

OPH Cannes Pays de Lérins

Cannes (Alpes-Maritimes)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-066

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-066
OPH Cannes Pays de Lérins
Cannes (Alpes-Maritimes)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-066

OPH Cannes Pays de Lérins – (Alpes-Maritimes)

N° SIRET : 27060002600016

Raison sociale : OPH Cannes Pays de Lérins

Président : M. Christophe Fiorentino

Directeur général : M. Pascal Verot

Adresse : 22 boulevard Louis Négrin - CS 50005 - 06156 Cannes-la-Bocca Cedex

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	4 831	Nombre de logements familiaux en propriété :	4 404	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	878
---------------------------------------	--------------	--	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,0%	3,4%	4,8%	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,0%	0,8%	1,6%	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	6,8%	7,5%	9,7%	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,5%	1,4%	1,5%	(4)
Âge moyen du parc (en années)	33	-	41	
POPULATIONS LOGÉES				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	6,6%	19,9%	19,4%	
- < 60 % des plafonds	30,4%	59,0%	59,5%	
- > 100 % des plafonds	31,0%	11,9%	10,8%	
Bénéficiaires d'aide au logement	41,6%	40,5%	40,6%	
Familles monoparentales	18,3%	19,6%	20,0%	
Personnes isolées	36,5%	33,4%	38,0%	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,7	5,5	5,5	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	20,5	14,2	14,5	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	3,6	nc	nc	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	7,1	4,4	4,4	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	12,75%	12,20%	12,40%	(3)

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2015 : ensemble des OFH

(4) Evolution entre le 01/01/2011 et le 01/01/2016 pour les références régionales et nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Efficience de la gouvernance
- ▶ Qualité de service rendu aux locataires
- ▶ Parc bien entretenu
- ▶ Rationalité de l'organisation et des effectifs

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loyers pratiqués élevés
- ▶ Délai de relocation des logements élevé
- ▶ Organisation du gardiennage rendant difficile la vérification des obligations de l'OPH
- ▶ Suivi insuffisant d'une résidence et de deux résidences sociales
- ▶ Coûts de gestion importants
- ▶ Traitement des impayés de loyer insuffisant

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Baux non accompagnés des pièces obligatoires
- ▶ Récupération des coûts salariaux des gardiens partageant leurs activités récupérable
- ▶ Absence de CUS foyers
- ▶ Entretien des chaudières individuelles au gaz insuffisamment suivi

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-093 – Août 2012.

Contrôle effectué du 04/07/2017 au 15/12/2017

RAPPORT DE CONTRÔLE : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-066

OPH Cannes Pays de Lérins – Alpes-Maritimes

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	9
2.2.3 Gouvernance financière	10
2.2.4 Commande publique	10
2.3 Train de vie de l'organisme	11
2.4 Conclusion	11
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine	11
3.1.1 Description et localisation du parc	11
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	12
3.2 Accessibilité économique du parc	12
3.2.1 Loyers	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	14
3.2.3 Charges locatives	14
3.3 Conclusion	15
4. Politique sociale et gestion locative	15
4.1 Caractéristiques des populations logées	15
4.2 Accès au logement	16
4.2.1 Connaissance de la demande	16
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	16
4.2.3 Gestion des attributions	17
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	18
4.3.1 Concertation locative	19
4.3.2 Gardiennage	20
4.3.3 Réclamations	20
4.4 Traitement des impayés	21
4.5 Conclusion	22
5. Stratégie patrimoniale	23

5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	23
5.2	Évolution du patrimoine.....	23
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	24
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	24
5.3.2	Analyse d'opérations.....	24
5.4	Maintenance du parc.....	25
5.4.1	Entretien et réhabilitation du patrimoine.....	25
5.4.2	Visite de patrimoine.....	26
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	29
5.6	Autres activités.....	29
5.6.1	Foyers.....	29
5.6.2	Rénovation urbaine.....	30
5.7	Conclusion.....	30
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	30
6.1	Tenue de la comptabilité.....	30
6.2	Analyse financière.....	32
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	32
6.2.2	Gestion de la dette.....	34
6.2.3	Résultats comptables.....	34
6.2.4	Structure financière.....	36
6.3	Analyse prévisionnelle.....	37
6.4	Conclusion.....	38
7.	Annexes.....	39
7.1	Informations générales.....	40
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	41
7.3	Charges récupérables.....	42
7.4	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	43
7.5	Sigles utilisés.....	44

SYNTHESE

À fin 2016, l'OPH Cannes Pays de Lérins possède 4 404 logements familiaux et 878 équivalents-logements en foyers et résidences sociales. Il fait partie des onze bailleurs sociaux présents sur les Alpes-Maritimes, département caractérisé par un parc social insuffisant et un faible taux de mobilité. L'accès au logement y est difficile. Anciennement OPH de la ville de Cannes, l'OPH est rattaché, depuis le 8 septembre 2016, à la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins (CACPL) comprenant cinq communes. Avec 3 995 logements sur Cannes, Le Cannet, Mougins, et Théoule-sur-Mer, l'OPH y joue un rôle social important.

La gouvernance de l'OPH est globalement bien assurée et les moyens financiers mis à sa disposition sont utilisés à bon escient. L'OPH gagnerait toutefois à se doter d'une programmation pluriannuelle validée par le conseil d'administration pour ses divers travaux d'entretien du patrimoine (*entretien satisfaisant par ailleurs*).

Les loyers de l'organisme restent élevés. Si le taux de vacance n'est pas critiquable, les délais de relocation sont en revanche trop longs, des indicateurs de suivi depuis 2016 devraient permettre d'aider à les réduire.

Les locataires bénéficient d'une gestion administrative et technique correcte. Cependant, les diagnostics techniques réglementaires devront leur être communiqués. Des efforts sont nécessaires pour réduire durablement les impayés de loyer et la récupération des charges salariales des gardiens doit être corrigée. Dans sa relation avec les gestionnaires de foyers, l'OPH doit assurer la traçabilité des échanges relatifs à ses obligations de propriétaire et effectuer un travail précis de comptabilisation des équivalents-logements.

Malgré une période improductive en 2013 et 2014, les objectifs modestes de développement de la CUS sont atteints. Le plan stratégique de patrimoine 2016-2025 (PSP) fixe une production neuve annuelle de trente logements, objectif paraissant toujours faible pour la CACPL. Il contribuera toutefois à améliorer la situation de certaines communes carencées (*article 55 de la loi SRU*).

Passant à la comptabilité commerciale en 2018, l'OPH a déployé un effort conséquent pour améliorer ses documents comptables. Au 31 décembre 2016, il dispose d'une structure financière correcte. Sa rentabilité d'exploitation, caractérisée par des loyers élevés et une efficience de gestion moyenne, peut être optimisée pour assurer sereinement la réalisation d'un programme d'investissement au moins équivalent à celui du PSP.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH Cannes Pays de Lérins 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 applicables ; 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 (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme eut été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Dans un marché du logement globalement très tendu, le précédent rapport de la Miilos n° 2011-093, diffusé en août 2012, mettait en avant le caractère actif, la qualité du service rendu aux locataires et le rôle social de l'OPH. L'organisme disposait des moyens financiers nécessaires à la réalisation de ses projets de développement. Il devait cependant corriger quelques insuffisances ou irrégularités ponctuelles (*actualisation des contrats de location, documents à annexer au contrat de location, épaves sur les parkings des résidences*), poursuivre ses efforts concourant à la maîtrise des impayés et de ses coûts de gestion, et se doter d'une étude prévisionnelle.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le dynamisme démographique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), essentiellement porté par son solde migratoire, en traduit la forte attractivité. Mais la région PACA est également marquée par la précarité : en 2013, 17,3 % de ses habitants¹ (14,5 % pour la France métropolitaine) vivent sous le seuil de

¹ Source INSEE – Flash PACA 2013

pauvreté. Ce seuil atteint 15,8 % pour les habitants des Alpes-Maritimes. Les conditions de logement sont par ailleurs difficiles dans la région, la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France.

Avec une population de 1 083 312 habitants², qui stagne depuis 2007, le département des Alpes-Maritimes est le deuxième le plus peuplé de la région PACA (*7^{ème} région de France la plus peuplée*³). Sa population est principalement concentrée sur la bande littorale autour des grands centres urbains de Nice, Antibes Juan-les-Pins, Cannes, Grasse et Menton. La partie montagneuse, plus étendue et rurale, est moins peuplée. L'activité économique, principalement tertiaire et largement tournée vers le tourisme, est en cohérence avec les 23,9 % de résidences secondaires et occasionnelles (*moyenne nationale de 9,4 %*). En raison du relief et de fortes contraintes d'urbanisation (*risques naturels, lois « Montagne » et « Littoral »*), les marchés du foncier et du logement sont particulièrement tendus, rendant l'accès au logement très difficile. Le parc de logements sociaux est sous-représenté : il constitue dans le département 9,3 % du parc total, contre 14 % au niveau régional et 17 % en France métropolitaine. Malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux depuis 2002, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante. En 2016, 22 communes du département ne respectent pas leurs obligations légales en matière de logements sociaux⁴, dont la commune de Mandelieu-La Napoule qui appartient à la CACPL. Le département possède de plus un taux de mobilité de 6,9 % dans le parc social qui est un des plus faibles de France. Il est respectivement de 7,5 % au niveau régional et de 9,7 % au niveau national.

La communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL), située à l'extrémité sud du département, comptait 158 812 habitants en 2014, soit 14,7 % de la population du département.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Créé en 1958, l'OPH public de l'habitat (OPH) de Cannes et rive droite du Var a été transformé en établissement public et commercial (EPIC) de plein droit par l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} janvier 2007. Par délibération du conseil d'administration (CA) en date du 8 septembre 2016, il a été rattaché à la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL)⁵, qui regroupe les communes de Cannes, Le Cannet, Mandelieu-La Napoule, Mougins et Théoule-sur-Mer. Son siège social est situé 22, boulevard Louis Négrin à Cannes-La-Bocca. Lors du dernier contrôle de la MiiLos en 2011, le conseil d'administration (CA) était présidé par M. Jacques Bottero, conseiller municipal de la ville de Cannes, décédé en août 2012. Il a été remplacé par Mme Mireille Ré, conseillère municipale, par délibération du CA du 4 octobre 2012, puis par Mme Claude Secondy, conseillère municipale, à compter du 16 juin 2014. Le 24 mars 2017, M. Christophe Fiorentino, conseiller de la CACPL et conseiller municipal de la ville de Cannes délégué à l'urbanisme, au logement et à l'habitat, a succédé à cette dernière à la présidence de l'OPH.

Le CA est composé de 23 membres, dont quatre représentants des locataires. Il s'est réuni au cours des années 2014 à 2016 en moyenne six fois par an avec un taux de participation de 89 % pour les années 2014 et 2015, et de 92 % pour l'année 2016. Correctement informé des activités de l'OPH, le CA est en mesure de prendre les délibérations nécessaires à la mission de l'OPH.

² Source INSEE – Comparateur de territoire – Département des Alpes-Maritimes 2014

³ Selon réorganisation territoriale de 2014

⁴ Source MLHD - Bilan SRU 2011-2013 – Bilan à la date du 13 avril 2016

⁵ Créée le 1^{er} janvier 2014

L'OPH a subi des difficultés de gouvernance durant l'année 2015. En effet, le précédent directeur général (DG) de l'OPH, M. Rémy Leray, ayant quitté ses fonctions le 27 février 2015, M. Laurent Gaunard, directeur des moyens et des finances de l'organisme a assuré l'intérim du poste jusqu'au 15 juin 2015, date à laquelle M. Loïc Darras a été nommé DG. Celui-ci a cependant rompu son contrat le 30 juin pendant sa période d'essai, pour des raisons d'ordre personnel. M. Laurent Gaunard a repris l'intérim du poste jusqu'au 29 septembre 2015, mettant fin à sa fonction de manière anticipée en quittant la région. À cette date, Mme Medjouza Aggabi, directrice de la gestion locative, a été nommée DG de l'OPH par intérim jusqu'à la nomination du DG actuel, M. Pascal Vérot, précédemment DG de l'OPH de Romans (*Drôme*), qui a pris ses fonctions le 4 janvier 2016.

Le CA dispose d'un bureau présidé par le président du CA et composé de sept membres. Le CA lui a donné une délégation de pouvoirs par délibération du 24 mars 2017, conformément aux dispositions de l'article R. 421-16 du CCH pour :

- les achats et marchés dont le montant est supérieur aux seuils européens ;
- la souscription d'emprunts, dans la limite de 2 M€, afin de répondre aux opportunités potentielles sans attendre la tenue d'un CA.

Lors du contrôle, le règlement intérieur de l'OPH n'avait pas été établi. Il a été adopté le 20 décembre 2017 par le conseil d'administration. Celui du bureau a fait l'objet d'une délibération du CA lors de sa séance du 24 mars 2017.

La dernière délégation de signature du DG à ses responsables de service a été validée par délibération du CA en date du 22 juin 2017 : ceux-ci bénéficient d'une autorisation d'engagement financier d'un montant inférieur à 4 000 € HT. En cas d'absence du DG, le responsable du service Finances et Comptabilité est autorisé à passer des commandes pour un montant inférieur à 500 000 € HT.

L'OPH continue à assurer la gestion de 427 logements familiaux pour le compte de la Société Cannoise de Construction et d'Aménagement (*SOCACONAM, société anonyme d'économie mixte*) à Cannes.

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Outre le CA, M. Fiorentino préside le bureau, le conseil de concertation locative et la commission d'accession sociale. Le président de la commission d'appel d'offres (CAO) dernièrement nommé en remplacement du DG (*cf. § 2.2.4*) est M. Mellac, administrateur représentant de la CACPL. La commission d'attribution des logements est présidée par Mme Secondy, vice-présidente du CA. Sur la période contrôlée, un rapport annuel d'activités a été présenté chaque année au CA.

Un suivi mensuel des indicateurs de gestion locative a été mis en œuvre par le DG à partir d'août 2016 : il porte sur différents éléments de vacance des logements (*commerciale, technique...*), l'évolution des impayés comportant le solde locatif (*cf. § 4.4*), y compris pour les foyers, les chiffres du solde ayant été développés en 2017 par secteur de patrimoine. Dans le domaine des ressources humaines, une série d'accords d'entreprise est intervenue en 2016 (*cf. § suivant*).

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2016, l'organisme compte 77 employés, soit une diminution de 7,3 % des effectifs depuis le dernier contrôle de la Miilos en 2011 (*dans le même temps, le patrimoine a progressé de 7,7 %, cf. § 5.2*). La répartition du personnel par type de contrat a sensiblement évolué, les fonctionnaires sont passés de 63 à 45, alors que les agents de droit privé ont augmenté de 20 à 32. Les deux agences de proximité ont été regroupées avec un effectif passant de 24 à 27 agents (*cf. § 5.4*). En 2016, les fonctionnaires représentent encore ainsi 58 %

des effectifs de l'organisme soit une proportion beaucoup plus importante que pour l'ensemble des OPH⁶ (23,5 %). En 2015, l'ancienneté moyenne des agents de l'OPH est de 15 ans (*12,8 ans pour l'ensemble des OPH*) en augmentation par rapport à 2013 (*13,3 ans*). Leur moyenne d'âge est de 48,7 ans soit un peu plus que pour l'ensemble des OPH (*45,5 ans*), notamment en raison de la proportion élevée d'agents de plus de 55 ans (33,8 % de l'effectif de l'OPH pour 20,8 % pour l'ensemble des OPH).

Il n'existe pas de plan de formation, mais le recensement des besoins est recueilli chaque année à l'occasion des entretiens d'évaluation. Un bilan financier est dressé en fin d'année. Pour 2016, l'effort de formation de l'OPH de 29 k€, soit 0,82 % de sa masse salariale, est faible (*effort moyen des OPH à 2,94 % en 2014*). En 2015, le taux d'absentéisme global de l'OPH se situe à 7,5 % (*6,3 % pour l'ensemble des OPH*), il diminue en 2016 (7,0 %)⁷. Il est à noter que la chargée de ressources humaines de l'OPH a suivi en 2017 une formation relative à la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) en vue de la mise en place d'une stratégie.

Depuis 2016 a été conduit un travail important en matière d'accords collectifs d'entreprise, qui a modernisé les conditions de travail qualitatives et matérielles des agents et le climat social de l'office. La liste de ces accords est reprise ci-dessous :

- 20 janvier 2016 : accord relatif à l'attribution d'un 13^{ème} mois ;
- 3 février 2016 : accord relatif à la négociation des salaires de l'ensemble des agents et accord portant sur la classification et les rémunérations de base ;
- 29 avril 2016 : accord relatif à l'intéressement collectif des agents ;
- 11 octobre 2016 : accord en faveur de l'égalité hommes-femmes ;
- 23 novembre 2016 : accord relatif à la complémentaire santé-mutuelle ;
- 25 novembre 2016 : accord relatif au compte épargne temps ;
- 14 décembre 2016 : accord relatif à l'aménagement du temps de travail ;
- 29 décembre 2016 : accord relatif à la prévoyance ;
- 12 janvier 2017 : accord d'entreprise relatif au dispositif d'astreinte et accord relatif à l'attribution de titres-restaurant.

La rémunération du DG, fixée dans son contrat de travail signé le 10 novembre 2015 (*article 3 du contrat : parts forfaitaire et variable*), n'appelle pas d'observation.

2.2.3 Gouvernance financière

Le CA valide une fois par an les comptes de l'exercice écoulé, vote le budget de l'année à venir et décide de l'affectation des fonds propres sur la base des plans de financement définitifs des opérations. La situation financière fait l'objet d'une communication adaptée dans ses rapports annuels d'activités. Dans le cadre du changement de régime budgétaire et comptable à compter du 1er janvier 2018 (*passage à la comptabilité commerciale, démarche considérée par l'OPH comme source de modernisation*), l'OPH a fait procéder à une analyse de son fonctionnement financier et à un audit de sa dette par des bureaux d'études extérieurs. Cette démarche lui a permis d'améliorer la qualité des différents documents financiers et comptables (*cf. § 6.1*).

2.2.4 Commande publique

L'OPH était précédemment soumis au code des marchés publics. Depuis la délibération du 25 juin 2015 prise par le CA, conformément aux dispositions de l'article L. 421-26 du CCH, il était soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application qui régissent les règles de la commande

⁶ Source rapport de branche 2015 de la fédération des OPH

⁷ Le taux d'absentéisme des agents de la FPT se situe à 8,6 % en 2015 et passe à 9,2 % en 2016.

publique. À compter du 1^{er} avril 2016, l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 lui sont applicables.

L'organisme s'est doté par délibération du 16 juin 2016, dans un document unique, d'un règlement intérieur (RI) pour la passation et l'exécution des marchés, d'un RI de la commission d'appel d'offres (CAO) pour les marchés d'un montant supérieur aux seuils européens et d'un RI du comité des marchés supérieurs à 90 k€. Les marchés publics examinés par l'ANCOLS n'appellent pas d'observation.

Lors du contrôle, la CAO, composée de cinq membres, était présidée par le DG de l'OPH. Compte tenu de la parution du décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 précisant la composition de la CAO (*trois administrateurs du CA, dont le président*), une délibération du CA en date du 5 octobre 2017 a revu cette composition pour la mettre en conformité avec la réglementation.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Sur la période de contrôle 2012-2016, l'analyse spécifique des comptes relatifs au train de vie de l'OPH n'appelle pas de remarque (*cf. § 6.2.1.1*).

2.4 CONCLUSION

L'OPH a été rattaché en 2016 à la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins, qui compte presque 15 % de la population des Alpes-Maritimes. Il a fait le choix de passer à une comptabilité commerciale à partir de l'année 2018. La gouvernance de l'OPH a été marquée par la présence de trois présidents du conseil d'administration avant la nomination du président actuel en 2017. Suite à des intérim successifs de la fonction en 2015, un nouveau directeur général a été nommé début 2016. Son action a été jalonnée par un certain nombre d'avancées, notamment la signature de plusieurs accords d'entreprise et la création d'un tableau de bord relatif à la vacance et aux impayés permettant d'informer le conseil d'administration.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

La composition du parc de logements de l'OPH au 31 décembre 2016 est détaillée comme suit :

Logements	Places en foyers		Total
	Unités familiaux	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	4 404	0	4 404
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	803	878
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	427	0	427
Total	4 831	803	5 709

* Equivalence égale à un pour un ** Equivalence égale à un pour trois

Source : annexe VI "Informations générales" du compte financier de l'exercice 2016 de l'OPH

Le patrimoine de l'organisme est principalement situé sur les communes de Cannes/Cannes-La-Bocca (77 %), mais il s'étend aussi sur treize communes du département, dont cinq sont situées dans la CACPL.. Le parc est

constitué à 97 % de logements collectifs. Les logements en quartiers prioritaires de la ville (QPV) représentant 29 % du patrimoine. 147 logements sont répartis dans dix résidences en copropriété. Le patrimoine est constitué de 136 programmes, dont 90 comprennent un nombre supérieur à dix logements, et huit programmes comportant plus de 100 logements, ces derniers programmes totalisant 1 492 logements collectifs. L'OPH gère 427 logements pour le compte de la SOCACONAM. Il est également propriétaire de 878 équivalents-logements en foyers et résidences sociales dont la gestion est confiée à des organismes spécialisés.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'indicateur de vacance des logements est suivi mensuellement au niveau de la direction générale. Au 1^{er} janvier 2016, la vacance globale de l'organisme s'établit à 2,0 %⁸. Elle est en hausse depuis 2013 (1,7 %) mais se situe en deçà des taux régional (3,4 %) et métropolitain (4,8 %). Le délai de relocation des logements est néanmoins très élevé (107 jours en moyenne en 2016 – cf. § 6.2.1.1). La hausse enregistrée en 2015 par rapport à 2014 s'explique par la neutralisation de 42 logements, suite à intempéries, qui n'avaient pas été remis en location fin 2016. Le taux de vacance technique, stable sur les deux dernières années à 1 % s'améliore à 0,6 % d'après le tableau de bord de l'organisme au 30 juin 2017, qui indique par ailleurs un taux de vacance commerciale supérieure à trois mois de 0,4 %, se situant très en dessous des taux régional (1,9 %) et métropolitain (3,2 %) au 1^{er} janvier 2016.

Le taux de rotation externe est l'un des marqueurs permettant d'apprécier la tension inhérente à l'accès au logement social. Pour l'OPH, il se situe à 6,8 % en 2016, en légère hausse par rapport à 2015 (6,2 %). Au 1^{er} janvier 2016, il était ainsi plus défavorable qu'aux niveaux régional (7,5 %) et métropolitain (9,7 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Au 31 décembre 2016, le parc de l'OPH est entièrement conventionné (89 % en PLUS, 5 % en PLS et 3 % en PLAI), à l'exception de 113 logements⁹ dont la gestion est effectuée sans fixation de plafonds de ressources et de loyers. Pour ces derniers, en cohérence avec le service d'intérêt économique général (SIEG) en faveur du logement des personnes aux ressources modestes confié aux organismes HLM par l'article L. 411-2 du CCH, il serait de bonne gestion que l'OPH fixe des plafonds de ressources et de loyers.

L'organisme a également développé une opération en usufruit locatif social (ULS) dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Ranguin. Une convention d'usufruit a été signée pour une durée de 15 ans. Ce programme, livré en 2012, est composé de 55 logements et a été financée pour 42 d'entre eux en PLS et pour 13 en PLUS. Par ailleurs, l'OPH (cessionnaire), le Crédit Foncier et la société PERL (cédant) ont signé une convention ouvrant la possibilité à quinze locataires d'accéder à la location-accession en ULS, dont sept locataires étaient bénéficiaires (nus-propriétaires) au moment du contrôle, majoritairement sur des appartements de type 3. Ces contrats n'appellent pas de remarque. Enfin, l'OPH s'est engagé à reloger les ménages à l'issue des quinze années de location du logement.

Les tableaux ci-dessous montrent que la médiane des loyers de l'OPH en €/m² est plus élevée que celle de Nice, du département, de la région et de France métropolitaine (cf. § 6.2.1.1). Ce constat avait déjà été fait lors du précédent contrôle de la Miilos pour ce qui concerne les loyers au niveau départemental¹⁰.

⁸ Source RPLS 2016

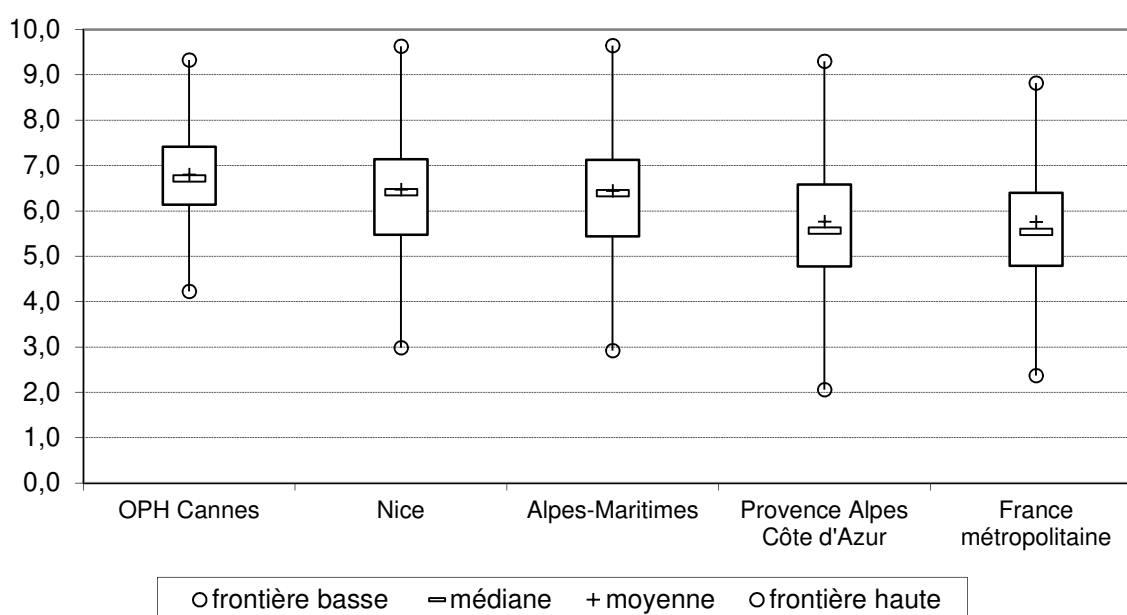
⁹ 101 logements en prêt locatif intermédiaire (PLI) et 12 logements libres et en diffus

¹⁰ Les loyers du marché s'élèvent à 14,8 €/m² en août 2017 (source CLAMEUR)

	Nombre de logements loués	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
OPH Cannes Pays de Lérins	4 229	6,1	6,7	7,4
Agglomération Nice	42 925	5,5	6,4	7,1
Département	46 773	5,4	6,4	7,1
Région	266 750	4,8	5,5	6,6
France métropole	4 153 165	4,8	5,5	6,4

Source : RPLS 2016

Comparaison des distributions de loyers Visualisation avec des "boîtes à moustaches"



Le contrôle des loyers pratiqués par l'organisme au 1^{er} janvier 2017 n'a pas fait apparaître de dépassement des plafonds réglementaires.

Le tableau ci-dessous récapitule les hausses de loyers pratiqués votées par le CA au cours des cinq dernières années : les hausses volontairement limitées sur les années 2013 à 2015 marquent l'engagement de l'OPH envers ses locataires afin de limiter leurs difficultés économiques.

Années	2013	2014	2015	2016	2017
Hausse annuelle maximale des loyers pratiqués votée en CA	1,90 %	0,50 %	0,35 %	0,02 %	0,00 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2013 ¹¹	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %
Hausse annuelle des loyers à la relocation votée en CA	-	1,20 %	0,57 %	0,08 %	0,00 %

La marge sur les loyers plafond est de 6,0 %. Les loyers des logements vacants à la relocation ont été fixés au loyer pour l'année 2017. Pour les trois années précédentes, il avait été fixé par rapport à l'indice IRL du 2^{ème} trimestre de l'année N-1. Par ailleurs, pour les opérations réhabilitées, l'OPH a fait le choix de ne pas augmenter les loyers.

¹¹ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 article 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Si le nombre de locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS) reste constant, le montant du SLS encaissé en décembre a presque triplé entre 2015 et 2016, comme le montre le tableau ci-dessous :

SLS	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de locataires assujettis	148	156	171	154	156
Montant mensuel ¹² du SLS encaissé (€)	4 035	4 481	4 667	4 789	14 339

L'augmentation importante du montant de loyer encaissé entre les mois de décembre 2015 et 2016 provient du changement de zone géographique concernant Cannes qui est passée de zone B à A (*arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH*). Les locataires ayant saisi l'OPH afin de ne pas se voir appliquer l'augmentation rétroactive à compter de 2014, un accord préfectoral a été sollicité. Une délibération a été prise par le CA le 25 février 2016, en présence du représentant de l'Etat, afin d'exonérer les locataires du paiement de la majoration du supplément de loyer de référence appelé au titre des années 2014 et 2015, l'application du SLS de zone A entrant en vigueur pour l'OPH au 1^{er} janvier 2016.

Par ailleurs, l'examen par sondage de quatre dossiers de dépassement de plafond de revenus (*de 6 à 176 %*) a permis de constater que le SLS est correctement calculé et appliqué.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle des charges récupérables a porté sur l'exercice 2015. Il fait ressortir un niveau moyen de charges récupérables de 17,8 € par mètre carré de surface habitable¹³. Pour la gestion des charges récupérables, l'OPH s'appuie sur deux collaborateurs du service finance et comptabilité et sur le service information (*informatique*). Les dossiers, correctement tenus résidence par résidence, font l'objet d'une validation par la direction clients. L'organisation de l'OPH permet une concertation efficace avec les fédérations des locataires et d'initier le processus de facturation de la régularisation des provisions de l'année N-1 en avril de l'année N. L'examen de dossiers n'a pas mis en évidence des factures récupérées à tort.

L'OPH doit ajuster les provisions pour charges récupérables avec plus de rigueur. Il apparaît en effet que pour l'exercice 2015, les provisions appelées dépassent de 7,4 % les montants des charges réellement constatées. Une proportion significative de 25 % du patrimoine (*1 104 logements*) est concernée par des écarts, positifs ou négatifs, supérieurs à 20 % entre les provisions et les charges réelles, ou par des régularisations, en plus ou en moins, supérieures à 180 € par logement (*cf. annexe 7.3*). Pour ces logements en particulier, l'OPH doit s'attacher à mieux ajuster le niveau des provisions. Dans sa réponse, l'office déclare travailler globalement sur l'ajustement des provisions, réduire son sur-provisionnement régulièrement depuis 2016, et avoir comme objectif le taux de 5 % en 2020.

La récupération des charges de personnel est effectuée de manière irrégulière (*non conforme au décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié*). L'OPH récupère en effet à 75 % les dépenses correspondant à la rémunération de gardiens qui partagent la tâche d'élimination des déchets avec une société tierce¹⁴. Conformément aux dispositions du décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008, le coût lié à ces gardiens ne peut être récupéré qu'à 40 %¹⁵. Une nouvelle organisation de terrain s'attachant à

¹² Du mois de décembre de l'année N

¹³ Selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Sociale pour l'Habitat, 18 € environ par mètre carré de surface habitable correspondent au niveau de charge médian en zone climatique H2-H3 pour une résidence collective avec ascenseur en 2013

¹⁴ Constaté par l'ANCOLS pour les groupes n° 008 et 046

¹⁵ Confirmé par l'arrêt de principe de la Cour de Cassation n° 12-23.780 du 17 décembre 2013

respecter l'ensemble des obligations réglementaires s'impose et doit être mise en place dans les meilleurs délais. Dans sa réponse, l'office déclare avoir corrigé la situation en ramenant le taux de récupération des gardiens concernés à 40 % à partir de 2018.

3.3 CONCLUSION

Les loyers moyens pratiqués par l'OPH restent élevés, même si les hausses annuelles maximales autorisées n'ont pas été intégralement appliquées. La comptabilisation des places en foyers dont il est propriétaire doit être vérifiée avec les gestionnaires afin de disposer de données fiables. Par ailleurs, l'OPH doit faire un effort afin que les provisions de charges soient mieux ajustées aux situations réelles et doit se mettre en conformité avec la récupération des éléments de salaires des gardiens.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	28,4	5,8	15,1	10,2	41,4	20,5	32,5	1,3
Enquête OPS 2014	36,5	1,5	18,3	6,6	30,4	31,0	41,6	1,5
Enquête OPS 2016	37,9	1,7	18,1	14,0	50,7	15,1	40,9	-
Département (OPS 2014)	32,8	10,3	23,4	15,6	50,9	17,1	42,3	4,9
Région (OPS 2014)	33,4	9,5	19,6	19,9	59,0	11,9	40,5	7,0
France Métropolitaine (OPS 2014)	38,0	10,2	20,0	19,4	59,5	10,8	40,6	8,6

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

Source OPS sauf OPS 2012

L'évolution des données sur la période 2012-2016 indique un nombre croissant de personnes isolées logées par l'OPH (+ 9,5 %) ainsi qu'une augmentation plus modérée du nombre de familles monoparentales (+ 3 %). Les difficultés des ménages se traduisent par une augmentation significative des familles dont les revenus sont inférieurs de 60 % aux plafonds de ressources PLUS (+ 9,3 %) et, dans une moindre mesure, de celles dont les revenus sont inférieurs à 20 % de ces plafonds (+ 3,8 %). Les ménages dont les revenus sont supérieurs à 100 % des plafonds sont en revanche en diminution (- 5,4 %).

En 2014 le nombre de personnes isolées se situe dans les moyennes départementales, régionales et nationales. Les familles monoparentales sont en revanche sous-représentées. Les occupants du parc de l'organisme disposent de revenus plus confortables que ceux des statistiques comparées puisque 31 % des ménages de l'OPH se situent au-dessus des plafonds de ressources PLUS pour 10,8 % en moyenne nationale. Il en est de même pour les revenus inférieurs à 60 % de ces plafonds dont les pourcentages sont supérieurs de 20 points aux niveaux régional et national ainsi que pour les revenus inférieurs à 20 % (*pourcentages supérieurs de 13 points aux niveaux régional et national*). Cependant les chiffres des revenus inférieurs à 60 % des plafonds se rapprochent en 2016 de la médiane régionale. De plus, dans l'enquête OPS de 2014, les emménagés récents dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds représentant 42,0 % des ménages, alors que le pourcentage de l'ensemble des locataires dont les revenus sont inférieurs à 60 % est de 30,4 %, ce qui dénote un appauvrissement des revenus des nouveaux entrants.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'OPH a une bonne connaissance de la demande qu'il détaille chaque année dans son rapport d'activité de la commission d'attribution des logements (CAL) : ancienneté de la demande, critères relatifs aux demandeurs (*revenus, âge, taille du ménage, situation locative*).

Le nombre de demandes de logement ayant augmenté de 60 % l'année de la réforme de l'enregistrement des dossiers en 2011, l'OPH a externalisé l'enregistrement des demandes. Après une année d'expérimentation satisfaisante, un marché a été signé en 2012, et il vient d'être renouvelé. Les dossiers sont adressés au prestataire chaque semaine, avec accusé de réception, précisant leur complétude ou non. Si le dossier est incomplet, le prestataire demande les pièces manquantes au candidat. Il adresse à l'OPH un rapport hebdomadaire précisant les dossiers enregistrés et leur numéro au système national d'enregistrement (SNE). La directrice de la gestion locative pointe ce retour. Les enregistrements sont effectués dans un délai inférieur à deux semaines.

Le bilan de l'activité d'enregistrement des demandes est récapitulé dans le tableau suivant :

Année saisie dossier	2012	2013	2014	2015	2016
Complet	3 673	4 048	3 964	3 455	3 677
Incomplet	1 200	1 535	873	634	592
TOTAL	4 873	5 583	4 837	4 089	4 269

Sur le territoire de la CACPL, les 5 399 demandes actives en 2015 représentent 17,3 % des demandes du département. La tension y est moins forte que sur l'ensemble du département où le pourcentage de demandes représente 20,6 % des demandes de la région¹⁶.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA a adopté le 10 novembre 2016 le RI de la commission d'attribution des logements (CAL) de l'OPH. Ce document définit les missions de la commission et rappelle les publics prioritaires bénéficiaires d'un logement social ainsi que les conditions réglementaires d'attribution. Il a été publié sur le site internet de l'OPH. Les objectifs inscrits dans l'accord collectif départemental issu du PDALHPD sont atteints à 76 % pour 2016 et 79 % pour 2015. Un rapport d'activités détaillé des activités de la CAL est présenté chaque année au CA : le taux de logements attribués au titre du contingent préfectoral a sensiblement augmenté entre 2014 et 2016, passant de 15,6 % à 20,6 %. Ce rapport comporte en fin de document des préconisations soumises à validation du CA.

¹⁶ Source SNE

4.2.3 Gestion des attributions

L'office suit précisément la gestion des attributions de logements et produit chaque année un rapport détaillé de la CAL qui permet au conseil d'administration d'apprécier l'évolution de l'occupation du parc de l'organisme.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Le tableau ci-dessous¹⁷ résume l'activité d'attribution de logements au sein de l'organisme :

Baux signés	2012	2013	2014	2015	2016
Contingent OPH	127	119	82	114	151
Contingent Cannes	54	17	18	20	20
Contingent autres villes	9	16	8	50	31
Contingent Etat *	99	37	34	35	66
Contingent 1 %	123	37	77	91	52
TOTAL	412	226	219	310	**320
<i>Dont mutations</i>	<i>24</i>	<i>21</i>	<i>19</i>	<i>44</i>	<i>34</i>

*Familles prioritaires et fonctionnaires

**29 décisions d'attribution ont fait l'objet d'un refus des attributaires, chiffre en augmentation significative (20 refus en 2014)

849 décisions d'attribution ont été prononcées par la CAL au cours des années 2014 à 2016. Le délai moyen d'attente constaté est de vingt mois sur la période contrôlée (2012-2016), délai légèrement inférieur au délai de 21 mois constaté sur le département. 51,6 % des attributions concernent des demandes déposées depuis moins de six mois.

Le délai d'attente anormalement long étant fixé à 45 mois dans les Alpes Maritimes¹⁸, moins de 5,7 % des demandes sont honorées par l'OPH au-delà de ce délai (16,4 % dans les Alpes-Maritimes¹⁹).

Délai attente 2014 à 2016	< 3 mois	< 6 mois	< 1 an	< 30 mois	< 36 mois	Au-delà
Nombre d'attributions	157	126	107	246	153	48
En %	18,8	15,1	12,8	29,3	18,3	5,7

L'examen détaillé de 62 dossiers ciblés d'attribution des logements sur un échantillon de 837 attributions réalisées hors logements gérés par des associations entre 2014 et 2016 n'a pas fait apparaître d'attribution irrégulière. A titre de comparaison, la médiane des revenus de l'année N-2 des locataires attributaires de logements de l'OPH en 2016 est de 14 739 €. Celle du revenu disponible par unité de consommation en 2014 sur le département est de 20 553 €.

La totalité des documents obligatoires à annexer au bail de location n'est pas remise aux locataires. Une observation avait été formulée lors du précédent contrôle de la Miilos. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) et les états de risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) sont signés par les clients et classés dans leur dossier. En revanche, les diagnostics techniques amiante (DTA) des parties communes ne sont pas mis à leur disposition alors qu'ils ont été réalisés. Un travail de numérisation des documents est en cours afin d'en faciliter la consultation.

¹⁷ Source bilan annuel d'activité de la CAL de l'OPH

¹⁸ Arrêté préfectoral du 2 juin 2014

¹⁹ Infocentre SNE – Données Mars 2016

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le contingent réservataire est réparti selon le tableau suivant :

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc)
Etat	736	16,7 %
Collectivités locales	765	17,4 %
Organismes « collecteurs 1% »	383	8,7 %
Autres	37	0,9 %
Total	1 921	43,7 %

La gestion des réservations de la préfecture est suivie en stock. Une convention-cadre relative aux modalités de gestion du contingent préfectoral a été signée le 2 octobre 2015. Le 9 novembre 2017, 16 avenants à des conventions de réservation datant de 1985 et 1986 ont été signés pour une durée de 50 ans entre le préfet et l'OPH afin d'augmenter le taux de réservation préfectorale à 30 %.

4.2.3.3 Assurances habitation

Les locataires fournissent une attestation d'assurance de leur logement lors de la signature du bail. Au-delà, l'OPH, chaque année, demande la preuve du renouvellement selon deux canaux :

- à l'occasion de l'enquête annuelle sur le SLS ;
- pour les locataires qui n'y sont pas soumis, par courrier.

Tous les deux ans, lors de l'enquête sur l'occupation du parc social, l'OPH demande également ces documents à l'ensemble des occupants. Un sondage sur les locataires du programme « Le Maupassant » a permis d'établir que malgré la procédure appliquée, 35 % d'entre eux n'avaient pas remis leur attestation d'assurance. L'OPH leur a adressé un courrier de relance avant procédure contentieuse. De façon générale, depuis plusieurs années, l'organisme a néanmoins décidé de ne plus traduire les occupants défaillants en justice dans la mesure où les coûts de procédure sont disproportionnés au regard du résultat, les locataires apportant généralement leur justificatif en audience. Il devra cependant rester vigilant sur cette vérification qui lui incombe et continuer à appliquer la procédure actuelle de relances.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 prévoit dans son article 6 la mise en œuvre de la politique de la ville par des contrats de ville. Dans ce cadre, le 24 juillet 2015, une déclaration d'engagement républicain des signataires du contrat de ville 2015-2020 de la CACPL a été signée entre autres par le préfet des Alpes-Maritimes, la CACPL, les villes de Cannes et du Cannet et le procureur de la république près le tribunal de grande instance de Grasse. Les bailleurs sociaux présents sur ces territoires sont également signataires (*délibération du CA de l'OPH le 25 juin 2016*). L'orientation 17 de ce document prévoit de renforcer le travail collaboratif avec les bailleurs sociaux afin d'améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants. Un appel à projets a été lancé début 2017.

Par ailleurs, au niveau de l'OPH, dans la poursuite de sa démarche qualité initiée en 2010, et faisant suite à la création de différents groupes de travail, les collaborateurs de l'OPH ont signé une charte « Qualité de service » le 5 octobre 2012 reproduite dans le rapport annuel d'activités. Une cellule et deux commissions ont été créées sur la période de contrôle afin d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires (*cf. ci-dessous*).

L'OPH diligente auprès d'un prestataire une enquête triennale de satisfaction auprès de 25 % des locataires au minimum ainsi qu'une enquête intermédiaire sur un échantillon de 5 % au minimum d'entre eux. Le taux de

satisfaction globale de l'organisme a augmenté de 14 points entre l'enquête triennale 2015 et l'enquête intermédiaire 2017 pour atteindre un taux de satisfaction global de 86 %. Avec un indice de 7,2/10, il doit néanmoins encore progresser pour s'aligner sur le taux « métier »²⁰ apprécié par le prestataire à 7,7/10.

Cellule de médiation et observatoire des incivilités

Créée fin 2015 au sein du service juridique, cette cellule est animée par la responsable du service et un chargé de médiation, secondés en tant que de besoin par les responsables de territoire. La cellule a pour mission de lutter contre les troubles de voisinage et les incivilités, mais également de répondre aux attentes des locataires et parfois aux interpellations de la mairie de Cannes. Elle est ainsi en mesure d'analyser et de quantifier les actions de médiation qu'elle conduit. Au cours de l'année 2016, 176 courriers ont été adressés pour des rendez-vous, des convocations ou des réponses à tiers (*élus, partenaires...*). Son activité est retracée dans le rapport d'activités de l'OPH. Au printemps 2017, 19 dossiers étaient déposés au tribunal, dont dix pour des troubles ou incivilités. Une fiche de procédure a été établie par le service.

Les statistiques obtenues ont permis de construire un observatoire des incivilités validé par délibération du CA le 22 juin 2017. Il identifie les résidences posant difficultés, le nombre de locataires reçus et d'affaires solutionnées, ou ayant fait l'objet de mise en demeure ou de procédure judiciaire : un tableau de suivi récapitulant les actions entreprises (*procédure définie*) permet d'assurer la traçabilité des affaires et d'engager les actions nécessaires.

Commission de lutte contre l'incivisme, la fraude et les actes de délinquance

Lors de sa séance du 22 juin 2017, le CA a validé la création de cette commission : elle vise dans un premier temps à créer un groupe de travail transversal dédié exclusivement au traitement de ces problématiques : il aura pour mission d'établir un état des lieux des dispositifs existants et de proposer des dispositifs complémentaires. La commission devra rédiger un rapport annuel. Elle est présidée par le président du CA, et composée de dix membres, dont cinq administrateurs²¹, deux représentants de la ville de Cannes, un représentant de l'Etat, le DG de l'OPH et la responsable du service juridique.

Commission « Mutation et fluidité de l'offre de logements sociaux »

Egalement créée lors du CA du 22 juin 2017, cette commission vise à fluidifier les parcours résidentiels en ciblant précisément la notion de mutation, en partenariat étroit avec la CAL. Elle devra rédiger un état des lieux, fixer un taux de mutation pour les trois ans à venir et soumettre des propositions au CA. Présidée par le président de l'OPH, elle est composée de sept membres, dont deux administrateurs membres de la CAL²², un représentant de l'Etat et un représentant de la ville de Cannes, le DG et la directrice de la gestion locative.

4.3.1 Concertation locative

Un plan de concertation locative a été signé le 5 mars 2002 entre l'OPH et les représentants des associations de locataires. Il a été suivi de plusieurs avenants : le 7^{ème} et dernier a été adopté par le CA lors de sa séance du 26 juin 2015, il couvre la période 2015-2017. Compte tenu de l'évolution du patrimoine depuis la signature du 1^{er} plan, le 7^{ème} avenant s'apparente davantage dans son contenu à une refonte du plan qu'à un avenant,

²⁰ Note calculée sur l'ensemble des 90 bailleurs sociaux clients du prestataire

²¹ Dont deux administrateurs, deux administrateurs représentants des locataires et un représentant des partenaires socioprofessionnels du logement

²² Dont un administrateur représentant des locataires

d'autant qu'il a été signé par les associations représentatives des locataires. Il porte notamment création d'un conseil de concertation patrimonial (CCP) en complément des conseils locaux de concertation. Ce conseil est présidé par la vice-présidente du CA et le DG, il se réunit une fois par an. Sa mission consiste à soumettre des propositions touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires. Ces propositions sont validées en CA. Les réunions du conseil patrimonial font l'objet d'un compte-rendu détaillé, incluant notamment les accords collectifs signés et les participations financières des locataires qui y sont rattachées, ainsi que les marchés notifiés dans l'année. Les conseils locaux de concertation (CLC) sont composés de quatre administrateurs du CA, des représentants des locataires, du représentant de la gouvernance de l'OPH et des correspondants relais²³. Les réunions des CLC font également l'objet de comptes rendus. En 2015 et 2016, dix réunions annuelles des conseils locaux ont été tenues, couvrant la totalité des secteurs du patrimoine. Enfin, l'OPH s'appuie également sur un réseau de correspondants relais (RCR) dans les résidences : ce réseau est actuellement composé de 53 correspondants. L'action conjuguée du CCP, des CLC et des RCR permet d'assurer une concertation de bonne qualité. Le 5 octobre 2017, le CA a validé la prolongation du 7^{ème} avenant du PCL jusqu'à l'élection des représentants des locataires intervenant en décembre 2018.

4.3.2 Gardiennage

Le siège de l'OPH est situé au centre-ville de Cannes-La-Bocca. Le gardiennage est organisé au sein de la direction Clients qui est localisée à l'agence Cannes-Estérel, située au cœur du quartier Ranguin. Cette direction compte 27 agents affectés à deux territoires (*Cannes et Estérel*) ainsi qu'une agence technique située également à Cannes-La-Bocca, à la résidence Estérel Azur. Chacun des deux responsables de territoire gère les programmes supervisés par des responsables de secteur²⁴ qui encadrent les responsables d'immeubles, gardiens et agents d'entretien. Chaque secteur dispose d'un bureau, à l'exception de celui des Mûriers qui regroupe les secteurs Bocca Mûriers, Théoule et Centre. Les chefs de secteurs, responsables d'immeubles, gardiens et agents d'entretien sont positionnés au niveau des bureaux. L'implication des différents niveaux d'intervention des personnels sur plusieurs programmes n'a pas permis à l'ANCOLS de vérifier si les obligations de gardiennage étaient correctement assurées, mais la visite de patrimoine (*cf. § 3.2.3*), les permanences régulièrement tenues dans les différents bureaux et le suivi des réclamations (*cf. ci-dessous*) permettent de conclure à une qualité de gardiennage globalement satisfaisante. Néanmoins, l'organisation du gardiennage doit permettre de vérifier le respect de l'ensemble des obligations réglementaires qui y sont attachées (*articles R. 127-1 du CCH et articles L. 271-1 et R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*)²⁵.

4.3.3 Réclamations

L'OPH a mis en place une centrale d'appels en janvier 2015 qui est rattachée au service composée de trois personnes du service « Marchés et relation clients » : son activité a permis d'établir une base de données exploitable en fin d'année. Les premières statistiques agrégées en 2016 détaillent le nombre de réclamations par trimestre émises selon trois items (*appartements, états des lieux, parties communes*), faisant ressortir le délai moyen de traitement. Ainsi, en 2016, 8 733 réclamations ont été enregistrées, le délai moyen de traitement étant variable selon l'item : 36 jours pour les parties communes, 51 jours pour les appartements et 55 jours pour les états des lieux (*EDL*). Le nombre de réclamations concernant les appartements a baissé entre 2015 et 2016, passant de 2 935 dossiers à 2 665. Ce tableau fait partie des tableaux de bord suivis par la direction.

²³ L'OPH s'appuie sur un réseau de correspondants relais dans les résidences : 53 étaient recensés lors du contrôle

²⁴ Onze secteurs au total, dont cinq pour le territoire de Cannes et six pour le territoire de l'Estérel

²⁵ Conformément à l'article R. 271-1 du code de la sécurité intérieure, l'OPH est concerné par les obligations de gardiennage pour les immeubles ou groupes d'immeubles formant un ensemble de cent logements ou plus situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (*QPV*), ou sur le territoire des villes dont la population dépasse 25 000 habitants ou qui sont comprises dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants

L'organisme dispose également du réseau des correspondants relais, qui peuvent également se charger de faire remonter les réclamations. Dans son rapport d'activités 2016, l'OPH visait l'objectif de gérer les réclamations sur les appartements et les parties techniques sous 30 jours, et celles concernant les EDL sous 40 jours.

L'enquête de satisfaction intermédiaire diligentée en 2017 auprès des locataires montre une baisse du taux de satisfaction de 13 points sur les interventions techniques réalisées dans leur logement, passant d'une note de 6,9/10 à 6,2 (*le benchmark « métier » indique une note moyenne de 7,7/10*). L'OPH doit examiner dans le détail les raisons de cette baisse.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

La gestion des impayés est traitée par les quatre agents du service Prévention Sociale et Contentieux de la direction Gestion Locative de l'OPH pour les locataires présents et par deux agents (*1,8 équivalents temps plein*) de la direction générale des finances publiques (*DGFiP – Comptable public*) pour les locataires partis. Près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement.

Suite à délégation de la DGFiP en vigueur depuis son courrier du 6 novembre 2015, le service Prévention Sociale et Contentieux de l'OPH propose des plans d'apurement. Au 31 décembre 2016, 178 plans étaient constitués, dont 13 prononcés par un juge. L'OPH doit pouvoir obtenir de meilleurs résultats sur ce sujet en recueillant davantage d'engagements amiables pour résorber les dettes locatives. À titre d'illustration, la CUS 2011-2016 prolongée en 2017 prévoit que 40 % des ménages en impayés de plus de trois mois doivent bénéficier de la mise en place d'un plan d'apurement de leur dette. Le taux constaté est en moyenne de 31,7 % sur la période 2014-2016, il s'est dégradé depuis le dernier contrôle de la Miilos (33,7 %) malgré la permanence sociale avec ou sans rendez-vous organisée par l'OPH, et il reste très inférieur à l'objectif pourtant modeste de la CUS. Le rapport d'analyse de février 2017 de la société accompagnant l'OPH dans son changement de régime comptable insiste sur ce point d'amélioration ainsi que sur le nécessaire renforcement de la prise de contact avec les locataires en difficulté, par tous les moyens, afin que la situation globale des difficultés de paiement s'améliore.

L'information réglementaire à la Caisse d'allocations familiales (CAF) d'une situation d'impayé est transmise de manière automatisée au moment de l'émission du commandement à payer. Par le biais de réunions régulières de commissions de conciliation territoriale des impayés de loyers organisées par l'OPH (*ces commissions, organisées par thème, regroupent des représentants de l'OPH, des communes concernées et de leur CCAS, de la Maison des Solidarités du Département, de la SOCACONAM, du comptable public, de la préfecture, de diverses associations et des forces de police, il s'est tenu sept réunions en 2016 et quatre à mi 2017*), la prévention et la coordination des différents acteurs sont assurées. Cependant, ces réunions, pour améliorer leur efficacité, devraient faire l'objet d'un relevé de décisions, ce qui avait déjà été observé lors du précédent contrôle de la Miilos. Sur la période 2014-2016, 60 dossiers « FSL maintien » et 29 protocoles de cohésion sociale ont été établis avec le concours de l'OPH.

L'activité relative au traitement des difficultés de paiement fait l'objet d'un suivi et d'un compte-rendu fait annuellement au CA par la directrice de la Gestion Locative. À fin 2015, l'OPH compte 1 377 locataires, dont 935 présents, en situation d'impayés. La dette totale de 3,0 M€ est provisionnée à hauteur de 2,3 M€. En moyenne annuelle sur les trois dernières années, 25 expulsions prononcées par un juge ont été effectives.

Pour les locataires partis, les passages en perte (*ou admission en non-valeur / ANV*) sont proposés une à deux fois par an par le comptable public à l'OPH. Ils concernent les impayés des locataires sur lesquels les procédures de saisie sont restées infructueuses, ou partis sans laisser d'adresse et non-retrouvés après consultation des

fichiers fiscaux et bancaires, en procédure Banque de France avec une décision d'annulation de dette, ou encore décédés sans héritiers connus ou avec refus de succession. Après consultation du service Prévention sociale et contentieux, ils sont validés par le CA. Pour les impayés des locataires présents, les ANV, pilotés par l'OPH seul, concernent les effacements de dettes (*plan de rétablissement personnel*).

Les ANV représentent près de 0,6 % du total quittancé sur la période 2012-2016, proportion équivalente à la médiane nationale des OPH en 2014. Les recouvrements sur les ANV sont entièrement gérés par la direction générale des Finances publiques, ils sont peu *significatifs* (30 k€ sur la période 2012-2016 pour un volume d'ANV de 791 k€).

Les personnels de l'OPH logés ne présentaient pas de situation d'impayés à la date du contrôle. Si l'étude de quatorze dossiers d'impayés (*locataires présents ou partis*) montre une maîtrise technique satisfaisante des procédures par l'OPH permettant d'aller jusqu'à l'expulsion effective des locataires, il permet aussi de constater des manquements ou des délais anormalement longs pour la mise en œuvre d'oppositions à tiers détenteur, de saisies de compte bancaire ou encore de mise en œuvre d'échéancier de paiement pour les locataires partis.

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution des créances locataires.

En % des loyers et charges récupérées	2012	2013	2014	2015	2016	Médiane nationale OPHs HLM 2015
Evolution des créances locataires	/	2,0	1,8	3,2	-0,4	1,1
Créances locataires	17,5	18,0	19,2	21,4	20,5	14,5

L'OPH doit s'inscrire dans une logique durable de réduction de ses impayés locatifs. En effet, le tableau supra (*indicateurs très au-dessus de la médiane nationale tant en stock qu'en flux*) montre que les résultats en matière de traitement des impayés se sont continuellement dégradés jusqu'en 2015 malgré les points d'attention mentionnés au précédent rapport de la Miilos n° 2011-093 d'août 2012. Conscient de la situation, dans la perspective du changement de régime comptable au 1^{er} janvier 2018, l'OPH a commencé à redresser la situation, celle des locataires présents tout particulièrement. Le nombre de ceux en situation d'impayés a fortement diminué en passant de 1 578 en 2015 à 935 en 2016. À l'avenir, un effort comparable devra être réalisé pour les locataires partis. Dans le cadre de l'évolution de son organisation et de la maîtrise complète du traitement des impayés, il est essentiel que l'OPH améliore durablement ses ratios relatifs au traitement de l'impayé. Dans sa réponse, l'office déclare avoir procédé au recrutement d'un collaborateur, avoir réorganisé et structuré la gestion des impayés et avoir engagé des actions de formation dès fin 2017, année où il constate la poursuite de l'amélioration comptable de la situation.

4.5 CONCLUSION

L'OPH maîtrise la procédure de la demande locative en s'appuyant sur un prestataire. Il suit précisément la gestion des attributions de logements et produit chaque année un rapport détaillé de la CAL qui permet au conseil d'administration d'apprécier l'évolution de l'occupation du parc de l'organisme. Seule une attribution de logement irrégulière à une ancienne gardienne de l'OPH a été relevée par l'ANCOLS, en cours de régularisation. Les modalités de gestion du contingent préfectoral étaient en cours de renouvellement lors du contrôle. La qualité de service rendu aux locataires s'est globalement améliorée sur la période, avec la création de diverses commissions et la mise en place d'une centrale d'appels intégrant les réclamations dans une base de données qui permet un suivi de cette thématique. Malgré une activité de gardiennage satisfaisante, l'OPH doit néanmoins être en mesure d'afficher le respect de ses obligations réglementaires en la matière. Pour ce

qui concerne le traitement des difficultés de paiement de loyer, la gestion conjointe par l'OPH et le Comptable public n'a pas donné satisfaction sur la période 2012-2016. À partir de 2018, l'OPH devient seul responsable de cette problématique, son action doit permettre une amélioration nette et durable de la situation des impayés de loyer.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH s'est doté d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) couvrant la période 2011-2020. Afin de préparer la prochaine convention d'utilité sociale, il a élaboré un nouveau PSP 2016-2025. Ce plan a fait l'objet d'une actualisation qui a été validée par le CA en date du 22 juin 2017. Il est prévu qu'il fasse l'objet d'une ultime actualisation à valider par le CA de décembre 2017. Selon le PSP, quatre des cinq villes composant la CACPL nécessitent un développement du patrimoine locatif social compte tenu de la tension du marché locatif sur la frange littorale (*Cannes, Le Cannet, Mougins et Théoule-sur-Mer*) et de la carence de logements sociaux dans certaines communes (*cf. infra*). L'OPH s'inscrit également dans une stratégie de conquête en arrière-pays cannois sur d'autres communautés d'agglomérations, notamment dans les communes de Mouans-Sartoux, de la Roquette-sur-Siagne, de Bar-sur-Loup et Valbonne, où l'OPH détient déjà du patrimoine.

La politique de développement prévoit 30 nouveaux logements collectifs par an, dont un tiers seront adaptés aux personnes âgées²⁶, essentiellement sur des T2, T3 et T4, ce qui correspond aux demandes de la majorité des communes dans lesquelles l'OPH envisage de se développer²⁷. Sur la période 2017-2020, l'OPH prévoit la livraison de 147 logements, soit une moyenne de 37 logements par an, chiffre supérieur au rythme des 30 logements affichés au PSP.

Le bilan²⁸ de la liste des communes carencées dans les Alpes-Maritimes au titre du bilan Solidarité Renouvellement Urbain 2013 laisse apparaître que quatre communes (*Mandelieu-La Napoule, Gattières, Le Cannet et Grasse*) sur lesquelles l'OPH est implanté sont en situation de carence de 653 logements au total. Les opérations de construction de l'OPH en cours lors du contrôle y prévoient la livraison de 100 logements sur la période 2018-2020, soit 15 % de la carence globale précitée.

En termes de besoins de travaux, le patrimoine ayant été correctement entretenu (*âge moyen du parc de 33 ans*), les dépenses identifiées au PSP, comprenant les réhabilitations, représentent 27,7 M€ sur dix ans : les façades représentent à elles seules 67 % de ce montant. La plupart des résidences, représentant 70 % du parc, nécessiteront des travaux modérés, de l'ordre de 5 à 15 k€ par logement.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Sur la base du PSP couvrant la période 2011-2020, une convention d'utilité sociale (CUS) a été signée le 23 juin 2011 avec le préfet de région. D'une durée de six ans (2011-2016), elle prévoyait la livraison de 447 logements. Cet objectif a été atteint (436 logements neufs et 66 en acquisition-amélioration, *cf. tableau ci-dessous*). Les

²⁶ Les enquêtes d'occupation sociale du parc de l'OPH de 2012 et 2014 indiquent qu'un tiers des locataires est âgé de plus de 60 ans

²⁷ Selon les données de l'infocentre du SNE en mars 2016, seules les communes de Cannes et de Valbonne affichent des demandes de logement en priorité sur les appartements de type T1, 2 et 3

²⁸ Source Ministère du Logement et de l'Habitat Durable à la date du 13 avril 2016

tableaux relatifs au bilan de la CUS ont été adressés au préfet le 4 juillet 2017. Par délibération du 22 juin 2017, le CA a autorisé le directeur général à lancer la procédure d'élaboration de la prochaine CUS.

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	3 924	105		60				4 089	4,2%
2012	4 089	80	139		1		20	4 287	4,8%
2013	4 287			2				4 289	0,0%
2014	4 289			4				4 293	0,1%
2015	4 293	50	12				1	4 354	1,4%
2016	4 354	50						4 404	1,1%
Total		285	151	66	1	0	21		

L'OPH n'a pas signé de convention d'utilité sociale pour ses logements-foyers (non conforme à l'article R. 445-24 du code de la construction et de l'habitation). Dans sa réponse, l'OPH s'engage à présenter au CA, avant la fin de l'année 2018, un avenant à la CUS pour les logements-foyers.

Pour mémoire, l'OPH détient en propriété 878 équivalents-logements en foyers et résidences sociales. Il prévoit de rédiger ce document dans le cadre de la CUS 2018-2025.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Après avoir engagé de nombreux chantiers en 1^{ère} période de CUS (2011-2012 en lien avec le plan de relance) avec la production de 384 logements, puis accusé durant deux années (2013-2014) un faible développement matérialisé par six logements en acquisition-amélioration, l'OPH a de nouveau livré, en 2015-2016, 112 logements dont seulement 12 logements en VEFA (139 logements en VEFA en 2012).

Au titre des opérations particulières en cours, il y a lieu de noter qu'un projet de construction de 22 logements à Cannes (*opération Vallergues*) a été abandonné par décision du CA en date du 16 juin 2016, suite à un retrait de permis de construire par l'OPH en 2012, puis un refus de permis de construire par la collectivité en 2016, projet pour lequel l'OPH avait engagé 956 k€, dont 600 k€ pour l'achat du terrain. La décision de refus jugeait le projet peu harmonieux avec le paysage urbain du quartier en cours de réaménagement. Actuellement un nouveau projet de 14 logements est en cours d'étude. Afin d'être financièrement équilibré, il nécessitera probablement une subvention complémentaire de la part de la ville ou de la CACPL.

Sur la période contrôlée, l'OPH a également essuyé un refus de permis de démolir d'une maison insalubre sur un terrain acheté 531 k€, contigu à une opération livrée en 2012. Lors du contrôle, l'OPH n'avait pas statué sur le devenir de cette parcelle (*conservation ou vente*).

5.3.2 Analyse d'opérations

L'ANCOLS a analysé la dernière opération d'investissement significative livrée en 2015, « Le Maupassant ». Cette opération concerne la construction de 50 logements sur la commune de Mouans-Sartoux, dont 35 en financement PLUS, et 15 en financement PLAI. L'autorisation d'achat du terrain a fait l'objet d'un avis de France Domaines, d'un montant de 1,93 M€ HT en date du 21 mars 2013. Le terrain a été acheté 1,63 M€ TTC à la commune par acte notarié du 19 décembre 2013 en partie payé à la livraison de l'opération par le biais d'une dation constituée d'une crèche et d'une salle polyvalente (*cf. § 6.1*). L'opération a été réalisée en conception-réalisation avec la désignation d'une commission de jury (*arrêté du 13 juin 2013*). La déclaration d'achèvement

des travaux a été signée le 9 novembre 2015. Le plan de financement provisoire a été acté par le CA en date du 12 décembre 2013 pour un montant de 8,049 M€ TTC. Le plan de financement définitif s'élève à 8,095 M€. L'OPH a injecté 13,7 % du coût final de l'opération en fonds propres. Lors du contrôle, il restait à recevoir les subventions suivantes :

- 67,5 k€ sur une subvention de l'Etat notifiée pour un montant de 337,5 k€ : un courrier de relance a été adressé par l'OPH le 20 juin 2017 ;
- 462,9 k€ sur une subvention de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse notifiée pour un montant de 617,2 k€ : l'avenant n°1 à la convention de financement de l'opération a modifié l'échéancier annuel de versements qui s'échelonnait initialement de 2015 à 2017, et l'a prolongé jusqu'en 2019 ; au titre de 2017, le montant de la subvention s'élève à 115,7 k€. Le versement en a été appelé par l'OPH le 13 février 2017 et a fait l'objet d'un rappel le 8 août 2017.

Au-delà des subventions restant à percevoir pour cette opération livrée depuis 2015, l'analyse ci-avant démontre une maîtrise opérationnelle satisfaisante de l'OPH.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du parc (*hors travaux de réhabilitation*) de l'OPH est assurée par la direction de la clientèle, composée de 27 agents. Celle-ci a fait l'objet d'une réorganisation en 2012 (cf. § 4.3.5). Des permanences sont régulièrement tenues dans les onze bureaux de secteur, les horaires sont bien connus des locataires. Les bureaux sont tous pourvus d'un équipement bureautique. Actuellement une tablette est en cours d'expérimentation auprès du chef du secteur le plus éloigné afin d'accélérer les procédures liées aux réclamations et aux états de lieux.

5.4.1 Entretien et réhabilitation du patrimoine

Les dépenses d'entretien du patrimoine sont récapitulées dans le tableau suivant :

Année	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL*
Contrats p3 (k€)	343,8	302,7	335,4	393,8	423,4	1 799,2
Remise en état des logements (k€)	705,1	745,7	742,9	976,1	1 296,1	4 465,9
Entretien courant (k€)	563,5	473,5	407,4	343,3	303,6	2 091,3
Gros entretien (k€)	681,9	1 026,2	723,9	818,2	974,9	4 225,1
TOTAL	2 294,3	2 548,1	2 209,6	2 531,4	2 998,1	12 581,5
Engagement CUS	2 312,4	2 260,0	2 309,0	-	-	

Une comparaison avec les chiffres projetés entre 2012 et 2014 dans la CUS 2011-2016 permet d'établir que les dépenses réalisées sur cette période sont conformes aux prévisions. Les flux financiers enregistrés en 2015 et 2016 attestent d'un renforcement de la politique d'entretien du patrimoine.

Concernant les dépenses de réhabilitation, qui comprennent les dépenses de rénovation urbaine, elles ont diminué sur la période, passant de 4,0 à 1,7 M€, selon les chiffres du tableau ci-dessous :

Année	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Réhabilitation (k€)	3 975,6	3 166,6	3 913,0	1 952,9	1 704,7	14 712,8

Les réhabilitations importantes conduites sur la période contrôlée ont concerné les résidences Saint-Pierre (*deux tranches en 2010-2011*), Pin Parasol (2014), Les Mûriers Sud (2015), Jacarandas (2016) et

Amandine/Marine (2017). La dernière tranche relative à l'opération Saint-Pierre était en cours au moment du contrôle.

La politique de l'OPH a privilégié jusqu'ici le gros entretien réalisé par thématique au fur et à mesure des besoins du patrimoine (*isolation extérieure, parties communes, menuiseries, chauffage,...*) plutôt que des réhabilitations lourdes de résidences. L'OPH ne dispose pas d'une programmation pluriannuelle des travaux correspondants. À chaque séance, le CA valide cependant les évolutions des programmes de travaux à réaliser dans l'année.

En revanche, à chaque évolution en cours d'année des prévisions de dépenses d'entretien, de réhabilitation ou d'opération de rénovation urbaine, le CA prend une délibération qui actualise la définition des besoins déjà recensés et leur évaluation financière, en ajoutant le nouveau besoin sur la base du coût estimatif annuel. La gouvernance de l'organisme dispose ainsi de données évolutives tout au long de l'année. Ce processus rend toutefois difficile la comparaison entre le prévisionnel, en évolution constante, et le réalisé.

5.4.2 Visite de patrimoine

La visite de patrimoine a porté sur 30 résidences représentant 2 245 logements familiaux, soit 51 % du parc de l'OPH, ainsi que sur deux foyers, résidences sociales de travailleurs migrants (*93 équivalents logements*). Les responsables de territoire, de secteur et d'immeuble étaient présents. Des logements vacants récemment libérés ou prêts à la relocation ont pu être visités. L'entretien et la propreté des parties communes, qu'elles soient réalisées par des salariés de l'OPH ou par des prestataires, sont corrects. Les espaces verts, abondants dans la majorité des résidences, sont entretenus.

L'état global du patrimoine est satisfaisant. Les portes des logements libérés sont systématiquement renforcées. Le seul logement squatté du patrimoine fait l'objet d'une procédure judiciaire.

Quelques observations ont néanmoins été notées par l'ANCOLS :

- non conformités au niveau des extincteurs (*La Désirade : deux prévus pour 30 emplacements*), absence d'extincteur sur le support prévu à cet effet (*Les Collines de l'Estérel, le Clos de l'Estérel*), extincteur vide (*Les Canotiers, Terrasses de l'Estérel*) ou boîtiers d'extincteurs non accessibles (*Terrasses de l'Estérel*) ;
- emplacements de parkings en sous-sol encombrés (*Clos de l'Estérel*) ;
- bacs à fleurs accrochés sur l'extérieur de balcons (*résidences Estérel Azur et Juyette*) : l'OPH doit régulièrement demander aux locataires d'accrocher ces bacs vers l'intérieur des balcons ;
- pellicules de protection des placages de volets non ôtées à la livraison, se transformant en lambeaux brûlés par le soleil et inesthétiques, pour lesquels l'organisme recherche une solution (*résidence du Ponant, livrée en 2008*) ;
- réfrigérateur et coupes de moquette dans le local de production d'eau chaude solaire fermé à clé (résidence des Mouettes) ;
- local des containers à ordures très encombré (résidence George Sand) ;
- épaves présentes (résidence du Paradisier, livrée en 1992 et en cours de réhabilitation) ;
- portail automatique à l'arrêt avec aucune information ou date prévisionnelle de remise en service affichée (résidence La Désirade, groupe résidentielisé).

La résidence Prométhée, mise en service en 1990 et réhabilitée en 2005, considérée par l'organisme comme l'une des plus difficiles de son patrimoine, nécessite des travaux d'entretien qui n'étaient pas comptabilisés au 31 décembre 2016 dans la provision pour gros entretien sur la période 2017-2019.

Par ailleurs, la visite du Hameau des Gitans à Mougins (*29 pavillons*) a permis de souligner la nécessaire poursuite d'une concertation entre le propriétaire (OPH), l'association de gestion du Hameau Tzigane de

Mougins, dont le siège est situé au centre communal d'action social (CCAS) de Mougins et la mairie de Mougins, afin de suivre les actions qui incombent à chacune des parties prenantes.

L'OPH n'est plus en situation de maîtrise de son patrimoine du hameau tzigane à Mougins.

L'OPH n'a pas été en mesure de fournir les comptes rendus de réunion avec ses partenaires sur la période contrôlée. Selon l'OPH, des extensions de bâtiments ont été érigées par les locataires sans autorisation : les conditions de sécurité d'occupation des lieux ne sont donc pas assurées. Il existe une sur-occupation des logements. L'association API Provence rencontrée en février 2017 par l'OPH a proposé d'engager une action en maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Lors du contrôle, cette action n'avait pas démarré. Dans sa réponse, l'office fournit la délibération du CA en date du 13 juin 2018 afin de mettre en place une mission MOUS qui lui permettra de se positionner sur la future réhabilitation et gestion sociale du hameau évaluée à ce stade à 24 511 €.

Enfin, la visite de deux résidences sociales pour travailleurs migrants (*L'Olivet et Le Claus au Cannet*) n'a pas pu être faite en présence du gestionnaire (*association ATE*), indisponible. Ces deux résidences nécessitent a minima quelques travaux de gros entretien (*réfection des faux plafonds, du dallage de sol, réfection des cuisines...*) à la charge du gestionnaire (*selon avenants aux deux conventions de location respectives des 26 septembre 1983 et 21 juillet 1978*). Une réunion a eu lieu le 5 octobre 2016 avec la mairie en vue d'un projet de restructuration de ces deux résidences. Cette réunion n'a pas donné lieu à compte rendu et le projet de réhabilitation n'a pas encore été initié.

Sur les années 2016-2017, l'OPH a engagé 576 k€ de travaux et réhabilitation pour certains de ses foyers, dont notamment un marché de 47 k€ en vue de la préparation d'un PSP Foyers.

5.4.2.1 Obligations liées à la recherche et à la présence d'amiante

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. L'OPH compte 72 groupes (3 623 *logements*) concernés par ces obligations. L'ensemble des foyers est également concerné. Fin septembre 2017, les repérages des produits de liste A et la constitution des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) de l'ensemble des logements familiaux étaient réalisés (*décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis*).

La constitution des dossiers techniques amiante (DTA) et des DAPP des foyers a été réalisée à la demande de l'ANCOLS. Un sondage a porté sur deux foyers :

- le foyer (*résidence sociale*) le plus important (175 lits) « Les Claus » : pour les locaux visités par le prestataire, des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante ont été repérés, avec recommandation d'évaluation périodique ; l'ensemble des locaux n'ayant pas pu être visité par le prestataire, celui-ci a conclu à la nécessité d'une nouvelle saisine de l'OPH afin d'y procéder aux repérages réglementaires ;
- le foyer (EHPAD) le plus ancien (*construction de 1974, 79 lits*) « Les Bougainvillées » : les mêmes commentaires ont été apportés ;

Pour un certain nombre d'autres foyers, des recommandations identiques ont été émises : il convient donc que l'office procède à des diagnostics complémentaires pour ces foyers.

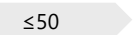
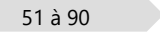
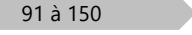
Concernant les DAPP, aucun matériau contenant des matériaux et produits contenant de l'amiante au sens de l'article R. 1334-20 du code de la santé publique (*liste A*) n'a été repéré pour les parties des immeubles rendues accessibles.

5.4.2.2 Ascenseurs

Le parc compte 94 ascenseurs répartis sur 39 résidences. Les mises aux normes 2010 et 2014 des appareils ont été réalisées conformément à l'article R. 125-1-2 du CCH. Les contrôles techniques quinquennaux ont été réalisés en 2014. Certains préconisaient des actions à entreprendre. Un sondage sur deux résidences (*Amandine et Arc en ciel*) a permis de vérifier que ces actions ont été réalisées dans le cadre d'un marché signé le 10 mars 2014

5.4.2.3 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Le classement des DPE n'a pas été renseigné sur le répertoire du parc locatif social (RPLS) de l'OPH au 1^{er} janvier 2016. Néanmoins, une première vague de DPE a été réalisée en 2009-2010, conformément aux dispositions de l'article R. 134-4-2 du CCH²⁹. Une nouvelle vague de DPE a été lancée selon un marché conclu début 2017 : ce marché concerne majoritairement des résidences dont le DPE de 2010 se situait en étiquettes C à E et dont l'étiquette a progressé avec le nouveau diagnostic, mais également les DPE des résidences récemment construites et ceux non réalisés dans la 1^{ère} vague de diagnostics. Au 31 décembre 2016, les étiquettes A/B/C de l'office concernaient 77,6 % du patrimoine : au 1^{er} janvier de cette même année, le pourcentage correspondant au niveau national était de 36 %, ce qui permet de conclure à un parc énergétiquement satisfaisant.

Etiquette énergie	Nombre de logements	Pourcentage	Références nationales
A 	199	4,5 %	2 %
B 	832	18,9 %	6 %
C 	2 386	54,2 %	28 %
D 	804	18,3 %	40 %
E 	10	0,2 %	18 %
F 	153	3,4 %	5 %
G 	0	00 %	1 %
Non renseignés	12	0,3 %	-
DPE manquants	8	0,2 %	
Total	4 404	100 %	100 %

Vingt logements n'ont pas fait l'objet d'un DPE :

- pour onze d'entre eux, l'absence de relevés de consommation sur au moins une année ne permet pas d'établir l'étiquette des logements³⁰ ;
- pour huit autres, les DPE sont en cours ;
- pour le dernier, la démolition est prévue en 2018.

5.4.2.4 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

La pose de l'ensemble des DAAF (*de un à deux par logement*) est intervenue en deux vagues entre mai et décembre 2015.

²⁹ La durée de validité des DPE est fixée à dix ans

³⁰ Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine

5.4.2.5 Chaudières individuelles à gaz

L'OPH dispose d'un parc de 1 326 chaudières à gaz réparties sur 39 programmes et représentant 30 % du mode de chauffage des résidences de l'OPH. Elles sont entretenues par un prestataire unique. Le CCTP du marché signé en date du 28 octobre 2015 prévoit un taux de pénétration de 100 % dans les dix mois du marché. Un contrôle effectué sur une résidence de 51 locataires a permis d'établir que cinq d'entre eux n'avaient pas fait l'objet d'une visite d'entretien deux années de suite.

L'absence d'entretien des chaudières individuelles au gaz peut être source de risques pour la sécurité des personnes et des biens (*non conforme aux dispositions des articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*).

Une lettre recommandée leur a été adressée par l'OPH le 6 décembre 2017. Il appartient à l'OPH de formaliser une procédure décrivant les missions confiées au personnel de terrain en la matière, et faire un bilan régulier de son application. Au-delà des réunions réalisées avec le prestataire, l'organisme doit mettre en œuvre les pénalités prévues au marché. Dans sa réponse, l'office indique adresser des rappels à l'ordre aux prestataires par courrier recommandé avec accusé de réception, sans pour autant faire état de la mise en œuvre de pénalités le cas échéant, ni d'une procédure interne de suivi des visites afin de s'assurer que les locataires font effectivement l'objet d'une visite annuelle d'entretien de leur chaudière. Pour mémoire, l'Agence Régionale de Santé (ARS) en région PACA a constaté en 2015 91 épisodes d'intoxication au monoxyde de carbone ayant conduit à trois décès et 177 personnes intoxiquées, dont 140 ont été hospitalisées en urgence³¹.

5.4.2.6 Etat de l'installation intérieure de gaz et d'électricité

La réglementation (*décrets 2016-1104 et -1105 du 11 août 2016*) prévoit la réalisation d'un état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 : cette obligation est réalisée pour les installations intérieures d'électricité. Pour les installations intérieures de gaz, la réalisation des états est intégrée à un marché à bons de commande de plomberie signé le 27 décembre 2015. L'état doit être fourni au locataire à partir du 1^{er} janvier 2018 à l'occasion de la signature de son bail.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Compte tenu de la tension sur le marché locatif local et de la carence en logement social, l'OPH a décidé de ne pas reconduire la politique de vente à l'unité qu'il avait adoptée par délibération du CA en date du 17 février 2011 (*sept logements avaient été proposés à la vente*). Il a néanmoins procédé à la dernière vente de logement à l'unité le 15 février 2012. Cette vente s'est opérée dans le respect des règles de publicité, de l'avis de France Domaines et des autorisations du maire et du Préfet.

5.6 AUTRES ACTIVITES

5.6.1 Foyers

L'OPH est propriétaire de vingt résidences réparties en cinq maisons de retraite (*dont un EHPAD*), treize résidences sociales et deux foyers pour jeunes travailleurs (*dont un pour jeunes travailleurs handicapés*). L'ensemble de ces foyers représente 815 équivalents logements répartis sur cinq communes, la majorité (53 %)

³¹ Source bilan 2015 ARS PACA

étant située à Cannes (cf. § 5.4.2). Lors du contrôle, le nombre d'équivalents-logements était en cours de vérification (cf. § 3.3.1).

5.6.2 Rénovation urbaine

Le quartier Ranguin a fait l'objet d'une opération d'aménagement entre les années 2010 et 2015. Cette opération s'est appuyée sur une charte de rénovation urbaine signée en 2009 entre l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), l'Etat, la ville de Cannes et l'OPH de Cannes. L'OPH a contribué à la réduction de la densité des vieux quartiers avec la démolition de vingt logements en 2012 qui a permis une ouverture sur le centre commercial du quartier, un accès facilité vers l'axe gare et une vue sur la mer pour les résidents des bâtiments arrière. Les actions de déconstruction ont été accompagnées d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale. Le coût de l'opération s'est élevé à 29,6 M€ TTC (37 % ville de Cannes, 13 % conseil départemental, 7 % conseil régional, 7 % ANRU, 6 % Etat, 1 % autres, 6 % fonds propres et 23 % emprunts).

5.7 CONCLUSION

Malgré une baisse de production de logements en 2013 et 2014, l'OPH a respecté ses objectifs de développement de patrimoine contractualisés à la CUS. Les dépenses d'entretien sont en augmentation sur la période. La visite de patrimoine a montré que le parc est correctement géré et entretenu à l'exception du Hameau des Gitans qui doit faire l'objet d'une attention soutenue et d'une action concertée avec la ville de Mougins et l'association chargée de la gestion de ce patrimoine. De la même manière, les résidences sociales du Cannel gérées par l'association ATE doivent faire l'objet d'un suivi particulier. Concernant les diagnostics techniques, l'OPH devra réaliser sans délai les repérages amiante de liste A et les DA-PP des foyers dont il est propriétaire.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité (*publique*) et la gestion financière de l'OPH sont assurées par les sept collaborateurs du service Finance et Comptabilité. Son nouveau chef (*issu du service*) a pris ses fonctions en octobre 2015. Deux collaborateurs s'occupent des charges locatives récupérables. L'OPH, ordonnateur, est responsable jusqu'au mandatement, la Trésorerie Municipale de Cannes procédant ensuite au paiement. Un engagement partenarial du 7 février 2011 lie l'OPH et le comptable public.

Le conseil d'administration (CA) de l'OPH a pris, le 16 juin 2016, une délibération portant déclaration d'intention d'étudier l'opportunité de changement de régime budgétaire et comptable. Il considère cette démarche comme une source de modernisation et de facilitation des actions de l'organisme qui permettra, en particulier, des économies de temps, une meilleure gestion de la trésorerie et des impayés de loyer des locataires partis, et enfin, une lisibilité améliorée pour les locataires. Le 12 octobre 2016, la direction générale des finances publiques (DGFIP – *Comptable public*) a émis un avis favorable à ce changement. Le 22 juin 2017, le CA a voté le passage en comptabilité commerciale de l'OPH qui est intervenue le 1^{er} janvier 2018, conformément au cadre du décret du premier ministre n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 et à sa circulaire d'application n° UHC/OC du 9 juillet 2008. Dans cette perspective, un protocole de migration encadrant les différents travaux à mener par chacun des partenaires a été validé par l'OPH et la DDFiP des Alpes-Maritimes au mois de juillet 2017. Dans cette démarche, l'OPH s'est aussi fait assister par un bureau d'études qui a rendu son rapport d'analyse en février 2017. Techniquement, la bascule ne présente pas de difficulté particulière selon le rapport qui identifie

certaines actions à faire aboutir d'ici la fin de l'année 2017. En particulier et au-delà des points administratifs précités, il s'agit :

- de l'ajustement de la provision pour gros entretien (PGE), du nettoyage des comptes de tiers, de la vérification des créances locataires à admettre en non-valeur ;
- d'un recrutement au service Finance et Comptabilité pour la fonction gestion de la trésorerie, des emprunts, des flux financiers de manière générale.

Pour ce qui concerne le gros entretien, l'OPH a en effet comptabilisé une provision sur la période 2012-2016. Cette comptabilisation s'est globalement améliorée (*à titre d'exemple, l'OPH n'a pas effectué de reprise en 2012 dans l'attente de l'établissement d'un plan pluriannuel actualisé, la provision constituée fin 2012 ne s'appuyait donc pas sur un programme fiable de travaux*). Cependant, pour les années 2015 et 2016, l'ANCOLS constate que :

- la PGE ne s'appuie encore pas pleinement sur un programme de travaux détaillé et chiffré en 2015 (*PGE comptabilisée à hauteur de 2 188 068 € pour un programme sur trois ans de 1 631 300 €, ce type d'erreur ne se reproduit cependant pas en 2016*) ;
- l'OPH n'applique pas correctement le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social ; celui-ci indique que les travaux prévus en année N+1 doivent être intégralement provisionnés en année N, ce que l'OPH ne respecte pas pour la PGE de l'exercice 2016 (*les travaux programmés en 2017 ne sont provisionnés qu'à hauteur de 90 % en 2016*) ; de plus, la fréquence des travaux programmés est systématiquement retenue par l'OPH à hauteur de dix ans ; celle-ci doit être évaluée individuellement pour chacun des travaux programmés.

Dès l'exercice 2017 et dans le cadre de son passage en comptabilité commerciale, l'OPH s'attachera à corriger la situation afin de respecter rigoureusement le règlement ANC n° 2015-04 précité.

Par ailleurs, la comptabilité de l'OPH appelle les commentaires suivants.

Pour l'opération en usufruit locatif « Les Terrasses de Victor Hugo » acquise le 8 octobre 2012, l'OPH constitue progressivement une provision conséquente pour la remise en état du bien au terme de la convention. Cette provision, de 178 k€ à fin 2016 et devant être de 630 k€ en 2027 (*terme de l'usufruit*), ne repose pas sur un plan prévisionnel de travaux comme indiqué dans les instructions comptables applicables aux OPH à comptabilité publique ou non.

La comptabilité de l'opération « Le Maupassant » livrée fin 2015 présente les deux écarts suivants :

- En 2013, lors de l'achat à la commune de Mouans-Sartoux du terrain d'assiette de l'opération pour un montant de 1 630 k€, seuls 850 k€ ont été initialement comptabilisés en immobilisation. Les 780 k€ restants devant faire l'objet d'un paiement avant le 31/12/2015 auraient dû l'être aussi en utilisant un compte de tiers pour la contrepartie. Cette situation a été régularisée fin 2016 lors de la dation au profit de la commune de Mouans-Sartoux (*cf. ci-après*).
- Les 840 k€ de prix de revient de la crèche et de la salle polyvalente n'ayant pas vocation à intégrer le patrimoine de l'OPH puisque destinées à la commune de Mouans-Sartoux (*dation comptabilisée fin 2016 en contrepartie des 780 k€ précités*), ils auraient dû faire l'objet d'un compte de stock plutôt qu'un compte d'immobilisation.

À l'avenir, l'OPH s'attachera à corriger le manquement concernant l'opération « Les Terrasses de Victor Hugo » et à ne pas reproduire les écarts observés sur l'opération « Le Maupassant ».

L'OPH ne paie pas les intérêts moratoires dus à ses fournisseurs en cas de retard de règlement (*cf. article L. 441-6 du Code de Commerce et article 5 du décret n° 2002-232 du 21 février 2002, modifié par le décret n° 2011-1000 du 25 août 2011, relatif à la mise en œuvre du délai maximum de paiement dans les marchés publics*). Cette pratique, assumée par l'OPH, avait déjà fait l'objet d'une observation dans le précédent rapport de la Miilos n° 2011-093. L'ANCOLS a analysé les paiements relatifs aux opérations de réhabilitation « Jacarandas » et « Saint-Pierre ». Ceux-ci sont inférieurs à 30 jours sauf pour deux mandats présentant des délais anormalement longs³² et donc la nécessité de payer des intérêts moratoires. L'OPH doit corriger sa pratique. Dans sa réponse, il déclare s'être organisé, depuis son passage en comptabilité commerciale, pour respecter les délais de paiement en ajoutant qu'une attention particulière sera portée au respect de la réglementation en vigueur.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	22 891	23 657	23 942	24 304	24 268
Coût de gestion hors entretien	-5 893	-7 119	-7 153	-6 243	-6 719
Entretien courant	-780	-687	-607	-546	-471
GE	-1 731	-2 075	-1 802	-2 188	-2 694
TFPB	-2 018	-2 082	-2 108	-2 139	-1 981
Flux financier	257	183	154	132	145
Flux exceptionnel	188	33	282	-2 604	-365
Autres produits d'exploitation	536	602	508	1 499	735
Pertes créances irrécouvrables	-119	-59	-152	-199	-262
Intérêts opérations locatives	-4 530	-4 066	-3 426	-3 153	-2 947
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 785	-5 750	-5 969	-6 446	-6 641
Autofinancement net ⁽¹⁾	3 016	2 637	3 669	2 418	3 067
% du chiffre d'affaires	12,96	10,97	15,26	10,05	12,75

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

(1) 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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus, le ratio financier prenant en compte en plus la somme des produits financiers (compte 76).

Au regard de la nouvelle règle prudentielle instaurée à partir de l'exercice 2014, l'OPH est significativement au-dessus des seuils d'alerte. Sa rentabilité moyenne (*autofinancement net rapporté au chiffre d'affaires*), de 11,9 % sur la période 2014-2016, est légèrement inférieure aux 12,2 % de la médiane 2015 des OPH.

L'année 2015 est lourdement impactée par des charges exceptionnelles liées à des travaux sur sinistre (*catastrophe naturelle du 3 octobre 2015 pour 545 k€*), la démolition de 20 logements (*opération de rénovation urbaine « Ranguin » soit 677 k€*) ou encore à des écritures comptables de régularisation (*sorties d'actif soit 514 k€ et régularisation des écritures d'intérêts liés au réaménagement de la dette de l'OPH en 2009-2010 pour 1 083 k€*). Ceci explique en grande partie la rentabilité d'exploitation moindre de l'OPH pour cette année.

6.2.1.1 Les recettes

Les loyers, qui constituent la quasi-totalité du chiffre d'affaires, ont augmenté en masse de 6 % entre 2012 et 2016. Ce résultat est dû à l'augmentation réglementaire des loyers et à la progression du parc dans un contexte où la vacance globale s'est dégradée (*cf. § 3.1.2*). Le loyer annuel moyen, très élevé, s'élève à 4 490 € par

³² Les dossiers comptables des mandats 150002002 et 170003738 présentés à l'ANCOLS montrent que des intérêts moratoires sont dus.

logement en 2015 et à 4 445 € par logement en 2016 pour une médiane des OPH à 3 705 € en 2015. Ceci explique une rentabilité d'exploitation d'un niveau correct malgré des coûts d'exploitation défavorables (cf. § 6.2.1.2).

La perte financière liée aux logements vacants évaluée par la fédération des OPH est en constante augmentation sur la période 2011-2015. Elle était de 443 k€ en 2012 (*soit 1,9 % du produit des loyers*) et 527 k€ en 2015 (*soit 2,2 % du produit des loyers*). Cet indicateur résulte de délais de relocation qui sont devenus trop importants (*107 jours en 2016*). En intégrant un objectif de 60 jours comme délai moyen de relocation dans son accord d'intéressement du 29 avril 2016, l'OPH tente de corriger à cette situation.

Les impayés de loyers dégradent également l'autofinancement net lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Sur la période 2012-2016, les pertes en question ont représenté 791 k€, soit 0,7 % du total quittancé.

Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie (*871 k€ sur la période 2012-2016*) représentent 28 €/logement en 2015 et 30 €/logement en 2016, niveaux équivalents à la médiane des OPH de 30 €/logement en 2015.

6.2.1.2 Les dépenses

L'OPH n'étant pas concerné par les produits structurés, il a profité pleinement de la baisse du taux du livret A. Les annuités d'emprunts sont ainsi passées de 10,3 M€ en 2012 à 9,6 M€ en 2016, soit une baisse de 7 % sur une période qui a vu la livraison de 337 nouveaux logements. Les annuités d'emprunts ponctionnent encore 39,5 % des loyers en 2015 et 2016, proportion légèrement au-dessus de la médiane des OPH à 36,9 % en 2015. Rapporté au logement, le poids des annuités en 2015 et 2016 reste significativement au-dessus de la médiane nationale des OPH de 1 475 €/logement (cf. *graphique ci-après*). Cette situation s'explique principalement par la relative jeunesse du parc de l'OPH (*33 ans à fin 2016 pour 40 ans observé en moyenne pour les OPH en 2015*) et par le niveau de prix du foncier rendant les opérations globalement coûteuses.

Les coûts de gestion³³ de l'OPH sont historiquement élevés. Le précédent rapport de la Miilos n° 2011-093 relevait une amélioration de la situation, mais un ratio encore largement supérieur à la médiane des OPH (*1 190 €/logement en 2009 soit 34 % de plus que la médiane des OPH de 891 €*). Avec 1 306 € par logement en 2015 et 1 391 € en 2016 pour une médiane des OPHs de 1 110 € en 2015 (*soit 21 % de plus que la médiane*), la dynamique de l'OPH, en partie liée à la maîtrise des charges de personnel globalement stable sur la période 2012-2016³⁴, reste positive. Les postes afférents à la publicité et au train de vie (*publicité, publication, frais de séminaires, déplacements, missions, réceptions*) sont raisonnables et diminuent de manière continue sur la période (*106 k€ en 2012 et 53 k€ en 2016 soit - 50 %*). La dégradation observée en 2016 résulte d'une hausse des cotisations obligatoires (*FNAP, CGLLS, fédération Nationale des OPH, fonds de mutualisation*) et des coûts des services extérieurs (*mise à jour du plan stratégique de patrimoine, audit de la dette mais aussi effort particulier relatif au traitement des difficultés de paiement*). L'ANCOLS ne peut qu'encourager l'OPH à poursuivre ses efforts et note que l'accord d'intéressement du 29 avril 2016 intègre un indicateur relatif à la rentabilité d'exploitation de l'OPH qui devrait l'aider à réduire ses coûts de gestion toujours importants.

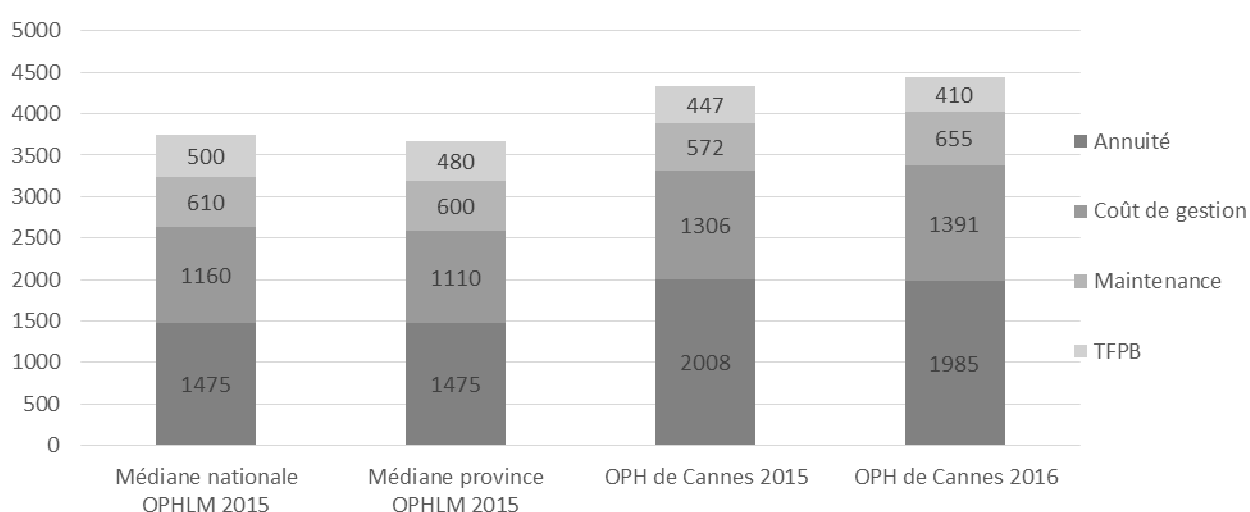
³³ Les frais de gestion ne comprennent pas les frais de régie affectés à la maintenance du patrimoine.

³⁴ L'OPH compte fin 2016 un peu plus de 15 ETP pour 1 000 logements pour un ratio national autour de 20, les frais de personnel représentaient 647€/logement en 2015 pour une médiane des OPHs à 770€/logement.

Sur la période 2012-2016, l'OPH consacre de l'ordre de 2,5 M€ par an à la maintenance (*entretien courant et gros entretien, cf. § 5.4.1*) de son parc de 33 ans d'âge moyen fin 2016. Ce coût annuel ressort à 572 €/logement en 2015 et 655 € en 2016, autour de la médiane nationale des OPH à 610 €/logement en 2015.

La taxe foncière sur les propriétés bâties reste contenue malgré un patrimoine assujéti à 87 %. Près de 22 % du parc est situé dans les quartiers prioritaires de la ville. Les dégrèvements obtenus sur la base de travaux d'économie d'énergie ou de travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap ont représenté 85 k€ en 2016. Le coût de la TFPB atteint 447 €/logement en 2015 et 410 €/logement en 2016 (*médiane nationale des OPH à 500 €/logement en 2015*).

Le graphique ci-dessous récapitule et compare ces postes de dépenses en euro par logement aux médianes, nationale et régionale, des OPH.



6.2.2 Gestion de la dette

La dette de l'OPH est d'environ 128 M€, 20 % est à taux fixe, 68 % est indexée sur le taux du Livret A et 12 % indexée sur l'inflation. Elle ne comprend pas de produit structuré et est détenue par la CDC à hauteur de 86,4 % (*le reste est détenu à 9,4 % par Action Logement et à 3,7 % par Dexia CL*). La baisse des taux, celui du livret A en particulier, ont incité l'OPH à commander un audit en 2016. Dans son rapport du 4 avril 2016, le bureau d'études missionné esquisse quelques pistes d'optimisation (*refinancement de prêts de type HLMO ou de prêts présentant des marges élevées pour encours global de 6 M€ et un gain total estimé à environ 0,8 M€*). L'OPH n'avait pas encore pris de décision à la date du contrôle.

6.2.3 Résultats comptables

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	2 523	1 102	1 175	5 127	3 117
- Dont part des plus-values de cessions en %	-2,5	-4,8	0,0	0,1	-10,4

Les quelques cessions ou dations effectuées par l'OPH sur la période 2012-2016 se sont soldées par de légères moins-values sans impact significatif sur le compte de résultat. La moins-value comptable de 53 k€ constatée en 2013 est liée à la cession de terrains à la commune de Mouans-Sartoux pour un euro symbolique. En contrepartie, cette dernière a procédé à la réalisation de la sécurisation de l'opération Sagittaire pour 40 k€. La moins-value observée en 2016 est essentiellement liée à l'opération « Le Maupassant » concernée par une

dation (cf. § 6.1) et une cession de terrain pour l'euro symbolique au profit de la commune de Mouans-Sartoux, entraînant une moins-value comptable totale de 327 k€. Cette moins-value peut cependant être rapprochée de la différence entre le prix d'achat du terrain et l'estimation des Domaines, soit 300 k€ (cf. § 5.3.2).

Il est à noter que sur la période 2012-2016, dans l'objectif de son passage en comptabilité commerciale et avec l'aide d'un cabinet extérieur et du Comptable public, l'OPH a procédé à de nombreux redressements comptables. Il s'agit principalement :

- d'ajustement de la comptabilisation des intérêts compensateurs ;
- de mise en œuvre d'une PGE associée à un programme pluriannuel de travaux ;
- de la remise à niveau des fiches de situation financières et comptables ;
- de corrections de l'amortissement de l'actif immobilisé et de ses subventions ;
- de sorties d'actifs immobilisés devenus inexistants ;
- de sorties de subventions sans affectation ou relevant du fonctionnement ;
- de corrections comptables liées aux opérations de démolition ;
- de régularisations d'écritures liées au réaménagement de la dette en 2009-2010.

Ces divers redressements clairement explicités dans les documents comptables ont eu des impacts significatifs sur le compte de résultat de 2014 à 2016. Globalement, ils représentent -3 273 k€ en 2014, 216 k€ en 2015 et 474 k€ en 2016.

Par ailleurs, l'OPH a constaté sur l'exercice comptable 2016 une perte significative de -2 430 k€ se répartissant de la manière suivante :

- 91 k€ relatif à l'annulation de la dette du FJT Valbonne à l'occasion du changement de gestionnaire ;
- 621 k€ pour le passage en perte de dépenses d'études (408 k€) et pour la constitution d'une provision pour risque (213 k€) en prévision de l'indemnisation des titulaires des différents marchés de l'opération « Les Vallergues » (22 logements) suite aux échecs d'obtention de permis de construire et à la nécessité de réduire le nombre de logements pour l'adapter au mieux aux exigences de la nouvelle municipalité de Cannes pour le quartier du Petit Juas ;
- 1 391 k€ correspondant à la comptabilisation d'une provision pour risque conséquence de l'Arrêté préfectoral du 20 septembre 2016 rendant inhabitable l'opération « Carimaï » suite aux inondations constatées au mois d'octobre 2015 ;
- 327 k€ concernant la dation relative à l'opération Maupassant et la cession de terrain opérées au profit de la commune de Mouans-Sartoux (cf. ci-avant).

6.2.4 Structure financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres (+)	86 155	88 902	93 847	97 322	99 496
Provisions pour risques et charges (+)	2 574	2 405	2 561	2 301	3 528
- Dont PGE	2 574	2 253	2 367	2 125	1 746
Amortissements et provisions (actifs immobilisés) (+)	115 145	120 416	102 591	108 049	114 474
Dettes financières (+)	138 785	134 353	130 220	131 415	127 740
Actif immobilisé brut (-)	329 684	332 255	313 547	319 016	324 324
Fond de Roulement Net Global	12 974	13 822	15 673	20 070	20 914
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					10 673
Stocks (toutes natures) (+)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation (+)	8 160	8 910	12 815	9 908	7 811
Provisions d'actif circulant (-)	1 279	1 495	1 775	2 175	2 343
Dettes d'exploitation (-)	1 824	3 358	2 810	3 433	2 373
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	5 057	4 057	8 230	4 300	3 095
Créances diverses (+)	318	204	303	241	485
Dettes diverses (-)	4 902	3 753	5 409	2 708	2 542
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-4 584	-3 549	-5 106	-2 467	-2 058
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	473	508	3 124	1 833	1 038
Trésorerie nette	12 501	13 314	12 549	18 238	19 876

⁽¹⁾ 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) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui permet d'évaluer la capacité d'un organisme à financer durablement son activité progresse nettement sur la période contrôlée (+61 %). Il passe de 13,0 M€ à fin 2012 à 20,9 M€ à fin 2016, soit respectivement 4,4 et 7,1 mois de dépenses pour une médiane des OPH à 4,4 mois en 2015. Cette situation est en lien avec le peu d'investissements réalisés par l'OPH à partir de 2013 (279 logements livrés en 2012 et seulement 118 sur la période 2013-2016), et prend en considération les différents redressements comptables effectués sur la période (cf. § 6.2.3).

À terminaison des opérations (*en cours, terminées non soldées*), le FRNG diminue pour atteindre 10,7 M€ (3,6 mois de dépenses), ce qui montre que l'OPH sollicite les emprunts et subventions d'investissement plutôt en amont des opérations et que son aisance financière apparente n'est que toute relative.

Après retraitement des dépôts des locataires, des provisions et des amortissements financiers courus non échus, les fonds disponibles à terminaison ressortent à 2,3 M€.

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation diminue de près de 2 M€ sur la période, cette évolution est en grande partie la conséquence de l'apurement des comptes d'attente relatifs aux tiers.

Hors exploitation, la ressource en fonds de roulement évolue à la baisse, principalement du fait de la diminution des intérêts courus non échus, et de la baisse significative des dettes envers les fournisseurs de travaux d'investissement.

La trésorerie nette, résultante des agrégats précités, est à l'image du FRNG. Elle progresse de manière soutenue sur la période pour atteindre 18,2 M€ à fin 2015 et 19,9 M€ à fin 2016, soit respectivement 6,1 et 6,8 mois de dépenses pour une médiane des OPH à 3,7 mois en 2015.

La structure financière de l'OPH observée à fin 2016 ne devrait pas constituer un frein à la réalisation de ses objectifs opérationnels à moyen terme (cf. § 6.3).

6.2.4.1 Indépendance financière

Le ratio d'indépendance financière (*ratio Boléro B13 soit ressources internes / capitaux permanents*) est de 43,1 % en 2015 et 42,7 % en 2016 pour une médiane nationale des OPH à 37,1 % en 2015. À fin 2016, la part des dettes financières de CAH représente 55 % du total du passif, elle était de 60 % en 2012. Sur la période 2014-2016, le ratio moyen « (dette - trésorerie) / capacité d'autofinancement » est de 8,8 années (*on observe environ le double dans le secteur HLM*). Il confirme le risque faible d'insolvabilité de l'OPH, une certaine indépendance financière de celui-ci et sa capacité à contractualiser de nouveaux emprunts.

6.2.4.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2013 à 2016 se décompose comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		12 974
Autofinancement de 2013 à 2016	11 791	
Dépenses d'investissement	-30 443	
Financements comptabilisés	27 836	
Autofinancement disponible après investissements	9 184	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	-889	
Cessions d'actifs	655	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-453	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-558	
Flux de trésorerie disponible		7 940
Fonds de roulement fin 2016		20 914

Le tableau ci-dessus montre l'importance de l'autofinancement de l'OPH dans la progression de son fonds de roulement sur la période 2013-2016. Il montre aussi qu'en ce qui concerne l'investissement, les financements comptabilisés sont proches des dépenses effectuées (*réhabilitation et développement*), ce qui confirme l'impact de la comptabilité d'investissement à terme des opérations engagées sur le fonds de roulement à terminaison (cf. § 1.1.1, *impact in fine des fonds propres effectivement injectés dans les opérations d'investissement*). L'apport des cessions d'actifs est négligeable dans la mesure où il ne représente que 8 % du flux de trésorerie disponible généré sur la période 2013-2016.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le CA de l'OPH a validé en juin 2017 un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) pour la période 2016-2025. Par ailleurs, l'OPH dispose d'une étude financière, couvrant la même période, et s'appuyant sur l'exercice comptable 2015 et les hypothèses d'investissement du PSP précité. Cette étude n'a pas fait l'objet d'une validation par le CA. Ses paramètres de simulation sont prudents (*les coûts de gestion augmentent globalement au même rythme que le patrimoine*) et n'appellent globalement pas d'observation, sauf en ce qui concerne les constructions neuves. Au PSP, les hypothèses modestes de développement sont de 30 logements par an en moyenne, l'étude financière est réalisée pour une moyenne de 37 logements sur la période 2016-2025 (*le rythme de 50 logements y est retenu à partir de 2021*).

Ces objectifs opérationnels apparaissent mesurés au regard de ceux observés sur la période 2012-2016 (*un peu plus de 60 logements livrés par an en moyenne à titre d'exemple*). Les besoins en fonds propres induits sur la période 2016-2025 sont de 15,1 M€ pour les réhabilitations (*environ 56 % du montant des travaux, soit une*

proportion identique à celle observée dans les fiches de situation financière et comptable pour les opérations en cours) et de 8,7 M€ pour les opérations neuves (*environ 25 k€ par logement retenu par l'OPH*), soit un total de 23,8 M€. Sur la même période, l'exploitation ne dégagerait que 15,6 M€ et l'OPH ne prévoit aucune cession de patrimoine. Dans ces conditions, le niveau du potentiel financier à terminaison de l'OPH diminuerait régulièrement pour atteindre 1,1 M€ en 2025 contre 10,0 M€ fin 2015 selon les calculs de la fédération de l'OPH. Cette étude montre ainsi que le rythme de production de 50 logements par an est soutenable à moyen terme par l'OPH, mais susceptible de mettre en tension sa structure financière.

Compte tenu de ce qui précède et de la volonté de l'OPH de poursuivre de manière durable une phase de croissance tout en maintenant sa politique d'entretien de son patrimoine, une étude financière prévisionnelle doit être validée régulièrement par le CA. Cette étude pourra prendre la forme d'un business plan à cinq ans, actualisé annuellement pour tenir compte de la réalité opérationnelle. Le CA sera ainsi en capacité de vérifier annuellement la pertinence de ses choix stratégiques en matière de gestion et de développement.

6.4 CONCLUSION

Dans le cadre du son passage à la comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2018, l'OPH a déployé un effort conséquent pour améliorer la qualité de ses documents financiers et comptables. Au 31 décembre 2016, l'OPH dispose d'une structure financière correcte, en partie en raison d'une mobilisation des financements des opérations d'investissement plutôt en amont. Sa rentabilité d'exploitation moyenne est caractérisée par des loyers élevés et des coûts de gestion toujours importants qui doivent encore être diminués. La poursuite de l'amélioration des ratios de gestion reste également nécessaire, en particulier la gestion des impayés et des délais de relocation. Ainsi, l'OPH disposera de marges de manœuvre accrues pour assumer la réalisation d'un programme de développement et de maintien de son patrimoine au moins équivalent à celui prévu au PSP 2016-2025. Dans ce but, et afin d'apporter régulièrement une information financière de qualité à la gouvernance, l'OPH doit procéder chaque année à l'actualisation de son étude financière prévisionnelle.

7.ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT CANNES PAYS DE LERINS

SIÈGE SOCIAL	
Adresse du siège : 22 boulevard Louis Négrin – CS 50005 Code postal, Ville : 06156 Cannes-La-Bocca Cedex	Téléphone : 04 93 48 12 22 Web : http://www.ophcannes.fr

PRÉSIDENT : M. Christophe FIORENTINO

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Pascal VEROT

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL)

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/07/2017 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Profession
Président	M. Ch. FIORENTINO	CACPL	Avocat
Administrateur	M. D. LINARD	CACPL	Maire de Cannes
Administrateur	M. Jean MELLAC	CACPL	Retraité
Administratrice	Mme M. Ch. REPETTO-LEMAITRE	CACPL	Retraîtée
Administratrice	Mme Ch. LEQUILLIEC	CACPL	Agent immobilier
Administrateur	M. O. VASSEROT	Personne qualifiée	Retraité
Administratrice	Mme E. LETTELIER		Directrice CCAS Cannes
Administrateur	M. R. MULLER		Retraité
Administrateur	M. F. DUCASSE		Directeur territorial CDC
Administratrice	Mme S. FIOUPOU		Retraîtée
Administrateur	M. M. SMADJA		Directeur API Provence
Administrateur	M. J. VARONNE		Maire d'Auribeau
Administratrice	Mme Cl. SECONDY		Retraîtée
Administratrice	Mme G. RENDA	UDAF	Retraîtée
Administrateur	M. Cl. RIALANT	CAF	Retraité
Administrateur	M. J. PALAU	Action Logement	Retraité
Administratrice	Mme D. JOURNO	CGT	NC
Administrateur	M. M. HUGUES	CFDT	NC
Administrateur	M. A. DERRIVES		
Représentants des locataires	M. D. BAYLE		Employé mairie Cannes
	Mme N. ESNAULT		Retraîtée
	Mme V. HIAULME		Retraîtée
	Mme J. BOURDOULEIX		Retraîtée
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016	Cadres :	15	Total administratif et technique : 65
	Maîtrise :	49	
	Employés :	1	
	Gardiens :	2	Effectif total : 77
	Employés d'immeuble :	6	
	Ouvriers régie	4	

7.2



7.3 CHARGES RECUPERABLES

Code interne	Nom du programme	Commune	Nombre de logements	Surface habitable en m2	Provisions 2015	Charges réelles 2015	Provision / charges réelles	(Provision-charges réelle) / lgt
0001	Les Eucalyptus	CANNES	40	2 322	29 392 €	23 253 €	126%	153 €
0002	Estérel Azur	CANNES LA BOCCA	130	8 246	109 192 €	90 074 €	121%	147 €
0008	Domaine des Genêts	CANNES LA BOCCA	351	21 771	591 532 €	522 727 €	113%	196 €
0011	Les Aubépines	CANNES LA BOCCA	44	2 682	45 429 €	36 893 €	123%	194 €
0024	Les Mésanges	LE CANNET	3	271	3 311 €	3 869 €	86%	-186 €
0026	Les Viviers	ST AUBAN	2	93	310 €	115 €	270%	98 €
0028	Le Sagittaire	MOUANS SARTOUX	59	3 914	37 792 €	30 625 €	123%	121 €
0033	Pastour	CANNES	10	761	5 639 €	3 617 €	156%	202 €
0039	Le Rocher	LE CANNET	40	2 601	34 402 €	23 408 €	147%	275 €
0040	Résidence Colonel Galy	MOUGINS	4	328	764 €	1 461 €	52%	-174 €
0052	60 avenue du Grand Jas	CANNES	2	157	294 €	498 €	59%	-102 €
0054	Prométhée	CANNES LA BOCCA	58	3 841	63 280 €	48 777 €	130%	250 €
0069	6 rue du Bateguier	CANNES	4	134	2 178 €	1 583 €	138%	149 €
0070	Miséricorde	CANNES	2	48	405 €	529 €	77%	-62 €
0072	Résidence Julia	THEOULE SUR MER	27	1 446	18 300 €	14 939 €	122%	124 €
0073	Mimont	CANNES	5	266	5 382 €	7 900 €	68%	-504 €
0074	Les Castors	CANNES	2	113	2 242 €	1 502 €	149%	370 €
0075	Le Clos de l'Esterel	CANNES LA BOCCA	41	2 530	36 441 €	28 930 €	126%	183 €
0076	Les Vikings	CANNES LA BOCCA	15	1 004	17 029 €	13 170 €	129%	257 €
0078	87 République	CANNES	1	46	356 €	174 €	204%	182 €
0080	L'Arlequin	CANNES	9	303	3 946 €	5 300 €	74%	-151 €
0096	Le Vallauris	CANNES	1	65	819 €	556 €	147%	263 €
0106	7 rue Frédéric Mistral	CANNES	1	114	0 €	254 €	0%	-254 €
0115	Le Bellevue	CANNES	5	273	2 213 €	1 830 €	121%	77 €
0116	Les Floribondas	CANNES LA BOCCA	15	1 169	9 435 €	7 690 €	123%	116 €
0120	L'Eden	CANNES LA BOCCA	60	3 290	78 183 €	65 754 €	119%	207 €
0121	Le Cézanne	CANNES LA BOCCA	45	2 630	64 047 €	79 615 €	80%	-346 €
0122	Les Oléandres	CANNES LA BOCCA	60	4 115	135 875 €	112 045 €	121%	397 €
0153	Villa Cézanne	CANNES LA BOCCA	2	173	1 680 €	543 €	309%	569 €
0154	Pré Fanton	AURIBEAU SUR SIAGNE	12	683	14 103 €	17 500 €	81%	-283 €
0157	Le Maupassant	MOUANS SARTOUX	50	3 101	9 840 €	4 851 €	203%	100 €
0158	Villa Aurélien	CANNES LA BOCCA	4	195	2 428 €	1 298 €	187%	283 €

7.4 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

psp n° 3- 2016 à 2025- Variante - Ajustements PhM corr nbre de lgts...ect n°2 - visial union 2016-2025 le 02/10/2017											
Synthèse des résultats prévisionnels											
Evolution du patrimoine	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		50	0	0	14	58	50	50	50	50	50
- Ventes et Démolitions		0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	5 171	5 221	5 220	5 220	5 234	5 292	5 342	5 392	5 442	5 492	5 542
En milliers d'euros courants	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers patrimoine de référence	22 008	21 790	21 790	22 051	22 316	22 584	22 855	23 129	23 406	23 687	23 971
Effets des cessions et démolitions		0	0	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		95	253	256	293	471	742	999	1 263	1 532	1 808
Loyers théoriques logements	22 008	21 885	22 043	22 305	22 607	23 053	23 595	24 126	24 667	25 217	25 777
Perte de loyers / logements vacants	-434	-579	-582	-587	-595	-605	-617	-629	-641	-654	-666
Loyers quittancés logements	21 574	21 306	21 461	21 718	22 012	22 448	22 978	23 497	24 026	24 563	25 111
Redevances foyers (hors interventions foyers)	1 080	1 055	1 071	1 081	1 092	1 103	1 114	1 125	1 136	1 148	1 159
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 651	1 429	1 443	1 458	1 472	1 487	1 502	1 517	1 532	1 547	1 563
Total loyers	24 305	23 790	23 975	24 257	24 576	25 038	25 594	26 139	26 694	27 258	27 833
Production immobilisée	43	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	1 391	710	605	605	605	605	605	605	605	605	605
Produits financiers	133	105	102	94	81	68	59	49	39	31	23
Total des produits courants	25 872	24 755	24 682	24 956	25 262	25 711	26 258	26 793	27 338	27 894	28 461
Annuités patrimoine de référence	-9 498	-9 588	-9 655	-9 559	-9 577	-9 277	-9 106	-9 099	-8 938	-8 675	-8 528
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		0	0	-260	-403	-496	-555	-631	-677	-679	-711
Annuités des opérations nouvelles logements		-185	-185	-185	-186	-262	-572	-823	-1 076	-1 333	-1 595
Annuités des interventions foyers		0	0	0	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210
Total annuités emprunts locatifs	-9 498	-9 773	-9 840	-10 004	-10 376	-10 245	-10 443	-10 763	-10 901	-10 897	-11 044
Taxe foncière	-2 139	-2 010	-2 101	-2 164	-2 229	-2 296	-2 365	-2 435	-2 615	-2 741	-2 872
Maintenance totale (y compris régie)	-3 235	-3 705	-4 081	-4 154	-4 227	-4 303	-4 379	-4 457	-4 536	-4 617	-4 699
Solde après annuités, TFPB et maintenance	11 000	9 267	8 660	8 634	8 430	8 867	9 071	9 138	9 286	9 639	9 846
Frais de personnel (y compris régie)	-3 088	-3 300	-3 366	-3 433	-3 502	-3 572	-3 643	-3 716	-3 791	-3 866	-3 944
- Correction régie d'entretien	162	163	167	172	176	181	185	190	195	200	206
Frais de gestion	-2 097	-2 100	-2 142	-2 185	-2 229	-2 273	-2 319	-2 365	-2 412	-2 460	-2 510
Cotisation CGLLS	-345	-780	-537	-545	-553	-560	-568	-576	-584	-592	-601
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-289	-340	-517	-524	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-11
Coût des impayés	-591	-571	-575	-582	-590	-601	-614	-627	-641	-654	-668
Charges non récupérées / logements vacants	-93	-116	-116	-117	-119	-121	-123	-126	-128	-131	-133
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	4 659	2 223	1 574	1 420	1 603	1 910	1 978	1 907	1 914	2 125	2 185
en % des loyers	19,2%	9,3%	6,6%	5,9%	6,5%	7,6%	7,7%	7,3%	7,2%	7,8%	7,9%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-2,0%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-2 240	-998	-192	-205	-217	-230	-243	-257	-270	-284	-297
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	2 419	1 225	1 382	1 215	1 386	1 680	1 735	1 650	1 644	1 841	1 888
en % des produits des activités et financiers	9,80%	5,10%	5,70%	4,90%	5,50%	6,60%	6,70%	6,20%	6,10%	6,70%	6,70%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	10 048	9 918	9 413	8 773	7 506	6 242	5 255	4 118	3 000	2 066	1 149
Autofinancement net HLM		1 225	1 380	1 214	1 386	1 680	1 734	1 650	1 644	1 841	1 887
Affectation à la PGE		110	190	180	185	191	-18	-18	-18	-19	-19
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	350	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		-1 089	-2 425	-1 811	-1 900	-1 929	-1 480	-1 529	-1 487	-1 481	-1 492
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	0	-223	-938	-1 206	-1 223	-1 240	-1 257	-1 275	-1 293
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		-76	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	10 048	9 918	9 413	8 773	7 506	6 242	5 255	4 118	3 000	2 066	1 149
Provision pour gros entretien	2 125	2 015	1 825	1 645	1 460	1 269	1 286	1 304	1 323	1 341	1 360
Dépôts de Garantie	1 481	1 502	1 502	1 502	1 508	1 531	1 551	1 572	1 593	1 614	1 636
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	13 654	13 435	12 740	11 920	10 474	9 042	8 092	6 994	5 916	5 021	4 145
rappel des taux d'évolution en %	2015	2016	2017	2018 à 2025	Autres Hypthèses						
Taux d'inflation		1,40	1,40	1,40	Plafonnement des loyers						
Taux d'évolution de l'ICC		1,40	1,40	1,40	Consommation des fonds propres						
IRL		0,08	0,00	1,20	Annuité courue non-échue						
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	1,70							

7.5 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

