FSFC)	
Subventions restant à notifier - à saisir	2 665 834	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées de subventions moins montant subventions notifiées/comptabilisées des FSFC)	
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-116 288 930	Compris portage des préliminaires pour -4733902	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	-124 899		
Autres utilisations	-3 680 655	Autres Immob. Corpo. Diverses	
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison :	-120 094 484	Compris portage des préliminaires pour -4733902	
INSUFFISANCE DE FONDS PROPRES AU 31/12/2013	-6 720 007	Compris portage des préliminaires pour -4733902	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	24 656 311	Compris portage des préliminaires pour -4733902	
Ressources semi-permanentes:			
Dépôts et cautionnements reçus	5 019 681		
Provisions pour risques	5 641 071		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	330 343		
FRN 31/12/2013	4 271 088		0,3 mois
FRN A TERMINAISON	35 647 406		2,7 mois
Besoin de FR exploitation	-13 092 337		
Besoin FR Hors exploitation	11 957 292		
TRESORERIE 31/12/2013	3 136 043		0,2 mois
TRESORERIE A TERMINAISON	34 512 361		2,6 mois
P.M. : Montant Moyen des Dépenses Mensuelles	13 370 808		

RECAPITULATION DES FONDS PROPRES IMMOBILISES ET DISPONIBLES	MONTANTS	OBSERVATIONS
Total moyens financiers fin 2013	144 750 795	
Déficit ou excédent de trésorerie des investissements (+/-)	-147 665 248	
Couvertures autres immobilisations corporelles (-)	-3 805 554	
Fonds propres immobilisés fin 2013 (2+3)	-151 470 802	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
INSUFFISANCE DE FONDS PROPRES AU 31/12/2013 (1-4)	-6 720 007	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Dépenses restant à comptabiliser (Op. à Terminaison) (-)	-97 203 368	
Emprunts restant à encaisser (Op. à Terminaison) (+)	125 913 852	
Subventions restant à notifier (Op. à Terminaison) (+)	2 665 834	
Fonds propres immobilisés à terminaison (-) (4+6+7+8)	-120 094 484	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON (1+9)	24 656 311	Sur la base des moyens financiers à fin 2013
Provisions et Dépôts (+)	10 660 752	
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	330 343	
Fonds de Roulement Net fin 2013 (5+11)	4 271 088	
Fonds de Roulement Net à Terminaison (11+10)	35 647 406	

Nota: Le calcul des fonds propres immobilisés et disponibles prend en compte le portage des opérations préliminaires à hauteur de -4733902 Euros

ETUDE PREVISIONNELLE GRAND DELTA HABITAT 2015/2020

	1	2	3	4	5	6
	16 333 lgts en fait au 31/12/2014					
	Budget 2015 validé					
	2016	2017	2018	2019	2020	2020
nombre de logements initial	16 318	17 855	17 855	18 655	19 445	20 226
nombre de logements livrés	800	800	900	900	800	900
nombre de logements vacants	-80	-85	-100	-110	-120	-130
nombre de logements démolis	0	-18	0	0	0	0
Total logements fin période	17 108	17 655	18 655	19 445	20 225	20 995
en K€						
Loyers linéaires logements	81 647	84 579	81 285	88 451	105 843	113 537
- % vacants	2,60%	2,50%	2,40%	2,30%	2,20%	2,20%
partie CA liée à la vacance	-2 244	-2 114	-2 100	-2 264	-2 329	-2 490
Loyers annuels (dont loyers constructions N-1 et réha)	79 303	82 464	89 075	98 188	103 514	111 039
+ Loyers supplémentaires suite à réhabilitation Année N		88	89	101	102	104
+Loyers constructions livrées année N	850	2 627	2 718	2 762	2 806	2 861
+Autres loyers (foyers, commerces, bureaux...)	3 511	3 587	3 624	3 682	3 741	3 801
TOTAL LOYERS	83 664	88 658	95 517	102 731	110 164	117 795
- Travaux Entretien	-9 605	-9 892	-10 485	-10 955	-11 410	-11 877
- Taxes foncière (incl. +0,2%)	-7 682	-7 824	-7 836	-8 041	-8 161	-8 283
- CGLLS + impôt ou crédit mutualisation	-2 218	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
- Masse assurée nette (incl. +1%)	-14 322	-14 744	-15 178	-15 622	-16 078	-16 547
- coût GIE 1%	-489	-498	-504	-512	-520	-528
- Frais de fonctionnement (incl. +1%)	-4 385	-4 508	-4 627	-4 747	-4 870	-4 997
- Créances rattachées	-800	-975	-1 051	-1 130	-1 212	-1 296
- Perte sur logements vacants	-438	-453	-480	-509	-548	-589
- Annuités prêts existants 2014	-31 285	-31 642	-32 309	-33 088	-33 871	-34 651
- total Annuités prêts nouveaux (achats constructions + réha)	0	-4 539	-8 077	-13 851	-18 624	-23 387
% Annuités / Total Loyers	38,03%	42,62%	45,06%	45,95%	46,23%	46,97%
+ Produits financiers	1 180	1 137	1 145	1 169	1 227	1 339
+ Produits Armeza (incl)	2 918	2 983	3 010	3 058	3 107	3 157
+ Esquissas (logement type)	542	700	700	700	700	700
AUTOFINANCEMENT NET	17 081	17 381	17 716	18 194	18 636	19 065
% autofi / Total Loyers	20,45%	19,61%	18,58%	19,66%	20,19%	20,63%
- Fonds propres investis travaux d'amélioration (dont réhabilitation)	-8 200	-8 928	-9 328	-9 723	-10 113	-10 498
- Fonds propres investis constructions neuves	-16 300	-12 954	-13 805	-14 159	-14 385	-14 616
+ Fonds propres décaissés par les ventes	-1 400	-700	-800	-400	-400	-400
+ Augmentation en capital	4 500	5 613	6 710	7 489	8 311	9 148
Trésorerie début période	55 670	68 681	67 274	67 937	61 348	68 935
TRESORERIE fin période	58 881	64 506	60 656	61 348	68 835	74 876
% Trésorerie / CA	67,86%	64,50%	60,65%	60,72%	60,76%	63,50%

Les loyers réalisés en 2015 aux livraisons et aux échelons de patrimoine sont moindres que les années suivantes car les dates de finitions sont essentiellement dans la seconde semestre et il y a une prévision de recat de certains de * de 300 logements en fin 2015... A partir de 2016 développement essentiellement sur activité Production.

à partir de 2016, GDH recevrait 500 K€ par fonds mutualisation (hypothèque prédatrice), GDH a budgété un paiement d'impôt sur FP de 680 000 € en 2015.

hypothèses étude prévisionnelle
--

Paramètres 2014

Inflation

1,60%

Livret A

2,40% Taux moyen sur période
nouvelles opérations

Prix d'un logement

150 K€

<i>financement</i>	Annuité	
prêt bancaire	75%	4,7 K€/lgt
subvention Etat, Collectivités	10%	
fonds propres	10%	15 K€/lgt
		taux moyen sur total période 3,00%

Loyer moyen annuel neuf

5,76 K€ hypothèse livraison en juillet

Livraisons réha/an (hyp. en juillet)	400	Cout réha/lgt	30 K€/lgt	
Augmentation loyer moyen annuel suite réhab (en K€)	0,48	financé 80% prêt	1,4 K€/lgt	prêt - 25 ans
		Subvention ademe, région	5%	
		Fonds propres	15%	3,00%
% créances irrécouvrables	1,10%	du total des loyers		

Plus value ventes logements (réalisées en juillet)

65 K€/lgt

Rendement trésorerie

2,00%

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible