

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-201 Octobre 2016

Société d'économie mixte locale

«Habitat 06»

Nice (06)

Rapport définitif de contrôle n°2015-201 Octobre 2016

Société d'économie mixte locale "Habitat 06"

Nice (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-201

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE HABITAT 06 – 06

Président : M. Philippe Rossini

Directeur général : M. Laurent Chadaj

Adresse : Nice Leader - Immeuble le Centaure - 64/66 route de Grenoble - 06200 Nice

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	1061
	nombre de logements familiaux en propriété :	992
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	348

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	2,2	2,4	3,1	(3)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,6	1,3	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) annuel (%)	4,3	7,5	9,6	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	13,5			
Age moyen du parc (en années)	21			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	10,52	21,1	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	40,71	60,4	59,9	
> 100% des plafonds (%)	NC	NC	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	35,91	52,9	50,6	
Familles monoparentales (%)	24,76	21,4	20	
Personnes isolées (%)	27,55	31,8	37,4	
Gestion locative				(2)
Loyer mensuel moyen (€/m ² de surface habitable)	6,7	5,7	5,6	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,5	NC	12,8	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5	NC	NC	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	11	NC	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	13,5	NC	11,4	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2013 : ensemble des SA

- Points forts**
- Société disposant d'orientations stratégiques claires
 - Tableaux de bord trimestriels suivis par la direction et communication interne efficiente
 - Moyens humains et financiers
 - Fort développement
 - Patrimoine jeune et bien entretenu
 - Gestion de proximité efficiente
 - Rentabilité d'exploitation correcte
- Points faibles**
- Insuffisance de contrôle dans les procédures de gestion locative (*gestion de la mixité sociale et suivi des conventions APL, vérification des taux conventionnels de loyers, enregistrement des dossiers sur le SNE*)
 - Modalités d'appel d'acompte de provision pour la TEOM à revoir
 - Gestion des impayés à améliorer
 - Absence de comptabilité distincte pour l'activité SIEG
 - Calcul de la production immobilisée à revoir
 - Evolution des frais de gestion à surveiller
- Irrégularités**
- Treize attributions irrégulières (*absence de numéro d'enregistrement*)
 - Récupération irrégulière des charges liées à un gardien.

Précédent rapport de contrôle : 2009-129 de juillet 2010
Contrôle effectué du 04/11/2015 au 15/03/2016
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-201

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE HABITAT 06 – 06

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	6
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	6
2.1 Contexte socio-économique.....	6
2.2 Gouvernance et management.....	7
2.2.1 Présentation de la société.....	7
2.2.2 Evaluation de la gouvernance	7
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	8
2.2.4 L'organisation de la commande publique.....	8
2.3 Conclusion.....	9
3. Patrimoine	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.1.1 Description et localisation du parc.....	9
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	10
3.2 Accessibilité économique du parc.....	10
3.2.1 Loyers.....	10
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	11
3.2.3 Charges locatives.....	11
3.3 Conclusion.....	11
4. Politique sociale et gestion locative.....	12
4.1 Caractéristiques des populations logées	12
4.2 Accès au logement	12
4.2.1 Connaissance de la demande.....	12
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	12
4.2.3 Gestion des attributions	13
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	14
4.3.1 Organisation de la gestion de proximité.....	14
4.3.2 Traitement des réclamations	14
4.3.3 Concertation locative et enquêtes de satisfaction.....	14

4.4	Traitement des impayés.....	14
4.5	Conclusion.....	15
5.	Stratégie patrimoniale	15
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	15
5.2	Évolution du patrimoine	16
5.2.1	Offre nouvelle	16
5.2.2	Réhabilitations.....	17
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage	17
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	17
5.3.2	Analyse d’opération.....	17
5.4	Maintenance du parc.....	17
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	17
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	18
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	18
5.5	Ventes de patrimoine à l’unité.....	18
5.6	Conclusion.....	18
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	19
6.1	Tenue de la comptabilité.....	19
6.2	Analyse financière	20
6.2.1	Analyse de l’exploitation.....	20
6.2.2	Structure financière	22
6.3	Analyse prévisionnelle	24
6.4	Conclusion.....	24
7.	Annexes	25
	Diligences effectuées lors du contrôle.....	25
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionariat de l’organisme	27
7.2	Organigramme général de l’organisme	28
7.3	Attributions de logements	29
7.4	Evolution des impayés.....	30
7.5	analyse financière.....	31
7.6	Hypothèses et résultats de l’analyse prévisionnelle	34
7.7	Sigles utilisés	37

SYNTHESE

Habitat 06 est une société d'économie mixte dont le siège social est situé à Nice. Constituée en 2006, elle a pour actionnaires principaux le Conseil départemental des Alpes-Maritimes et la Caisse des dépôts et consignations. Le président du conseil d'administration est M. Rossini, conseiller départemental. La direction générale a été confiée à M. Chadaj.

Son objet social porte sur la réalisation d'opérations immobilières dans le domaine du logement social (*construction, rénovation et aménagement*). La société détient à fin 2014 un patrimoine composé de 992 logements familiaux conventionnés à l'APL et 348 équivalents-logements en résidences dédiées (*étudiants, artistes, foyers d'accueil médicalisés*). Elle possède également des commerces, bureaux et places de parking.

Sa stratégie patrimoniale, traduite dans un « plan Horizon 2019 », a notamment pour objectif d'atteindre 3 000 logements sociaux à cette échéance principalement pour les actifs, à maintenir un niveau d'accession sociale à hauteur de 10 % de la production annuelle et à réhabiliter les programmes les plus anciens.

Malgré une rentabilité financière correcte et un apport prévu en capital de près de 7 M€, cet objectif ambitieux de croissance du patrimoine pèsera très fortement sur le niveau de fonds propres de la société qui nécessite une attention particulière de la part des instances dirigeantes.

Un tel développement implique en outre la mise en œuvre rapide d'une meilleure maîtrise des procédures et modes opératoires dans le domaine de la gestion locative. De même, la société doit s'attacher à un suivi rigoureux des locataires en impayé afin de réduire les stocks de créances concernés et à veiller également à se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur s'agissant de la récupération des charges locatives. Dans la gestion des attributions, Habitat 06 doit veiller scrupuleusement à la complétude des dossiers des demandeurs et vérifier régulièrement les conditions de mixité sociale des groupes financés en PLUS (*prévues dans les conventions APL*).

Concernant l'exploitation du patrimoine, un suivi rigoureux des visites annuelles relatives à l'entretien des installations individuelles de chauffage à gaz doit être effectué pour les résidences « Les Canebiers » à Cagnes sur Mer et « Winter Palace » à Nice.

Le Directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme Habitat 06 en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « *l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)* ».

Le précédent rapport de contrôle (n° 2009-129 de juillet 2010) mettait en exergue une stratégie patrimoniale bien formalisée et déclinée avec un rythme de construction soutenu, mais rappelait que l'organisme devait aboutir sa stratégie en adoptant rapidement son plan stratégique du patrimoine. L'inspection relevait également une organisation informatique et logicielle non adaptée aux ambitions de développement et de gestion de la société. Par ailleurs, si la mission d'inspection constatait un bon état général du patrimoine, elle signalait une nécessaire évolution des critères d'attribution pour garantir une occupation plus sociale du parc et un meilleur dimensionnement du pôle de gestion locative pour assurer le plan de charge découlant de la stratégie patrimoniale, tout en améliorant les outils et procédures de gestion des attributions.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le dynamisme démographique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), essentiellement porté par le solde migratoire, en traduit la forte attractivité. Mais, la région PACA est également marquée par la précarité. En 2010, l'INSEE indique que plus de 16,3 % de ses habitants (14 % pour la France métropolitaine) vivent sous le seuil de pauvreté.

Avec une population de 1 084 296 habitants¹ et une densité de 251 habitants/km², le département des Alpes-Maritimes est le deuxième de la région PACA en population et en densité. Cette population est principalement concentrée sur la bande littorale autour des grands centres urbains de Nice, Antibes Juan-les-Pins, Cannes, Grasse et Menton. Entre 1999 et 2009, elle présente un solde positif de 0,6 %. L'activité économique, principalement tertiaire et largement tournée vers le tourisme, est en cohérence avec les 23,4 % de résidences secondaires et occasionnelles (moyenne nationale de 9,6 %). 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, et rendent l'accès au logement très difficile (PACA est la région la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France). Avec 9,3 % du parc total contre 14 % au niveau régional, le parc de logements sociaux est sous-représenté dans le département. De plus, avec 4,3 %, ce parc social connaît la

¹ Données INSEE 2012

mobilité la plus faible de France, elle est de 6,05 % pour PACA et de 9,5 % au niveau national. Dans ce département, les demandes de logement social ont progressé ces dernières années : 25 292 en 2012, 28 278 en 2013, 29 535 en 2014, dont 3 406 satisfaites lors de cette dernière année². Depuis 2002, malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante et ne permet donc pas de répondre aux besoins des ménages à bas revenus.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

Habitat 06 est une société d'économie mixte locale constituée en 2006 suite à l'acquisition par le Conseil départemental des actions de la ville de Saint Laurent du Var. Son siège social est fixé à Nice – Leader – Bâtiment le Centaure, 66-68, route de Grenoble à NICE. Elle a compétence pour intervenir sur l'ensemble du territoire du département des Alpes-Maritimes. Elle a pour objet de réaliser des opérations immobilières essentiellement dans le domaine du logement social (*aménagement, rénovation, construction*) destinées à la location et à la gestion des immeubles construits ou à la vente. Au 31 décembre 2014, elle gère principalement un parc de 1061 logements locatifs familiaux et 348 logements en résidences dédiées (*cf. § 3.1.1*). Son périmètre d'intervention actuel se situe sur vingt communes du département.

Jusqu'à la réunion de l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2015, le conseil d'administration était composé de neuf membres dont cinq désignés par la collectivité territoriale de rattachement. Cette assemblée générale a entériné une modification des statuts fixant à onze membres la composition du conseil d'administration dont six membres désignés par « les collectivités territoriales ou leurs groupements ». Fin 2015, le capital social de la société s'élève à 2 903 719 €. Le conseil d'administration est présidé par M. Philippe Rossini, conseiller départemental des Alpes-Maritimes depuis le 24 avril 2015, en remplacement de M. Fernand Blanchi. La direction générale est confiée à M. Laurent Chadaj, depuis le 1^{er} janvier 2013, en remplacement de M. Alain Tocquet, qui a fait valoir ses droits à la retraite.

Les actionnaires de référence sont le conseil départemental (52,7 % *du capital social*) et la Caisse des dépôts et consignations (37,7 %). Une augmentation de capital d'un montant de 1 999 968 €, actée par l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2015 réservée au GIC Action Logement, montre l'intérêt de cet actionnaire à participer activement au capital de la société.

2.2.2 Evaluation de la gouvernance

La composition du conseil d'administration illustre la bipolarité de la gouvernance de la société entre le conseil départemental et les groupes financiers ou bancaires. Le CA affiche une politique volontariste en matière de développement de l'offre de logements sociaux et une recherche active dans la diversification des produits, lui permettant de se positionner sur des segments très spécifiques (*séniors, étudiants,...*). Cette politique est bien relayée par la direction générale et ses équipes, en faisant preuve de réactivité lors de sollicitations par ses principaux partenaires et prescripteurs (*collectivités territoriales, Etat, EPF,...*). Sa taille, son objet social de SEM multi-activités et sa souplesse d'intervention lui permettent de saisir des opportunités et d'intervenir

² Source Système national d'enregistrement de la demande de logement social

dans des opérations sur lesquelles les bailleurs sociaux traditionnels ont plus de difficulté à se positionner.

La société n'a pas intégré dans ses statuts les représentants des locataires comme membres du CA bien que ceux-ci soient invités aux réunions (*non conforme à l'article L. 481-6 du CCH*). A l'occasion de la prochaine révision des statuts, la modification doit être faite. Dans sa réponse, la société s'engage à le proposer lors du dernier CA de l'année 2016.

Le conseil d'administration a fait le choix de séparer les fonctions de présidence de celles de direction générale. Le directeur général, fonctionnaire de la CDC, est mis à disposition par son employeur pour exercer sa fonction. Une convention a été signée le 20 août 2012 par les deux établissements pour préciser la durée, les conditions d'emploi et de rémunération ainsi que les modalités de contrôle et d'évaluation des activités. Un avenant à cette convention, daté du 14 décembre 2015, encadre le renouvellement du mandat pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2016.

Le CA se réunit en moyenne quatre fois par an. Le taux de présence des administrateurs varie de 64 % à 91 % sur les trois dernières années. Les procès-verbaux très détaillés retracent l'ensemble des activités de la société (*tableaux de bord et budget, opérations d'investissement et financement, gestion locative,...*). Les orientations stratégiques de la société ont été actualisées lors des conseils d'administration du 9 décembre 2014 et du 11 mai 2015 dans le cadre de la nouvelle mandature du Conseil départemental. Elles ont été complétées par un plan d'actions sur les axes de développement de la société et ont donné lieu à l'élaboration d'un plan d'affaires « Plan Horizon 2019 » couvrant la période 2015-2019. Une actualisation du plan stratégique de patrimoine est prévue en 2016 pour permettre à la société d'intégrer sa nouvelle politique et déclinier les équilibres financiers résultant du nouveau plan stratégique.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation de la société a nettement évolué depuis le dernier contrôle de la Miilos en 2010. De 20 salariés fin 2010, elle dispose, au 31 décembre 2014, d'un effectif de 29 personnes dont 10 dédiées au gardiennage et à l'entretien des résidences. Le personnel bénéficie d'un entretien annuel d'évaluation. Les souhaits de formation sont recueillis à cette occasion et présentés ensuite en comité de direction dans le courant du premier trimestre pour y être arbitrés et budgétés (*le budget consacré à la formation en 2014 représentait une enveloppe de 17 000 €*). Le directeur général réunit un comité de direction bimensuel auquel participent le responsable du pôle maîtrise d'ouvrage, le directeur financier et le directeur du patrimoine. Il donne lieu à un ordre du jour et à un compte rendu formalisé. Des réunions élargies sont organisées tous les deux mois avec l'ensemble du personnel en présence de la direction générale. De plus, est réuni un comité technique d'engagement qui émet des avis juridiques, techniques et financiers préalablement à la présentation d'un projet en conseil d'administration. Enfin, la direction dispose de tableaux de bord d'activité trimestriels.

2.2.4 L'organisation de la commande publique

Les dispositions de l'article L. 481-4 du CCH soumettent les sociétés d'économie mixte du secteur du logement social aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. De ce fait, Habitat 06 est soumise aux règles de la commande publique. La société dispose d'un guide de procédures pour la passation des marchés adopté au conseil d'administration du 2 juin 2006 et modifié pour la dernière fois le 14 décembre 2012. Ce guide définit la méthode de calcul de la valeur estimée des marchés et accords-cadres, les

règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation des marchés et accords-cadres ainsi que les intervenants dans les procédures. La société a présenté au conseil d'administration du 11 mai 2015 la nouvelle composition de la commission d'appel d'offres.

2.3 CONCLUSION

Habitat 06 est une société jeune, en plein développement, disposant d'orientations stratégiques ambitieuses. Bien soutenue par ses actionnaires de référence et avec un conseil d'administration impliqué, elle s'est organisée et a recruté pour se mettre en perspective de réaliser les objectifs qui lui sont fixés. Elle doit se doter d'outils et de procédures pour optimiser sa gestion.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2014, le patrimoine de la société est composé de 992 logements locatifs conventionnés et de 348 équivalents logement en résidences dédiées (*étudiants, autistes, foyers d'accueil médicalisé*), confiées à des gestionnaires. En outre, la société est propriétaire de 2 688 m² de commerces répartis en 26 unités, 1 571 m² de bureaux et 1 136 places de parking. Par ailleurs, elle gère pour le compte de tiers 69 logements locatifs non conventionnés, selon un mandat de gestion avec deux SCI : SCI Nice Lyautey (20 logements et 2 742 m² de bureaux) et SCI Promenade Gambetta (49 logements avec parkings). Le patrimoine d'un âge moyen de 21 ans (en 2014) se répartit sur vingt communes du département des Alpes-Maritimes.

Parc	Places en foyers			Total
	Logements familiaux	Unités autonomes*	Places et chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	992	0	0	992
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme		348	0	348
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	69	0	0	69
Total	1061	348	0	1409

* équivalent 1 pour 1

**équivalent 1 pour 3

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Vacance et rotation	2012	2013	2014	Moyenne département	Moyenne région ³	Moyenne France ⁴
Taux de logements vacants de plus de trois mois (<i>hors vacance technique</i>)	0%	0%	1,6	1 %	1,2 %	2 %
Vacance globale	4,3 %	4,7 %	2,4 %	2 %	4 %	5 %
Taux de rotation au 31 décembre	4,5 %	3,73 %	4,33 %	7 %	7%	10 %

Le taux de vacance supérieur à trois mois hors vacance technique en 2014 est comparable à celui de la région PACA mais celui de la rotation externe est nettement inférieur.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

L'ensemble du parc locatif de la société est conventionné. Au 1^{er} janvier 2015, le loyer moyen mensuel est d'un niveau légèrement supérieur à celui du département des Alpes-Maritimes.

Loyer moyen mensuel en €/m ² de surface habitable	Moyenne
Habitat 06	6,7
Département 06	6,3
Région PACA	5,7
Références France métropole	5,6

*Source : données RPLS 2014

Augmentation des loyers	2011	2012	2013	2014	2015
Hausse annuelle de loyers votée en CA	0,67 %	1,90 %	≤ 2,15 % ⁵	0,90 %	0,57 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ⁶	0,67 %	1,90 %	2,15 %	1,2%	0,57 %

Chaque année, une proposition de hausse de loyer est soumise à l'avis du conseil d'administration. La société applique une augmentation des loyers inférieure ou égale à l'augmentation maximale autorisée (*variation de l'indice de référence des loyers*). Le taux de loyer pour les résidences nouvelles ainsi que pour les remises en location de logements est systématiquement porté au plafond conventionnel. Seules les résidences les plus anciennes ont des taux de loyers légèrement inférieurs. De ce fait, la société ne dispose que d'une faible marge de manœuvre sur ses loyers.

L'examen des loyers appliqués en 2015 a mis en évidence des cas de dépassements des plafonds conventionnels (*non conforme aux dispositions des conventions et de l'article R. 353-16 du CCH*). La société, alertée sur ces anomalies par l'équipe de contrôle, a procédé immédiatement à l'identification des problèmes et, à leur régularisation. Elle s'est engagée à rembourser les locataires concernés par le trop perçu sur les prochaines quittances.

³ Données RPLS au 01/01/2015

⁴ Données RPLS au 01/01/2015

⁵ 2 % sur l'ensemble du patrimoine et 2,15 % sur le programme la « Villa Méditerranée » à Menton

⁶ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 IV modifié par la loi Alur du 24 mars 2014

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Au 31 décembre 2014, 5 % du patrimoine se situent en ZUS. La quasi-totalité du parc est donc soumis au SLS. La procédure d'enquête et de facturation n'appelle pas d'observation particulière, l'enquête sur les revenus des ménages est diligentée en novembre, avec une relance dans la deuxième quinzaine de décembre, ce qui permet l'application du supplément de loyer de solidarité à la fin janvier de l'année suivante.

En 2014, le taux de ménages assujettis au SLS est de 4,2 %. La convention d'utilité sociale (CUS) prévoit l'application du barème national du SLS conformément aux possibilités offertes par l'article R. 441-21 du CCH.

Supplément de loyer solidarité	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de locataires assujettis	43	45	38	34	42
Montant annuel du SLS encaissé (€)	23 372	21 950	18 506	18 300	23 125

Source : Habitat 06 (mise à jour décembre 2015)

3.2.3 Charges locatives

Le suivi des charges locatives est assuré par la direction financière qui regroupe notamment les factures par nature de charges et par la direction de la gestion locative qui effectue les vérifications et met les informations à disposition des locataires. L'absence de période déterminée pour la régularisation des charges conduit à des retards qui peuvent être préjudiciables pour les locataires tant en termes de complément de charges à verser ou à percevoir qu'en termes d'ajustement des provisions. Le tableau de bord mensuel réalisé par Habitat 06 montre que les charges 2013 n'avaient pas été traitées pour sept groupes comportant 352 logements à septembre 2015 et étaient traitées mais en cours de validation pour deux groupes comportant 280 logements, soit plus de la moitié du patrimoine non régularisée. La société doit mettre en place un mode opératoire permettant une régularisation plus rapide des charges récupérables. Ce point avait déjà été soulevé lors du précédent rapport de la Miilos.

La récupération des charges de personnel de la résidence des Pugets à St Laurent-du-Var et la provision pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour les groupes venant d'être mis en service sont effectuées de manière irrégulière (*non conforme au décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié*). La société récupère à 75 % les charges de personnel afférentes au gardien des Pugets à St Laurent du Var alors qu'un prestataire externe effectue en complément notamment des tâches de nettoyage. Dès lors, en vertu des dispositions du décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008, le coût lié à ce gardien qui n'assure pas seul les tâches de nettoyage et de sortie des conteneurs de déchets, ne peut être récupéré qu'à 40 %. Par ailleurs, la société appelle, dès la mise en service d'un ensemble de logements, une provision pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères alors que celle-ci ne sera due qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante. Même si les montants concernés sont remboursés lors de la régularisation, cette pratique doit être arrêtée car elle est non conforme aux dispositions du décret précité. Dans sa réponse, la société s'engage à régulariser la situation dès l'exercice 2016.

En 2013, les provisions pour charges sont globalement équivalentes aux dépenses réelles. Ces dernières s'élèvent en moyenne à 20,40 €/m² de surface habitable.

3.3 CONCLUSION

Avec un parc en fort développement, la société doit veiller à mieux maîtriser les procédures en matière de gestion locative. Ainsi, elle doit s'attacher à une application plus rigoureuse de la

réglementation et particulièrement dans le domaine des loyers et du respect des conventions APL. Le traitement des charges récupérables doit être amélioré et corrigé.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) de 2012 et 2014 ont été examinés. Les taux de réponse étant respectivement de 90,55% et 91,67%, les données peuvent être considérées comme significatives. Cependant, les données 2014 agrégées n'étaient pas disponibles au moment du contrôle.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	27.55%	6.34 %	24.76 %	10.52 %	40.71 %	35.91 %	4.48 %
Département OPS 2012	32,20%	NC	23,5 %	11,2 %	43,2 %	41,5 %	15,2 %
Région OPS 2012	31,8 %	10,4 %	21,4 %	21,3 %	60,4 %	52,9 %	20,2 %

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

La structuration des niveaux de ressources des locataires de la société est comparable à celle agrégée au niveau départemental.

Le taux de bénéficiaires de l'APL est bien en dessous des taux départemental et régional.

Le taux de bénéficiaires de minima sociaux est également très inférieur aux moyennes départementale et régionale ce qui dénote une inadéquation du parc en terme de quittance globale (*loyers + charges*) aux besoins de ce type de population très sociale, même si la société contribue au logement des personnes en difficultés économique et sociale, au travers notamment du logement des demandeurs prioritaires et urgents au titre du DALO et plus largement du contingent préfectoral.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Habitat 06 ne gère aucun contingent de logements propres à l'organisme. Les demandeurs de logement sont orientés vers les réservataires (*Conseil départemental, communes, Etat,...*) pour le dépôt de leur demande. La société procède à l'enregistrement départemental du numéro unique lorsque les dossiers de candidature lui sont proposés par les réservataires et à la radiation en cas d'attribution d'un logement. La société est dépendante de chacun de ses réservataires pour l'ensemble des données relatives à la demande de logement, que ce soit sur la typologie de la demande nouvelle ou l'exploitation des dossiers des demandeurs de logement.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le conseil d'administration a validé, le 29 avril 2010, le document de politique générale d'attribution et d'occupation sociale du patrimoine qui accompagne le règlement intérieur de la commission

d'attribution des logements (CAL). Au-delà du rappel du cadre réglementaire défini dans l'article L. 441-1 du CCH, les critères d'attribution relatifs à la mixité sociale et à la politique incitative de mutation sont listés.

Les conditions permettant le dépassement des plafonds de ressources au titre du « PLUS majoré » prévues dans les conventions APL ne sont pas vérifiées par la société (*non conforme à l'article R. 331-12 du CCH*). Afin de favoriser la mixité sociale, certaines conventions APL autorisent l'attribution de logements à des locataires dépassant les plafonds de ressources. Ces dérogations sont strictement encadrées et ne sont autorisées que dans les immeubles ou groupes d'immeubles respectant des conditions particulières. La dérogation est prévue dans certaines conventions PLUS : 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources et 10 % au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les revenus se situent entre 100 % et 120 % des plafonds de ressources. Conformément à ce que prévoit l'article R. 331-12 du CCH, le bailleur social doit être en mesure de justifier du respect des règles d'attribution pour tout nouveau locataire. Par conséquent, Habitat 06 doit être en capacité de vérifier et justifier le respect des conditions ci-dessus, avant toute nouvelle attribution d'un locataire dépassant les plafonds de ressources. Dans les dossiers d'attribution examinés lors du contrôle, seule la mention du dépassement de plafond figurait explicitement dans le dossier. Aucun élément justificatif prouvant le respect des conditions de dérogation au moment de l'affectation n'était présent dans le dossier du locataire. L'absence de suivi des modalités de mise en œuvre des majorations des plafonds de ressources telles que spécifiées dans les conventions APL ne permet pas d'assurer strictement la conformité des attributions. Dans sa réponse, la société justifie la mise en place d'une procédure lui permettant de suivre la mixité sociale au sein de ses résidences.

4.2.3 Gestion des attributions

Tous les logements du parc étant réservés, à la libération d'un logement, l'organisme adresse un courrier au réservataire l'invitant à proposer des candidats⁷ dans le délai d'un mois. Il prend ensuite contact avec l'ensemble des demandeurs désignés par le réservataire afin de compléter les dossiers et procéder, le cas échéant, à l'enregistrement sur le système national d'enregistrement (SNE). Une visite du logement peut être organisée essentiellement pour les candidats présentés par le collecteur « 1 % ».

L'analyse des PV de CAL sur une année (2014) montre que la société n'est pas en mesure de présenter trois candidatures pour chaque logement à attribuer. En effet, 54,1 % des attributions sont faites sur une candidature unique et seulement 21,5 % sur trois candidatures. Une proportion importante des candidatures uniques présentées par les collecteurs « 1 % » se porte sur des logements financés en PLS. La société remplit ses obligations vis-à-vis des attributions « DALO » (12,7 % en 2013 et 11,7 % en 2014) ; elle se situe au-delà de ses engagements pris dans la CUS (5 %). La majorité des dossiers sont présentés par la Préfecture.

L'analyse de dossiers d'attribution de logement présente des anomalies passibles de sanctions (*non conforme aux dispositions de l'article L. 441-2-1 du CCH*). L'équipe de contrôle a examiné 69 dossiers d'attributions sur un échantillon de 145 effectuées en 2014. Il ressort de ces analyses que treize dossiers ne comportaient pas de numéro d'enregistrement sur le SNE préalablement au passage en CAL. Il est rappelé que le bailleur est passible d'une sanction pécuniaire, prévue à l'article

⁷ La lettre adressée au réservataire doit demander la proposition d'au moins trois candidats en conformité avec l'article R. 441-3 du CCH.

L. 342-14 I-1°a du CCH⁸, d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois de loyer en principal de chaque logement irrégulièrement attribué (cf. annexe 7.3). Dans sa réponse, la société fournit la procédure mise en place pour ne plus avoir ce type d'irrégularité.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Organisation de la gestion de proximité

La gestion de proximité est organisée autour du responsable de la gestion du patrimoine qui anime une équipe de sept gardiens. Au regard de ses obligations de gardiennage, la société se situe au - delà des normes réglementaires selon lesquelles quatre gardiens sont nécessaires. Habitat 06 a renforcé le rôle de ses gardiens en leur confiant la mission du suivi du précontentieux des impayés (cf. § 4.4).

4.3.2 Traitement des réclamations

Les gardiens ont été formés pour saisir les réclamations des locataires directement sur le logiciel Omnibail, lorsqu'elles lui sont remises. En cas d'appel téléphonique des locataires, les réclamations sont saisies et gérées par le responsable de la gestion du patrimoine. Si la réclamation est technique, le gardien ou responsable de la gestion du patrimoine fait appel à une entreprise du marché à bons de commande pour commander les prestations à réaliser sur la base de bordereaux de prix. Il détient une délégation pour engager la société à hauteur de 1 000 €. Un contrôle est effectué par le responsable qui vérifie la codification et la bonne imputation des dépenses. Le nombre et le délai de traitement des réclamations sont des indicateurs suivis par la direction.

4.3.3 Concertation locative et enquêtes de satisfaction

Un plan de concertation locative a été signé avec les associations représentatives des locataires en 2011. Ce plan, établi pour une durée d'un an reconductible tacitement, est mis en œuvre au travers de deux réunions annuelles du conseil de concertation locative (*une seule en 2014*).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Au sein de la direction du patrimoine et de la gestion locative, une personne suit les impayés et s'occupe du contentieux. Les gardiens sont impliqués dans la recherche de solutions amiables pouvant conduire à proposer au locataire concerné un étalement de la dette sur quelques mois. Un comité des impayés, composé de ces personnes et du directeur du patrimoine, se réunit tous les mois pour examiner les dossiers et décider, le cas échéant, de leur passage au contentieux. Habitat 06 travaille avec deux huissiers et un avocat ainsi qu'une société de recouvrement. Le tableau ci-après et l'annexe 7.4 résumant l'état et l'évolution des impayés.

Impayés	2010	2011	2012	2013	2014	Médiane des ESH de Province 2013
Evolution des créances locataires en % des loyers et charges récupérées	/	0,6	1,1	4,1	4	1,4
Créances locataires ⁹ en % des loyers et charges récupérées	21,1	16,1	14,5	16,9	17,5	12,8

⁸ L'article L. 451-2-1 du CCH a été abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et remplacé par l'article L. 342-14 I-1° a à compter du 1^{er} janvier 2015.

⁹ Créances ordinaires totales + créances douteuses + admissions en non valeur

La gestion des impayés est déficiente. En effet, le fonctionnement actuel, décrit ci-dessus, mérite en effet d'être revu sur plusieurs points car il participe à un niveau d'impayés élevé tant dans l'évolution des créances que dans leur stock. Le rôle attribué aux gardiens dans le précontentieux nécessite des formations spécifiques et un suivi particulier dans la mesure où il dépasse les fonctions qui leur sont habituellement dévolues (*surveillance, entretien des parties communes, état des lieux des logements, remontée des réclamations*). Une réflexion doit être engagée par la société pour rendre la gestion des impayés efficiente (*formation, organisation,...*). L'absence de critères, définis et validés par la direction générale pour le passage des dossiers au contentieux, constitue un facteur de risque supplémentaire dans la gestion des impayés.

Le calcul du taux d'impayés pratiqué par la société et présenté au conseil d'administration doit être revu ; il repose en effet sur un taux d'évolution du stock des impayés d'une année sur l'autre et non sur le stock proprement dit. A titre d'illustration, le taux d'impayés figurant sur le rapport d'activités 2014 ressort à 3,05 % alors qu'il est en réalité de 9,44 % (*créances douteuses + créances ordinaires exigibles + admissions en non-valeur sur loyers et charges quittancés*).

La procédure de provisionnement des créances douteuses ainsi que celle des admissions en non-valeur (*passage en perte des créances irrécouvrables*) doit être complètement revue. L'équipe de contrôle a constaté que la bascule en créances douteuses est décidée au cas par cas par la gestion locative sans critères objectifs. Cette pratique a notamment pour conséquence l'absence de provisions pour des impayés élevés (*en méconnaissance des règles comptables*) et un passage en perte très faible de créances devenues irrécouvrables. Sur les cinq années de contrôle (2010 à 2014), il ressort ainsi un passage en perte moyen de 32,4 k€ pour un stock d'impayés moyen de 481,8 k€. A fin 2014, parmi les 225 locataires (80 partis et 145 présents avec une dette exigible supérieure à 500 €) en impayés avec une dette globale de 584 456 €, seuls 69 locataires ont été classés en douteux et provisionnés. Par exemple, deux locataires présents avec une dette exigible respectivement de 11 283 € (17,9 mois de retard) et de 10 696 € (15,4 mois de retard) n'ont fait l'objet d'aucun provisionnement.

Le développement important du parc d'Habitat 06 décidé par le conseil d'administration avec l'objectif d'atteindre 3 000 logements en 2019 implique, d'autant plus, la mise en œuvre d'une gestion fine et rigoureuse des locataires en impayé.

Dans sa réponse, la société décrit le plan d'actions mis en place pour réduire les impayés et donne les premiers résultats à fin juin 2016 (*baisse des impayés de 30 %*).

4.5 CONCLUSION

La société doit veiller à la qualité de l'enregistrement et de l'instruction des demandes de logement pour éviter des attributions non conformes à la réglementation et mettre en œuvre une gestion fine et rigoureuse des locataires en impayé.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) d'Habitat 06 a été approuvé par le conseil d'administration le 29 avril 2010. Il a défini les axes de la politique patrimoniale de la société et sert de fondement à

la convention d'utilité sociale (CUS) signée 19 mai 2011 pour la période 2011-2016. Ainsi, la politique patrimoniale a reposé jusqu'en 2014 sur les axes suivants :

- développer une offre significative de logements pour actifs, avec un objectif de production de 111 logements familiaux par an en locatif conventionné et de 39 équivalents-logements en résidence étudiants et personnes âgées ;
- maintenir le niveau de qualité du patrimoine par un niveau d'intervention soutenu en entretien courant et gros entretien (1,4 M€ sur les 6 ans) ;
- renforcer le niveau de qualité du patrimoine par une remise en état systématique des logements à la relocation, avec une prévision de budget de 75 k€ sur les six années de la CUS ;
- renforcer le niveau de qualité du patrimoine en réhabilitant les trois programmes les plus anciens ; le budget prévisionnel consacré à ces opérations s'élève à 7,8 M€ .

La société s'est, en outre, lancée dans une politique volontariste de maîtrise et d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine.

En fin d'année 2014, Habitat 06 s'est engagée dans une démarche d'analyse prévisionnelle de son activité sur la période 2015/2019. Cette étude baptisée « plan Horizon 2019 », bâtie sur de nouvelles propositions d'orientations stratégiques, s'inscrit d'une part, dans la continuité de l'action de la société en tant qu'opérateur social et, d'autre part, s'ancre dans une stratégie de diversification de ses produits. Ce plan a été présenté au conseil d'administration du 9 décembre 2014, qui en a approuvé les orientations déclinées en sept points parmi lesquels :

- atteindre un objectif de 3 000 logements locatifs sociaux en patrimoine en 2019 ;
- viser une répartition optimale entre logements familiaux et « résidences autonomie » multi générationnelles ;
- maintenir une récurrence de programmes en accession à hauteur de 10 % de la production annuelle ;
- se positionner sur des opportunités de croissance externe (*par exemple, acquisitions en bloc de patrimoines mis en vente par des bailleurs, mandats de gestion du patrimoine social*).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2010-2014, Habitat 06 a mis en service 465 logements familiaux locatifs dont 33 % ont été acquis en VEFA auprès de promoteurs et 20 % proviennent d'acquisition-amélioration d'un bien existant. Le tableau ci-après récapitule la production de logements sociaux familiaux réalisée sur la période.

Offre nouvelle	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2010	527	0	0	15	0	0	542	2,8 %
2011	542	68	25	31	0	0	666	22,9 %
2012	666	72	6	45	0	0	789	18,5 %
2013	789	10	0	3	0	0	802	1,6 %
2014	802	65	125	0	0	0	992	23,7 %
Total	-	215	156	94	0	0	-	-

La société a également produit, dans le même temps, une offre importante en matière de résidences sociales et étudiantes avec 162 équivalents-logements livrés.

5.2.2 Réhabilitations

Trois programmes sont concernés (*prévus par la convention d'utilité sociale*) :

- « Les Pugets » à Saint Laurent du Var, 225 logements mis en service en 1976, pour un budget de 4 733 k€ TTC (*travaux en cours au moment du contrôle*) ;
- « La Colette » à Pugets Thénier, 27 logements mis en service en 1987, pour un budget de 720 k€ (*travaux en cours au moment du contrôle*).
- « Les Canebiers » à Cagnes sur mer, 188 logements mis en service en 1972, pour un budget prévisionnel de 2 500 k€ (*travaux prévus en 2016/2017*).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le directeur général se charge lui-même du développement (*prospection auprès des élus, relation avec les partenaires politiques et institutionnels*). Il est secondé par une analyste chargée des estimations financières et du montage financier des opérations nouvelles. Ces projets de développement sont présentés en comité « Habitat » (*membres du comité de direction et élus concernés*) sur la décision d'opportunité, avant d'être présentés pour validation au conseil d'administration. Le management des opérations est ensuite confié au service maîtrise d'ouvrage qui en assure le lancement et le suivi dans le temps. Le comité de « Revue de projet » (*composé des membres du comité de direction*) suit régulièrement l'avancement des opérations. Les fiches présentées par le chargé de projet sont analysées et amendées avant les passages successifs en comité « Habitat » et conseil d'administration.

Un chargé de projet du service maîtrise d'ouvrage est spécifiquement chargé de suivre les opérations d'acquisition en VEFA.

5.3.2 Analyse d'opération

L'opération « Place Albert Olivier » a été examinée par l'équipe de contrôle. Il s'agit de la construction d'un ensemble immobilier comprenant 13 logements locatifs sociaux et 32 logements en accession dont 23 en accession sociale dans un ensemble de 45 logements collectifs avec parkings. Cet examen n'appelle pas d'observation.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

A l'exception des trois groupes en cours de réhabilitation (*cf. § 5.2.2*), le patrimoine d'Habitat 06 est récent (*âge moyen 21 ans*). La société s'est engagée dans la CUS en dépenses d'entretien courant, de 2011 à 2016, sur une moyenne annuelle de 275 €/logement. Le budget gros entretien est évalué à 300 €/logement avec un différé de cinq ans après la mise en service du logement. Pour satisfaire ces objectifs, la société consacre 389 k€ en moyenne annuelle à la maintenance courante (*entretien courant et gros entretien*) de son patrimoine. Les travaux d'entretien font l'objet d'une programmation pluriannuelle sur cinq ans, avec des ajustements annuels chiffrés à partir des besoins réels constatés.

La visite de patrimoine réalisée sur un échantillon de 598 logements a montré un parc jeune globalement bien entretenu. Le peu de dégradations et d'incivilités constatées sont immédiatement traitées par le personnel de proximité.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Amiante

L'ensemble des dossiers techniques DTA des parties communes a été constitué (*produits de liste A & B*). Concernant les dossiers amiante des parties privatives (*DAPP*), l'appel d'offres lancé a permis de retenir trois sociétés qui ont réalisé les repérages et dossiers en 2015.

5.4.2.2 Entretien des installations individuelles de chauffage à gaz

L'entretien des installations individuelles de chauffage au gaz est assuré par un prestataire avec lequel Habitat 06 a signé un marché qui prendra fin au 31 décembre 2018. Le taux de pénétration pour les visites d'entretien 2014-2015 est de 100 % sur l'ensemble des résidences équipées, à l'exception de deux résidences pour lesquelles le taux est de 87,8 % (*165 logements pénétrés sur 188*) et 70 % (*7 logements pénétrés sur 10*). Compte tenu de l'enjeu en termes de sécurité pour les locataires, l'organisme doit assurer un suivi rigoureux des visites annuelles sur ces résidences afin de s'assurer du respect de la réglementation (*art. R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*).

5.4.3 Sécurité dans le parc

5.4.3.1 Ascenseurs

Habitat 06 a passé un marché avec une société d'assistance pour le contrôle de ses ascenseurs. Cette société assure les contrôles quinquennaux réglementaires et alerte Habitat 06 sur les problèmes d'entretien et de mises en conformité des ascenseurs de son parc concernés par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et du décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 modifié. Les ascenseurs font l'objet d'une vérification périodique toutes les six semaines, le prestataire tient à disposition du bailleur un « e-carnet d'entretien », consultable à tout moment sur une plateforme dédiée.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La vente de patrimoine n'a pas été souhaitée par le conseil d'administration d'Habitat 06. En revanche, Habitat 06 développe une offre en accession sociale à la propriété, dont 12 logements financés en PSLA, sont en cours de construction en 2014.

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale, marquée dans le PSP de 2010, a été réaffirmée par de nouvelles orientations stratégiques en 2015 au travers du « plan Horizon 2019 ». Ce plan donne à la société une vision claire des objectifs de développement à moyen terme. Ses moyens humains et financiers sont des atouts de réussite. Sa capacité à capter des opportunités foncières et immobilières dans un marché très tendu devrait lui permettre d'atteindre ses objectifs ambitieux. S'agissant de l'exploitation, Habitat 06 doit renforcer le suivi de ses prestataires, notamment pour ce qui concerne le taux de pénétration pour les visites annuelles des chaudières individuelles au gaz.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité d'Habitat 06 est suivie par quatre personnes au sein de la direction financière et des ressources. Son directeur participe au comité de direction de la société. La comptabilité est informatisée¹⁰. Certains traitements (*suivi de la trésorerie, comptabilité de programme*) restent toutefois effectués sur tableur sans interface automatique avec les progiciels utilisés.

La société ne tient pas de comptabilité distincte en méconnaissance des dispositions de l'ancien article L. 481-1 du CCH (*loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*) jusqu'à l'exercice comptable 2014. Pour le calcul du résultat comptable soumis à l'impôt sur les sociétés, Habitat 06 utilise une clé de répartition¹¹ visant à pondérer les deux activités concernées (*accession libre et prestations de syndic*) et celle relative au SIEG. Elle doit se conformer à compter de l'exercice 2015 aux dispositions de l'article L. 481-8 du CCH (*loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové*) qui prévoient notamment la transmission d'un compte rendu de l'activité SIEG et des comptes financiers au ministre en charge du logement et l'enregistrement des résultats de l'activité précitée sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

S'agissant des factures, la société mettra en place un dispositif lui permettant d'effectuer, sans attendre l'arrêté des comptes, le contrôle des délais de paiement. Au moment du contrôle, la date d'arrivée des factures à l'organisme n'était pas enregistrée dans le progiciel de gestion.

La comptabilité est globalement bien tenue. Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes des exercices 2010 à 2014.

Le calcul de la production immobilisée n'est pas correct (*non conforme aux instructions comptables*). La société comptabilise en production immobilisée des frais de direction d'investissement prenant notamment en compte des frais d'administration générale et de personnels non directement affectés aux tâches engagées pendant la période de construction et ne pouvant pas être directement rattachés à un programme déterminé. Ainsi, les montants comptabilisés majorent artificiellement à la fois le résultat annuel et la valeur des actifs. Ils impactent par ailleurs les frais de gestion et l'autofinancement net. A titre d'illustration pour l'année 2014, la survalorisation inhérente aux frais de direction d'investissement peut être estimée à 490 k€. En effet, la société a comptabilisé cette année-là 791 k€ de production immobilisée. Les effectifs du pôle maîtrise d'ouvrage sont de cinq personnes y compris l'assistante et le responsable du pôle. Les effectifs globaux d'Habitat 06 sont de 29 personnes. La part des effectifs du pôle maîtrise d'ouvrage est donc de 17,24 %. Une imputation proportionnelle des coûts salariaux aurait conduit à une production immobilisée de 301 k€ (17,24 % de 1 745 k€). Il est à noter enfin que la société comptabilise également des frais de direction d'investissement pour des opérations en VEFA et pour celles où elle fait appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage. La société doit rectifier sa pratique non conforme aux instructions comptables. Dans sa réponse, Habitat 06 confirme que le personnel retenu dans le calcul de la

¹⁰ Omnibail (*gestion locative et comptabilité générale*), *Salvia financement et patrimoine (emprunts, subventions, immobilisations)*.

¹¹ Activité accession : plus-value, activité syndic : honoraires perçus, activité SIEG : loyers des logements + 0,30 x loyers des résidences gérées par des tiers + 0,80 x loyers des bureaux et des commerces.

production immobilisée va au-delà du personnel directement rattaché aux tâches de conduite d'opérations. Elle rappelle la vacance sur treize mois du poste de responsable du développement dans un contexte de doublement de la production de logement qui a ainsi conduit le directeur général, le directeur financier et l'analyste à s'impliquer totalement dans les opérations.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

(cf. annexe 7.5)

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	-1	0	861	231	799
Loyers	3 352	4 507	5 288	5 622	6 824
Coût de gestion hors entretien	-731	-1 140	-1 421	-1 660	-1 841
Entretien courant	-170	-198	-353	-310	-291
GE	-43	-47	-162	-147	-226
TFPB	-243	-261	-330	-330	-337
Flux financier	14	32	17	80	129
Flux exceptionnel	2	49	-173	-36	-360
Autres produits d'exploitation	417	417	294	269	487
Pertes créances irrécouvrables	-2	-44	-37	-32	-47
Intérêts opérations locatives	-650	-1 176	-1 511	-1 361	-1 534
Remboursements d'emprunts locatifs	-302	-541	-666	-761	-1 213
Autofinancement net¹²	1 644	1 597	1 807	1 567	2 389
% du chiffre d'affaires	47,4	35,1	8,5	14,4	13,5

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de la société, mesurée par l'autofinancement net, est satisfaisante. Elle atteint 14,4 % du chiffre d'affaires en 2013 et 13,5 % en 2014 pour une médiane 2013 des SA d'Hlm de province de 11,40 %. Les pourcentages très élevés en 2010 et 2011 s'expliquent par un chiffre d'affaires (*au dénominateur*) significativement inférieur ces années-là car ne comportant pas de produits concernant l'activité d'accession/vente constatés à compter de 2012.

Les recettes :

Sur les cinq ans, les loyers progressent en masse de 103 % pour atteindre 6,8 M€ en 2014. Cette évolution est essentiellement liée au fort développement du parc locatif (cf. paragraphe 5.2.1). Le loyer annuel au logement progresse de 2,4 % entre 2013 et 2014 : il passe de 4 805 € à 4 919 € pour une médiane à 4 247 €. Là encore, la part majeure de la progression est due aux mises en service. La hausse des loyers décidée par le conseil d'administration a été de 0,9 % en 2014.

Les recettes sont diminuées de la perte sur vacants qui vient minorer la masse des loyers et charges quittancées. Cette perte a été estimée par la société à 270 k€ en 2014 soit 3,9 % des loyers totaux. Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Pour 2014, les admissions en non-valeur ont représenté 47 k€ soit 0,7 % des loyers.

¹² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Les produits financiers, issus des placements effectués par la société, ont rapporté 1,4 % des loyers en 2013 et 1,9 % en 2014 pour une médiane à 1,5 %.

Les dépenses :

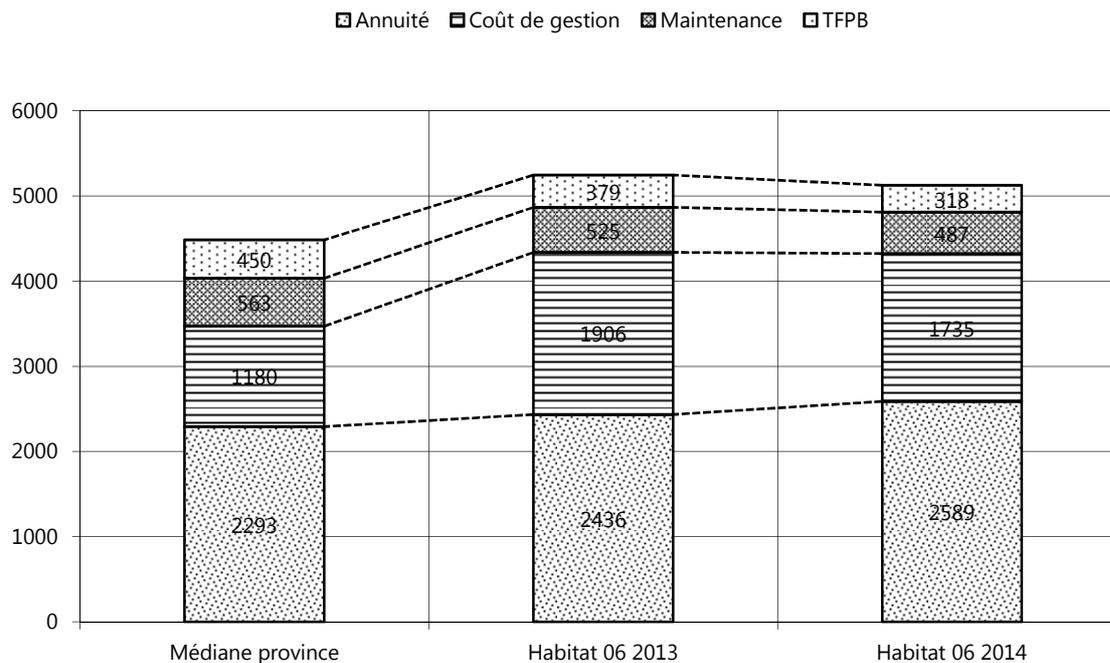
Les annuités locatives triplent quasiment sur la période. Elles ponctionnent 37,7 % des loyers en 2013 et 40,3 % en 2014 pour une médiane à 46,7 %. La progression des annuités s'explique par le fort développement du patrimoine qui a impliqué un recours important à l'emprunt. Habitat 06 fait appel également depuis 2012 à des concours bancaires pour le portage des opérations en cours, dans l'attente de la mobilisation des emprunts de la CDC. Son ratio d'indépendance financière (*ressources internes/capitaux permanents*) ne paraît toutefois pas préoccupant : il ressort à 49,1 % en 2013 et à 48,3 % en 2014 pour une médiane à 30,5 %. Habitat 06 n'utilise pas de produits structurés ou de swaps. La dette au 31 décembre 2014 repose pour l'essentiel sur des taux indexés sur le livret A. Le taux d'intérêt moyen en 2014 a été de 2,1 %.

Les coûts de gestion sont très élevés. Composés des charges de personnel et des frais de structure, ils ont été multipliés par 2,5 en cinq ans. Cette hausse est ramenée à 28,7 % pour le coût de gestion au logement. Il atteint 1 906 €/logement en 2013 et 1 735 €/logement en 2014 pour une médiane à 1 180 €/logement. Les charges de personnel représentent, en 2014, 95 % des coûts de gestion. Leur très forte progression entre 2010 et 2014 - elles ont quasiment doublées - expliquent l'évolution des coûts de gestion. Les effectifs de la société sont en effet passés de 20 personnes en 2010 à 29 personnes en 2014. Si la société veille à contenir ces coûts, le développement envisagé du patrimoine sur les prochaines années (*objectif de 3 000 logements à l'horizon 2019*) devrait les ramener au niveau de la médiane nationale. La société n'a pas apporté d'éléments de réponse sur ce sujet.

La société consacre 389 k€ en moyenne annuelle à la maintenance courante (*entretien courant et gros entretien - cf. § 5.4.1*) de son patrimoine. Elle ressort à 525 €/logement en 2013 et à 487 €/logement en 2014 pour une médiane à 563 €/logement. La taxe foncière sur les propriétés bâties, en raison précisément d'un parc récent, est peu élevée : elle représente 379 € par logement en 2013 et 318 € par logement en 2014 (*médiane à 450 € par logement*). Le tableau et le graphique ci-après comparent les principales dépenses à la médiane nationale.

En €/logement	Médiane*	Habitat 06 2013	Habitat 06 2014
Annuité	2 293	2 436	2 589
Coût de gestion	1 180	1 906	1 735
Maintenance	563	525	487
TFPB	450	373	318

*ESH de province 2013



6.2.2 Structure financière

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres (+)	43 499	57 209	61 095	71 835	80 553
Provisions pour risques et charges (+)	717	518	514	271	473
<i>Dont PGE</i>	564	472	474	231	238
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés) (+)	11 586	13 479	15 677	17 956	20 803
Dettes financières (+)	36 079	51 266	62 386	74 733	86 716
Actif immobilisé brut (-)	77 237	95 500	116 811	138 501	160 011
Fonds de Roulement Net Global	14 644	26 972	22 861	26 294	28 534
FRNG à terminaison des opérations¹³					13 137
Stocks (toutes natures) (+)	4 932	10 729	8 555	9 312	2 543
Autres actifs d'exploitation (+)	19 308	26 673	30 684	25 689	24 761
Provisions d'actif circulant (-)	132	167	128	164	191
Dettes d'exploitation (-)	3 537	4 811	5 262	1 570	2 729
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	20 571	32 424	33 849	33 267	24 384
Créances diverses (+)	732	164	1 927	2 157	1 952
Dettes diverses (-)	8 840	7 857	13 484	11 276	3 607
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-8 108	-7 693	-11 557	-9 118	-1 655
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	12 463	24 731	22 292	24 149	22 729
Trésorerie nette	2 181	2 240	569	2 145	5 805

6.2.2.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) est égal à l'excédent des passifs exigibles à long terme sur les actifs stables. Exprimé en mois de dépenses d'exploitation et d'investissement, il traduit la capacité de la structure financière de la société à supporter plus ou moins durablement son rythme de fonctionnement. Egal en moyenne à 23,9 M€ sur la période contrôlée, il représente neuf mois de

¹³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

dépenses en 2013 et onze mois en 2014 pour une médiane des SA d'Hlm 2013 à quatre mois. A terminaison des opérations en cours, terminées non soldées et préliminaires avec un plan de financement arrêté, le FRNG passe à cinq mois de dépenses, soit un niveau encore supérieur à la médiane.

Malgré un niveau d'investissement élevé de 2010 à 2014 (82,8 M€) correspondant au fort développement de son patrimoine, la société a maintenu une stabilité de son FRNG grâce notamment aux augmentations de capital (0,8 M€ en 2013 et 1,6 M€ en 2014), aux résultats bénéficiaires (4,7 M€ en cinq ans) et à la progression de la dette financière (+ 50,6 M€).

Après déduction des dépôts des locataires, des provisions pour risques et charges et des amortissements courus non échus, il ressort un potentiel financier à terminaison des opérations de 10,9 M€ à fin 2014.

6.2.2.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		14 644
Autofinancement de 2011 à 2014	+7 360	
Dépenses d'investissement	-82 870	
Financements comptabilisés	+89 153	
Autofinancement disponible après investissements	13 644	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs		
Cessions d'actifs	+22	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)		
Autres ressources (+) ou emplois (-)	+224	
Flux de trésorerie disponible	13 891	
Fonds de roulement fin 2014		28 534

L'examen des flux de trésorerie sur la période 2011-2014 montre que les investissements de la société (*constructions et réhabilitations*) sont couverts à 107 % par la mobilisation anticipée des ressources externes (*subventions, emprunts et variation des capitaux propres*). Les fonds propres dégagés par l'exploitation s'élèvent à 7,4 M€. Le tout contribue au quasi doublement du fonds de roulement sur la période.

6.2.2.3 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Le cycle d'exploitation génère un besoin important en fonds de roulement lié notamment au portage des opérations d'accession et aux subventions d'investissement à recevoir.

La ressource issue du fonds de roulement hors exploitation provient pour l'essentiel des intérêts courus et du décalage dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations.

6.2.2.4 Trésorerie

La trésorerie nette reste quant à elle faible en raison notamment de l'utilisation depuis 2012 de concours bancaires destinés au portage des opérations de logements sociaux dans l'attente de l'encaissement des emprunts dédiés de la CDC et du portage des opérations d'accession. Elle représente 0,7 mois de dépenses en 2013 et 2,2 mois en 2014 pour une médiane à 3,1 mois.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

(cf. annexe 7.6)

Habitat 06 a établi un prévisionnel 2015-2019, construit autour des axes du plan « Horizon 2019 » dont un des objectifs est l'atteinte d'un patrimoine de 3 000 logements à fin 2019.

Les hypothèses économiques retenues pour l'évolution des principaux agrégats constitutifs de l'autofinancement (*loyers, vacance et impayés, charges de personnel et taux d'intérêts des emprunts*) n'appellent pas d'observation particulière.

En revanche, le niveau de production immobilisée (*direction d'investissement*) paraît surévalué (cf. § 6.1). Ainsi, l'autofinancement prévisionnel est impacté à la hausse et mériterait d'être corrigé. Une estimation prudente impliquerait de ne comptabiliser que la moitié de la production immobilisée prévue.

La simulation financière prévoit la mise en service entre 2015 et 2019 de 1 633 logements en construction neuve, de 97 logements en acquisition-amélioration, la réhabilitation de 440 logements et la vente dans le cadre de l'activité de promotion de 124 logements. Ces logements sont pour l'essentiel identifiés.

Les besoins en fonds propres pour les opérations de constructions et de réhabilitation sont estimés à 20,9 M€. Les fonds propres dégagés par l'exploitation courante sont évalués par la société à 11,7 M€ dont 3,9 M€ au titre de la production immobilisée. Le potentiel financier varie de 8,7 M€ en 2015 à 8,6 M€ en 2019 sous la condition toutefois d'une augmentation de capital de 6,7 M€ en 2018. A défaut, il diminuerait à 1,9 M€ soit 627 € par logement en 2019, niveau très inférieur à la moyenne des SEM (2 760 € par logement).

La réalisation du plan 2015-2019 reste ainsi conditionnée à l'augmentation de capital prévue en 2018.

6.4 CONCLUSION

La santé financière d'Habitat 06 n'est pas préoccupante. Sa rentabilité reste correcte. Les instances dirigeantes doivent cependant être vigilantes sur l'évolution des coûts de gestion. Une attention particulière doit être portée sur le niveau de fonds propres disponibles qui devra être adapté à l'objectif de fort développement du patrimoine.

7.ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	Société d'Economie Mixte Locale HABITAT 06
-------------------------	--

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	Nice Leader – le Centaure – 66/68 route de Grenoble	Téléphone :	0492261605
Code postal :	06200	Télécopie :	0493532134
Ville :	Nice		

PRESIDENT:	M Philippe ROSSINI
-------------------	--------------------

DIRECTEUR GENERAL :	M Laurent CHADAJ
----------------------------	------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Conseil Départemental des Alpes Maritimes
-----------------------------------	--

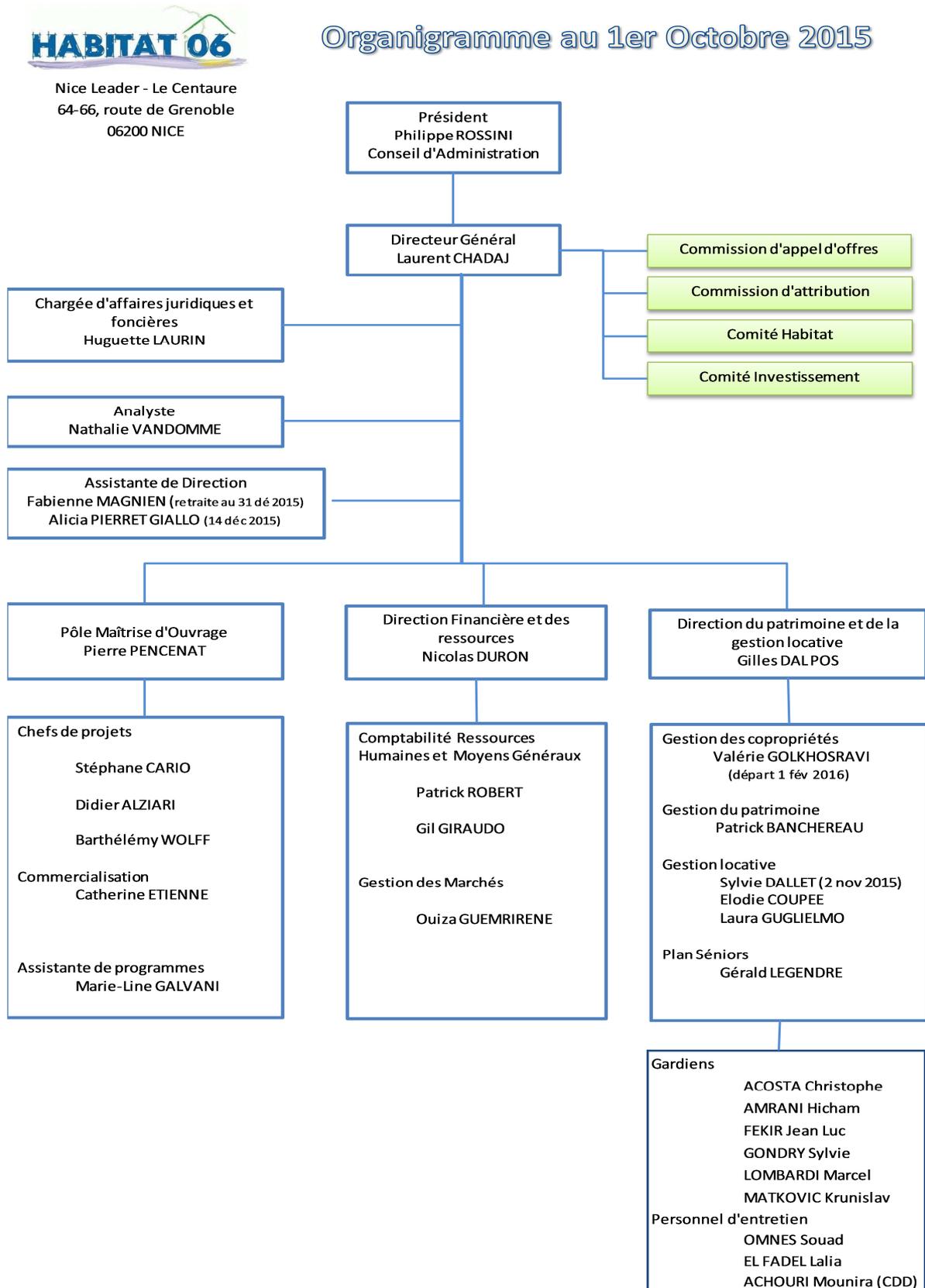
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Philippe ROSSINI	Conseil Départemental	
	Eric CIOTTI	Conseil Départemental	
	Xavier BECK	Conseil Départemental	
	Patrick CESARI	Conseil Départemental	
	Francis TUJAGUE	Conseil Départemental	
	Charles-Ange GINEZY	Conseil Départemental	
	Elisabeth VIOLA	CDC	
	René DIDONNA	Crédit Agricole	
	Jacques –Olivier HURBAL	Caisse d'Epargne CA	
	Philippe JOUANEN	GIC	
	Fabien DUCASSE		
Représentants des locataires (SA) :	Catherine LOISEL		
	Antoine MANGIAROTTI		

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	2 903 719€	CD des Alpes Maritimes : 52,7 %
	Nombre d'actions :	190 466	CDC : 37,7 %
	Nombre d'actionnaires :	13	GIC : 2,6 %

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Price Water House Coopers Audit
----------------------------------	---------------------------------

EFFECTIFS AU : 31/12/2014	Cadres :	12	Total administratif et technique :19
	Maîtrise :	3	
	Employés :	4	
	Gardiens :	7	Effectif total :29
	Employés d'immeuble :	3	
	Ouvriers régie :	0	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Nom de l'organisme	N° du rapport	Revenu fiscal	Référé	% d'ajustement	N. Logt	Nom du programme	Financement d'origine	Date CAL	Date bail	N° unique	Nature infraction	Loyer mensuel	Sanction pécuniaire mensuelle (€)
Habitat 06	2015-201	33037	38000		79	RESIDENCE NEPTUNE	PLUS	30/01/2014	28/03/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	473,15 €	8 517 €
Habitat 06	2015-201	28000	32140		AS4	HORIZON MERIDIA	PLUS	19/03/2014	19/06/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	354,99 €	6 390 €
Habitat 06	2015-201	9819	51440		816	HORIZON MERIDIA	PLUS	24/04/2014	18/06/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	587,97 €	10 583 €
Habitat 06	2015-201	19687	38800		74	CAP AZUR	PLUS	30/01/2014	20/02/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	584,53 €	10 522 €
Habitat 06	2015-201	6199	20013		8	CAP AZUR	PAI	30/01/2014	27/02/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	292,18 €	5 259 €
Habitat 06	2015-201	0	38800		821	HORIZON MERIDIA	PAI	24/06/2014	18/06/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	444,16 €	7 995 €
Habitat 06	2015-201	16297	45643		811	HORIZON MERIDIA	PAI	19/03/2014	18/06/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	440,15 €	7 923 €
Habitat 06	2015-201	16997	45643		815	HORIZON MERIDIA	PLUS	23/04/2014	non-décl	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	446,21 €	8 032 €
Habitat 06	2015-201	11481	32140		443	HORIZON MERIDIA	PLUS	08/06/2014	27/06/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	436,04 €	7 849 €
Habitat 06	2015-201	20973	28851		85	LES PUGETS	PLUS	09/12/2014	non-décl	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	478,88 €	8 620 €
Habitat 06	2015-201	1462	26725		14	ST JEANNET	PAI	15/10/2014	non-décl	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	217,52 €	3 923 €
Habitat 06	2015-201	0	11006		D13	HORIZON MERIDIA	PAI	19/03/2014	17/06/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	322,04 €	5 797 €
Habitat 06	2015-201	38825	41782		36	RESIDENCE NEPTUNE	PLUS	04/04/2014	04/04/2014	Absence	Attribution sans numéro d'engagement	714,35 €	12 858 €
Total												104 266 €	

7.4 EVOLUTION DES IMPAYES

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014					
IMPRIMER	GRAPHIQUE				
Habitat 06	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges logements quittancés : (A)	3 977 043	5 412 438	6 194 597	6 731 182	8 169 044
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	151 401	197 460	185 641	213 942	236 961
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	2 145	43 656	37 455	31 589	47 161
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	376	0	520	0	0
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	153 170	241 106	222 576	245 531	284 122
En jours de quittancement	14,1 jours	16,3 jours	13,1 jours	13,3 jours	12,7 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	3,85%	4,45%	3,59%	3,65%	3,48%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	79 234	109 746	63 527	59 890	283 848
REPRISE SUR LA PCD	102 027	74 422	103 242	23 514	257 176
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	131 913	167 237	127 522	163 898	190 570
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	686 175	631 348	675 507	890 414	1 144 467
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	686 175	631 348	675 507	890 414	1 144 467
En jours de quittancement	63,0 jours	42,6 jours	39,8 jours	48,3 jours	51,2 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	17,26%	11,66%	10,90%	13,23%	14,03%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	839 345	872 454	898 083	1 136 945	1 428 589
Terme échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	405 702	487 191	564 554	582 208	726 897
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	433 643	385 263	333 529	553 737	701 692
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	44,3 jours	28,6 jours	21,6 jours	32,9 jours	34,5 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	12,14%	7,82%	5,92%	9,01%	9,44%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		-46 611	-8 078	257 143	179 544

RETOUR

Année	CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé	TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu
2010	153 170	686 175	433 643
2011	241 106	631 348	385 263
2012	222 576	675 507	333 529
2013	245 531	890 414	553 737
2014	284 122	1 144 467	701 692

7.5 ANALYSE FINANCIERE

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
Habitat 06	2010	2011	2012	2013	2014
+ Ventes d'immeubles	0	0	15 871 088	5 094 975	10 774 436
+ Transfert d'éléments de stocks en immobilisations (OP)	0	0	0	1 801 253	0
+ Produits des activités accession	0	0	0	0	0
- Achats terrains et variation de stocks terrains	0	0	0	0	0
- Travaux honoraires et frais annexes	-4 932 240	-5 796 507	-12 836 097	-7 422 328	-3 206 512
+ Variation de stocks	4 932 264	5 796 507	-2 174 183	756 907	-6 768 465
FLUX ACCESSION	-976	0	860 808	230 807	799 459
+ Produits activité prêteur	0	0	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	0	0	0	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	3 352 025	4 507 037	5 287 961	5 622 443	6 824 091
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	304 966	359 360	88 635	0	0
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	0	0	0	56 150	326 347
+ Récupération des charges locatives	625 018	905 401	906 636	1 108 739	1 334 953
- Charges récupérables	-622 902	-914 198	-1 000 130	-1 137 468	-1 405 286
- Compte 0121 et 0134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SCM)	-2 714	-1 628	-4 884	-4 884	-4 901
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-650 330	-1 176 421	-1 510 864	-1 360 914	-1 534 275
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	0	0	0	0	0
FLUX LOCATIF	3 006 063	3 679 551	3 767 354	4 284 066	5 540 929
+ Production immobilisée	492 940	604 038	755 000	780 750	791 000
+ Autres prestations de services	88 826	35 313	83 406	150 566	145 511
+ Produits des activités annexes	23 454	2 655	46 574	10 565	4 056
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	605 220	642 006	884 980	941 881	940 567
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-170 087	-198 301	-353 098	-309 969	-290 869
- Gros entretien sur biens immobiliers	-42 826	-46 879	-162 080	-146 873	-225 841
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-212 913	-245 180	-515 178	-456 842	-516 710
- Achats stockés d'approvisionnements	-11 355	-13 953	0	0	0
- Achats non stockés de matières et fournitures	-11 046	-10 065	-43 200	-25 726	-37 167
- Autres charges relatives à l'exploitation	0	0	0	0	0
- Autres travaux d'entretien	-24 905	-30 018	-35 718	-59 918	-52 407
- Autres charges externes	-284 578	-388 569	-521 044	-789 702	-855 922
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-243 521	-264 137	-335 918	-334 562	-341 974
CONSOMMATIONS DE TIERS	-575 405	-706 742	-935 880	-1 209 908	-1 287 470
- Impôts, taxes sur rémunérations	-62 932	-99 315	-116 099	-128 300	-133 636
- Salaires et traitements	-826 955	-1 181 534	-1 350 153	-1 391 809	-1 468 077
FLUX DE PERSONNEL	-889 887	-1 280 849	-1 466 252	-1 520 109	-1 601 713
+ Transfert de charges d'exploitation	0	0	75 569	51 910	10 641
+ Autres produits de gestion courante	0	20 032	256	220	270
- Pertes sur créances irrécouvrables	-2 145	-43 656	-37 455	-31 589	-47 161
- Charges diverses de gestion courante	-1 006	-7 920	-6 158	-7 338	-5 030
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	-3 151	-31 544	32 212	13 203	-41 280
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	1 801	0	10 363	76 590	120 044
+ Produits des participations	0	0	0	0	0
+ Autres intérêts et produits assimilés	12 071	31 890	6 983	3 902	0
+ Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0	8 467
- Intérêts des autres opérations	0	0	0	0	0
- Autres charges financières	0	0	0	0	0
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	13 872	31 890	17 346	80 492	128 511
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 376	73 486	20 368	3 574	11 390
+ Autres produits exceptionnels	0	0	12 472	0	0
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	0	0	-390	-4 888	-160 252
- Autres charges exceptionnelles	-15	-21 197	-1 220	0	0
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	0	-3 114	-203 840	-34 531	-211 218
FLUX EXCEPTIONNEL	2 361	49 175	-172 610	-35 845	-360 080
SOUS - TOTAL	1 945 184	2 138 307	2 472 780	2 327 745	3 602 213
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-301 677	-541 764	-665 635	-760 618	-1 213 010
AUTOFINANCEMENT NET	1 643 507	1 596 543	1 807 145	1 567 127	2 389 203

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014						
Habitat 06						
RATIOS AU LOGEMENT						
		2010	2011	2012	2013	2014
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	542	666	809	871	1 061
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	-294	-211	-56	8	91
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	1 642	1 923	1 812	1 898	1 644
(A)	COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 348	1 712	1 757	1 906	1 735
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	314	298	436	356	274
(A+B)	COÛT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 662	2 010	2 193	2 262	2 009
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	79	70	200	169	213
(D)	TAXES FONCIERES NR	449	393	408	379	318
	COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 190	2 473	2 802	2 809	2 540
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	1 948	2 177	2 074	2 148	1 890
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	393	368	637	525	487
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTE	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2010	2011	2012	2013	2014
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	11 355	13 953	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	11 046	10 065	43 200	25 726	37 167
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	2 714	1 628	4 884	4 884	4 901
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	24 905	30 018	35 718	59 918	52 407
616	Primes d'assurances	39 716	50 418	54 804	49 604	71 813
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	73 967	60 824	108 741	183 193	225 949
623	Publicité, publications, relations publiques	0	0	0	0	0
625	Déplacements missions et réceptions	27 498	42 209	37 964	34 121	34 132
6285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	143 397	235 118	319 535	389 621	381 136
651-658	Redevances et charges de gestion courante	1 006	7 920	6 158	7 338	5 030
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-492 940	-604 038	-755 000	-780 750	-791 000
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	-2 116	8 797	93 494	28 729	70 333
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	-159 452	-143 088	-50 502	2 384	91 868
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	363	2 530	5 563	4 198	4 482
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	363	2 530	5 563	4 198	4 482
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	0	0	0	133 163	142 892
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	528 191	732 081	832 032	849 070	966 831
645-647-6485	Charges sociales	298 764	449 453	518 121	542 739	501 246
631-633	Sur rémunérations	62 932	99 315	116 099	128 300	133 636
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	889 887	1 280 849	1 466 252	1 653 272	1 744 605
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN	730 798	1 140 291	1 421 313	1 659 854	1 840 955
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	170 087	198 301	353 098	309 969	290 869
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	170 087	198 301	353 098	309 969	290 869
A + B	COÛT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	900 885	1 338 592	1 774 411	1 969 823	2 131 824
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	42 826	46 879	162 080	146 873	225 841
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	42 826	46 879	162 080	146 873	225 841
A + B + C	COÛT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	943 711	1 385 471	1 936 491	2 116 696	2 357 665
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	243 158	261 607	330 355	330 364	337 492
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	243 158	261 607	330 355	330 364	337 492
A + B + C + D	COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	1 186 869	1 647 078	2 266 846	2 447 060	2 695 157

N° COMPTES	1 - BILAN FONCTIONNEL					
	Habitat 06	2010	2011	2012	2013	2014
10	Capital et réserves (SA)	9 605 162	9 639 445	9 680 230	10 522 891	13 004 939
10	Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
11	Report-à-nouveau	3 064 462	3 715 852	4 490 772	5 324 460	5 324 460
12	Résultat de l'exercice	685 674	815 705	876 602	895 551	1 468 790
	Situation nette	13 355 298	14 171 002	15 047 604	16 742 902	19 798 189
13	Subventions d'investissement	30 143 792	43 037 664	46 047 145	55 091 719	60 754 505
14	Provisions réglementées	0	0	0	0	0
1671	Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
	Capitaux propres	43 499 090	57 208 666	61 094 749	71 834 621	80 552 694
15	Provisions pour risques et charges	716 772	518 381	514 200	271 100	473 480
28...Actif	Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	11 586 210	13 478 756	15 677 048	17 956 371	20 803 121
161-162-163-164	Emprunts et dettes financières (hors L.C.N.E, intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	35 885 305	51 004 816	62 065 688	74 394 844	86 237 717
165	Dépôts et cautionnements reçus	194 192	261 101	319 935	338 216	477 853
229	Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
16 et RDP	Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	0	0	0	0	0
16883	Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
	Ressources stables	91 881 569	122 471 720	139 671 620	164 795 152	188 544 865
20	Immobilisations incorporelles (VB)	4 914 911	4 919 610	4 942 114	4 950 376	4 950 379
21	Immobilisations corporelles (VB)	58 961 321	76 825 517	94 440 611	96 808 008	136 656 444
22	Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
23	Immobilisations corporelles en cours (VB)	13 352 939	13 482 332	17 140 180	36 441 107	17 945 987
	Immobilisations d'exploitation	77 229 171	95 227 459	116 522 905	138 199 491	159 552 810
26-271-272	Immobilisations financières	650	265 000	260 000	260 000	260 000
278	Prêts accession	0	0	0	0	0
274-275-2761	Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	7 625	7 625	27 786	41 556	197 701
	Immobilisations financières	8 275	272 625	287 786	301 556	457 701
481-169-476-4781	Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
4813	Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
	Fonds de roulement net global (FRNG)	14 644 123	26 971 636	22 860 929	26 294 105	28 534 354
3	Stocks d'approvisionnement et autres stocks	4 932 264	10 728 771	8 554 588	9 311 505	2 543 040
409	Fournisseurs débiteurs	11 408	31 087	10 245	18 584	39 206
411-416	Créances clients et locataires	837 576	828 798	861 148	1 104 356	1 381 428
412-414-415-418-42/43/44	Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	18 451 407	25 809 020	29 808 075	24 561 037	23 334 267
441-2768	Charges constatées d'avance d'exploitation	7 448	4 315	4 574	5 482	5 845
486 (Retrait.BF)	Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
47 (Retrait.BF)	Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-131 913	-167 236	-127 521	-163 897	-190 784
Total 2 Actif						
	Actifs d'exploitation nets	24 108 190	37 234 755	39 111 109	34 837 067	27 112 992
419	Avances et acomptes reçus sur commandes	1 344 260	3 789 987	220 585	261 788	404 222
401-402-403-408	Dettes sur achats d'exploitation	158 144	257 760	336 753	216 875	553 633
42-43-44(sauf 4433)	Dettes fiscales et sociales	2 034 640	763 206	4 705 767	1 091 268	1 771 254
487 (Retrait.BF)	Produits constatés d'avance d'exploitation	0	0	0	0	0
47 (Retrait.BF)	Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
RDP	Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
	Dettes d'exploitation	3 537 044	4 810 953	5 262 105	1 569 931	2 729 109
	Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	20 571 146	32 423 802	33 849 004	33 267 136	24 383 883
461Actif - 4433Actif	Créances diverses	731 749	163 967	1 927 369	2 157 231	1 952 183
486 (Retrait.BF)	Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
47 (Retrait.BF)	Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
	Créances diverses Hors Exploitation	731 749	163 967	1 927 369	2 157 231	1 952 183
404-405-4084-46	Dettes diverses sur immobilisations	6 101 117	7 129 218	5 853 136	3 460 056	2 459 040
4433-4563-451/58-4615	Autres dettes diverses	2 217 509	248 070	290 775	231 669	120 527
1688 sauf 16883	Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	521 115	479 327	908 874	775 253	946 763
487 (Retrait.BF)	Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	6 431 529	6 808 523	80 356
47 (Retrait.BF)	Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
471-4782	Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
	Dettes diverses Hors Exploitation	8 839 741	7 856 615	13 484 314	11 275 501	3 606 686
	Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-8 107 992	-7 692 648	-11 556 945	-9 118 270	-1 654 503
	Besoin en Fonds de Roulement	12 463 154	24 731 154	22 292 059	24 148 866	22 729 380
50	Valeurs mobili. de placement (Nettes des provis. financières)	1 717 591	1 443 380	254 071	407 843	1 016 310
51-53-54	Disponibilités (Valeur nette)	463 375	797 103	4 003 449	6 837 626	9 608 763
	Trésorerie active	2 180 966	2 240 483	4 257 520	7 245 469	10 625 073
519 Passif	Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	0	0	3 688 649	5 100 229	4 820 101
	Trésorerie passive	0	0	3 688 649	5 100 229	4 820 101
	Trésorerie nette	2 180 966	2 240 483	568 871	2 145 240	5 804 972
	RECAPITULATION EQUILIBRE FINANCIER DU BILAN	2010	2011	2012	2013	2014
	Fonds de Roulement Net Global (A)	14 644 123	26 971 636	22 860 929	26 294 105	28 534 354
	Ressource en Fonds de Roulement (B)	0	0	0	0	0
	Besoin en Fonds de Roulement (B)	12 463 154	24 731 154	22 292 059	24 148 866	22 729 380
	Trésorerie = FRN - BFR (A) - (B)	2 180 969	2 240 482	568 870	2 145 239	5 804 974
	NOTA: SI LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT EST NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE					
	P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	2 513 802	2 366 326	3 273 189	2 915 694	2 646 582
	FRNG EN MOIS DE DEPENSES	5,8 mois	11,4 mois	7,0 mois	9,0 mois	10,8 mois
	FRNG PAR LOGEMENT GERE	27 019	40 496	28 258	30 188	26 884
	PART DU FRN DANS LA TRESORERIE (%)	671%	1204%	4019%	1226%	492%
	TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	0,9 mois	0,9 mois	0,2 mois	0,7 mois	2,2 mois

7.6 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

E – Prévisionnel 2015 - 2019

Ce prévisionnel d'activité 2015 – 2019 a été construit autour des axes du Plan « Horizon 2019 ». Cette démarche continuera à être approfondie par l'utilisation du logiciel Visial.

Les hypothèses retenues :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Augmentation des loyers	1,9%	2,0%	0,9%	0,6%	0,5%	0,8%	1,0%	1,0%
Taux de pertes	-0,1%	1,2%	0,0%	0,7%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Taux de vacance	0,9%	0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
évolution des charges de personnel	1,7%	1,6%	2,3%	0,5%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%
Taxes foncières	2,7%	2,3%	0,7%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Assurances	4,7%	-7,7%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Autres charges	2,5%	1,3%	0,7%	0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taux du Livret A moyen	2,3%	2,3%	1,6%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%

L'activité patrimoniale projetée est la suivante :

Constructions neuves	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ordres de service délivrés	102	44	272	813	433	71	250	250
Mises en service	78	10	203	123	665	429	300	116

Acquisitions amélioration	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Acquisitions du bien	44	24	5	18	43	-	-	-
Lancement des travaux	28	70	32	26	25	18	-	-
Mises en service	5	43	50	32	22	25	18	-

Réhabilitations	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Montant engagés K€ TTC				5 594	3 760			
en nombre de logement				252	188			
Travaux par logement en €				22 200 €	20 000 €			

Activité de promotion	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Lancement des travaux	95	-	12	113	-	92	-	-
Réception de l'immeuble	75	35	32	28	81	44	-	92
Ventes réalisées (en équiv. lgt)	75	31	53	7	38	35	24	20

Compte tenu de ces prévisions, le patrimoine d'Habitat 06 passera le seuil des 3000 logements en 2019.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Logements et foyers louables	1 185	1 218	1 430	1 521	2 204	2 658	2 976	3 092
évolution annuelle en nombre	130	33	212	91	683	454	318	116
en %	12%	3%	17%	6%	45%	21%	12%	4%

Les résultats comptables sont les suivants :

Soldes Intermédiaires (K€)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Loyers et redevances	5 288	5 622	6 774	7 642	9 041	11 636	13 571	14 828
Prestations de services	83	151	135	137	138	140	141	143
Marge sur ventes réalisées	861	287	400	62	358	350	394	1 797
Vacants et Igt de Gardiens	-47	-18	-30	-20	-45	-58	-68	-74
Production immobilisée/ stockée	755	781	790	860	817	776	737	700
PRODUITS EXPLOITATION	6 941	6 823	8 069	8 680	10 310	12 843	14 776	17 394
Entretien courant, REL	-255	-242	-220	-240	-544	-903	-1 013	-1 121
Gros entretien	-162	-147	-245	-329	-328	-457	-490	-568
Sinistres - Indemnités assurance	-23	-13	-45	-40	-40	-40	-40	-40
Maintenance Patrimoine	-440	-403	-510	-609	-913	-1 400	-1 544	-1 730
Achats non stockés	-43	-26	-39	-38	-39	-50	-58	-64
Crédit bail	-5	-5	-5	-4	-4	-4	-4	-5
Locations	-109	-122	-120	-124	-127	-129	-132	-134
Assurances	-55	-50	-70	-92	-119	-138	-153	-161
Frais honoraires et actes	-109	-183	-263	-147	-149	-152	-155	-159
Mission, déplacement	-38	-39	-40	-42	-42	-43	-44	-45
Autres charges externes	-246	-328	-316	-300	-304	-308	-311	-315
Frais de structure	-605	-751	-853	-746	-784	-825	-859	-883
TFPB, TH et TVS	-336	-335	-342	-370	-378	-409	-441	-464
Redevance Bail emphyt.	-	-	-43	-60	-59	-60	-61	-62
Charges de personnel NR	-1 460	-1 651	-1 753	-1 910	-2 028	-2 088	-2 261	-2 435
Dotations aux amortissements	-2 209	-2 168	-2 640	-3 095	-3 746	-5 350	-6 272	-6 860
Provisions et pertes clients	3	-68	3	-55	-90	-116	-136	-148
Variation de la PGE et autre provision	-2	107	-39	28	-42	-64	-70	-79
Autres charges d'exploitation	-6	-7	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Autres charges	-4 010	-4 123	-4 823	-5 472	-6 352	-8 096	-9 251	-10 060
CHARGES D'EXPLOITATION	-5 054	-5 277	-6 186	-6 827	-8 049	-10 321	-11 653	-12 672
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 886	1 546	1 883	1 854	2 261	2 522	3 122	4 722
Produits financiers	17	80	80	80	80	80	80	80
Charges financières	-1 422	-1 361	-1 610	-1 980	-2 167	-2 986	-3 543	-3 812
RESULTAT FINANCIER	-1 405	-1 280	-1 530	-1 900	-2 087	-2 906	-3 463	-3 732
RESULTAT COURANT	481	266	353	-46	174	-385	-341	989
Reprise de subventions	568	661	940	1 007	1 224	1 703	1 934	2 118
Autres produits et charges excep.	31	3	-80	-40	-40	-40	-40	-40
RESULTAT EXCEPTIONNEL	599	664	860	967	1 184	1 663	1 894	2 078
Impôt sur les sociétés	-204	-35	-133	-21	-119	-117	-131	-599
RESULTAT NET	877	896	1 080	900	1 239	1 162	1 422	2 468

Les résultats comptables devraient être supérieurs au million d'euros sur toute la durée du plan d'affaires avec une année exceptionnelle en 2019 due à la livraison de l'opération de Saint Roman à Roquebrune-Cap-Martin qui devrait générer plus de 1,5 M€ de marge (marge en partie réinvestie dans les logements locatifs sociaux de l'opération).

L'autofinancement net reste à des niveaux élevés (+ de 20% des loyers) ce qui permet d'alimenter le potentiel financier de la société.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Capacité d'Autofinancement (PCG)	2 473	2 328	2 819	2 960	3 802	4 872	5 830	7 289
Remboursement des emprunts	-666	-761	-1 217	-1 738	-1 612	-2 085	-3 266	-4 369
Autofinancement	1 807	1 567	1 602	1 222	2 190	2 787	2 564	2 920
en % des loyers	34%	28%	24%	16%	24%	24%	19%	20%
en € / logement	1 525 €	1 287 €	1 120 €	804 €	993 €	1 049 €	862 €	944 €

Malgré cela, les nouvelles opérations mobilisent plus de fonds propres que sur la période précédente et une augmentation de capital est envisagée en 2018 pour maintenir un potentiel financier au logement moyen de 2 760 € (moyenne 2012 des SEM Immobilières).

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel financier à terminaison des opérations engagées	7 820	9 246	10 904	8 722	4 384	5 490	10 193	8 618
Consommation de fonds propres	-511	-195	-1 363	-5 282	-6 603	-1 397	-3 833	-3 833
Variation des ACNE	-117	-174	-168	-313	75	-284	-709	-662
Augmentation de capital		800	1 586	2 190			6 680	
Reconstitution	1 807	1 567	1 602	1 222	2 190	2 787	2 564	2 920
Potentiel financier en €/logement	6 599 €	7 591 €	7 625 €	5 734 €	1 989 €	2 066 €	3 425 €	2 787 €

--ooOoo--

PROJET DE DELIBERATION :

Prévisionnel 2015 - 2019

Après en avoir délibéré, les administrateurs approuvent le Prévisionnel 2015 - 2019 tel que présenté au dossier.

Cette délibération est mise aux voix.

7.7 SIGLES UTILISES

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

FSL	Fonds de Solidarité Logement	TEOM	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLM	Habitation à Loyer Modéré	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
		ZUS	Zone Urbaine Sensible