DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA)

Aix-en-Provence (13)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-017

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-017

Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA)

Aix-en-Provence (13)

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-017

Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA) – 13

N° SIREN : 307502831
Raison sociale : Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence
Président directeur général : M. Gérard Bramoullé
Directeur général délégué : M. Hervé Ghio
Adresse : 6 bis, rue de la Molle Aix-en-Provence
Collectivité de rattachement : Ville d'Aix-en-Provence

Au 31 décembre 2019					
Nombre de logements familiaux gérés	**2 240**	Nombre de logements familiaux en propriété	**2 240**	Nombre d'équivalents logements *(logements foyers…)*	**343**

Indicateurs	SACOGIVA	Région PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	2,2	3,8	4,6	*(2)*
Logements vacants de plus de 3 mois (% hors vacance technique)	0,8	0,8	1,1	*(2)*
Taux de rotation annuel (% hors mises en service)	10,0	7,0	9,0	*(2)*
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,9	2,0	1,6	*(4)*
Age moyen du parc (en années)	20,0	37,4	39,4	*(2)*
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont (en %)				*(1)*
< 20 % des plafonds	14,1	20,7	21,1	
< 60 % des plafonds	46,0	59,7	60,9	
> 100% des plafonds	18,6	11,0	10,0	
Bénéficiaires d'aide au logement	39,1	45,2	47,4	
Familles monoparentales	24,2	23,6	21,7	
Personnes isolées	32,2	35,4	40,9	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (EUR/m² de surface habitable)	7,7	6,5	6,0	*(2)*
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges)	11,0	-	13,7	*(3)*
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,1	-	98,9	*(3)*
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	30	-		
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires en %	53,8	-	50,6	*(3)*
Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires en %	39,4	-	42,7	*(3)*
Rentabilité Économique (EBE+Transfert Subv Rt.)/ Immobilisations brutes en %	3,7	-	3,4	*(3)*
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement) en %	1,6	-	1,4	*(3)*
Fonds de roulement net global (en euros au logement)	10 330	-	3 066	*(3)*
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (en euros au logement)	8 629	-	2 984	*(3)*
Capacité de désendettement (Dette / CAF courante) en %	22,1	-	20,2	*(3)*
Ratio d'autofinancement net HLM (R. 423-9 du CCH) en %	10,3	-	10,3	*(3)*

(1) Enquête OPS 2020

(2) logements conventionnés pour la SACOGIVA et RPLS au 1/1/2020 pour les références régionales et nationales

(3) DiagfinOLS, exercice 2019, métropoles province ESH moins de 5 000 logements

(4) Evolution entre 01/01/2014 et 01/01/2019 pour les références nationales selon les données SOeS

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

SYNTHESE DES CONSTATS

POINTS FORTS :

- Gouvernance clarifiée et impliquée
- Orientations stratégiques adaptées aux besoins du territoire
- Capacité de développement et d'implication sur des dossiers à fort enjeu
- Gestion de proximité de qualité
- Patrimoine en bon état d'entretien
- Maitrise des impayés de loyers
- Structure financière solide

RECOMMANDATIONS :

- Reco. 1 : un effort de réduction des délais de relocation des logements conventionnés doit être réalisé. Des marges de progrès sont à exploiter sur l'organisation des travaux à la relocation et la fréquence des commissions d'attribution.
- Reco. 2 : la réorganisation récente de la société reste à consolider avec une attention particulière à porter sur le fonctionnement de l'antenne « client ». Elle doit être confortée par une formalisation des procédures et la mise en place d'un contrôle interne**.**
- Reco. 3 : même si leur progression est maîtrisée, les coûts de gestion élevés devront faire l'objet d'une attention particulière, notamment pour les frais de personnel.
- Reco. 4 : la progression de l'accueil de ménages défavorisés déjà constatée reste à conforter par la mobilisation du parc ancien et du parc très social nouvellement produit ainsi que par la production de petits logements à loyers accessibles.
- Reco. 5 : la société doit poursuivre les efforts entrepris récemment afin de réduire le niveau des charges locatives.
- Reco. 6 : le dispositif de traitement des réclamations est perfectible. Il doit être assorti d'objectifs qualitatifs afin de faciliter son évaluation et l'information des locataires doit être améliorée.

IRREGULARITES (*au sens de l'article L. 342-12 du CCH*)

- Obs. 1 : la CAO doit présenter un rapport annuel au CA conformément à l'article R 433- 6 du CCH.
- Obs. 2 : les modalités de communication des diagnostics amiante ne sont pas suffisamment formalisées (*non conforme aux articles R. 1334-29-4 et 5 du code de santé publique*) et aucune information relative à l'amiante n'est remise au locataire.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

- Obs. 3 : la société possède 51 logements familiaux susceptibles d'être concernés par les mesures de prévention contre le saturnisme pour lesquels elle n'a pas pu fournir les constats de risques d'exposition au plomb (*non conforme aux articles R 1334-10 à 12 du code de la santé publique*).
- Obs. 4 : l'absence d'entretien de nombreuses chaudières au gaz présente des risques pour la sécurité des biens et des personnes (*non conforme aux articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*).
- Obs. 5 : en l'absence de politique d'attribution et de bilan annuel présenté au CA (*non conforme à l'article R 441- 9 -IV du CCH),* la société n'est pas en mesure d'évaluer son rôle social.
- Obs. 6 : des irrégularités ou des lacunes ont été relevées dans le fonctionnement de la CALEOL conduisant principalement au non- respect de la présentation de trois candidats (*non conforme aux articles L. 441-1 et R. 441-3 du CCH).*
- Obs. 7 : le bail ne comporte pas l'ensemble des annexes obligatoires. Les diagnostics relatifs aux points de sécurité (*amiante, plomb, électricité et gaz*) ne sont pas annexés.

Inspectrices-auditrices ANCOLS :
Directeur du contrôle et des suites :
Précédent rapport de contrôle : n° 2014-025
Contrôle effectué du 22 septembre 2020 au 2 février 2021
RAPPORT DE CONTRÔLE : octobre 2021

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-017
Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA) -

Synthèse **7**
1. Préambule **9**
2. Présentation générale de l'organisme **9**
2.1 Contexte socio-économique 10
2.2 Descriptif du parc 11
2.2.1 Structure et localisation 11
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation 12
3. Gouvernance et management **13**
3.1 Évaluation de la gouvernance 13
3.1.1 Conseil d'administration 14
3.1.2 Direction générale 14
3.2 Stratégie de développement et procédures de restructuration 14
3.2.1 Évaluation générale de l'organisation et du management 15
3.2.2 Évolution de l'organisation 15
3.2.3 Les ressources humaines 16
3.3 Système d'information 17
3.3.1 Organisation 17
3.3.2 Utilisation du système d'information 17
3.3.3 Projets informatiques 18
3.4 Politique d'achat et commande publique 18
4. Diagnostic financier rétrospectif **19**
4.1 Revue de l'information comptable 19
4.2 Analyse de l'exploitation 20
4.2.3 Excédent brut d'exploitation 22
4.3 Analyse de la situation financière 25
4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations 26
4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie 27
4.4 Investissements et modalités de financement 27
4.5 Analyse de la dette 27
5. Politique patrimoniale **29**
5.1 Analyse de la politique patrimoniale 29
5.1.1 Stratégie patrimoniale 29
5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale 30
5.2.1 Offre nouvelle 30
5.2.1 Opérations spécifiques de renouvellement urbain 31
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage 32
5.3.1 Interventions sur le parc existant 33
5.3.2 Accessibilité et adaptation du parc 34
5.3.3 Exploitation du parc 34

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5.3.4 Sécurité et entretien des équipements individuels ... 36
5.3.5 Autres activités ... 36
6. Politique sociale et gestion locative ... 38
6.1 Caractéristiques des populations logées ... 38
6.2 Politique d'attribution ... 39
6.2.1 Orientations générales ... 39
6.2.2 Connaissance et gestion de la demande ... 39
6.2.3 Gestion des attributions ... 39
6.3 Accessibilité économique du parc ... 42
6.3.1 Politique de Loyers ... 42
6.3.2 Supplément de loyer de solidarité (*SLS*) ... 43
6.3.3 Signature du bail ... 44
6.3.4 Assurance locative ... 44
6.3.5 Charges locatives ... 45
6.4 Qualité du service rendu et relations avec les locataires ... 46
6.4.1 Gestion de proximité et accueil des locataires ... 46
6.4.2 Accompagnement social lié au logement ... 46
6.4.3 Concertation des locataires ... 46
6.4.4 Enquête de satisfaction des locataires ... 46
6.4.5 Traitement des réclamations ... 47
6.4.6 Visite de patrimoine ... 47
6.4.7 Politique de suivi des créances et des impayés ... 48
7. Analyse prévisionnelle ... 50
7.1 Investissements et modalités de financement ... 50
8. Annexes ... 53
8.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme ... 53
8.2 Sigles utilisés ... 54

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

SYNTHESE

La SACOGIVA est une société anonyme d'économie mixte de construction et de gestion immobilière appartenant à la catégorie des entreprises publiques locales. Créée en 1958 pour répondre aux besoins en logement dans la ville d'Aix-en-Provence, la collectivité est son actionnaire majoritaire *(55 % du capital)*. Jusqu'à fin 2012, la quasi-totalité du reliquat d'actions était détenue par l'actionnaire « Habitat en Région Services » *(HRS),* puis cédée à la caisse d'épargne Provence-Alpes-Corse *(CEPAC) en 2017*.

Afin de répondre aux obligations de regroupement, instaurées par l'article 81 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*loi ELAN),* la SACOGIVA a fait le choix de s'organiser avec d'autres sociétés d'économie mixte dans le cadre d'une société de coordination *(SAC)* à l'échelon national (Hact France), agréée pour l'exercice de son activité sur le territoire national par arrêté du ministre du logement du 29 juillet 2020.

La société est propriétaire, fin 2019, d'un parc de 2 583 logements et équivalent-logements dont 1 730 conventionnés concentrés sur cette commune. La société y tient la place de deuxième bailleur social avec la SA d'HLM Famille et Provence *(18 % du parc chacune)* derrière l'OPH du Pays d'Aix qui en détient 40 %. La pression de la demande est très forte et les niveaux de loyers élevés renforcent les difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes.

La société s'est historiquement développée avec la production d'un parc locatif privé puis s'est spécialisée sur le logement intermédiaire *(PLS)*. Toutefois, dès 2011, son projet de première convention d'utilité sociale *(CUS)* jugé en inadéquation avec l'augmentation de la précarité et les objectifs fixés par la loi SRU, n'a pas été validé par l'Etat, contraignant la société à revoir sa stratégie pour obtenir l'agrément nécessaire à la poursuite de son activité

Suite aux élections municipales de 2014, la nouvelle gouvernance a impulsé une nouvelle programmation de logements sociaux qui a permis à la SACOGIVA d'obtenir en 2016 son agrément. Le projet de nouvelle CUS adopté par le conseil d'administration du 15 septembre 2020 et validé par les services de l'Etat conforte ces orientations avec une production neuve recentrée sur des loyers plus accessibles *(financements PLUS/PLAI)*.

Pour appuyer son développement, la société s'est réorganisée dès 2017 en reprenant en main les services opérationnels jusqu'alors mutualisés au sein d'un groupement d'intérêt économique dénommé « GICEM » et constitué initialement par le groupe HRS. Sur la période de contrôle, seules la SACOGIVA et la SA de construction et de gestion immobilière de l'Ardèche *(SACOGA)* faisaient appel au GICEM. Ce dernier est désormais repositionné sur les seules activités support. La restructuration des services, impactée six mois après sa mise en place par la crise sanitaire, n'était pas stabilisée au moment du contrôle. Elle doit être confortée avec une plus grande formalisation des procédures et le développement d'un contrôle interne pour une meilleure maitrise des risques. Quelques irrégularités, principalement dans le fonctionnement de la commission d'attribution, sur les loyers pratiqués ou encore sur le contrôle de l'entretien des appareils à gaz, sont à corriger.

Le renforcement de la relation client ainsi que la présence de seize gardiens sur site constituent un atout pour la relation de proximité. Les locataires bénéficient d'un outil extranet qui facilite et fluidifie les échanges avec la société. Une amélioration des outils de suivi de la réclamation et de leur exploitation reste à parfaire pour une meilleure maitrise des délais et de la satisfaction des locataires. Le processus de relocation est également à optimiser pour réduire la durée de la vacance commerciale. Les créances locataires sont bien maîtrisées.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Le rôle social est moins affirmé que celui des autres bailleurs sociaux du département au regard notamment du montant élevé de la quittance. Le niveau des loyers conventionnés est sensiblement supérieur aux moyennes départementales et régionales du fait de la jeunesse du parc et de ses modalités de financement. Corollaire de la forte présence de gardiens, les charges locatives restent également supérieures aux ratios de référence malgré une diminution par rapport au dernier contrôle. L'impact de la renégociation en cours des contrats d'entretien reste à mesurer. En parallèle, les locataires logés ont des revenus supérieurs aux ratios départementaux avec toutefois une légère progression récente vers l'accueil des ménages les plus modestes. Les efforts de recentrage de sa production vers du logement social et très social devraient permettre à la société de conforter cette évolution.

Le patrimoine est en bon état grâce à un effort d'entretien régulier. Les logements font l'objet de travaux conséquents à chaque relocation. Des réhabilitations globales incluant l'aspect énergétique sont néanmoins programmées sur les immeubles les plus anciens.

La forte progression des projets agréés par l'Etat et des chantiers en cours traduisent l'effort de développement, ciblé sur la ville d'Aix-en-Provence en adéquation avec les besoins du territoire. L'équilibre de ces opérations est assuré par la production concomitante de programmes en accession libre qui apportent les fonds propres nécessaires

L'implication de la société sur le portage d'une copropriété dans le cadre d'un dispositif de plan de sauvegarde (*Les Facultés à Aix- en- Provence*) avec le rachat de 144 logements en vue de leur réhabilitation dans le cadre d'un conventionnement témoigne de sa capacité de mobilisation sur des enjeux forts et conforte sa mission d'intérêt général.

Les indicateurs d'exploitation révèlent des coûts de gestion très élevés, dus principalement aux frais de personnel. Toutefois, l'excédent brut d'exploitation se maintient à un très bon niveau. L'impact des intérêts d'emprunts ramène la capacité d'autofinancement (*CAF*) à un niveau plus réduit. L'annuité a pu être diminuée grâce aux récents réaménagements de dette mais reste à un niveau un peu plus élevé que les valeurs de référence.

La structure bilancielle est solide avec un fonds de roulement net global très élevé et une trésorerie confortable, ce qui permet d'envisager un développement plus ambitieux et de conforter l'activité accession avant l'entrée dans une période de réhabilitations qui deviendront nécessaires lors du vieillissement du parc.

La directrice générale,

Rachel CHANE-SEE-CHU

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (*SACOGIVA*) 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (…). »

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

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

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

Le précédent contrôle *(Miilos rapport n°2014-025*) avait relevé le très bon état du patrimoine et la qualité de service apportée aux locataires. Il avait également souligné la capacité de la société à se développer ainsi qu'une situation financière saine, une rentabilité satisfaisante avec une bonne maitrise des impayés, même si elle pouvait être fragilisée par le portage de ses opérations d'accession.

L'attention de la société était toutefois appelée sur la nécessité de revoir les modalités de son fonctionnement avec son GIE (*GICEM*) qui ne lui permettait pas de maitriser ses missions « cœur de métier ». Les modalités d'attribution des logements étaient à réviser pour améliorer le rôle social de la société. Des efforts étaient attendus sur l'implication de la gouvernance et la mise en place de procédures de la commande publique compte tenu des irrégularités relevées. Enfin, la stratégie patrimoniale restait à maitriser et à formaliser en accord avec les partenaires.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La SACOGIVA est une société anonyme d'économie mixte de construction et de gestion immobilière appartenant à la catégorie des Entreprises Publiques Locales. Créée en 1958 pour répondre aux besoins en logement dans la Ville d'Aix-en-Provence, elle s'est développée sur le département des Bouches-du-Rhône principalement par la construction de logements locatifs libres et conventionnés, puis plus récemment par la réalisation de programmes mixtes et de programmes d'accession à la propriété à prix maîtrisés. Elle est

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

propriétaire fin 2019 d'un parc de 2 583 logements et équivalent-logements dont 1 730 conventionnés concentrés sur la commune d'Aix-en- Provence. Le patrimoine situé sur les autres communes du département reste marginal.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le département des Bouches-du-Rhône est un territoire contrasté, sur le plan géographique comme économique, accueillant plus de deux millions d'habitants en 2016, soit 40 % de la population de la région PACA.

Il se caractérise par des difficultés sociales importantes liées à un taux de chômage élevé (*14,9 % dans le département contre 13,9 % en France métropolitaine en 2017*[1]) et à des difficultés grandissantes d'accès au logement, accrues par une pénurie foncière avérée.

Depuis le 1er janvier 2016, la métropole Aix-Marseille-Provence (*AMP*), créée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles *(MAPTAM)* et la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République *(NOTRe),* est composée de 92 communes. Elle compte 1,9 million d'habitants en 2018 et couvre 55 % de la surface départementale. Elle s'est substituée à six intercommunalités dont l'ancienne communauté urbaine Marseille Provence Métropole (*MPM, représentant 57 % de la population d'AMP*).

Avec 143 000 habitants, la commune d'Aix-en-Provence est la deuxième ville de la métropole AMP, loin derrière Marseille qui accueille près de la moitié de la population (*862 000 habitants*).

Elle est nettement moins touchée par la pauvreté que Marseille (*taux de pauvreté de 14 % en 2017 contre 26 % pour Marseille et 18,4 % pour l'ensemble d'AMP*). Le taux de chômage des 15-64 ans y est également inférieur *(14,1 % contre 18,3 % à Marseille).* Cette situation plus favorable est néanmoins confrontée à un foncier plus cher générant une difficulté à se loger encore plus importante pour les ménages les moins favorisés. La proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale est plus faible (*39 % contre 44 % à Marseille et 51 % dans le département*).

La pression de la demande est importante en matière de logement social sur AMP ou l'on compte 80 151 demandes en stock à fin 2019[2], représentant 94 % des demandeurs du département et 47 % de la région PACA. Le ratio de pression de la demande sur le logement[3] est de, 7,9 pour AMP (*7,7 en 2019 pour le département contre 4,4 au niveau national).*

La ville d'Aix-en-Provence est classée en zone A (*territoire tendu*). Avec 19,96 % de logements sociaux, elle fait partie des 57 communes d'AMP soumises à un objectif de 25 % fixé par la loi SRU [4].

[1] Source INSEE 2017 : enquête emploi comparateur de territoires

[2] Source AATIKO

[3] Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock *(hors mutation HLM)* / nombre de demandes de logements radiées annuellement pour attribution.

[4] Source DREAL janvier 2017

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

2.2 DESCRIPTIF DU PARC

2.2.1 Structure et localisation

La société est le deuxième bailleur social de la ville d'Aix-en-Provence avec la SA d'HLM Famille et Provence *(18 % du parc chacune)* derrière l'OPH Pays d'Aix Habitat Métropole qui en détient 40 %.

Au 31 décembre 2019, elle gère 2 240 logements familiaux (*62 % conventionnés et 38 % en loyers libres*). Principalement situés sur la commune d'Aix-en-Provence (*91%*), ils sont en quasi-totalité collectifs.

Le parc en loyers libres constitue le patrimoine historique de la société construit entre 1960 et 2000 (*âge moyen 44 ans*). Il est composé de 14 ensembles représentant 853 logements. Les grands logements sont prépondérants avec 40 % de T4 et plus. Sur le plan énergétique, près des trois-quarts des logements sont classés en catégorie C et D. Parmi eux, 144 studios ont été récemment acquis à la demande de la ville d'Aix-en-Provence dans une copropriété dégradée des années 70 (*Les Facultés)* située en quartiers prioritaires de la politique de la ville (*QPV*). En parallèle des travaux sur parties communes prévus par la procédure de Plan de sauvegarde en cours, la société souhaite réhabiliter les logements dans le cadre d'un conventionnement avec l'Etat (*cf. § 5.1.3*).

Le parc conventionné comprend 42 ensembles immobiliers représentant 1 387 logements dont 125 situés en QPV. Relativement récent (*âge moyen 20 ans*), il s'est constitué à partir des années 1980 et son développement s'est accéléré depuis 2000. Collectif pour 95 %, il est majoritairement composé de T3 (*47%*). Il bénéficie d'un classement énergétique très favorable avec 75 % de logements classés en catégorie A, B et C selon les diagnostics de performance énergétique et seulement 3,5 % en E.

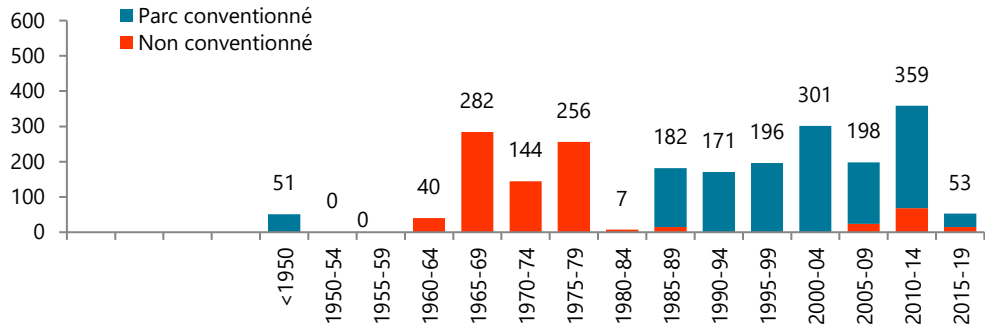
La société possède par ailleurs deux résidences étudiantes conventionnées représentant 343 logements gérés par des tiers.

Tableau 1 - Répartition du patrimoine au 31 décembre 2019

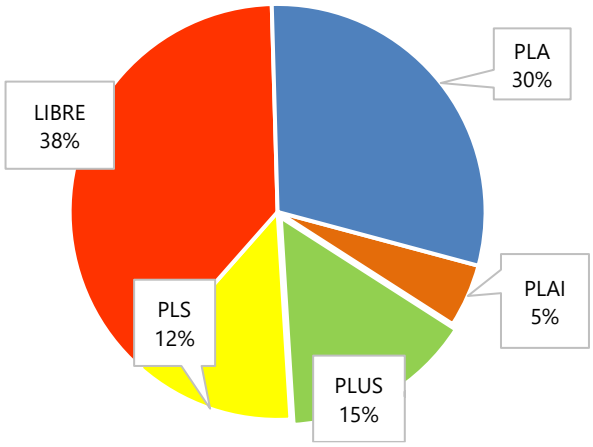
Parc locatif	Logements familiaux	Equivalents logements *(résidences/foyers)*		Total
		* Unités autonomes	** Places/chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 240			2 240
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme		343		343
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme				
Total	2 240	343		2 583

** équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois*

Figure 1 – Ventilation du parc en propriété par plage de construction et par modalité de gestion (financement)



DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3



2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

La vacance est globalement contenue du fait de la tension du marché : fin 2019, la vacance commerciale représente 2,0 % *(0,5 % de plus de trois mois)*. Le taux de rotation s'établit à 9,5 %.

Tableau 2 - Évolution du taux de vacance sur l'ensemble du parc

Vacance au 31 décembre	2015	2016	2017	2018	2019	PACA	France
Taux de vacance commerciale	2.5%	1.9%	1.8%	2.6%	2.0%	3,8%	4,6%
dont plus de trois mois	*0.2%*	*0.3%*	*0.3%*	*0.5%*	*0.5%*	0,8%	1,4%

Source : Fichiers transmis par l'office et données RPLS au 1er janvier 2020 pour les données régionales et métropolitaines

Sur le parc libre, la vacance commerciale est maîtrisée (*1,8 % en 2019*) dans la mesure où le niveau des loyers *(cf. § 6.3.1)* reste attractif par rapport au marché notamment pour les résidences les plus anciennes. La vacance technique relevée sur une soixantaine de logements correspond à des studios récemment acquis dans une copropriété en difficulté (*Les Facultés*) dans l'attente des travaux programmés *(cf. § 5.1.3)*.

Sur le parc social (*cf. fiche récapitulative*), la vacance commerciale des logements atteint 2,2 % dont 0,8 % de plus de trois mois. Elle concerne quelques résidences anciennes mais également des résidences plus récentes en PLS.

Reco. 1 : un effort de réduction des délais de relocation des logements conventionnés doit être réalisé. Des marges de progrès sont à exploiter sur l'organisation des travaux à la relocation et la fréquence des commissions d'attribution.

Le délai moyen de relocation (*entre le départ de l'ancien locataire et l'entrée du nouveau*) constaté pour l'année 2019 (*102 jours*) apparait long pour un patrimoine globalement attractif situé en marché tendu.

L'analyse réalisée par l'ANCOLS à partir des données transmises par la société montre que le délai entre la date du préavis et la date de passage en commission d'attribution est en moyenne de 93 jours. La société doit analyser les différentes phases du circuit de relocation *(travaux et procédures administratives)* en déterminant des axes de progrès.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Une des pistes d'amélioration porte sur la réduction des délais de réalisation des travaux à la relocation (deux mois en moyenne). Des marges de progression sont à exploiter, comme l'anticipation des commandes passées aux prestataires dès la pré-visite du logement organisée avant l'état des lieux, ainsi que l'optimisation de la coordination des différents corps de métiers intervenants.

La société indique que le processus de relocation des logements sera traité dans le cadre d'une réflexion plus globale en recherchant une amélioration de la transversalité entre services.

Le processus d'attribution est également perfectible. La faible fréquence des commissions d'attribution (*cf. § 6.2.1)* et la tendance des réservataires à utiliser le délai maximum pour proposer des candidatures impactent également les délais de relocation.

Les logements à loyer intermédiaire *(PLS*) en particulier, pâtissent d'une vacance et d'un taux de rotation plus élevé que la moyenne. Hors logements étudiants, 240 logements ont été financés en PLS soit 18 % du parc social. Sur les deux dernières années, leurs taux de vacance et de rotation étaient respectivement de 5 % et 16 %. Deux résidences sont plus particulièrement concernées (*les Terrasses de la Duranne et Cassini*) qui, en 2019, connaissaient un taux de rotation de 24 % et un taux de vacance de 9 % dont 6 % de plus de trois mois. La population aux ressources intermédiaires présente sur le pays d'Aix est plus complexe à capter car elle ne se tourne pas spontanément vers le parc social. Sur son contingent propre, la société qui prospecte via le SNE et la mise en ligne des annonces de logements vacants sur son site, peine à identifier plusieurs candidats. Les réservataires y parviennent encore plus difficilement et lui restituent souvent leurs droits pour ce public. Compte tenu de la difficulté à proposer plus d'un candidat, lorsqu'un refus après commission intervient, le logement reste vacant un mois de plus en attendant la prochaine session. Cette situation génère des délais de relocation très importants *(en moyenne 122 jours en 2019).* La société doit mettre en œuvre tous les moyens pour améliorer la commercialisation des logements PLS notamment en utilisant les sites d'annonces ou encore en pratiquant des baisses de loyers « encadrées ».

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE

La SACOGIVA a été créée le 31 mars 1958 par convention entre la ville d'Aix-en-Provence et l'Immobilière constructions de Paris *(ICP)* avec pour objet «de construire des immeubles collectifs ou individuels, à usage principal d'habitation, et de les gérer ».

La société dispose d'un capital social fixé à quatre millions d'euros composé de 200 000 actions de 20 euros chacune. L'actionnaire majoritaire est la ville d'Aix-en-Provence *(55 % du capital)*.

Jusqu'à fin 2012, l'actionnaire « Habitat en Région Services » *(HRS)* détenait le reliquat d'actions *(à l'exception de sept actions),* soit 44,99 % du capital. Le conseil d'administration *(CA)* du 2 décembre 2012 a validé la cession par HRS de 49,99 % de ses parts à la caisse d'épargne Provence-Alpes-Corse *(CEPAC)*.

Au cours de l'année 2017, une nouvelle modification du capital a été opérée. Le CA, en sa séance du 7 décembre 2017, a agréé la cession des actions détenues historiquement par le groupe HRS au profit de la CEPAC. Ce rachat d'actions constitue un reclassement de participations internes au groupe Caisse d'Épargne, HRS ayant vocation désormais à recentrer son activité au sein du groupe Habitat en Région.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Pour développer son activité, la société fait appel aux services d'un groupement d'intérêt économique *(groupement des sociétés immobilières de construction et d'exploitation de la région méditerranée)* dénommé GICEM constitué précédemment par le groupe HRS et qui prestait également pour deux autres sociétés de ce groupe. Sur la période de contrôle, seules la SACOGIVA et la SA de construction et de gestion immobilière de l'Ardèche *(SACOGA)* faisaient appel au GICEM.

3.1.1 Conseil d'administration

Le CA est composé de 12 membres dont deux représentants des locataires. Il s'est réuni entre quatre et cinq fois par an sur la période avec un taux de participation de 80 % en moyenne. Les PV retracent de manière détaillée l'ensemble des débats et les administrateurs disposent des informations nécessaires pour exercer leurs prérogatives. M. Gérard Bramoullé, premier adjoint au maire d'Aix-en-Provence depuis les élections municipales des 22 et 29 mars 2014, a été nommé président directeur général *(PDG)* de la SACOGIVA par le CA du 15 mai 2014 et renouvelé dans ses fonctions par le CA du 15 septembre 2020. Il est également 1er vice-président de la métropole d'Aix Marseille Provence depuis le 9 juillet 2020.

3.1.2 Direction générale

Nommé directeur général par délibération du CA du 29 juin 2010, M. Hervé Ghio est devenu directeur général délégué en 2014 à la suite de la nomination de M. Gérard Bramoullé en tant que PDG. Son mandat a été renouvelé de façon anticipée par le CA du 16 avril 2015 pour cinq ans puis par le CA du 25 mai 2019 pour une durée de six ans.

Afin de répondre aux observations du précédent rapport de la Miilos, il a été mis fin au cumul de ses fonctions de salarié du GICEM et du mandat social de la SACOGIVA, source de risque de conflit d'intérêt.

Le CA du 8 décembre 2015 a ainsi suspendu le contrat de travail de M. Hervé GHIO *(signé le 5 décembre 1990)* avec le GICEM et l'a remplacé par une rémunération des mandats sociaux exercés en qualité de DGD de la SACOGIVA et de DG de la SACOGA.

Sa rémunération comprend une part fixe et une part variable calculée en fonction de la marge nette d'autofinancement, la constatation de l'atteinte des objectifs étant actée après l'arrêté des compte annuels.

3.2 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ET PROCEDURES DE RESTRUCTURATION

L'article 81 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (*loi ELAN)* prévoit que les organismes d'habitat à loyer modéré gérant moins de 12 000 logements devront se regrouper avant le 1er janvier 2021.

A la suite de l'échec de la démarche de rapprochement engagée avec l'OPH du Pays d'Aix (*cf. rapport 2020-016*), la SACOGIVA a fait le choix de s'organiser avec d'autres sociétés d'économie mixte dans le cadre d'une société de coordination *(SAC)* à l'échelon national.

Cette décision s'est concrétisée par une prise de participation de la SACOGIVA dans le capital de la SAC « HACT France » (*Habitat, Aménagement et Coopération des Territoires)* autorisée par délibération du conseil municipal d'Aix-en-Provence du 28 juin 2019 et approuvée par délibération du 23 juillet 2019 du CA de la SACOGIVA.

Les statuts de la SAC ont été signés le 18 décembre 2019 sous l'égide de la Fédération des Entreprises Publiques Locales. Elle a été agréée pour l'exercice de son activité sur le territoire national par arrêté du Ministre du logement du 29 juillet 2020.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Au moment du contrôle, elle était constituée de 19 sociétés d'économie mixte immobilières agréées représentant 22 060 logements. Elle est présidée par Hervé Ghio qui est par ailleurs président de l'association des directrices et directeurs d'entreprises publiques locales *(ADEPL)*.

Le premier CA permettant d'adopter les résolutions nécessaires à la mise en œuvre effective de la SAC s'est réuni le 28 janvier 2021. Une autre réunion de cette instance est programmée le 11 février pour les questions relatives notamment à l'adoption du règlement intérieur et à la désignation des différents comités.

3.2.1 Évaluation générale de l'organisation et du management

3.2.2 Évolution de l'organisation

En parallèle des évolutions de la gouvernance (*cf. § 3.1*), le siège social a été transféré de Marseille à Aix-en-Provence, lieu d'implantation de l'essentiel de son patrimoine, et l'emménagement des collaborateurs est intervenu au 6 bis rue de la Molle en mars 2017. L'agence précédemment en charge de la gestion locative située en pied d'immeuble d'une résidence en quartier prioritaire de la politique de la ville (*QPV*) est devenue une antenne repositionnée sur la relation de proximité, la gestion locative étant désormais assurée par le siège.

Jusqu'en 2016, le GICEM assurait la gestion des principales activités métiers de la société, positionnement alors remis en cause par le précédent rapport de la Miilos car il ne permettait pas à cette dernière d'exercer de manière indépendante ses missions principales relevant du cœur de métier. La société s'est réorganisée dès 2017 et a repris progressivement en main les services fonctionnels jusqu'alors mutualisés.

Le transfert de 14 salariés du GICEM à la société de 2018 à 2019 permet désormais d'assurer en direct les missions opérationnelles réparties entre une direction de la maitrise d'ouvrage, chargée du développement et des réhabilitations et une direction de l'exploitation regroupant la gestion locative, la relation de proximité et la maintenance.

Le GICEM est repositionné sur les seules activités support avec un secrétariat général (*regroupant les fonctions comptables et financières, le juridique et l'informatique*) et une direction des ressources humaines.

Depuis la cession du patrimoine conventionné de la SACOGA au profit de l'OPH « Ardèche Habitat » en décembre 2017, cette dernière ne compte plus que 200 logements privés. De ce fait, le GICEM preste principalement pour la SACOGIVA *(cf. § 3.2.3)*.

Reco. 2 : la réorganisation récente de la société reste à consolider avec une attention particulière à porter sur le fonctionnement de l'antenne « client ». Elle doit être confortée par une formalisation des procédures et la mise en place d'un contrôle interne.

Encore récente, et impactée six mois après sa mise en place par la crise sanitaire, la restructuration des services induite par l'autonomisation de la gouvernance n'était pas stabilisée au moment du contrôle. Confrontée à des difficultés de gestion des appels téléphoniques générant une insatisfaction des locataires *(cf. § 6.4.5)* dans son ancienne agence, la société a fait appel à un prestataire pour réaliser un audit de la relation client. Au regard de ses conclusions, l'agence a été transformée en antenne repositionnée depuis septembre 2019 sur la relation de proximité. Les nouvelles responsabilités des agents en place impliquent encore un effort d'accompagnement du siège. L'impact global de cette réorganisation et le repositionnement de certains agents nécessitent également une clarification du partage des tâches entre l'agence et les services du siège notamment pour ce qui concerne l'exploitation du patrimoine. Enfin, les modalités de gestion des états des lieux sortants reposant sur un seul agent intérimaire en poste depuis 2019 fragilisent l'organisation.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

L'absence de formalisation des procédures nuit à la traçabilité et au contrôle interne. Elle se traduit par une maîtrise insuffisante des risques de conformité dans plusieurs domaines d'activité (*amiante, plomb § 5.2.6, chaudières individuelles § 5.2.5.2, fonctionnement de la CALEOL § 6.2.3.2, respect des conventions APL et baux de location § 6.3.1, processus de paiement des fournisseurs mal maîtrisé § 4.1)*.

La société doit amorcer ce travail en commençant par les principales procédures métiers qui garantissent la sécurité des locataires mais également la coordination entre les services pour s'assurer de l'efficacité des actions mises en œuvre. L'organisation et la formalisation du contrôle interne doit être renforcés.

Un contrôle de gestion est en place avec une activité de « reporting » orientée principalement sur les ratios financiers et la production. Les outils de pilotage restent toutefois à parfaire dans le domaine de la gestion locative (*cf. § 2.2.2*) et la relation de proximité *(cf. § 6.4.5).* Le rôle social et en particulier les attributions méritent un effort d'analyse et d'évaluation. Le coût élevé des charges locatives nécessite un suivi et une analyse des coûts.

La société prend acte des recommandations émises pour consolider et améliorer le fonctionnement de l'antenne dédiée à la relation client. Elle indique avoir réalisé un effort d'accompagnement et de formation des nouveaux personnels en place au premier semestre 2021.

3.2.3 Les ressources humaines

Au 31 décembre 2019 et après transfert de 14 agents du GICEM, les salariés de la société représentant 30 équivalents temps plein *(ETP)*. En prenant en compte, les 13 agents restants (*12,3 ETP*) du GICEM qui prestent à 89 % pour la société, celle-ci dispose d'un effectif global de 41 ETP soit un ratio de 18,3 ETP pour 1000 logements gérés qui est un peu plus élevé que la moyenne (*cf. § 4.2.2*)

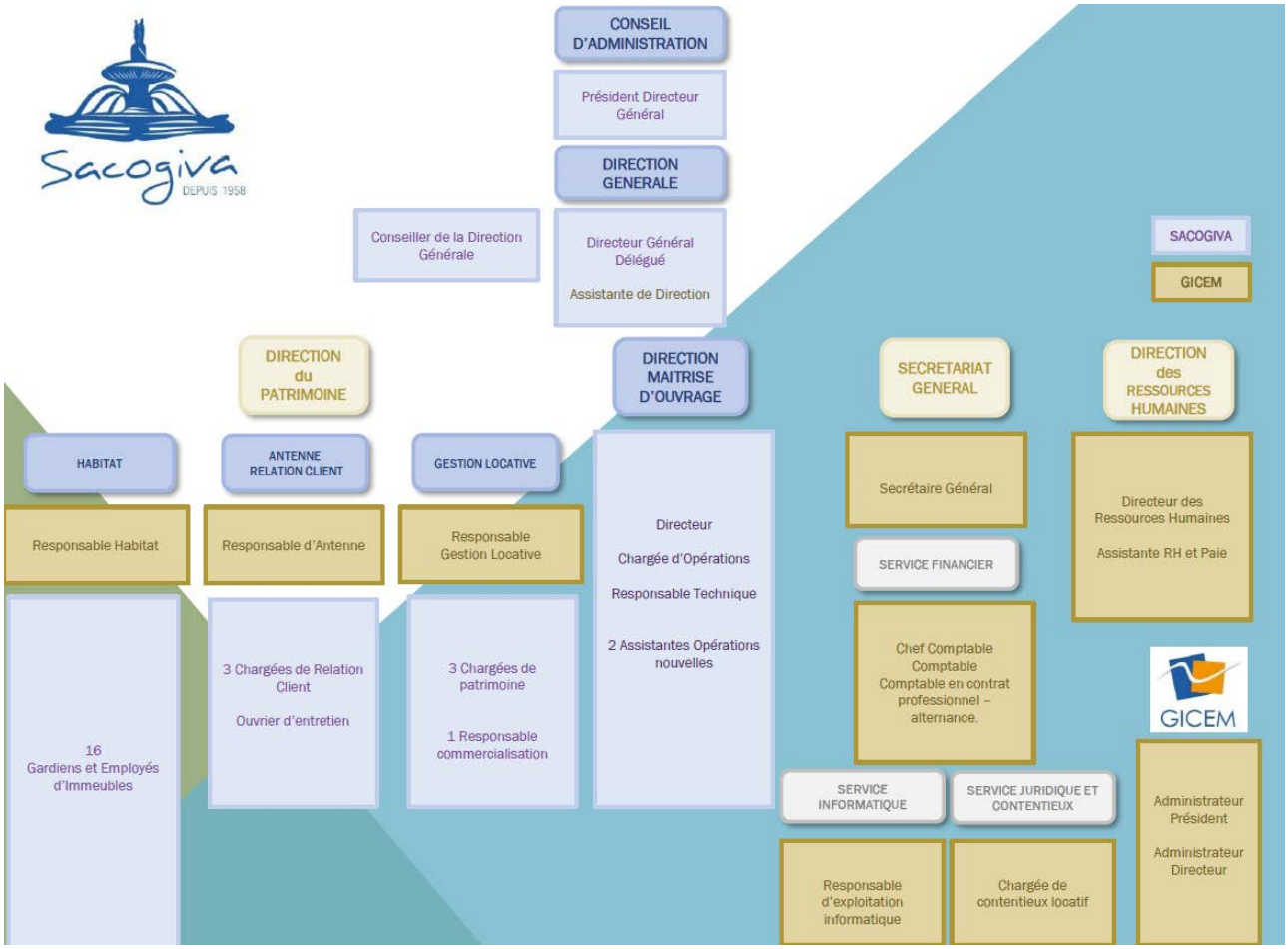
Les salariés du GICEM intégrés à la société ont bénéficié d'un transfert de leurs contrats et d'un maintien de leurs droits. La transposition et la modernisation d'un accord d'entreprise de 1985, complété sur la réduction du temps de travail d'un accord de 1999 et sur l'égalité professionnelle d'un accord de 2014, se poursuit depuis plus d'un an, avec une application provisoire des dispositions d'origine.

La relation de proximité repose sur cinq agents délocalisés sur l'antenne pour la relation client. De plus seize gardiens, représentant la moitié des effectifs, sont logés sur site.

Le renouvellement du personnel est peu important. La réorganisation a toutefois induit des repositionnements d'agents et des évolutions de leurs missions. L'effort de formation a été intensifié depuis la réorganisation pour accompagner ces changements.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Figure 2 – Organigramme au 31décembre 2019



3.3 SYSTEME D'INFORMATION

3.3.1 Organisation

La société ne dispose pas de service dédié au système d'information en interne. Toute la gestion est externalisée depuis 2016 auprès d'un prestataire. Un responsable informatique rattaché au secrétariat général assure la coordination avec les prestataires et l'accompagnement des collaborateurs sur les applications métiers.

Les dépenses informatiques sont en croissance de 16 % entre 2017 et 2019. Elles représentent en moyenne 110 euros au logement, ce qui est élevé par rapport au coût moyen habituellement constaté (75 euros par logement). Le poste le plus élevé concerne le contrat d'infogérance (*gestion de l'infrastructure et support des services informatiques).*

3.3.2 Utilisation du système d'information

Les progiciels internes font régulièrement l'objet des mises à jour réglementaires. La transmission des données d'extraction du SI à l'ANCOLS n'a pas révélé de défaut de maîtrise notable.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

La fonction DPO (*délégué à la protection des données*) est actuellement exercée par la secrétaire générale. Concernant le respect du Règlement général sur la protection des données *(RGPD),* un travail de vérification des mentions personnelles dans les champs libres des applications est effectué et les personnels ont été sensibilisés au sujet.

En matière de sécurité, l'externalisation de la totalité des infrastructures dans un « DataCenter » et de l'ensemble de l'exploitation et de la surveillance dans le cadre d'un contrat d'infogérance, prémunit la société contre les principaux risques.

3.3.3 Projets informatiques

La société conduit actuellement une réflexion sur la dématérialisation des états des lieux avec la possibilité de les effectuer sur tablette, avec chiffrage des coûts de remise en état des logements et gestion des bons de commandes correspondants. Les documents locatifs sont disponibles sur une gestion électronique des documents *(GED)* externalisée.

La société dispose déjà d'un portail extranet mis à la disposition des locataires dont elle prévoit de développer les fonctionnalités comme, par exemple, le dépôt de documents qui pourraient intégrer directement la GED. Une étude sur le processus de facturation était en cours pour se doter d'un « Workflow » de validation. Enfin, une réflexion est engagée avec le prestataire pour les modalités d'anonymisation et de conservation des données.

3.4 POLITIQUE D'ACHAT ET COMMANDE PUBLIQUE

Depuis 2015 la société est soumise aux dispositions de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et ses décrets d'application, transposées en novembre 2018 dans le code de la commande publique (*ordonnance 2018-1074 du 26 novembre 2018 et décret 2018-1075 du 3 décembre 2018*). La composition de la commission d'appel d'offres *(CAO)* et son fonctionnement sont mis à jour des évolutions réglementaires.

La société ne dispose pas de responsable centralisant les achats et assurant un contrôle de la commande publique. Chaque service effectue et formalise ses propres achats selon des procédures définies par d'un règlement interne. A partir de 25 000 euros, une mise en concurrence est exigée avec fourniture de plusieurs devis. Le contrôle sur pièces des modalités de mise en concurrence de deux marchés *(un marché d'exploitation et d'un marché de maitrise d'œuvre)* n'appelle pas d'observation.

Suite aux remarques du précédent contrôle de la Miilos, une démarche de regroupement et de rationalisation des contrats d'exploitation a été engagée.

Obs. 1 : la CAO doit présenter un rapport annuel au CA conformément à l'article R 433- 6 du CCH.

La CAO présente annuellement un compte rendu de son activité au CA pour l'ensemble des marchés passés. Ce rapport recense la procédure engagée, leur objet, leur titulaire ainsi que leur montant initial. En revanche, il ne mentionne pas les modalités de leur exécution ainsi que prévu à l'article R433-6 du CCH.

Ces dispositions prévoient que les marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique doivent faire l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au CA comportant pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. La société s'est engagée à corriger la situation dans les meilleurs délais.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

Le service financier, composé de trois personnes dont un responsable, est intégré au secrétariat général. Ces trois collaborateurs sont salariés du GICEM et travaillent également pour l'autre membre adhérent la SACOGA. La refacturation du GIE atteint près de 90 % pour la SACOGIVA. Le mouvement d'internalisation progressive des moyens, notamment humains, explique une redevance en baisse *(-38 % en trois ans)* et corrélativement une augmentation des coûts de personnel analysés infra. Sur la période examinée, 13 collaborateurs ont été transférés du GICEM à la SACOGIVA.

Les tâches du service sont purement comptables, en sont exclues les régularisations de charges locatives, ou le quittancement des loyers. Les projections financières sont réalisées en collaboration avec le service maîtrise d'ouvrage.

La taille réduite du service implique que la même personne crée les comptes fournisseurs et effectue ensuite les rapprochements bancaires. Il n'y a pas de contrôle régulier ou ponctuel effectué. Une sécurisation des process impliquerait un contrôle a minima.

La saisie des factures est confiée à différents services selon leur objet, à l'antenne pour l'entretien des immeubles, à la maitrise d'ouvrage pour l'investissement et à la comptabilité pour le fonctionnement général.

La nouvelle présentation des délais de paiement des fournisseurs instaurée depuis l'exercice 2016, a été mise en place en 2017. Le taux des factures dont le terme est échu depuis plus de 30 jours par rapport au montant total des factures de l'exercice est très faible mais en augmentation, soit respectivement de 0,1 %, 0,21 % et 0,72 % pour des montants de 17 milliers à 116 milliers euros.

La période examinée a vu l'application de nouvelles règles comptables :

Le changement de méthode du calcul des provisions a impacté à la baisse le report à nouveau de 2,1 millions d'euros en 2016. Le calcul de la provision pour créances douteuses est dorénavant basé sur l'étude statistique nationale du secteur HLM et déclinée par régions.

Le montant de la provision pour gros entretien est très élevé (*7 millions d'euros depuis 2016*). Il s'explique par un mode de calcul non conforme à la règlementation, car la durée prise en compte est supérieure à cinq années. Le commissaire aux comptes indique que le mode règlementaire de calcul va être appliqué à partir de l'exercice 2020, avec une réduction progressive, cette régularisation s'étalera jusqu'en 2024.

Le montant de l'assurance dommage ouvrage est comptabilisé en charge de l'exercice sans étalement.

Selon les obligations règlementaires assignées aux SEM, le compte de résultat est dorénavant présenté en distinguant l'activité agréée et les autres activités. Hormis cette distinction, la société ne tient pas de comptabilité analytique distinguant par exemple, à l'intérieur de l'activité agréée, l'activité accession de l'activité locative, ce qui ne lui permet pas de calculer un seuil minimal de ventes pour rendre cette activité rentable.

Enfin, la société utilise la méthode à l'avancement pour l'activité accession avec une marge étalée sur la durée de vente et calculée chaque année en fonction de l'avancement des travaux et des signatures d'actes. À partir de 2019, a été appliquée la méthode préconisée dite à l'achèvement.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Les comptes ont été certifiés conformes par le commissaire aux comptes « Cabinet d'Audit Légal et Contractuel ».

4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Les données de l'analyse sont comparées aux SA d'HLM de moins de 5 000 logements, soit en 2019 soixante-trois sociétés gérant 138 817 logements.

4.2.1 Produits

Tableau 3 - Chiffre d'affaires et produits des activités

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	14 823	99,5%	15 099	99,5%	15 272	99,3%	15 334	98,9	15 626	98,8%
Écart de récupération de charges	1	0,0%	2	0,0%	1	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
Produits des activités annexes	68	0,5%	71	0,5%	104	0,7%	174	1,1%	197	1,2%
Chiffre d'affaires locatif	**14 893**	**100%**	**15 173**	**100%**	**15 376**	**100%**	**15 509**	**100%**	**15 823**	**100%**
Ventes d'immeubles	2 124		4 535		5 796		2 055		972	
Production stockée	-599		1 078		-6 612		-1 778		1 130	
Coûts promotion immobilière	-1 527		-5 285		1 071		-288		-1 796	
Marge sur activité de promotion	**-2**		**328**		**255**		**-11**		**305**	
Frais financiers externes immobilisés	200		185		52		44		103	
Produit des activités	**15 091**		**15 686**		**15 683**		**15 542**		**16 231**	

Source : données Harmonia retraitées DIAGFIN

Les produits locatifs constituent l'essentiel du produit des activités. L'impact de la réduction de loyers solidarité a été de 221 milliers d'euros en 2018 et 191 milliers d'euros en 2019. Dans le cadre du dispositif de lissage une majoration a été appliquée à hauteur de 127 mille euros en 2018 et 108 mille euros en 2019. Ces produits sont peu impactés par l'écart de récupération de charges. Les activités annexes ne dépassent pas 1,2 % du chiffre d'affaires. La progression des loyers de 5,4 % durant la période contrôlée est en rapport avec celle du patrimoine.

Les produits des ventes sont importants mais ils sont irréguliers (*16 ventes*[5] *en 2016 et 9 ventes en 2017)* ce qui génère une fluctuation de la marge sur l'activité de promotion. L'activité apparait cependant profitable sur la période 2015-2019.

4.2.2 Coûts de gestion

Les coûts de gestion comprennent ici les charges d'exploitation non récupérables, les impôts et taxes (*hors taxe foncière sur les propriétés bâties et impôt sur les sociétés*). Ils ne contiennent pas les dépenses de maintenance, les écarts de récupération de charges, les charges de mutualisation et les cotisations CGLLS.

[5] Bibémus 8, la Grassie 1

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Tableau 4 - Coût de gestion locatif normalisé

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Charges de personnel	338	599	703	1 443	1 604
Personnel extérieur à l'organisme	3	24	26	43	97
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-86	-109	-78	-105	-102
Transfert de charges d'exploitation	-29	-32	-30	-48	-55
Coûts de personnel (1)	226	482	621	1 333	1 544
Achats non stockés de matériel et fournitures	89	84	83	76	85
Primes d'assurances	122	126	143	124	234
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	123	86	137	68	168
Publicité, publications, relations publiques	128	92	89	75	100
Déplacements, missions et réceptions	17	14	17	10	24
Redevances de sous-traitance générale	2 866	2 818	2 748	1 941	1 693
Autres services extérieurs	138	518	451	375	748
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	436	433	437	454	470
Autres charges externes hors CGLLS (2)	3 919	4 034	3 835	2 867	3 047
Coût de gestion locatif normalisé (3) = (1) + (2)	4 145	4 516	4 456	4 200	4 591
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	2 412	2 433	2 508	2 572	2 583
Coût de gestion locatif normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 718	1 856	1 777	1 633	1 777
Valeurs de référence	*1 037*	*1 042*	*1 056*	*1 032*	*1 004*
Loyers (5)	14 823	15 099	15 272	15 334	15 626
Coût de gestion locatif normalisé / Loyers = (3)/(5)	27,96 %	29,91 %	29,18 %	27,39 %	29,38 %
Valeurs de référence	*21,72 %*	*21,85 %*	*22,52 %*	*21,94 %*	*21,89 %*
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	1,52 %	3,19 %	4,07 %	8,69 %	9,88 %
Valeurs de référence	*11,49 %*	*11,32 %*	*12,12 %*	*11,70 %*	*11,95 %*
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	26,44 %	26,72 %	25,11%	18,70 %	19,50 %
Valeurs de référence	*9,71%*	*10,21%*	*10,51%*	*9,49%*	*9,86%*

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

Reco. 3 : même si leur progression est maîtrisée, les coûts de gestion élevés devront faire l'objet d'une attention particulière, notamment pour les frais de personnel.

Le tableau 5 fait ressortir des coûts de gestion élevés. Les coûts de personnel sont peu élevés car la majorité du personnel administratif est salariée du GIE et refacturée, ce qui augmente les autres charges externes. L'intégration de ce personnel dans la société est progressive, entraînant une diminution de la redevance et une augmentation en parallèle des charges de personnel interne. Toutefois, en ajoutant aux frais de personnel, la redevance du GIE on obtient un niveau de 20,7 % des loyers en 2019 pour une référence de 11,95 %.

En retraitant les autres charges externes, par diminution de la redevance du GIE, on obtient des pourcentages par rapport aux loyers inférieurs de 2,6 points en moyenne par rapport aux valeurs de référence. On peut en conclure que l'écart à ces valeurs est dû principalement aux frais de personnel. En effet, en comptant le personnel *(GIE au prorata et personnel en interne),* le personnel pour mille logements est de 18,3. Ce ratio est supérieur à ce qui est constaté chez les SA d'HLM de 15,2. Cependant, la présence de personnel de proximité

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

sur l'ensemble du patrimoine alourdit les charges de personnel pour la partie non récupérable de 25 %. L'activité accession utilise des ressources supplémentaires qui peuvent justifier en partie un ratio plus élevé. Pour autant, malgré la qualité des services rendus aux locataires, il conviendra de veiller à maîtriser ces coûts de gestion.

La société répond qu'elle ne souhaite pas remettre en question son organisation de proximité qui lui permet de maintenir le lien avec le locataire et la présence sur le terrain. Elle affiche néanmoins sa volonté de maîtriser son coût de gestion et indique qu'une vigilance renforcée sera maintenue pour le contenir et en amorcer la baisse.

4.2.3 Excédent brut d'exploitation

Tableau 5 - Excédent brut d'exploitation en % des loyers

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Produit des activités	15 091		15 686		15 683		15 542		16 231	
Coût personnel (hors régie)	-226		-482		-621		-1 333		-1 544	
Autres charges externes (hors CGLLS)	-3 919		-4 034		-3 835		-2 867		-3 047	
Coût de gestion	-4 145		-4 516		-4 456		-4 200		-4 591	
Charges de maintenance (y.c régie)	-1 354		-1 630		-1 740		-2 171		-2 129	
Cotisation CGLLS	-14		-182		153		-366		-444	
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-408		-430		-540		-592		-525	
Créances irrécouvrables	-63		-18		-65		-73		-26	
Excédent brut d'exploitation	**9 107**	**61,15%**	**8 910**	**58,72%**	**9 035**	**58,76%**	**8 140**	**52,49%**	**8 516**	**53,82%**
Valeurs de référence		*55,37%*		*53,19%*		*52,11%*		*52,03%*		*50,59%*
Autres produits d'exploitation	1		5		-		-		-	
Intérêts sur financements locatifs	- 2 536	*17,03%*	- 2 311	*15,23%*	-2 273	*14,78%*	- 2 303	*14,85%*	-2 164	*13,68%*
CAF courante	**6 572**	**44,13%**	**6 604**	**43,52%**	**6 762**	**43,98%**	**5 837**	**37,64%**	**6 352**	**40,14%**
Valeurs de référence		*40,16%*		*40,63%*		*40,43%*		*41,44%*		*39,48%*
Produits financiers divers	201		173		137		93		98	
Autres charges d'intérêt	-200		-185		-52		-44		-103	
Autres produits et charges exceptionnels	-89		-17		29		-64		-68	
Impôts sur les bénéfices	-7		-122		-176		-		-51	
CAF brute	**6 477**	**43,49%**	**6 453**	**42,53%**	**6 700**	**43,57%**	**5 822**	**37,54%**	**6 228**	**39,36%**
Valeurs de référence		*41,66%*		*41,78%*		*40,90%*		*42,82%*		*42,71%*

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

L'excédent brut d'exploitation (*EBE*), malgré une baisse plus marquée en 2018 et 2019, due en grande partie à l'augmentation des charges de maintenance et à une marge négative de l'activité accession en 2018, conserve un niveau élevé par rapport aux valeurs de référence.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

La TFPB augmente en fonction des sorties d'exonération et des augmentations des valeurs locatives. En 2019, 1 805 logements y étaient soumis, soit 490 logements supplémentaires sur la période 2016-2019.

Les créances irrécouvrables n'ont que peu d'impact sur l'EBE, leur faible montant équivaut en moyenne à 0,26 % du quittancement.

La CAF courante est impactée par les intérêts de la dette locative qui sera analysée infra. Les intérêts d'emprunts sont en baisse. Excepté en 2018, le niveau de la CAF courante, comme celui de l'EBE se situe au-dessus des valeurs de référence, bien que l'écart à ces valeurs soit plus réduit en 2019, par rapport aux trois premières années.

La CAF brute prend en compte les autres charges et produits financiers et exceptionnels, ainsi que l'impôt sur les bénéfices pour l'activité non agréée. Son niveau sur les trois premières années est supérieur aux valeurs de référence tandis qu'il passe en-dessous de ces valeurs les deux années suivantes, conséquence de la diminution de la CAF courante, de l'impact des autres charges financières et du solde négatif entre produits et charges exceptionnels. L'évolution moyenne est négative de - 0,98 % et de - 0,85 % pour la CAF courante.

La CAF brute représente entre 32 % et 38 % des produits financiers et d'activité moins les charges récupérées.

4.2.4 Résultats, capacité d'autofinancement

Tableau 6 – Résultats comptables

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Résultats comptables secteur non fiscalisé	1 744	944	1 025	787	1 161
Résultats comptables secteur fiscalisé	-218	356	337	-428	516
Résultats comptables	1 526	1 300	1 362	359	1 677
Montants plus-values de cession	323	343	856	158	172
Part des plus-values de cessions en % du résultat	21,2 %	26,4 %	62,9 %	44,0 %	10,26 %

Sources : données Harmonia et répartition du résultat fournie par la SACOGIVA

Le résultat du secteur agréé connait une forte baisse en 2016 sous l'effet d'un solde négatif de dotations/reprises plus important, de l'augmentation des frais de personnel, d'un surplus de dépenses d'entretien, et de l'augmentation de la cotisation CGLLS.

Le résultat de 2018 est impacté par le déficit de 428 mille euros sur l'activité non agréée, avec une seule vente. Les dépenses de gros entretien sur le programme des « Facultés » et l'augmentation de la cotisation CGLLS viennent diminuer ce résultat.

La vente de patrimoine connaît un pic en 2017 avec six ventes[6] participant pour 62,9 % au résultat. En moyenne la contribution des plus-values au résultat est de 29,8 %.

[6] Cours des Alpes 5, la Raymonde 1

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Tableau 7 - CAF brute et autofinancement net

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
CAF brute	6 477	6 452	6 700	5 960	6 229
Remboursement des emprunts locatifs	-4 477	-5 111	-5 421	-5 193	-4 491
Autofinancement net HLM	2 000	1 341	1 279	767	1 738
Total des produits financiers (compte 76) (b)	201	173	137	93	98
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	20 124	22 794	24 140	20 748	19 814
Charges récupérées (comptes 703) (d)	3 109	3 089	2 967	3 184	3 020
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b+c-d)	17 216	19 878	21 309	17 657	16 892
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a)/(e)	11,62 %	6,75 %	6,00 %	4,34 %	10,29 %
Valeurs de référence	*10,91 %*	*9,83 %*	*9,66 %*	*9,50 %*	*10,32 %*

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

Les remboursements d'emprunts locatifs augmentent plus significativement en 2017. En 2019, la CAF s'améliore et les remboursements d'emprunts, moins importants grâce au réaménagement de la dette, contribuent à la nette augmentation du ratio d'autofinancement.

Néanmoins, sur l'ensemble de la période, le ratio d'autofinancement net HLM est très irrégulier et en-dessous des valeurs de référence sauf en 2015, année où le montant des remboursements est le plus bas. Cette situation est due en partie à la jeunesse du patrimoine générant un amortissement financier encore important.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Tableau 8 – Bilan fonctionnel

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Capital et réserves nets des participations (a)	19 835	19 023	20 083	21 204	21 563
Résultat de d'exercice (b)	1 526	1 300	1 362	359	1 677
Subventions nettes d'investissement (d)	15 042	14 601	16 757	17 855	19 428
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	36 403	34 924	38 202	39 418	42 669
Capitaux propres en % des ressources stables	14,51 %	13,61 %	14,38 %	14,65 %	15,26 %
Valeurs de référence	22,35 %	22,65 %	23,97 %	23,91 %	24,21 %
Provisions pour gros entretien (f)	3 869	7 100	7 649	7 935	7 269
Autres provisions pour risques et charges (g)	496	538	479	549	755
Amortissements et dépréciations (h)	65 811	71 080	76 612	82 271	87 919
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	106 579	113 642	122 942	130 173	138 612
Dettes financières (j)	144 337	143 031	142 783	138 961	140 986
Ressources stables (k)=(i)+(j)	250 917	256 672	265 725	269 134	279 598
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	226 568	228 741	237 993	244 214	248 565
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	24 349	27 931	27 732	24 920	31 033
Immobilisations financières (n)	268	279	4 309	4 335	4 350
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	24 080	27 653	23 423	20 585	26 683
Fonds de roulement net global en % des ressources stables	9,60 %	10,77 %	8,81 %	7,65 %	9,54 %
Valeurs de référence	4,10 %	4,03 %	4,68 %	4,39 %	4,16 %
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	12 703	13 798	6 994	5 216	6 345
Emprunts promotion immobilière (p)	0	0	0	0	0
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	999	2 355	1 162	601	1 045
Portage accession et opérations aménagement (r)=(o)-(p)-(q)	11 7904	11442	5 832	4 615	5 301
Créances locataires et acquéreurs (s)	688	4 178	746	893	1 776
Subventions à recevoir (t)	979	902	3 065	4 029	5 532
Autres actifs réalisables (u)	2 034	1 132	1 134	1 417	1 526
Dettes sur immobilisations (v)	2 096	1 293	507	452	1 016
Dettes d'exploitation et autres (w)	6 455	4 979	3 468	2 676	3 134
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	6 854	11 382	6 803	7 826	9 984
Besoin de Fonds de roulement en % des ressources stables	2,73 %	4,43 %	2,56 %	2,91 %	3,57 %
Valeurs de référence	-0,08 %	-0,16 %	0,01 %	0,10 %	0,11 %
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	18 521	17 565	17 938	14 093	18 063
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 294	1 294	1 319	1 333	1 366
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	17 228	16 271	16 619	12 760	16 697
Trésorerie nette en % des ressources stables	6,87 %	6,34 %	6,25 %	4,74 %	5,97 %
Valeurs de référence	4,19 %	3,75 %	4,11 %	4,00 %	3,66 %
Report immobilisations financières (B)	268	279	4 309	4 335	4 350
Trésorerie potentielle (A) + (B)	17 495	16 550	20 928	17 095	21 047
Trésorerie potentielle en % des ressources stables	6,97 %	6,45 %	7,88 %	6,35 %	7,53 %
Valeurs de référence	4,66 %	3,98 %	4,28 %	4,10 %	3,75 %

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Les capitaux propres ont progressé de 17 % depuis 2016 sous l'effet des résultats bénéficiaires cumulés de 6,2 millions et de subventions nettes augmentées de 4,4 millions. Néanmoins, ces capitaux ne représentent en 2019 que 15,3 % des ressources stables, moins que la valeur de référence de 24,2 %, mais en lien avec le niveau d'endettement, une provision pour gros entretien très importante et la jeunesse du parc. De même, comme l'indique le Tableau 9, le ratio ressources propres qui intègrent aux capitaux les provisions et amortissements, sur ressources stables de 49,58 % en 2019, est inférieur à la valeur de référence de 55,64 %.

Tableau 9 – indépendance financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Ressources propres	106 580	113 641	122 941	130 173	138 611
Ressources stables	250 917	256 672	265 724	269 134	279 597
Ressources propres / Ressources stables	42,48 %	44,27 %	46,27 %	48,37 %	49,58 %
Valeurs de référence	*53,16 %*	*54,38 %*	*54,55 %*	*55,16 %*	*55,64 %*

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

Le total des ressources à long terme a progressé de 11,4 %. Dans le même temps, les actifs n'ont augmenté que de 9,7 %, générant une amélioration du fonds de roulement économique de 27,4 %. Le rachat des Facultés sur fonds propres, pour un montant de 4,9 millions d'euros a eu un impact sur le fonds de roulement qui accuse une baisse en 2017. Cette même année, la forte augmentation des immobilisations financières est due à l'achat de parts sociales de la Caisse d'Épargne pour 4 millions d'euros consécutive à la reprise par la CEPAC des actions détenues par HRS représentant 45 % du capital social de la SACOGIVA. En découle une diminution du fonds de roulement net global. Il représente 9,5 % des ressources stables en 2019, position très favorable par rapport aux valeurs de référence de 4,2 %. Il peut assurer 1 265 jours de charges courantes (*référence 412 jours*) et représente 10 330 euros au logement (*référence 3 066 euros*). La situation à terminaison des opérations en cours, une fois l'ensemble des financements réalisés et des dépenses effectuées, hors opérations préliminaires, reste toujours très confortable avec un fonds de roulement de 22,3 millions d'euros. Le Tableau 1010 retrace la formation du fonds de roulement par les flux de financements et d'investissements.

Tableau 10 - Évolution du fonds de roulement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2015 'avec dépotslocataires)		25 375
Autofinancement de 2016 à 2019	5 163	
Dépenses d'investissement	-26 822	
Financements comptabilisés	24 094	
Autofinancement disponible après investissements	2 435	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs…)	-2 131	
Cessions d'actifs	2 009	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions…)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	359	
Flux de trésorerie disponible	2 672	
Fonds de roulement fin 2019		28 047

Sources : données transmises par l'organisme (états financiers)

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Le fonds de roulement, comprenant ici les dépôts des locataires, a été abondé de 2,7 millions d'euros entre fin 2015 et 2019. Les dépenses d'investissement de cette période de 26,8 millions d'euros ont été couvertes à hauteur de 90 % par des ressources externes (*hors emprunts de portage*). L'autofinancement restant, après investissement, a été employé pour des remboursements d'emprunts non locatifs. Les cessions d'actifs couvrent une majeure partie des flux de trésorerie qui augmente le fonds de roulement.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

Le portage de l'activité accession pèse moins sur les trois dernières années, du fait d'une diminution des stocks à partir de 2017, consécutive à la livraison de l'opération Bibémus et d'une dévaluation partielle du terrain rendu non constructible pour 241 mille euros. Au contraire, les subventions à recevoir progressent fortement à partir de cette même année.

Les dettes à court terme sont en baisse alors que les actifs progressent, ce qui génère une augmentation du besoin en fonds de roulement de 3 millions d'euros, et va peser sur la trésorerie.

Le besoin en fonds de roulement correspond à 3,57 % des ressources stables alors que la valeur de référence est de 0,11 %.

La trésorerie nette (*VMP et disponibilités, diminuée des éventuels concours bancaires ou lignes de trésorerie et des dépôts des locataires*) s'élève à 16,7 millions d'euros à fin 2019. Elle se maintient à un niveau confortable malgré un rachat sur fonds propres de logements sur la résidence des Facultés. Toutefois, la CDC doit en racheter une petite partie à la SACOGIVA. La trésorerie est d'un bon niveau et représente 5,97 % des ressources propres (*référence 3,66 %)*. En rajoutant les immobilisations financières, la position est encore plus favorable (*7,53 % pour une référence de 3,75 %*).

4.4 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

Les modalités de financement fixent une limite de fonds propres entre 15 à 20 mille euros par logement soit environ 10 % du coût.

Les emprunts de la CDC (*55 %*), sont en partie aujourd'hui à taux fixe à la suite des propositions de réaménagement.

Les subventions des collectivités proviennent de la métropole et du département à hauteur de 30 mille euros pour les PLUS/PLAI et pour les PLS à condition que leur nombre soit égal à celui des PLAI.

Un portage financier de 16 millions d'euros accordé par la Caisse d'Épargne sert à l'ensemble des opérations. En 2020 il a été ramené à 12 millions.

4.5 ANALYSE DE LA DETTE

Au 31 décembre 2019, l'encours de la dette est de 141 millions d'euros, en baisse de 3,8 % par rapport à l'ouverture de l'exercice 2015, avec un capital restant dû de 146 millions d'euros. Durant la période, les remboursements d'emprunts (*55 millions* d'euros) sont supérieurs au nouvel endettement (*50 millions d'euros*).

Le portage des opérations s'effectue à l'aide d'emprunts à court terme sur deux ou trois ans par la CDC. Ces emprunts ont été effectués en 2014 (15 millions d'euros), puis 2016 (16 millions au taux de 0,40 %) et enfin 2019 (12 millions au taux de 0,45 %). Des remboursements ont été effectués lors des nouvelles lignes souscrites, à hauteur de 29 millions d'euros sur la période.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Les réaménagements de dette ont permis de faire baisser l'annuité à partir de 2018 :

- 2018 : dans le cadre de l'accompagnement de la RLS, allongement de 10 ans sur 22 prêts pour un encours de 31,2 millions d'euros, et refinancement d'un encours de 43 millions d'euros concernant quatre prêts du crédit foncier avec un gain financier de 400 mille euros

- 2019 : un réaménagement de 19 prêts pour un encours de 21 millions d'euros soit 35,7 % de l'encours CDC avec passage à taux fixe pour cinq prêts, baisse de marge sur sept prêts et différé d'amortissement de 3 ans pour 7 prêts

Tableau 11 - Variation de la dette financière

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Endettement ouverture	146 470	144 337	143 031	142 783	138 961
Nouveaux emprunts	4 244	16 905	5 173	1 038	22 516
Remboursement en capital	6 377	18 211	5 421	4 860	20 491
Endettement clôture	144 337	143 031	142 783	138 961	140 986
Variation capital restant dû	-2 133	-1 306	-248	-3 822	2 025
Ressources Stables clôture	250 917	256 672	265 724	269 134	279 597
Variation capital restant dû / Ressources stables	-0,85 %	-0,51 %	-0,09 %	-1,42 %	0,72 %
Valeurs de référence	0,98 %	0,85 %	0,60 %	1,25 %	1,21 %
Remboursement des emprunts locatifs (1)	4 477	5 111	5 421	4 860	4 491
Charges d'intérêts (2)	2 735	2 496	2 325	2 347	2 267
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	7 212	7 607	7 746	7 207	6 758
Loyers de l'exercice	14 823	15 099	15 272	15 334	15 626
Annuités emprunts locatifs / Loyers	48,66 %	50.38 %	50.72 %	47.00 %	43.25 %
Valeurs de référence	*46.76 %*	*46.47 %*	*46.63 %*	*48,01 %*	*42.92 %*

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

La variation du capital restant dû par rapport aux ressources stables de 0,72 % en 2019 est légèrement inférieure à la situation de 2015 (*0,85 %*), mais également inférieure aux valeurs de référence (*1,21 %*).

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Tableau 12 - Évolution de la dette locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Endettement (1)	144 337	143 031	142 783	138 961	140 986
CAFC	6 588	6 785	6 477	5 814	6 368
Endettement / CAFC	21,91	21,08	22,04	23,90	22,14
Valeurs de référence	*18,70*	*18,82*	*19,17*	*18,69*	*20,16*
Trésorerie (2)	17 228	16 271	16 619	12 760	16 697
Endettement net de trésorerie (3) =(1)-(2)	127 109	126 760	126 164	126 201	124 289
Endettement net de trésorerie / CAFC	19,29	18,68	19,48	21,71	19,52
Valeurs de référence	*16,77*	*17,07*	*16,33*	*16,80*	*18,62*
Valeur nette comptable du parc locatif	160 756	157 661	161 381	161 943	160 647
Dotations Amortissements du parc locatif	5 324	5 440	5 641	5 670	5 689
VNC / Amortissement du parc locatif	30,19	28,98	28,61	28,56	28,24
Valeurs de référence	*25,87*	*25,31*	*25,21*	*25,57*	*25,71*

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

La durée de résorption de la dette, calculée théoriquement par l'utilisation de la CAF au remboursement des emprunts, est de 22 ans à partir de 2019, soit deux années de plus que la valeur de référence, ce qui s'explique par un patrimoine encore jeune. En effet, même sur les trois premières années où la CAF était d'un meilleur niveau, la durée de désendettement restait supérieure aux valeurs de comparaison. Par ailleurs, si on regarde l'endettement net de la trésorerie, qui est importante, l'écart se réduit à un an au lieu de deux en fin de période.

En comparant la durée de désendettement (*20 ou 22 ans*), à la durée théorique résiduelle de vie des actifs (*28 ans*), on constate un écart de six ou huit ans, années pendant lesquelles les actifs continuent de produire alors que l'endettement est nul. Les valeurs de comparaison donnent un écart allant de cinq ou sept années. La position de la SACOGIVA est donc plus favorable. Les marges de manœuvre en matière d'endettement sont confortables.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Stratégie patrimoniale

La société s'est historiquement développée en se spécialisant sur le logement non conventionné puis intermédiaire (*PLS*) pour des publics identifiés et notamment des actifs qui ne pouvaient accéder directement au logement privé. Sa production faible et orientée quasi exclusivement vers le PLS s'est toutefois avérée inadaptée au regard de l'augmentation de la précarité et les objectifs fixés par la loi SRU et a conduit les services de l'État à refuser de valider la première CUS transmise en juin 2011.

Dès 2014, la nouvelle gouvernance a réorienté son projet stratégique et engagé une procédure de demande d'agrément pour poursuivre son activité de construction et de gestion de logements locatifs sociaux. Appuyée sur une nouvelle programmation significative et orientée vers la production de logements à loyers plus accessibles *(PLUS/ PLAI*), cette procédure a permis à la société d'obtenir son agrément, par arrêté ministériel du 11 juillet 2016. Depuis, elle renforce son développement et diversifie sa production, aussi bien vers le

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

logement très social destiné aux personnes les plus défavorisées que vers l'accession à la propriété, de façon à favoriser la possibilité de parcours résidentiel et générer les fonds propres indispensables à la production neuve et à l'entretien de son patrimoine locatif.

Cette évolution se confirme avec le projet de nouvelle CUS adopté par le CA du 15 septembre 2020 et validé par les services de l'Etat. Sur la période 2020/2025, la société prévoit de recentrer sa programmation en logement neuf sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence avec un objectif de production de 712 logements locatifs sociaux soit 119 logements par an. Parmi eux, 534 logements concernent des opérations déjà agréées dont 85 % ont déjà obtenu le permis de construire. Le différentiel apparaît relativement sécurisé car basé, soit sur des terrains titrés pour la maitrise d'ouvrage interne (*réserves foncières ou fonciers communaux*), soit sur des opérations en VEFA validées par le CA.

En accord avec les besoins exprimés et les engagements pris par la société pour renforcer les attributions aux ménages les plus défavorisés, la production neuve est recentrée sur des financements PLUS/PLAI (*40 % chacun)*.

Les PLS ne représentent que 20 % de la programmation. Ils sont principalement ciblés sur les opérations en VEFA auprès de promoteurs privés dans le cadre de programmes mixtes, notamment avec des montages en usufruit locatif social.
La typologie des logements produits est conforme aux objectifs du PLH qui priorise la production de T2 et T3.

Afin de permettre la libération des logements sous-occupés en raison du vieillissement des locataires et ainsi fluidifier l'accès au logement social, la production intègre des projets de résidences dédiés aux personnes âgées autonomes (*résidence autonomie*) ou d'habitat intergénérationnel *(cf. § 5.1.3)*.

L'élaboration de la nouvelle CUS s'est appuyée sur le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) approuvé par le CA du 27 avril 2017 et actualisé pour la période 2020-2025 par délibération du 10 décembre 2019. Il comporte un diagnostic qualifiant le patrimoine de globalement attractif et en bon état ainsi qu'une analyse des enjeux par groupe d'immeubles. Eu égard à l'âge relativement récent du patrimoine, la société a privilégié une politique d'amélioration en continu de son parc locatif. Toutefois des besoins importants ont été identifiés sur trois ensembles non conventionnés parmi les plus anciens. Les résidences l'Esparelle, la Margueride et les Fontaines de Sextius font l'objet d'un diagnostic en vue d'un projet de réhabilitation globale incluant notamment le volet énergétique.

Enfin, au titre de sa mission d'opérateur de la ville d'Aix-en-Provence, la société intervient pour des opérations de requalification de patrimoines dégradés en centre-ville. A ce titre, elle a réalisé une opération de résorption d'habitat insalubre sur la commune de Trets et une autre en cours à Aix- en- Provence *(cf. § 5.2.1.2*). Elle était également mobilisée lors du contrôle sur une opération d'envergure de portage immobilier d'une copropriété dégradée *(Les Facultés)* faisant l'objet d'un dispositif de plan de sauvegarde.

5.2 ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.2.1 Offre nouvelle

La dynamique de développement engagée a donné lieu à l'agrément de 518 logements sur la période. Le retard pris par certaines opérations (*recours sur permis*) a toutefois réduit le nombre de logements locatifs livrés sur la période de contrôle à 89 logements dont 71 conventionnés. Trois d'entre elles sont des opérations d'acquisition-amélioration d'habitat dégradé (*35 logts dont 27 en PLAI sur les communes de Trets et Aix- en-Provence*). Le reste concerne des opérations neuves dont 34 logements acquis en VEFA. Par ailleurs, la réhabilitation en cours de 144 studios acquis depuis 2015 dans la copropriété des Facultés en vue de leur remise sur le marché dans le cadre d'un conventionnement APL, participe de la mise à disposition de logements

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

accessibles pour des ménages précaires (*cf. § 5.2.1.1*). Au total, le patrimoine de la société a augmenté de 9,6 % sur la période de contrôle. Une montée en régime est d'ores et déjà prévisible. Au regard des ordres de services et chantiers en cours, 367 logements devraient être livrés entre 2021 et 2022.

5.2.1 Opérations spécifiques de renouvellement urbain

5.2.1.1 Dispositif d'intervention sur la copropriété « Les Facultés »

Dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain porté par la ville d'Aix- en-Provence, la société est intervenue pour contribuer au dispositif de redressement et de revalorisation de l'ensemble immobilier « *Les Facultés* », situé en QPV. Cette copropriété construite dans les années 60 comprend 529 studios, 28 bureaux, 17 locaux commerciaux, un dépôt, des réserves et des emplacements de stationnement.

La dégradation des bâtiments, les difficultés de gestion de la résidence du fait des impayés des charges ont conduit dès 2014 à la mise en place d'un administrateur judiciaire ayant notamment pour mission de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

L'occupation majoritaire des logements, par des locataires isolés, en situation précaire ou irrégulière, et les problèmes d'insécurité liés au trafic de stupéfiants ont par ailleurs nécessité l'intervention de la ville.

La SACOGIVA a ainsi été sollicitée pour des interventions foncières sous forme d'acquisition amiable dans un premier temps puis au travers de la délégation du droit de préemption urbain. Elle a ainsi acquis entre 2016 et 2019, 144 studios, 73 parkings et 19 bureaux, pour un coût global de l'ordre 4,9 millions d'euros. Cette opération a d'ores et déjà permis d'assainir les comptes de la copropriété. Elle a pour objectif de donner les moyens à la société de peser sur les décisions nécessaires au rétablissement de cet ensemble immobilier.

En parallèle, la ville a sollicité les services de l'Etat pour la mise en place d'un dispositif juridique de « plan de sauvegarde » visant à réaliser des travaux de sécurisation des immeubles, restaurer les relations sociales et mettre en place des mesures d'accompagnement nécessaires. Des travaux de réhabilitation des parties communes sont programmés par la copropriété à hauteur de 7 millions d'euros et bénéficient de financements spécifiques de l'Etat. Doivent être réalisés en premier lieu, les travaux d'urgence liés à la sécurité incendie, à la mise en conformité du réseau électrique et de l'eau chaude sanitaire et à l'encapsulage des revêtements des sols amiantés pour un montant estimé à 4,3 millions d'euros TTC. La consultation des entreprises était en cours au moment du contrôle.

La caisse des dépôts et consignations qui dispose d'une structure spécifique pour l'intervention sur les copropriétés dégradées, a été sollicitée pour le financement de cette opération. Elle doit acquérir 44 logements (*dont 14 avaient déjà été acquis par la SACOGIVA)* pour faire réaliser des travaux de sécurité incendie des parties communes qui les desservent.

En parallèle de ces dispositions, la société prend en charge la réhabilitation des 130 logements dont elle conserve la propriété (*consultation AMO en cours*). Afin de maintenir une offre locative sociale pour des personnes isolées ou en situation de précarité, à proximité d'un pôle de centralité, elle a obtenu l'accord de l'État pour un conventionnement de ces logements. Compte tenu de l'implantation de la résidence en QPV, ce dernier sera réalisé en PLS. Des travaux ont d'ores et déjà été engagés sur une partie de ces studios afin de les louer et notamment de reloger des ménages occupants d'autres logements impropres à la location sur cette même résidence.

Au-delà des travaux, la société a engagé des actions de lutte contre les squats et autres phénomènes de délinquance dans le cadre d'un partenariat avec les services de police de la ville.

Elle a par ailleurs mis à disposition d'associations les locaux commerciaux qu'elle a acquis sur la résidence : « Unicités » pour la promotion de gestes éco responsables et « Wimoov » association d'insertion qui propose des solutions de mobilités aux publics en situation de fragilité. Ces structures permettent d'assurer une présence quotidienne sur la résidence.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5.2.1.2 Opération « rue des Gondreaux »

L'opération concerne un immeuble en mauvais état situé 7 rue des Gondreaux en secteur sauvegardé d'Aix-en- Provence. Acquis par voie de préemption en 2011 par la société d'économie mixte d'équipement du Pays d'Aix *(SEMEPA),* il a été cédé en 2015 à la SACOGIVA en vue d'un projet de rénovation et restructuration d'une partie de l'immeuble pour la création de six logements très sociaux livrables en 2022.

Il comprend notamment la démolition et reconstruction de l'escalier permettant un accès conforme aux exigences de la sécurité incendie et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la remise en état d'un puits de lumière dans sa forme présumée d'origine, la reprise des planchers pour des exigences structurelles et de mise en conformité phonique, thermique et de stabilité au feu, la démolition et reconstruction de la toiture et le ravalement de la façade.

Compte tenu de l'ampleur des travaux, les occupants des logements ont tous été relogés provisoirement sur la résidence des Facultés avec une prise en charge des frais correspondants. Malgré un coût global prévisionnel élevé (*environ 1,5 millions d'euros)*, l'opération s'équilibre avec les participations des collectivités locales *(AMP et ville d'Aix-en-Provence*).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

La direction de la maitrise d'ouvrage a en charge la construction neuve et les réhabilitations. Le responsable s'appuie sur une chargée d'opération. La montée en régime de la production va conduire à doubler ce poste par un recrutement prévu en 2021. Les services travaillent en coordination étroite avec ceux de la gestion locative qui sont associés en amont pour la définition des programmes et le suivi de leur exécution.

Le technicien chargé du suivi des travaux d'entretien a été repositionné au sein de la direction de l'exploitation dès l'arrivée de son responsable pour une meilleure transversalité avec l'antenne.

La production majoritairement en maîtrise d'ouvrage directe s'appuie sur l'utilisation des réserves foncières actuelles et en projet de la société. Le coût élevé du foncier impacte les prix de revient des opérations en cours *(plus de 3 000 euros par m² de surface habitable en neuf)*. L'équilibre de ces opérations est assuré par la production concomitante de programmes en accession libre qui apportent les fonds propres nécessaires.

Les opérations de requalification d'habitat dégradé en centre ancien, également coûteuses, nécessitent une mise de fonds propres plus importante mais bénéficient par ailleurs de subventions conséquentes des collectivités permettant d'assurer leur équilibre financier.

La volonté de dynamiser son développement conduit la société à recourir à la VEFA jusqu'ici peu utilisée. Les prix de revient des opérations oscillent entre 2 100 et 2 500 euros par m² de surface habitable, les fonds propres s'élevant en moyenne à 15 000 euros par logement.

Le recours aux opérations d'usufruit locatif social reste marginal ; ponctuellement étudié lorsque le coût du foncier est trop élevé, telle une opération de 14 logements livrée dans ce cadre sur la période de contrôle. La volonté de la métropole AMP de maitriser le développement de ce dispositif dont les conditions de sorties doivent être anticipées, la conduit à encadrer fortement le nombre d'agréments.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5.3.1 Interventions sur le parc existant

Un plan pluriannuel de maintenance établi en application du PSP identifie les travaux prévus par opération sur sa période de validité. Il est actualisé chaque année en fonction des résultats des visites systématiques effectuées en lien avec le responsable d'agence.

La visite de patrimoine *(cf. § 6.4.6)* a permis de constater le bon état général de l'ensemble du parc grâce à la bonne qualité du bâti et à un entretien régulier déjà relevé dans le précédent rapport de l'ANCOLS.

Tableau 13 - Coût d'intervention du parc par exercice

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	*326*	*398*	*463*	*554*	*652*
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	*1 028*	*1 232*	*1 277*	*1 617*	*1 477*
Coût de la maintenance (1)	*1 354*	*1 630*	*1 740*	*2 171*	*2 129*
Additions et remplacement de composants	*390*	*501*	*279*	*191*	*438*
Coût total entretien du parc (2)	*1 744*	*2 131*	*2 019*	*2 362*	*2 567*
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	*2 412*	*2 433*	*2 508*	*2 572*	*2 583*
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	*561*	*670*	*694*	*844*	*824*
Valeurs de référence	*630*	*683*	*644*	*642*	*629*
Loyers (5)	*14 823*	*15 099*	*15 272*	*15 334*	*15 626*
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	*9,13 %*	*10,80 %*	*11,39 %*	*14,16 %*	*13,62 %*
Valeurs de référence	*13,30 %*	*13,45 %*	*13,87 %*	*12,79 %*	*12,27 %*
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2)/(3)	*723*	*876*	*805*	*918*	*994*
Valeurs de référence	*1 050*	*944*	*1 020*	*1 201*	*1 081*

Source : données Harmonia retraitées Diagfin

Le tableau 13 permet d'apprécier les efforts d'intervention sur le parc au travers des différents modes de comptabilisation des dépenses. Le coût de la maintenance courante, qui comprend l'entretien courant et le gros entretien, augmente de 9 % à 14 % des loyers sur la période, avec un effort important sur les deux dernières années, ce qui permet de passer au-dessus des valeurs de référence. La même progression est constatée dans le calcul au nombre de logements comparé aux ESH. À partir de 2017, la forte augmentation est liée aux travaux sur la résidence des Facultés.

Le niveau globalement élevé de la maintenance traduit l'effort régulier d'entretien du parc au travers des GE mais également du petit entretien du fait de l'importance des travaux réalisés à la relocation (*3 500 euros en moyenne en 2019)*.

En contrepartie, et en l'absence d'opération de réhabilitation globale, le montant des additions et remplacements de composants est peu élevé surtout en 2017 et 2018.

De ce fait, et en corrélation avec la relative jeunesse du parc, le coût total d'intervention sur le parc reste inférieur aux valeurs de référence. La société a néanmoins prévu une augmentation sensible de ses investissements avec la programmation de travaux globaux comprenant notamment l'aspect énergétique ciblés sur ses résidences les plus anciennes.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5.3.2 Accessibilité et adaptation du parc

En 2019, la société dénombrait 925 logements accessibles. Parmi eux 29 sont adaptés au handicap dont 19 pour personnes à mobilité réduite *(PMR*).

Ces derniers résultent d'une part de travaux réalisés sur des logements existants et d'autre part, de la convention tripartite mise en place depuis 2000 avec la ville d'Aix-en-Provence, le Conseil départemental et l'association Handitoit qui consiste à la réalisation d'au moins un logement adapté PMR sur les opérations neuves en maîtrise d'ouvrage interne de plus de 20 logements. Par ailleurs, depuis 2019, la société prend en charge des travaux d'adaptation sur demande des locataires en perte d'autonomie liée à l'âge ou en situation de handicap (*principalement transformation de baignoires en douches*).

Enfin, la société est engagée dans la construction d'une résidence autonomie[7] de 72 logements *(22 T1 et 50 T2)* dont 66 destinés à des personnes âgées autonomes et 12 places réservées à des personnes handicapées autonomes dont la livraison est prévue en 2022. Dans son prolongement, le CA a autorisé l'acquisition d'une parcelle de terrain adjacente afin de construire une résidence pour adultes autistes. Ce projet d'habitat inclusif « Les demeures d'Asper » comprendra 10 logements T1 bis avec terrasse et jardin, avec un espace commun polyvalent, des locaux administratifs et techniques et un stationnement aérien et semi-enterré pour les résidents, le personnel et les visiteurs.

5.3.3 Exploitation du parc

Le suivi de la maintenance du parc et des contrats d'exploitation est assuré par le personnel de proximité *(antenne et pour partie gardiens)* ainsi que par les services du siège.

5.3.3.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

L'ensemble des diagnostics réalisés livrent un faible nombre de logements énergivores compte tenu de la qualité du bâti et de la relative jeunesse du parc *(cf. § 2.2.1)*. Les résultats ont été intégrés au PSP pour évaluer la performance et les besoins de travaux du patrimoine

5.3.3.2 Les diagnostics amiante

La société est propriétaire de 1 437 logements concernés par ce risque, le permis ayant été délivré avant 1997. Les Dossiers Techniques Amiante (*DTA*) permettant de repérer les matériaux et produits de la liste A et B susceptibles de contenir de l'amiante dans les parties communes d'immeubles bâtis réalisés et mis à jour pour la quasi-totalité d'entre eux en 2019 ont révélé la présence d'amiante dans la majorité des résidences (*1 317 logements*). Les seuls matériaux identifiés principalement dans les gaines techniques, les circulations en sous- sol, les machineries des ascenseurs et les combles concernaient la liste B et ne nécessitaient pas de travaux particuliers.

Les diagnostics amiante parties privatives *(DAPP)* réalisés pour l'ensemble des logements en 2019 n'ont pas identifié de matériaux de la liste A. En revanche, les repérages amiante avant travaux (*RAAT*), plus exhaustifs effectués à chaque relocation ont permis d'identifier ponctuellement la présence d'amiante.

[7] Les résidences autonomie (*ex. logements-foyers*) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Obs. 2 : les modalités de communication des diagnostics amiante ne sont pas suffisamment formalisées (non conforme aux articles R. 1334-29-4 et 5 du code de santé publique) et aucune information relative à l'amiante n'est remise au locataire.

La communication des DTA aux différents intervenants susceptibles d'agir à proximité des équipements contenant de l'amiante n'est pas suffisamment formalisée alors que la règlementation exige qu'une trace écrite de cette communication soit conservée.

De même, la fiche récapitulative du DTA doit être communiquée ou mise à disposition des occupants de l'immeuble concerné dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour. Aucune procédure formalisée n'est mise en place pour déterminer les modalités d'information des locataires et aucune mention ne figure dans le bail ou les documents annexés.

Alors que les RAAT effectués à la relocation identifient des équipements ou des supports contenant de l'amiante, les locataires ne sont informés ni des résultats ni des précautions à prendre lorsqu'ils réalisent des travaux relevant des réparations locatives.

Les documents d'information qui leur sont remis sur le bon usage des logements ne comportent aucune information sur les risques potentiels liés à l'amiante.

Outre le respect des obligations réglementaires, l'ANCOLS préconise la mise en place d'actions de sensibilisation de tous les locataires concernés à partir de supports pédagogiques et de conseils pratiques sur l'entretien de leur logement.

La société s'engage à améliorer la formalisation de ses échanges avec les prestataires intervenant sur son parc.

Concernant les locataires, elle indique vouloir mener une réflexion avec l'aide d'un prestataire spécialisé pour créer des supports adéquats et non anxiogènes permettant d'accompagner la communication à effectuer au moment de la signature du bail.

5.3.3.3 Diagnostics des installations intérieures de gaz et d'électricité

L'obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz du logement a été introduite par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové *(ALUR*) et appuyée par les décrets n° 2016-1104 et 2016-1105 du 11 Août 2016 relatifs à l'état des installations de gaz et d'électricité. Les bailleurs doivent joindre au dossier de diagnostic technique du contrat de location l'état de l'installation intérieur d'électricité et/ou gaz si cette dernière a plus de 15 ans. La réalisation de ces diagnostics est systématiquement réalisée à la relocation et donne lieu aux travaux de mise en conformité nécessaires. Toutefois, l'obligation de communication aux locataires n'est pas respectée (*cf. § 6.3.3)*

5.3.3.4 Diagnostics PLOMB

Obs. 3 : la société possède 51 logements familiaux susceptibles d'être concernés par les mesures de prévention contre le saturnisme pour lesquels elle n'a pas pu fournir les constats de risques d'exposition au plomb (non conforme aux articles R 1334-10 à 12 du code de la santé publique).

Même si ces logements ont été rénovés dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration, il est nécessaire que des constats de risque d'exposition au plomb *(CREP)* soient réalisés afin d'identifier la présence résiduelle éventuelle de plomb. Ces diagnostics devront également être communiqués aux locataires conformément aux dispositions de l'article L.1334-9 du CSP. La société s'engage à faire réaliser ces diagnostics.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5.3.3.5 Suivi des ascenseurs

Au 31 décembre 2019, le parc compte 77 ascenseurs répartis sur 24 ensembles immobiliers. Outre l'entretien réalisé par des prestaires dans le cadre de contrats renouvelés en 2019, la société fait appel au GIGET (*association loi 1901*) pour des prestations d'AMO *(contrôles quinquennaux et visites de diagnostic tous les trois ans*). Les travaux de mise aux normes obligatoires (*SAE 2010-2014-2018*) ont été réalisés. L'antenne est chargée de contrôler sur place les interventions des prestaires.

5.3.4 Sécurité et entretien des équipements individuels

En 2019, l'ensemble des groupes *(conventionnés ou non)* comprenaient 1 039 logements équipés de chaudières individuelles au gaz. La société fait assurer leur entretien, en lieu et place du locataire dans le cadre de contrats avec des prestataires.

Obs. 4 : l'absence d'entretien de nombreuses chaudières au gaz présente des risques pour la sécurité des biens et des personnes (non conforme aux articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement).

Le suivi et le contrôle des prestataires chargés de l'entretien n'est pas suffisant : les contrats en cours ne prévoient ni d'objectif de réalisation, ni de pénalités applicables et aucun suivi formalisé n'a été mis en place par la société. Selon les données fournies à l'ANCOLS, les taux de pénétration par résidences varient entre 70 % et 100 %. Aucun décompte des appareils non entretenus deux années de suite n'est réalisé. Malgré l'insuffisance de ces résultats, aucune procédure formalisée ou démarche contentieuse n'était mise en œuvre pour assurer l'entretien de ces appareils.

Au moment du contrôle, la société venait d'élaborer un nouveau cahier des charges afin de relancer une consultation. Les clauses de ce marché prévoient désormais une obligation d'entretien minimum de 100 % des équipements, assortie de pénalités en cas de non-réalisation de l'objectif assigné. Une procédure opérationnelle de suivi et de relance des locataires était également en cours de formalisation.

Ce dispositif doit être conforté par la mise en place d'un suivi régulier des prestataires afin de veiller à la bonne exécution du nouveau contrat. La société doit mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin d'assurer l'entretien de tous les appareils. La société précise qu'une procédure opérationnelle de suivi et de relance des locataires défaillants pouvant aboutir à un traitement contentieux a d'ores et déjà été formalisée.

5.3.5 Autres activités

5.3.5.1 Vente aux occupants

Eu égard à la forte pression locative, la société n'a jusqu'alors pas souhaité mettre en vente du patrimoine conventionné. Seules deux résidences non conventionnées ont fait l'objet d'une politique de vente.

Le Cours des Alpes, résidence de 260 logements en centre-ville d'Aix-en-Provence, a été proposée à la vente dès les années 80, aux locataires ou leur ayant-droit ayant une ancienneté d'un an au moins dans l'immeuble. La grille tarifaire a été basée sur les avis rendus par le service de France Domaine avec des réductions possibles suivant l'ancienneté des locataires. Les prix des logements vendus sur la période de contrôle s'établissent entre 2 500 et 3 000 euros/m² de surface habitable soit à un niveau nettement inférieur au prix du marché (*prix médian 4 250 euros /m² selon l'observatoire de la chambre des notaires)*. Ces conditions ont permis aux locataires les plus anciens de finaliser leur parcours résidentiel. La majeure partie des logements ont été vendus dont 14 sur la période de contrôle. Fin 2019, seulement 40 logements étaient encore en location.

Un autre ensemble immobilier mis en location en août 1984 a été récemment proposé à la vente aux locataires : La résidence « La Raymonde » située à l'ouest d'Aix-en-Provence, qui comprend 8 villas mitoyennes de type V

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

disposant de garages et de jardins. Le CA, après avis de France Domaine, a décidé la vente des villas au profit des locataires au prix de 2 700 euros par m² de surface habitable. Afin de s'assurer que l'application de prix maîtrisés ne soit pas détournée à des fins spéculatives, il est prévu un droit de préemption du bailleur en cas de revente du bien dans les cinq ans. Une clause de rachat figure également dans les actes en cas de difficultés rencontrées par les nouveaux propriétaires.

Pour la période à venir**,** la société entend encourager le parcours résidentiel des locataires. L'intensification de son développement sur la commune d'Aix-en-Provence et sur l'ouest du département des Bouches-du-Rhône, territoires sur lesquels le coût d'acquisition du foncier est élevé nécessite une augmentation significative de ses ressources.

A cet effet, il a été mené une réflexion sur la vente des logements conventionnés au profit des locataires.

L'analyse des données issues de l'enquête d'occupation sociale *(OPS)* a été menée afin de cibler les profils des occupants, tant sur leurs potentielles capacités financières que sur leurs profils pour évaluer l'intérêt d'acquisition de leur résidence principale. Ces données ont été combinées principalement avec l'ancienneté du patrimoine, le niveau d'entretien des immeubles et des prévisions en matière de travaux planifiés dans le cadre du PMT. Il est ressorti de cette analyse que quatre groupes représentant 67 logements PLS pourraient être mis en vente dans le cadre de la prochaine CUS.

5.3.5.2 Accession sociale à la propriété

La société a peu investi dans les dispositifs d'accession sociale à la propriété. En 2015, un programme initialement mixte (*locatif et accession*) a été livré, Résidence « Giono », à Aix-en-Provence. Ce programme contenait 18 logements en accession libre et 8 logements financés en PLUS. Face à l'échec de la commercialisation, les logements en accession ont été transformés en locatif libre. En 2016, elle a réalisé un programme de 62 logements en accession sociale à la propriété situé dans l'écoquartier de la Duranne à Aix-en-Provence dont la commercialisation a été réalisée au prix de 3 400 euros/m² de SH. Cependant, suite au recours d'un riverain devant le Tribunal Administratif demandant l'annulation de l'arrêté de permis de construire, le projet a été suspendu dans l'attente du jugement. Le Tribunal Administratif ayant rejeté la requête, les travaux sont actuellement en cours. La date prévisionnelle de livraison du programme est fixée au 3ème trimestre 2022.

La société n'a pas programmé d'autres opérations dans l'immédiat. Elle poursuit en revanche la réalisation d'opérations d'accession libre sur ses réserves foncières afin d'alimenter ses fonds propres nécessaires à son développement *(cf. § 5.1)*.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Tableau 14 - Enquêtes d'occupation sociale du sociale (*en pourcentage*)

Enquêtes OPS	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
2016	28,9	8,5	27,4	12,8	44,1	19,1	39,7	7,1
2018	31,8	9,8	25,4	14,8	44,4	19,4	36,2	7,5
2020	32,2	10,6	24,2	14,1	46,0	18,6	39,1	8,6
Réf. Département 2020	*35,6*	*11,5*	*23,8*	*21,7*	*59,9*	*11,3*	*48,9*	*16,4*
Réf. Région PACA 2020	*35,4*	*10,8*	*23,6*	*20,7*	*59,7*	*11,0*	*45,2*	*16,3*
Réf. France métro. 2020	*40,9*	*10,5*	*21,7*	*21,0*	*60,9*	*10,0*	*47,4*	*14,6*

** revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social*
Sources : système d'information Ancols enquête OPS 2016, 2018 et 2020

Selon l'enquête 2020, 46 % de locataires disposent de bas revenus (*inférieurs à 60 % des plafonds PLUS*). Bien qu'en progression depuis le dernier contrôle (*36 % selon OPS 2012*) ce ratio reste nettement inférieur à la moyenne départementale *(63%) du fait notamment du niveau élevé des loyers.*

Au mois de décembre 2019, 39 % des ménages ont perçu l'aide personnalisée au logement *(APL- source CAF)*. Avec un montant moyen de 211 euros par ménage aidé, elle représente 45 % du loyer et 36 % de la quittance globale des bénéficiaires *(y compris loyers annexes et charges locatives)*.

Depuis la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 (*loi EC*) un logement est considéré comme insuffisamment occupé si le nombre de pièces habitables est supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale *(article L. 621-2 du CCH)*. L'analyse croisée de l'adéquation de la typologie des logements sociaux occupés avec le nombre d'occupants fait apparaître un faible taux de sous-occupation : 160 locataires sont potentiellement concernés soit 11,5 % du parc conventionné. Les deux tiers sont des personnes seules dans un T3.

Conformément aux dispositions de la loi Elan (*articles L 441-2 et L 442-5-2 du CCH*[8]) qui prévoient l'examen périodique des conditions d'occupation des logements pour des cas spécifiques, la société doit établir un bilan de son occupation et définir un plan d'action dans la mesure ou son parc est situé en zone tendue.

[8] Pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, les missions de cette commission sont étendues à l'examen périodique des conditions d'occupation des logements tous les trois ans à compter de la signature du bail pour des cas spécifiques. La commission définit les caractéristiques du logement qui serait adapté aux besoins du locataire et, sur la base de cet avis, le bailleur étudie la possibilité d'évolution de son parcours résidentiel.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6.2 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

6.2.1 Orientations générales

Obs. 5 : en l'absence de politique d'attribution et de bilan annuel présenté au CA (non conforme à l'article R 441- 9 -IV du CCH), la société n'est pas en mesure d'évaluer son rôle social.

Le simple rappel des critères généraux de priorité énoncés par le CCH dans le règlement de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation sociale (*CALEOL*) ne peut faire office de politique d'attribution. Le CA doit fixer des orientations et des priorités en tenant compte du contexte local et des caractéristiques du parc de la société afin de permettre aux membres de cette commission d'exercer pleinement leurs prérogatives. De plus, aucun bilan formalisé des attributions et de leur évolution n'est réalisé. La société doit s'attacher à mieux évaluer son rôle social au regard des objectifs fixés et des dispositifs législatifs et règlementaires résultant des lois EC et Elan (*traitement de la sous-occupation, respect des quartiles de revenus, obligations d'attribution aux publics prioritaires*) et à en présenter les résultats au CA. L'analyse de l'occupation et des attributions effectuée dans le cadre du projet de CUS pourrait constituer une première base de cette évaluation. La société indique qu'une reflexion sera engagée sur la définition d'une politique d'attribution . Elle précise que le rapport d'activité de la CAL a été complété dès 2020, conformément aux demandes de l'Ancols.

6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

La métropole AMP et, en particulier la ville d'Aix-en-Provence, connaissent un marché tendu avec un indicateur de pression de 7,9[9] (*4,2 en moyenne pour la France*). Selon les données issues du système national d'enregistrement (*SNE*), 9000 demandes actives de logement sont enregistrées en 2019 sur cette commune dont 5 900 demandes qui la positionnent en 1er choix. L'analyse de leurs caractéristiques montre que les deux tiers des ménages ont des revenus inférieurs au plafond d'accès aux logements très sociaux (*PLA*I) et que les typologies des logements demandés sont majoritairement des types II *(38 %)* et types III *(30 %)*. L'ancienneté moyenne de la demande est de 19 mois : 50 % ont moins d'un an et 20 % ont plus de trois ans (*délai anormalement long en secteur tendu).*

6.2.3 Gestion des attributions

6.2.3.1 Processus de sélection des candidats et gestion des contingents

La responsable de la commercialisation instruit les dossiers de demandes de logement. En dehors des logements réservés, les recherches sont opérées à partir de son progiciel. La société utilise également son site internet pour capter la clientèle des logements PLS et non conventionnés.

Des entretiens téléphoniques sont réalisés avec les candidats potentiels pour évaluer l'adéquation entre les logements et leurs souhaits. Le poids des réservataires laisse peu de marge de manœuvre à la société (*cf. tableau 15*). Toutefois compte tenu des restitutions de logements pour absence de candidats, la société a attribué 17% des logements sur la période contrôlée.

[9] Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock *(hors mutation HLM)* / nombre de demandes de logements radiées annuellement pour attribution.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Tableau 15 **: Contingents réservés sur les logements familiaux**

Réservataires	Stock de logements réservés *(2019)*	Logements réservés *(% du parc)*
État *(prioritaires préfecture, fonctionnaires)*	388	28,0%
Communes, agglomérations et collectivités territoriales	262	18,9%
Action Logement	422	30,4%
Conseil départemental	78	5,6%
Divers	80	5,8%
Contingent propre *(non réservé)*	157	11,3%
Total	1387	100%

Source SACOGIVA au 31 décembre 2019

6.2.3.2 Fonctionnement de la CALEOL

La société dispose d'une commission unique régulièrement constituée qui se réunit une fois par mois.

Accessible sur le site internet, le règlement intérieur est à jour des dernières évolutions réglementaires. Le représentant de l'Etat assiste à toutes les séances.

Obs. 6 : des irrégularités ou des lacunes ont été relevées dans le fonctionnement de la CALEOL conduisant principalement au non- respect de la présentation de trois candidats (non conforme aux articles L. 441-1 et R. 441-3 du CCH).

L'analyse des procès-verbaux transmis pour l'année 2019 a permis de constater qu'une majorité de logements ne fait pas l'objet d'une proposition d'examen de trois candidats alors que la tension du marché est très forte. Si les réservataires transmettent généralement trois dossiers à la société, il s'avère qu'après contact pris par les services avec les candidats, la majorité d'entre eux refuse le logement ou ne répond pas. Sur son contingent libre de droit, la société est surtout concernée par des logements PLS pour lesquels elle peine à trouver des candidats (*cf. § 2.2.2)*.

Ainsi, dans de nombreux cas, seul un candidat bénéficie d'une décision d'attribution pour un dossier. L'examen des PV de CALEOL de septembre à décembre 2019, soit 66 dossiers, a permis de constater que pour 32 d'entre eux, les membres de la commission n'ont pu prendre une décision d'attribution que pour un seul candidat (*pour les autres, elle prend acte du refus ou de l'absence de réponse*). Seulement 16 d'entre eux ont fait l'objet d'une proposition de trois candidats effectivement classés. Le déroulement de la commission d'octobre 2020 à laquelle l'ANCOLS a assisté a permis de confirmer cette pratique.

En conséquence, le rôle et la souveraineté de la CALEOL sont fortement réduits, puisque pour une grande majorité de logements, elle ne peut pas examiner trois demandes « acceptables » pour un même logement et se borne à entériner des refus de propositions qu'elle ne peut ni véritablement étudier ni même classer. Or, l'objectif fixé par le CCH est de mettre en concurrence plusieurs candidats éligibles pour permettre à la CALEOL de définir un ordre de priorité au regard des règles d'attribution.

Outre le manque d'équité dans le traitement des demandes, ce fonctionnement pèse sur les délais de relocation *(cf. § 2.2.2)*. En effet, en cas de refus des candidats après commission, l'absence fréquente de suppléant implique le report à la séance suivante, soit un mois, pour une nouvelle proposition.

La société doit revoir ses modalités d'attribution afin de se mettre en conformité et d'améliorer l'efficience de ses process. Les réservataires doivent se mobiliser pour présenter des candidatures préalablement étudiées et

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

dans des délais resserrés. A défaut, la société devra compléter leurs propositions par des candidats identifiés à partir du SNE.

La société s'engage à remédier à cette irrégularité en retravaillant notamment ses modalités de fonctionnement avec les réservataires. En cas d'impossibilé de ces derniers de proposer trois dossiers, elle s'engage à compléter par des candidats identifiés à partir du SNE.

Par ailleurs, l'ordre du jour qui sert de document de présentation des dossiers contient peu d'information sur les candidats. Même si certaines précisions sont données oralement par la société ou les représentants des réservataires, les éléments nécessaires au classement des candidats comme, la date de la demande, les conditions de logement actuelles ou encore les ressources mensuelles des ménages ne sont pas indiquées. De plus, les critères de priorités ne sont pas clairement identifiés. Ce document mériterait d'être complété afin de mieux éclairer les décisions des membres et de respecter le droit au logement (*cf. art L. 441-1 du CCH*). La société s'engage à compléter l'ordre du jour en ce sens.

6.2.3.3 Bilan des attributions

L'étude de 386 données d'attributions effectuées de 2017 à 2019 montre une légère inflexion vers l'accueil de ménages défavorisés avec 52,6 % d'entre eux dont les revenus imposables sont inférieurs à 60 % du plafond PLUS (*46 % pour les locataires en place*). Cette évolution résulte de la réorientation de la production de logements PLUS et PLAI depuis 5 ans. Le délai d'attente moyen de 18 mois pour une attribution témoigne de l'effort de prise en compte des demandes anciennes.

Tableau 16 - Ventilation des délais d'attribution des ménages ayant bénéficié de l'attribution d'un logement

Délai d'attente[10]	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<30 mois	<5 ans	<7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	94	47	68	104	58	9	6
Pourcentage	24,4%	12,2%	17,6%	26,9%	15,0%	2,3%	1,6%

Source : calcul d'après les données de 386 attributions de logements familiaux entre 2017 et 2019

Reco. 4 : la progression de l'accueil de ménages défavorisés déjà constatée reste à conforter par la mobilisation du parc ancien et du parc très social nouvellement produit ainsi que par la production de petits logements à loyers accessibles.

Si la société respecte globalement les obligations d'accueil des ménages prioritaires, le niveau élevé de ses loyers rendent difficile le relogement des publics les plus défavorisés et notamment ceux relevant du dispositif DALO qui reste marginal.

L'orientation de la production nouvelle vers des loyers très sociaux (*PLAI)* doit être poursuivie en privilégiant les logements de petite taille afin d'améliorer l'accessibilité aux ménages les plus modestes. La société pourra mobiliser à cet effet, des logements acquis au sein de la résidence des Facultés en cours *de* réhabilitation. Enfin le rôle social de la société pourrait être conforté en orientant une partie des attributions de ses logements anciens en loyers libres vers des ménages dont les revenus respectent les plafonds applicables au logement social (*PLUS ou PLS*). La société souscrit à cette recommandation et indique que sa nouvelle programmation prend en compte les besoins de logements pour les plus défavorisés.

[10] Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature du bail ou l'entrée dans les lieux.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6.2.3.4 Analyse de la régularité des attributions

L'analyse réalisée à partir du fichier transmis relatif aux 387 attributions réalisées de 2017 à 2019 complété par un échantillon de 20 dossiers a permis de constater la régularité des procédures et aucun dépassement de plafond n'a été relevé.

6.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

6.3.1 Politique de Loyers

Tableau 17 - Comparaison des loyers conventionnés par rapport aux références régionale et nationale

En euros par m²

Loyers	Nombre de logements	Loyer mensuel en EUR par m² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3ème quartile	Moyenne
SACOGIVA*	1 350	6,9	7,7	8,6	7,9
*Référence Bouches du Rhône***	*139 681*	*5,5*	*6,5*	*8,0*	*6,9*
*Référence PACA **	*280 367*	*5,5*	*6,5*	*7,5*	*6,5*
*Référence France métropolitaine***	*4 328 090*	*5,2*	*6,0*	*7,0*	*6,4*

*Sources : * données locatives exploitées de janvier 2020 (logements quittancés)*
*** données RPLS au 1er janvier 2020*

Comme le montre le tableau, le loyer conventionné médian rapporté à la surface habitable est sensiblement supérieur à celui constaté dans le département et la région de référence. 93 % des loyers sont supérieurs au loyer maximum pris en compte pour le calcul de l'APL *(dont 79 % de plus de 20 % contre 25 % pour l'ensemble des bailleurs du département)*.

Ce niveau s'explique par la jeunesse du parc, la politique d'augmentation systématique à la relocation et l'importance des PLS. Le coût du loyer pour ces derniers (*9,1 euros par m² de surface habitable hors logement étudiant*), élevé pour du logement social, peut expliquer en partie les difficultés de commercialisation évoquées au § 2.2.2. En conséquence, il apparait opportun d'orienter la production nouvelle de logements conventionnés vers du PLUS/ PLAI, telle que programmée dans le cadre du projet de CUS.

Par ailleurs, la société dispose d'un parc non conventionné attractif avec des niveaux de loyers inférieurs aux prix de marché *(10,95 euros/ m² de surface habitable pour les logements récents et 9,24 euros pour les plus anciens*) qui fait fonction de parc à loyer intermédiaire et lui permet de capter les ménages ne relevant pas du plafond PLUS.

Le tableau ci-dessous détaille les niveaux de loyers mensuels pratiqués pour chaque type de financement.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Tableau 18 - Niveaux des loyers mensuels par type de financement

En euros

financements	Nombre de logements	Médiane SH	1er quartile	Médiane	3ème quartile
PLAI	107	61,2	279,6	357,2	407,5
PLUS	*328*	*67,0*	*396,8*	*459,9*	*542,6*
PLA	*645*	*66,4*	*469,2*	*519,2*	*566,3*
PLS	*270*	*66,6*	*451,1*	*616,7*	*659,0*
Total conventionné	***1350***	***66,1***	***426,0***	***509,8***	***579,2***
Total non conventionné	***733***	***66,0***	***504,0***	***588,0***	***684,0***

*Sources : * données locatives exploitées de janvier 2020 (logements quittancés)*

Les augmentations annuelles de loyers sont conformes à la règle. Après trois années sans hausse, les loyers ont été augmentés à hauteur des plafonds réglementés.

Tableau 19 - Hausse des loyers pratiqués de 2014 à 2018

Augmentation annuelle des loyers	2016	2017	2018	2019	2020
Hausse annuelle	0,08 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %	1,53 %
Augmentation maximale autorisée[11]	0,08 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %	1,53 %

Source PV de CA

Le contrôle des conventions APL a fait apparaître une application irrégulière de la majoration du loyer PLUS pour 22 ménages. Dans l'objectif de favoriser la mixité sociale, les conventions APL prévoient que 10 % des logements peuvent être attribués à des ménages dont les revenus se situent entre 100 et 120 % du plafond PLUS, dès lors que 30 % des logements sont loués à des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % de ce même plafond. Ce dispositif s'accompagne de la possibilité pour le bailleur d'appliquer un loyer majoré de 33 % aux locataires concernés. Or, dès le montage financier de l'opération, la société identifie des logements « PLUS majoré » à hauteur du nombre autorisé par la convention et porte d'emblée leur loyer à 133 % du plafond PLUS, indépendamment des ressources des futurs attributaires. Ainsi, sur les trois années d'attributions contrôlées, 12 locataires ont vu leurs loyers majorés alors que leurs revenus étaient inférieurs aux plafonds PLUS. A la demande de l'ANCOLS, la société a identifié, sur l'ensemble du parc, 22 ménages qui ont fait l'objet d'un sur-quittancement mensuel compris entre 58 et 200 euros. La société a rectifié les loyers et a remboursé les sommes indues à l'ensemble des locataires concernés.

6.3.2 Supplément de loyer de solidarité (*SLS*)

1 182 locataires entrant dans le champ du SLS ont été enquêtés en 2019. Près de 8% d'entre eux étaient redevable du SLS. Aucun ménage n'avait des ressources supérieures à 150 % des plafonds PLS depuis deux années consécutives.

[11] Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'article 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

Tableau 20 - Evolution du SLS perçu entre 2015 et 2019

Supplément de Loyer Solidarité	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de locataires assujettis *- (dont nombre de SLS forfaitaire)*	*99* *5*	*97* *7*	*106* *7*	*103* *0*	*92* *2*
Montant moyen mensuel du SLS quittancé *(EUR)*	9 243,88 €	8 792,81 €	11 593,42 €	11 738,30 €	11 549,26 €

Source : organisme et base de gestion locative de décembre 2019

6.3.3 Signature du bail

Obs. 7 :* le bail ne comporte pas l'ensemble des annexes obligatoires. Les diagnostics relatifs aux points de sécurité (amiante, plomb, électricité et gaz*) ne sont pas annexés.

Le bail de location est à jour des évolutions réglementaires récentes mais ne comporte pas toutes les annexes obligatoires.

Conformément à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, il est rappelé que le bailleur doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb *(CREP)* pour les immeubles construits avant le *1er* janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante ainsi que (*depuis le 1er juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1975)* l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité de plus de quinze ans.

Or, seuls le DPE et l'ERNT sont annexés au bail. La société doit joindre les CREP dès qu'ils seront réalisés ainsi que les diagnostics électriques et gaz.

La société précise que les diagnostics étaient jusqu'alors tenus à la disposition des locataires sans que leur transmission soit formalisée.

Elle s'engage pour l'avenir à remettre l'ensemble des diagnostics obligatoires aux locataires. A terme elle travaille sur les modalités d'une transmission dématérialisée. Elle prévoit en parallèle de compléter son portail locataire avec des informations relatives à l'ensemble des points de la vie locative.

Enfin, il est rappelé que la location de logements collectifs ne peut être subordonnée à la location d'une aire de stationnement. Bien que le loyer des aires de stationnement fasse l'objet d'un bail séparé de celui du logement, la société ne dissocie pas les deux, et contraint le locataire à prendre à bail l'emplacement de parking ou le garage associé au logement contrairement à l'article L 442-6-4 du CCH.

Si, dans un but social, la société n'impose pas le stationnement aux ménages les plus *modestes (revenus inférieurs au PLAI si minima sociaux*) ou encore aux personnes âgées ou handicapées non véhiculées, cette pratique est toutefois créatrice d'une iniquité entre les locataires. La société doit laisser le choix à l'ensemble de ses locataires de prendre à bail une aire de stationnement indépendamment du logement.

6.3.4 Assurance locative

Un dispositif rigoureux de relance périodique des locataires a été mis en place afin d'obtenir l'ensemble des attestations d'assurance règlementaires. Des courriers de mise en demeure sont envoyés aux locataires défaillants et des actions contentieuses sont engagées en cas de besoin.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6.3.5 Charges locatives

La régularisation des charges locatives est assurée par le service de la gestion locative, qui opère la répartition entre récupérable et non récupérable et saisit les factures. La régularisation est définitive après envoi du décompte individuel aux locataires qui peuvent présenter leurs remarques, le plus couramment sur les consommations de fluides. Le service des ressources humaines fournit les montants de charges salariales récupérables.

Le contrôle a porté sur les charges de l'exercice 2018 régularisées entre juillet et août 2019, de 52 groupes représentant 2 163 logements.

Les provisions appelées dépassent de 10,24 % le montant des charges constatées en moyenne soit, toujours en moyenne, un écart de 142 euros au logement. Un effort d'ajustement des provisions devra être envisagé. En effet, hors copropriétés, 18 programmes sont concernés par des régularisations en plus ou en moins, supérieures à 200 euros par logement soit 794 logements (*44 % des logements du parc en gestion directe*), dont seulement 11 logements avaient été sous-provisionnés.

Reco. 5 : la société doit poursuivre les efforts entrepris récemment afin de réduire le niveau des charges locatives.

Les charges locatives sont d'un niveau élevé. Même si elles n'ont augmenté que de 4,8 % entre 2016 et 2018, elles restent d'un niveau élevé. Hors chauffage, eau et ascenseurs, elles atteignent en moyenne 14,93 euros au m² de surface habitable. Ce niveau est toutefois en diminution par rapport au dernier contrôle qui relevait un montant de 16,9 euros au m², mais beaucoup plus élevé que ce qui est observé par l'observatoire des ESH environ 10 euros au m².

La société a décidé de renouveler les principaux contrats en 2019 et 2020 (*entretien ménager, espaces verts, remplacement des gardiens*). Les lots sont rassemblés dans deux lots géographiques pour éviter un éparpillement des contrats et l'obtention des meilleurs prix sur des volumes plus importants. Cette démarche est essentielle, d'autant que les programmes comportent de nombreux espaces verts à entretenir qui contribuent à l'alourdissement des charges. Une analyse de gains de coûts faite par la société indique une diminution du coût horaire de 4,5 euros pour les contrats de nettoyage. D'ici 2021, l'ensemble des contrats devrait être renouvelé (*hygiène, réseaux eaux usées, extincteurs*…). Le contrat de maintenance des ascenseurs conclu en 2019 fait apparaitre une économie de 1,48 %. Le contrat des chaudières pour 2021 baisse de 1,02 %. Même si l'écart est peu important pour chacun des marchés, l'économie réalisée sur l'ensemble des marchés devrait impacter à la baisse les charges locatives.

Quelques mesures sont engagées progressivement afin de réduire les charges : radars de détection en remplacement des minuteries, ampoules LED, sensibilisation aux charges avec gestes verts, distribution de mousseurs, et projet de mutualiser des contrats énergie et achats dans le cadre de la société de coordination.

La société emploie également des gardiens. Leur présence est quasiment systématique sur les groupes et permet de ne laisser aucun groupe isolé. La taille moyenne des groupes est de 53 logements. Le contrôle a permis de constater une application correcte des taux de récupération des charges salariales.

La société répond qu'elle partage cette recommandation . Elle précise qu'elle va mettre en place un observatoire des charges par immeuble et poste de charge afin de suivre les économies réalisées par la mise en place de marchés récemment renouvellés et identier les mesures complémentaires à mettre en œuvre. Enfin, la société indique qu' une réflexion sur une mutualisation des achats de fluides est en cours dans le cadre des actions développées par la SAC Hact France dont elle est membre.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

6.4 QUALITE DU SERVICE RENDU ET RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

6.4.1 Gestion de proximité et accueil des locataires

Une antenne située au sein du parc (*en pied-d'immeuble de la résidence du Bois de l'Aune en QPV*) assure la gestion de proximité (*accueil et suivi des locataires, état des lieux, suivi des réclamations*). La société dispose également de 16 gardiens logés répartis sur l'ensemble du patrimoine. Outre les tâches classiques de ménage et de traitement des ordures ménagères, ils réalisent les états des lieux entrants ainsi que la veille technique sur le patrimoine.

La qualité de la relation client a fait l'objet d'un effort particulier avec notamment la mise en place d'outils spécifiques destinés à faciliter les échanges d'informations avec les locataires. Le site extranet récemment mis à disposition de ces derniers, avec un site personnel sécurisé, leur offre de multiples services (*ex : demande de quittance, consultation de compte, réclamation technique, règlement du loyer en ligne, demande prélèvement automatique,* …).

6.4.2 Accompagnement social lié au logement

La société a mis en place des partenariats avec des associations d'insertion auxquelles elle loue des logements en vue de leur sous-location à des ménages en difficultés. En 2019, elle a notamment mis à disposition de l'ALPA (*association logement du Pays d'Aix*), cinq logements dans le centre d'Aix- en- Provence dans le cadre d'un dispositif de pension de famille agréé par l'État.

Au sein de l'opération « Le Domaine de la Grassie » (*131 logements*), une partie d'un bâtiment a été dédiée à des locaux pour l'Association Acte 13 qui prend en charge les mineurs et les jeunes adultes en difficulté. Au-delà de la création de pièces communes (*cuisine, réfectoire, laverie, salles communes…*), 10 studios et 2 appartements ont été créés pour un usage de bureaux ainsi qu'une structure destinée à l'accueil des jeunes.

Enfin, la société a mis à disposition d'associations d'insertion les locaux commerciaux qu'elle a acquis sur la copropriété des Facultés (*cf. § 5.2.1.1*).

6.4.3 Concertation des locataires

En application de la loi SRU, la société a signé son Plan de Concertation Locative le 23 juillet 2019 avec effet rétroactif au 1er janvier 2019. Il a fait suite aux élections des représentants des locataires qui se sont tenues le 7 décembre 2018.

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par le Directeur Général Délégué, ou l'un de ses représentants désignés. Il se réunit a minima, trois fois par an et traite des sujets relevant principalement de la régularisation des charges, de la gestion de la relation client, de l'entretien des résidences, des projets de travaux et de la vente aux locataires.

6.4.4 Enquête de satisfaction des locataires

La dernière enquête de satisfaction triennale a été réalisée en 2017 à partir d'un échantillon représentatif du parc. La société obtient un taux de satisfaction global de 81,4 %.

Les principaux points forts relevés sont les suivants :

- les conditions d'entrée dans le nouveau logement (*91,7 % satisfaits*) ;
- l'agent de proximité ou le gardien (*84,6 % satisfaits*) ;
- la satisfaction globale du logement (*84,6 % satisfaits*).

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

L'enquête a néanmoins mis en exergue des axes d'amélioration concernant principalement le traitement des réclamations techniques (*40 % satisfaits*) et la qualité des interventions dans le logement (*52 % satisfaits*) qui ont donné lieu à une réorganisation des services avec une antenne dédiée à la relation client pour une meilleure réactivité (*cf. § 6.4.5*).

Le rapport qualité-prix des logements n'obtient également qu'un taux de satisfaction de 63 %. Ce résultat mitigé peut s'expliquer par le niveau de la quittance (*loyers plus charges*) sensiblement plus élevé que la moyenne. Il implique en contrepartie une attention particulière de la société à la qualité de service rendu au locataire ainsi qu'aux équipements du logement (*cf. § 6.4.6*).

Le taux de satisfaction plus élevé chez les locataires entrants s'explique probablement par l'effort de remise en état des logements à la relocation tandis que les locataires les plus anciens ne bénéficient d'aucuns travaux, en l'absence de réhabilitation.

6.4.5 Traitement des réclamations

L'antenne, a été réorganisée depuis septembre 2019 notamment pour remédier à l'insatisfaction ressortie de la dernière enquête auprès des locataires. Entièrement dédiée à la réception des locataires, tant physique que téléphonique et à la prise en compte de leurs demandes locatives et techniques, elle est composée d'un responsable et de trois chargées de clientèles. Joignables sur un numéro unique d'appel, ces dernières centralisent et enregistrent l'ensemble des demandes d'intervention des locataires et des gardiens.

Reco. 6 : le dispositif de traitement des réclamations est perfectible. Il doit être assorti d'objectifs qualitatifs afin de faciliter son évaluation et l'information des locataires doit être améliorée.

Le dispositif mis en place avec l'enregistrement sur un progiciel dédié et partagé répond au besoin de centralisation et de traçabilité des demandes. Toutefois le traitement des réclamations n'est pas assorti d'objectifs qualitatifs et ne fait pas l'objet d'un suivi précis permettant de mesurer la performance de l'organisation mise en place et notamment les délais de réponse apportés aux locataires. Les données issues du progiciel interne transmises à la demande de l'ANCOLS n'ont pas permis d'évaluer les résultats obtenus.

La réduction des motifs d'insatisfaction passe également par l'information en amont des occupants sur les réparations locatives qui relèvent de leur responsabilité. La forte présence de gardiens sur le parc doit permettre le déclenchement d'une visite de « courtoisie » après l'entrée dans les lieux pour mieux sensibiliser les locataires sur ce point.

Enfin la société doit mettre à profit cette nouvelle organisation pour analyser la nature des réclamations et des bons de commande correspondants afin d'en tirer des enseignements sur l'état du parc et les besoins de travaux.

La société indique que les résultats de la nouvelle enquête de satisfaction montrent une amélioration sensible sur les items concernant les réclamations. Elle partage cependant la nécessité d'améliorer la formalisation et la traçabilité de leur suivi . Elle précise qu'une formation des agents sur le logiciel de traitement des réclamations a été réalisée et que des objectifs quantitatifs et qualitatifs seront fixés.

6.4.6 Visite de patrimoine

L'ANCOLS a réalisé une visite du patrimoine le 20 octobre 2020 et le 1er février 2021 portant sur 18 ensembles immobiliers représentant 1 461 logements (*dont 720 non conventionnés*), soit plus de la moitié du parc. Elle a permis de constater le bon état d'entretien des immeubles. Le nettoyage et l'état des parties communes

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

comme des espaces extérieurs sont d'un niveau globalement très satisfaisant. Des travaux de nettoyage de façades sont régulièrement réalisés.

Le niveau de remise en état des logements visités est important *(le plus souvent mise en peinture complète, sols, mise en sécurité électrique, changement des éviers et baignoires*). Si cet effort conséquent garantit une bonne qualité de service aux locataires entrants *(cf. § 5.2.3*), il crée une distorsion avec les locataires anciens. De plus, il impacte sensiblement les délais de relocation *(cf. § 2.2.2)*. Ces constats doivent inciter la société à inclure la remise à niveau des logements dans ses réhabilitations futures.

L'attention de la société est également appelée sur la résidence étudiante de La Verdière dont la gestion est assurée par le CROUS. L'ANCOLS note que les relations entre le bailleur et le gestionnaire manquent de régularité et de formalisation. Depuis la réorganisation de l'antenne, aucune visite des locaux n'a été programmée.

Les contrats d'exploitation sont gérés directement par le CROUS et n'intègrent pas la part du P3 (*poste de gros entretien*) nécessaire au renouvellement des équipements. Il est rappelé que les contrats d'exploitation sont susceptibles de mettre en jeu la responsabilité du propriétaire notamment sur les équipements concernant les ascenseurs, la sécurité incendie et le chauffage. Or, en l'absence d'association de la société à leur élaboration ainsi qu'à leur suivi *(rapports de visite des prestataires non communiqués à la SACOGIVA*), celle-ci n'est pas en mesure d'évaluer les interventions importantes qui relèvent de sa responsabilité.

Un effort de coordination entre la société et son gestionnaire est préconisé pour le suivi de l'exploitation afin de garantir la pérennité et la sécurité des installations. Il doit être complété par une clarification des dispositions de la convention de gestion en date de 1993 en vue de préciser et formaliser les obligations respectives des cocontractants.

La visite de la résidence réalisée avec la SACOGIVA en présence des responsables du CROUS et notamment du gestionnaire de la résidence a permis de faire le point sur leurs obligations respectives ainsi que sur l'ensemble des besoins de travaux et d'aménagements nécessaires pour assurer le bon usage des locaux et garantir la sécurité des étudiants. Il a notamment été relevé, la condamnation du parking en sous-sol suite à des squats, les problèmes de sécurité des logements en rez- de- chaussée et le remplacement des volets extérieurs.

Il a également été souligné l'absence de locaux communs permettant des échanges entre étudiants ainsi que l'absence de logement de fonction pour la mise à disposition d'un gardien par le CROUS. Enfin, la création d'un local vélo a été sollicitée par le CROUS. Ces points qui conditionnent le confort et la sécurité des étudiants mériteraient la réalisation d'une étude de faisabilité technique et financière par les services de la société.

6.4.7 Politique de suivi des créances et des impayés

Le suivi des paiements des locataires est assuré par le service de la gestion locative comprenant trois chargés de patrimoine. La convention IDEAL proposée par la Caisse d'Allocations Familiales et permettant un délai de traitement raccourci pour la mise en place des droits a été signée en 2019. La part des locataires s'acquittant par prélèvement automatique, bien qu'en très légère augmentation (*de 2 % en trois ans*) reste assez faible (*41 % en 2019*).

Pendant la phase précontentieuse, en parallèle des relances et de la mise en demeure, des prises de contact et plans amiables sont proposés. La bascule au contentieux se décide au cas par cas avec un point effectué tous les mois avec la chargée de contentieux locatif positionnée au sein du secrétariat général. Au moment du contrôle, elle suivait 180 dossiers présents et 146 partis. Sans conseillère en économie sociale et familiale (*CESF*) dans la société, les dossiers sont suivis par les travailleurs sociaux externes ou dans le cadre d'un partenariat

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

avec une association locale. La politique de maintien dans les lieux a permis de limiter les expulsions domiciliaires *(une seule en trois ans)*.

Lorsque les conditions sont réunies, des protocoles de cohésion ont été signés (*17 depuis trois ans soit 23 % des occupation sans titre*). Sur la période 2017-2019, trois baux ont été signés dans ce cadre après résorption de la dette, ainsi que trois autres baux hors protocole.

Les locataires partis font l'objet de poursuites avec saisies sur rémunérations, ou par procédure d'injonction de payer s'il n'y a pas de titre exécutoire. Des enquêtes sont également demandées à une société externe.

Les créances irrécouvrables sont décidées au cas par cas mais proviennent pour moitié, en moyenne sur trois ans, des effacements de dettes prononcés par le juge.

L'examen de 48 dossiers d'impayés a permis de constater un bon suivi à la fois sur les locataires présents et partis.

Tableau 21 - Analyse des créances

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Produits des loyers (1)	14 823	15 099	15 272	15 334	15 626
Récupération de charges locatives (2)	3 109	2 980	2 967	3 184	3 020
Quittancement (3)=(1)+(2)	**17 932**	**18 079**	**18 239**	**18 518**	**18 646**
Locataires présents créances douteuses (4)	288	180	291	304	581
Locataires partis créances douteuses (5)	333	442	419	510	591
Total compte 416 Locataires douteux (6) = (4) + (5)	**621**	**622**	**710**	**814**	**1 172**
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (7)	**866**	**818**	**871**	**900**	**869**
Total comptes 411 et 416 Créances locataires (8) = (6) + (7)	**1 487**	**1 440**	**1 581**	**1 714**	**2 041**
Créances locatives totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (9) = (8) / (3)	**8,29%**	**7,97%**	**8,67%**	**9,25%**	**10,95%**
Valeurs de référence	*13,07%*	*12,88%*	*13,28%*	*13,74%*	*13,74%*
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (10) = (3) / 365	**49,13**	**49,53**	**49,97**	**50,73**	**51,08**
Délai moyen des créances locatives comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours (11) = (8)/(10)	**30,26**	**29,07**	**31,64**	**33,77**	**39,95**
Valeurs de référence	*47,71*	*47,03*	*48,47*	*50,15*	*50,15*
Créances locataires partis / Créances totales locatives (12) = (5)/(8)	**22,40%**	**30,69%**	**26,51%**	**29,76%**	**28,96%**
Valeurs de référence	*23,84%*	*25,64%*	*26,33%*	*28,89%*	*27,92%*

Source : tableau d'analyse DIAGFIN

La situation des impayés détaillée dans le Tableau 211 fait ressortir des créances locatives ramenées aux loyers et charges qui restent en-deçà des valeurs de référence constituées des SA d'HLM de moins de 5 000 logements. Cependant, on relève une tendance haussière à partir de 2017. Cette tendance se confirme tant sur les locataires présents que sur les partis et pèse ainsi sur le poids des créances calculé en jours de quittancement (*39,95* jours) mais qui reste inférieur aux valeurs de référence (*50,15 jours*).

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

La proportion de créances sur locataires partis de 28,96 % en 2019, est légèrement supérieure à la valeur de comparaison de 27,92 %. La progression non linéaire démontre un travail effectué sur ces dossiers, soit par recouvrement, soit par admission en non-valeur.

Tableau 22 - Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Créances clients (N-1)	1 023	1 487	1 440	1 581	1 714
Produits des loyers (1)	14 823	15 099	15 272	15 334	15 626
Récupération de charges locatives (2)	3 109	2 980	2 967	3 184	3 020
Quittancement (3)=(1)+(2)	**17 932**	**18 079**	**18 239**	**18 518**	**18 646**
Créances clients (N)	1 487	1 440	1 581	1 714	2 041
Pertes sur créances irrécouvrables	- 63	- 18	- 65	- 73	- 26
Total encaissement (N) (4)	17 405	18 108	18 033	18 312	18 293
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	97,1 %	100,2 %	98,9 %	98,9 %	98,1 %
Valeurs de référence	*98,9%*	*98,9%*	*99,0%*	*98,7%*	*98,9%*

Source : tableau d'analyse DIAGFIN

Le taux de recouvrement calculé dans le Tableau 222 se maintient à partir de 2017 à la hauteur des valeurs de référence. L'année 2016 bénéficie d'une baisse des créances augmentant ainsi le taux de recouvrement au-delà du quittancement. La constatation de pertes sur créances irrécouvrables est assez faible (*0,26 % du quittancement)* et non équivalente au taux de non-recouvrement de 1,36 % en moyenne, la différence vient abonder le stock de créances. Les données de références indiquent un pourcentage de non-recouvrement moyen de 1,12 % et un constat de pertes moyen de 0,93 % du quittancement.

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

Chaque année, la SACOGIVA actualise ses projections financières à échéance de cinq ans. La dernière étude prévisionnelle fournie et présentée au CA du 15 décembre 2020 porte sur la période 2021-2025.

Elle repose sur un PSP de 2017, réactualisé en 2019 et approuvé par délibération du CA du 10 décembre 2019. Cette actualisation concerne les années 2020-2025 en cohérence avec la durée de la nouvelle CUS validée par les services de l'État.

Les hypothèses d'évolution des agrégats économiques sont celles préconisées par différents acteurs œuvrant dans le secteur de l'immobilier (*CDC et publications des fédérations professionnelles de l'immobilier social*). Elles n'appellent pas de remarques particulières.

7.1 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

Le plan d'investissement, revu à la hausse, intègre la livraison de 966 logements[12] conventionnés (*aucun logement non conventionné*) pour un montant de 141 millions d'euros, des travaux immobilisés à hauteur de

[12] Soit plus que les 712 logements prévus à la CUS et les 828 logements inscrits dans le dernier Business Plan

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

5 millions d'euros. Au total l'investissement atteint 146,7 millions d'euros. Les fonds propres investis sont de 20,2 millions d'euros soit 13,8 %.

Il est envisagé la vente d'un logement par an du patrimoine en secteur libre (*rythme constaté par le passé sur la résidence les Alpes*), mais aucune vente sur le patrimoine HLM. L'étude, réalisée dans le cadre du le projet de CUS qui prévoit la vente de cinq logements par an n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision du CA, les produits ne sont pas intégrés à l'étude prévisionnelle. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde de la copropriété « les Facultés », la SACOGIVA devrait céder 14 logements au profit de CDC Habitat.

L'activité accession devrait générer la livraison de 218 lots et le dégagement d'une marge de 5,7 millions d'euros. Ces lots sont pour la plupart intégrés à des programmes locatifs, ce qui permet d'équilibrer les opérations.

Les données financières tiennent compte du remboursement du prêt contracté pour la prorogation des conventions de dévolution (*500 mille euros par an*), des dispositions de la loi de finances avec une perte de RLS et de l'augmentation de la cotisation CGLLS mais compensées par le dispositif d'allongement de la dette mis en place par la CDC. Le coût de la ligne de crédit de 12 millions d'euros pour le portage des opérations immobilières est également pris en compte.

7.2 RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Tableau 23 – résultats Business Plan 2020-2025

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements	2 604	2 654	2 740	3 045	3 241	3 401
Chiffre d'affaires locatif	15 822	15 842	16 369	18 167	19 625	21 080
Remboursements emprunts	4 386	4 559	4 584	5 225	5 637	5 891
Autofinancement net HLM	1 552	1 176	2 288	1 933	2 163	1 459
Trésorerie	15 338	13 262	8 393	7 875	12 068	15 156

Source : données SACOGIVA

Le chiffre d'affaires locatif est en progression en fonction des nouvelles mises en service et augmentations de loyers. L'impact de la RLS a été pris en compte à hauteur de 2,9 millions d'euros sur la période. La baisse des ressources doit conduire à un suivi rigoureux des indicateurs de gestion. La SACOGIVA entend maintenir de bons indicateurs sur la vacance et les impayés. Elle devra de plus surveiller ses coûts de gestion qui sont élevés et progressent sur la période contrôlée.

L'autofinancement net HLM progresse de manière significative en 2022 et 2024, notamment sous l'effet des marges de l'activité d'accession. Cependant l'annuité augmente fortement à partir de 2023, provoquant la baisse de cet autofinancement.

La trésorerie connaît un infléchissement sur la période du plan par rapport à la situation en 2019 et accuse une forte baisse en 2022 et 2023. Elle est sollicitée par les fonds propres à investir et dépend du phasage des travaux des programmes immobiliers. La ligne de trésorerie de 12 millions d'euros reconduite s'avère particulièrement utile à partir de 2021, sinon on pourrait observer une trésorerie négative en 2022 et 2023.

En conclusion, la situation financière très correcte en 2019, permet de soutenir un plan de développement un peu plus ambitieux par rapport à la période précédente. La jeunesse du patrimoine permet d'éviter de consacrer trop de ressources financières aux réhabilitations, pour laisser le temps à la SACOGIVA de continuer

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

son développement et conséquemment accroitre sur le long terme ses capacités d'investissement. La période du Business Plan est mise à profit pour conforter l'activité accession qui peut procurer des ressources significatives. Le portage du foncier reste un élément important et incite à solliciter des emprunts court terme qui s'avère strictement nécessaires et ne pèsent pas de manière significative au vu des conditions financières très favorables.

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

8. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE	Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence (SACOGIVA)

SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège	6bis rue de la MOLLE	SIREN	307502831
Code postal	13626	Téléphone	
Ville	Aix-en-Provence	Internet	
Président directeur général	M. Gérard Bramoullé		
Directeur général délégué	M. Hervé Ghio		
Collectivité de rattachement :	Ville d'Aix-en-Provence		

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2019	MEMBRES PERSONNES MORALES OU PHYSIQUES	REPRESENTANTS PERMANENTS POUR LES PERSONNES MORALES	COLLEGE D'APPARTENNANCE
Présidence	Ville d'Aix -en-Provence	M. Gérard Bramoullé	
	Ville d'Aix -en-Provence	Mme Danielle Santamaria	
	Ville d'Aix -en-Provence	M. Alexandre Gallese	
	Ville d'Aix -en-Provence	M. Jean-Pierre Bouvet	
	Ville d'Aix -en-Provence	M. Jacques Boudon	
	Ville d'Aix -en-Provence	M. Claude Maina	
	CEPAC	M. Fabrice Guilhem	
	SEMEPA	M. Jean-Louis Vincent	
	Mme Austruy-Milhe		
	M.Hervé Ghio		
Représentants des locataires	M. Pierre Liguori		
	M. Joseph Climent		

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 4 000 000 €		Ville d'Aix-en-Provence : 110 000 actions
	Nombre d'actions : 200 000		CEPAC : 89 993 actions
	Nombre d'actionnaires : 6		

COMMISSAIRES AUX COMPTES	
Titulaire	« C.A.L.C. » SAS « Cabinet d'Audit Légal et Contractuel »
Suppléant	

EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2019		
Cadres	4	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 13
Maîtrise	3	
Employés	6	
Gardiens	15	EFFECTIF TOTAL : 30
Employés d'immeuble	1	
Ouvriers régie	1	

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

8.2 SIGLES UTILISES

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

DocuSign Envelope ID: B1CB6FB9-22FD-4A55-85DA-73D45AB843D3

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS