

SA d'HLM PROLETAZUR

TOULON (83)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-069

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-069
SA d'HLM PROLETAZUR
TOULON (83)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-069 SA d'HLM PROLETAZUR – (83)

Fiche récapitulative

N° SIREN	303242333
Raison sociale	Société anonyme d'HLM PROLETAZUR
Président du conseil d'administration	Jean Claude HUEBER
Directeur général	Eric PINATEL (depuis le 27 octobre 2020)
Adresse	73 rue d'Entrecastaux 83053 TOULON Cedex
Actionnaire majoritaire	Action Logement Immobilier depuis le 25 février 2020

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés	380	Nombre de logements familiaux en propriété:	380	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	------------	---	------------	--	----------

Indicateurs	Prolétazur	PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (vacance commerciale)	1,3	3,9	4,6	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0	1,1	1,3	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,1	10,5	9,3	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,6	1,9	1,5	
Âge moyen du parc (en années)	16	38	38,5	
POPULATION LOGÉE				
				(1)
Locataires dont les ressources sont :				(1)
- < 20 % des plafonds	16,0	21,6	22,8	
- < 60 % des plafonds	55,4	61,2	63,5	
- > 100 % des plafonds	12,9	7,8	8,6	
Bénéficiaires d'aide au logement	46,3	50,6	45,5	
Familles monoparentales	25,5	26,9	21,2	
Personnes isolées	34,4	35,2	39,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	6,10	5,7	5,7	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16,7 %	nc	14,6 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,2 %	nc	98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	8,6%	nc	9,1%	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (nombre de jours de charges courantes)	429	nc	420	

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Traitement ANCOLS issu des comptes Harmonia des ESH des métropoles de province au 31/12/2018

POINTS FORTS :

- ▶ Rapprochement dans le cadre de la loi Elan avec la société d'HLM UNICIL intervenant sur la région PACA depuis la modification de l'actionnariat de Prolétazur en 2020
- ▶ Part des logements en PLAI mis en service supérieure aux objectifs de la CUS
- ▶ Respect des objectifs de peuplement en faveur des ménages défavorisés

POINTS FAIBLES :

- ▶ Patrimoine de 380 logements sociaux peu significatif puisque inférieur à 1 % du parc social varois
- ▶ Développement patrimonial inférieur aux objectifs de la CUS
- ▶ Participation dans la SCP Azur Habitat sans activité depuis plusieurs années mais mobilisant au moins 1,7 million d'euros au titre de sa participation à son capital

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Calcul des indemnités kilométriques des administrateurs depuis 2019 non conforme aux statuts types des sociétés d'HLM

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directeur du contrôle et des suites Sud-Est :

Précédent rapport de contrôle : rapport n° 2014-008 d'octobre 2014

Contrôle effectué du 10 juin 2020 au 7 janvier 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE : juin 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-069

SA d'HLM PROLETAZUR – 83

SYNTHESE.....	7
1.PREAMBULE.....	9
2.PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME.....	10
2.1 Contexte socio-économique.....	10
2.1.1 Démographie et indicateurs sociaux.....	10
2.1.2 Schéma départemental de l'habitat.....	11
2.2 Descriptif du parc.....	11
2.2.1 Structure et localisation.....	11
2.2.2 Vacance et rotation.....	12
3.GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	12
3.1.1 Actionnariat.....	12
3.1.2 Assemblée générale.....	13
3.1.3 Conseil d'administration.....	13
3.1.4 Convention d'utilité sociale.....	14
3.2 Évaluation générale de l'organisation et du management.....	14
3.2.1 Organisation générale.....	14
3.2.2 Ressources humaines.....	14
3.3 Politique d'achat et commande publique.....	15
3.4 Participation dans la SCP Azur Habitat.....	15
3.4.1 Présentation de la SCP.....	15
3.4.2 Situation financière.....	16
4.DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF.....	17
4.1 Revue de l'information comptable et audits.....	17
4.2 Analyse de l'exploitation.....	18
4.2.1 Formation du chiffre d'affaires et du produit total.....	18
4.2.2 Excédent brut d'exploitation.....	19
4.2.3 Coûts de gestion.....	19
4.2.4 Maintenance.....	21
4.2.5 Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB).....	21
4.2.6 Capacité d'autofinancement et autofinancement net.....	21
4.3 Analyse de la situation financière.....	22
4.3.1 Fonds de roulement net global.....	22
4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie.....	22

4.3.3	Investissements et modalités de financement	23
4.3.4	Analyse de la dette	23
5.	POLITIQUE PATRIMONIALE	24
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	24
5.1.1	Evolution du patrimoine et qualité énergétique	24
5.1.2	Stratégie patrimoniale.....	24
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	25
5.2.1	Offre nouvelle	25
5.2.2	Ventes	25
5.2.3	Maintenance du parc.....	26
5.2.4	Accessibilité et adaptation du parc.....	26
5.2.5	Exploitation et sécurité du parc.....	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	27
5.3.2	Analyse d'opérations	27
6.	POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE	27
6.1	Caractéristiques des populations logées	27
6.2	Politique d'attribution	28
6.2.1	Orientations générales.....	28
6.2.2	Connaissance et gestion de la demande.....	29
6.2.3	Gestion des attributions	29
6.2.4	Gestion des contingents réservés et des publics prioritaires	29
6.3	Accessibilité économique du parc.....	30
6.3.1	Politique des loyers	30
6.3.2	Réduction de loyer de solidarité et supplément de loyer de solidarité	30
6.3.3	Charges locatives	31
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires	31
6.4.1	Concertation locative.....	31
6.4.2	Enquête de satisfaction des locataires.....	31
6.4.3	Gestion de proximité et gardiennage	32
6.4.4	Entretien des espaces communs et espaces verts.....	32
6.4.5	Suivi des créances locatives	32
7.	ANALYSE PREVISIONNELLE	33
8.	ANNEXES	35
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	35

SYNTHESE

Prolétazur est une petite société d'HLM créée en 1975 dont l'activité initiale était l'accèsion sociale à la propriété. Cette activité diminuant au profit de la SCP Azur Habitat dont Prolétazur est l'actionnaire principal, elle s'est engagée au cours des années 80 dans l'activité locative. Elle ne gère aujourd'hui que 380 logements soit moins de 1 % du parc social varois. Ses logements sont situés pour près des deux tiers dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée, les autres communes d'implantation étant principalement Saint-Raphaël et Lorgues situées à l'est du département où les deux dernières opérations de 50 logements chacune ont été livrées en 2015 et 2018.

Son actionnariat vient d'être modifié en 2020 pour répondre aux dispositions de la loi Elan relatives notamment à la restructuration des organismes de logements sociaux. L'assemblée générale extraordinaire du 25 février 2020 a décidé une augmentation de capital entièrement souscrite par Action Logement Immobilier qui devient l'actionnaire principal avec 81,6 % du capital social. Par suite de cette restructuration de son capital, l'organisation de la société va évoluer avec la signature d'une convention de prestations de services avec la société d'HLM UNICIL dont le siège est situé à Marseille, elle-même filiale d'Action Logement Immobilier et intervenant déjà sur le département du Var. Cette convention couvre un ensemble de prestations : maîtrise d'ouvrage déléguée ; assistance en gestion immobilière ; vente HLM et assistance dans le cadre de l'activité de syndic.

Prolétazur est l'actionnaire principal de la SCP Azur Habitat à hauteur de 99,97 % de son capital social s'élevant à 1,7 million d'euros. Son conseil d'administration a décidé sa transformation en société coopérative d'intérêt collectif dont l'agrément du ministre chargé de la construction et de l'habitation (*article L. 422-3-2 du CCH*) a été donné le 18 mars 2021.

Le patrimoine de Prolétazur a progressé de 36 % par rapport au dernier contrôle avec la mise en service de 100 logements. Dans ces conditions, l'âge moyen du parc est seulement de 16 ans. Le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) couvrant la période 2018 à 2023 indique une très bonne qualité du parc qui sera confortée par des travaux d'amélioration sur 104 logements de deux résidences mises en service en 1997. Le développement patrimonial prévoit la livraison de 156 logements avec une répartition de 70 % des logements financés en PLUS et 30 % en PLAI.

L'occupation sociale est moins marquée pour Prolétazur que chez les autres bailleurs sociaux varois, la société ne disposant pas de logements en quartier prioritaire de la politique de la ville. Elle répond néanmoins de façon satisfaisante aux demandes de logement des ménages prioritaires tels que définis dans le plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et de l'application du droit au logement (DALO).

La situation financière de la société s'est sensiblement améliorée sur les trois derniers exercices de la période sous revue avec une capacité d'autofinancement brute fin 2018 représentant 35,2 % des loyers (*médiane à 37,9 %*) et un autofinancement net représentant 8,6 % des loyers. Sa structure financière est saine avec un fonds de roulement net global s'élevant à terminaison des opérations à 1,8 million d'euros représentant 429 jours de charges courantes, niveau très proche de la médiane à 420 jours.

L'étude prévisionnelle réalisée en 2019 indique que l'autofinancement net devrait s'améliorer avec la mise en service de nouveaux logements générant des produits supplémentaires tout en continuant à maintenir les frais de personnel et les frais généraux fixes indépendants de l'évolution du parc, proches de leur niveau de 2018. La structure financière de la société devrait rester saine avec un fonds de roulement net global s'élevant à 2,2 millions d'euros sous réserve toutefois de la réalisation du programme de cession de 12 logements pour un montant de 1,8 millions d'euros.

La directrice générale,



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société anonyme d'HLM Prolétazur 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'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)».

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

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

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

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019, Prolétazur n'a pas été identifiée comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations. Cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs mentionnés dans ladite délibération calculée en valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence. Le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,8 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,4 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour Prolétazur à partir de ses données déclarées sur Harmonia sont respectivement de 45,9 % et de 1,9 %. Les diligences menées dans le cadre du contrôle n'ont pas entraîné un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrième quartiles susmentionnés.

Le dernier rapport de contrôle de la MILOS¹ (*rapport n° 2014-008 d'octobre 2014*) indiquait que cette société d'HLM ne gérant que 280 logements fin 2013 disposait d'un patrimoine récent en très bon état localisé à près de 90 % dans l'agglomération toulonnaise. Sa situation financière sur la période 2008 à 2012 était satisfaisante même s'il était relevé que ses coûts de gestion étaient très élevés. Des améliorations devaient être apportées à sa gouvernance et à l'application des règles de la commande publique.

¹ Mission interministérielle d'inspection du logement social

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Prolétazur est une société d'HLM ne gérant que 380 logements au 1^{er} janvier 2020, soit 0,9 % du parc social varois. Ses logements sont situés pour près des 2/3 dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée² (*TPM dans la suite du rapport*). Les autres communes d'implantation sont principalement Saint-Raphaël et Lorgues situées à l'est du département où les deux dernières opérations de 50 logements chacune ont été livrées respectivement en 2015 et 2018. Son siège social est situé à Toulon, proche du port de plaisance, dans un immeuble réalisé par celle-ci en accession à la copropriété. Ses effectifs sont modestes avec 14 salariés. Elle exerce une activité de syndic de copropriétés importante et assure la gestion de la société coopérative de production (SCP) Azur Habitat.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Démographie et indicateurs sociaux

Au 1^{er} janvier 2016, le département du Var comptait 1 055 821 habitants dont 41 % résidaient dans TPM. Malgré un ralentissement observé ces dernières années, sa croissance démographique³ reste élevée avec une progression de 0,8 % (*soit 43 000 habitants supplémentaires*) entre les deux recensements de la population (RP) de 2011 et 2016. L'analyse par grandes tranches d'âge entre les deux RP montre un vieillissement de la population. Les données de l'ODH⁴ mis en place en 2018 par le conseil départemental mentionnent par ailleurs des signes de fragilité sociale :

- en 2015, 15,7 % des habitants vivaient sous le seuil de pauvreté (14,9 % en France métropolitaine) et le revenu médian par unité de consommation (UC) s'élevait à 20 507 € (20 566 € en métropole) ;
- 26,3 % des ménages disposaient de revenus inférieurs au plafond de ressources HLM ;
- le taux de chômage dans le Var (8,9 % de la population active au 4^{ème} trimestre 2019) est supérieur à celui de la France entière à 8,1 % pour la même période.

Le Var se caractérise par une très forte proportion de résidences secondaires. Elles représentent 25,5 % du parc des logements alors que la moyenne en France s'établit à 9,6 %. Les logements détenus par les organismes de logement social ne représentent en 2015 que 9 % du parc des logements varois. Dans ces conditions seulement 7,6 % des habitants du Var sont logés dans un logement social, ratio très faible tant au regard des habitants de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (11,6 %) que de ceux de la France métropolitaine (14,7 %).

Les loyers de marché sont très élevés sur l'ensemble du département. Selon l'observatoire Clameur⁵, les loyers à la relocation en 2018 s'élèvent à 12,2 euros/m² de surface habitable dans le Var, à 12,2 euros dans TPM, à 11,5 euros à Toulon et à 13,4 euros à Saint-Raphaël. Ces loyers sont très nettement supérieurs à ceux pratiqués dans le parc locatif social se situant à 5,5 euros le mètre carré de surface habitable au 1^{er} janvier 2019 (*France métropolitaine hors Ile-de-France*) et à 5,8 euros en région PACA⁶. L'indicateur de pression de la demande

² Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) a succédé à la communauté d'agglomération TPM ; elle est constituée des douze communes (Carqueiranne, La Crau, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Mandrier-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Toulon et La Valette-du-Var) qui composaient la communauté d'agglomération précédente créée en 2002

³ Source : INSEE

⁴ Observatoire Départemental de l'Habitat : édition du portrait statistique des territoires – évolution de l'habitat dans le Var de décembre 2019

⁵ Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

⁶ Répertoire des logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux (RPLS) au 1^{er} janvier 2019

locative sociale qui mesure le nombre de demandes pour une attribution (*hors mutations internes dans le parc HLM*) est très élevé, à 7,7 fin 2019 sur l'ensemble du département du Var, à 8 sur TPM et à 7,5 à Toulon soit des niveaux très supérieurs à la moyenne nationale à 4,4.

2.1.2 Schéma départemental de l'habitat

Un schéma départemental de l'habitat (SDH) a été élaboré par la collectivité territoriale. Il doit servir de base dans le cadre des avis à rendre sur les PLU, PLUi, SCOT et les PLH⁷ définis par les communes et les EPCI⁸. Les objectifs du SDH visent à assurer :

- la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales, notamment dans le cadre des besoins en logement et en hébergement issus du plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) ;
- la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme ;
- la mise en place de l'ODH évoqué dans l'analyse des données sociales.

Un PLALHPD a été élaboré entre l'État et le Département afin d'apporter une meilleure réponse aux besoins des personnes sans domicile ou mal-logées. Son objectif est d'aboutir à la mise en œuvre d'une politique intégrée de l'accueil, de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées. Ce plan s'articule autour de trois axes :

- améliorer le parcours d'accès au logement en favorisant la construction de logements très sociaux pour répondre aux besoins non satisfaits des publics défavorisés et veiller à ce que ces logements soient attribués prioritairement aux publics du PLALHPD ;
- privilégier le maintien dans le logement en renforçant le rôle de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) ; augmenter le recours aux outils de prévention des impayés et d'expulsion de la part des bailleurs publics et privés ;
- lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en identifiant les situations d'habitat dégradé et orienter les ménages (*création d'un observatoire départemental nominatif de l'habitat indigne*) et en diversifiant les dispositifs d'aides aux travaux de rénovation énergétique pour les ménages les plus modestes afin de lutter contre la précarité énergétique.

2.2 DESCRIPTIF DU PARC

2.2.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de Prolétazur est constitué de 380 logements familiaux dont 361 logements conventionnés, soit 95 % du parc⁹. L'âge moyen des logements, calculé sur la base des dates de construction des immeubles ne s'élève qu'à 16 ans, niveau très inférieur à la moyenne du parc social (39 ans en 2018). Aucun logement n'est situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le patrimoine est composé à 83 % de logements collectifs et à 17 % de logements individuels.

⁷ PLU : plan local d'urbanisme ; PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal ; SCOT : schéma de cohérence territoriale ; PLH : programme local de l'habitat

⁸ Etablissements publics de coopération intercommunale

⁹ Les 19 logements non conventionnés « le Hameau des Hédéras » réalisés à la Seyne sur-Mer ont été financés en PLI (*prêt locatif intermédiaire*). Ils sont proposés à la vente depuis 2017

240 logements sont localisés dans TPM dont 32 à Toulon. Les logements en dehors de TPM sont principalement situés à l'est du département à Saint-Raphaël (50 logements) et à Lorgues (67 logements) par suite des deux dernières opérations de 50 logements chacune, mises en service respectivement en 2015 et 2018.

2.2.2 Vacance et rotation

2.2.2.1 Vacance locative

La vacance locative est très faible puisqu'elle s'établit en moyenne sur les exercices 2016 à 2019 à 1,9 % (1,3 % en 2019) niveau inférieur à celui observé en PACA (3,9 % en 2018). La seule possibilité d'améliorer le taux d'occupation devrait résulter d'une pression plus importante sur les différents réservataires (cf. paragraphe 6.2.3) qui tardent à proposer des candidats respectant les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social, alors que ceux-ci sont avertis dès le préavis de départ du locataire. Le coût global de la vacance (loyers et charges locatives) est évalué par la société à 45 milliers d'euros en 2018 soit 2,3 % du quittancement annuel.

2.2.2.2 Mobilité

Le taux de mobilité¹⁰ dans le parc est également très faible puisque s'établissant à 5,1 % en 2018, très inférieur à celui constaté en PACA à 7,0 % (France métropolitaine à 9,3 %). Ce faible taux témoigne de la forte tension du marché locatif varois mais également de la satisfaction des locataires de l'offre locative de Prolétazur (cf. paragraphe 6.4.2 résultats de l'enquête de satisfaction des locataires).

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

La société a été créée en novembre 1975. Son objet social, lors de sa création, était l'accession sociale à la propriété mais cette activité diminuant au profit de la SCP Azur Habitat dont Prolétazur est aujourd'hui l'actionnaire principal, elle s'est engagée au début des années 80 dans l'activité locative avec une première opération livrée en 1983 à Carqueiranne.

3.1.1 Actionnariat

Au 31 décembre 2019, le capital social de la société de 38 200 euros (1000 actions nominatives de 38,20 euros) montant minimum pour une société anonyme d'HLM, était détenu majoritairement par deux actionnaires de référence, la Société civile Toit pour Tous¹¹ avec 65,1 % du capital et Action Logement Immobilier avec 33,5 % du capital. Un pacte d'actionnaires a été conclu entre les deux actionnaires.

L'actionnariat a été modifié en 2020 pour répondre aux dispositions de la loi ELAN¹² relatives notamment à la restructuration des organismes de logements sociaux. L'assemblée générale extraordinaire du 25 février 2020 a ainsi décidé de porter le capital social de Prolétazur à 138 169,40 euros (3 617 actions de 38,20 euros). Cette augmentation de capital est entièrement souscrite par Action Logement Immobilier qui devient l'actionnaire principal avec 81,6 % du capital social détenu.

¹⁰ Nombre d'emménagements de l'année parmi les logements proposés à la location, hors mise en service de nouvelles opérations

¹¹ La société civile Toit pour Tous a été créée en 2005. Son activité enregistrée au registre du commerce des sociétés est « *Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a* ». Son capital s'élève à 25 k€. Le gérant est depuis mai 2011 M. Christian Briel, administrateur de Prolétazur

¹² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

3.1.2 Assemblée générale

La tenue des assemblées générales ordinaires n'appelle pas de remarque.

3.1.3 Conseil d'administration

Fin 2019, le conseil d'administration (CA) comprend treize administrateurs, dix représentant les actionnaires personnes morales et personnes physiques, et trois représentant les locataires élus fin 2018 pour trois ans. Il est présidé depuis juin 2006 par M. Jean-Claude Hueber. Bien que non soumise aux dispositions de la loi du 27 janvier 2011 relative à « *la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle* », il convient de souligner que le CA ne comprend qu'une seule administratrice sur les dix administrateurs représentant les actionnaires.

Le CA se réunit fréquemment (*sept fois en 2018 et en 2019*). La participation des administrateurs est bonne (*83 % sur ces deux années*). Les comptes-rendus des CA comportent un long développement sur la teneur des échanges et font état d'un relevé précis des décisions qui font l'objet d'un vote. Outre les commissions obligatoires (*commission d'appel d'offres et commission d'attribution des logements*), une « *commission de travail* » fait office de bureau et se prononce sur les achats ne relevant pas de la commission d'appels d'offres. Elle comprend huit administrateurs et se réunit au moins trois fois par an afin de préparer les CA. Elle examine notamment de façon détaillée toutes les opérations en projet et en cours et elle se prononce sur l'attribution des marchés en dessous des seuils définis par le CA (*cf. paragraphe 3.3 politique d'achat et commande publique*).

Obs 1 : Le calcul des indemnités versées aux administrateurs n'est pas conforme aux statuts types des sociétés anonymes d'HLM.

Le CA du 29 mars 2019 a décidé que les remboursements des indemnités kilométriques des administrateurs seront calculés sur la base du barème fiscal applicable aux salariés de l'entreprise. Cette décision non conforme aux statuts types des sociétés anonymes d'HLM renvoyant à l'article R. 421-10 du CCH pour les indemnités kilométriques devant être calculées selon le barème applicable aux fonctionnaires de l'État¹³ sera modifiée lors du prochain CA après réception du rapport provisoire de l'Ancols.

M. Hueber, président du conseil d'administration, a été nommé le 14 septembre 2018 par celui-ci directeur général (DG) de la société pour une durée de trois ans par suite du non-renouvellement du mandat social de du DG nommé en 2015. Ce DG, précédemment responsable technique de la société avait été nommé lors du CA du 3 juillet 2015 directeur général de la société, en remplacement par suite du départ en retraite du précédent DG. Son mandat social de trois ans n'a pas été renouvelé par le CA lors de sa séance du 28 juin 2018.

Cet ancien DG, nommé en 2015, a dans un premier temps été réintégré dans ses fonctions de directeur du pôle technique mais des difficultés dans le management de la société l'on conduit à demander au conseil des prud'hommes de Toulon en janvier 2019 la résolution judiciaire de son contrat de travail. Le montant du préjudice a été estimé dans sa demande à 135 milliers d'euros. A la clôture des interventions de l'Agence, le tribunal n'avait pas encore statué sur cette requête.

Dans le cadre de la modification intervenue dans la composition du capital de Prolétazur et du rapprochement avec la société UNICIL, le CA a nommé le 27 octobre 2020 M. Eric Pinatel directeur général de Prolétazur (sans rémunération).

¹³ Arrêté du 11 octobre 2019 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'État

3.1.4 Convention d'utilité sociale

Conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2009 « *mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion* » une convention d'utilité sociale (CUS) a été signée en juin 2010 avec l'État. Elle décline les politiques d'investissement de la société tant sur son patrimoine existant (245 logements fin 2010) que sur l'offre nouvelle, sa gestion sociale et la qualité de service. Le projet de la nouvelle CUS qui devait couvrir la période 2019 à 2024 a fait l'objet d'une demande de report acceptée par les services de l'État en juillet 2020 en raison de l'évolution de l'actionnariat de la société aujourd'hui filiale d'Action Logement Immobilier.

3.2 ÉVALUATION GENERALE DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

3.2.1 Organisation générale

Les modifications intervenues dans le mode de gouvernance de la société, avec la nomination d'un PDG en septembre 2018, ont conduit à la définition d'un nouvel organigramme avec la création de deux pôles :

- un pôle technique comprenant la maîtrise d'ouvrage, la gestion locative et l'activité de syndic de copropriétés ;
- un pôle administratif et financier qui outre la gestion de la comptabilité de la société, de la SCP et des copropriétés, a la charge d'une partie de la gestion locative (*contrôle et appel des loyers et des charges locatives ; gestion des contentieux locatifs*) et du personnel.

Lors du même CA, il a été précisé que les deux pôles seront supervisés chacun par deux administrateurs. Faute de précision sur leur rôle effectif, il convient de souligner que cette situation peu courante dans le management d'une société d'HLM ne peut être qu'une source de confusion pour les salariés, le management relevant en l'espèce du PDG. Cette organisation ne sera cependant pas pérenne puisqu'en décembre 2019, une convention de prestations de services a été signée avec la société d'HLM UNICIL¹⁴, filiale d'Action Logement Immobilier qui deviendra le principal actionnaire de Prolétazur en 2020. Cette convention couvre un ensemble de prestations : maîtrise d'ouvrage déléguée ; assistance en gestion immobilière ; vente HLM et assistance dans le cadre de l'activité de syndic. Lors du contrôle fin 2020, aucune intervention n'avait été encore effectuée. Enfin, la société a informé l'agence lors de la réunion de clôture de la nomination de M. Eric Pinatel à la direction générale de Prolétazur.

3.2.2 Ressources humaines

En 2020 les effectifs de la société s'élèvent à 14 salariés correspondant à 13,6 ETP (*équivalent temps plein*). Les effectifs sont stables sur la période. L'évolution de la masse salariale est retracée au paragraphe 4.2.3.1.

Evolution des effectifs en ETP					
	2014	2015	2016	2017	2018
Cadres	3	3	3	2	3
Maîtrise	2	2	2	2	2
Employés	6,8	6,9	6,9	7,7	7
Personnel d'immeubles	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
Total	13,4	13,5	13,5	13,3	13,6

¹⁴ UNICIL est une société d'HLM filiale d'Action Logement Immobilier gérant plus de 28 000 logements fin 2018 en PACA

La gestion des ressources humaines relève du directeur administratif et financier. Malgré le faible nombre de salariés les entretiens annuels sont formalisés. Les formations bénéficiant à l'ensemble des salariés sont aujourd'hui de préférence réalisées au sein de la société en privilégiant le déplacement du ou des formateurs. Les salariés bénéficient d'un accord d'intéressement.

3.3 POLITIQUE D'ACHAT ET COMMANDE PUBLIQUE

La procédure d'achat a été définie lors du CA du 24 octobre 2014 mais n'a pas été mise à jour depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics¹⁵. La commission d'appel d'offres (CAO) est composée de trois administrateurs avec voix délibérative, de la personne assurant la direction générale et du responsable technique de la société (*présents à l'époque*) avec voix consultative. La CAO délibère pour les marchés de travaux supérieurs à 1 million d'euros hors taxes (HT) soit un niveau inférieur au seuil obligatoire de 5,1 millions d'euros, et pour les marchés de fourniture ou de service d'un montant supérieur à 207 milliers d'euros HT.

Pour les marchés inférieurs à ces seuils, la procédure adaptée prévoit que la « *commission de travail* » se prononce tant pour les marchés de travaux que pour les marchés de fourniture et de service supérieurs à 30 000 euros. En dessous de ces seuils :

- pour un montant inférieur à 5 000 euros la commande est réalisée sur devis avec comparaison informelle des prix ; la décision peut être prise par le chef de service ou le DG ; de 5 à 30 000 euros après consultation d'au minimum trois entreprises la décision est prise par le DG ou le Président du CA ;
- pour les marchés de travaux compris entre 207 milliers d'euros et 1 million d'euros, consultation ouverte ou restreinte avec possibilité de négociation ; la décision est prise par le comité de travail.

La société présente lors du premier CA de l'année N+1, la liste des marchés de la société soumis aux seuils définis par le CA.

3.4 PARTICIPATION DANS LA SCP AZUR HABITAT

3.4.1 Présentation de la SCP

Prolétazur est l'actionnaire principal de la SCP Azur Habitat¹⁶ à hauteur de 99,97 % de son capital social s'élevant au 31 décembre 2019 à 1 750 milliers d'euros. Le conseil d'administration d'Azur Habitat a décidé lors d'une assemblée générale extraordinaire en date du 21 février 2020 la transformation de la SCP en SCIC¹⁷. Selon les termes de l'article L. 422-3-2 du CCH « *la décision de transformation doit être agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation* ». L'agrément ministériel a été délivré le 18 mars 2021.

Cette transformation est ainsi motivée dans le rapport de l'assemblée générale du 11 septembre 2020 : « *Cette nouvelle forme juridique, encouragée par la fédération des coopératives, réorganise les collèges de vote lors des assemblées générales pour les rendre plus souples et favorise l'implication d'acteurs comme par exemple les*

¹⁵ Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 pour la partie législative et décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2019 pour la partie réglementaire

¹⁶ Azur Habitat a fait l'objet d'un contrôle de la MIILOS en 2006. Le rapport définitif indiquait dans sa conclusion : « *Sa capacité à relancer son activité de construction et de commercialisation nécessite inévitablement une remise en cause de ses modalités de fonctionnement. Ne disposant pas de moyens propres, la SCP se trouve en situation de dépendance par rapport à la SA d'HLM Prolétazur, tant pour ses décisions essentielles que pour ses moyens de fonctionnement, notamment dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage.* »

¹⁷ Société Coopérative d'Intérêt Collectif

collectivités territoriales (ou locales), les organismes de l'économie sociale et du logement social, les entreprises du secteur privé, les personnes physiques bénévoles ou qualifiées ». Trois communes¹⁸ ont manifesté leur intérêt pour intégrer le collège « *collectivités publiques* ».

