



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016
N° 2016-080
OPH CÔTE D'AZUR HABITAT

Nice (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-080

OPH CÔTE D'AZUR HABITAT – 06

Présidente : Dominique Estrosi-Sassone

Directrice générale : Cathy Herbert

Adresse : 53, Boulevard René Cassin 06282 NICE Cedex 3

Collectivité de rattachement : métropole Nice Côte d'Azur (depuis 1^{er} janvier 2017)

AU 31 DECEMBRE 2015

Nombre de logements familiaux gérés :	19 870	Nombre de logements familiaux en propriété :	19 870	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	2 547
--	---------------	---	---------------	--	--------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE	(4)	(2)	(2)	
Logements vacants (hors vacance technique)	0,8 %	2,3 %	3,1 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,5 %	1,2 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	6,4 %	7,5 %	9,6 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,02 %	2,53 %	2,63 %	
Age moyen du parc (en années)	39		40	(5)
POPULATION LOGEES				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
• < 20 % des plafonds	21,1 %	21,1 %	19,3 %	
• < 60 % des plafonds	57,8 %	59,9 %	59,9 %	
• > 100% des plafonds	13,7 %	11,4 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	51,6 %	52,9 %	50,6 %	
Familles monoparentales	20,7 %	21,4 %	20,0 %	
Personnes isolées	35,3 %	31,8 %	37,4 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,7	5,5	5,5	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,8	13,8	14,3	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE	(4)			
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,2	NC	NC	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6,7	4,3	4,2	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	4,3 %	12,5 %	12,6 %	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des OPH

(4) Données au 31/12/2015

(5) Fédération des OPH au 31/12/2015

POINTS FORTS :

- ▶ Stabilité de la gouvernance et de la relation partenariale avec les collectivités locales ;
- ▶ Renforcement du contrôle de gestion et des tableaux de bord ;
- ▶ Rôle social et gestion de proximité ;
- ▶ Structure financière redevenue solide grâce une gestion prudente.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque d'implication du CA dans la stratégie ;
- ▶ Effectifs importants pénalisant les coûts de gestion de l'exploitation ; efficience de l'organisation perfectible ; taux d'absentéisme élevé ;
- ▶ Parc globalement en état moyen présentant dans plusieurs secteurs des difficultés de gestion (*habitats sensibles, squats, incivilités,...*) ;
- ▶ Fonctionnement et formalisation des procès-verbaux des CAL non satisfaisants ;
- ▶ Absence de plan stratégique de patrimoine chiffré et validé par le CA ;
- ▶ Engagements de production prévus dans la CUS non tenus ;
- ▶ Faible rentabilité financière ;
- ▶ Risques financiers liés à des contrats de couverture non maitrisables ;
- ▶ Absence d'analyse financière prévisionnelle validée par le CA.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Mise en place du progiciel de gestion effectué sans publicité ni mise en concurrence préalable ;
- ▶ Dépassement des plafonds de loyers autorisés pour 926 logements familiaux et des plafonds des redevances pour un foyer (280 places) ;
- ▶ Récupération des charges de personnel non conforme ;
- ▶ Orientations applicables à l'attribution des logements non définies par le CA et non publiées sur internet ;
- ▶ 27 attributions irrégulières de logements familiaux ;
- ▶ Annexes obligatoires aux baux locatifs non fournies aux locataires ;
- ▶ Absence de suivi des assurances locataires ;
- ▶ Huit groupes (*dont quatre en copropriété*) ne respectant pas les effectifs minima réglementaires pour le gardiennage et la surveillance ;
- ▶ 18 locations à personnes morales non autorisées ;
- ▶ Suivi des entretiens périodiques des ascenseurs insuffisant ;
- ▶ Repérages des produits contenant de l'amiante et constitutions des dossiers (*DTA et DAPP*) non réalisés.

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-122 (décembre 2011)

Contrôle effectué du 17 octobre 2016 au 6 février 2017

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-080

OPH CÔTE D'AZUR HABITAT – 06

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de CAH.....	6
2.1 Contexte socio-économique	6
2.2 Gouvernance et management	7
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	7
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	8
2.2.3 Contrôle de gestion et contrôle interne	9
2.2.4 Commande Publique.....	9
2.2.5 Gouvernance financière.....	11
2.3 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.....	13
3.2.1 Loyers.....	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	15
3.2.3 Charges locatives	15
3.3 Conclusion	16
4. Politique sociale et gestion locative	16
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	16
4.2 Accès au logement	17
4.2.1 Connaissance de la demande	17
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	18
4.2.3 Gestion des attributions.....	19
4.2.4 Gestion des contingents.....	20
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	21
4.3.1 La gestion de proximité.....	21
4.3.2 Gardiennage et surveillance	22
4.3.3 Concertation locative.....	22
4.4 Traitement des impayés	22

4.5	Location à des tiers ou occupations non réglementaires	24
4.6	Conclusion	24
5.	Stratégie patrimoniale.....	25
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	25
5.2	Évolution du patrimoine.....	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	26
5.4	Maintenance du parc.....	27
5.4.1	Entretien du patrimoine	27
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	27
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	29
5.6	Autres activités (location-accession)	29
5.7	Conclusion	29
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	30
6.1	Tenue de la comptabilité	30
6.2	Analyse financière	31
6.2.1	Analyse de l'exploitation	31
6.2.2	Résultats comptables.....	35
6.2.3	Structure financière	35
6.2.4	Variations du FRNG	37
6.3	Analyse prévisionnelle.....	37
6.4	Conclusion	38
7.	Annexes.....	39
7.1	Informations générales.....	40
7.2	Organigramme général de CAH.....	41
7.3	Traitement des situations de squat.....	42
7.4	Liste des logements conventionnés en dépassement de loyer (2016).....	43
7.5	Charges récupérables au titre de l'année 2014.....	44
7.6	Tableau récapitulatif des irrégularités relevées par rapport aux règles d'attribution de logements	46
7.7	Liste des logements sociaux mis à disposition ou loués à de personnes morales	48
7.8	Programme de la visite de patrimoine	49
7.9	Etude financière prévisionnelle.....	50
7.10	Sigles utilisés	51

SYNTHESE

Avec 19 870 logements au 31 décembre 2015, l'OPH Côte d'Azur Habitat (CAH), est le principal bailleur social du département des Alpes-Maritimes. Le parc de logement sociaux y est sous représenté. Le faible taux de mobilité rend difficile l'accès au logement social des populations défavorisées. Depuis le 1^{er} janvier 2017, il est rattaché à la métropole Nice Côte d'Azur, EPCI compétent en matière d'habitat. Au regard des populations logées, CAH joue un rôle social majeur sur ce territoire même si les loyers sont progressivement calés aux maxima autorisés. Certaines résidences s'avèrent sensibles et délicates à gérer (43 % du parc situé en quartier prioritaires de la politique de la ville), et l'état d'entretien du parc, avec une problématique « amiante » non complètement maîtrisée, apparaît globalement comme étant moyen. Les efforts engagés ces dernières années pour réhabiliter le patrimoine vont devoir perdurer.

Sur la période 2011-2015, l'activité patrimoniale de CAH s'est concentrée sur la réhabilitation du parc et sur la seule reconstitution de l'offre locative. Au moment du contrôle, CAH est impliqué dans quatre projets de rénovation urbaine. Entre 2011 et 2015, les mises en service ont ainsi tout juste compensé les démolitions et les ventes de patrimoine et le nombre de logements de CAH est resté stable. Les objectifs de construction prévus dans la CUS n'ont de fait pas été tenus.

Le conseil d'administration de CAH ne joue pas pleinement son rôle puisque les décisions stratégiques inhérentes à l'évolution du patrimoine (*développement, réhabilitations, ventes et démolitions*) n'ont pas été actualisées depuis 2010, et que la politique d'attribution de logements n'est pas définie. Dans le même esprit, CAH ne dispose pas d'étude financière prospective validée par son conseil d'administration. Celle, non approuvée, rédigée fin 2015 dans le cadre de la renégociation de la dette auprès de la CDC, démontre cependant que CAH, dont la santé financière s'est progressivement améliorée sur la période 2011-2015, est en capacité d'augmenter son niveau d'investissement à l'avenir. Les coûts de gestion essentiellement liés aux effectifs doivent demeurer un point d'attention prioritaire, ils sont les principaux responsables d'une rentabilité d'exploitation modeste qui reste de plus menacée par les risques liés aux contrats de couverture d'une partie de la dette de CAH.

CAH a la volonté de produire au moins 200 logements neufs par an à partir de 2018. Dans ce contexte et compte tenu de ce qui précède, il apparaît essentiel que CAH rationalise ses moyens, améliore l'efficacité de ses services et définisse sa stratégie patrimoniale à moyen terme (*PSP*) en cohérence avec une étude financière actualisée chaque année et validée par le conseil d'administration. Cette démarche devrait lui permettre de poursuivre sa mission de bailleur social et de conduire ses diverses opérations d'investissement dans les meilleures conditions possibles.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH public de l'habitat Côte d'Azur Habitat (CAH) 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 (...).

Le précédent rapport de la Miilos n° 2010-122 diffusé en décembre 2011 avait souligné le rôle social que devait jouer CAH, premier bailleur social du département, dans un marché du logement globalement très tendu. Malgré le caractère social avéré de la population logée, CAH n'était pas suffisamment impliqué dans le processus DALO et n'appliquait pas de véritables critères objectifs pour l'attribution des logements. Les visites du patrimoine avaient permis de constater un véritable contraste en termes d'attractivité, d'entretien ou de sécurité. La santé financière se dégradait du fait d'un accroissement nécessaire des coûts de maintenance couplés à une hausse de la vacance et de la progression du niveau d'impayés. Les coûts de gestion élevés n'étaient pas suffisamment maîtrisés. La vente de logements à des fins de résidence secondaire n'était pas compatible avec la mission d'intérêt général d'un organisme d'HLM. Malgré cette politique de vente purement financière devant permettre de dégager des fonds propres et une volonté affichée de développement, le rapport constatait la difficulté de CAH à produire de nouveaux logements.

2. PRESENTATION GENERALE DE CAH

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le dynamisme démographique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), essentiellement porté par le solde migratoire, en traduit la forte attractivité. Mais la région PACA est également marquée par la précarité. En 2010, l'INSEE indique que plus de 16,3 % de ses habitants (14 % pour la France métropolitaine) vivent sous le seuil de pauvreté. Les familles monoparentales sont les plus exposées (33,1 % en dessous du seuil de pauvreté). 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 1 080 771 habitants¹ et une densité de 251 habitants/km², le département des Alpes-Maritimes est le deuxième de la région PACA sur ces critères. Cette 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. Malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux depuis 2002, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante. En 2016, 39 communes² du département ne respectent

¹ Source : Insee 2013

² Source : bilan 2016 de la loi SRU disponible sur le site <http://www.logement.gouv.fr/transparence-logement-social>

pas leurs obligations légales en matière de logements sociaux (*cf. article 55 de la loi SRU*). Le département possède de plus un taux de mobilité³ 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 9,6 % au niveau national.

CAH possède un parc de 19 870 logements familiaux au 31 décembre 2015 et de 2 547 places en résidences-foyers représentant 1 028 équivalent-logements. Ils sont implantés principalement (73 %) dans la métropole de Nice Côte-d'Azur (NCA). Au 1^{er} janvier 2015, les logements de CAH représentaient 41 % des logements conventionnés³ du département. Le parc est composé à 97 % de logements collectifs et plus de 43 % sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

L'office a été créé par décret du 26 août 1923. Sa compétence, à l'origine communale, s'est étendue au niveau départemental par arrêté du 7 mars 1973. Sa transformation d'OPAC en OPH⁴ est intervenue en 2007, date à laquelle il a également pris sa dénomination actuelle « Côte d'Azur Habitat » (CAH). Depuis l'absorption en 1979 de l'OPH départemental, CAH est le seul OPH qui intervient sur l'ensemble du département des Alpes-Maritimes. Sa collectivité de rattachement est néanmoins restée jusqu'en 2016 la commune de Nice. Son siège social est localisé au 53, boulevard René Cassin à Nice.

Conformément à la loi ALUR⁵ du 24 mars 2014 et au décret n° 2016-1142 du 23 août 2016 précisant les modalités de ces rattachements, CAH est rattaché, depuis le 1^{er} janvier 2017, à la métropole⁶ NCA. Les résolutions des collectivités ont été approuvées (*délibérations de la métropole le 30 septembre 2016 et de la ville de Nice le 13 octobre 2016*) et la première réunion du nouveau conseil d'administration s'est tenue le 19 janvier 2017.

Après une succession de quatre présidents entre 2005 et 2008, CAH connaît une certaine stabilité puisqu'il est présidé depuis le 16 avril 2008 par Mme Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes, adjointe au maire de Nice et conseillère de la métropole NCA. Outre le conseil d'administration, elle préside le bureau et quatre des six commissions mises en place au sein de l'organisme (*attribution des logements, impayés et charges locatives, parcours sociaux et finances investissements*).

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

À fin 2016, le conseil d'administration (CA) est composé de vingt-trois membres dont treize désignés par la ville de Nice (*six élus de la commune et sept personnes qualifiées*), quatre représentants des locataires et deux représentants des organisations syndicales. Parmi les 13 membres désignés par la commune, neuf sont également conseillers de la métropole NCA (*cette répartition a changé au 1^{er} janvier 2017 avec le rattachement à la métropole*).

Le conseil se réunit en moyenne cinq fois par an avec un taux de présence moyen des administrateurs de 88 % (*dont 22 % représentés*). Du fait de leurs participations aux différentes commissions, les administrateurs, et en tout premier lieu la présidente, apparaissent mobilisés dans le fonctionnement de CAH. Néanmoins, les CA ne font l'objet que de relevés de décisions succincts. Les procès-verbaux des séances ne font majoritairement mention d'aucun débat et les décisions sont quasiment toutes prises à l'unanimité.

³ Source RPLS au 1^{er} janvier 2015

⁴ Cf. ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 portant création des offices publics de l'habitation

⁵ Cf. article L. 421-6 du CCH

⁶ Etablissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat

Le CA n'apparaît pas suffisamment impliqué dans la stratégie de l'organisme. Outre le fait que la lecture des procès-verbaux ne permet pas d'apprécier la réalité des débats, le CA n'a pas défini les orientations en matière d'attribution de logements (cf. 4.2.2) et n'a pas clairement fixé la stratégie patrimoniale. L'absence de vision globale du CA sur le programme de construction et de réhabilitation avait déjà été relevée lors du précédent contrôle. Le plan stratégique du patrimoine (PSP), réalisé en 2005 avec l'aide d'un cabinet d'audit extérieur, n'a été que partiellement actualisé en 2009 et 2012 pour intégrer l'évolution patrimoniale. Le CA en a pris connaissance lors de ses séances du 19 janvier 2010 et 19 septembre 2012. Ces documents ne permettent d'appréhender ni les objectifs précis (*non chiffrés*) ni les priorités en termes de production et de rénovation. CAH ayant décidé de ne plus se cantonner aux opérations de réhabilitation (*menées principalement dans le cadre des rénovations urbaines*) et de relancer le développement de l'offre locative, cette absence irrégulière de volet stratégique doit rapidement être rectifiée (*non conforme à l'article L. 411-9 du CCH*). Dans sa réponse, l'organisme fournit des courriers d'administrateur attestant de leur implication au sein du CA et des différentes commissions préparatoires. Il n'en demeure pas moins que le CA n'a pas validé une actualisation du volet stratégie patrimoniale et n'a pas défini les orientations en matière d'attribution.

La convention d'utilité sociale (CUS) a été signée le 10 juin 2011 et un avenant relatif aux logements-foyers a ensuite été signé le 6 juillet 2012 conformément à l'article 4 du décret 2012-12 du 4 janvier 2012.

Sur la période contrôlée, un rapport d'activité synthétique a été établi annuellement.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Mme Cathy Herbert a été nommée directrice générale (DG) de CAH en septembre 2008. Son contrat n'appelle pas d'observation.

Au 31 décembre 2015, CAH comptait 522 agents en activité (505 ETP) dont 328 dans les sept agences (voir tableau ci-après). Il dispose d'un règlement intérieur daté du 31 janvier 2011 conformément à l'article L. 1311-1 du code du travail. Le dernier bilan social communiqué (2015) indique que 66 % sont des salariés de droit privé et 34 % des agents de la fonction publique territoriale. L'effectif est composé à 48 % d'hommes et 52 % de femmes. La moitié des employés ont 50 ans ou plus. L'ancienneté moyenne est de 17 ans. Les cadres représentent 14 % des salariés de CAH (17 % pour la médiane des OPH en 2014).

Le temps de travail réalisé sur 4,5 jours par semaine au siège (*fermeture des bureaux le vendredi après-midi*) et sur 5 jours par semaine dans les agences n'appelle pas d'observation (*conforme à la durée légale du travail de 1 607 heures par an*). En revanche, le taux d'absentéisme de 5,8 % constaté pour l'année 2015 (*source DIS*) est supérieur au taux moyen de 5,2 % des OPH de plus de 500 personnes. Dans sa réponse, l'office indique être conscient de la problématique principalement due à quelques congés de longue durée. Une démarche de sensibilisation de l'encadrement est prévue dans le cadre du plan de formation.

L'évolution des effectifs de CAH depuis 2007 est présentée dans le tableau ci-après :

Personnel par catégorie	2007	2009	2014	2015	Base OPH 2015
Nombre de logements gérés (hors foyers)	20 372	20 367	19 792	19 870	2 282 230
ETP (Equivalent Temps Plein)	511	582	506	505	45 965
Administratif et technique (par tranche de 1000 logts)	11,5	12,8	12,0	11,9	10,6
Entretien et régie (par tranche de 1000 logts)	3,7	2,1	2,1	2,1	2,7
Proximité (par tranche de 1000 logts)	9,8	13,7	11,5	11,4	6,8
Total par tranche de 1 000 lgts (hors foyers)	25,1	28,6	25,6	25,4	20,1

Malgré la baisse constatée depuis 2009, les effectifs ramenés au nombre de logements gérés sont supérieurs aux médianes du secteur. Cette problématique avait été soulignée lors du précédent contrôle suite à la mise

en place rapide de 138 gardiens d'immeubles au service d'une politique affirmée de proximité. Depuis le pic constaté en 2009, la tendance s'est inversée et les effectifs ont baissé de 14,4 % sur les six dernières années. Sur cette même période le nombre de logements gérés n'ayant baissé que de 2,4 %, l'équipe de contrôle constate les efforts réalisés par CAH. Néanmoins, comme le montrent les ratios de gestion, les effectifs restent supérieurs au niveau de 2007. Ce constat est aggravé s'il est pris en considération le parc géré par un syndic extérieur (17 %) et la présence d'un comptable public (*effectif non comptabilisé dans le ratio*).

En 2016, les effectifs ont poursuivi leur baisse pour atteindre 486 ETP pour 19 749 logements-gérés (24,6 emplois pour 1 000 logements). Ce niveau reste élevé et dénote une rationalisation toujours insuffisante des moyens humains qui continue d'impacter défavorablement les coûts de gestion de l'exploitation (cf. § 6.2.1.2). Dans sa réponse, CAH indique être résolument engagé dans cette orientation sans que les relations sociales n'en soient impactés.

CAH s'appuie sur huit directions et deux services rattachés à la direction générale (cf. annexe 7.2). L'organigramme n'a que légèrement évolué depuis le précédent contrôle qui avait pourtant relevé un manque d'efficacité dans son organisation. Même si des évolutions positives ont pu être constatées par l'équipe de contrôle, la segmentation et la dispersion de certaines tâches au sein de plusieurs directions ou services subsistent (*procédure de signature des baux à titre d'exemple, cf. § 4.2.3*). Dans sa réponse, CAH précise que la lisibilité et la rationalisation de l'organigramme a continué d'évoluer positivement depuis le contrôle avec notamment l'intégration du traitement de la demande au sein de la direction de l'habitat. CAH estime que l'organigramme désormais en vigueur constitue une étape importante dans la démarche globale entreprise par CAH de la recherche continue d'une meilleure efficacité par la rationalisation de son organisation.

L'implantation territoriale dans le département a été maintenue et confirme la volonté affirmée en 2008 de proximité avec les locataires. 63 % des agents sont situés dans les agences et 31 % affectés dans les groupes d'habitation à des tâches de gardiennage et d'entretien (*en très grande majorité sur Nice*). La mise en place des attachés de clientèle et des conseillers sociaux en agence (*rattachés à la Direction de l'Habitat*) suit cette logique de rapprochement des services vis-à-vis des locataires et de montée progressive en compétence des services de proximité.

2.2.3 Contrôle de gestion et contrôle interne

Depuis le début de l'année 2016, CAH travaille sur la mise en place de tableaux de bord couvrant l'ensemble des directions. L'architecture générale mise en place par le service contrôle de gestion doit permettre à terme un pilotage plus précis de l'ensemble des activités de services avec notamment la fixation d'objectifs quantifiés. Ce système organisé de tableaux de bord pourra également être présenté aux membres du conseil d'administration afin de l'aider à assumer pleinement son rôle (cf. § 2.2.1).

Par ailleurs, même si un certain nombre de procédures ont été formalisées, CAH ne s'est pas doté d'un système global de qualité. De nombreuses procédures restent « orales » et reposent sur l'ancienneté et l'expérience du personnel. CAH doit donc poursuivre la recherche de son efficacité organisationnelle avec une démarche de formalisation de ses pratiques permettant une traçabilité claire de son fonctionnement et une rationalisation de son organisation (cf. § 2.2.2). Dans sa réponse, CAH indique avoir d'ores et déjà rédigé un certain nombre de procédures (*Suivi dommages-ouvrages, SLS, dépôts de plaintes, suivi du contentieux, traitement des nuisances, des expulsions, dépense et recette, etc.*).

2.2.4 Commande Publique

Sur la période contrôlée, CAH a appliqué les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, conformément à l'article L. 421-26 du CCH pris en application de l'article 132 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011. Une commission des marchés composée de quatre membres a été constituée par délibération du CA

du 24 avril 2012. Un guide interne visant à définir le mode de passation des marchés en-dessous des seuils des procédures formalisées (*procédures librement choisies*) a également été approuvé.

Lors de sa séance du 30 juin 2016, le CA a ensuite acté l'application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 à compter du 1^{er} avril 2016. La commission d'appel d'offres (CAO) a été renouvelée et élargie à cette occasion. Elle est composée d'administrateurs (*cinq titulaires et cinq suppléants*) et est présidée par la directrice générale ou son représentant. Le trésorier (*OPH à comptabilité publique*) est invité et présent à l'ensemble des CAO.

Toutes les commandes de plus de 15 k€ sont suivies par le Service de la commande publique qui joue un rôle d'aide et de conseil auprès des services pour les procédures non formalisées (*choix de la procédure adéquate, contrôle juridique des cahiers des charges, établissement des publicités, réception des plis, examen administratif des candidatures, vérification des rapports d'analyse des offres, etc...*).

Le guide interne élaboré en 2012 n'appelle pas d'observation majeure. CAH devra toutefois actualiser les seuils et l'adapter à la réglementation applicable depuis le 1^{er} avril 2016 (*démarche en cours*). Un compte rendu succinct des marchés est réalisé annuellement pour l'ensemble des marchés.

Dans sa réponse CAH indique qu'un nouveau guide interne des procédures adaptées est en cours de rédaction et sera présenté avant la fin de l'année 2017 au CA.

Le contrôle, qui a porté sur une quinzaine de dossiers, montre que les procédures sont suivies mais appelle une observation sur les marchés liés à la modernisation et au déploiement du progiciel de gestion locative (*initiée en 2009*) qui n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence formalisée (*non conforme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application*).

Deux contrats portant sur la modernisation du progiciel (*n° 2009-0064 d'un montant de 231 769 € HT signé le 29 mai 2009 pour une durée de 4 ans*) et sur son déploiement (*n° 2014-0020 d'un montant de 168 007 € HT signé le 6 octobre 2014 pour une durée de 2 ans*) ont été signés sans publicité ni mise en concurrence. Ces deux marchés (*représentant au total 400 k€*) ont pour objet le développement, l'acquisition de nouveaux droits d'utilisation, le déploiement et l'appropriation par l'ensemble des utilisateurs de ce nouveau progiciel qui ne peut pas être considéré comme une simple mise à jour. Dans le cas présent, les raisons techniques ou les droits d'exclusivité ne peuvent pas justifier la passation de ces contrats sans publicité ni mise en concurrence (*article 33-II du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 non applicable*).

Il est précisé qu'au-delà de l'achat, du développement et du déploiement du nouveau progiciel, CAH contracte avec l'éditeur un marché de maintenance distinct. Le contrat a été renouvelé pour la nouvelle version du progiciel le 6 janvier 2017 pour un montant annuel minimum de 77 222 € HT (*part forfaitaire*) pour une durée de quatre ans. Selon la jurisprudence⁷, seul un contrat portant sur la maintenance ou l'exploitation d'un progiciel soumis à un droit d'exclusivité (*ou perdurant au-delà de la période initiale par exemple dans le cas présent*) peut faire l'objet d'une reconduction sans publicité ni remise en concurrence.

Dans sa réponse, CAH n'apporte pas d'élément nouveau, considérant qu'en vertu de la propriété intellectuelle, seule la société propriétaire du progiciel initial était en mesure de développer la nouvelle version web 2.0 du progiciel dans le cadre d'un contrat de cofinancement avec l'éditeur et 47 autres bailleurs. L'équipe de contrôle maintient que les principes d'égalité de traitement, de transparence et d'accès à la commande publique n'ont pas été respectés dans la mise en œuvre de ces marchés de prestations intellectuelles.

⁷ CE 2 octobre 2013 département de l'Oise, req. n° 368846

2.2.5 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 large communication dans ces rapports annuels d'activités. Depuis le précédent rapport de la Miilos n° 2010-122, CAH s'est attaché à améliorer ses ratios de gestion (*effectifs et vacance locative tout particulièrement*).

Par ailleurs, un réaménagement de la dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a été approuvé par le CA du 21 mars 2016. Enfin, concernant les quatre contrats de couverture souscrits en 2006 (cf. § 6.2.1.3), un rapport spécifique présentant un point de la situation de ces contrats ainsi que l'évolution prévisible des risques est validé chaque année par le CA.

2.3 CONCLUSION

Le CA doit plus s'impliquer dans la stratégie patrimoniale et de peuplement. Il peut s'appuyer sur le système organisé de tableaux de bord devant permettre à terme un pilotage et un suivi des objectifs préalablement définis. CAH doit continuer ses efforts de rationalisation de son organisation afin d'améliorer son efficacité. Enfin, en matière de commande publique, le guide interne de 2012 doit être actualisé en fonction de la nouvelle ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 afin de sécuriser la politique d'achat.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Depuis l'intégration de l'office départemental en 1979, CAH est implanté dans 89 des 163 communes du département des Alpes-Maritimes. L'agglomération Nice Côte-d'Azur (NCA) accueille cependant 73,1 % du parc (65,2 % dans la seule ville Nice). Les logements situés dans la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) ne représentent que 5,5 % du parc et ceux situés en zone de revitalisation rurale que 2,1 % (dans le Haut-pays).

Patrimoine	Logements familiaux	Places en foyer		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par CAH	19 870	0	0	19 870
Nombre de logements en propriété non gérés par CAH	0	269	2 278	1 028
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total au 31 décembre 2015	19 870	269	2 278	20 898

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Le parc est composé quasi exclusivement d'immeubles collectifs (97 %). Ces logements sont répartis dans 369 résidences dont 39 totalisent plus de 100 logements. Ces derniers ensembles représentent 51 % du parc total. Le parc est situé à 43,3 % en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et 19 % sont dans un périmètre concerné par un projet de rénovation urbaine.

La visite de patrimoine (cf. annexe 7.8) a permis de constater que lorsqu'il n'a pas fait l'objet d'une réhabilitation récente, le parc globalement ancien (*âge moyen de 39 ans avec près de la moitié du parc construite avant 1975*) est dans un état moyen. Au-delà des importants projets de rénovation urbaine en cours à Nice (*Moulins, Ariane*

phases 1 & 2, Pasteur) et des quelques réhabilitations lancées par CAH depuis 2008, qui ont permis (*ou vont permettre*) de remettre à niveau une partie significative du parc, de nombreux groupes restent dans l'attente de travaux d'entretien. Cela concerne notamment les résidences du Haut-pays, où le diagnostic du parc actualisé en 2012 montre une cotation technique globalement en-dessous de la moyenne.

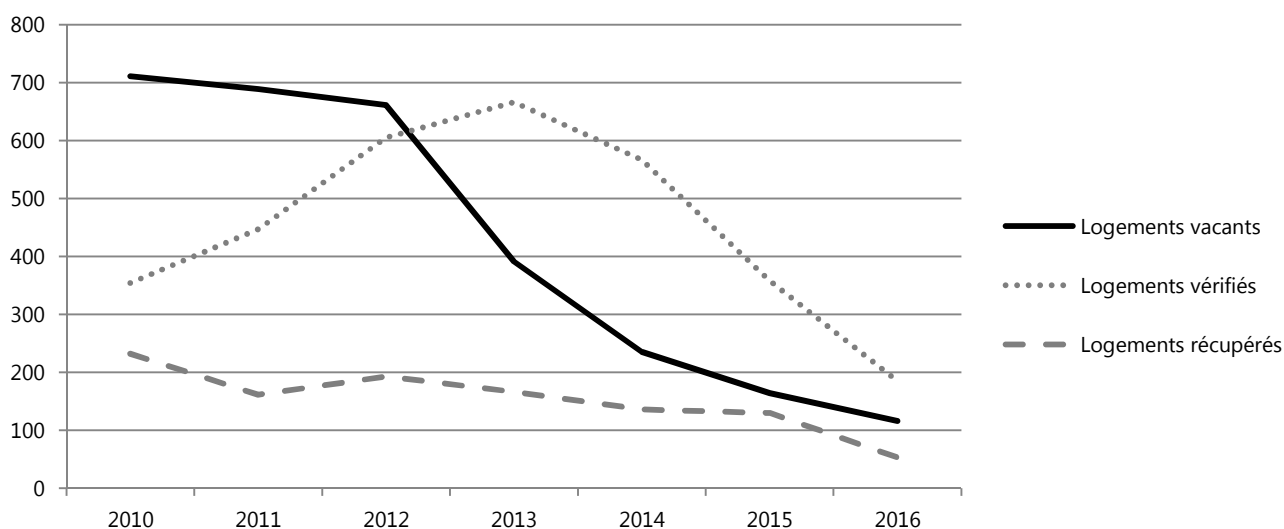
Pour l'ensemble des groupes concernés par des logements vendus à l'unité (*cf. § 5.5*), la gestion est confiée à un syndic extérieur. Les 121 groupes en copropriété représentent 17 % des logements.

CAH est également propriétaire de trois gendarmeries et de dix-neuf résidences et foyers totalisant 1 028 équivalent-logements et gérés par des tiers.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Vacance	2011	2012	2013	2014	2015	PACA ⁸
Taux de vacance global	5,8 %	5,4 %	4,3 %	2,6 %	2,3 %	3,5 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique)	2,7 %	2,7 %	1,5 %	0,9 %	0,5 %	1,2 %
Taux de vacance de moins de 3 mois (hors vacance technique)	0,8 %	0,6 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	1,1 %
Taux de vacance technique	2,3 %	2,1 %	2,3 %	1,4 %	1,5 %	1,2 %

Il ressort de ce tableau une évolution favorable des taux de vacance des logements locatifs sur la période 2011-2015. Ceux-ci deviennent inférieurs aux références régionales sauf en ce qui concerne la vacance technique globalement issue des projets de rénovation urbaine. Cette situation résulte d'une implication importante de la gouvernance, de la direction générale et bien entendu des collaborateurs concernés de CAH. Les squats font l'objet d'une grande attention (*cf. graphique ci-dessous et annexe 7.3 pour plus de détails*) et d'une communication régulière au CA. Au regard de son exposition à ce problème, CAH doit maintenir sa mobilisation.



Le taux de rotation (*hors mutations internes*) des logements est faible. En passant de 4,8 % en 2011 à 4,9 % en 2014 puis 6,4 % en 2015⁹, ce taux évolue certes à la hausse mais reste inférieur à la référence de 7,5 %¹⁰ au 31 décembre 2014 pour les organismes de la région PACA (9,6 % au niveau national).

⁸ Source enquête RPLS au 01/01/2015

⁹ Source DIS au 31/12/2015

¹⁰ Source enquête RPLS au 01/01/2015 pour les OLS de la région PACA

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Au 31 décembre 2015, les 19 870 logements de CAH étaient conventionnés à hauteur de 99,7 %. Le patrimoine non conventionné est composé de 46 logements en PLI et de 12 logements sociaux financés librement (*dont six logements de la résidence Joseph Garnier vendus en 2016*). Pour les six autres logements, le CA est invité à fixer des critères de gestion (*plafonds de ressources et de loyer*).

Type de financement (CUS)	PLAI	PLUS	PLS	PLI / Autre
Nombre de logements familiaux	242	19 445	125	58
Pourcentage	1,2 %	97,9 %	0,6 %	0,3 %

Les logements sociaux gérés en financement PLUS représentent 97,9 % des logements de CAH. Le nombre de logements très sociaux offrant des loyers très bas apparaît faible au regard des besoins de la population à loger (*34,3 % de la population du département est éligible au logement très social¹¹*). Néanmoins, compte tenu de l'âge et des financements anciens d'un grand nombre de groupes d'habitation, l'office dispose de logements à prix peu élevés.

Sur le périmètre conventionné occupé à fin 2015, la surface habitable médiane est de 64 m² (*médiane nationale à 67 m²*) pour un loyer mensuel moyen de 5,9 €/m², en-deçà de la moyenne départementale de 6,4 €/m² pour les organismes de logements sociaux. Ce niveau de loyer est très attractif par rapport au prix du marché privé, en particulier au niveau de la métropole Nice Côte-d'Azur (15,5 €/m²¹²).

Les augmentations annuelles de loyers (*dans la limite des loyers plafonds résultant des conventions APL selon les décisions du CA*) font l'objet d'une délibération du CA et sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Années	2012	2013	2014	2015	2016
Hausse annuelle maximale de loyers votée en CA	1,60 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹³	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Le tableau suivant est basé sur les logements conventionnés occupés à fin 2015-début 2016. Il permet d'apprécier, d'une part l'homogénéité du parc de CAH géré avec des plafonds peu dispersés de type PLUS, et d'autre part les niveaux de ses loyers inférieurs aux références locales et départementales.

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1er quartile	Médiane	3e quartile
CAH	19 783	5,1	5,7	6,5
Références Nice	41 848	5,4	6,4	7,1
Références Alpes-Maritimes	45 616	5,4	6,4	7,1

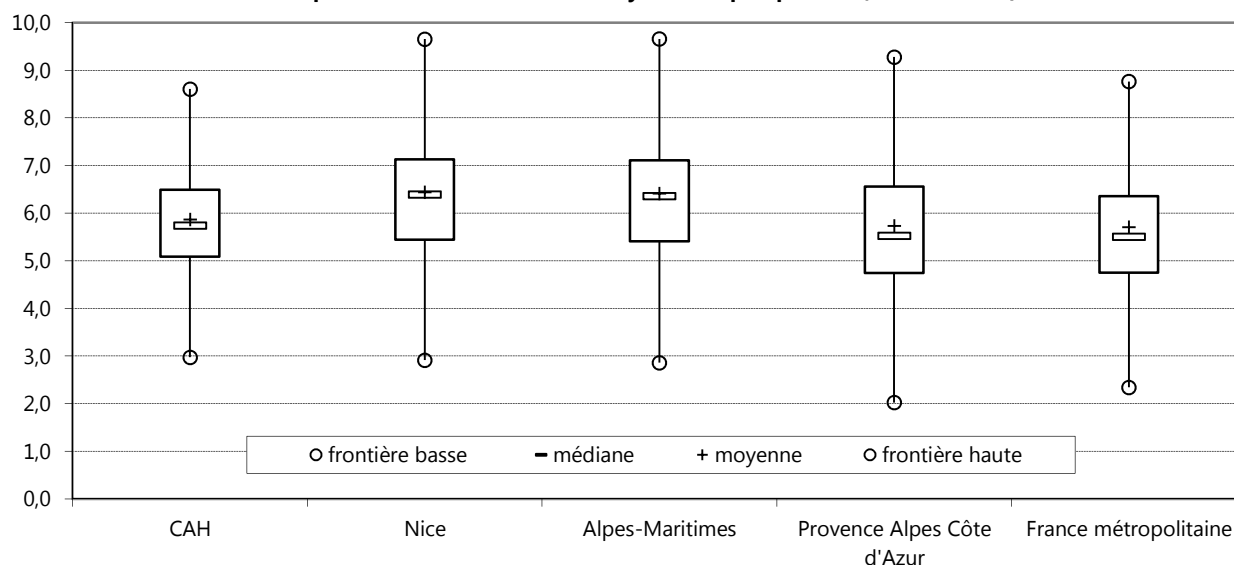
Le diagramme ci-après permet cependant de constater que les loyers sont légèrement supérieurs aux références régionale et nationale (5,5 €/m²).

¹¹ Source PDALPD 2014-2018

¹² Source clameur 2015

¹³ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014

Comparaison des distributions de loyers 2015 par quartiles (en €/m² de SH)



À la relocation et dans la mesure du possible, CAH ajuste le loyer au maximum permis par la convention APL. Au 1^{er} janvier 2016, la marge globale résiduelle d'augmentation de son chiffre d'affaires des loyers n'est que de l'ordre de 3 %.

L'étude des loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2016 met en exergue un trop perçu mensuel de 9 302 € dû à des dépassements des loyers maximums fixés dans les conventions (*non conforme aux dispositions des conventions APL*). L'annexe 7.4 au présent rapport liste les 926 logements loués à des particuliers répartis sur 21 résidences présentant un dépassement du loyer maximum fixé dans les conventions APL ou leurs avenants. Dans sa réponse, CAH met en avant une erreur pour 349 cas (*résidences n° 9, 24, 70, 119 et 533*) qu'il s'engage à corriger en gelant les loyers tant que ceux-ci restent au-dessus des loyers maximum autorisés. Cette réponse n'est pas satisfaisante, la situation doit être régularisée sans délai. Pour les autres cas, CAH indique que la situation est, soit liée à une modification de zonage (*passage en zone 2 en 1991 pour Vence et 1992 pour Menton, ceci concerne les résidences n° 50, 51, 116, 160, 219, 508, 519, 524, 530, 540, 541, 547 et 562*), soit la conséquence de l'application d'un accord-cadre avec l'Etat daté de 1990 (*résidences n° 18, 38 et 81*). Ce dernier argument de CAH apparaît cependant difficilement recevable dans la mesure où pour deux des résidences, des avenants postérieurs à l'accord-cadre de 1990 encadrent les nouveaux loyers maximums praticables. En tout état de cause, CAH, dans sa réponse, indique être en contact avec les services de l'Etat afin d'étudier la possibilité de signer un nouvel avenant aux conventions initiales.

CAH doit corriger les différentes situations en réajustant ses loyers pour les rendre conformes aux conventions APL et doit mettre en œuvre un contrôle de gestion approprié afin qu'elle ne se reproduise pas. Enfin, CAH doit rembourser le trop-perçu aux locataires concernés¹⁴.

L'analyse des redevances payées en 2016 par les occupants du foyer « Les Sagnes » montre un dépassement de la redevance maximum fixée dans la convention tripartite du 20 janvier 1990 (*non conforme à la convention conclue selon l'article L. 353-13 et R. 353-154 du CCH*). Ce dépassement de 14,3 % concerne les 280 occupants du foyer géré par une association (*ALIF*), qui se voient facturer en 2016 une redevance mensuelle de 284,78 € supérieure à la redevance maximum autorisée de 244,06 € (*actualisation de 938 F en valeur 1990*). Le montant théorique arrondi du trop-perçu s'élève à 136 811 € pour l'année 2016. Dans sa réponse CAH indique avoir interrogé le gestionnaire (*ALIF*) qui n'a pas apporté d'éléments nouveaux. Le montant de la redevance doit être régularisé par le gestionnaire conformément à l'article 11 de la convention.

¹⁴ Pour 2016, les 926 logements concernés par un dépassement moyen de 3,1 % engendrent un trop perçu mensuel de 9 302 € (*cf. annexe 7.4*).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

CAH possède 54,6 % de ses logements en dehors des quartiers prioritaires de la ville et des zones de revitalisation rurale, sur lesquels, en fonction des ressources du locataire, le supplément de loyer de solidarité (SLS) doit être appliqué. Pour l'exercice 2015, le SLS s'est établi à 670 k€ (0,7 % du produit des loyers). L'enquête qui fait l'objet d'une procédure est lancée à la fin du mois de septembre pour que l'application du SLS, forfaitaire ou non, soit effective dès le mois de janvier de l'année suivante.

SLS	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de locataires assujettis	732	728	725	729	732
Montant mensuel ¹⁵ du SLS encaissé (€)	61 481	34 495	39 811	52 731	55 898

Pour la mise en œuvre des dispositions réglementaires relatives à l'article L. 442-3-3 du CCH, un traitement informatique est exécuté annuellement pour repérer les locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds de ressources pendant deux années consécutives. Trois locataires étaient concernés sur la période 2011-2015, deux ont des revenus qui ont ensuite baissé, et le dernier a donné son congé.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle des charges récupérables a porté sur l'exercice 2014. Il fait ressortir un niveau moyen de charges récupérables contenu de 15,8 € par mètre carré de surface habitable¹⁶. CAH dispose d'une commission des charges et des impayés composée de la présidente, de huit administrateurs et de la DG. Cette commission se réunit au début du mois de février afin de valider les provisions de l'année en cours (*au regard de l'année précédente, CAH ne procède pas à une baisse des provisions mais une réflexion est en cours sur la possibilité d'en appliquer une afin d'éviter une situation de sur-provisionnement prévisible ; une éventuelle hausse est limitée quant à elle à 30 €*). Si globalement les provisions appelées avoisinent les montants des charges réellement constatées (*trop-perçu de provision évalué à 3,4 % en 2014*), une proportion significative de 23 % du patrimoine (4 637 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 7.5*). Les régularisations importantes en défaveur des locataires sont étalées sur six mois, et lorsqu'il s'agit d'un problème de consommation d'eau, ces derniers sont sensibilisés. CAH doit s'attacher à mieux ajuster le niveau des provisions pour les programmes identifiés en annexe du présent rapport.

La récupération des charges de personnel est effectuée de manière irrégulière (*non conforme au décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié*). CAH récupère à 75 % les dépenses correspondant à la rémunération de gardiens qui partagent la tâche d'élimination des déchets avec une société tierce¹⁷. Pourtant, 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 %¹⁸. Pour la manipulation des conteneurs, CAH invoque des contraintes d'horaires imposées par la Métropole Nice Côte-d'Azur incompatibles avec les horaires de travail de ses gardiens. Une nouvelle organisation de terrain s'attachant à respecter l'ensemble des obligations réglementaires s'impose et doit être mise en place dans les meilleurs délais. CAH s'est engagé à en étudier les modalités pendant le contrôle. Cet engagement est confirmé dans la réponse écrite de l'organisme. Les trop-perçus doivent être remboursés aux locataires concernés.

¹⁵ Du mois de décembre de l'année N

¹⁶ 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

¹⁷ Constaté par l'équipe de contrôle pour les groupes n° 12, 19, 20, 21, 24, 26, 28, 32, 43, 48 et 98

¹⁸ Confirmé par l'arrêt de principe de la Cour de Cassation n° 12-23.780 du 17 décembre 2013

En outre, l'examen de dossiers de charges a mis en évidence certaines factures récupérées à tort. CAH a procédé au remboursement des sommes concernées lors du contrôle. À l'avenir, il doit s'attacher à se conformer strictement à l'annexe « Liste (*limitative*) des charges récupérables » du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de CAH comprend 19 870 logements au 31 décembre 2015. Les loyers pratiqués, progressivement ajustés aux maxima autorisés, restent attractifs au regard des conditions de logement dans le département des Alpes-Maritimes et tout particulièrement dans sa métropole niçoise. Relativement ancien, le parc a bénéficié de réhabilitations. Quatre opérations de rénovation urbaine sont encore en cours. CAH a déployé des efforts importants pour réduire la vacance et pour traiter les situations de squat. Il doit procéder à la régularisation des loyers lorsque ceux-ci sont supérieurs à ceux indiqués dans les conventions de financement. Enfin, en ce qui concerne les charges récupérables relatives aux gardiens, l'organisme doit se mettre en conformité avec le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié et rembourser les trop-perçus.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

CAH étant propriétaire d'environ 41 % du parc social du département des Alpes-Maritimes, les données issues des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) de CAH impactent donc fortement les statistiques départementales. Les données relatives à l'enquête 2012 transmises au ministère étant erronées, aucune exploitation de l'enquête 2012 n'est possible à l'échelle du département. Lors du contrôle, une reconstitution des données de l'année 2012 a cependant été réalisée par CAH et est indiquée dans le tableau ci-dessous :

En %	Personne isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenus <20% ^[3]	Revenus <60% ^[3]	Revenus >100% ^[3]	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2016	34,6 %	12,5 %	24,6 %	24,1 %	60,6 %	13,1 %	46,9 %
Enquête OPS 2014	35,4 %	11,2 %	23,4 %	19,3 %	57,1 %	14,4 %	^[4] 49,6 %
Enquête OPS 2012 ^[1]	35,3 %	9,7 %	20,7 %	21,1 %	57,8 %	13,7 %	^[4] 51,6 %
Région 2012	31,8 %	10,4 %	21,4 %	21,1 %	59,9 %	11,4 %	52,9 %
Entrants 2011-2015 ^[2]	31,0 %	13,2 %	26,0 %	38,1 %	57,3 %	2,2 %	Nc

^[1] données 2012 reconstituées en 2016 pour le contrôle Ancols ^[2] Données sur 6 096 dossiers d'attributions sur la période 2011-2015

^[3] revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social. ^[4] source DIS

Les taux de réponse des enquêtes étant respectivement de 79 % en 2012, 75 % en 2014 et 81 % en 2016, les données sont considérées comme significatives et permettent de conclure à l'occupation sociale du parc. L'analyse plus fine des résultats montre une légère baisse relative des revenus des locataires par rapport aux plafonds entre 2012 et 2016 ainsi qu'une augmentation du nombre de locataire de 65 ans ou plus (33,1 % en 2016 contre 31,8 % en 2012). Le vieillissement de la population logée peu mobile est en cohérence avec le faible taux de rotation de CAH (cf. § 3.1.2).

Le nombre de personnes isolées est également très important (34,6 % contre une moyenne régionale de 31,8 %). Celle situation entraîne un besoin théorique de petits logements supérieur aux logements effectivement disponibles (26 % de T1/T2 et 38 % de T3).

L'analyse croisée du nombre d'occupants selon la typologie du logement montre que 7,6 % des logements apparaissent en sous-occupation¹⁹ (*représentés en grisé dans le tableau ci-dessous*). L'office doit rechercher des solutions pour remédier à ce déséquilibre. Dans sa réponse, CAH indique qu'une commission a été mise en place par la métropole dans le cadre de la conférence intercommunale du logement (CIL) dans l'objectif de favoriser la libération des grands logements sous-occupés. CAH indique également vouloir faciliter les échanges de gré à gré entre locataires.

Nombre de pièces	Nombre d'occupants par logements						Total
	1	2	3	4	5	6 ou +	
T1	638	63	9	5	2	2	719
T2	2449	797	229	69	32	13	3 589
T3	1927	2083	1284	659	261	109	6 323
T4	858	1144	963	853	609	367	4 794
T5	130	224	167	161	157	162	1 001
T6	11	23	15	18	16	39	122
Total	6 013	4 334	2 667	1 765	1 077	692	16 548

Source : base locataires d'octobre 2016

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

CAH procède à l'enregistrement des demandes de logement avec délivrance des numéros uniques départementaux par le SNE. Après quelques difficultés et retards en 2011 et 2012, qui ont effectivement été constatés lors du contrôle (*cf. § 4.2.3*) et que CAH a dû résorber, les demandes sont aujourd'hui traitées dans un délai de trois semaines par les trois agents du service logement et commission d'attribution. Depuis la mise en place du nouveau progiciel, les demandes font l'objet d'un enregistrement et sont ensuite intégrées automatiquement au SNE. Ce service est également en charge de la recherche des locataires, de la préparation et de l'organisation de la commission d'attribution des logements (CAL).

Année	Demandes enregistrées	Nombre de CAL	Nombre logts proposés en CAL	Nombre candidats examinés en CAL	Nombre de baux signés
2011	9 933	22	1 055	2 575	991
2012	10 394	20	1 226	3 127	1 089
2013	10 323	22	1 447	3 774	1 279
2014	11 092	22	1 685	3 915	1 484
2015	10 111	17	1 501	3 669	1 253
Total	51 386	103	6 914	17 060	6 096

À fin septembre 2016, environ 33 000 demandes sont actives dans le département des Alpes-Maritimes (22 500 en 2013). Ce nombre est important et nettement supérieur au nombre de logements susceptibles d'être attribués annuellement par l'ensemble des bailleurs du département (*moins de 3 000 par an*). Les trois grandes villes de Nice, Cannes et Antibes concentrent plus de 60 % des demandes. La part de demandes renouvelées sur le total des demandes actives met en évidence la saturation du parc social aggravée par une faible rotation. La zone plus rurale et montagneuse du haut-pays est en revanche globalement détendue.

¹⁹ Sous-occupation : personne seule dans un logement de plus de 3 pièces, couple dans un logement de plus de 4 pièces, etc. (*cf. dispositions applicables définies aux articles L. 442-3-1 et L. 621-2 du CCH*)

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le dernier règlement intérieur²⁰ fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission d'attribution des logements (CAL) a été approuvé par le CA du 24 octobre 2016. Une commission unique a été constituée conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. Les membres ont été désignés nominativement par le CA les 13 mai et 15 décembre 2014. La CAL est composée de six administrateurs désignés par le CA (*dont un représentant élu des locataires*), elle s'est réunie entre 17 et 22 fois par an. Un représentant du préfet assiste à la quasi-totalité des CAL.

Les orientations de la politique d'attribution qui avaient été revues par le CA du 18 janvier 2006 se limitaient à une reprise des textes réglementaires sans les adapter au territoire de CAH. Ce manque de stratégie, qui avait été déjà relevé dans le précédent rapport de la Miilos, n'a pas été corrigé. Les orientations applicables à l'attribution des logements doivent être définies par le CA (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du CCH*). Ces orientations doivent également être rendues publiques et mises en ligne sur le site internet de CAH, conformément aux dispositions de l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015. Seul, le règlement de la CAL et les conditions d'attribution d'un logement ont été publiés sur le site internet de CAH en 2017.

Dans le même esprit de transparence, un bilan annuel d'activité de la CAL doit être présenté au CA (*cf. article R. 441-9 du CCH*) afin de permettre aux membres du CA d'apprécier notamment l'atteinte des objectifs de CAH quant au logement des personnes prioritaires (*au titre du DALO*). Un bilan très succinct est effectivement présenté annuellement au CA. Ce bilan ne présente pas de « photographie sociale » des entrants dans le patrimoine ni de l'occupation par groupes alors que les outils dont dispose CAH le permettraient. L'absence, d'une part, d'orientations fixées par le CA et, d'autre part, d'une analyse détaillée des attributions effectuées par CAH sur la période écoulée, ne permet pas au CA d'exercer pleinement le contrôle de cette activité à la fois sensible et prioritaire (*cf. § 2.2.1*).

Dans sa réponse, CAH indique qu'une charte des règles d'attribution sera présentée au CA avant la fin de l'année 2017 et que les prochains bilans annuels seront également être complétés en ce sens.

Le fonctionnement de la CAL et la formalisation de ses procès-verbaux ne sont pas satisfaisants. En effet, CAH doit améliorer la transparence de la procédure d'attribution de logements, notamment au travers de la formalisation et du contenu des ordres du jour et des procès-verbaux de CAL devant refléter le respect des principes de transparence des décisions et d'équité de traitement des demandeurs (*cf. article R. 441-3 du CCH issu du décret n° 2015-523 du 12 mai 2015*). Sur la période contrôlée, les procès-verbaux sont très succincts et les décisions de la CAL ne sont pas suffisamment motivées (*classement, rejet ou refus de candidature*). Des ajournements ou des refus non motivés (*CAL du 7 janvier, 8 juin et 3 octobre 2015*) ont été constatés. Le « refus pour dettes » identifié lors de la CAL du 8 juin 2015 est également contraire à la lettre et à l'esprit des articles L. 441 et suivants du CCH, en ce sens que sont exclus des candidats parmi les plus défavorisés. Par ailleurs, les types de financement, les plafonds de ressources correspondants, les numéros uniques des demandeurs et les revenus fiscaux de référence ne figuraient ni sur l'ordre du jour des CAL, ni sur les documents remis en séance. Les membres de la CAL ne disposaient donc pas des informations suffisantes pour éclairer leurs décisions.

Dans sa réponse, CAH a présenté les rectifications mises en place afin de permettre un meilleur fonctionnement des CAL. L'équipe de contrôle réitère néanmoins l'obligation pour l'office de motiver les décisions prises par la commission et de les faire figurer au procès-verbal de séance.

Il est à noter que le CA a constitué une « commission des parcours sociaux » chargée de donner un avis sur les échanges d'appartement et sur les dossiers de vente des logements (*cf. § 5.5*). Cette commission, composée de six administrateurs, ne se substitue cependant pas à la CAL pour attribuer les logements.

²⁰ Précédentes modifications du règlement intérieur : 13 mai 2014 et 31 octobre 2006.

4.2.3 Gestion des attributions

L'équipe de contrôle a procédé à une vérification des enregistrements et des radiations des numéros uniques pour l'ensemble des baux signés entre 2011 à 2015.

Le tableau ci-après, basé sur les données du SNE à la date du contrôle, montre l'amélioration progressive de la situation :

Etat de la demande de logement après signature du bail ²¹	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Attributions avec demande non radiée	1	1	10	14	11	37
Attributions avec demande radiée	1	474	815	1 216	1 168	3 674
Attributions avec N° inconnu SNE	1	173	136	99	57	466
Attributions avec N° unique non communiqué*	983	435	307	138	0	1 863
Total	986	1 083	1 268	1 467	1 236	6 040

* Seuls les numéros uniques relatifs à une attribution en 2015 ont pu être communiqués exhaustivement à l'équipe de contrôle.

Parmi les 466 demandeurs de logements inconnus du SNE et ayant fait l'objet d'une signature de bail entre 2011 et 2015, 85 % des enregistrements sont antérieurs à l'année 2011. Il s'agit donc majoritairement de dossiers n'ayant pas été correctement basculés du progiciel vers le SNE en 2011. La mise en place de la nouvelle version du progiciel semble avoir réglé les dysfonctionnements observés.

Une vigilance accrue reste néanmoins attendue puisque pour les deux dernières années contrôlées (2014 et 2015), au total 28 demandes ont fait l'objet, à la fois d'un enregistrement et d'une attribution de logement par CAH, sans que leurs numéros uniques n'aient été correctement enregistrés dans SNE. Le contrôle d'un échantillon ciblé de dossiers a d'ailleurs permis d'identifier en 2013 et 2014 trois attributions n'ayant effectivement pas fait l'objet d'un enregistrement dans le SNE (cf. annexe 7.6).

Les 37 demandes de logements restées actives suite à l'attribution d'un logement ont été radiées par l'organisme dans le cadre du présent contrôle.

Par ailleurs, les données fournies montrent un délai d'attente moyen de 21 mois sur la période 2011-2015. Près de 78 % des dossiers présentent une attente inférieure au délai anormalement long fixé à 30 mois dans le département des Alpes-Maritimes.

Délai d'attente	<3mois	<6mois	<1an	<30mois	<5ans	<7ans	Au-delà
Nombre d'attributions	1 684	706	884	1 426	786	269	297
Pourcentage	27,8 %	11,7 %	14,6 %	23,6 %	13,0 %	4,4 %	4,9 %

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par CAH a permis à l'équipe de contrôle de sélectionner sur la période 2011-2015 un panel de 116 dossiers potentiellement irréguliers. L'échantillon a également permis de vérifier les conditions d'attribution de logements aux salariés de CAH (58 attributions entre 2011 et 2015).

L'examen détaillé des dossiers ciblés a mis en évidence 27 attributions irrégulières passibles des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342.14-I-1 du CCH (non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH et à l'article 12 du règlement intérieur de la CAL).

Les 27 attributions irrégulières relevées sont les suivantes (cf. annexe 7.6) :

- neuf attributions à des locataires présentent un dépassement des plafonds de ressources autorisés ou sont sans justificatifs de revenus complets ; cinq de ces dossiers concernent des

²¹ Hors attribution à des associations d'intermédiation locative

logements très sociaux (*plafonds PLAI*) qui sont insuffisamment identifiés lors de la CAL ; six de ces dossiers représentent des dépassements de plus de 10 % ;

- ▶ sept attributions ont été décidées en l'absence de numéro unique enregistré avant la CAL (*dont trois non enregistrés*) ;
- ▶ onze attributions²² ont été faites avant la CAL ; ces attributions en urgence sont décidées par la DG afin d'éviter les risques de squat dans les cités les plus sensibles ; elles font l'objet d'une simple lettre d'information (*sans motivation explicite*) lors de la CAL suivante ; ces attributions ne se conforment, ni à la réglementation qui impose que toute attribution soit explicitement décidée par la CAL, ni à l'article 12 du RI de la CAL qui limite ces attributions aux urgences absolues, au danger imminent et aux cas de violence ; compte-tenu de l'amélioration de la situation en termes de vacance dans les logements et de risque de squat (*cf. § 3.1.2*), ces attributions ne sont de toute façon plus justifiables.

Dans sa réponse, CAH reconnaît les erreurs manifestes d'analyse des revenus réalisée sur les plafonds PLUS pour des logements financés en PLAI. La procédure a été corrigée dès le début de l'année 2017. De même les problématiques d'interface entre le progiciel et le SNE ont été corrigées avec la mise en place du nouveau progiciel. Concernant les attributions urgentes avant CAL réalisées afin de réduire le nombre de squat dans les quartiers sensibles, CAH s'engage à ne plus procéder à ce type d'attribution.

Les dossiers sont ensuite transmis aux agences chargées de prendre contact avec les attributaires des logements désignés par la CAL en vue d'établir les baux de location et les états des lieux d'entrée dans les logements. Le bail revient ensuite pour signature au service logement et commission d'attribution qui est également chargé de le notifier au locataire. Le dossier est désormais numérisé depuis le début de l'année 2017.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*). CAH doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante ainsi que (*dès le 1^{er} juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1975*) l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz²⁴.

De la même façon, les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (*cf. article R. 353-19 du CCH*). Or, dans la majorité des dossiers contrôlés, seuls l'état des risques naturels et technologiques, les DPE pour les immeubles neufs et parfois le décompte de surface étaient joints aux baux.

4.2.4 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2015, les réservataires des logements familiaux sont :

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc)
Etat	3 793	19,1 %
Communes	1 756	8,8 %
Conseil départemental et régional	366	1,8 %
Collecteur et autres	3 156	15,9 %
Total	9 071	45,6 %

²² Sur la période contrôlée, au total 98 attributions urgentes ont été identifiées dont 39 pour la seule année 2015.

²⁴ Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*).

L'identification et le suivi par CAH des contingents réservés ne sont actuellement pas suffisants (*non conforme à l'article R. 441-5 alinéa 6 du CCH*). Le contrôle des conventions de réservation portant sur dix groupes a montré un défaut d'archivage et de suivi. Une convention doit être obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et le bailleur. Elle définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre. Au total, quinze conventions de réservations n'ont pu être retrouvées lors du contrôle (*principalement pour les opérations anciennes avec les collecteurs 1 % ou avec la collectivité au titre de la garantie d'emprunt*).

Des erreurs sur le nombre de logements réservés ont également été identifiées sur trois groupes (124, 916 et 1069). Le contrôle a également mis en évidence la suppression automatique par le progiciel des réservations préfectorales au-delà de la durée initiale des conventions APL (*tacite reconduction non prise en compte*).

CAH doit procéder à une vérification exhaustive de son contingent réservé afin de corriger les éventuels écarts. Il doit également porter une plus grande vigilance aux données indiquées annuellement dans l'enquête RPLS, l'identification des réservataires étant erronée dans celle du 1^{er} janvier 2016.

Dans sa réponse CAH s'engage à mener les investigations nécessaires et à régulariser la situation.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 La gestion de proximité

La gestion de proximité est organisée autour de sept agences qui gèrent chacune entre 1 500 et 3 500 logements. L'organisation repose sur une équipe opérationnelle composée d'un chef d'agence, de trois ou quatre responsables de secteurs (*dont un référent*), d'un ou deux ouvriers polyvalents, de gardiens et d'employés d'immeubles et d'un « chargé gestion et relation clientèle ». Les agences accueillent également, depuis le début de l'année 2016, deux attachés de clientèle, un conseiller social et un agent de proximité rattachés fonctionnellement ou hiérarchiquement à la direction de l'habitat.

CAH a mis en place des enquêtes triennales de satisfaction. Les trois dernières ont eu lieu en 2008, 2011 et 2014. L'objectif annoncé est notamment de mesurer le niveau de satisfaction des locataires, d'identifier les points faibles et d'ajuster le plan d'actions proposé dans la CUS 2011-2016 pour améliorer le service rendu.

Les trois dernières enquêtes ont montré une amélioration du taux de satisfaction des locataires passant de 63 % en 2008 à 77 % en 2011. Le taux de satisfaction est néanmoins redescendu à 71 % lors de l'enquête de 2014, la satisfaction des locataires variant notamment fortement selon les résidences et les quartiers. Si des progrès notables ont été globalement constatés depuis 2008 sur la relation avec les locataires (*accueil, numéro d'urgence²⁵, communication et intervention*), des points restent à améliorer, comme la propreté générale des parties communes et des espaces extérieurs ou la qualité de vie dans le quartier (*accroissement des plaintes liées aux incivilités*).

L'enregistrement des réclamations est informatisé dans le progiciel de gestion. Le suivi du traitement indique, d'après les données fournies, que 99 % des réclamations saisies en 2015 sont clôturées au 24 octobre 2016. Le suivi par les agences semble néanmoins perfectible puisque 32 % des demandes n'ont pas fait l'objet d'une clôture immédiate dans le progiciel après traitement de la réclamation. Dans sa réponse CAH indique qu'un contrôle hebdomadaire a été mis en place afin de permettre un suivi par le chef d'agence.

CAH ne prend pas toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que les locataires ont souscrit une assurance habitation (*non conforme aux dispositions de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*). L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du

²⁵ Projet de renforcement du centre relation clients (CRC) à l'étude

bailleur...». CAH exige la fourniture d'une attestation d'assurance lors de l'entrée dans les lieux. Il n'a en revanche pas organisé la collecte et la relance des renouvellements d'assurance. En janvier 2017, il y avait seulement 31 % d'attestations enregistrées. L'attestation d'assurance n'est formellement demandée par CAH qu'en cas de sinistre déclaré (*un seul défaut d'assurance constaté pour 786 sinistres en 2016*), lors d'une demande de modification du bail ou lors de nuisances ou incivilités. CAH ne projette actuellement pas de souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci (*cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°*).

Suite au contrôle, CAH s'est engagé à demander l'attestation d'assurance lors de l'enquête annuelle (EOS/SLS). Le suivi sera ensuite réalisé localement par les agences de proximité.

4.3.2 Gardiennage et surveillance

Au 31 décembre 2015, CAH dispose de 162 gardiens et employés d'immeubles présents sur le terrain (*31 % du personnel*). Cette présence importante a été décidée en 2008 afin de renforcer la proximité (*principalement sur Nice*) et d'améliorer la qualité de service rendue aux locataires.

Les bailleurs ont l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*1 ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux (*cf. article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*). CAH ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour huit ensembles immobiliers sur les 39 groupes de plus de cent logements concernés par cette obligation. Les équivalents-temps plein comptabilisables sont actuellement insuffisants dans quatre copropriétés dans lesquelles CAH est largement majoritaire (« *Le Turin* », « *le Vallon Monari* » à Nice, « *Hauts de la Trinité* » à La Trinité et « *Cité du Soleil* » à Vallauris), l'accord n'ayant pas été voté en assemblée générale, ainsi que dans quatre groupes du fait de la vacance prolongée du poste de gardien (« *Le Mont Gros* », « *Le Forum* », « *Les loggias du Paillon* » à Nice et « *Les Bosquets-La-Tour* » à Cannes-La Bocca). CAH doit procéder à la vérification des effectifs présents et comptabilisables et renforcer sa présence sur l'ensemble des ensembles HLM concernés par les obligations définies par les articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure (*après accord des AG pour les copropriétés*).

Dans sa réponse, CAH indique qu'elle demandera aux syndicats des quatre copropriétés d'inscrire à l'ordre du jour des prochaines assemblées générales la mise en place de gardiens. Concernant les autres groupes, CAH indique avoir régularisé la situation du groupe « *Le forum* » avec l'affectation d'un gardien à temps plein depuis mars 2017.

4.3.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative a été signé le 23 novembre 2001. Il prévoit la tenue d'un conseil de concertation au niveau de l'ensemble du patrimoine (CCP) et de conseils locaux de concertation (CLC) spécifiques à chaque agence. Chaque conseil se réunit au moins une fois par an. Un rapport annuel d'activité est présenté aux membres du CA.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

La gestion des impayés (*logements, commerces, garages*) est traitée conjointement par la direction générale des finances publiques (*Mission Recouvrement comprenant huit agents*) et le service contentieux locatif (*13 agents*) de la direction de l'Habitat au siège de CAH. Si besoin, et sur sollicitation du locataire en difficulté de paiement, le service social (*douze agents dont huit assistantes sociales positionnées en agence depuis février 2016*), également rattaché à la direction de l'habitat, intervient afin de trouver une solution financière. La base de données commune permet de partager l'information entre ces deux services, et les agents de la

direction générale des finances publiques peuvent la consulter. Près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement.

Le service social peut proposer des plans d'apurement, mais la responsabilité de leur établissement est du ressort de la direction générale des finances publiques. Au 31 décembre 2015, 988 plans étaient en vigueur, dont 168 prononcés par un juge. Le service social a permis l'établissement, en 2015, de 161 dossiers « FSL maintien » et 263 protocoles de cohésion sociale, la direction des finances publiques ayant délégué cette responsabilité à CAH.

L'information d'une situation d'impayé à la CAF est transmise de manière automatisée au moment de l'émission du commandement à payer (*le délai de trois mois est respecté*). Cette dernière travaille en pleine concertation avec CAH. Par le biais de réunions régulières, il en est de même avec les services sociaux départementaux et communaux (*Maison des solidarités départementales et Centres communaux d'action sociale*) du département des Alpes-Maritimes.

Des tableaux de bord sont utilisés et permettent de suivre l'évolution mensuelle de l'impayé ainsi que l'activité s'y rapportant (*lettres de relances, tout acte faisant intervenir un huissier, protocole de cohésion sociale, ...*). À fin 2015, CAH compte 6 870 locataires, dont 4 391 présents, concernés par un impayé. La dette totale est de 11,5 M€, dont 9,9 M€ considérés comme douteux et provisionnés à hauteur de 8,6 M€. En moyenne annuelle sur les trois dernières années, 242 expulsions ont été prononcées par un juge et 74 ont été effectives.

Les passages en perte (*ou admission en non-valeur / ANV*) sont proposés deux fois par an par la direction générale des finances publiques à la commission des impayés de CAH. Après consultation du service contentieux locatif, ils sont validés par le CA. Ils sont importants en nombre et représentent près de 1,6 % du total quittancé sur la période 2011-2015 (*0,6 % pour la médiane nationale des OPH en 2014*). Ils concernent les impayés des locataires partis sans laisser d'adresse avec constat d'insolvabilité, en procédure Banque de France, décédés sans héritier connu, expulsés pour squat ou encore avec une dette dont le montant est inférieur au seuil de poursuite. Pour les impayés présents, il s'agit des locataires faisant l'objet d'un jugement de faillite, d'effacement de dettes ou d'un plan de rétablissement personnel. Les recouvrements sur les ANV sont entièrement gérés par la direction générale des finances publiques et sont significatifs (*78 k€ en moyenne par an sur la période 2011-2015 pour un volume d'ANV de 1,8 M€ annuel moyen*). Le coût des pertes pour impayé est ainsi ramené à 1,5 % des loyers sur la période 2011-2015.

L'étude d'une trentaine de dossiers d'impayés (*locataires présents ou partis, comprenant des personnels de CAH*) montre une maîtrise satisfaisante des procédures de CAH et de la direction générale des finances publiques.

En % des loyers et charges récupérées	2011	2012	2013	2014	2015	Médiane nationale OPHs HLM 2014
Evolution des créances locataires	/	0,9	-0,7	1,4	3,8	1,2
Créances locataires	16,7	16,1	13,3	12,9	14,8	14,3

Comme le montre le tableau supra, en se rapprochant des médianes nationales des OPH HLM en 2014, CAH a enregistré de nets progrès au regard de ce qui avait été observé lors du précédent contrôle de la Miilos. Cette situation résulte en partie d'admissions en non-valeur importantes (*cf. ci-avant*). À l'évolution négative observée en 2015, CAH a répondu dès début 2016 en réorganisant son service social et en disposant ses assistantes sociales en agences, les rendant ainsi plus accessibles aux locataires. Il est essentiel que ces efforts soient maintenus afin que les ratios relatifs au traitement de l'impayé s'améliorent à nouveau.

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

L'article L. 443-11 du CCH permet aux organismes de vendre ou louer des logements vacants à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation afin d'assurer l'équilibre économique et social d'ensembles d'habitations ou de quartiers connaissant des difficultés particulières. Cette possibilité, offerte notamment pour favoriser l'implantation des services publics aux pieds des résidences, nécessite l'accord préalable du représentant de l'Etat après consultation de la commune d'implantation.

Des locations de logements conventionnés à des personnes morales sont irrégulières (*non conforme aux articles L. 443-11 et L. 442-8-1 du CCH*). Parmi la liste des dix-huit conventions de mise à disposition ou baux signés irrégulièrement à des personnes morales (*cf. annexe 7.7*) :

- ▶ cinq logements ont été loués dès la mise en service en 1984 du groupe (73) à la ville de Nice pour accueillir une école maternelle (*Aquarelle*) en contradiction avec la convention APL et en l'absence d'autorisation préfectorale ;
- ▶ un logement est loué depuis 2004 à une banque en l'absence d'un bail correctement établi et d'une autorisation des autorités locales (*non conforme article L. 443-11 du CCH*) ;
- ▶ douze logements sont mis gracieusement à disposition du comité d'entreprise de CAH à des fins d'hébergements de vacances (*non conforme à l'article L.443-11 et l'article L. 442-8-1 du CCH*).

Ces dix-huit locations à personnes morales ne sont pas conformes aux dispositions de l'article L. 442-8-1 qui autorise la location de logements à usage d'habitation (*meublés ou non*) à une liste de personnes morales bien déterminées ou à l'article L. 443-11 pour des usages autres que l'habitation. CAH doit revoir les modalités de location à ces différentes personnes afin de les rendre conformes aux textes et résilier les conventions irrégulières. Dans sa réponse, CAH indique vouloir engager les actions correctives nécessaires.

Concernant enfin les logements supprimés ou transformés pour d'autres usages que le logement dans le cadre d'opérations de réhabilitation, CAH doit se rapprocher des services de l'Etat et de la métropole afin de régulariser les différentes situations.

4.6 CONCLUSION

Compte tenu, à la fois de la taille de son parc, et des caractéristiques de la population logée, CAH joue un rôle social majeur dans le département des Alpes-Maritimes. Le nombre de demandeurs y est très élevé au vu du nombre de logements attribués annuellement. Le taux de rotation est très faible et de nombreux logements occupés par une population vieillissante se trouvent aujourd'hui en sous-occupation.

Concernant l'enregistrement des demandeurs dans le SNE, les difficultés relevées jusqu'en 2014 semblent aujourd'hui sous contrôle de CAH qui doit cependant maintenir sa vigilance à la fois dans l'enregistrement et dans la radiation des demandes après attribution.

Le CA doit définir les nouvelles orientations applicables en matière d'attribution de logements et les rendre publiques (*modalité incluant leurs mises en ligne*). Il doit également veiller au bon fonctionnement et à la formalisation des procès-verbaux de la CAL. Parmi les dysfonctionnements identifiés, CAH doit notamment s'assurer du bon enregistrement du numéro unique avant la CAL et du respect des plafonds PLAÎ pour l'attribution des logements très sociaux. CAH ayant montré que le risque de squat est désormais contenu, il doit limiter les attributions hors CAL aux urgences absolues.

Les autres points d'amélioration concernent l'identification du contingent réservé (*notamment préfectoral*), les annexes obligatoires à joindre aux baux, la mise en œuvre d'un contrôle des assurances locatives, la réorganisation du gardiennage et de la surveillance de huit groupes d'habitation et la régularisation ou la résiliation des conventions de locations irrégulières à des personnes morales.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale est consignée et actualisée dans deux documents, la convention d'utilité sociale, signée le 10 juin 2011, et le plan stratégique de patrimoine (PSP) présenté au CA en janvier 2010. Seule la partie diagnostic du patrimoine a été actualisée en 2012. Du fait qu'aucun volet stratégique n'ait été développé en matière de réhabilitation et de développement, CAH ne dispose pas d'une vision stratégique d'ensemble pour l'évolution de son patrimoine pour les années à venir (*non conforme à l'article L. 411-9 du CCH, cf. § 2.2.1*).

Le PSP, basé sur huit scénarii (*volets thématiques*), ne comporte aucune priorité, aucun chiffrage des réhabilitations et ne permet donc pas de vérifier la cohérence entre les besoins et les moyens devant être mis en œuvre. Il ne comprend pas non plus d'éléments stratégiques en termes de développement de l'offre locative. CAH doit corriger cette situation en faisant valider par le CA un PSP comprenant un volet stratégie de réhabilitation et de développement pour les années à venir.

Dans sa réponse, CAH s'engage à élaborer un nouveau PSP pour la période 2018-2024 et à le présenter au CA avant la fin de l'année 2017.

Depuis le changement de gouvernance en 2008, CAH s'est entièrement centré sur l'amélioration du parc existant et, tout particulièrement, sur la conduite des projets de rénovation urbaine (PRU).

PRU en cours en 2015	Coût total PRU (TTC)	Part de CAH (TTC)
Les Moulins	219 010 967 €	41 542 388 €
Ariane Phase 1	122 544 135 €	8 624 591 €
Pasteur	37 090 777 €	10 736 469 €
Ariane Phase 2	32 069 481 €	19 747 941 €
Total	410 715 360 €	76 651 389 €

Source : rapport activité 2015

La CUS fixe un objectif chiffré d'investissement de 950 € par logement et par an pour la période 2011 à 2016 (*19 M€ annuels répartis en 15 M€ pour la réhabilitation et 4 M€ de remplacement de composants*). Ces objectifs ont été tenus avec un peu plus de 20 M€ dépensés par an sur la période 2011-2015.

Ils ont cependant été déterminés en fonction des moyens financiers de CAH et non du besoin réel des résidences. Les critères d'occupation sociale ont clairement été privilégiés, les critères techniques n'intervenant qu'en seconde priorité : à titre d'exemple, les projets de réhabilitation des grands ensembles situés dans les quartiers d'habitat sensible ont été jugés prioritaires par rapport aux groupes plus petits mais aussi plus vétustes situés dans le Haut-pays (*selon le diagnostic de 2012*). De plus, les projets ne bénéficiant pas d'une aide financière de la part de la collectivité concernée n'ont été que difficilement programmés par CAH.

Sur la période 2011-2015, la production neuve s'est globalement limitée à la seule reconstitution de l'offre de logements vendus ou démolis (*selon la règle du un pour un dans les PRU*). La production nouvelle prévue dans la CUS de 200 logements par an afin de répondre à la forte demande n'a pas été atteinte compte tenu de la priorité accordée aux réhabilitations et des possibilités financières de l'organisme (*taux d'atteinte de l'objectif de seulement 65 % en intégrant la reconstitution de l'offre*). Le coût et la disponibilité du foncier dans la zone littorale est également un frein majeur au développement.

Afin de disposer de fonds propres supplémentaires tout en favorisant l'accession à la propriété de ses locataires, CAH mène depuis de nombreuses années un important programme de vente (*40 ventes en*

moyenne par an depuis 1982). Cette orientation a été maintenue dans la CUS par CAH qui s'engage à affecter de manière intégrale les produits de cession dans le financement des constructions neuves. L'objectif de ventes est fixé à une cinquantaine de logements par an à compter de 2011 (*taux d'atteinte de l'objectif de 62 %*). CAH étudie également la vente d'un certain nombre de résidences-foyers aux actuels gestionnaires et d'une résidence à Cannes-La Bocca. Sur la période contrôlée, un seul foyer a été vendu en 2013 (« Les Oliviers » à l'Escarène représentant 24 équivalents logements).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

De fin 2010 à fin 2015, le nombre de logements familiaux est resté stable. La totalité de la production neuve et des acquisitions en VEFA (*représentant 69 % des livraisons neuves*) ont servi à la reconstitution de l'offre de logements vendus ou démolis dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	19 847	38	16	13	-42	1	-56	19 817	-0,2 %
2012	19 817	36	58	16	-45	4	-169	19 717	-0,5 %
2013	19 717	29	47	9	-25	1	0	19 778	0,3 %
2014	19 778	80	196	18	-26	2	-256	19 792	0,1 %
2015	19 792	0	94	0	-17	1	0	19 870	0,4 %
Total	19 847	183	411	56	-155	9	-481	19 870	0,1 %

CAH n'a pas produit le nombre de logements prévus dans la CUS qui ciblait un objectif de 20 284 logements familiaux gérés à fin 2016. Compte tenu de la démolition du bâtiment 4 de l'Ariane et de l'absence de mise en service en 2016, le nombre de logements ne sera finalement que de 19 749 au 31 décembre 2016 soit un déficit de 535 logements. Dans sa réponse, CAH indique que les conditions pour atteindre ces objectifs n'ont pas été réunies : faible disponibilité foncière à coût maîtrisé, baisse des subventions accordées par les partenaires (*désengagement du conseil départemental à partir de 2011*) et mobilisation des fonds propres pour terminer les rénovations commencées.

La programmation de 501 logements neufs (*73 % en VEFA*) pour la période 2017-2019 présentée et approuvée en CA comblera partiellement ce retard. D'après les informations fournies par l'organisme lors du contrôle, les opérations actuellement en cours de projet représentent un total de 686 logements qui doivent être livrés d'ici 2020 (*dont un tiers en maîtrise d'ouvrage interne*).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La direction des services techniques (*DST*) est composée de quatre services dont deux assurent la conduite des opérations de construction et de réhabilitation et deux pilotent la maintenance du patrimoine. Ces derniers ont également la charge de préparer l'ensemble des marchés techniques de maintenance et de gros entretien pour le compte des autres directions (*en particulier les agences de la direction Proximité*). Au total, la direction est composée de vingt-cinq personnes.

Son organisation actuelle n'appelle pas d'observation au vu du plan de charge passé. Elle va cependant devoir évoluer prochainement compte tenu du départ à la retraite à court ou moyen terme d'au moins cinq de ses cadres, et de l'augmentation prévisible du nombre d'opérations neuves tout en maintenant un nombre soutenu de réhabilitations.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

En matière d'entretien courant, chaque agence dispose d'un budget annuel. Les demandes d'intervention technique font l'objet d'un traitement informatique. Leurs réalisations sont suivies par les responsables de secteur. Les agences peuvent s'appuyer sur leurs ouvriers polyvalents pour les petits travaux urgents ou font appel aux entreprises extérieures (*marchés globaux d'entretien suivis par la DST*) ainsi qu'à la régie de CAH (*espaces verts, espaces communs, courants faibles et encombrants*).

Le coût de maintenance au logement du parc est légèrement supérieur à la médiane des OPH (cf. § 6.2.1.1). En moyenne, CAH consacre 2,5 M€ par an pour la remise en état des logements après le départ des locataires. Un contrôle régulier des devis proposés par les agences est réalisé par le service contrôle de gestion avant arbitrage éventuel de la direction. Ce coût s'explique au regard de l'état (*vétusté*) et de l'âge du patrimoine, mais aussi des difficultés liées à son occupation (*dégradations et incivilités*). La visite de patrimoine qui a porté sur 7 936 logements, soit 40 % du parc (cf. annexe 7.8), a permis de vérifier l'implication des personnels de terrain.

L'équipe de contrôle a pu constater l'amélioration globale d'un certain nombre de résidences concernées par les projets de rénovation urbaine. L'entretien du parc et les efforts déployés restent néanmoins encore insuffisants et en retard au regard de l'état général moyen du parc et des nombreux autres besoins identifiés dans le PSP.

Quelques difficultés de gestion ont été relevées pendant la visite de patrimoine :

- ▶ des incivilités, trafics et problèmes de délinquance : « Bon voyage vieux et 2 », « Ariane Saint-Pierre ext. » (*Tour Accacias*), « Bel Azur » ;
- ▶ des patrimoines avec une problématique de squat (*en cours de reprise*) : « Ariane Paillon et Saint-Joseph », « Saint-Roch Vieux » ;
- ▶ des groupes anciens dans un état de propreté ou d'entretien insuffisant : « Diables bleus », « Les Bosquets », « Les Châtaigniers » (*réhabilitation en cours*) ;
- ▶ des locaux « motos » installés dans les immeubles sans protection coupe-feu (*extincteurs uniquement mis en place*) : « Pont du lys » ;
- ▶ des encombrants dans les escaliers au « Pont du Lys », les coursives des « Châtaigniers » ou les caves des « Bosquets » et du bâtiment 8 de « St Augustin Ancien » ;
- ▶ certains locaux communs dont les accès ne sont pas maîtrisés (*clefs*) : « Pont du Lys », « Bel Azur » et « Bosquets » ; ces locaux n'ont pu être visités lors de la visite de patrimoine ;
- ▶ des jets de déchets et d'ordures au pied des immeubles : « Ariane St Pierre Ext. », « les Oliviers » et « Saint-Charles » (les Chênes) ;
- ▶ un lieu de culte (*ouvert aux personnes extérieures*) qui occupe la moitié du rez-de-chaussée du groupe au détriment des locaux communs décrits à la convention de gestion tripartite (*FTM « les Sagnes »*).

Côte d'Azur Habitat suit avec attention ces dysfonctionnements et détaille dans sa réponse l'ensemble des mesures prises sur chaque point relevé par l'équipe de contrôle. Ces efforts doivent être poursuivis.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Le contrôle des procédures d'entretien des chaudières individuelles n'appelle pas d'observation. La direction des services techniques (*DST*) dispose d'une procédure de relance en cas d'absence des locataires. Le taux de pénétration à hauteur de 97 % démontre son efficacité.

CAH dispose d'un parc de logements comportant 535 ascenseurs desservant 13 114 logements (66% du parc). Les contrôles quinquennaux et les mises aux normes obligatoires n'appellent pas d'observation.

Le suivi périodique des ascenseurs n'est pas suffisant (*non conforme à l'article R. 125-2 du CCH*). Le contrôle des fréquences de visites périodiques sur un panel de 17 ascenseurs en 2016 a montré qu'environ 6 % des visites ont été réalisées au-delà des 6 semaines réglementaires. Suite au contrôle, CAH a renforcé le suivi des prestataires en charge de la maintenance des ascenseurs.

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés pour l'ensemble des immeubles (*non réalisés individuellement pour chaque logement*). Dans l'enquête RPLS au 1^{er} janvier 2016, les étiquettes énergie de 1 342 logements n'ont cependant pas été indiquées (*certaines concernent des acquisitions récentes en VEFA*). Par ailleurs, l'équipe de contrôle a constaté que les DPE ne sont pas systématiquement joints aux contrats de location, en contradiction avec la réglementation en vigueur depuis 2007 (*cf. § 4.2.3*). La ventilation des étiquettes énergie est la suivante :

Etiquette énergie	Nombre de logements	Pourcentage	Références nationales
A ≤50	0	0,0 %	2 %
B 51 à 90	4 601	23,2 %	6 %
C 91 à 150	8 585	43,2 %	28 %
D 151 à 230	3 656	18,4 %	40 %
E 231 à 330	1 386	7,0 %	18 %
F 331 à 450	261	1,3 %	5 %
G >450	39	0,2 %	1 %
Non renseignés	1 342	6,7 %	-
Total	19 870	100 %	100 %

Source : RPLS 2016

Depuis le précédent contrôle, le nombre de logements les plus énergivores (*classés E, F ou G*) n'a pas évolué (8,5 % du parc) ; cela montre que les rénovations thermiques n'ont pas été considérées comme prioritaires par rapport aux autres enjeux sociaux (*cf. § 5.1*).

Les obligations réglementaires concernant le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et la constitution des documents relatifs à la présence d'amiante, ou encore l'information des occupants ou entreprises ne sont pas toutes respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). CAH a fait procéder entre 2009 et 2010 au repérage d'amiante des parties collectives afin de constituer les dossiers techniques amiante (DTA) exigés par l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. Les repérages (*liste A dans les parties communes*) ont montré que les trois-quarts du patrimoine sont concernés par cette problématique²⁶. Les repérages étendus à la liste B n'ont pas été réalisés à ce jour. L'organisme n'a pas non plus réalisé le repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante dans les parties privatives, et n'a pas constitué le dossier intitulé dossier amiante des parties privatives (DAPP), exigé par les articles R. 1334-16 et R. 1334-29-4 du code de la santé publique. D'après les repérages avant travaux réalisés dans les parties privatives de 2013 à 2015, un peu moins d'un logement sur cinq contenait des matériaux amiantés. CAH doit se mettre rapidement en conformité sur cette thématique qui n'est actuellement pas prise en compte dans le PSP.

²⁶ Source : DIS provisoire 2015

En l'absence de ces repérages, les obligations réglementaires relatives à l'information des occupants et des entreprises amenées à effectuer des travaux ne sont pas respectées (cf. articles R. 1334-29-4 et R. 1334-29-5 du code de la santé publique).

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITÉ

Les ventes à l'unité concernent uniquement les logements de CAH en copropriétés. Un bilan des ventes est présenté annuellement au CA qui reconduit à cette occasion les conditions de la poursuite du programme de vente. Les principales conditions sont les suivantes :

- ▶ réduction de 35 % aux locataires occupants ;
- ▶ réduction de 30 % aux descendants ou ascendants des locataires (sous condition des plafonds de ressources) ;
- ▶ vente aux plus offrant pour les autres cas. Un délai minimum de deux mois est respecté avant ouverture des offres et réunion de la commission des parcours sociaux²⁷. Les locataires du parc et les gardiens de CAH sont prioritaires. Ils ne bénéficient cependant d'aucune réduction de prix.

Sur la période 2011-2015, au regard des 155 logements familiaux vendus, l'équipe de contrôle remarque que ces conditions se sont révélées peu incitatives pour les autres locataires du parc de CAH malgré la priorité accordée (cf. article L. 443-11 du CCH). Cependant, aucune irrégularité n'a été relevée.

	Locataire occupant	Descendant ou ascendant	Locataire de CAH	Tiers extérieur	Total
Nombre de logements vendus	31	33	11	80	155
Pourcentage	20 %	22 %	7 %	52 %	100 %

Sur ce sujet, l'équipe de contrôle invite le CA à se prononcer dans le prochain PSP sur sa stratégie actuelle de vente des logements sociaux (*tout particulièrement à des tiers extérieurs*) dont l'opportunité doit s'analyser finement dans les zones les plus tendues et dans les communes carencées²⁸ en logement social (*par exemple à Beausoleil et à Menton*).

Il est précisé que, dans la totalité des groupes en copropriété, et donc également ceux issus des ventes aux locataires, CAH n'assure pas la fonction de syndic.

5.6 AUTRES ACTIVITES (LOCATION-ACCESSION)

La dernière opération d'accession à la propriété (*réalisée en Pass-Foncier*) remonte à 2011 (*18 logements à Nice*). Aucun projet n'est en cours à la date du contrôle.

5.7 CONCLUSION

Sur la période contrôlée, CAH a concentré ses efforts et ses moyens sur les opérations de réhabilitation et de reconstitution de l'offre locative dans le cadre des quatre projets de rénovation urbaine. D'autres besoins identifiés dans le diagnostic actualisé en 2012 restent cependant à réaliser. Les objectifs de production de logements neufs prévus dans la CUS n'ont pas été tenus. Compte tenu de l'état moyen constaté du parc et des besoins en logements sociaux dans le département, il est important que le CA joue pleinement son rôle en prenant les décisions stratégiques inhérentes à l'évolution du patrimoine (*développement, réhabilitation,*

²⁷ La commission des parcours sociaux, créée en 2008 statue sur les échanges d'appartement au sein du parc immobilier de l'office, et sur les propositions d'accession sociale à la propriété et les ventes à l'unité ; sa composition et ses membres ont été modifiés par le CA en mai 2014.

²⁸ 39 communes dans le département des Alpes-Maritimes en 2016 (cf. bilan 2016 de la loi SRU)

ventes et démolitions) sur les bases de données objectives. CAH doit, à ce sujet, faire réaliser dans les meilleurs délais les repérages des matériaux amiantés dans l'ensemble de ses groupes concernés afin d'intégrer ces éléments dans le prochain PSP.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

CAH est un OPH à comptabilité publique. Ordonnateur, il est responsable jusqu'au mandatement, la direction départementale des finances publiques procédant ensuite au paiement. Deux engagements partenariaux lient CAH et le comptable public. Le premier couvrait la période 2012-2014. Il devrait être reconduit avec les arrivées, du nouveau directeur départemental en 2016 d'une part, et du nouveau comptable public début 2017 d'autre part. Le deuxième engagement concerne une convention de gestion de trésorerie reconduite tacitement chaque année depuis 2010.

La comptabilité est globalement bien tenue mais nécessite les ajustements ou améliorations qui suivent.

Depuis la réforme comptable du 25 novembre 2005, en l'absence de plan pluriannuel d'entretien, CAH ne constitue pas de provision pour le gros entretien du patrimoine. Dans le cadre des réflexions stratégiques inhérentes à l'actualisation de son PSP, CAH doit élaborer un programme de gros entretien et comptabiliser une provision en conséquence en application du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'état de l'actif au 31 décembre 2015 comprend de nombreux véhicules totalement amortis qui ne sont plus dans l'inventaire. La vérification complète de ce dernier s'impose. Cette nécessité avait déjà fait l'objet d'une observation mentionnée au précédent rapport de la Miilos en 2010.

Une provision de 2,9 M€ a été constituée fin 2010 afin de pallier le différentiel prévisionnel entre le montant des charges récupérables estimées en fin d'année N et celui des charges récupérées en N+1 lors de la régularisation effective. Cette enveloppe n'a pas fait l'objet d'ajustement par la suite et demeure inscrite au bilan comptable en l'état depuis (*une provision doit pourtant être réévaluée à chaque clôture d'exercice*). Le plan comptable général (*Règlement ANC n° 2014-03, article 322-12*) précise que les pertes d'exploitation futures, ne répondant pas à la définition d'un passif, ne peuvent pas être provisionnées. Cette disposition est reprise dans les instructions comptables des organismes HLM (*Titre II – Commentaires des comptes*) relatives à l'avis du 4 novembre 2015 qui s'applique dans le cadre de l'instruction M31.

Pour sa comptabilité de programme, CAH dispose de fiches de situation financière et comptable (FSFC). Les « opérations terminées soldées » doivent être purgées des opérations sorties du patrimoine (*les opérations démolies ou cédées*) et la répartition entre « opérations en cours » et « opérations terminées » doit être conforme chaque année au bilan comptable. À titre d'exemple au 31 décembre 2015, les FSFC présentent un montant de 142,6 M€ pour les « opérations en cours » comptabilisées pour 33,7 M€ dans les comptes 23, ce qui traduit une insuffisance de prise en considération des opérations mises en service dans les FSFC.

En matière d'immobilisation de ses coûts internes, CAH procède à des immobilisations forfaitaires (1,5 à 2 % du montant de l'opération pour la maîtrise d'ouvrage assurée en interne et 200 € par logement s'il s'agit d'une VEFA). Cette pratique, non conforme aux instructions comptables applicables aux OPH à comptabilité publique, a conduit à créditer le compte « production immobilisée (coûts internes) » de 202 k€ en 2014 et 192 k€ en 2015 alors que les seuls coûts salariaux des sept chargés d'opération et de leurs deux responsables directs ont été de 585 k€ pour la seule année 2015. Il convient donc de la rectifier en immobilisant, par opération, les frais éligibles conformément à l'instruction codificatrice n° 06-054-M31 du 13 novembre 2006

(confirmé par l'avis du 4 novembre 2015) qui stipule : « Le compte 72 (Production immobilisée) enregistre le coût des travaux faits par CAH pour lui-même. Il est crédité du coût réel de production des immobilisations créées par les moyens propres de l'organisme, au fur et à mesure de la progression des travaux, soit par le débit du compte 23 (Immobilisations en cours), soit directement par le débit des comptes d'immobilisations si le transit par le compte 23 ne s'avère pas nécessaire. »²⁹

Dans sa réponse, CAH exprime que les améliorations identifiées ci-avant sont soit en cours soit traitées (provision de 2,9 M€ reprise au moment des écritures de fin d'année de l'exercice 2016 en application de la délibération n° 19 du CA du 19 janvier 2017).

Par ailleurs, appréciés par l'équipe de contrôle sur l'ensemble des factures de l'exercice 2015, les délais moyens entre la réception et le paiement sont de 30,7 jours pour l'investissement (19,5 jours pour le seul mandatement) et de 23,6 jours pour le fonctionnement (14 jours pour le seul mandatement). Sur les derniers exercices comptables, 2,3 % des factures sont payées au-delà du délai maximum de 30 jours générant le paiement d'intérêts moratoires (IM) à hauteur de 112 k€ en 2014 et 228 k€ en 2015. Compte tenu du taux des IM réglementaires régulièrement en augmentation, et en complète collaboration avec le comptable public, CAH doit tout mettre en œuvre pour maîtriser la chaîne comptable afin de diminuer significativement les IM automatiquement dus. Dans sa réponse, CAH indique ici avoir élaboré un tableau de bord, analysé toutes les deux semaines, permettant d'identifier les éventuels dysfonctionnements.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	276	35	80	92	86
Marge sur prêts	14	5	2	1	0
Loyers	85 000	86 188	89 099	91 692	93 826
Coût de gestion hors entretien	-29 338	-29 913	-26 984	-26 577	-26 724
Entretien courant	-4 645	-4 900	-4 755	-5 238	-5 009
GE	-5 970	-7 249	-7 317	-7 527	-7 466
TFPB	-9 539	-9 780	-9 738	-9 861	-9 927
Flux financier	592	612	651	290	346
Flux exceptionnel	-1 338	204	9	866	-1 919
Autres produits d'exploitation	1 138	1 106	1 224	1 246	1 156
Pertes créances irrécouvrables	-1 481	-1 893	-1 612	-1 956	-2 123
Intérêts opérations locatives (yc mali provenant des clauses d'indexation des emprunts)	-15 850	-15 349	-16 371	-15 354	-14 555
Remboursements d'emprunts locatifs	-15 705	-18 313	-20 593	-22 404	-23 669
Autofinancement net³⁰	3 154	753	3 694	5 272	4 022
% du chiffre d'affaires	3,5 %	0,9 %	4,1 %	5,7 %	4,3 %

²⁹ Le principe de cette disposition est reconduit, à compter du 1^{er} janvier 2016, dans les instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré de 2015 (titre II commentaires des comptes) applicables aux OPH.

³⁰ 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. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Autofinancement net (selon Décret 2014-1151)³¹	-	239	3 215	4 784	3 565
% du chiffre d'affaires	-	0,3 %	3,6 %	5,2 %	3,8 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

CAH dégage une rentabilité modeste. Son autofinancement net se situe très en deçà de la médiane nationale des OPH (12,6 % en 2014). Apprécié selon le décret n° 2014-1151, il est à peine supérieur au seuil d'alerte fixé, soit 3 % en moyenne sur trois ans (*un peu plus de 3 % sur la période 2012-2014 et 4,2 % sur 2013-2015*). L'autofinancement net de 0,9 % en 2012 est le plus faible sur la période 2011-2015. Il résulte de l'effet conjugué d'un manque de progression du chiffre d'affaires et d'un coût de gestion restant élevé du fait en particulier de la cotisation CGLLS. Conséquence de la suppression de la contribution sur le potentiel financier, cette dernière diminue fortement en passant de 3,6 M€ à près de 0,7 M€ à partir de 2013.

6.2.1.1 Les recettes

Les loyers, qui constituent la quasi-totalité du chiffre d'affaires, ont augmenté en masse de 10 % en cinq ans. Le parc global étant stable sur la période, ce résultat est dû à l'augmentation réglementaire des loyers, mais surtout à la baisse de la vacance dont le taux global est passé progressivement de 5,8 % en 2011 à 2,3 % en 2015. Le loyer annuel moyen s'élève à 3 854 €/logement en 2014 et à 3 941 €/logement en 2015 pour une médiane des OPH à 3 725 € en 2014.

La perte financière liée aux logements vacants est évaluée par la fédération des OPH à 2,5 M€ pour l'exercice 2015. Cette perte provient principalement des logements volontairement laissés inoccupés dans le cadre des quatre opérations de renouvellement urbain concernant CAH.

Les impayés de loyers dégradent également l'autofinancement net lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Sur la période 2011-2015, les pertes en question ont représenté 9,1 M€ soit 1,6 % du total quittancé.

Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie, sont faibles (2,5 M€ sur la période 2011-2015). Ils représentent 0,3 % des loyers en 2014 et 0,4 % en 2015, niveaux inférieurs à la médiane des OPH à 0,9 % en 2014.

6.2.1.2 Les dépenses

Malgré les baisses significatives du taux du livret A, les annuités d'emprunts ont augmenté de 21 % entre 2011 et 2015. Cette situation résulte d'une part de l'impact des contrats de couverture (1 708 k€ en 2011 et de 3 380 k€ en 2015), et d'autre part de l'augmentation des remboursements en capital dès 2012 (15 705 k€ en 2011 et 23 669 k€ en 2015, cf. § 6.2.1.3). Les annuités d'emprunts ponctionnent 41,2 % des loyers en 2014 et 40,7 % en 2015 pour une médiane des OPH à 36,5 % en 2014.

Le ratio d'indépendance financière (*ratio Boléro B13 soit ressources internes / capitaux permanents*) est cependant plus favorable que celui de la médiane des OPH de 2014. Il est de 49,6 % en 2014 et 52,3 % en 2015 pour une médiane à 37,3 % en 2014. À fin 2015, la part des dettes financières de CAH représente 47 % du total du passif, elle était de 50 % en 2014.

Principalement du fait de la baisse des cotisations CGLLS (cf. *supra*), mais aussi d'une volonté de maîtrise de ses coûts, les frais de gestion de CAH ont diminué de 9 % en masse sur la période 2011-2015. Les charges de personnel, composante essentielle (60 % des frais de gestion en 2015 pour CAH), n'ont augmenté que de 4,3 % sur la période. Pour obtenir ce résultat, les effectifs de CAH (y compris la régie) ont constamment baissé

³¹ Autofinancement calculé selon modalités du décret 2014-1151 prend en considération l'ensemble des remboursements en capital portant sur l'activité locative (*opération locative neuve, sorties de composant locatif, de cession*)

en passant de 564 en 2011 à 522³² en 2015. Les charges de personnel ressortent cependant encore à 910 €/logement en 2014 et à 894 €/logement en 2015 pour une médiane à 785 €/logement en 2014.

Pour les moyens humains, le ratio calculé par la fédération des OPH confirme cette situation puisqu'il est de 25,6 ETP pour 1 000 logements, très supérieur à la médiane de 20,4 en 2014. Les postes afférents à la publicité et au train de vie (*publicité, publication, frais de séminaires, déplacements, missions, réceptions*) sont quant à eux raisonnables et diminuent de 40 % sur la période. Les frais de gestion³³ s'élèvent ainsi à 1 343 €/logement en 2014 et 1 345 €/logement en 2015, soit encore plus de 20 % au-dessus de la médiane à 1 110 €/logement en 2014. Le précédent rapport de la Miilos pointait des frais de gestion 40 % au-dessus de la médiane en 2009, la progression de CAH est donc ici significative. CAH doit cependant poursuivre ses efforts afin de pouvoir mener ses programmes d'investissement dans les meilleures conditions financières à l'avenir.

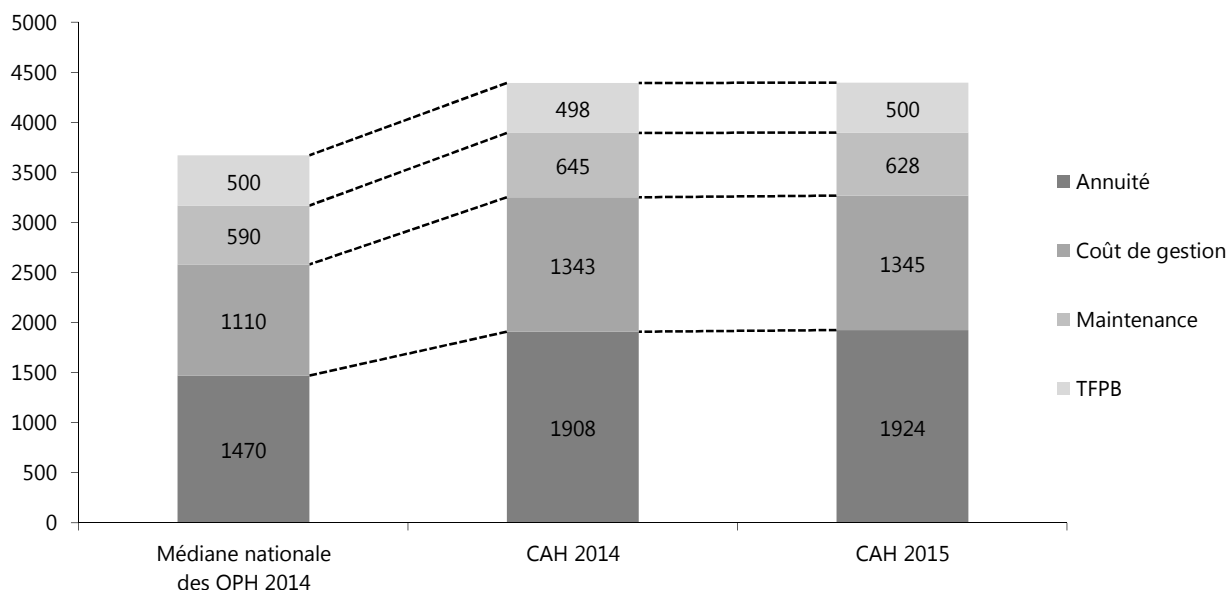
CAH consacre de l'ordre de 12 M€ par an à la maintenance (*entretien courant et gros entretien*) de son parc dont l'âge moyen de 39 ans à fin 2015 est proche de la médiane nationale des OPH de 40 ans. Un peu plus du tiers des dépenses de gros entretien, soit 2,5 M€ en 2015, portent sur la remise en état des logements. Le coût annuel de la maintenance ressort à 645 €/logement en 2014 et 628 € en 2015 pour une médiane à 590 €/logement en 2014.

La taxe foncière sur les propriétés bâties reste contenue malgré un patrimoine presque totalement assujéti. Près de 40 % du parc situé dans les quartiers prioritaires bénéficie d'un abattement de 30 % lié aux actions de proximité réalisées par CAH dans le cadre des contrats de 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 1,6 M€ en 2014. Le coût de la TFPB atteint 498 €/logement en 2014 et 500 €/logement en 2015 (*médiane des OPH à 500 €/logement en 2014*).

³² Source annexes comptable V – tableau n° 23

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

Le graphique ci-dessous récapitule et compare ces postes de dépenses en euro par logement à la médiane nationale des OPH.



6.2.1.3 Gestion de la dette

La gestion de la dette est effectuée au niveau du service budget et analyse financière de la direction des services financiers. Fin 2015, l'encours de la dette est de 363 M€ (344 M€ fin 2011). À la date du contrôle, le profil d'extinction de la dette montre une décroissance soutenue et régulière à l'horizon 2032 pour atteindre un capital restant dû de l'ordre de 100 M€. Il peut être considéré comme intéressant dans la mesure où il ne grèvera pas à l'avenir la capacité d'emprunt de CAH. Le ratio encours sur capacité d'autofinancement de 12,5 années en 2015 (*on observe 15 à 18 ans dans le secteur HLM*) confirme la capacité de l'organisme à s'endetter. Il est à noter que le remboursement en capital a progressé significativement de 15,7 M€ en 2011 à 23,7 M€ en 2015. Cette progression est d'abord liée au refinancement, en 2006, de 79 M€ de prêts CDC auprès de DEXIA avec un différé d'amortissement de cinq ans. Elle est ensuite due aux nouveaux emprunts contractés pour les investissements. Par ailleurs, le service budget et analyse financière a été en charge du réaménagement de la dette, mené avec la CDC, qui a abouti en 2016 (*validation par le CA le 21 mars 2016*). Ce réaménagement répond à une volonté de CAH de maîtriser ces annuités afin de dégager des marges de manœuvre financières pour ses opérations d'investissement. Il a conduit à l'allongement de la durée de 5 ans de 88 lignes d'emprunts (38 M€) et à réduire les taux d'intérêt sur 301 prêts (118 M€) pour un gain d'annuité prévisionnel de l'ordre de 1 M€. Le rapport entre les annuités des emprunts et le produit des loyers devrait ainsi s'améliorer et se rapprocher de la médiane des OPH (*cf. § 6.2.1.2*). Enfin, le service budget et analyse financière suit tout particulièrement les opérations de couverture (*information, budget, paiement des flux*).

En raison de leur caractère non maîtrisable et potentiellement très coûteux, les impacts des risques liés aux contrats de couverture doivent être suivis par CAH.

CAH a souscrit en 2006 quatre contrats de couverture détenus, à la date de contrôle, auprès du Crédit Agricole (*deux contrats pour un montant couvert initial total de 73,1 M€, échéances finales respectivement en 2023 et 2031*), de RBS (*un contrat pour un montant couvert initial de 71,7 M€, échéance finale en 2031*) et de NATIXIS (*un contrat pour un montant couvert initial de 73,1 M€, échéance finale en 2032*). Dans un contexte initial de progression du taux du Livret A, le but de CAH était de diversifier l'exposition de sa dette et d'améliorer sa capacité à régénérer des fonds propres. L'opération, quasi-neutre en cumulé à fin 2014, s'est révélée favorable dans un premier temps mais la baisse importante du taux du Livret A observée depuis 2008 est depuis cette date très défavorable à CAH.

Le total des encours des quatre contrats restant dus à fin 2015 est de 126,3 M€, soit 35 % de la dette financière globale (*ce taux était de 43 % en 2012*) et sur la période 2011-2015, la charge financière supplémentaire a évolué de la manière suivante :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Surcoût des contrats de couverture	2 038	1 691	1 419	2 982	3 229	3 380

Les deux contrats de couverture détenus par RBS et NATIXIS sont particulièrement risqués. Ils sont classés 3E dans la charte Gissler du fait de l'application contractuelle non maîtrisable par CAH de taux pouvant devenir très défavorables si les écarts entre les taux longs, CMS30 et CMS20³⁴, et le taux court CMS2 passent sous les seuils de 0,25 % et 0,15 %.

Les analyses menées fin 2015 par un cabinet financier, qui assiste depuis l'origine CAH dans l'appréciation de l'évolution de ces contrats de couverture, avancent que la situation ne devrait pas se dégrader notablement avant l'horizon 2022-2023. Cependant, à fin 2015, pour prendre en considération le risque sous-jacent dont le coût total est estimé à 25,5 M€ fin 2015, CAH constitue prudemment et régulièrement une provision qui s'élève à 12,7 M€. Enfin, suite aux audits effectués par la fédération des OPH en 2011, et par un expert juridique en 2012, qui ont aussi permis de disposer d'une analyse financière et juridique de ces contrats, CAH a assigné les organismes bancaires concernés par les deux contrats de couverture classés 2E (*motif : contrat non adapté au financement du logement social*). Au moment du contrôle, les procédures judiciaires sont en cours.

Dans sa réponse, CAH indique s'être donné les moyens de poursuivre le suivi précis de ces contrats de couverture et confirme son intention d'en sortir dès lors que les conditions seront propices.

6.2.1.4 Gestion de la trésorerie

Le suivi et la gestion de la trésorerie de CAH sont effectués au sein du service budget et analyse financière de la direction des services financiers. Pour le prévisionnel, les concertations avec la direction des services techniques (*investissement*) sont régulières afin d'ajuster au mieux les dates d'emprunt. Le travail collaboratif avec le comptable public, mené dans le cadre de la convention de gestion de trésorerie, permet une optimisation du niveau du compte courant. Une synthèse est communiquée mensuellement à la direction de CAH (*le DGA bénéficiant d'un tableau de suivi actualisé chaque lundi*).

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	7 844	5 195	4 990	13 920	15 241
- Dont part des plus-values de cessions en %	66	86	61	15	23

Sur la période 2011-2015, il ressort du tableau ci-dessus que jusqu'en 2013, le résultat net est moins important et très majoritairement constitué par les plus-values de cessions de patrimoine et qu'à partir de cette date, ces plus-values, tout en restant significatives (*2 088 k€ en 2014 et 3 505 k€ en 2015*), demeurent largement minoritaires. Cette situation traduit une certaine amélioration de la gestion de CAH sur la période.

6.2.3 Structure financière

³⁴ CMS : Constant Maturity Swap

Bilans fonctionnels : En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	292 730	319 243	331 568	355 195	389 467
Provisions pour risques et charges	8 453	9 247	16 139	16 759	17 359
- Dont PGE	0	0	0	0	0
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	440 797	455 457	474 645	489 043	507 420
Dettes financières	358 912	376 693	384 865	385 860	377 007
Actif immobilisé brut	1 066 081	1 092 045	1 143 835	1 184 286	1 207 044
Fonds de Roulement Net Global	34 811	68 594	63 382	62 571	84 210
FRNG à terminaison des opérations³⁵					87 537
Stocks (toutes natures)	1 001	1 000	963	947	942
Autres actifs d'exploitation	30 721	36 335	39 895	39 249	47 924
Provisions d'actif circulant	9 278	8 351	8 010	8 607	8 745
Dettes d'exploitation	18 497	12 334	11 716	11 871	14 523
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3 948	16 651	21 133	19 719	25 599
Créances diverses (+)	9 963	10 792	11 749	6 946	3 843
Dettes diverses (-)	7 945	6 561	6 261	5 350	4 500
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	2 018	4 231	5 488	1 597	-657
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	5 966	20 882	26 620	21 315	24 942
Trésorerie nette	28 845	47 713	36 761	41 256	59 268

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui permet d'évaluer la capacité d'un organisme à financer durablement son activité progresse fortement sur la période contrôlée (+142 %). Il passe ainsi de 34,8 M€ à fin 2011 (*2,5 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement*) à 62,6 M€ à fin 2014 puis 84,2 M€ à fin 2015, soit respectivement 4,4 et 6,7 mois de dépenses pour une médiane des OPH à 4,2 mois en 2014. Cette situation en lien avec le peu d'investissements réalisés par CAH sur la période (*cf. § 5.1*), résulte principalement, d'une part, d'une progression de l'actif net (*essentiellement les immeubles de rapport, +75 M€*) comparable à celle des emprunts et subventions nettes (+70 M€), et d'autre part, du cumul des résultats comptables de 47,2 M€ sur la période.

À terminaison des opérations (*en cours, terminées non soldées*), le FRNG reste stable à 87,5 M€ (*7 mois de dépenses*), mais si les opérations préliminaires bénéficiant d'une approbation de lancement par le CA avec un plan de financement établi sont aussi prises en considération (*à fin 2015, il s'agit essentiellement d'opérations de réhabilitation menées dans le cadre des rénovations urbaines*), le FRNG est ajusté à 78,1 M€ soit encore 6,2 mois de dépenses. Ces dernières opérations sont en particulier concernées par des subventions déjà notifiées.

Après retraitement des dépôts des locataires, des provisions et des amortissements financiers courus non échus, les fonds propres disponibles à terminaison ressortent à 53,7 M€ (*44,3 M€ si les opérations préliminaires avec plans de financement établis sont prises en considération*).

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation est pour l'essentiel constitué des subventions d'investissement à recevoir en forte augmentation sur la période (+13,4 M€ entre 2011 et 2015), de créances sur les locataires et de dettes fournisseurs (+2,3 M€ entre 2011 et 2015).

³⁵ 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.

Hors exploitation, le besoin en fonds de roulement évolue à la baisse depuis 2013 du fait de la diminution des intérêts courus non échus, moins rapide que celle des produits divers à recevoir, comprenant principalement des subventions pour perte d'autofinancement, versées sur la période 2013-2015 dans le cadre des démolitions successives liées aux rénovations urbaines.

La trésorerie nette, résultante des agrégats précités, est à l'image du FRNG : elle bénéficie d'une progression soutenue sur la période pour atteindre 41,3 M€ à fin 2014 et 59,3 M€ à fin 2015, soit respectivement 2,9 et 4,7 mois de dépenses globalement un peu au-dessus de la médiane des OPH à 3,5 mois en 2014.

6.2.4 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		34 811
Autofinancement de 2012 à 2015	12 797	
Dépenses d'investissement	-169 885	
Financements comptabilisés	188 201	
Autofinancement disponible après investissements	31 113	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-14	
Cessions d'actifs	21 017	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-2 748	
Flux de trésorerie disponible	49 399	
Fonds de roulement fin 2015		84 210

La part de l'autofinancement (25 % du flux de trésorerie généré sur la période 2012-2015) dans la variation du fonds de roulement de 2012 à 2015 confirme la rentabilité modeste de l'exploitation de CAH. D'autre part, sur la période étudiée, l'organisme a comptabilisé davantage de financements (*emprunts et subventions*) que de dépenses d'investissement (*différentiel de 18,3 M€, soit 37 % du flux de trésorerie généré sur la période 2012-2015*). C'est en particulier la conséquence de subventions perçues sur les opérations de réhabilitation dans le cadre des rénovations urbaines. Enfin, l'impact des cessions d'actifs est très positif puisque sur la période 2012-2015, celui-ci représente plus de 40 % de l'augmentation du fonds de roulement.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

CAH ne dispose pas de sa propre analyse financière prévisionnelle validée par le CA. Une étude a cependant été réalisée par la Caisse des Dépôts et Consignations à l'horizon 2024 en collaboration avec CAH lors du réaménagement de la dette approuvé par le CA du 21 mars 2016 (cf. § 6.2.1.3). Cette étude a en outre permis l'autorisation d'un plafond d'engagement de 65 M€ pour les nouveaux emprunts auprès de la CDC sur la période 2016-2018. Elle sert ensuite d'analyse prévisionnelle sans être formellement approuvée par le CA en tant que telle (*dans sa réponse, CAH précise cependant que cette étude a été présentée au CA le 21 mars 2016, conjointement par la CDC et ses propres services*). Ses paramètres de simulation sont prudents et n'appellent globalement pas d'observation.

Pour l'évolution du parc, un rythme élevé de constructions, comparable à l'objectif acté dans la CUS 2011-2016, est envisagé³⁶, ce qui porterait le patrimoine à près de 22 500 logements en 2024. Pour les

³⁶ 51 logements en 2016 prévus mais aucun n'a été livré réellement, 174 en 2017, 217 en 2018 et 200 logements par an à partir de 2019

réhabilitations, l'étude prévisionnelle intègre en particulier les opérations de rénovation urbaine en cours. Le nombre moyen de logements réhabilités seraient de plus de 600 par an à partir de 2016.

Les objectifs opérationnels apparaissent ambitieux au regard, d'une part de ce que CAH a pu produire sur la période 2011-2015 (*1 339 logements réhabilités et 650 logements nouveaux*³⁷), d'autre part du portefeuille des opérations en cours (*686 logements neuf à l'horizon 2020*). Comme le montre le tableau ci-dessous, les hypothèses de financement restent prudentes au regard des financements observés jusqu'à fin 2015, elles sont de plus cohérentes avec la capacité de CAH à contracter des nouveaux emprunts (*cf. § 6.2.1.3*).

	Etude prévisionnelle 2016-2024			Opérations en cours au 31/12/2015		
	emprunts	subventions	fonds propres	emprunts	subventions	fonds propres
Réhabilitation	60,9 %	26,1 %	13,0 %	40,0 %	30,0 %	30,0 %
Construction neuve	69,5 %	19,6 %	10,9 %	54,3 %	27,2 %	18,5 %

Les projections sur la période 2016-2024 (*cf. annexe 7.9*) montrent une exploitation bénéficiaire évoluant globalement positivement. Additionnée aux produits des ventes de patrimoine (*soit un total de ressources de 83 M€*), elle permettrait de couvrir le besoin de 73 M€ en fonds propres nécessaires aux investissements de CAH, et de renforcer progressivement sa structure financière.

Compte tenu de ce qui précède et de la volonté de CAH d'initier de manière durable une phase de croissance dans un contexte de remise à niveau lourde de son patrimoine qui nécessitera des financements importants dans les prochaines années, CAH doit mettre en place une étude financière prévisionnelle déconnectée du réaménagement de la dette. Cette étude pourra prendre la forme d'un business plan à actualiser annuellement pour tenir compte de la réalité opérationnelle et de l'évolution de l'impact prévisionnel des contrats de couverture. Ce plan devra enfin faire l'objet d'une présentation au CA pour validation. Le CA sera ainsi en capacité de vérifier la pertinence de ses choix stratégiques en matière de gestion et de développement. Dans sa réponse, CAH exprime que l'actualisation du PSP en 2017 (*qui servira de base à la nouvelle CUS*), et sa déclinaison opérationnelle en ce qui concerne les actions à mener seront traduites dans une prospective financière, cette dernière permettant de valider sa stratégie à moyen terme ainsi que ses capacités financières. L'office prévoit bien de présenter cette prospective au CA ainsi que son actualisation pour prendre en compte les évolutions des différents paramètres de simulation.

6.4 CONCLUSION

CAH dispose d'une structure financière correcte, en partie en raison d'un niveau d'investissement modeste au regard des capacités et des besoins. Cependant, sa rentabilité d'exploitation est faible et nécessite la poursuite de l'amélioration de ses ratios de gestion. Les quatre contrats de couverture font peser un risque important sur les finances de CAH qui doit continuer à les suivre avec le maximum de rigueur tout en constituant une provision, le tout lui permettant de prendre les meilleurs arbitrages possibles à l'avenir. Enfin, et dans le but de programmer la poursuite de ses opérations de réhabilitation tout en se développant, CAH doit se doter de sa propre étude financière prévisionnelle qu'il actualisera chaque année.

³⁷ Sources : rapports annuels d'activité 2011 à 2015

7.ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

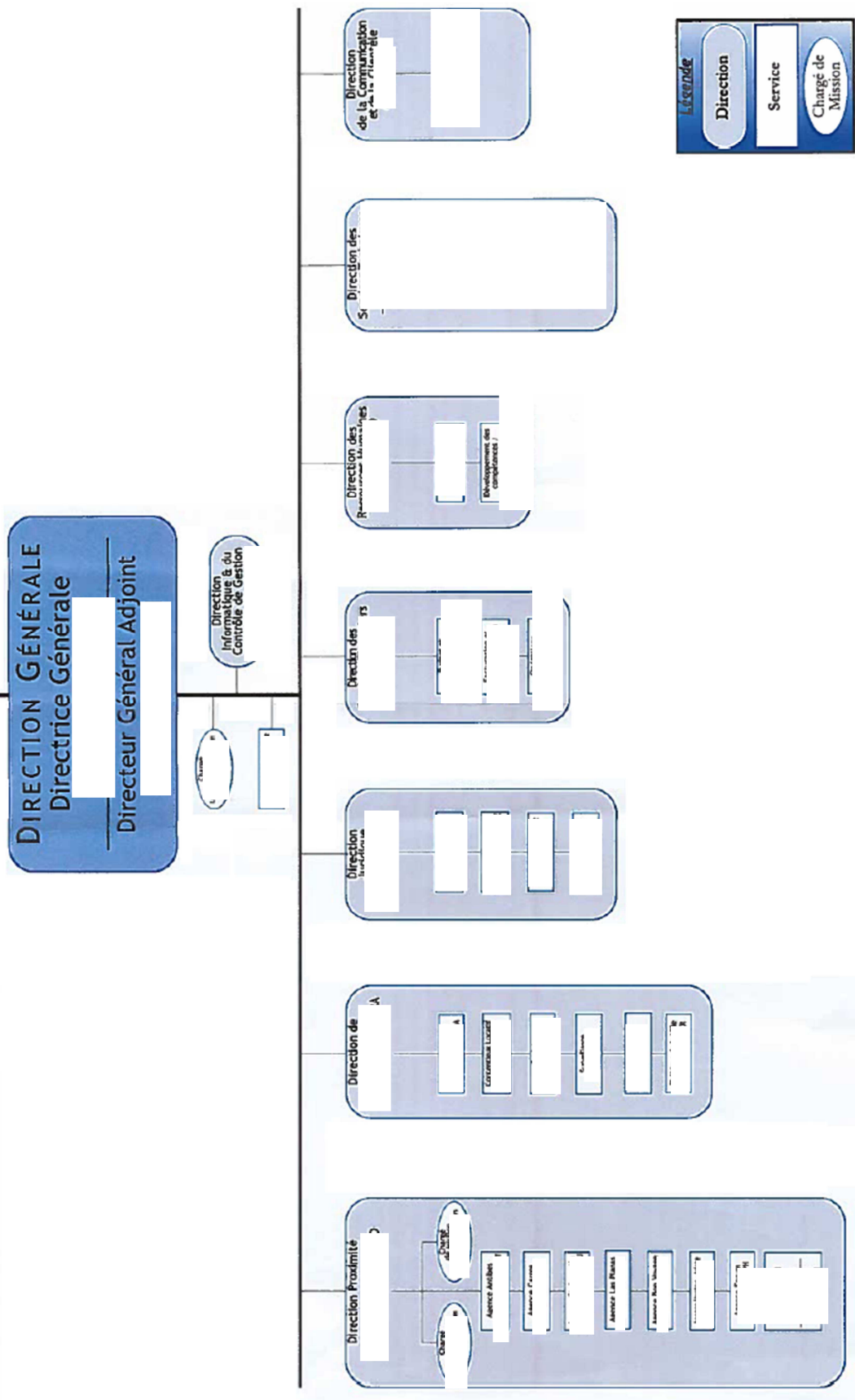
RAISON SOCIALE : OPH Côte d'Azur Habitat			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	53, Boulevard René Cassin	Téléphone :	04 93 18 75 00
Code postal:	06282	Télécopie :	04 93 18 76 09
Ville	Nice Cedex 3	Internet :	www.cda-habitat.fr
PRESIDENTE DIRECTRICE GENERALE : Mme Dominique Estrosi-Sassone			
DIRECTRICE GENERALE : Mme Cathy Herbert			
Collectivité de rattachement : Ville de Nice			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 28 juillet 2016 - <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 23 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Présidente	ESTROSI -SASSONE Dominique	Ville de Nice	Sénatrice, Adjointe au Maire, Conseillère Métropole NCA
Vice-président	PRADAL Philippe	Ville de Nice	Maire de Nice, Conseiller de la Métropole NCA
	LEONELLI Pierre-Paul	Ville de Nice	Adjoint au Maire de Nice, Conseiller Régional et de NCA
	DEJEANDILE Jacques	Ville de Nice	Conseiller Municipal, Conseiller Métropole NCA
	MARTINAUX Joelle	Ville de Nice	Adjointe au Maire, Conseillère Métropole NCA
	MARTINON Martine	Ville de Nice	Conseillère Municipale, Conseillère Métropole NCA
	SMADJA Manuel	Personnalité qualifiée	DG API Provence
	FACCHINETTI Marc	Personnalité qualifiée	DGA Communauté d'agglomération Pays de Grasse
	TROJANI Christophe	Personnalité qualifiée	Chirurgien, Maire de Villefranche sur Mer, Vice-Président NCA
	VAUDEY Gérald	UDAF	Retraité
	COLOMAS Honoré	Personnalité qualifiée	Retraité, Maire de St André de la Roche, Conseiller Départemental, Vice Président Conseil Métropolitain
	BLAZY Marguerite	Personnalité qualifiée	Conseillère Municipale Antibes , Vice-Présidente CASA, Présidente SACEMA
	SEGURA Joseph	Personnalité qualifiée	Maire de St Laurent du var, Conseiller Départemental, Vice-Président Metropole NCA
	HURBAL Jacques-Olivier	Personnalité qualifiée	Mandataire Social (Caisse d'Epargne)
	QUENTRIC Jean	Association Logement des Alpes-Maritimes	Président
	FRANCESCHINI Laurence	Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	Cadre de la Banque Palatine
	PICOLET Lionel	Collecteur CIL Méditerranée	DGA société Robertet
	DESCAMPS Guy	Organisations syndicales	Confédération Générale du Travail
	MERIGUET Ingrid	Organisations syndicales	Confédération Française Démocratique du Travail
Représentants des locataires	MURCIA Marie-Jeanne	Élue	Fédération locataires Alpes Maritimes
	ORLANDI David	Élu	Confédération Nationale du Logement
	BERNOCCO Jacqueline	Élue	Association Rayon de Soleil
	PERAZZINI Patricia	Élue	Confédération Générale du Logement
Commissaire du Gouvernement : Préfet			
EFFECTIFS DU PERSONNEL AU : 31 décembre 2015	Cadres :	76	Total administratif et technique : 321
	Maîtrise :	142	
	Employés :	103	
	Gardiens :	126	Effectif total : 522
	Employés d'immeuble :	36	
	Ouvriers régie :	39	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE CAH

Organigramme général

PRÉSIDENCE
DOMINIQUE ESTROSI-SASSONE

FEVRIER 2016



7.3 TRAITEMENT DES SITUATIONS DE SQUAT

Le tableau ci-dessous met en avant le volume d'activité inhérent au traitement des situations de squat par CAH, il montre l'amélioration générale de la situation depuis 2010.

Depuis 2010, par quartier, Côte d'Azur Habitat a développé des actions pour la récupération des logements squattés. En particulier, une convention de coopération avec la police nationale a été signée en 2014, elle renforce le partenariat et permet d'organiser la reprise des logements.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, une nouvelle codification permet aux agences d'identifier les logements squattés pour lesquels une procédure n'a pas été encore engagée. C'est ainsi que pour 2016, 25 logements squattés qui s'ajoutent aux 51 procédures squat en cours ont été identifiés contre près de 200 logements squattés en 2010 selon CAH (*essentiellement dans les quartiers difficiles Ariane, Moulins, Bon Voyage, Les Chênes, Saint-Charles...*).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Logements Vacants (1)	711	689	661	391	235	164	116
Vérification logements (2)	354	447	605	666	567	358	185
Récupérations logements (3)	232	161	193	166	136	130	53
Opérations de Police (4)	14	35	31	57	40	10	16
Expulsions (5)	77	91	107	112	95	146	109
Logements en procédure (6)	65	47	88	87	49	43	51

Légende

- (1) Logements vacants au 31/12 : Logements vacants du patrimoine de CAH (*hors vacance technique*)
- (2) Vérification des logements : enquêtes suite signalement par le personnel de CAH ou par un locataire (*logements pouvant être vérifiés plusieurs fois*)
- (3) Récupérations logements : Reprise des logements squattés par l'équipe du service surveillance
- (4) Opérations de police : Assistance de la police pour récupérer des logements avant procédure (*flagrance moins de 48 heures, squats jeunes ou clandestins*)
- (5) Expulsions : Reprises des logements après fin de la procédure et obtention du concours des forces de police (*impayés ou squats*)
- (6) Logements en procédures : Procédure squat engagée pour obtention du concours des forces de police

7.4 LISTE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES EN DEPASSEMENT DE LOYER (2016)

Nombre de logements conventionnés : 18 912

Nombre de dépassements : 926

Code	Résidence	Nombre de logts en dépassement	Surface corrigée totale des logts en dépassement (m2)	Date de valeur (convention APL)	Somme des loyers maximum autorisés (€)	Somme des loyers quittancés (€)	Dépassement total (€)	Pourcentage moyen de dépassement
9	RESIDENCE VALLON DES FLEURS	152	12 391	01/07/2003	43 611	44 532	921	2,1%
18	RESIDENCE ST AUGUSTIN I	36	4 137	01/07/1998	12 396	12 677	280	2,3%
24	RESIDENCE VALLON DES FLEURS 2	20	1 996	01/07/2003	7 025	7 173	148	2,1%
38	RESIDENCE ARIANE CHENES BLANCS	69	7 474	15/12/1989	22 549	23 679	1 129	5,0%
50	RESIDENCE LE VAL VERT	96	10 108	01/09/1990	36 059	37 676	1 617	4,5%
51	RESIDENCE VAL DE VESQUI	12	1 362	01/07/1989	4 859	5 080	221	4,5%
70	RESIDENCE L'ADRECH	49	5 408	01/07/2003	16 883	17 134	251	1,5%
81	RESIDENCE LA VIGNE HAUTE	31	3 411	01/12/1990	10 236	10 816	580	5,7%
116	RESIDENCE LES VERGERS	13	1 149	01/07/1991	4 297	4 364	67	1,6%
119	RESIDENCE HAUTS DE LA TRINITE	101	10 774	01/07/2003	40 067	40 684	617	1,5%
160	RESIDENCE LE RAMENGAO	15	1 779	01/07/1992	7 200	7 291	91	1,3%
219	RESIDENCE LE PLEIN SUD	8	762	05/05/1990	2 812	2 882	70	2,5%
508	RESIDENCE L'ENSOLEILLEE	17	1 387	01/07/1989	4 948	5 138	190	3,8%
519	COP. MONEGHETTI-MALBOUSQUET	76	5 896	01/07/1991	21 034	21 754	720	3,4%
524	COP. LES TENNIS	1	93	01/09/1990	332	343	11	3,4%
530	COP. LE SUILLET	84	6 900	01/07/1992	22 501	22 851	350	1,6%
533	RESIDENCE LES SOURCES	27	2 025	01/07/2003	7 531	7 645	115	1,5%
540	RESIDENCE LES CHPS DE L'EGLISE	10	950	14/08/1986	3 131	3 516	385	12,3%
541	RESIDENCE LE ST ROMAN	41	3 588	01/07/1991	12 800	13 357	557	4,4%
547	RESIDENCE LE ST JEAN	14	949	01/07/1991	3 386	3 535	149	4,4%
562	RESIDENCE LE COLOMBIER	54	5 166	01/07/1991	18 430	19 263	833	4,5%
Total général		926	87 705		302 087	311 390	9 302	3,1%

7.5 CHARGES RECUPERABLES AU TITRE DE L'ANNEE 2014

Programmes présentant un écart important entre réel et provisions

Code	Nom du programme	Nombre de logements	Surface habitable (m2)	Provisions	Charges réelles	Ecart entre réel et provisions (%)	Ecart entre réel et provision par logt (€)
553	GENDARMERIE LA TURBIE	10	592 m ²	3 099,12 €	6 674,83 €	115,4%	358
54	GENDARMERIE BEAULIEU	13	926 m ²	3 383,04 €	7 135,61 €	110,9%	289
170	L'ESTERON	8	520 m ²	5 022,70 €	10 434,87 €	107,8%	677
241	LE SAINT NICOLAS II	9	720 m ²	1 741,97 €	2 975,64 €	70,8%	137
140	LA ROUGUIERE	10	693 m ²	2 877,39 €	4 430,40 €	54,0%	155
107	SAINT NICOLAS	12	920 m ²	2 104,55 €	3 131,49 €	48,8%	86
1041	LES COTEAUX	13	816 m ²	17 224,06 €	24 825,27 €	44,1%	585
1012	RESIDENCE LE MONTE CARLO	12	851 m ²	13 356,00 €	18 582,39 €	39,1%	436
97	LOU PLAN	13	1 052 m ²	3 189,00 €	4 432,72 €	39,0%	96
38	ARIANE CHENES BLANCS	80	5 725 m ²	126 528,88 €	175 316,29 €	38,6%	610
165	LES SITTELES	36	2 217 m ²	37 334,96 €	48 630,50 €	30,3%	314
98	L'OBSERVATOIRE	98	6 822 m ²	140 383,17 €	179 704,51 €	28,0%	401
903	RISSO - SMOLETT	51	2 991 m ²	57 884,84 €	72 883,98 €	25,9%	294
238	LE PLEIN SOLEIL	10	631 m ²	1 788,53 €	2 225,42 €	24,4%	44
57	LES GENEVRIERS	16	791 m ²	24 067,77 €	29 847,64 €	24,0%	361
30	SAINT-CHARLES 3	204	11 536 m ²	320 781,72 €	397 489,31 €	23,9%	376
523	LES EUCALYPTUS	20	1 119 m ²	21 335,13 €	25 910,94 €	21,4%	229
138	LES BOUILLIDES	29	2 080 m ²	43 124,91 €	52 292,37 €	21,3%	316
33	LE TURIN	190	14 061 m ²	370 485,49 €	447 918,85 €	20,9%	408
21	ARIANE PAILLON	341	24 486 m ²	575 409,07 €	691 685,31 €	20,2%	341
556	LE POINT DU JOUR	246	16 234 m ²	326 005,27 €	387 936,25 €	19,0%	252
101	LES PEUPLIERS	47	3 480 m ²	66 930,75 €	79 474,44 €	18,7%	267
555	LE CAREI	20	1 240 m ²	21 064,98 €	24 940,05 €	18,4%	194
63	LE COL D'AURON	66	3 518 m ²	92 325,95 €	109 083,95 €	18,2%	254
67	LE SAN SEBASTIAN	63	4 514 m ²	92 680,92 €	109 394,20 €	18,0%	265
20	ARIANE SAINT-JOSEPH	246	16 420 m ²	443 924,56 €	519 179,89 €	17,0%	306
43	BON-VOYAGE EXT. B.23	96	6 368 m ²	167 730,86 €	194 133,77 €	15,7%	275
532	LE LABERA	16	929 m ²	19 579,42 €	22 543,57 €	15,1%	185
61	SPEGGI	14	921 m ²	20 871,51 €	23 732,29 €	13,7%	204
7	PRE-FOSSATI	33	1 932 m ²	52 721,80 €	58 839,98 €	11,6%	185
568	LE SAVEL	24	1 496 m ²	48 474,42 €	54 001,10 €	11,4%	230
29	BON-VOYAGE 2	204	12 647 m ²	407 446,96 €	367 418,58 €	-9,8%	-196
34	LA BORNALA	40	2 538 m ²	85 503,88 €	77 097,60 €	-9,8%	-210
42	ARIANE PAILLON EXT.	48	3 384 m ²	89 773,44 €	80 355,10 €	-10,5%	-196
569	LE THORENC	18	1 383 m ²	38 686,03 €	34 365,01 €	-11,2%	-240
37	LE VALLON	30	2 362 m ²	61 841,76 €	54 476,82 €	-11,9%	-245
131	LES CROSILLES	21	1 035 m ²	35 678,63 €	30 736,13 €	-13,9%	-235
44	ROQUEBILLIERE EXT.	289	17 815 m ²	520 191,75 €	446 105,20 €	-14,2%	-256
247	LA ROSERAIE	60	4 133 m ²	75 581,71 €	64 630,79 €	-14,5%	-183
230	LA GOELETTE	12	714 m ²	15 085,50 €	12 703,10 €	-15,8%	-199
59	LE COUNIGOU	19	1 091 m ²	41 721,92 €	34 869,74 €	-16,4%	-361
210	VILLA MASSIERA	13	1 034 m ²	15 980,65 €	13 303,91 €	-16,7%	-206
527	LES CHATAIGNIERS	100	6 510 m ²	125 068,97 €	103 085,84 €	-17,6%	-220

Code	Nom du programme	Nombre de logements	Surface habitable (m2)	Provisions	Charges réelles	Ecart entre réel et provisions (%)	Ecart entre réel et provision par logt (€)
561	LE SUVE	32	2 062 m ²	33 849,96 €	27 853,63 €	-17,7%	-187
102	CARRAS	32	2 081 m ²	43 985,79 €	36 081,11 €	-18,0%	-247
96	LA CONDAMINE	16	1 093 m ²	17 006,91 €	13 848,55 €	-18,6%	-197
549	LE FOSSAN	8	523 m ²	8 926,47 €	7 237,50 €	-18,9%	-211
540	CHAMPS DE L'EGLISE	10	730 m ²	11 093,64 €	8 960,40 €	-19,2%	-213
513	LE SAINT ROMAN	30	1 750 m ²	31 759,59 €	25 591,05 €	-19,4%	-206
570	CARROS-LE NEUF	676	49 929 m ²	715 542,73 €	575 258,78 €	-19,6%	-208
166	LA HAUTE ROYA	22	1 405 m ²	11 114,46 €	8 853,45 €	-20,3%	-103
56	BON VOYAGE EXT. B.22	80	5 320 m ²	148 394,86 €	117 381,23 €	-20,9%	-388
514	LES LAVANDIERES	70	3 752 m ²	73 341,51 €	57 916,48 €	-21,0%	-220
137	LA FALAISE	26	1 541 m ²	20 961,24 €	16 494,10 €	-21,3%	-172
1026	PASTEUR MACCARIO	14	865 m ²	28 602,69 €	22 455,72 €	-21,5%	-439
278	PALAIS VON DERWEIS	40	2 398 m ²	44 938,17 €	35 227,07 €	-21,6%	-243
189	L'IRIS	9	673 m ²	4 199,28 €	3 286,57 €	-21,7%	-101
147	L'ESTEREL	18	1 257 m ²	16 287,52 €	12 732,53 €	-21,8%	-197
506	SAINT ANTOINE	15	525 m ²	4 084,74 €	3 155,94 €	-22,7%	-62
533	LES SOURCES	27	1 494 m ²	20 836,85 €	15 867,76 €	-23,8%	-184
85	LE TRIDENT	53	4 085 m ²	63 466,41 €	47 561,29 €	-25,1%	-300
559	LES MIMOSAS	11	677 m ²	7 088,64 €	5 233,12 €	-26,2%	-169
53	GUILLAUMES	8	538 m ²	2 048,74 €	1 507,03 €	-26,4%	-68
169	LE COLOMBIER ST ELOY	14	849 m ²	12 275,73 €	8 983,79 €	-26,8%	-235
164	LE CIASTEL	8	606 m ²	1 737,25 €	1 266,22 €	-27,1%	-59
187	VILLA AMANDINE	11	704 m ²	10 381,23 €	7 557,81 €	-27,2%	-257
508	L'ENSOLEILLE	18	1 021 m ²	12 788,22 €	9 266,04 €	-27,5%	-196
1005	LA ROCHE D'ARDY II	12	905 m ²	6 444,00 €	4 578,40 €	-29,0%	-155
522	VAL DE VESQUI	36	2 000 m ²	41 138,49 €	28 474,88 €	-30,8%	-352
51	VAL DE VESQUI	12	864 m ²	14 731,40 €	10 183,40 €	-30,9%	-379
221	VILLA VEGA	40	2 689 m ²	26 434,61 €	17 938,86 €	-32,1%	-212
515	LA GRAVE	20	1 078 m ²	16 579,08 €	11 187,91 €	-32,5%	-270
167	LES ARCADES DU SERRE	16	1 276 m ²	6 024,72 €	4 060,78 €	-32,6%	-123
144	VILLA CATHERINE	9	659 m ²	8 712,30 €	5 841,14 €	-33,0%	-319
529	LES CIGALES	13	750 m ²	16 160,76 €	10 604,33 €	-34,4%	-427
1037	L'ALANDIER	80	5 455 m ²	113 173,92 €	73 079,56 €	-35,4%	-501
1022	LAS PLANAS	20	1 366 m ²	25 176,00 €	16 203,14 €	-35,6%	-449
1055	VILLA VICTORIA	33	2 250 m ²	38 977,66 €	25 049,71 €	-35,7%	-422
531	LE CROS	12	732 m ²	7 842,93 €	4 831,06 €	-38,4%	-251
1057	38 AVENUE ARBRE INFERIEUR	35	2 336 m ²	59 416,22 €	35 227,61 €	-40,7%	-691
100	LES ROUMEGUIERS	8	620 m ²	2 398,56 €	1 369,30 €	-42,9%	-129
1018	VILLENEUVE	10	527 m ²	13 653,46 €	7 263,66 €	-46,8%	-639
1019	AFN	11	551 m ²	14 442,40 €	7 351,22 €	-49,1%	-645
1020	MIOLLIS	15	752 m ²	18 058,48 €	8 427,86 €	-53,3%	-642
1050	GALIENICE	74	4 320 m ²	69 324,23 €	26 217,80 €	-62,2%	-583
178	LES EDELWEISS	17	886 m ²	7 320,61 €	2 728,37 €	-62,7%	-270
1053	VILLA FLORA	16	874 m ²	15 600,00 €	1 452,24 €	-90,7%	-884

7.6 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVÉES PAR RAPPORT AUX REGLES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Nombre de dossiers étudiés : 116

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 27

Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	Dépassement (%)	loyer mensuel (€)
VILLAGE SAINT PIERRE	1070B02E 01L0017	006111405 696906033	08/10/15	01/12/15	PLAI	Dépassement plafonds PLAI (erreur d'identification du financement) dérogation non autorisée pour le PLAI	11,2%	325
RESIDENCE DU PUIITS	1003B02E 02L0041	006021302 359311385	19/02/13	07/03/13	PLAI	Dépassement plafonds PLAI	22,7%	272
RESIDENCE RAIMBALDI	0287B01E 01L0041	006081303 763011385	04/09/13	20/09/13	PLAI	Dépassement plafonds PLAI	41,5%	329
RESIDENCE LE DELTA	1038B02E 01L0029	006061045 701211385	30/10/12	08/02/13	PLAI	Dépassement plafonds PLAI	47,9%	355
RESIDENCE L'ALANDIER	1037B01E 01L0009	006031404 660711385	19/03/14	28/05/14	PLAI	Dépassement plafonds PLAI	77,2%	392
RESIDENCES LEI DOMI	0285B08E 00L0055	006121203 101411385	22/01/15	26/03/15	PLUS	Dépassement plafonds PLUS (gardien non logé de CAH)	17,9%	492
RESIDENCE L'ALPINE	1023B01E 01L0004	006031149 732411385	02/10/13	09/12/13	PLS	Dépassement plafonds PLS (dérogation non autorisée pour le PLS)	2,9%	547
RESIDENCE VALLON DES FLEURS	0009B08E 01L0797	006111202 078811385	23/01/13	29/01/13	PLUS	Dossier incomplet (avis fiscal N-2 du conjoint) ; pas de dépassement sur revenus N-3	Sans objet	283
RESIDENCE ROQUEBILLIERE	0027B03E 01L0186	006031506 321411385	22/04/15	01/04/15	PLUS	Dossier incomplet (revenu N-2) ; attribution avant CAL (risque de squat) ; salarié de CAH	NC	326
RESIDENCE ST AUGUSTIN I	0018B01E 02L0015	NC	31/07/13	23/07/13	PLUS	Absence de numéro unique (SNE) ; attribution avant la CAL (risque de squat)	Sans objet	291
GALLIENICE	1050B01E 02L0046	NC	04/06/14	26/06/14	PLS	Absence de numéro unique (SNE)	Sans objet	572
RESIDENCE LOU FAROU	1017B02E 01L0025	NC	30/04/14	19/05/14	PLUS	Absence de numéro unique (SNE)	Sans objet	321
GALLIENICE	1050B01E 01L0008	006051100 192111385	04/06/14	03/07/14	PLUS	Absence de numéro unique valide (numéro radié en 2012)	Sans objet	348
RESIDENCE ARIANE PAILLON	0021B03E 08L0106	006021506 186511385	22/01/15	16/02/15	PLUS	Enregistrement numéro unique postérieur à la CAL (mutation)	Sans objet	243
RESIDENCE LA CASERNE	0204B01E 02L0011	006061303 414511385	23/05/13	19/06/13	PLUS	Enregistrement numéro unique postérieur à la CAL	Sans objet	385
RESIDENCE VILLA PARADISIO	0216B01E 01L0007	006021506 98511385	09/02/15	09/03/15	PLUS	Date d'enregistrement du numéro unique déclaré par CAH postérieur à la CAL (numéro inconnu du SNE) ; logement en zone détendue	Sans objet	406

Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	Dépassé (%)	loyer mensuel (€)
RESIDENCE ARIANE ST JOSEPH	0020B04E 10L0162	006091405 510911385	02/11/15	21/10/15	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat) ; demande radiée lors du contrôle	Sans objet	284
RESIDENCE LES CHENES	0030B01E 05L0190	006011404 476211385	29/06/15	24/06/15	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat) ; mutation au sein du groupe	Sans objet	371
RESIDENCE L'OBSERVATOIRE	0098B02E 01L0059	006061405 092911385	09/07/14	23/06/14	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	312
LE TURIN	0033B01E 03L0047	006071303 545011385	07/01/15	18/12/14	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	493
RESIDENCE L'OBSERVATOIRE	0098B02E 02L0089	006021506 188311385	22/04/15	30/03/15	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	287
LE TURIN OUEST	0048B04E 01L0050	006061405 093111385	07/01/15	29/12/14	PLAI	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	527
RESIDENCE LE MONT GROS	0073B02E 01L0041	006061303 184611393	09/07/14	20/06/14	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	371
ARIANE ANEMONES	0017B01E 01L0011	006121405 829911385	07/01/15	18/12/14	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	294
LE POINT DU JOUR	0556B01E 01L0004	006101405 663906123	12/03/15	27/02/15	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	418
RESIDENCE ARIANE CHENES BLANCS	0038B06E 15L0252	006111304 162611385	06/08/14	28/07/14	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	368
RESIDENCE LES CHENES	0030B01E 02L0073	006121203 153811385	22/05/14	15/05/14	PLUS	Attribution avant CAL (risque de squat)	Sans objet	369

7.7 LISTE DES LOGEMENTS SOCIAUX MIS A DISPOSITION OU LOUES A DE PERSONNES MORALES

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 18

Code	QPV	Logement	Commune	Usage	Financement	Type	Etage	SH	Loyer	NOM
571	QPV	0571B15E74L1039	CARROS	Commerce	CONAV	F4	1	80	259,87 €	Local occupé depuis 2004 par une banque (<i>local enregistré par erreur dans le progiciel au profit de la Mairie de Carros</i>)
73	QPV	0073B03E02L0150	NICE		PLA	F3	RDC	68	3 191,62 €	Logements transformés dès la construction en 1984 pour la Ville de Nice (<i>Ecole Aquarelle</i>)
73	QPV	0073B03E03L0179	NICE		PLA	F3	RDC	68		
73	QPV	0073B03E02L0151	NICE		PLA	F5	RDC	97		
73	QPV	0073B03E01L0127	NICE		PLA	F3	RDC	68		
73	QPV	0073B03E01L0128	NICE		PLA	F5	RDC	97		
569		0569B01E02L0201	ANDON	Habitation saisonnière	CONST	F5	RDC	79	0,00 € (loyers à la relocation de 3 224,32 €)	Logements mis à disposition du comité d'entreprise de CAH
178		0178B01E02L0009	ROUBION		PLA	F3	1	61		
209		0209B01E01L0001	BEUIL		PLA	F3	RDC	59		
77		0077B01E01L0001	BEUIL		PLA	F1	RDC	32		
57		0057B01E01L0015	PEONE		PLA	F2	2	49		
57		0057B01E01L0005	PEONE		PLA	F2	RDC	49		
55		0055B03E03L0053	ISOLA		CONST	F2	3	52		
55		0055B03E03L0051	ISOLA		CONST	F1	3	39		
55		0055B03E03L0050	ISOLA		CONST	F2	3	47		
55		0055B01E01L0018	ISOLA		CONST	F1	3	38		
36		0036B01E01L0015	TENDE		CONST	F2	3	48		
36		0036B01E01L0014	TENDE		CONST	F2	3	48		

7.8 PROGRAMME DE LA VISITE DE PATRIMOINE

Echantillonnage : 7 936 logements représentant 40 % du parc de l'OPH.

Nom programme	Commune	Agglo	QPV	Nature programme	Financement	Logts collectifs	Date de construction	Date mise en service
BON VOYAGE VIEUX	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	114	1956	1956
ST ROCH VIEUX	NICE	NCA		N	PLUS	340	1956	1956
MADELEINE	NICE	NCA		N	PLUS	150	1957	1957
VALLON-DES-FLEURS	NICE	NCA		N	PLUS	429	1960	1960
LES SAGNES	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	189	1961	1961
LES DIABLES BLEUS	NICE	NCA		N	PLUS	106	1961	1961
LAS PLANAS	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	604	1962	1962
SAINT-ROCH EXTENSION	NICE	NCA		N	PLUS	322	1962	1962
GORBELLA	NICE	NCA		N	PLUS	113	1962	1962
SAINT-CHARLES	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	329	1963	1963
ARIANE ANEMONES	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	144	1963	1963
SAINT-AUGUSTIN 1	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	610	1967	1967
SAINT-AUGUSTIN 2	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	627	1968	1968
ARIANE SAINT-JOSEPH	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	246	1970	1970
ARIANE PAILLON	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	341	1970	1970
SAINT-AUGUSTIN 3	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	433	1974	1974
SAINT-AUGUSTIN 3	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	746	1975	1975
BON-VOYAGE 2	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	204	1973	1973
SAINT-CHARLES 3	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	204	1973	1973
ARIANE ST PIERRE EXT.	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	117	1976	1976
ARIANE CHENES BLANCS	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	80	1978	1978
ARIANE PAILLON EXT.	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	48	1977	1977
BON-VOYAGE EXT. B.23	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	96	1977	1977
BON VOYAGE EXT. B.22	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	80	1978	1978
LES STRELIZIAS	ANTIBES	CASA		N	PLUS	84	1987	1987
LE FORUM	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	106	1993	1993
NICE FLORE	NICE	NCA		N	PLUS	64	1955	1955
LES BOSQUETS-LA TOUR	CANNES - LA BOCCA			N	PLUS	150	1957	1957
BEL AZUR	CANNES - LA BOCCA			N	PLUS	100	1960	1960
LAVAL - LAETITIA	ANTIBES	CASA		N	PLUS	144	1960	1960
LES CHATAIGNIERS	ANTIBES	CASA		N	PLUS	100	1961	1961
LE PONT DU LYS	ANTIBES	CASA		N	PLUS	92	1966	1966
LES OLIVIERS	NICE	NCA		N	PLUS	187	1996	1996
LE VALLON MONARI	NICE	NCA		N	PLUS	108	1996	1996
TIESI ARIANE	NICE	NCA	QPV	N	PLUS	25	2012	2012
TIESI ARIANE	NICE	NCA	QPV	N	PLAI	11	2012	2012
FOYER 280 lits (SAGNES)	NICE	NCA		Foyer		93	1976	1976

7.9 ÉTUDE FINANCIERE PREVISIONNELLE

Synthèse

0367428 - COTE D'AZUR HABITAT

S1

Evolution du patrimoine

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de logements et foyers en patrimoine	20 960	21 101	21 100	21 079	21 105	21 254	21 446	21 621	21 796	21 971	22 146	22 321	22 496
Nombre de logements et foyers livrés	109	157	294	100	51	174	217	200	200	200	200	200	200
Nombre de logements démolis / vendus	-254	-25	-282	-121	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25

Exploitation (en K€)

Total Produits (a)	86 526	89 565	91 955	91 942	93 688	95 719	97 988	100 136	102 340	104 587	106 868	109 193	111 555
dont loyers	66 168	69 099	91 692	91 722	93 426	95 294	97 518	99 677	101 873	104 112	106 385	108 702	111 056
dont loyers sur développement*	0	0	0	152	475	1 348	2 542	3 676	4 837	6 025	7 242	8 486	9 759
dont impact démolition / cession sur loyers	-48 332	-47 169	-48 381	-50 182	-50 734	-51 588	-52 544	-53 412	-54 371	-55 374	-56 625	-57 697	-58 780
dont ch. gestion non récupérables (hors ent cour)	-22 371	-21 216	-22 215	-24 958	-25 195	-25 554	-26 944	-28 329	-28 720	-27 117	-27 519	-27 927	-28 341
dont coût de la maintenance	-13 017	-13 041	-13 628	-12 323	-12 467	-12 678	-12 900	-13 123	-13 350	-13 751	-14 324	-14 752	-15 290
dont taxes foncières	-9 780	-9 738	-9 861	-9 996	-10 114	-10 375	-10 654	-10 882	-11 172	-11 396	-11 691	-11 939	-12 194
CAF locale avant annuités et pds financiers (c-a-b)	38 194	42 396	43 574	41 760	42 954	44 131	45 443	46 724	47 969	49 213	50 243	51 496	52 775
Annuités locales (d)	-32 756	-34 374	-34 956	-36 056	-35 782	-35 590	-37 985	-39 284	-40 064	-40 466	-41 561	-42 671	-40 842
en % des loyers	-38,0%	-38,6%	-38,1%	-39,3%	-38,3%	-37,3%	-39,0%	-39,4%	-39,3%	-38,9%	-39,1%	-39,3%	-36,8%
CAF locale avant produits financiers (e-c-d)	5 438	8 022	8 618	5 704	7 172	8 540	7 458	7 440	7 905	8 747	8 682	8 825	11 934
en % des loyers	6,3%	9,0%	9,4%	6,2%	7,7%	9,0%	7,6%	7,5%	7,8%	8,4%	8,2%	8,1%	10,7%
Produits financiers	-967	-2 604	-3 180	-3 346	-3 133	-2 027	-1 435	-1 075	-1 490	-2 148	-1 870	-1 266	-1 000
MBA locale	5 239	6 024	4 842	2 358	4 039	6 513	6 023	6 365	6 415	6 690	7 187	7 940	11 368
en % des loyers	6,1%	6,8%	5,3%	2,6%	4,3%	6,8%	6,2%	6,4%	6,3%	6,4%	6,8%	7,3%	10,2%
Marge nette autres activités	-4 421	-2 208	-1 521	-352	-357	-363	-368	-374	-379	-385	-391	-397	-400
Marge exceptionnelle	4 679	3 040	2 970	4 488	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750
dont +/- valeurs de cession	4 475	3 031	2 104	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750
Contribution CGLLS et Prélèvement	0	0	0	-106	-105	-106	-106	-107	-108	-109	-110	-111	-112
MBA globale	5 498	6 856	6 291	6 389	6 327	8 795	8 299	8 633	8 678	8 946	9 437	10 183	13 607

(*) Développement = constructions neuves & acquisitions-améliorations + rachat de patrimoine + foyers

Structure financière (en K€)

MBA globale	5 498	6 856	6 291	6 389	6 327	8 795	8 299	8 633	8 678	8 946	9 437	10 183	13 607
Remboursements anticipés	0	0	-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis (hors RAC)	0	0	0	-9 003	-2 508	-6 755	-6 560	-6 672	-6 785	-6 901	-7 018	-7 856	-5 956
Part autofinancée Renouveau et add de composants (RAC)	0	0	0	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Recapitalisation / Apports / Prêt haut de bilan	0	0	0	1 986	5 010	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison	16 090	15 572	28 214	25 586	32 414	32 454	32 193	32 154	32 047	32 092	32 511	34 837	40 488
en €/logement	755 €/logt	725 €/logt	1 331 €/logt	1 214 €/logt	1 536 €/logt	1 527 €/logt	1 501 €/logt	1 487 €/logt	1 470 €/logt	1 461 €/logt	1 468 €/logt	1 561 €/logt	1 800 €/logt
PGE + Dépôts de garantie + Prov. caractère réserve	5 404	5 631	5 957	5 954	5 958	6 012	6 091	6 182	6 233	6 303	6 373	6 442	6 511
Fonds de roulement à terminaison	12 062	19 478	40 685	29 992	36 824	36 918	36 735	36 768	36 732	36 848	37 336	39 731	45 451
en €/logement	566 €/logt	906 €/logt	1 920 €/logt	1 423 €/logt	1 745 €/logt	1 737 €/logt	1 713 €/logt	1 701 €/logt	1 685 €/logt	1 677 €/logt	1 686 €/logt	1 780 €/logt	2 020 €/logt

7.10 SIGLES UTILISES

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

