

SCP d'HLM Poste Habitat Provence

Nice (*Alpes-Maritimes*)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-116

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-116

SCP d'HLM Poste Habitat Provence

Nice (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-116

SCP d'HLM Poste Habitat Provence – Nice (06)

N° SIREN :	777 969 544
Raison sociale :	Société coopérative de production POSTE HABITAT PROVENCE
Président :	M. Yves Roland
Directrice générale :	Mme Michèle Attar
Adresse :	41 rue Gounod - 06033 Nice Cedex 1
Actionnaire principal :	SA d'HLM Toit et Joie

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés	233	Nombre de logements familiaux en propriété:	233	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	------------	---	------------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
				(2)
Logements vacants	3,0%	3,8%	4,6%	
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacances technique</i>)	0,0%	2,3%	1,5%	
Taux de rotation annuel (<i>hors mises en service</i>)	12,9%	8,0%	9,8%	
Evolution du parc géré depuis 4 ans (% annuel)	12,4%	-	-	
Âge moyen du parc (en années)	41	37	38	
POPULATIONS LOGÉES				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	14,1%	22,9%	21,2%	
- < 60 % des plafonds	46,5%	60,2%	59,4%	
- > 100 % des plafonds	9,2%	11,7%	11,2%	
Bénéficiaires d'aide au logement	42,2%	47,1%	47,4%	
Familles monoparentales	20,5%	22,6%	20,8%	
Personnes isolées	43,2%	33,3%	38,5%	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,8	5,7	5,8	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,3	-	13,5	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds disponibles à terminaison (<i>mois de dépenses</i>)	3,5	-	-	
Fonds de roulements net global (<i>mois de dépenses</i>)	7,8	-	3,9	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	7,9	-	10,8	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) BOLERO 2016 : ensemble des SA de province

POINTS FORTS

- ▶ Parc locatif en bon état et bien entretenu
- ▶ Bonne performance énergétique du parc
- ▶ Soutien financier important de la part de la maison-mère Toit et Joie
- ▶ Performance d'exploitation en progression

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loyers pratiqués élevés
- ▶ Procès-verbaux de CAL incomplets
- ▶ Situation financière fragile
- ▶ Autofinancement net négatif suivi de délibérations du CA insuffisamment précises de 2014 à 2016
- ▶ Absence de consultation pour le renouvellement du commissaire aux comptes
- ▶ Absence de tableau de bord complet pour le CA
- ▶ Difficultés à provisionner correctement les charges
- ▶ Créances des locataires partis en augmentation

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Rédaction incorrecte du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL)
- ▶ Trois attributions non conformes
- ▶ Absence de renouvellement d'assurance habitation de certains locataires
- ▶ Récupération irrégulière de charges de gardiennage

Contrôle effectué du 15 février 2018 au 26 mai 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : octobre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-116

SCP d'HLM Poste Habitat Provence – 06

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.3 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	14
3.2 Accessibilité économique du parc	14
3.2.1 Loyers	14
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	15
3.2.3 Charges locatives	15
3.3 Conclusion	16
4. Politique sociale et gestion locative	16
4.2.3 Gestion des contingents	17
4.4 Traitement des impayés	22
4.5 Conclusion	23
5. Stratégie patrimoniale	23
5.4.2 Exploitation du patrimoine	25
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	27
6.1 Tenue de la comptabilité	27
6.2 Performance d'exploitation	28
6.2.1 Chiffre d'affaires et produit total	28
6.2.2 Excédent brut d'exploitation (EBE)	29
6.2.3 Capacité d'autofinancement (CAF)	29
6.2.4 Résultats comptables	30
6.2.5 Efficience de gestion	30
6.3 Autofinancement et modalités de financement des investissements	32
6.3.1 Analyse de la dette	32

6.3.2	Annuités locatives	32
6.3.3	Autofinancement net et ratios d'alerte	33
6.4	Situation bilancielle	34
6.4.1	Bilan fonctionnel.....	34
6.4.2	Situation à terminaison.....	35
6.5	Perspectives financières.....	35
6.5.1	Liens avec la maison-mère.....	35
6.5.2	Axes de développement et avis du CA (<i>historique</i>).....	36
6.5.3	Etude prévisionnelle.....	36
6.5.4	Avis de l'ANCOLS sur les perspectives annoncées	37
6.6	Conclusion	37
7.	Annexes.....	38
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	39
7.2	visite de patrimoine.....	40
7.3	tableau des irrégularités relatives aux règles d'attribution des logements	41
7.4	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	42
7.5	Sigles utilisés.....	43

SYNTHESE

Avec un patrimoine de 233 logements familiaux au 31 décembre 2016, la société anonyme coopérative de production d'HLM Poste Habitat Provence (PHP) est une jeune société fondée en 2006 par transformation de la société anonyme coopérative de location-accession de la Corrèze (SACLAC). Celle-ci a été rachetée par la société de développement de l'habitation coopérative (SDHC) à l'origine de l'entrée de nouveaux actionnaires, dont le groupe La Poste et la société anonyme d'HLM Toit et Joie : cette dernière société anonyme est devenue actionnaire majoritaire de PHP (84,3 % du capital en 2017). PHP a signé avec sa maison mère une convention de gestion qui lui apporte un soutien dans différents domaines de son activité, et la société a calqué son mode de fonctionnement sur les structures déjà en place dans la SA Toit et Joie. La gouvernance est assurée de façon satisfaisante, et des améliorations ont été apportées pendant le contrôle en matière de commande publique (*procédures et rapport annuel de la commission d'appel d'offres au conseil d'administration*). La majorité du patrimoine de la société (75 %) est située dans les Alpes-Maritimes, mais PHP détient également des logements dans la Vaucluse (21 %) et dans les Bouches-du-Rhône (4 %). Le parc est composé à 55 % de logements acquis en amélioration, le reste du patrimoine ayant été construit en VEFA à compter de 2010. Le montant des loyers est élevé et la marge sur les plafonds de loyers est modeste (3,2 %). 20 % des logements sont financés en PLS et seulement 13 % en PLAI.

Concernant la gestion locative, quelques dossiers n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement sur le système d'enregistrement national et le suivi des attestations annuelles d'assurance des locataires reste à parfaire. Les charges locatives doivent être provisionnées plus finement ; les créances locataires, en augmentation sur la période 2012-2016, doivent faire l'objet d'une attention accrue. La performance d'exploitation est croissante sur les cinq exercices (*pour 2016, l'excédent brut d'exploitation représente 63,4 % du produit total*).

L'évolution du patrimoine a été rapide sur la période 2013-2017 (+ 11,3 % annuels), et la société envisage d'accélérer encore le développement avec une prévision de 90 nouveaux logements par an (*base du plan stratégique de patrimoine 2018-2027*), en ayant recours à la VEFA. L'organisme doit suivre avec soin son développement car les années passées ont montré un nombre de mises en service inférieur aux prévisions et un échec opérationnel (*projet des Figuières à Marseille - perte de 917 k€*).

La fragilité financière de PHP résulte de sa jeunesse (*première résidence réhabilitée et mise en service en 2010*). Le soutien financier de la maison-mère est indispensable, et effectif. Il se traduit en particulier par des prêts participatifs, quasi fonds propres, des avances en compte-courant et des lignes de trésorerie. Ce soutien actuel doit être pérennisé jusqu'à ce que PHP atteigne un niveau d'exploitation qui lui permette de générer les fonds propres nécessaires à son plan de développement.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le dynamisme démographique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), essentiellement porté par son solde migratoire, en traduit la forte attractivité. Mais la région PACA est également marquée par la précarité : en 2013, 17,3 % de ses habitants (14,5 % pour la France métropolitaine) vivent sous le seuil de pauvreté. Ce seuil se situe à 15,8 % pour les habitants des Alpes-Maritimes, et 20,2 % pour les habitants du Vaucluse. Les conditions de logement sont par ailleurs difficiles dans la région, la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France.

Avec une population de 1 083 312 habitants, qui stagne depuis 2007, le département des Alpes-Maritimes, dans lequel la SCP concentre 75 % de son patrimoine, est le deuxième le plus peuplé de la région PACA (3ème région de France la plus peuplée). Sa population est principalement concentrée sur la bande littorale autour des grands centres urbains de Nice, Antibes Juan-les-Pins, Cannes, Grasse et Menton. La partie montagneuse, plus étendue et rurale, est moins peuplée. L'activité économique, principalement tertiaire et largement tournée vers le tourisme, est

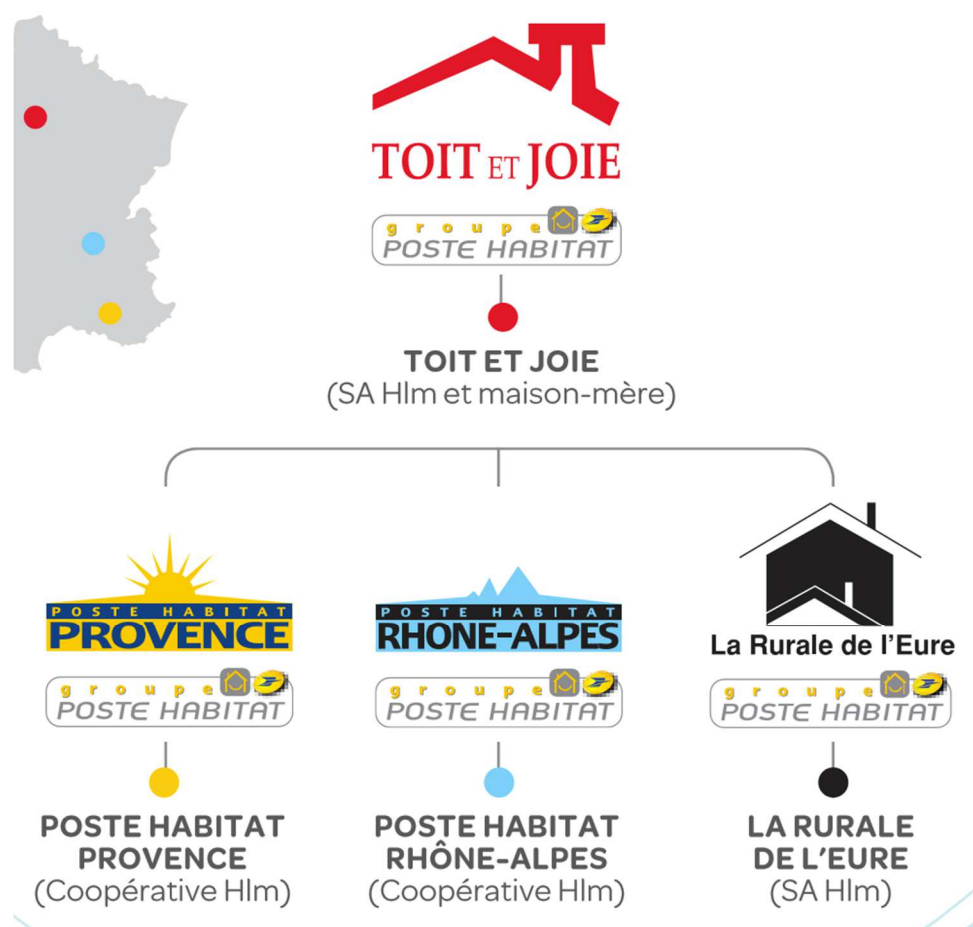
en cohérence avec les 23,9 % de résidences secondaires et occasionnelles (*moyenne nationale de 9,4 %*). En raison du relief et de fortes contraintes d'urbanisation (*risques naturels, lois « Montagne » et « Littoral »*), les marchés du foncier et du logement sont particulièrement tendus, rendant l'accès au logement très difficile. Le parc de logements sociaux est sous-représenté : il constitue dans le département 9,3 % du parc total, contre 14 % au niveau régional et 17 % en France métropolitaine. Malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux depuis 2002, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante. En 2016, 22 communes du département ne respectent pas leurs obligations légales en matière de logements sociaux, dont la commune de Grasse, sur laquelle PHP a livré 25 logements en 2015, et la commune de Vallauris, où elle en livrera 50 en 2019. Le département possède un taux de mobilité de 6,9 % dans le parc social, qui est un des plus faibles de France (*respectivement 7,5 % au niveau régional et 9,7 % au niveau national*) : ce taux est deux fois plus élevé à PHP où il s'établit à 12,9 % à fin 2016.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

L'ANCOLS exerce son premier contrôle sur PHP, société issue de la transformation de la SACLAC après son rachat par la société de développement de l'habitation coopérative (SDHC). Ce rachat est intervenu dans un premier temps en mai 2004 par une augmentation du capital de la SACLAC réalisé par la SDHC à hauteur de 20 k€. (*Annexe rapport 2004-095 SACLAC*), l'objectif de la SDHC étant de se substituer aux associés historiques de la SACLAC désireux de se désengager de la société. Après la démission des membres du conseil d'administration de la SACLAC le 5 septembre 2005, le seul associé restant au capital de la société étant la SDHC, celle-ci a sollicité six nouveaux associés (*dont la Poste et la SA d'HLM Toit et Joie*) qui ont souscrit le 29 mai 2006, pour chacun d'entre eux, une part sociale au capital de la SACLAC. Ces nouveaux associés ont souhaité redonner à la société une activité de construction dans la région PACA dans le cadre de la politique d'intervention de La Poste en habitat social. Cette orientation s'est accompagnée d'une transformation en SCP. L'assemblée générale mixte de la SACLAC en date du 16 juin 2006, selon son procès-verbal, a ainsi :

- ▶ constaté le montant du capital de la société au 31 décembre 2005 à 19 994,88 € (*procès-verbal de l'AG mixte de la SACLAC en date du 16 juin 2006*);
- ▶ nommé la SDHC et la SA d'HLM Toit et Joie administratrices de la société ;
- ▶ décidé à l'unanimité de transformer la SACLAC en SCP d'HLM, conformément aux dispositions de l'article L. 422-14 du CCH ;
- ▶ modifié la raison sociale de la SACLAC et adopté le nom de « Poste Habitat Provence » (PHP) ;
- ▶ transféré son siège social à Nice, 41 rue Gounod, ce transfert ayant fait l'objet d'un agrément ministériel en date du 13 mars 2007, conformément aux dispositions de l'art. R. 422-16 du CCH.

PHP fait partie du groupe « Poste Habitat » (*cf. § 2.2.2*) : l'objectif du groupe est de développer la capacité de logement des postiers, notamment sur Nice, dont ceux qui travaillent sur la principauté de Monaco, mais également sur Cavaillon où est situé le centre de tri postal le plus important de la région PACA. PHP loue 43 % de l'ensemble de son parc à des salariés de la Poste selon des conventions de réservation signées avec Action Logement (*cf. § 4.2.3*). La moitié de la résidence « Gounod » à Nice (*35 logements*) est réservée par le groupe Poste Habitat.



Depuis la création de la société, le président du conseil d'administration est M. Yves Roland, et la directrice générale (DG) Mme Michèle Attar, tous deux également président et directrice générale de la SA d'HLM Toit et Joie. Ils exercent leur mandat à titre gratuit (*mandat social pour la directrice générale*). Leur mandat est régulièrement renouvelé pour une durée de trois ans, le dernier renouvellement ayant été validé au CA du 30 juin 2015. Sous l'autorité de la directrice générale, trois directeurs locaux se sont succédé à PHP depuis sa création : Mme Mady Valentin jusqu'au 28 février 2012, M. Serge Bantos jusqu'au 31 décembre 2013 et le directeur actuel, M. Philippe Alizard, depuis le 1^{er} janvier 2015 (*chargé de mission à PHP depuis début 2014*).

Le conseil d'administration (CA) de Toit et Joie du 21 février 2008 a acté une augmentation du capital de PHP à hauteur de 2,25 M€. Une nouvelle augmentation de 1 M€ est intervenue lors du CA du 16 décembre 2014. Au 15 juillet 2017, le capital variable de PHP s'élève à 3 854 k€ (252 899 parts sociales d'un montant nominal de 15,24 €). Il est entièrement libéré lors de la souscription des parts. La dernière modification des statuts de la société a été validée en assemblée générale extraordinaire (AGE) du 30 juin 2009. Une nouvelle modification est prévue à l'AGE du 28 juin 2018. PHP accueille régulièrement de nouveaux sociétaires au collège A (*locataires*) et en rend compte au CA depuis 2016, conformément aux statuts et aux recommandations du dernier rapport de révision coopérative¹. La participation des actionnaires du collège A (*coopérateurs*) à l'assemblée générale du 29 juin 2016 s'élève à 20 %

¹ En date de novembre 2015

(6 % en moyenne dans les coopératives²). Ce ratio a nettement augmenté depuis 2015 (*participation inférieure à 3 %*²), ce qui indique une meilleure implication des sociétaires utilisateurs, due à un nombre important de pouvoirs.

Le CA est composé de douze membres dont un représentant des locataires, conformément à l'article 10-1 des statuts. Son règlement intérieur a été adopté par délibération du 18 juin 2014. Il s'est réuni six fois par an au cours des années 2015-2017, avec un taux de participation en augmentation constante, passant de 76 % à 90 %.

La DG a signé une délégation de signature au profit du directeur de PHP à son entrée en fonction, notamment en matière de signature de marchés et de services, qui prévoit un plafond de paiement fixé à 3 000 €. Le directeur a lui-même subdélégué sa signature :

- ▶ en date du 2 janvier 2016 au responsable de patrimoine, avec une limite de 10 000 € HT pour les commandes, et visa du directeur au-delà (cf. § 2.2.3.1) ;
- ▶ en date du 1er novembre 2016 au responsable des activités locatives, notamment pour signer les documents relevant des baux de location.

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration de PHP est composé de cadres de La Poste (*actifs ou retraités*), du directeur général adjoint de la maison mère Toit et Joie, de la mutuelle Tutélaire et de CNP Assurances. La métropole Nice Côte d'Azur (NCA) a fait son entrée au CA en 2014. A la lecture des procès-verbaux de séance, l'ANCOLS conclut à une bonne implication du CA dans la gouvernance de la société. Il est à noter toutefois que l'un des administrateurs n'a assisté à aucune des séances du conseil d'administration en 2016 et 2017 (*non conforme à l'art. L. 421-13 du CCH*). Il a été remplacé lors de la séance du CA du 29 juin 2017. Le CA est informé des activités de la société grâce à un tableau de bord présenté à chaque CA : ce document détaillé, essentiellement orienté sur la production, récapitule :

- ▶ les travaux en cours et à prévoir sur le patrimoine existant ;
- ▶ l'état d'avancement des opérations de construction et d'accession sociale en cours par département ;
- ▶ les opérations en prospection ;
- ▶ le suivi des agréments par département ;
- ▶ les livraisons réalisées depuis 2010 et les opérations projetées jusqu'en 2021, par département ;
- ▶ la ventilation du patrimoine par nature de programme : construction neuve, VEFA, acquisition-amélioration ;
- ▶ le point sur la procédure en cours concernant l'opération avortée de Marseille-Figuière.

Dans l'optique du développement du patrimoine de PHP et de la recherche de l'équilibre financier (cf. §6), ce tableau pourrait utilement être complété par des éléments sur la vacance locative, la rotation des logements, la situation des impayés et les coûts de gestion. La clôture des opérations devrait également être réalisée en CA, ce qui n'est pas le cas actuellement.

² Source Rapport de révision coopérative SCP PHP – Novembre 2015

2.2.2 Relations intra-groupes

PHP est l'une des trois filiales³ de la SA d'HLM « Toit et Joie », qui fait elle-même partie du groupe Poste Habitat (cf. § 2.2 *logigramme du groupe*). Toit et Joie a étendu son champ d'intervention au-delà de l'Ile-de-France avec les deux SCP Rhône-Alpes et PHP, dans des régions où la demande est forte. « Toit et Joie » est l'actionnaire principal de la SCP PHP avec 84,3 % du capital détenu dans la société et le second actionnaire est La Poste (7,8 % des actions). Trois entreprises de statut coopératif (*la Coop' HLM Développement*⁴, *la Tutélaire et Habitat Réuni*⁵) représentent le second actionnaire avec 5,2 % du capital de la SCP (cf. annexe 7.1).

PHP et Toit et Joie ont signé cinq conventions réglementées :

- ▶ une convention de mandat de gestion prenant effet au 1^{er} juillet 2010 par laquelle PHP confie à Toit et Joie la gestion financière et comptable, la gestion de trésorerie, la gestion administrative et la gestion locative ; concernant cette dernière, PHP en assure désormais une partie ;
- ▶ deux conventions de mise à disposition de deux agents de Toit et Joie à PHP concernent :
 - le directeur actuel de PHP mis à disposition de PHP à compter du 1^{er} janvier 2015 pour une durée indéterminée, à 30 % de son temps de travail (50 % depuis le 1^{er} janvier 2018) ;
 - la responsable du pôle « Commerces/Commercialisation Ventes » mise à disposition de la SCP PHP à compter du 1^{er} octobre 2015, également à 30 % de son temps (50 % depuis le 1^{er} janvier 2018) ;
- ▶ une convention de prêt participatif consentie par Toit et Joie à PHP (cf. § 6.5.1) ;
- ▶ une convention concernant une avance en compte courant d'associé a été établie fin 2017.

Ces conventions sont citées dans le rapport spécial du CAC et n'appellent pas de remarque.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2016, PHP compte quatre salariés : le responsable des activités locatives, le responsable du patrimoine, et deux gardiennes (une à Nice et l'autre à Cavaillon). Le directeur et la responsable du pôle « Commerces/Commercialisation/Ventes » sont mis à disposition de PHP, comme vu ci-dessus. Le recrutement interne au sein du groupe est privilégié, puisque quatre des six personnes employées à PHP sont issues de la maison mère. Seuls le responsable de l'activité locative et la gardienne niçoise (*dont le contrat a pris fin en mars 2018*) ont été recrutés en externe. PHP accueille également régulièrement des salariés en contrat de professionnalisation.

Dans le cadre de l'organisation de son activité, le directeur réunit son équipe pour un point hebdomadaire. Le logiciel de gestion locative est partagé, y compris par les gardiennes (*en lecture seule*). Par ailleurs, PHP bénéficie de la certification ISO 9001 obtenue par Toit et Joie, qui a été renouvelée en décembre 2017 pour trois ans. Le groupe

³ Les deux autres filiales de Toit et Joie étant situées en région Rhône-Alpes (*la SCP « Poste Habitat Rhône-Alpes », dénommée PHARA*) et dans le département de l'Eure (*la SA d'HLM « La Rurale de l'Eure »*)

⁴ La Coop'HLM Développement est l'ex-SDHC (*Société de Développement pour l'Habitat Coopératif*), dont la première vocation consiste à renforcer les fonds propres de coopératives d'HLM en développement par des prises de participation à leur capital dans le cadre de contrats de développement

⁵ Habitat Réuni, SAS coopérative, est un groupement d'organismes HLM regroupant 29 ESH et coopératives HLM qui gèrent 140 000 logements sociaux sur le territoire national

s'appuie sur un manuel Qualité régulièrement mis à jour⁶. Découlent de ce manuel des fiches de procédures détaillées et régulièrement mises à jour⁷, des documents concernant les modes opératoires (*par exemple les états des lieux*) et les enregistrements permettant d'assurer la traçabilité des tâches. Ces fiches ne sont néanmoins pas utilisées systématiquement par les salariés de PHP.

Chaque salarié dispose d'une fiche de poste détaillée et d'un entretien d'évaluation annuel.

Le personnel suit régulièrement des formations : en 2017, trois des quatre salariés de PHP ont suivi une (des) formation(s) à hauteur de 3,58 % de la masse salariale annuelle brute de la société, ce qui situe PHP au-dessus de la moyenne des entreprises sociales de l'habitat (ESH) de moins de neuf salariés en 2016 (2,3 %)⁸. En 2017, les formations ont principalement bénéficié aux deux responsables. Cet effort sera notablement amplifié en 2018 (*quadruplement des dépenses de formation inscrites au budget*).

2.2.3.1 Commande publique

Sur la période contrôlée, la société est soumise aux règles de la commande publique. Jusqu'au 31 mars 2016, elle était assujettie aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 31 décembre 2005 et, depuis le 1er avril 2016, à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics. Lors du contrôle, le guide de procédure de PHP ne correspondait plus à la réglementation en vigueur. En effet, celui-ci se référait à l'ordonnance de 2005, devenue caduque. L'organisme a mis son guide de procédures à jour par délibération du CA en date du 11 avril 2018. Une anomalie a été détectée dans un marché vérifié par l'ANCOLS, passé avant cette mise à jour : elle concerne le non-respect du contenu du guide de procédures alors en vigueur sur la consultation de la maîtrise d'œuvre d'une opération⁹:

- absence de procès-verbal d'ouverture des plis ;
- absence de rapport d'analyse du directeur.

La désignation du commissaire aux comptes n'a pas fait l'objet d'une consultation (*non conforme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005*). En effet, le commissaire aux comptes en fonction est le même depuis l'origine de la société ; il a été renouvelé en 2014 par l'assemblée générale du 18 juin 2014 (*montant total des honoraires sur six ans : 32 400 € HT*). Aucune consultation n'a été réalisée par l'organisme pour son renouvellement. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à faire une consultation pour le choix du commissaire aux comptes en 2020 (*échéance du contrat actuel*).

Enfin, le rapport annuel de la commission d'appel d'offres (CAO) n'était pas présenté au conseil d'administration (*non conforme à l'art. R. 433-6 du CCH*). PHP a présenté son premier rapport annuel de la CAO au CA du 11 avril 2018.

⁶ Toit et Joie a orienté sa démarche depuis le renouvellement de la norme vers l'identification et la maîtrise des risques de l'entreprise : cette démarche devrait aboutir en 2018. La dernière version du manuel Qualité date d'octobre 2017

⁷ Il existe 15 fiches sur la passation des marchés, 21 fiches sur l'attribution des logements

⁸ Source rapport de branche 2017 de la Fédération des ESH (*données 2016*)

⁹ Opération de réhabilitation de la résidence « De Maistre » - 24 logements à Nice (62 042 € HT)

2.3 CONCLUSION

PHP est une jeune coopérative qui s'est construite dans le sillage de sa maison mère, la SA d'HLM Toit et Joie, elle-même intégrée au Groupe La Poste. PHP a signé avec sa maison mère une convention de gestion qui lui apporte un soutien dans différents domaines de son activité. La gouvernance, globalement correctement assurée, doit bénéficier, lors des CA, de la présentation d'un tableau de bord plus complet lui permettant une meilleure appréciation de sa performance relative à la gestion locative et de sa situation financière, la présentation de la clôture de chaque opération ainsi que celle du rapport annuel de la CAO.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de PHP est situé à 75 % dans le département des Alpes-Maritimes sur les communes de Nice, Grasse, Eze-sur-Mer et Cannes-la-Bocca. La société est également propriétaire de logements dans le Vaucluse (21 % de son patrimoine situé à Cavaillon et Morières-lès-Avignon, géré en copropriété). Le reste du parc est constitué d'une résidence située à Salon-de-Provence. Seule une résidence à Grasse est située en quartier prioritaire de la ville (QPV).

L'âge moyen du patrimoine est de 41 ans. Il est composé à la fois de résidences anciennes, les premières acquises, en amélioration, après le transfert du siège à Nice (55 % du parc), et depuis 2010, exclusivement de constructions en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Au 31 décembre 2016, le parc comporte 233 logements familiaux (cf. § 5.1).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Au 31 décembre 2016, la société n'affiche aucune vacance commerciale de plus de trois mois – il n'y en a pas eu les années précédentes –, et la vacance technique est de 3 %¹⁰ (entre 0 et 3,4 % les années précédentes) : cette vacance est due à la réhabilitation de quatre logements dans les résidences Dominante et De Maistre.

A la même date, le taux de mobilité de la société s'établit à 12,9 %. Il est plus élevé que celui du département et de la région qui se situent à 8,5 % à cette date.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Au 31 décembre 2016, le parc de PHP est entièrement conventionné. Le niveau de loyer mensuel moyen pratiqué au 1^{er} janvier 2016 s'élève à 7,6 €/m² de surface habitable (SH). Il est supérieur aux références de la métropole Nice Côte d'Azur (NCA) et aux références nationales (cf. tableau ci-après), mais demeure néanmoins attractif par rapport à celui constaté en 2017 dans le marché locatif privé de Nice (15,9 €/m²)¹¹. La moitié des logements présente un niveau de loyer supérieur à 6,8 €/m² de SH. Ce prix élevé s'explique par la présence dans le parc de 21 % de logements financés en PLS. Le loyer mensuel moyen s'élève à 388 €. Les logements de PHP sont peu accessibles aux personnes présentant les ressources les plus modestes.

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
Organisme	233	6,5	6,8	7,3	7,6
Références locales (NCA)	42 925	5,5	6,4	7,1	6,5
Références France métropole	4 153 165	4,8	5,5	6,4	5,8

Sources : RPLS au 01/01/2016

¹⁰ Source Répertoire sur Parc Locatif Social (RPLS) au 1^{er} janvier 2017

¹¹ Source CLAMEUR

La moyenne élevée de loyer mensuel à PHP s'explique à la fois par la jeunesse d'une partie du patrimoine, mais également du fait que les logements sont loués à un montant proche des plafonds de loyers. Au 1^{er} janvier 2018, PHP dispose d'une marge modeste sur les plafonds de loyers (3 229 €, soit 3,2 %)

Le contrôle des loyers au 1^{er} janvier 2018 n'a fait apparaître aucun dépassement des plafonds réglementaires.

Comme l'indique le tableau ci-dessous, PHP applique l'augmentation annuelle maximale autorisée depuis 2014, celle-ci étant nulle depuis 2017 :

Années	2014	2015	2016	2017	2018
Hausse annuelle maximale des loyers pratiqués votée en CA	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2014	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %	¹² 0,00 %

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Au 31 décembre 2016, PHP possède moins de 10 % de son patrimoine en quartiers prioritaires de ville (QPV). Les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement – représentant 42,2 % de l'ensemble des locataires en 2016 – ne sont pas enquêtés sur le SLS. Sept locataires (2,9 % des locataires en place) sont concernés par le SLS au titre de l'enquête 2017, pour un taux de dépassement qui varie de 25 à 59 %. Le SLS leur a été appliqué sur l'avis d'échéance du mois de janvier 2017. Il est à noter que le guide du locataire contient une information sur le SLS.

SLS	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de locataires assujettis	2	1	6	7	7
Montant mensuel ¹³ du SLS encaissé (€)	237	2	60	173	158

3.2.3 Charges locatives

Les charges locatives sont suivies par un salarié de PHP, appuyé par la maison-mère Toit et Joie. Les charges de l'année N sont régularisées dans le courant de l'année N+1 (*de mars à septembre*), à l'exception des charges des résidences en copropriété avec syndic (*cas de la résidence « Les allées florentines » à Morières les Avignon qui a été régularisée avec retard*). L'ajustement des provisions est fait après la régularisation de charges.

Les charges locatives annuelles moyennes 2016 ressortent globalement à 20,1 €/m² ; elles s'élèvent à 15,3 €/m² pour les logements à chauffage individuel et à 28 €/m² pour les logements à chauffage collectif. Ce dernier montant est supérieur à la médiane nationale (*USH 2013*) qui s'élève à 21,3 €/m². Cela est dû, selon l'organisme, à certains programmes (*Saint-Barthélemy en particulier*) qui sont équipés de climatisations réversibles qui se révèlent onéreuses. L'organisme ne dispose pas d'un observatoire des charges, ni d'un plan d'action tendant à en maîtriser le niveau.

L'examen des charges récupérées pour l'année 2016 montre un sur provisionnement global de 31 %. Sur les exercices passés, l'organisme a souvent eu des difficultés dans l'ajustement des provisions : les taux de provisionnement (*montant des provisions/montant réel*) sont respectivement pour les exercices 2012 à 2015 de 69 %, 81 %, 86 %, et 101 %. L'organisme doit améliorer ce point.

¹² Précédemment fixé à 0,75 % par application de l'IRL, la loi de finance pour 2018 a ramené ce taux à 0 % (cf. C-III de l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 – hors travaux de réhabilitation et plan de redressement CGLLS

¹³ Du mois de décembre de l'année N

L'examen de la récupération des charges de gardien sur l'exercice 2016 montre que le coût salarial des deux gardiennes a été récupéré à 75 %, alors qu'un prestataire extérieur intervient pour l'évacuation des déchets ménagers (*non conforme au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982*). PHP fait intervenir de façon permanente une société pour les mouvements de conteneurs à déchets. La récupération possible est donc de 40 %. Dans sa réponse, l'organisme précise qu'avec le départ de la gardienne, la situation a été rectifiée.

3.3 CONCLUSION

Les loyers pratiqués par la société sont élevés, de l'ordre de + 1€/m² de surface habitable par rapport aux loyers pratiqués dans la métropole Nice Côte d'Azur pour le 1^{er} quartile et le loyer moyen. Aucun dépassement de plafonds réglementaires de loyers n'a été relevé. Le SLS est correctement appliqué. Par ailleurs, l'organisme doit mieux provisionner les charges récupérables et examiner les possibilités de les réduire. Il doit enfin rectifier sa pratique de récupération des charges relatives aux salaires des gardiens.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL
Organisme**	43,2	3,8	20,5	14,1	46,5	9,2	42,2
Département**	32,8	10,8	23,5	18,8	52,6	16,2	41,2
Région**	33,3	11,4	22,8	22,9	60,2	11,7	47,1

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

**Source OPS 2016 - Données non apurées

Les caractéristiques des populations logées en 2016 confirment le constat dressé à propos des loyers du parc de PHP (*cf. § 3.2.1*). L'organisme ne loge pas les populations les plus défavorisées : ce sont les ménages dont les ressources se situent entre 60 et 100 % des plafonds de revenus qui sont d'abord logés par la société. Concernant la composition des familles, le nombre de personnes isolées est sensiblement supérieur aux médianes de secteur dans le département et en région, et le nombre de ménages avec trois enfants moins important.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

PHP est guichet enregistreur des demandes de logements et a enregistré un nombre croissant de demandes entre les années 2015 (14 dossiers) et 2017 (84 dossiers). Néanmoins, en 2017, il est à noter que 93 % des demandes concernent des logements situés dans les Alpes-Maritimes alors que PHP n'y détient que 75 % de son patrimoine.

Concernant la gestion informatisée des demandes d'attribution, le logiciel métier n'étant pas interfacé avec le système national d'enregistrement (SNE), il peut engendrer certains dysfonctionnements dans la traçabilité de l'enregistrement des demandes de logement.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA a créé une commission d'attribution des logements (CAL) et en a validé le règlement intérieur (RI) par délibération du 14 octobre 2009. Ce RI a été mis à jour à plusieurs reprises, et notamment le 20 février 2015 pour introduire les orientations applicables à l'attribution des logements, et le 29 septembre 2015 pour créer une seconde CAL appelée à se réunir dans l'une des autres villes que le siège social de la société, où elle détient du patrimoine, à l'intérieur de sa région de compétence (PACA). La rédaction de plusieurs articles du règlement intérieur de la CAL relatifs à la composition et au quorum était incorrecte (*non conforme à l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation*)¹⁴. Il était en effet mentionné aux articles 19 et 20 de ce document la notion de « refus d'attribution » alors qu'une telle décision ne fait pas partie des décisions pouvant être rendues par la CAL (*art. R. 441-3 du CCH*), et alors même que le même règlement intérieur énumère à son article 23 les cinq décisions pouvant être rendues par la CAL, dont aucune ne correspond à un « refus » : il est fait référence à la notion de « non attribution ». Par ailleurs, la référence concernant la périodicité de la CAL (*article 10 du règlement intérieur*) était erronée (*art. R. 441-18 au lieu de R. 441-9-IV*). Le CA du 11 avril 2018 a approuvé les modifications nécessaires. Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015, le règlement et les orientations applicables à l'attribution des logements ont été mis en ligne sur le site internet de la société.

Politique en direction des personnes âgées / Accessibilité

PHP dispose d'une connaissance précise de l'accessibilité de ses logements. Sur son patrimoine actuel, 85 % des logements sont adaptables (*aménagements simples*). Aucune mutation interne et aucune demande de logement adapté n'a été sollicitée par une personne âgée de plus de 65 ans en raison du manque d'accessibilité dans son logement actuel. Concernant les chantiers en cours, soit 200 logements, les normes pour personnes à mobilité réduite (PMR) sont respectées et 80 % des logements seront adaptables¹⁵. PHP n'a mis en chantier aucune opération exclusivement conçue pour les personnes âgées.

4.2.3 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2016, le parc de PHP est entièrement réservé, à l'exception de deux logements PLS situés à la résidence « Oscar II » à Nice. Le contingent réservataire est réparti selon le tableau suivant :

¹⁴ L'article 5 indiquait que « le nombre de participants doit être au minimum de quatre personnes [sans préciser s'il s'agit de personnes présentes ou représentées] y compris le représentant de la commune... Minimum exigé : quatre présents sur six convoqués ». Il ne s'agit pas de six personnes convoquées, mais neuf. Par ailleurs, les articles 16 et 17 faisaient mention de « dossier refusé » : les refus d'attribution ne figurent pas à l'art. R 441-3. Seul est prévu le cas de « non attribution », même si l'article L. 441-2-2 du CCH indique que « tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution ».

¹⁵ Dont 27 % concernent des immeubles de trois étages ou moins ne nécessitant pas l'installation d'un ascenseur, conformément aux dispositions de l'art. R. 111-5 du CCH

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc)
Etat	69	29,6 %
Communes	44	18,9 %
Conseils départementaux	8	3,4 %
Collecteur 1 % La Poste	100	42,9 %
SRIAS	10	4,3 %
Non réservé (PHP)	2	0,9 %
Total	233	100,0 %

4.2.4 Gestion des attributions

La première conférence intercommunale du logement (CIL), créée par la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017, s'est tenue le 7 avril 2016 sous l'égide de l'Etat et de la métropole NCA. Elle définit les orientations relatives aux attributions de logements sociaux. PHP participe depuis à certaines réunions.

4.2.4.1 Analyse de la gestion des attributions

Le tableau ci-dessous résume l'activité d'attribution de logements au sein de PHP :

Baux signés	2014	2015	2016	2017	TOTAL
TOTAL	34	51	37	44	166
Dont mutations	3	0	1	1	5

166 attributions ont été prononcées par les deux CAL au cours des années 2014 à 2017. Le délai moyen d'attente constaté est de 11 mois sur la période contrôlée, comme l'indique le tableau ci-après. 74,2 % des attributions concernent des demandes déposées depuis moins d'un an. Le délai d'attente anormalement long étant fixé à 45 mois dans les Alpes-Maritimes¹⁶, 8,3 % des demandes sont honorées par PHP au-delà de ce délai.

Délai attente 2014 à 2017	< 3 mois	< 6 mois	< 1 an	< 45 mois	Au-delà	Total
Nombre d'attributions	69	24	30	29	14	166
En %	41,6	14,5	18,1	17,5	8,3	100

Les procès-verbaux des commissions d'attribution ne mentionnent pas le classement des candidats sur un même logement (*non conforme à l'article R.441-3 du CCH*). Les procès-verbaux présentés lors du contrôle mentionnaient uniquement le nombre de logements attribués ou échangés, sans précision du numéro du logement concerné, des attributaires, des candidats et de leur numéro d'enregistrement sur le serveur national (SNE). En revanche, l'identité des candidats ayant refusé le logement était mentionnée. Le procès-verbal ne retraçait ni le nombre de candidats présentés par logement, ni leur classement. Une fiche synthétique présentée en CAL, mais ne faisant pas partie du procès-verbal, permettait d'identifier les dossiers présentés en CAL et les renseignements concernant le candidat. Suite à la modification du règlement intérieur de la CAL (*cf. § 4.2.2*), PHP est désormais en mesure de retracer dans le procès-verbal un certain nombre de données de la fiche synthétique nécessaires à la traçabilité des décisions de la CAL.

¹⁶ Arrêté préfectoral du 2 juin 2014

L'examen détaillé de 58 dossiers ciblés d'attribution des logements sur l'échantillon de 166 attributions réalisées entre 2014 et 2017 a permis de relever trois attributions avec absence du numéro unique (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*). Trois logements ont fait l'objet d'une attribution en l'absence de numéro unique départemental (*non conforme à l'art. L. 441-2-1 du CCH*). Dans sa réponse, PHP indique que les attributions étaient trop anciennes pour pouvoir vérifier ces numéros sur le serveur.

Par ailleurs, suite au contrôle de l'ANCOLS, un logement attribué en août 2017 a été radié du SNE en mars 2018. Enfin, les attestations d'enregistrement au SNE n'étaient pas toutes présentes dans les dossiers examinés : deux dossiers portaient des numéros inscrits à la main non vérifiables en l'absence d'attestation d'enregistrement au SNE. Si la conservation des attestations d'enregistrement au SNE ne relève pas d'une obligation réglementaire, leur présence dans les dossiers des locataires permet de s'assurer de l'exactitude du numéro d'enregistrement correspondant à leur dossier.

La durée du bail mentionnée sur le contrat de location n'est pas réglementaire (*non conforme à l'annexe 1 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale, qui prévoit une durée minimale de trois ans*). PHP devra corriger cette inexactitude, même si l'attribution d'un logement social prévoit le maintien dans les lieux du locataire. Les baux examinés mentionnent une durée de location de trois mois avec tacite reconduction.

Lors du contrôle, les baux examinés n'étaient pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*). Il manquait les diagnostics relatifs à l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*cf. § 5.4.2.4*). Il est rappelé que le bailleur 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 (*dès le 1^{er} juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1975*) et l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz¹⁷. Suite à la recommandation de l'Agence, PHP fait désormais signer aux nouveaux entrants un bordereau de remise des diagnostics obligatoires (*à conserver dans les dossiers des locataires*).

4.2.4.2 Assurances habitation

PHP diligente chaque année une campagne concernant la mise à jour des attestations d'assurance (*document joint aux avis d'échéance*) et enregistre les dates des renouvellements qui lui parviennent. Un sondage effectué par l'ANCOLS dans la résidence Gounod où sont situés les locaux de la SCP a mis en évidence que malgré la campagne annuelle, 19 des 35 locataires n'avaient pas remis une attestation à jour.

L'article 7 de la loi n° 89-462 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 bailleur... ». Si PHP exige des locataires une attestation d'assurance à la signature du bail de location et demande la justification du renouvellement annuel de cette assurance sur les avis d'échéance, la société doit ensuite assurer un suivi des renouvellements. Lors du contrôle, PHP a donc relancé les locataires de l'immeuble où est situé son siège social ; ceux-ci lui ont remis une attestation d'assurance à jour. La société a mis en place un système d'alerte afin de relancer en temps utile les locataires défaillants.

¹⁷ Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*).

Par ailleurs, l'indication du montant du loyer maximal, portée sur l'avis d'échéance valant quittance, doit être plus compréhensible. Une explication sur l'avis d'échéance commenté dans le guide du locataire remis aux nouveaux entrants pourrait utilement être ajoutée.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La qualité de service aux locataires est essentiellement rendue par :

- les supports d'information écrits, soit sur les panneaux d'affichage des halls d'entrée des immeubles, soit au travers de notes d'information jointes aux avis d'échéance adressés aux locataires ;
- la présence des deux gardiennes ;
- des visites de patrimoine par le directeur et les autres responsables.

Un guide du locataire détaillé est remis à chaque nouvel entrant : il donne notamment des indications sur les différents postes de l'avis d'échéance et du décompte de régularisation des charges. Malgré ces précisions, le quart des locataires déplorent dans l'enquête de satisfaction 2017 ne pas comprendre et manquer d'information sur les charges. Il convient de noter en parallèle que seulement le quart des locataires a utilisé ce guide, et que 15 % déclarent ne pas le connaître.

L'accompagnement social des locataires est assuré par les centres communaux d'action sociale (CCAS) ou les associations avec lesquelles PHP travaille. Un bail glissant signé avec l'Association de Gestion Immobilière et Sociale (AGIS 06¹⁸) est en cours depuis mai 2017.

4.3.1 Enquêtes de satisfaction

PHP a mené une enquête interne de satisfaction des locataires en 2015 avec l'aide d'un prestataire en 2017. Dans les points d'évolution de l'enquête 2017, il ressort :

- ▶ une amélioration sur le fonctionnement du chauffage (passant de 35 à 75 % de locataires satisfaits) ;
- ▶ une amélioration sur l'entretien des parties communes (passant de 58 à 63 % de locataires satisfaits) ;
- ▶ une insatisfaction importante de 80 % des occupants concernant la propreté des parkings en sous-sols (lors de la visite de patrimoine, ils étaient propres) ;
- ▶ des attentes sur le niveau d'information donnée aux locataires, notamment sur les travaux prévus dans leur immeuble, le suivi de leurs demandes, et les délais d'intervention. Les délais d'intervention avaient déjà été pointés dans le rapport de révision coopérative de 2015.

Ces derniers points doivent être rapprochés du fait qu'il n'existe pas de conseil de concertation locative (cf. § 4.3.3), et de traçabilité du traitement des réclamations émises par les locataires (cf. § 4.3.2).

¹⁸ Association loi de 1901 bénéficiant d'un agrément préfectoral

4.3.2 Visite de patrimoine

La visite du patrimoine de PHP a porté sur l'ensemble du parc (*excepté la résidence d'Eze*) et a permis de constater le très bon état, le très bon entretien et la propreté de l'ensemble des groupes, anciens comme récents, y compris les caves et garages. Certains immeubles niçois acquis et améliorés sont classés et réhabilités avec goût. Sur le patrimoine des Alpes-Maritimes, seul l'immeuble de Grasse situé en cœur de village ancien classé pose des difficultés de réhabilitation extérieure, tout comme les autres immeubles de la place où il est situé, dont la collégiale et la mairie, car les travaux sont soumis à de fortes contraintes en site classé, et l'accessibilité de chantier est très contraignante. Les appartements ont néanmoins été réhabilités avant leur location. A Cannes-la-Bocca, seules des jardinières posées en extérieur des balcons qui donnent sur la place principale de la ville ont été observées (*Résidence Oscar*) : compte tenu de leur dangerosité potentielle, des lettres de rappel ont été adressées aux locataires. Quelques pelles manquaient dans les bacs à sable : PHP en a commandé. Concernant l'immeuble « Dominante », une cave est ouverte et remplie d'encombrants. PHP doit la vider. La clef gaz de la résidence Via Julia est absente. Concernant le patrimoine du Vaucluse et des Bouches-du-Rhône, la loge de la gardienne de Cavaillon, située dans un immeuble réhabilité du centre-ville (*Rives Saint-Julien*), a pu être visitée. Dans cet immeuble, qui dispose de 40 emplacements de parkings en sous-sol, aucun extincteur n'était en place : le syndic de la copropriété a engagé les commandes immédiatement.

4.3.3 Réclamations techniques

Selon les résultats de l'enquête de satisfaction 2017 (*cf. § 4.3.4*) 30 % des locataires ont formulé une réclamation technique au cours des six derniers mois. Dans 61 % des cas, les travaux ont eu lieu ou sont en cours. En revanche, pour les 39 % restants qui n'ont fait l'objet d'aucune intervention, 63 % n'ont obtenu aucune réponse à leur demande. Les axes de réflexion indiqués dans l'enquête visent :

- ▶ la mise en place de procédures internes garantissant le bon suivi des sollicitations et des réponses systématiques aux réclamations ne faisant pas l'objet de suite ;
- ▶ la vérification de la méthode de contrôle des interventions techniques selon les engagements contractuels établis avec chaque prestataire sous contrat.

Dans les faits, compte tenu de la taille du patrimoine, les demandes sont traitées au fil de l'eau et suivies sur un fichier informatique des « réclamations ou désordres », depuis juillet 2017 pour le patrimoine des Alpes-Maritimes¹⁹, depuis octobre 2017 pour le patrimoine du Vaucluse et des Bouches-du-Rhône. Il est indiqué la date du fait générateur et les actions menées ainsi que le statut de la demande (*clôturée ou non*), mais la traçabilité calendaire du suivi n'est pas mentionnée. Dans ces conditions il n'est pas possible d'identifier la durée moyenne des interventions et son évolution. PHP doit mettre en place les outils de traçabilité nécessaires afin d'avoir une meilleure connaissance des délais de traitement des demandes et un suivi instantané des interventions des prestataires.

En dehors des heures ouvrables, les locataires sont orientés vers un service d'appel d'urgence, mentionné dans le guide du locataire. Le directeur et les responsables de la gestion locative et du patrimoine assurent à tour de rôle une astreinte hebdomadaire.

¹⁹ A la date de production du tableau le 13 mars 2018, quatre réclamations dont la plus ancienne remontait au 28 février 2018 étaient en cours de traitement (*prestataire contacté ou dossier sinistre ouvert*)

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés sont traités par le responsable des activités locatives avec le soutien de la maison mère en cas de besoin. Il traite la partie précontentieuse et, depuis fin 2016, également la partie contentieuse auparavant traitée par la maison-mère dans le cadre de la convention d'assistance.

Les impayés sont détectés chaque semaine, et font l'objet de courriers de relance, de mails, SMS, convocations. Les gardiennes sont destinataires des listes d'impayés les concernant, et participent à ces rappels. Des plans d'apurement amiables sont proposés (*neuf en cours au moment du contrôle dont huit respectés*). L'organisme oriente les locataires en impayés vers les associations et services sociaux locaux ; son appartenance à « Droit de cité habitat », structure émanant d'Action Logement, lui permet de solliciter pour des locataires ayant subi un « accident de vie » des aides financières.

Une commission des impayés, sans compte-rendu formel, réunit chaque semaine le directeur, la personne en charge des impayés, éventuellement une responsable de la maison-mère et une gardienne ; cette commission est chargée de décider des suites à donner et d'un éventuel passage en contentieux.

L'organisme n'a pas réalisé d'expulsion depuis sa création, les locataires quittant spontanément leur logement avant (*un cas en 2016*).

Le traitement des dossiers d'impayés de locataires partis peut être confié, dans les cas difficiles, à un organisme d'enquête et de recouvrement depuis fin 2016.

L'examen par échantillonnage de dossiers d'impayés a montré un fonctionnement correct ; toutefois, le dossier n° 41152 présente un locataire parti en juin 2013 avec une dette de 10 665 € sans aucune action de recouvrement avant 2017.

Les créances brutes atteignent, avec le terme de décembre, 201 k€ fin 2016, la part des locataires partis étant croissante globalement sur les 5 exercices (*30,3 % fin 2016*).

Evolution du quittance annuel et créances locatives :

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	642 917	723 877	913 073	1 072 712	1 261 071
+ Charges récupérées	169 878	186 488	234 708	255 174	247 294
= Quittance annuel (loyers majorés des charges récupérées)	812 794	910 365	1 147 781	1 327 886	1 508 365
en €	2012	2013	2014	2015	2016
Créances brutes sur locataires présents	73 187	96 138	116 514	143 879	139 998
<i>dont Créances locatives non exigibles</i>	<i>62 361</i>	<i>84 739</i>	<i>92 461</i>	<i>120 486</i>	<i>130 103</i>
+ Créances exigibles sur locataires partis	13 297	28 580	42 521	41 806	60 745
= Créances locatives totales	86 484	124 718	159 036	185 685	200 743
+ Pertes annuelles sur créances irrécouvrables (admissions en non valeur) passées en exploitation	510	4 246	6 097	12 458	28
= Créances locatives totales majorées des ANV	86 993	128 964	165 133	198 142	200 771
Créances locatives hors quittance à terme échu, ANV incluses, en % du quittance annuel	3,0%	4,9%	6,3%	5,8%	4,7%
<i>dont Créances locatives hors terme échu en % du quittance annuel</i>	<i>3,0%</i>	<i>4,4%</i>	<i>5,8%</i>	<i>4,9%</i>	<i>4,7%</i>
<i>dont ANV en % du quittance annuel</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,9%</i>	<i>0,0%</i>

Le ratio créances locatives sur quittancement annuel est croissant sur trois exercices, atteignant 6,3 % en 2014, pour baisser et atteindre 4,7 % en 2016. La nouvelle organisation de l'organisme peut expliquer cette dernière valeur. Les créances sur les locataires partis croissent plus vite que les loyers.

Les créances irrécouvrables présentent un taux du quittancement assez faible : 0,4 % en moyenne sur 2012-2016.

Impact des créances sur le résultat :

Impact sur le résultat en €	2012	2013	2014	2015	2016
- Pertes sur créances locatives irrécouvrables (admissions en non valeur)	461	2 057	0	18 555	28
- Dotations aux dépréciations des créances locatives	27 345	47 757	20 907	10 052	13 774
+ Reprises sur dépréciations des créances locatives	20 576	27 345	6 097	15 645	0
= Impact annuel des impayés locatifs sur le résultat net	-7 230	-22 469	-14 810	-12 962	-13 802
<i>en % du résultat net</i>	<i>1,5%</i>	<i>3,3%</i>	<i>1,2%</i>	<i>7,9%</i>	<i>29,1%</i>

L'impact des impayés sur le résultat représente 29 % du résultat en 2016.

4.5 CONCLUSION

Dans le cadre de la définition de la politique d'occupation de son parc, l'organisme s'est doté d'un règlement intérieur de la CAL récemment mis à jour. PHP maîtrise le processus d'attribution des logements, mais doit être vigilant sur l'enregistrement et les radiations des demandes de logement sur le système national. PHP doit remettre aux locataires les dossiers techniques pour les diagnostics réglementaires, s'assurer des renouvellements des assurances habitation et gérer plus efficacement les créances des locataires partis.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'ancrage de PHP en région PACA a débuté par l'achat de patrimoine en acquisition-amélioration (*135 logements collectifs mis en service entre 2011 et 2014*), tout en acquérant du patrimoine en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), toujours en logements collectifs (*111 logements*), d'abord, de 2010 à 2012 dans le Vaucluse et les Bouches-du-Rhône, puis depuis 2015 dans les Alpes-Maritimes. Actuellement, son patrimoine est composé à 45 % de logements acquis en VEFA depuis 2010, et le reste du patrimoine est constitué de logements anciens réhabilités. Ses perspectives de développement sont exclusivement axées sur des achats en VEFA pour les deux années à venir (*2018/2019*). En se projetant à fin 2019, compte tenu des programmes en cours de réalisation (*205 logements*), le patrimoine récent acquis en VEFA représentera 70 % du parc de PHP.

Sur la base d'un PSP 2018-2027, la société a présenté son premier projet de convention d'utilité sociale (CUS) au CA du 17 décembre 2017 qui en a validé le lancement. Au stade actuel, le plan stratégique de patrimoine (PSP) prévoit la construction de 903 logements sur la durée du plan, soit une moyenne de 90 logements/an, avec un financement constitué à 84 % d'emprunts, 11 % de subventions et 5 % de fonds propres.

Pour les années 2018-2019, le PSP prévoit la livraison de 303 logements. Lors du contrôle, sur la base des actes de VEFA signés, le plan de charge de PHP est de seulement 205 logements se répartissant de la manière suivante :

- sur la métropole Nice-Côte d'Azur (NCA) dans les Alpes-Maritimes, qui comprendra 51 logements

supplémentaires sur les communes de Nice (32 logements), Saint-Laurent-du-Var (13 logements) et Carros (6 logements) ;

- sur la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (CASA) avec un projet en cours de réalisation à Saint-Paul-de-Vence (6 logements) et deux autres à Vallauris (pour un total de 50 logements), commune carencée au titre du bilan Solidarité Renouvellement Urbains (SRU) 2013 ;
- sur les communes d'Entraigues-sur-la-Sorgue, Morières-Lès-Avignon et Vedène, dans le Vaucluse, avec la construction de quatre programmes (98 logements).

Il est à noter que l'implantation des logements, entre les Alpes-Maritimes (107 logements) et le Vaucluse (98 logements), n'est pas idéale par rapport à la demande (93 % de la demande dans les Alpes-Maritimes - cf. § 4.2.1).

Les besoins en travaux d'entretien sur la période du PSP sont comptabilisés pour 1,08 M€ au total et ventilés par composant, la première année étant la plus chargée avec 647 k€, dont 60 % consacrés aux menuiseries, à l'électricité (parties privatives), aux parties communes et à la couverture.

Le PSP développe également un axe social dont l'objectif est de mettre en évidence les situations de fragilité sociale pour les locataires afin de mieux cerner les grandes tendances (fragilité sociale, risque de paupérisation, de gestion, vieillissement de la population) et de mieux cibler les actions d'accompagnement.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Pour la période écoulée, PHP n'a pas signé de CUS. Les constructions en VEFA, réparties sur dix promoteurs, représentent 45 % de l'offre nouvelle. Les projets font l'objet d'une présentation par le directeur de PHP en comité d'engagement situé au siège de Toit et Joie. Ils sont ensuite présentés à la validation du CA de PHP.

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	144			35				179	24,3%
2014	179			8				187	4,5%
2015	187		40	6				233	24,6%
2016	233							233	0,0%
2017	233		13					246	5,6%
Total	144	0	53	49	0	0	0	246	70,8%

5.2.2 Réhabilitations

En 2014, les réhabilitations des résidences « Dominante » et « De Maistre » (cf. § 5.3.2), acquises en 2010, seront achevées en 2018. La résidence « Oscar II », acquise en 2014, a fait l'objet de quelques travaux en 2016, dont notamment la mise aux normes gaz et électricité.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

PHP n'exerce pas de fonction de maîtrise d'ouvrage en dehors des réhabilitations (cf. ci-dessous).

5.3.2 Analyse d'opération

L'opération « De Maistre » (*acquisition-amélioration*), est une résidence niçoise construite en 1934 qui comporte 24 logements (18 financés en PLS et 6 en PLUS). Elle a nécessité une réhabilitation qui s'est déroulée en deux phases, le montant total étant estimé à 3,58 M€. La première phase de réhabilitation s'est déroulée en 2010 avant sa mise en location en 2011. Actuellement, la deuxième phase est en cours de réalisation : son montant prévisionnel, validé au CA du 18 juin 2014, est estimé à 828,7 k€. Lors du contrôle, 380 k€ avaient été réglés. Le total des opérations engagées en 2010 et 2017, estimé à 3,58 M€, est financé à 80 % par emprunt CDC, 13 % par subventions (*Service Logement de La Poste* (7 %), *NCA* (2,3 %), *Ville de Nice* (2,3 %), *Etat* (1,4 %)) et 7 % en fonds propres. L'examen de cette opération appelle deux remarques concernant la consultation de la maîtrise d'œuvre (cf. § 2.2.3.1) et le contrôle de l'ascenseur (cf. § 5.4.2.2). La livraison est programmée en mai 2018.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Travaux sur le patrimoine

Les dépenses de travaux sur le patrimoine existant sur les années 2014/2016 sont récapitulées dans le tableau ci-dessous (*Gros entretien, entretien non récupérable, investissements sur l'existant*) :

Année	Montant total patrimoine (k€)	Montant au logement (€)
2014	62,4	334
2015	79,1	339
2016	310,5	1340
TOTAL	452,0	-

Le coût moyen 2014-2016 des travaux (*entretien courant et gros entretien, composants*) au logement s'élève à 692 €. Concernant l'année 2014, 60 % des travaux de maintenance ont exclusivement concerné les résidences « Dominante » et « De Maistre » dans l'attente des travaux de réhabilitation (cf. § 5.3.2).

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Sept résidences totalisant 159 logements ont été construites avant 1949, soit 65 % du patrimoine de PHP au moment du contrôle. Ces résidences, soit ont été acquises entre 2010 et 2014 et améliorées, soit sont en cours de réhabilitation (*résidences « De Maistre » et « Dominante », 41 logements*). Lors du contrôle, seuls les CREP de l'immeuble du 13 août à Grasse (13 logements) restaient à réaliser (*en cours*).

5.4.2.2 Ascenseurs

Le parc est pourvu de dix ascenseurs répartis dans sept résidences. Installés en 2011 pour les trois plus anciens, ils ne sont pas soumis aux mises aux normes prévues à l'article R. 125-1-2-II du CCH à effectuer en 2014. En revanche

ces trois appareils (résidences « De Maistre », « Dominante » et « Saint-Barthélemy ») relèvent des dispositions de l'article R. 125-2-4 du CCH qui prévoient un contrôle technique quinquennal. Ils n'avaient pas fait l'objet de ce contrôle selon les pièces examinées par l'Agence, mais les rapports ont été réalisés en mars 2018.

5.4.2.3 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

55 % du patrimoine de PHP a été acquis et amélioré avant mise en location ; le reste du parc concerne des réalisations récentes en VEFA. Le parc est donc globalement peu énergivore. Au 31 décembre 2017, il comporte 70 % de ses logements en étiquettes A/B/C alors que la proportion au 31 décembre 2016 est de 36 % au niveau national : l'étiquette thermique du parc peut donc être considérée comme satisfaisante.

Etiquette énergie	Nb logements	PHP*	Référence nationale**
A 	70	28,6 %	2 %
B 	65	26,5 %	6 %
C 	36	14,6 %	28 %
D 	38	15,5 %	40 %
E 	24	9,8 %	18 %
F 	12	4,9 %	5 %
G 	1	0,1 %	1 %
TOTAL	246	100 %	100 %

* Source RPLS organisme au 01/01/2017 pour les logements du parc social ayant un DPE réalisé

** Source RPLS national au 01/01/2016

5.4.2.4 Diagnostics relatifs à l'installation intérieure d'électricité et de gaz

Lors du contrôle, les diagnostics relatifs à l'installation intérieure de gaz et d'électricité pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 n'avaient pas été réalisés, à l'exception de ceux de la résidence « Oscar II ». Les consultations auprès des fournisseurs ont été lancées lors du contrôle en février 2018.

5.4.2.5 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée

Conformément aux dispositions de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, PHP a fait poser les appareils entre janvier et avril 2015.

5.4.3 Sécurité dans le parc

5.4.3.1 Entretien des chaudières individuelles de chauffage au gaz

Le parc compte 55 installations individuelles de chauffage au gaz réparties dans deux résidences : « Les Allées Florentines » à Morières-lès-Avignon, et « Via Julia » à Grasse. Leur entretien est réalisé par un prestataire unique. La société a présenté :

- ▶ deux bilans annuels du groupe « Via Julia » pour les années 2016 et 2017 : certaines visites n'avaient pas été réalisées lors du contrôle mi-février 2018. Des relances ont été adressées aux locataires absents sur la période de chauffe de 2017. L'examen des visites périodiques a néanmoins permis de déceler qu'un locataire n'avait pas fait l'objet de visite les deux années consécutives 2016 et 2017 : une visite a été réalisée en 2018 ;
- ▶ les bilans annuels du groupe « Allées Florentines » ont été analysés : deux des 30 locataires faisaient appel

à un prestataire extérieur alors qu'ils étaient facturés et consignés dans le bilan du prestataire assurant l'entretien de l'ensemble des chaudières du groupe.

Il appartient à PHP de veiller à assurer la consolidation des bilans des visites d'entretien des chaudières individuelles au gaz, avec l'envoi d'un courrier de mise en demeure aux locataires dont le logement n'a pas pu être visité. La société doit formaliser une procédure décrivant les missions confiées au personnel de terrain et faire un bilan régulier de son application.

5.5 CONCLUSION

PHP s'est mis en position de développer son patrimoine de façon importante en rédigeant un PSP ambitieux à mettre en œuvre. La société doit s'assurer de la cohérence entre la localisation des demandes de logement et la localisation des programmes de construction réalisés. Le suivi de l'entretien annuel des chaudières individuelles de chauffage au gaz et des ascenseurs doivent faire l'objet d'un suivi précis et rigoureux.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Dans cette partie, les ratios de PHP sont comparés aux médianes 2016 des SA HLM de province.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par la maison-mère Toit et Joie, dans le cadre de la convention de gestion. Le service comprend une quinzaine de personnes, deux sont plus spécialement dédiées à PHP. L'organisation du service et la tenue de la comptabilité n'amènent pas de remarques majeures ; le commissaire aux comptes (CAC) a certifié sans réserve les comptes des cinq exercices examinés.

Quelques points sont néanmoins à signaler, ne remettant pas en cause la sincérité des comptes :

- ▶ le calcul de la production immobilisée est basé sur un pourcentage forfaitaire du cout de l'immobilisation (0,5 %) alors que le calcul doit être rationnel et en lien avec la masse salariale consacrée à cette production ;
- ▶ les stocks (15 243 €) sont totalement dépréciés, ils correspondent à une opération d'accession abandonnée, ils doivent être sortis de l'actif ;
- ▶ les créances irrécouvrables admises pour l'exercice 2016 sont de trop faible niveau (cf. § 4.4) ;
- ▶ la ligne de trésorerie Arkea de 1,3 M€ fin 2016 est comptabilisée en compte 52 et non comme prévu par l'instruction comptable en compte 519.

Par ailleurs, quelques erreurs dans la base de données harmonia ont été détectées (*intérêts d'emprunts incorrectement imputés, absence du terme de décembre, erreur dans la notion de logements gérés par des tiers, erreur sur l'effectif*).

Dans sa réponse, l'organisme indique que, dans les comptes 2017, le stock de 15 243 € a été sorti de l'actif et que la ligne de trésorerie Arkea a été comptabilisée en compte 519.

6.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

6.2.1 Chiffre d'affaires et produit total

Détermination du chiffre d'affaires et du produit total :

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers (<i>hors charges récupérées</i>)	642 917	723 877	913 073	1 072 712	1 261 071
+ Produits des activités annexes	0	512	60	60	0
= Chiffre d'affaires	642 917	724 389	913 133	1 072 772	1 261 071
+ Subventions d'exploitation hors travaux	0	0	0	40 000	900
+ Production immobilisée	139 463	92 790	22 470	50 689	35 797
+ Variation et transfert de stocks relatifs à la promotion immobilière en immobilisation	0	0	15 243	0	0
= Produit total	782 380	817 179	950 847	1 163 461	1 297 768

Le chiffre d'affaires est quasi totalement issu des loyers ; l'activité d'accession n'a pas été exercée sur la période examinée, exceptée l'opération entamée mais non réalisée de Cavaillon. Les loyers sont ceux des logements conventionnés pour 90 % et des commerces et activités pour 10 %. En augmentation régulière liée à la croissance du parc, le chiffre d'affaires passe de 643 k€ à 1 261 k€. Une subvention d'exploitation de 40 k€ en 2015 et une production immobilisée fluctuant entre 139 et 22 k€ permettent un produit total passant de 782 à 1 298 k€. La vacance de 2016 crée un manque à gagner de 69 k€. Cette vacance est essentiellement technique et liée à la réhabilitation du programme De Maistre ; un seul logement était vacant fin 2017.

6.2.2 Excédent brut d'exploitation (EBE)

Formation de l'excédent brut d'exploitation :

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Produit total	782 380	817 179	950 847	1 163 461	1 297 768
- Coûts de production de la promotion immobilière	0	0	15 243	0	0
- Frais de maintenance non récupérables (régie incluse)	30 306	46 652	62 438	79 058	76 515
- Charges de personnel et assimilées non récupérables, hors régie	202 614	223 397	219 792	212 159	192 488
- Redevances	2 813	6 671	5 754	90	81
- Frais généraux bruts non récupérables, hors régie	284 104	302 356	288 683	190 394	248 356
- Taxes foncières sur les propriétés bâties NR	55 525	28 122	28 113	24 056	26 530
- Autres taxes diverses	9 185	9 544	3 987	4 886	5 270
- Pertes pour défaut de récupération des charges locatives	14 134	-3 544	2 365	-259	10 394
+ Autres produits d'exploitation	2 857	3 160	2 360	29 759	84 893
- Pertes sur créances irrécouvrables	510	4 246	6 097	12 458	28
= Excédent Brut d'Exploitation (PCG)	186 047	202 896	320 734	670 379	822 998
en % du produit total	23,8%	24,8%	33,7%	57,6%	63,4%

L'EBE représente la ressource d'exploitation dégagée par l'activité de l'organisme. L'EBE de l'organisme s'améliore, passant de 23,8 % à 63,4 % du produit total. Cette amélioration est due à un produit total en hausse (+ 515 k€), conséquence de l'accroissement du parc, au produit de la mutualisation prévue à l'article L. 411-8-1 du CCH (82 k€ en 2016) et à des charges qui restent maîtrisées (*efficience de gestion étudiée au § 6.2.5*).

6.2.3 Capacité d'autofinancement (CAF)

Formation de la CAF :

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Excédent brut d'exploitation (PCG)	186 047	202 896	320 734	670 379	822 998
+ Résultat financier (réel uniquement)	-476 054	-439 284	-370 810	-371 192	-325 952
<i>dont Rémunération nette de la trésorerie disponible</i>	18 729	226	15 667	24 246	27 851
<i>dont Frais financiers locatifs</i>	427 283	384 309	338 731	358 809	319 899
<i>dont Autres charges financières nettes</i>	67 500	55 201	47 747	36 630	33 904
+ Résultat exceptionnel (réel uniquement)	1 772	-47 621	-74 895	-23 502	71 922
= Capacité d'autofinancement brute (PCG)	-288 235	-284 009	-124 971	275 685	568 968

L'EBE auquel sont ajoutés/retranchés le résultat financier réel et le résultat exceptionnel réel donne la CAF.

La CAF (PCG) permet d'apprécier le flux de trésorerie qui servira au remboursement annuel du capital des emprunts et à la reconstitution des fonds propres de l'organisme, permettant l'investissement. La CAF bénéficie des taux actuellement bas du livret A qui font diminuer les frais financiers locatifs de 427 k€ à 320 k€ entre 2012 et 2016. Les autres charges financières correspondent principalement aux intérêts versés à la maison mère, liés aux prêts participatifs. Le résultat exceptionnel de 2016 est dû à un revenu sur la résidence Gounod. La CAF, négative sur trois exercices, et positive sur les deux derniers, est en croissance forte.

6.2.4 Résultats comptables

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement brute (Plan Comptable Général)	-288 235	-284 009	-124 971	275 685	568 968
- Dotations aux amortissements	429 420	424 410	518 000	647 518	740 590
- Dotations nettes aux provisions et dépréciations	-32 612	180 295	790 881	-18 963	-907 187
+ Plus ou moins values sur cessions	0	0	0	0	-917 496
+ Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	202 349	210 675	190 371	188 610	229 382
= Résultat net	-482 695	-678 039	-1 243 481	-164 260	47 451

Le résultat net comptable résulte de la CAF de laquelle sont retirées les dotations aux amortissements, les dotations et reprises aux provisions et dépréciations, les plus ou moins-values sur cessions et la quote-part des subventions d'investissement virée au compte de résultat. Ce résultat net est nettement négatif sur les quatre premiers exercices et légèrement positif en 2016. Les dotations aux amortissements suivent la croissance du parc, (13 % de variation annuelle moyenne). L'opération de Figuières à Marseille en maîtrise d'ouvrage directe, qui constitue un échec pour l'organisme (*permis de construire annulé*), se traduit par une perte comptable de 917 k€ en 2014.

En conclusion, la performance d'exploitation, largement déficitaire en 2012, s'améliore sous l'effet d'une croissance des produits, de la maîtrise des charges et d'un taux bas du livret A. La situation financière a été dégradée par l'échec de l'opération de Figuières à Marseille, pour laquelle le contentieux est en cours.

6.2.5 Efficience de gestion

Les coûts de gestion sont constitués des frais généraux nets des cotisations CGLLS et des charges de mutualisation, et des coûts de personnel. La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la maintenance participent aux charges d'exploitation.

Formation des coûts de gestion :

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Frais généraux nets des cotisations CGLLS et charges brutes de mutualisation	284 104	302 356	288 683	189 263	247 701
+ Redevances de gestion (GIE en particulier)	2 813	6 671	5 754	90	81
+ Frais de personnel et assimilés, hors régie	202 614	223 397	219 792	212 159	192 488
<i>dont Charges de personnel interne NR, hors régie</i>	186 723	206 199	201 441	154 413	138 449
<i>dont Charges de personnel externe NR</i>	0	0	0	43 592	44 059
<i>dont Impôts et taxes sur rémunérations NR</i>	15 891	17 198	18 352	14 154	9 981
= Coûts de gestion toutes activités confondues	489 531	532 423	514 230	401 512	440 271
en % du produit total	62,6%	65,2%	54,1%	34,5%	33,9%
- Coûts internes de maîtrise d'ouvrage	72 514	27 328	20 405	21 155	35 797
= Coûts de gestion (toutes activités confondues) nets des coûts internes de maîtrise d'ouvrage	417 018	505 095	493 825	380 356	404 474
en % du produit total	53,3%	61,8%	51,9%	32,7%	31,2%
Coûts de gestion globaux nets des coûts internes de maîtrise d'ouvrage	64,9%	69,8%	54,1%	35,5%	32,1%
en % des loyers					
Coûts de gestion globaux nets des coûts internes de maîtrise d'ouvrage par logement en propriété en €	2 916	2 822	2 641	1 632	1 736

Les frais généraux et les frais de personnel (*salariés de l'organisme et salariés de la maison-mère mis à disposition*) restent maîtrisés ; après une hausse sur les exercices 2012 à 2014, ils baissent en 2015 et 2016. Les coûts de gestion ramenés au logement sont décroissants (*les coûts de gestion maîtrisés étant divisés par un nombre de logements en forte croissance*), mais restent élevés (*1 736 €/logement en 2016*), ce qui s'explique par le fait que PHP exploite encore trop peu de logements. Le ratio BOLERO coût de gestion (*incluant les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, les cotisations CGLLS et la mutualisation*)/logement ressort à 1 806 €/logement en 2016, pour une médiane 2016 à 1 299 €/logement.

L'examen par sondage des dépenses de déplacement, de missions et de réceptions n'appelle pas de remarque.

Les charges de personnel (*recupérables et non récupérables*), sont en décroissance, passant de 234 k€ en 2012 à 216 k€ en 2016 (*avec une gardienne non en année pleine*). A partir de 2015, l'organisme a diminué sa masse salariale et fait appel à des mises à disposition de personnes du groupe pour le Directeur (30 %) et la responsable du pôle commerces (30 %). Après récupération d'une partie des charges des gardiens, le montant des coûts de personnel passe de 203 k€ à 192 k€. Le ratio BOLERO Frais de Personnel/logement baisse de 1 417 €/logement à 826 €/logement entre 2012 et 2016, ce qui reste encore supérieur à la médiane 2016 qui est de 729 €/logement.

Taxe foncières sur les propriétés bâties :

Celle-ci atteint 27 k€ en 2016, correspondant à 114 €/logement ce qui est bien inférieur à la médiane (460 €/logement). Ceci s'explique par une partie du parc très récente, et par des acquisitions-améliorations également très récentes pour l'autre partie et ainsi une exonération sur une grande partie du parc.

Maintenance (comprenant la maintenance courante et le gros entretien) :

La maintenance est d'un niveau bas, 59 k€ en moyenne, correspondant à 303 €/logement pour une médiane à 616 €/logement en 2016. Ceci s'explique par un parc pour partie récent et pour partie rénové récemment. La visite de patrimoine a montré le très bon état de l'ensemble des résidences.

6.3 AUTOFINANCEMENT ET MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

6.3.1 Analyse de la dette

Encours de la dette

L'encours de la dette est croissant, de 18,7 M€ en 2012 à 24,4 M€ en 2016 (24,1 M€ pour les emprunts locatifs et 0,3 M€ pour les emprunts liés au siège administratif). S'y ajoute un prêt participatif de 3 M€, remboursable in fine. L'essentiel (98 %) des emprunts est indexé sur le livret A ; Il n'y a pas d'emprunts structurés ni de contrat de swap. Le taux moyen de la charge d'intérêts sur la dette totale est de 1,29 %.

Récemment (décembre 2017) la maison mère a consenti un nouveau prêt participatif de 1,5 M€, afin de soutenir en quasi-fonds propres l'organisme dans son développement.

Risque de solvabilité

Le risque de solvabilité peut être examiné à l'aide de deux ratios.

Encours net des dettes/CAF en nb d'années :

La CAF étant négative de 2012 à 2014, ce ratio n'a de sens que pour 2015 et 2016. En 2016, l'encours net de la trésorerie atteint 23,3 M€ et la CAF 0,6 M€. Le ratio atteint 41 années, niveau élevé, signe d'un point d'équilibre non encore atteint (médiane des organismes à 17 ans).

Encours net des dettes /capitaux propres :

Les capitaux propres atteignent 10,3 M€ fin 2016 ; le ratio est de 224 %, niveau assez élevé. La prise en compte du prêt participatif de 3 M€ consenti par la maison mère, qui peut être considéré comme de quasi-fonds propres, abaisse ce ratio à 174 %.

La structure financière de la société est ainsi encore faible ; cette faiblesse actuelle, liée à la jeunesse de cette société, est soulignée par la Banque de France, le DIS de la fédération des ESH et le rapport de révision coopérative. Le soutien financier de la maison-mère est ainsi actuellement indispensable dans la phase de constitution d'un patrimoine suffisant. Sans ce soutien, le risque d'insolvabilité serait réel.

6.3.2 Annuités locatives

L'annuité locative passe de 582 k€ à 786 k€ entre 2012 et 2016 ; avec les intérêts de préfinancement immobilisés, de 649 k€ à 786 k€. La part de capital remboursé est croissante, conséquence de la baisse du taux du livret A : elle

passé de 30 % à 59 %. En 2016, cette annuité représente 62,4 % des loyers (à comparer à la médiane 2016 de 45,3 %) et représente 3 375 €/logement, à comparer à la médiane 2016 de 2 205 €/logement. Cette valeur très élevée est révélatrice d'un organisme récent se constituant un patrimoine.

6.3.3 Autofinancement net et ratios d'alerte

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Excédent brut d'exploitation (PCG)	186 047	202 896	320 734	670 379	822 998
- Annuités locatives	648 730	586 703	591 719	844 215	786 452
<i>dont Part en capital (a)</i>	154 497	136 932	250 923	455 873	466 553
<i>dont Part des intérêts</i>	494 233	449 771	340 796	388 342	319 899
□ (-) Intérêts locatifs	427 283	384 309	338 731	358 809	319 899
□ (+) Intérêts de préfinancement immobilisés	66 950	65 462	2 065	29 533	0
+ Produits financiers nets réels	-48 771	-54 975	-32 079	-12 383	-6 053
<i>dont (+) Produits financiers</i>	18 729	226	15 667	24 246	27 869
<i>dont (-) Autres charges financières</i>	67 500	55 201	47 747	36 630	33 922
= Autofinancement courant HLM	-511 454	-438 781	-303 065	-186 219	30 493
+ Produits exceptionnels nets réels	1 772	-47 621	-74 895	-23 502	71 922
<i>dont (+) Produits exceptionnels</i>	3 673	5 419	56 561	9 353	103 676
<i>dont (-) Charges exceptionnelles</i>	1 901	53 040	131 456	32 856	31 754
= Autofinancement net HLM	-509 682	-486 403	-377 960	-209 721	102 415

L'autofinancement net, qui représente pour un organisme les 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, est issu de l'EBE (cf. § 6.2.2) duquel sont retirés les annuités locatives, ajoutés les produits ou charges financières et les produits ou charges exceptionnels.

L'EBE est en progression de 637 k€, les charges financières autres que locatives baissent de 43 k€, les annuités locatives augmentent de 138 k€, les produits exceptionnels croissent de 70 k€ ; sur la période 2012-2016, l'autofinancement net HLM dégagé en moyenne est négatif, et représente 32 % des loyers, ce qui est très préjudiciable pour PHP. Cet autofinancement est néanmoins en croissance, et devient positif en 2016.

Les délibérations du CA prévues par l'article R. 423-70 du CCH en cas d'atteinte de valeurs d'alerte pour le ratio AFN/Chiffre d'affaires sont insuffisamment précises et engageantes. Depuis l'exercice 2014, le CCH prévoit des taux de référence pour le ratio AFN/chiffre d'affaires et indique qu'en cas de valeur inférieure à ces taux le CA délibère sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de façon pérenne. Pour PHP, ces seuils (*fixés par le décret du 10 décembre 2014*) sont dépassés : le ratio est largement négatif (-77 % à -19 %) pour les exercices 2012 à 2015, et positif seulement en 2016. L'examen des résolutions prises montre des décisions peu précises : principe de réduction des frais de structure sans objectif précis, notion de «développement prudent des opérations de maîtrise d'ouvrage» trop peu explicitée, principe affiché de développement à moyen terme de l'activité d'accession sociale mais non chiffré et qui ne se retrouve pas dans l'étude prévisionnelle (cf. § 6.5). Dans sa réponse, l'organisme indique avoir pris en compte cette remarque en améliorant la présentation des comptes 2017.

Evolution des ratios d'alerte AFN/Chiffre d'affaires pour PHP (les seuils d'alerte sont de 0 % sur un exercice et de 3 % en moyenne sur trois exercices) :

Ratios d'alerte réglementaires [articles R. 423-9 et 423-70 du CCH]	2012	2013	2014	2015	2016
en % du chiffre d'affaires majoré des produits financiers réels (ratio d'alerte)	-77,0%	-67,1%	-40,7%	-19,1%	7,9%
Moyenne glissante sur 3 ans (ratio d'alerte)			-61,6%	-42,3%	-17,3%

6.4 SITUATION BILANCIELLE

6.4.1 Bilan fonctionnel

en €	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds propres	2 159 735	1 482 443	1 238 858	1 074 934	1 117 153
<i>dont Capital, réserves et report à nouveau</i>	2 642 430	2 160 482	2 482 339	1 239 193	1 069 702
<i>dont Résultat de l'exercice</i>	-482 695	-678 039	-1 243 481	-164 260	47 451
= Fonds propres	2 159 735	1 482 443	1 238 858	1 074 934	1 117 153
+ Subventions nettes d'investissement	9 019 161	9 749 505	9 464 921	9 298 543	9 204 397
= Capitaux propres	11 178 896	11 231 948	10 703 779	10 373 477	10 321 551
+ Dettes financières, dépôts et cautionnements	18 807 589	20 195 942	26 973 292	24 839 133	27 550 198
- Immobilisations nettes	27 580 036	30 121 893	34 297 641	34 635 028	35 016 491
= Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	2 406 449	1 305 997	3 494 577	692 729	2 855 257
<i>en nombre de jours de charges courantes</i>	803	451	1 271	275	1 141
Stocks de terrains et constructions	0	0	152 870	15 243	15 243
+ Charges constatées d'avance (frais de commercialisation)	0	50 869	0	0	234
- Dettes fournisseurs	0	0	9 712	0	0
- Dépréciations de stocks immobiliers	0	0	15 243	15 243	15 243
= BFR promotion immobilière et aménagement (a)	0	50 869	127 915	0	234
Dettes sur fournisseurs d'immobilisations (locatif et structure)	1 275 141	818 050	528 711	137 768	40 942
+ Subventions à recevoir	3 003 259	3 686 644	2 387 062	1 527 614	1 172 204
+ Créances brutes sur locataires, avances déduites	160 791	227 235	251 497	300 743	313 347
+ Autres composantes du BFR	65 394	-2 048 354	-2 640 509	-2 521 765	-2 841 557
<i>dont Autres créances nettes des dettes (charges à payer, créances et produits à recevoir, comptes d'attente, créances sur cession d'immo, etc.)</i>	94 490	-1 574 029	-1 999 481	-2 005 172	-2 116 703
= Besoin en Fonds de Roulement hors promotion immobilière (b)	1 954 303	1 047 474	-530 661	-831 176	-1 396 948
Besoin en Fonds de Roulement (a+b)	1 954 303	1 098 343	-402 746	-831 176	-1 396 714
Trésorerie nette (FRNG - BFR)	452 147	207 654	3 897 323	1 523 904	4 251 972

Evolution du FRNG

Les fonds propres, grevés par des résultats négatifs et alourdis par le résultat de 2014 intégrant une provision de 790 k€ pour le contentieux du projet de Marseille, sont en décroissance malgré une augmentation de capital de 1 M€ en 2014. Les subventions nettes d'investissements sont en légère hausse ; les dettes financières sont en forte hausse, hausse liée aux importantes mises en service. Le FRNG est en conclusion légèrement en hausse de 449 k€,

essentiellement porté par l'accroissement des dettes financières. Il représente 2,6 mois de dépenses totales en 2015 et 7,8 mois en 2016, à comparer à la médiane 2016 qui est de 3,9 mois.

Evolution du BFR

Les dettes envers les fournisseurs d'immobilisations diminuent, les subventions à recevoir également, grâce à une bonne organisation de l'organisme à partir de 2015 pour percevoir ces subventions. Les créances brutes locataires augmentent de 161 à 313,3 k€ ; l'avance en compte courant de 1997 k€ consentie par la maison mère fin 2016 correspond à une ressource, et permet au BFR de s'établir à -1397 k€.

Sans cet apport en compte courant, le BFR serait fin 2016 de 600 k€.

Evolution de la trésorerie et risque de liquidité

Résultante du FRNG et du BFR, la trésorerie nette est de 4 252 k€ fin 2016 (*2 067 k€ en moyenne sur les cinq exercices*). Elle bénéficie d'une ligne de trésorerie (*Arkea*) de 1,3 M€. Fin 2016, cette trésorerie représente 11,7 mois de dépenses totales et 5,8 en 2015, à comparer à la médiane 2016 de 3,4 mois.

Fin 2016, la dette financière exigible à moins d'un an représente 15,8 % de la trésorerie nette augmentée des titres immobilisés, et en moyenne 76,5 % sur les cinq exercices examinés. Ce ratio montre une absence actuelle de risque de liquidité. Il convient néanmoins de noter que les contrats d'emprunts participatifs étant conclus pour trois ans renouvelables, l'annexe II fiche 6 des comptes devrait faire figurer l'échéance contractuelle, ce qui n'est pas le cas ; dans les comptes 2016 et 2015, l'emprunt participatif de 3 M€ devrait figurer dans les dettes à plus d'un an et cinq ans au plus ; dans les comptes 2014, ce même emprunt devrait figurer dans la colonne « à un an au plus ». L'organisme devra rectifier sa pratique et faire figurer les emprunts remboursables in fine sur la ligne prévue.

6.4.2 Situation à terminaison

Le FRNG est de 2 855 k€ fin 2016. La situation à terminaison des opérations terminées non soldées et en cours apporte 134 k€. Le portage des opérations préliminaires est en réalité une ressource, les réalisations d'emprunt étant supérieures aux dépenses ; 1 678 k€ sont ainsi fournis. Les fonds disponibles à terminaison (*FRNG + situation à terminaison des opérations terminées non soldées et en cours +/- portage des opérations préliminaires - les amortissements financiers courus non échus*) atteignent 924 k€. Il représente 2,5 mois de dépenses totales.

Les informations sont issues des fiches de situation financière et comptable des comptes 2016.

6.5 PERSPECTIVES FINANCIERES

6.5.1 Liens avec la maison-mère

Les liens financiers et organisationnels entre PHP et Toit et Joie sont importants, et actuellement indispensables pour PHP. Ils prennent diverses formes, au 31 décembre 2016 :

Soutien financier en fonds propres ou quasi-fonds propres :

Augmentation de capital de 1 M€ en 2014 ;

Prêt participatif datant de 2009 de 3 M€ sur 3 ans, remboursable in fine, aux taux du livret A, participatif, prolongé deux fois ;

Soutien financier à court terme :

Avance en compte courant d'associé de 2013, 2 M€ utilisés fin 2016 ;

Soutien de l'exploitation

Mise à disposition depuis 2015 de deux salariés à 30 % ;

Convention de gestion depuis 2010 : soutien dans les domaines de la gestion financière et comptable, de la gestion administrative et de la gestion locative.

En 2017 et 2018, Toit et joie a consenti des efforts supplémentaires : un nouveau prêt participatif de 1,5 M€ sur 5 ans renouvelable en 2017, remboursable in fine, au taux du livret A et la mise à disposition des deux salariés portée à 50 % dès 2018. Sont également prévus de nouveaux prêts participatifs en 2018 et 2021 (1 M€ et 1,5 M€) (cf. § 6.5.3).

6.5.2 Axes de développement et avis du CA (historique)

Les objectifs de croissance que se fixe PHP (source rapport d'activités annuels) ne sont globalement pas tenus : en 2012, l'objectif était d'atteindre 500 logements en 2015 ; la réalité a été de 233. En 2016, le rapport d'activité prévoit 330 livraisons pour 2017 et 2018 : ce nombre sera difficile à tenir (13 logements seulement livrés en 2017). Les projections passées ne sont ainsi pas fiables.

6.5.3 Etude prévisionnelle

Une étude prévisionnelle a été réalisée en 2013, 2015, 2017 à l'aide du logiciel Visial, et présentée en CA. La dernière étude correspondant à la période 2016-2025 a été présentée et approuvée lors du CA du 29 juin 2017. Elle est construite à partir des résultats des deux années 2015 et 2016. Les hypothèses macro-économiques n'appellent pas de remarques particulières. Sans visibilité, la mutualisation n'est plus intégrée à partir de 2018. Les frais de personnel prévoient un renforcement de deux postes supplémentaires en 2018. Les impayés sont estimés à 1,5 % des loyers, la vacance à 1,5 % sur le patrimoine existant et 2,5 % sur les nouvelles opérations. La maintenance est prévue à 510 € pour le patrimoine et 560 € avec des différés pour les opérations nouvelles.

Les opérations identifiées (31 livraisons en 2017, 78 en 2018, 225 en 2019) sont financées par 11 % de subventions, 86,5 % d'emprunt et 2,5 % de fonds propres.

Les opérations non identifiées (100 annuelles à compter de 2020) sont, dans cette prévision, financées par 11 % de subventions, 84 % d'emprunt et 5 % de fonds propres.

Ces pourcentages sont prudents au regard des financements des opérations actuelles ; les opérations terminées soldées et terminées non soldées ont été subventionnées à 24 %, les opérations en cours sont subventionnées à 18 %. Les subventions spécifiques de La Poste expliquent ces niveaux relativement élevés.

La simulation prévoit également des apports de la maison mère à hauteur de 4 M€ (1,5 M€ en 2017, 1 M€ en 2018 et 1,5 M€ en 2021 sous forme de prêts participatifs ou d'augmentation de capital).

Résultats de cette simulation :

La simulation (cf. annexe 7-4) montre un autofinancement net positif à partir de 2019, avec un parc de 568 logements, et un fonds de roulement long terme atteignant 2 M€ en 2025, pour un parc théorique de 1 168 logements. Le besoin en fonds propres pour l'ensemble des investissements (334 logements identifiés, 600

logements non encore identifiés, réhabilitations) est de 6,8 M€ ; l'autofinancement net procurerait 3,5 M€ et 4 M€ serait fournis par des augmentations de capital ou des prêts participatifs.

Années	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Patrimoine logts au 31/12	234	234	265	343	568	668	768	868	968	1 068	1 168
Autofinancement net en k€	-178	42	-241	-18	373	305	408	477	595	716	836
FDR long terme à terminaison (k€)	1 774	1 601	2 096	1 080	2 273	1 838	1 495	2 210	2 032	1 966	2 009
Annuités en % loyers	76,8%	62,4%	72,8%	69,0%	59,4%	69,8%	69,5%	69,3%	69,1%	68,9%	68,7%
Autofinancement net en % des loyers	-16,6%	3,3%	-18,2%	-1,1%	14,7%	8,8%	10,1%	10,3%	11,3%	12,2%	12,8%

6.5.4 Avis de l'ANCOLS sur les perspectives annoncées

Les frais de personnel doivent être réévalués suite à l'augmentation de la mise à disposition (*passage de 30 à 50 %*). Historiquement, les mises en services ne suivent pas les objectifs. Ainsi, l'atteinte du seuil d'autofinancement net positif, prévue en fin 2019, sera sans doute repoussée. Une simulation plus réaliste doit impérativement être élaborée afin d'éclairer le CA, simulation qui par ailleurs doit intégrer les évolutions législatives et réglementaires des financements HLM. Au regard du développement prévisible de la société à court terme, il apparaît tout à fait indispensable que cette étude financière soit actualisée au moins une fois par an.

6.6 CONCLUSION

La situation financière de PHP, organisme jeune, est fragile. La performance d'exploitation doit être recherchée par la croissance du parc associée à la maîtrise des coûts de gestion. L'organisme a amélioré son organisation en 2015. Le choix et le suivi des opérations sont primordiaux, afin de minimiser les risques de défaillance (*exemples passés de l'opération PSLA et de l'opération des Figuières à Marseille*). Le soutien financier de la maison mère est indispensable. L'entité comptable qu'est PHP doit, en particulier dans les décisions prise suite aux ratios d'alerte, définir plus précisément sa « feuille de route » en fixant un objectif des frais de gestion et un calendrier plus réaliste des mises en service. PHP n'a pas encore atteint une situation qui générerait un autofinancement net durablement positif. Le soutien du groupe, s'il est actuellement patent, gagnerait à être adossé à un temps plus long (*prêts participatifs contractualisés sur une durée plus longue, choix de l'augmentation de capital*). Dans sa réponse, l'organisme indique que l'allongement de durée des prêts participatifs est effectif en 2017 et 2018 (*passage de 3 à 5 ans*).

7.ANNEXES

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

RAISON SOCIALE : Société coopérative à forme anonyme à capital variable POSTE HABITAT PROVENCE

SIEGE SOCIAL :

Adresse du siège :	41 rue Gounod	SIREN : RCS	Tulle 777 969 544
Code postal :	06000	Téléphone :	04 92 00 19 21
Ville :	NICE	Internet :	www.poste-habitat-provence.coop

PRESIDENT : M. Yves ROLAND

DIRECTRICE GENERALE : Mme Michèle ATTAR

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : ESH Toit et Joie

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 24 avril 2018			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Personne qualifiée	ROLAND Yves	B
Administrateurs	TOIT ET JOIE	DELCROIX Jean-Luc	C
	Personne qualifiée	BOUILLON Stéphane	B
	LA POSTE	SAILLARD Philippe	B
	Mutuelle agricole bancaire TUTELAIRE	BOUTONNET Christian	C
	Personne qualifiée	LLANES Raymond	B
	Métropole NCA	ESTROSI-SASSONNE Dominique	B
	Personne qualifiée	THEZ François	B
	Personne qualifiée	DEMAURET Marc	B
	Personne qualifiée	PASSERON Stéphane	B
	Personne qualifiée	IDIART Daniel	B
Représentants des locataires:		ARHAN Yannick	A
ACTIONNARIAT	Répartition de l'actionnariat		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	3 854 181 €	Publique SA d'HLM Toit et Joie (84,3 %)
	Nombre d'actions :	252 899	Privée La Poste (7,8 %)
	Nombre d'actionnaires :	260	Publique Entreprises de statut coopératif (5,2 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Raymond Devarieux GPE Audit et Conseil Ivry sur Seine

EFFECTIFS DE LA SCP AU : 31 décembre 2016	Cadres :	Total administratif : 2
	Maîtrise : 2	
	Employés :	
	Gardiens :	Effectif total : 4
	Employés d'immeuble : 2	
	Ouvriers régie :	

7.2 VISITE DE PATRIMOINE

Organisme : POSTE HABITAT PROVEN

Visite Patrimoine PHP les 28 février et 29 mars 2018

Code interne	Nom programme	Adresse	Commune	EPCI	Dépt	Zone géographique 1-1bis-2-3	QPV ZRR	Nature du programme (N - AA - Acq - VEFA)	Conventionné ? OUI/NON	Financement d'origine	233		Année de construction	Année mise en service	Année de réhabilit.
											Nbre logts en collectif	Nbre de garages			
6001	GOUNOD	41 Rue Gounod	NICE	CA Nice Côte d'Azur	06	2	NON	AA	OUI	PLUS-PLAI	35	6	1928	05/12/2013	
6002	SAINT BARTHELEMY	48 Avenue Cyrille Besset	NICE	CA Nice Côte d'Azur	06	2	NON	AA	OUI	PLUS-PLAI	32		avant 1949	04/05/2010	
6003	LES MOULINS	52 Rue Ferland Veran	CAVAILLON	CC Provence Lubéron Durance	84	3	NON	VEFA	OUI	PLUS-PLAI	18	16	2010	01/07/2010	
6004	LES ALLEES FLORENTINES	275 avenue du 11 Novembre 1918	MORIERES LES AVIGNON	CA du Grand Avignon	84	2	NON	VEFA	OUI	PLUS-PLAI	30		03/07/1905	16/03/2011	
6007	PLACE DU 24 AOUT	5 Place du 24 aout	GRASSE	CA du Pays de Grasse	06	2	OUI	AA	OUI	PLUS-PLAI	13		avant 1949	01/12/2011	
6008	LE SERENA	34 Rue de l'Eysado	SALON DE PROVENCE	CA Agglopolis Provence	13	2	NON	VEFA	OUI	PLUS-PLAI	10		2012	08/06/2012	
6009	DOMINANTE	68 Boulevard Auguste Raynaud	NICE	CA Nice Côte d'Azur	06	2	NON	AA	OUI	PLS-PLUS	17		1908	05/04/2011	2018
6010	DE MAISTRE	16 rue Joseph et Xavier de Maistre	NICE	CA Nice Côte d'Azur	06	2	NON	AA	OUI	PLS-PLUS	24		1934	05/04/2011	2018
6013	LA BAIE DE SAINT ANTOINE	1 rue Jean Baptiste Barili	NICE	CA Nice Côte d'Azur	06	2	NON	VEFA	OUI	PLUS	12		2015	02/02/2015	
6015	VIA JULIA	31 Avenue Jean XXIII	GRASSE	CA du Pays de Grasse	06	2	NON	VEFA	OUI	PLUS	13		2015	01/10/2015	
6016	VIA JULIA	31 Avenue Jean XXIII	GRASSE	CA du Pays de Grasse	06	2	NON	VEFA	OUI	PLS	12		2015	01/10/2015	
6019	OSCAR	7 rue Oscar 2	NICE	CA Nice Côte d'Azur	06	2	NON	AA	OUI	PLS	8		avant 1949	01/12/2014	
6020	DOLLY PLACE	21 rue du docteur Baloux	CANNES LA BOCCA	CA du Pays de Lérins	06	2	NON	VEFA et AA	OUI	PLS-PLAI	9		2015	22/12/2015	

7.3 TABLEAU DES IRREGULARITES RELATIVES AUX REGLES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Nombre de dossiers étudiés : 58

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 3

Code programme	Nom du programme	N° logement	N° unique	Financement d'origine	Date de la CAL	Date du bail	% dépassement	Nature de l'irrégularité	Loyer mensuel
6009	NICE DOMINANTE	0048526018	NC	PLS	27/02/14	18/04/14	Sans objet	Absence attestation enregistrement SNE et n° NUD	492 €
6002	NICE ST BARTHELEMY	0048524913	NC	PLUS	19/03/14	07/05/14	Sans objet	Absence attestation enregistrement SNE et n° NUD	416 €
6009	NICE DOMINANTE	0048525953	NC	PLS	24/07/14	01/08/14	Sans objet	Absence attestation enregistrement SNE et n° NUD	485 €

7.4 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Simulation de base n° 1- 2016 à 2025
Variante - 5% FP - 100 logements
n°2 - PHP - Visial 2016 le 09/05/2017

Synthèse des résultats prévisionnels

Patrimoine locatif logts et foyers	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		0	31	78	225	100	100	100	100	100	100
- Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31	234	234	265	343	568	668	768	868	968	1 068	1 168

Exploitation en k€ courants	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers patrimoine de référence	918	1 103	1 103	1 117	1 130	1 144	1 157	1 171	1 185	1 199	1 214
Foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	167	207	214	224	224	224	224	224	224	224	217
Impact des Ventes et Démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des Travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles	0	38	360	1 223	2 146	2 731	3 330	3 943	4 570	5 212	5 212
Perte de loyers / vacance logement	-14	-50	-34	-36	-45	-66	-79	-93	-107	-122	-137
Total loyers quittancés (logts et foyers)	1 071	1 260	1 321	1 665	2 532	3 448	4 033	4 632	5 245	5 871	6 506
Annuités Patrimoine de référence	-822	-786	-962	-974	-984	-984	-981	-980	-978	-976	-974
Incidence des Ventes et Démolitions sur les ann	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl de Composan	0	0	-66	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Annuités des Opérations nouvelles	0	0	-109	-446	-1 347	-1 749	-2 157	-2 571	-2 993	-3 423	-3 423
Total annuités emprunts locatifs	-822	-786	-962	-1 149	-1 504	-2 405	-2 804	-3 211	-3 623	-4 043	-4 471
TFPB	-27	-31	-24	-26	-26	-27	-39	-41	-41	-43	-45
Maintenance du parc (y compris ré	-111	-130	-143	-143	-145	-159	-190	-280	-321	-364	-407
Charges non récupérées	-8	-13	-6	-16	-20	-30	-36	-42	-48	-55	-58
Coûts des Impayés	-6	-14	-10	-25	-38	-52	-61	-69	-79	-88	-98
Marge Locative directe	97	286	176	306	799	775	903	989	1 133	1 278	1 423
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de	-269	-255	-319	-355	-370	-384	-398	-412	-427	-443	-459
Frais de gestion, autres charges et	-117	-135	-164	-171	-178	-187	-195	-204	-214	-222	-232
Production immobilisée	22	36	32	131	92	75	76	77	78	79	80
Autres produits courants	74	86	4	50	0	0	0	0	0	0	0
Cotisations et prélèvements CGLLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	24	28	30	21	30	26	22	27	25	24	24
Autofinancement courant	-169	46	-241	-18	373	305	408	477	595	716	836
Eléments exceptionnels d'autofinan	-9	-4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	-178	42	-241	-18	373	305	408	477	595	716	836

Evolution structure financière en k€ cour	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net		42	-241	-18	373	305	408	477	595	716	836
Rembours emprunts non locatifs		-17	-17	-17	-18	-18	-17	-17	-17	-18	-17
Produits de cessions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-199	-761	-1 013	-756	-766	-777	-788	-799	-810	-822
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et		0	1 500	1 000		0	1 500	-7	-17	-51	-24
Potentiel financier à terminaison ou	1 647	1 473	1 954	1 906	1 505	1 026	2 140	1 805	1 567	1 404	1 377
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette ICom	0	0	0	0	0	0	0	7	24	75	98
Dépôts de Garantie	127	127	140	173	267	309	352	395	438	482	527
FDR long terme à terminaison ou liv	1 774	1 601	2 096	1 080	2 273	1 838	1 495	2 210	2 032	1 966	2 009

Ratios	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Annuités % loyers	-76,8%	-62,4%	-72,8%	-69,0%	-59,4%	-69,8%	-69,5%	-69,3%	-69,1%	-68,9%	-68,7%
Taux de vacance moyen (perte de lo	-1,5%	-4,5%	-3,0%	-2,4%	-1,9%	-2,0%	-2,0%	-2,1%	-2,1%	-2,1%	-2,1%
Autofinancement courant en % des	-15,8%	3,7%	-18,2%	-1,1%	14,7%	8,8%	10,1%	10,3%	11,3%	12,2%	12,8%
FDR long terme en €/logt et equiv lo	7 581	6 842	7 909	3 149	4 002	2 751	1 947	2 546	2 099	1 841	1 720

Hypothèses de la simulation	2015	2016	2017	2018 à 2025	
Inflation		1,20	1,20	1,20	Affectation des fonds propres
ICC		1,40	1,40	1,40	Plafonnement des loyers
IRL		0,06	0,00	1,20	Prise en compte des ICNE
Livret A	0,90	0,75	0,75	1,70	

7.5 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