Prolétazur assure la gestion administrative et financière de la SCP qui n'avait pas de personnel jusqu'en juin 2020 où il a été procédé au recrutement d'une salariée. Pour les opérations immobilières Prolétazur l'assiste au titre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Bien que la SCP ne fasse pas l'objet d'un contrôle spécifique de l'ANCOLS, il y a lieu de relever qu'au titre de l'importance de la participation financière de Prolétazur dans cette filiale :

- la SCP n'a pas d'activité avec seulement une vente sur cinq ans (2015 à 2019) ;
- un programme de 27 logements en accession en PSLA¹⁹ à La Garde était en cours d'étude depuis 2017 en partenariat avec Prolétazur qui devait initialement réaliser 13 logements locatifs. La commune qui atteint son quota de logements sociaux a demandé en octobre 2019 de supprimer la partie locative du programme. Dans ces conditions celui-ci a été modifié et portera uniquement sur la construction de 24 logements en accession à la propriété. Lors de l'assemblée générale en septembre 2020, il est indiqué que l'ordre de service de cette opération n'était toujours pas donné.

3.4.2 Situation financière

3.4.2.1 Compte de résultat

Compte de résultat simplifié					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Ventes accession	0	0	157	0	0
Loyers (logements repris)	0	0	0	4	13
Syndic de copropriétés	10	12	11	1	0
Reprises sur provisions	12	0	0	30	0
Produits des activités	22	12	168	35	13
Variation des stocks immobiliers	58	0	123	0	0
Charges de fonctionnement	67	77	69	68	52
Autres	14	3	3	24	0
Charges d'exploitation	139	80	195	92	52
Résultat d'exploitation	-117	-68	-27	-57	-39
Résultat financier	57	31	27	25	20
Résultat exceptionnel	1	5	-1	-18	-12
Résultat net	-59	-32	-1	-50	-31

En l'absence d'activité (*une vente en 2017 sur un ancien programme*), le chiffre d'affaires est insignifiant sur les cinq derniers exercices. Le résultat d'exploitation est donc structurellement déficitaire (*déficit cumulé de 308 milliers d'euros*) les produits d'activités ne pouvant couvrir les coûts de fonctionnement fixes (*gestion administrative et financière par Prolétazur ; honoraires du commissaire aux comptes ; redevance à la fédération des sociétés coopératives d'HLM*).

¹⁸ Lorgues, Ollioules et Néoules

¹⁹ Prêt Social Location-Accession

En l'absence de charges d'intérêt, le résultat financier dégage un bénéfice issu du placement de la trésorerie, mais ne couvre que partiellement les pertes d'exploitation. Dans ces conditions le résultat net est déficitaire sur les cinq derniers exercices pour un montant cumulé de 173 milliers d'euros, érodant d'autant les capitaux propres de la société.

3.4.2.2 Bilan fonctionnel

Bilan fonctionnel					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Capitaux propres (dont provisions)	4 109	4 080	4 082	4 003	3 972
Dettes financières	0	0	0	0	0
Immobilisations financières	-3	-3	-3	-3	-3
Fond de roulement net global (FRNG) (a)	4 106	4 077	4 079	4 000	3 969
Stocks accession	117	119	217	1 101	1 113
Autres actifs d'exploitation	117	88	97	77	76
Provisions d'actif circulant	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	-116	-105	-112	-85	-70
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation (b)	118	102	202	1 093	1 119
Créances diverses (+)	13	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	-186	-187	-14	-24	-8
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation (c)	-173	-187	-14	-24	-8
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (d=b-c)	-55	-85	188	1 069	1 111
Trésorerie nette (a-d)	4 161	4 162	3 891	2 931	2 858

La société n'ayant qu'une seule opération en accession à la propriété en cours ne nécessitant pas la mise en place d'un préfinancement spécifique compte tenu du bon niveau de sa trésorerie, le fonds de roulement net est identique aux capitaux propres. Ceux-ci diminuent sous l'impact des résultats déficitaires imputés chaque année.

Le besoin en fonds de roulement (BFR) s'accroît parallèlement au volume des stocks. Fin 2019 ceux-ci sont constitués pour 0,6 millions d'euros du coût d'acquisition du foncier de l'opération à La Garde, et pour 0,5 millions d'euros de deux pavillons repris à la suite en 2018 de l'exercice par la société de son droit de préférence (*revente par les acquéreurs moins de cinq ans après acquisition*). L'augmentation du BFR lié à l'accroissement des stocks conduit à une diminution de la trésorerie dont le niveau demeure toujours très confortable (2,9 millions d'euros en fin d'exercice).

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET AUDITS

La tenue de la comptabilité et la production des différents documents respectent l'instruction comptable applicable aux sociétés d'HLM²⁰. Pour les cinq derniers exercices étudiés, les commissaires aux comptes successifs n'ont formulé aucune réserve. Le rapport spécial relatif aux conventions règlementées mentionne les conventions d'hébergement et de gestion de la SCP Azur Habitat ainsi que les prêts contractés auprès

²⁰ Arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

d'Action Logement, actionnaire de la société. Le dernier dossier individuel de situation (*DIS*) de la fédération des ESH²¹ portant sur l'analyse de la société sur les exercices 2016 à 2018 ne mentionne aucun signe d'alerte.

Tous les tableaux présentés ci-dessous proviennent de « *Diagfin* », logiciel d'analyse financière de l'Ancols utilisant les bases de données « *Harmonia* » géré par le ministère du logement à partir des déclarations annuelles de tous les organismes de logement social. Les références correspondent aux entreprises sociales de l'habitat des métropoles de province pour l'année 2018. Sauf mention contraire, les montants sont exprimés en milliers d'euros.

4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

4.2.1 Formation du chiffre d'affaires et du produit total

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Loyers	1 633	1 693	1 881	1 899	1 934
Écart de récupération de charges	-2	-3	-8	-5	-3
Produits des activités annexes	305	307	316	308	310
Péréquation RLS	0	0	0	0	-4
Chiffre d'affaires	1 936	1 997	2 189	2 202	2 237
Ventes d'immeubles	218	228	0	0	0
Production stockée	-2	0	0	0	0
Coûts promotion immobilière	-225	-214	0	0	0
Marge sur activité de promotion	-9	14	0	0	0
Production immobilisée	0	0	0	14	60
Produit des activités	1 927	2 011	2 189	2 216	2 297

La société a réalisé un chiffre d'affaires (*hors charges récupérées*) de 2,3 millions d'euros en 2018. La part des loyers est prépondérante (86,5 % du chiffre d'affaires) depuis l'abandon de l'activité d'accession à la propriété en 2015 au profit d'Azur Habitat. La masse des loyers augmente fortement sur les trois derniers exercices avec la mise en service de 100 logements en 2015 et 2018, soit 26 % du patrimoine de la société (*avec six mois de loyers perçus pour le dernier groupe livré en juillet 2018*). Les autres composantes du chiffre d'affaires correspondent principalement à :

- l'activité de syndic de copropriété ; celle-ci est importante Prolétazur gérant 42 copropriétés comprenant 1 704 lots principaux fin 2019. Le montant des honoraires perçus s'élève à 278 milliers d'euros en augmentation de 1,9 % par rapport à 2017 ;
- des prestations de services pour le compte de la SCP au titre de sa gestion administrative et son hébergement dans les locaux de Prolétazur pour un montant de 29 milliers d'euros.

L'analyse des activités annexes à partir des « *tableaux de ventilation des charges et produits* », montrent que celles-ci sont légèrement déficitaires (*déficit de 3,4 milliers d'euros en 2018 et de 15 milliers d'euros en 2017-les deux activités ne sont pas distinguées dans ces tableaux normés*).

²¹ Entreprises Sociales pour l'Habitat

4.2.2 Excédent brut d'exploitation

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Produit des activités	1 926	2 011	2 189	2 216	2 297
Coût personnel (hors régie)	-614	-599	-586	-556	-530
Autres charges externes (hors CGLLS)	-286	-265	-272	-270	-277
Coût de gestion	-900	-864	-858	-826	-807
Charges de maintenance (y.c régie)	-170	-138	-161	-168	-181
Cotisation CGLLS	0	-17	-1	-34	-45
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-156	-164	-201	-194	-179
Créances irrécouvrables	-7	0	0	0	-1
Excédent brut d'exploitation	693	828	968	994	1 084
en % du chiffre d'affaires	35,8%	41,5%	44,2%	45,1%	48,5%

L'excédent brut d'exploitation (*EBE*) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit net des activités, les flux réels d'exploitation dont en particulier les coûts de gestion, la maintenance du patrimoine, la fiscalité et le coût des impayés. Au cas d'espèce, on constate une progression constante de l'EBE sous l'effet conjugué de l'augmentation des produits locatifs, alors que dans le même temps, le coût de gestion diminue sur les quatre derniers exercices. L'excédent brut d'exploitation s'élève par conséquent à 1,1 million d'euros en 2018, représentant 48,5 % du chiffre d'affaires pour une valeur de référence à 46,6 %

4.2.3 Coûts de gestion

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Coûts de personnel	614	599	587	556	530
Autres charges externes	287	265	272	270	277
-charges des activités annexes	-440	-426	-359	-348	-323
Coût de gestion locatif normalisé	461	438	500	478	484
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	280	330	330	330	380
Coût de gestion locatif au logement	1 646	1 327	1 514	1 424	1 273
Loyers	1 633	1 693	1 880	1 899	1 934
Coût de gestion locatif/ Loyers	28,2%	25,9%	26,6%	25,2%	25,0%

Afin de déterminer le coût de gestion locatif, il a été déduit des charges de personnel et autres charges externes, le montant des charges d'exploitation des autres activités (*accession à la propriété jusqu'en 2015, syndic de copropriété et gestion de la SCP*) telles qu'elles sont déterminées dans l'annexe « *tableau de ventilation des charges* » précitée. La forte diminution du coût de gestion rapporté au logement géré résulte de la mise en service des deux programmes en 2015 et 2018.

En 2018, le coût de gestion locatif s'élève à 484 milliers d'euros. Il est de 1 273 euros par logement soit un niveau se rapprochant du ratio médian à 1 168 euros par logement géré grâce à sa diminution sous l'effet de l'accroissement du parc et de la stabilité des frais de personnel.

4.2.3.1 Charges de personnel

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Rémunérations	408	396	388	386	389
Charges sociales	187	177	164	168	164
Impôts et taxes sur rémunérations	53	42	46	42	37
Personnel extérieur à l'organismes	0	5	12	5	0
Déduction coûts internes de la production immobilisée	0	0	0	-23	-24
Déduction personnel de maintenance en régie	-7	-8	-9	-8	-8
Transferts de charges d'exploitation	-27	-13	-15	-13	-29
Coûts de personnel	614	599	587	556	530
Déduction charges de personnel activités annexes	-325	-323	-270	-264	-234
Coûts de personnel activité locative	289	276	317	292	296
Nombre de logements et équivalent logement gérés	280	330	330	330	380
Coût de personnel au logement	1 033	838	959	884	778

Comme indiqué au paragraphe 3.2.1 relatif à la gestion des ressources humaines, les charges de personnel sont contenues sur la période sous revue en raison de la stabilité des effectifs et de la modération salariale. Leur diminution à compter de 2015 provient du non-remplacement du poste de responsable technique lors de sa nomination au poste de DG en 2015 puisqu'il continuait à assurer pour partie cette fonction technique.

En 2018, le coût du personnel, net des coûts internes de maîtrise d'ouvrage, des transferts de charges et des coûts en régie, s'élève à 530 milliers d'euros. Corrigé des charges de personnel des activités annexes s'élevant à 234 milliers d'euros (*information issue du tableau de ventilation des charges par activités*), il représente 778 euros par logement géré.

4.2.3.2 Autres charges de fonctionnement

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Approvisionnements (stocks et variation)	0	0	0	0	0
Achats non stockés de matériel et fournitures	22	19	19	16	21
Primes d'assurances	24	27	30	32	38
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	38	37	34	40	35
Publicité, publications, relations publiques	0	1	4	1	0
Déplacements, missions et réceptions	39	44	40	41	38
Redevances de sous-traitance générale	7	7	7	7	8
Autres services extérieurs	158	160	160	194	177
Déduction pour cotisations CGLLS	0	-17	-1	-34	-45
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	0	-14	-27	-33	0
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	0	-1	5	5	5
Redevances et charges diverses de gestion courante	0	0	0	0	0
Autres charges externes	287	265	272	270	277
Déduction des charges des activités annexes	-115	-103	-89	-84	-89
Autres charges externes retraitées (1)	172	162	183	186	188
Loyers (2)	1 633	1 693	1 880	1 899	1 934
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (1/2)	10,5%	9,5%	9,7%	9,8%	9,7%

En 2018, les charges externes de gestion, nettes des cotisations à la CGLLS et des charges de mutualisation et retraitées de façon identique que les charges de personnel, s'élèvent à 188 k€ soit 38,9 % de l'ensemble des coûts de gestion retraités. Elles représentent 495 euros par logement géré. Elles sont stables sur les trois derniers exercices.

Les frais généraux sont principalement composés des honoraires de gestion (CAC, *contentieux locatifs pour 35 milliers d'euros*), des assurances (27 milliers d'euros) dont l'augmentation est liée à l'accroissement du

nombre de logements assurés, des frais postaux et de télécommunications (55 milliers d'euros), des frais de déplacements du personnel et des indemnités des administrateurs (38 milliers d'euros). Le fonctionnement de la structure (*charges de copropriété des bureaux de la société, informatique, location photocopieur*) s'élève à environ 25 milliers d'euros.

4.2.4 Maintenance

Le coût de la maintenance est évoqué au paragraphe 5.2.3.

4.2.5 Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)

TFPB	2014	2015	2016	2017	2018
Montants	156	164	201	194	179
En % du chiffre d'affaires	8,1	8,1	9,2	8,8	8,0
En euro par logement en propriété	557	496	609	589	470

En 2018, la TFPB représente une dépense moyenne par logement géré de 470 euros et l'équivalent de 8,0 % du chiffre d'affaires soit des niveaux inférieurs aux ratios médians (*respectivement 467 euros et 14,1 %*). Ceci résulte de la faible part des logements soumis à la TFPB (184 logements soit 48,4 % du parc). La baisse du montant payé en 2018 provient d'un dégrèvement obtenu sur un groupe.

4.2.6 Capacité d'autofinancement et autofinancement net

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation	693	828	967	993	1 084
Autres charges d'exploitation	0	-14	-27	-33	0
Autres produits d'exploitation	100	4	9	9	4
Produits financiers divers	47	37	15	11	11
Charges d'intérêts	-331	-310	-261	-264	-298
Autres charges financières	0	0	0	0	0
Autres produits et charges exceptionnels	-19	-24	-20	-18	-9
Impôt sur les bénéfices	0	-5	-8	-4	-5
CAF Brute	491	515	675	694	787

La capacité d'autofinancement (CAF) brute qui comprend l'ensemble des charges décaissables et des produits encaissables correspond à la trésorerie générée par la société dans le cadre de son activité globale. La CAF atteint 0,8 millions d'euros en 2018, en progression constante sur la période grâce au renforcement de l'excédent brut d'exploitation évoqué précédemment. Elle représente aujourd'hui 35,2 % des loyers se rapprochant de la médiane à 37,9 % alors qu'en 2014 elle ne représentait que 25,4 % des loyers.

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
CAF brute	491	515	675	694	787
Remboursements des emprunts locatifs	494	568	584	589	593
Autofinancement net HLM	-3	-53	91	104	194
Ratio d'autofinancement net en % des loyers	-0,13 %	-2,34 %	4,14 %	4,71 %	8,59 %

L'amélioration de la CAF suffit pour opérer le remboursement des annuités de la dette. En 2018 l'autofinancement net (*CAF brute minorée du remboursement du capital des emprunts locatifs*) représente 8,6 % des loyers. Si son niveau est inférieur à la médiane (13,5 %) il est aujourd'hui satisfaisant compte tenu de l'âge du parc.

4.2.6.1 Annuités locatives

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Remboursement des emprunts locatifs	494	568	584	589	593
Charges d'intérêts	331	310	261	264	298
Annuités emprunts locatifs	825	878	845	853	891
Loyers de l'exercice	1 633	1 693	1 880	1 899	1 934
Annuités emprunts locatifs / Loyers	50,5 %	51,9 %	44,9 %	44,9 %	46,0 %

Sur la période sous revue, l'annuité des emprunts locatifs augmente faiblement compte tenu de la fin des remboursements des premiers emprunts contractés lors du développement du patrimoine au début des années 1980 et cela malgré l'impact des nouveaux emprunts des opérations livrées sur la période. Ce ratio est en 2018 toujours supérieur à la médiane à 33,1 % mais en lien avec la faible ancienneté du patrimoine.

4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

4.3.1 Fonds de roulement net global

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Capitaux propres	10 357	10 626	10 690	11 186	11 266
Provisions pour gros entretien	152	141	184	217	221
Autres provisions pour risques et charges	31	33	42	45	45
Amortissements et dépréciations	6 600	7 098	7 706	8 280	8 924
Ressources propres	17 140	17 899	18 622	19 728	20 456
Dettes financières	17 060	16 484	15 893	20 077	21 498
Ressources stables	34 200	34 383	34 515	39 805	41 954
Immobilisations d'exploitation brutes	31 573	32 295	32 716	36 712	40 336
Immobilisations financières	51	31	18	13	10
Fonds de roulement net global	2 577	2 058	1 781	3 080	1 608

Fin 2018, le fonds de roulement net global (FRNG) s'élevant à 1,6 million d'euros diminue avec la mise en service des deux opérations importantes au regard du patrimoine géré fin 2014, mais il demeure à un niveau satisfaisant. A terminaison des opérations (après neutralisation des opérations préliminaires) le FRNG se situe à 1,8 million d'euros représentant 429 jours de charges courantes, niveau très proche de la médiane à 420 jours.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Portage accession	193	-8	-2	0	0
Créances locataires et acquéreurs	157	204	214	219	181
Subventions à recevoir	0	759	720	923	777
Autres actifs réalisables	1 233	80	94	618	1 200
Dettes sur immobilisations	-2 168	-324	-45	-561	-271
Dettes d'exploitation et autres	-913	-724	-619	-811	-1 114
Besoin de Fonds de Roulement	-1 498	-14	362	388	773

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie du cycle d'exploitation. Un BFR positif constitue un besoin de financement tandis qu'un BFR négatif constitue une ressource. La dégradation observée sur les trois derniers exercices provient des créances d'exploitation autres que les créances locataires correspondant aux subventions d'investissement restant à recevoir pour 777 milliers d'euros (dont 408 milliers d'euros au titre de la dernière opération à Lorgues).

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
VMP et disponibilités	4 201	2 221	1 572	2 843	1 010
Concours bancaires	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	-127	-149	-153	-152	-176
Trésorerie nette	4 074	2 072	1 419	2 691	834
Report immobilisations financières	51	30	18	13	10
Trésorerie potentielle	4 125	2 102	1 437	2 704	844

La trésorerie s'élève à 0,8 million fin 2018, soit un niveau correct équivalent à 194 jours de charges courantes (*médiane à 315 jours*). Son érosion sur la période provient de la diminution du FRNG et de façon plus immédiate du BFR en 2018.

4.3.3 Investissements et modalités de financement

Tableau des flux de trésorerie

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Fonds de roulement net global (FRNG) à l'ouverture	-2 017	2 577	2 058	1 781	3 080
CAF Globale	507	514	675	693	786
Variation capitaux propres (A)	335	825	791	1 334	786
Variation de d'endettement (B)	4 294	-581	-590	4 187	1 424
Variation des ressources durables (C)=(A)+(B)	4 628	244	200	5 521	2 210
Investissements réalisés (D)	61	1 457	479	3 128	4 564
Variation du FRNG (F) = (C) - (D)	4 567	-1 207	-285	2 393	-2 354
Fonds de roulement net global (FRNG) à la clôture	2 577	2 058	1 781	3 080	1 608
BFR à l'ouverture	-5 238	-1 498	-14	362	389
BFR à la clôture	-1 498	-14	362	389	774
Variation du BFR	3 740	1 484	376	27	385
Variation de la trésorerie	334	-2 213	-1 281	799	-2 604
Trésorerie à l'ouverture	3 221	4 074	2 072	1 419	2 691
Trésorerie à la clôture	4 074	2 072	1 419	2 691	834

L'effort cumulé d'investissement réalisé par la société sur les exercices 2014 à 2018 est très important puisque s'élevant à 9,7 millions d'euros, représentant 24 % des immobilisations brutes à fin 2018 (*40,3 millions d'euros*). La majeure partie des investissements correspond aux opérations neuves pour un montant de 9,5 millions d'euros soit 98 % des investissements. Le solde correspond aux travaux sur le parc existant. Les opérations neuves ont été financées à hauteur de 73 % par emprunts. Les remplacements de composant sont financés sur fonds propres.

4.3.4 Analyse de la dette

Encours de la dette financière et de la capacité de désendettement

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement	15 889	16 476	15 886	20 073	21 497
CAFC	465	508	688	716	803
Endettement / CAFC (en nombre d'années)	34,1	32,4	23,1	28,0	26,8
Ressources propres	17 140	17 899	18 622	19 728	20 456
Ressources stables	34 200	34 383	34 515	39 805	41 954
Ressources propres / Ressources stables	50,1%	52,1%	53,9%	49,6%	48,8%

Au 31 décembre 2018, le capital restant dû sur les emprunts s'élève à 21,5 millions d'euros, en forte progression en lien avec les investissements importants réalisés sur la période. Il en ressort que :

- la capacité de désendettement de la société, correspondant au montant de la dette rapporté à la capacité d'autofinancement bien que diminuant sous le seul effet de l'amélioration de la CAF, reste élevée puisque représentant près de 27 ans de CAF (*médiane à 18,5 années*) ;

- la part des ressources propres par rapport aux ressources stables s'érode sur la période et demeure faible à près de 49 % (médiane à 63%).

Avec 20,1 millions d'euros d'encours soit 94 % de la dette, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) est le premier prêteur de la société. La totalité de l'encours CDC est indexé sur le taux du livret A. Les autres emprunts contractés, essentiellement au titre de la participation des employeurs, sont à taux fixe.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Evolution du patrimoine et qualité énergétique

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de Prolétazur est constitué de 380 logements familiaux. Il progresse de 36 % par rapport au dernier contrôle (280 logements fin 2013) avec la mise en service de 100 logements en 2015 et 2018. Dans ces conditions l'âge moyen du parc est seulement de 16 ans (médiane France entière à 39 ans).

Evolution du patrimoine

Années	Parc au 1er janvier	Construction	Acquisition-Amélioration	Ventes	Démolition	Parc au 31 décembre
2015	280	50	0	0	0	330
2016	330	0	0	0	0	330
2017	330	0	0	0	0	330
2018	330	50	0	0	0	380
2019	380	0	0	0	0	380
		100	0	0	0	

La performance énergétique du patrimoine est excellente avec près de 79 % du parc classé en étiquette A, B ou C. Aucun logement n'est étiqueté E, F ou G.

Classement énergétique du parc

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{ep} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
Nombre de logements	127	32	140	81	0	0	0
% des logements 2019	33,5%	8,4%	36,8%	21,3%	0,0%	0,0%	0,0%
% 2018 tous bailleurs sociaux*	3%	9%	29%	38%	15%	4%	1%

*1% non renseignés

5.1.2 Stratégie patrimoniale

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) couvrant la période 2018 à 2023 a été élaboré en tenant compte de la préparation de la nouvelle convention d'utilité sociale (CUS) et de la situation patrimoniale à fin 2017 avec alors 330 logements gérés en propriété. Le PSP s'appuie sur un diagnostic comprenant l'attractivité du patrimoine, son état technique et sa performance énergétique, son occupation sociale et son attractivité

économique. Il ressort de la synthèse que 96 % des logements sont notés comme attractifs et très attractifs et que seulement 14 logements, soit 4 % du parc, sont notés comme peu attractifs.

Le PSP prévoit sur la période 2018 à 2023 la mise en service de 156 logements dont le cadencement des livraisons n'est toutefois pas défini (*hors les 50 logements livrés en 2018*). Sur le total de cette production, 70 % des logements doivent être réalisés en PLUS et 30 % en PLAI. Le PSP prévoit la vente de 24 logements soit une moyenne annuelle de 4 logements.

Sur la période, 104 logements sur deux résidences (*les Ormes mise en service en 1986 et les Charmilles mis en service en 1997*) feront l'objet de travaux d'amélioration (*changements de composants*) représentant 53 % du montant global des travaux projetés pour un coût moyen au logement de 7,5 milliers d'euros (*travaux d'économie d'énergie et intervention dans les logements*).

Travaux						
Nature des travaux	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Changement de composants	165	139	163	104	90	661
Entretien courant	49	51	54	56	58	268
Gros entretien	72	65	92	101	65	395
Total	286	255	309	261	213	1 324

5.2 ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.2.1 Offre nouvelle

Obs 2 : Le développement patrimonial reste inférieur aux objectifs de la CUS pour le nombre de logements mis en service et la cohérence territoriale du développement n'est pas explicitée dans son PSP.

Dans la première CUS qui portait sur les années 2011 à 2016, Prolétazur devait réaliser 95 logements s'inscrivant dans le PSP couvrant cette période. Les opérations devaient être financées à 75 % en PLUS et à 25 % en PLAI. L'objectif de production n'est rempli qu'à hauteur de 75 %, avec la mise en service de trois opérations comprenant 71 logements dont 51 financés en PLUS et 20 financés en PLAI (*soit 28 % en PLAI, niveau supérieur à l'objectif de 25 %*).

On doit s'interroger sur la cohérence territoriale du développement patrimonial de la société non évoqué dans le PSP puisque les deux dernières opérations se situent à Saint-Raphaël et Lorgues, communes distantes respectivement de 91 km et 79 km du siège de la société, nécessitant pour chaque intervention locative (*état des lieux d'entrée et de sortie, problèmes divers liés à la gestion locative...*) près de trois heures de déplacement.

5.2.2 Ventes

La CUS prévoyait la mise en vente de 13 logements sur la période. Fin 2020 aucune vente n'a été réalisée bien que depuis 2017 le CA prévoyait pour l'opération « *Le Hameau des Hédéras* » comprenant 16 logements individuels la cession de cinq logements. Un logement vacant à la suite d'une expulsion locative devrait être cédé début 2021.

5.2.3 Maintenance du parc

Coût d'intervention sur le parc					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Entretien courant	43	36	35	39	66
Gros entretien	119	95	117	120	107
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	7	7	8	8	8
Coût de la maintenance (1)	169	138	161	168	181
Additions et remplacement de composants	7	70	36	35	2
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	280	330	330	330	380
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1)	605	419	488	509	476
Loyers (5)	1 633	1 693	1 880	1 899	1 934
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	10,4%	8,2%	8,6%	8,9%	9,4%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) =	629	633	597	509	533

Les charges de maintenance du patrimoine comprennent essentiellement des charges d'entretien, les dépenses au titre des changements de composants étant faibles, en lien avec l'âge du parc. Les dépenses de gros entretien en 2018 sont constituées de la part des contrats d'entretien non récupérables (44 milliers d'euros) et de la remise en état des logements avant location pour un montant de 63 milliers d'euros.

La visite de patrimoine effectuée sur plusieurs groupes situés dans TPM a permis de vérifier le très bon entretien du patrimoine et la qualité des espaces extérieurs (pour les Charmilles à La Garde comprenant 69 logements l'entretien est réalisé par un gardien).

5.2.4 Accessibilité et adaptation du parc

Le PSP indique une très bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) pour 65 % du parc. Seulement 4 % du parc n'est pas accessible aux PMR.

5.2.5 Exploitation et sécurité du parc

5.2.5.1 Amiante

Le repérage de l'amiante dans les parties communes a été réalisé. L'établissement des DAPP (dossiers amiante-parties privatives) qui doivent être réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 en application de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique ont été réalisés en février 2014.

5.2.5.2 Ascenseurs et portes automatisées

Les treize ascenseurs installés dans le parc ont fait l'objet du contrôle quinquennal obligatoire au titre de l'article R.125-2-4 du CCH. Les portails et portes de garages automatisés font l'objet d'un contrat de maintenance. Le système de sécurité (arrêt en présence d'un obstacle) fonctionnait lors de notre visite et le marquage au sol était fait.

5.2.5.3 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée et risque incendie

Les détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF) équipent tous les logements. Lors de la visite de patrimoine il a été constaté le bon fonctionnement des BAES²². Les extincteurs et les bacs à sable dans les garages souterrains étaient présents sur les ensembles visités.

²² Bloc autonome d'éclairage de sécurité

5.2.5.4 Chaudières individuelles au gaz

59 logements sont équipés d'une chaudière individuelle au gaz. En 2019 le prestataire chargé de leur entretien a pu en vérifier 55 (*taux de contrôle de 93 %*). L'organisme doit poursuivre ses efforts pour avoir une vérification de l'ensemble des chaudières (procédure à engager pour les cas où la visite n'est pas réalisable).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Jusqu'au départ du DG les opérations d'investissement étaient suivies par celui-ci. Avec la signature de la convention d'assistance avec UNICIL le montage des opérations sera dorénavant réalisé par celle-ci.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les coûts de construction des opérations de Prolétazur sont bien maîtrisés au regard des coûts constatés en 2018 en PACA²³ qui se situent pour le prix de revient HT au m² de surface utile à 2 221 euros et pour le coût des travaux HT à 1 408 euros le m² de surface utile comme en témoignent les deux dernières opérations, les Collines de l'Estérel acquise en VEFA et le Réal Calamar. Pour l'opération à Saint-Raphaël la décomposition du coût de revient inclut une part des charges de construction du promoteur immobilier dans les charges foncières. Il n'a donc pas été possible de déterminer le coût réel des travaux, mais il ressort que le coût global à 1 932 euros le m² de surface utile est satisfaisant.

Coût des logements neufs							
Opérations	Nombre de logements	Date de livraison	Surface Utile	Prix de revient HT en k€	Prix de revient HT au m ² en €	Coût des travaux HT en k€	Coût des travaux HT au m ² en euros
Collines de l'Estérel (<i>Saint-Raphaël</i>)	50	2015	3 367	6 505	1 932	-	-
Le Réal Calamar (<i>Lorgues</i>)	50	2018	3 245	7 002	2 158	5 481	1 689

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de la dernière enquête OPS (*occupation du parc social 2018*) indiquent une occupation sociale moins marquée pour Prolétazur, les ménages accueillis par la société disposant de revenus plus élevés en règle générale que les ménages des autres bailleurs sociaux varois. La composition des ménages est très proche des autres bailleurs à l'exception toutefois des personnes titulaires d'un bail âgées de plus de 65 ans, plus présentes dans la société.

²³ Source DGLAN 2018 : coûts des logements ordinaires neufs (*PLAI, PLUS, PLS*), en euros Hors Taxes/m² de surface utile

Analyse sociale de l'occupation								
OPS 2018	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL	Age > 65 ans
Prolétazur	34,4 %	11,6 %	25,5 %	16,0 %	55,4 %	12,9 %	46,3 %	7,3 %
Métropole TPM	36,9 %	11,9 %	27,9 %	22,5 %	64,4 %	9,6 %	49,5 %	4,1 %
Département	34,9 %	11,9 %	26,9 %	20,2 %	59,7 %	11,1 %	47,5 %	4,4 %
Région	35,2 %	10,9 %	26,9 %	21,6 %	61,2 %	7,8 %	50,6 %	5,2 %
France Métropolitaine	39,5 %	10,4 %	21,2 %	22,8 %	63,5 %	8,6 %	45,5 %	4,6 %

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

6.2 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

6.2.1 Orientations générales

Obs 3 : Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements devra être modifié pour tenir compte des dispositions de la loi ELAN

La politique d'attribution est définie dans le dernier règlement intérieur (RI) de la commission d'attribution des logements du 17 février 2015 approuvé par le CA. Il n'intègre pas les dernières évolutions législatives et réglementaires résultant de la loi ELAN. Selon les dispositions de cette loi, la société doit mettre en place une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) telle que codifiée par les articles L 441-2 et L 442-5-2 du CCH. Prolétazur a indiqué que les nouvelles dispositions issues de la loi ELAN seraient intégrées et validées lors du prochain CA.

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande²⁴, les missions de cette commission sont étendues à l'examen périodique des conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la signature du bail, pour des cas spécifiques²⁵.

La commission définit les caractéristiques du logement qui serait adapté aux besoins du locataire et sur la base de cet avis le bailleur étudie la possibilité d'évolution de son parcours résidentiel. Ces dispositions doivent conduire la société à effectuer un diagnostic de l'occupation de son parc et à en assurer le suivi régulier. Au regard de ces résultats, un plan d'action compatible avec les caractéristiques du parc devra être proposé à la CALEOL et mis en œuvre dans le cadre de la charte d'attribution.

Le RI actuel rappelle notamment les critères de priorité pour les personnes mal logées et défavorisées rencontrant des difficultés particulières pour l'accès à un logement social. Chaque année lors du premier CA une synthèse des attributions est présentée ; elle comprend la date de la CAL, l'identification du logement attribué et le réservataire concerné.

²⁴ S'entendent de celles classées en zone A et B1 telles que délimitées par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH

²⁵ Sont examinés les cas suivants (suroccupation du logement telle que définie au 3^o du I de l'article L. 542-2 du CCH ; sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH ; logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ; reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap et dépassement du plafond de ressources applicable au logement).

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

Le dépôt des demandes s'effectue principalement via le site national « *demande-logement-social.gouv.fr* » compte tenu du nombre de bailleurs sociaux présents sur TPM, mais également sur le site internet de la société. Quelques demandes sont encore réalisées directement au siège de la société.

6.2.3 Gestion des attributions

Contrairement aux dispositions de l'article six du règlement intérieur, la commission d'attribution des logements (CAL) ne comprend que quatre administrateurs dont un représentant des locataires, au lieu des six prévus par le règlement intérieur. Elle est présidée par le PDG de Prolétazur. La CAL s'est réunie de quatre à sept fois par an sur la période 2016 à 2019. La fréquence des réunions dépend du nombre de logements à attribuer qui est en général faible à l'exception de l'année 2018 avec la mise en service de 50 logements.

Le contrôle des attributions a porté sur les 136 logements attribués sur cette période. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'a été constaté. Il ressort de l'analyse des attributions que les ménages entrants disposent de faibles ressources puisque 53 % d'entre eux se situaient en dessous des revenus du plafond PLAI (*ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources PLUS*).

Attributions				
	2016	2017	2018	2019
Nombre commissions d'attribution	5	4	7	6
Nombre de logements attribués	23	14	73	26

6.2.4 Gestion des contingents réservés et des publics prioritaires

71 % du parc fait l'objet de droits de réservation, majoritairement par l'État (25,3 %), les collectivités locales et EPCI (34,7 %) et Action Logement (10,8 %). Le projet de CUS couvrant la période 2019 à 2023 a déterminé un nombre d'attributions à réaliser en application des dispositions des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 du CCH fixant un pourcentage des attributions (*25 % pour les publics prioritaires tel que définis par le PLALHPD et ceux au titre du DALO²⁶ - cf. paragraphe 2.1.2 schéma départemental de l'habitat*).

Le bilan des attributions des trois derniers exercices montre que les objectifs de relogement définis dans la CUS sont atteints par Prolétazur (*38 % des attributions concernent des ménages relevant des dispositifs PLALHPD, DALO et des sorties de structures d'hébergement*).

²⁶ Droit au logement opposable

Récapitulatif CAL pour indicateurs CUS

	2017	2018	2019
logements attribués	14	73	26
dont mutations internes	2	0	0
ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds	5	40	14
dont relevant du PLALHPD	4	17	10
dont relevant du DALO	0	6	1
dont sorties d'hébergement d'urgence	1	2	2
ménages dont les ressources sont supérieures à 60% des plafonds	8	31	11
logements refusés par les candidats	1	2	1

6.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

6.3.1 Politique des loyers

Le parc est majoritairement situé en zone 2 des loyers²⁷. Le loyer médian à Prolétazur s'élève mensuellement à 433 euros en 2018 soit un niveau supérieur au loyer médian en France métropolitaine à 369 euros comme l'indique la structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de la société (*au m² de surface habitable, hors loyers accessoires*) comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Prolétazur	380	5,8	6,1	6,5
Références région PACA	270 765	4,9	5,7	5,9
Références France métropolitaine	4 232 803	4,9	5,7	5,9

Les augmentations annuelles des cinq dernières années respectent les maxima fixés par la loi (1,25 % en 2019 et 1,53 % en 2020). Parallèlement à ces revalorisations, le CA a décidé fin 2019 d'appliquer les loyers plafonds lors du renouvellement des locations. Toutefois l'impact de cette décision sera marginal puisque la marge globale disponible par rapport aux loyers plafonds n'est que de 3 % fin 2018 pour l'ensemble du parc.

6.3.2 Réduction de loyer de solidarité et supplément de loyer de solidarité

La réduction du loyer de solidarité (RLS) crée par l'article 126 de la loi de finances pour 2018 pour les locataires des logements conventionnés dont les ressources sont inférieures à un plafond en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique a été mise en place avec effet rétroactif le 1^{er} février 2018. Son impact s'élève à 52 milliers d'euros soit 2,7 % des loyers appelés en 2018.

Le nombre de ménages assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS) en 2018 (*locataires dont les revenus excèdent 20 % des plafonds de ressources*) est de 23 dont trois pour absence de réponse à l'enquête conjointe à l'enquête OPS. Le montant du SLS s'élève à 16 milliers d'euros, soit un montant moyen mensuel de 58 euros.

²⁷ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 2 correspond aux secteurs tendus

6.3.3 Charges locatives

Le montant des charges locatives récupérables est très faible puisqu'elles ne représentent que 17,5 % des loyers appelés en 2018 (337 milliers d'euros dont 71 milliers d'euros pour la seule TEOM²⁸ soit 21 % des charges récupérables). L'exercice de régularisation des charges 2018²⁹ a montré un excédent de provisions de 4,1 % (soit une moyenne de 34 euros par logement) ce qui est satisfaisant. En l'absence de chauffage collectif, les charges récupérables sont constituées des divers contrats d'entretien (*ascenseurs et portes automatiques, VMC, chaudières à gaz individuelles*) de l'entretien courant et des espaces verts, du ménage et la TEOM. Il ressort de l'examen des charges du groupe le plus important « *les Charmilles* », comparé avec les données de l'observatoire des charges locatives de l'USH 2018³⁰ que celles-ci sont bien maîtrisées : l'entretien des parties communes et le gardiennage (*réalisé par deux salariés sur site de la société*) s'élève à 7,2 euros par m² de surface habitable pour une moyenne à 8,3 euros le m². La TEOM se situe à 2,65 euros le m² pour une moyenne à 2,15 euros.

6.4 QUALITE DU SERVICE RENDU ET RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

6.4.1 Concertation locative

Le dernier plan de concertation locative a été approuvé par le CA du 27 juin 2019. Il a été conclu pour quatre ans avec les associations CNL et AFOC³¹ du Var après l'élection des trois représentants des locataires en décembre 2018 présentés par ces deux associations. La présidence du conseil de concertation locative (CCL) est assurée par le PDG de Prolétazur. Le CCL se réunit deux fois par an. Pour son fonctionnement Prolétazur verse trois euros par logement aux deux associations en fonction de leurs résultats aux élections des représentants des locataires. Le CCL traite essentiellement des sujets relatifs à :

- la gestion locative : analyse des charges locatives récupérables auprès des locataires (*présentation des décomptes de charges et détermination des provisions*) ; accords collectifs à négocier éventuellement ; problèmes de ménage et de sécurité ;
- la politique patrimoniale dont principalement les projets d'amélioration, les travaux de maintenance du parc, et la participation au classement des immeubles en fonction des services rendus aux locataires dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle CUS.

6.4.2 Enquête de satisfaction des locataires

Lors de la dernière enquête de satisfaction 25 % des locataires ont répondu, taux proche du taux de participation de 27 % aux dernières élections des représentants des locataires fin 2018. Les résultats de l'enquête indiquent un très bon niveau de satisfaction avec 90 % des locataires exprimant une opinion générale sur Prolétazur satisfaisante (58 %) ou très satisfaisante (32 %). Par item :

- 94 % des locataires sont satisfaits ou très satisfaits de l'état général de leur logement ;
- 84 % de l'entretien des parties communes ;
- 78 % pour la rapidité et la qualité des petits travaux de réparations demandés par le locataire ;

²⁸ Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

²⁹ Hors régularisation de l'opération Réal Calamar mis en service en juin 2018

³⁰ Union sociale pour l'habitat – données 2017 hors Ile-de-France

³¹ CNL : Confédération Nationale du Logement - AFOC : Association Force Ouvrière des Consommateurs

- pour « la qualité de vie dans le quartier » 64 % des locataires considèrent le quartier tranquille et sûr, 24 % constatent parfois des actes d'incivilité et d'insécurité ; 5 % relèvent des actes d'insécurité et d'incivilité détériorant fortement la qualité de vie. 7 % des locataires sondés n'ont pas d'opinion.

6.4.3 Gestion de proximité et gardiennage

La majorité des groupes comprennent un faible nombre de logements ne nécessitant pas la présence d'un gardien. Le seul gardien de la société assure le gardiennage des deux groupes situés à La Garde (*les Charmilles comprenant 69 logements et les Ormes comprenant 35 logements*). A son départ en retraite, le poste de gardien tel que fonctionnant actuellement devrait être supprimé car celui-ci, logé sur place, est trop sollicité par les locataires qui ne respectent pas ses horaires de travail (*appels la nuit et le WE*) alors que les locataires disposent de tous les numéros de téléphone des différents prestataires techniques, affichés dans les halls d'entrée.

Faute d'avoir pu visiter les programmes les plus éloignés (à Lorgues et à Saint Raphaël notamment), il apparaît selon la société que la gestion de l'opération à Saint-Raphaël comprenant 50 logements est compliquée notamment la gestion des places de stationnement entraînant de fréquents problèmes entre locataires ; des interventions dans les parties communes doivent être déjà réalisées, causées par des dégradations volontaires.

6.4.4 Entretien des espaces communs et espaces verts

Hormis les deux groupes précités situés à La Garde (*le gardien assure l'entretien des espaces extérieurs aux Charmilles et son épouse le nettoyage des parties communes des deux résidences ; l'entretien des espaces verts des Ormes est assuré par la commune de La Garde*), le nettoyage des immeubles et l'entretien des espaces verts sont confiés à des prestataires. La visite de patrimoine a permis de vérifier la très bonne qualité de ces interventions.

6.4.5 Suivi des créances locatives

Le taux de recouvrement des créances locatives à 99,2 % en 2018 est satisfaisant (*médiane à 98,9 %*).

Analyse du recouvrement					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Créances clients (N-1)	187	201	257	324	362
Produits des loyers (1)	1 633	1 693	1 880	1 899	1 934
Récupération de charges locatives (2)	268	277	332	343	335
Quittancement (3)=(1)+(2)	1 901	1 970	2 212	2 242	2 269
Créances clients (N)	201	257	324	362	379
Pertes sur créances irrécouvrables	-7	0	0	0	-1
Total encaissement (N) (4)	1 879	1 913	2 146	2 203	2 251
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,9%	97,1%	97,0%	98,3%	99,2%

Les créances douteuses font l'objet chaque année d'un examen lors du CA qui se prononce sur les admissions en non-valeurs (*1,5 milliers d'euros en 2018 pour deux dossiers correspondant à des régularisations de charges locatives non réglées - le faible montant ne nécessite pas l'engagement d'une procédure de recouvrement*).

Analyse des créances locatives					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Quittancement	1 901	1 970	2 212	2 242	2 269
Locataires douteux (compte 416)	57	89	151	193	206
Locataires et organismes payeurs d'APL (compte 411 et 412)	144	168	172	169	173
Total créances locataires	201	257	323	362	379
Créances totales/ quittancement	10,6%	13,1%	14,6%	16,2%	16,7%

L'examen des dossiers des locataires en situation d'impayés pour un montant de 206 milliers d'euros montre que la société est très active sur le recouvrement de ces dettes parallèlement à la saisine de la CCAPEX³² du Var. Elle est pénalisée par quatre dossiers d'un montant total de 95 milliers d'euros soit 46 % des dettes locatives douteuses. Malgré la mise en place de plans d'apurement amiables puis judiciaires, un seul dossier pour un montant de 20 milliers d'euros était en voie d'apurement (*locataire présent*).

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

La fédération des ESH a établi en 2019 dans le cadre de l'analyse des sociétés adhérentes un dossier individuel prévisionnel (*DIP*) portant sur la période 2018 à 2023. Les hypothèses de développement et d'amélioration du patrimoine correspondent au PSP évoqué au paragraphe 5.1.2. Les tableaux présentés ci-après sont extraits du DIP. Même si les concepts peuvent être différents de ceux présentés dans l'analyse rétrospective du chapitre 4, il apparaît que les données de base calculées sur l'exercice 2018 sont très proches de cette analyse.

Autofinancement net prévisionnel					
Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers quittancés	2 042	2 068	2 178	2 440	2 529
Vacance et impayés	-12	-12	-12	-13	-13
Annuités d'emprunts locatifs	-862	-980	993	1 053	1 130
TFPB	-192	-204	-208	-213	-218
Maintenance	-163	-166	-169	-179	-189
Divers	-19	-13	-13	-12	-14
Marge locative	794	691	783	967	965
Autres activités	286	290	294	298	302
Marge brute totale (1)	1 080	981	1 077	1 265	1 267
Frais de personnel	-542	-552	-561	-571	-581
Autres frais généraux	-376	-353	-397	-384	-396
Production immobilisée	2	50	56	20	29
Produits financiers	10	12	8	9	6
Autres produits	14	14	14	14	14
Frais généraux corrigés (2)	892	829	880	912	928
Autofinancement net 3 = (1) - (2)	188	152	197	353	567
Autofinancement net en % des loyers	9,2%	7,4%	9,0%	14,4%	22,4%

Il ressort de cette analyse que l'autofinancement net devrait demeurer stable sur les exercices 2019 à 2021, puis augmenter avec la mise en service de nouveaux logements générant des produits supplémentaires tout en continuant à maintenir les frais de personnel et les frais généraux fixes indépendants de l'évolution du parc proches de leur niveau de 2018.

Evolution de la structure financière					
Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement net	188	152	197	353	567
Fonds propres à investir	-418	-1 045	-505	-896	-94
Produits des ventes	606	0	606	0	606
Autres variations	-15	-15	-15	-15	-15
FRNG à terminaison	2 398	1 490	1 773	1 215	2 279

La structure financière de la société devrait rester correcte avec un (*FRNG*) s'élevant à 2,2 millions d'euros sous réserve toutefois de la réalisation du programme de cession de 12 logements pour un montant de 1,8 million

³² Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives

d'euros (*152 milliers d'euros par logement*) supérieur à l'autofinancement dégagé pour un montant de 1,5 million d'euros. Fin 2020 aucune vente n'a encore été réalisée.

8. ANNEXES

8.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

Raison sociale : Société anonyme d'HLM PROLETAZUR

SIEGE SOCIAL :

Adresse : 73 rue d'Entrecasteaux
BP 645 – 83053 TOULON CEDEX

Téléphone :
04 94 00 99 10

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : Jean-Claude HUEBER

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 29/09/2020

	Membres (Personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour
Président :	Jean-Claude Hueber	
	Michel Aubert	
	Annie Eveilleau	
	Pierre Fontana	
	Marc Hebreard	
	Albert Penet	
	Alain Giraud	
	Jean-Louis Picoche	Action Logement Immobilier
	Christian Briel	Société civile Toit pour Tous
	Richard Doriac	Crédit Mutuel Méditerranée
	Florence Pellae	Représentante des locataires
	Claudien Brémond	Représentante des locataires
	Florian Liberkowski	Représentant des locataires

Capital au 31/12/2019	Montant du capital : 38 200 euros	Principaux actionnaires : 1) Société civile Toit pour Tous (61,5%) 2) Action Logement Immobilier (35,5%)
	Nombre d'actions : 1000	
	Nombre d'actionnaires : 16	

EFFECTIFS EN ETP au 31/12/2019	Cadres : 3	Total administratif et technique : 12
	Maîtrise : 2	
	Employés : 7	
	Employés d'immeubles : 1,6	
		Effectif total : 13,6

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

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

www.ancols.fr

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS