

SOLIHA PROVENCE

Marseille (13)



RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-034

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-034

SOLIHA PROVENCE

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-034 SOLIHA PROVENCE – (13)

N° SIRET : 782 886 147 00035
Raison sociale : SOLIHA PROVENCE
Président : M. Philippe Oliviero
Directeur Général : M. Jean-Jacques Haffreingue
Adresse : L'Estello - 1 chemin des Grives – 13 013 Marseille

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	1 175	Nombre de logements familiaux en propriété :	436	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
--	--------------	---	------------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE propriété SOLIHA				
Logements vacants	2 %	3,4 %	4,8 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	1 %	0,8 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	8 %	7,6 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5 %	1,7 %	2,2 %	
POPULATION LOGEES (parc social)				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
< 20 % des plafonds	91,4 %	21,1 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds	97,0 %	59,9 %	59,9 %	
> 100% des plafonds	0 %	11,4 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	93,4 %	52,9 %	50,6 %	
Familles monoparentales	52,3 %	21,4 %	20,0 %	
Personnes isolées	13,2 %	31,8 %	37,4 %	
GESTION LOCATIVE propriété SOLIHA				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,4	5,7	5,7	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	26	-	13,7	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6	-	-	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7	-	3,8	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	17 %	-	11,1 %	(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Boléro 2015 : ensemble de SA

POINTS FORTS :

- ▶ Professionnalisme des salariés, dynamique interne et transversalité
- ▶ Adhésion à la Fédération SOLIHA
- ▶ Utilité sociale concourant aux objectifs des politiques sociales du logement et de l'habitat
- ▶ Acteur reconnu dans le domaine de l'accompagnement social de populations très fragiles
- ▶ Offre locative sociale diversifiée et adaptée à une large gamme de publics
- ▶ Multiplicité des missions et capacité à se positionner sur de nouvelles activités
- ▶ Mise en œuvre d'un contrôle de gestion rassemblant les conditions d'une amélioration continue du fonctionnement de l'association

POINTS FAIBLES :

- ▶ Pas de fiche de poste pour des salariés
- ▶ Créances locatives impactant les comptes
- ▶ Information comptable de qualité insuffisante au regard des enjeux financiers sous-jacents
- ▶ Procédure d'admission en non-valeur des créances locatives perfectible

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Incomplétude des diagnostics techniques liés au plomb, à l'amiante et à la performance énergétique
- ▶ Un dossier irrégulier d'attribution de logement
- ▶ Décompte de surface non remis aux locataires et incomplétude des annexes techniques aux baux
- ▶ Non-respect de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 concernant la régularisation des charges récupérables pour les groupes dont l'association assure seule la gestion

Précédent rapport de contrôle : 2011-014 de septembre 2012

Contrôle effectué du 14 avril 2017 au 3 août 2017

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE : MARS 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-034

SOLIHA PROVENCE – 13

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	10
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.3 Gouvernance financière.....	12
2.3 Train de vie de l'organisme	13
2.4 Conclusion	13
3. Patrimoine	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine	13
3.1.1 Description et localisation du parc	13
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	13
3.2 Accessibilité économique du parc.....	14
3.2.1 Loyers.....	14
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	14
3.2.3 Charges locatives	14
3.3 Conclusion	15
4. Politique sociale et gestion locative	15
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	15
4.2 Accès au logement	16
4.2.1 Connaissance de la demande	16
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	16
4.2.3 Gestion des attributions.....	16
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	18
4.3.1 Gestion de proximité	18
4.3.2 Accompagnement des personnes.....	18
4.3.3 Gestion locative sociale	19
4.3.4 Inter médiation locative en communes carencées	19

4.4	Traitement des impayés	20
4.5	Conclusion	21
5.	Stratégie patrimoniale.....	22
5.1	Évolution du patrimoine.....	22
5.1.1	Offre nouvelle	22
5.2	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	22
5.2.1	Engagement et suivi des opérations	22
5.2.2	Analyse d'opérations	23
5.3	Maintenance du parc.....	23
5.3.1	Exploitation du patrimoine.....	23
5.3.2	Exploitation du patrimoine.....	23
5.4	Conclusion	24
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	24
6.1	Tenue de la comptabilité	24
6.2	Analyse financière	27
6.2.1	Analyse de l'exploitation	27
6.2.2	Résultats comptables.....	28
6.2.3	Structure financière	29
6.3	Analyse prévisionnelle.....	30
6.4	Conclusion	30
7.	Annexes.....	32
7.1	Informations générales.....	32
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	33
7.3	Coûts de fonctionnement.....	34
7.4	Structure financière	35
7.5	Sigles utilisés.....	36

SYNTHESE

SOLIHA Provence, anciennement PACT des Bouches-du-Rhône est une association régie par la loi de 1901, créée en 1949 et dont l'objet social est d'œuvrer pour l'amélioration des conditions d'habitat et pour l'insertion par le logement des personnes et familles modestes ou défavorisées. Son territoire d'intervention est la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, principalement le département des Bouches-du-Rhône. L'association participe à la production d'une offre de logements d'insertion pour les ménages en difficultés. À fin 2016, elle est propriétaire de 436 logements conventionnés à 76 %, gère 154 logements pour le compte de la SA UES Habitat PACT Méditerranée et 585 logements en intermédiation locative dans le parc privé (*location / sous-location*).

L'association est membre du mouvement SOLIHA (*Solidaire pour l'Habitat*) qui regroupe 163 organismes. Issue de la fusion des mouvements PACT et Habitat & Développement, la Fédération SOLIHA promeut une politique de l'habitat privé à vocation sociale et apporte des outils au service des associations adhérentes présentes sur tous les territoires urbains et ruraux.

SOLIHA Provence dispose d'agréments préfectoraux pour l'accomplissement d'un service d'intérêt général en faveur de missions de maîtrise d'ouvrage d'insertion, d'ingénierie sociale, financière et technique ainsi que d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. L'association est ainsi multi-activités et a pour ambition d'apporter des réponses aux besoins de logements pour tous. Elle se positionne en complémentarité du parc locatif social HLM et développe des opérations d'acquisition - amélioration ou de prise à bail permettant une gestion locative adaptée avec, le cas échéant, un accompagnement social.

Acteur reconnu sur son territoire d'implantation, l'association a su adapter son organisation aux besoins des populations les plus fragiles, sur les champs conjugués du social et du logement.

L'association a ainsi développé des conventions avec ses partenaires sur des domaines nouveaux dont la mise en œuvre impacte tous les services et nécessite de la transversalité. C'est le cas de l'accueil de populations ayant des difficultés médico-sociales (*expérimentation « Un chez-soi d'abord » de 2011 à 2016 sur quatre territoires en France dont Marseille*). C'est également le cas de la convention conclue le 9 septembre 2016 avec l'Etat pour le développement d'une offre de logement social en commune carencée sur la région PACA (*88 communes concernées après le bilan triennal 2014 de la loi SRU*).

La qualité de service rendu aux locataires est correcte et s'adapte aux besoins spécifiques d'une multiplicité de publics. L'association doit cependant respecter l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 concernant la régularisation des charges récupérables pour les groupes dont elle assure seule la gestion. Elle doit aussi accentuer ses efforts pour que la situation des impayés de loyers évolue favorablement.

L'association doit veiller à se mettre en conformité avec la législation quant aux diagnostics techniques (*plomb, amiante et DPE*).

La politique d'attribution de SOLIHA Provence est conforme à son projet associatif : le logement est un moyen d'insertion des personnes vulnérables (*logique du logement d'abord*). Cependant, l'association doit sécuriser le processus d'instruction préalable à la CAL.

L'association, correctement gérée, a su se diversifier et assurer une progression de son chiffre d'affaires dans lequel la part des loyers a diminué entre 2011 et 2015. Des améliorations comptables restent nécessaires pour assurer la pleine transparence de sa gestion. Sur la base de son fonctionnement à la date du contrôle, son assise financière lui permet théoriquement d'assurer le développement patrimonial qu'elle prévoit à l'horizon 2024, que ce soit sous sa propre maîtrise d'ouvrage concernant les baux à réhabilitation avec un conventionnement ANAH (*huit logements par an*), ou sous la maîtrise d'ouvrage de la SA UES Habitat PACT Méditerranée pour ce qui concerne les logements conventionnés à l'APL avec un financement PLAI (*80 logements par an*).

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le Ministre chargé du logement, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme ait 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 rapport de la Miilos n° 2011-014 diffusé en septembre 2012 notait que l'association ne devait pas s'écarter de son objet social, pointait une transparence à améliorer sur l'information relative à la rémunération du directeur général et soulignait une nécessaire maîtrise des coûts de gestion afin de réaliser ses objectifs conséquents de développement.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

L'association intervient en faveur des personnes défavorisées, fragiles ou vulnérables sur deux axes : l'accès et le maintien au logement. Les activités se déclinent à travers cinq métiers : la réhabilitation accompagnée au service des particuliers, l'accompagnement des personnes, la gestion locative sociale, la production d'habitat d'insertion et la conduite de projets de territoire. Elle adhère à la Fédération SOLIHA (*contrat d'adhésion du 22 décembre 2016*) qui apporte son expertise, des outils, un soutien et une régulation en cas de difficultés (*audit*). La Fédération anime et développe le travail en réseau et assure une expression collective auprès des partenaires et des pouvoirs publics.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La région PACA comptait 4 983 438 habitants au 1^{er} janvier 2014, selon l'INSEE. C'est l'une des régions les plus exposées à la pauvreté. La proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (*revenus inférieurs à 60 % du revenu médian de la population*) est de 16,9 % (14,3 % en France). Le nombre de logements potentiellement indignes est de 134 976, soit 7 % du parc de logements global en PACA. Les demandes locatives sociales actives en mars 2017 atteignent 170 584 (*source Infocentre*). Le parc locatif social est de 293 400 logements au 1^{er} janvier 2016 (*source SOes, RPLS*). Le bilan triennal 2014 de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) a débouché sur 88 arrêtés de carence, concentrant ainsi plus de 40 % des communes carencées de France. Le nombre de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est de 128. La région se place au troisième rang des régions les plus touchées par le chômage qui s'établit à 11,6 % de la population active contre 9,7 % en France (*source Insee - 3^{ème} trimestre 2016*). En 2015, 282 000 foyers percevaient un des trois minima sociaux : revenu de solidarité active (RSA), allocation de solidarité spécifique (ASS), allocation aux adultes handicapés (AAH), ce qui représente 9,7 % de la population âgée de 18 à 64 ans. À lui seul, le RSA concerne 210 000 foyers. Début 2017, le loyer du marché privé se situe en moyenne à 13,1 €/m² dans l'ensemble de la région (*source Clameur*) contre 12,6 €/m² en France entière.

Le département des Bouches-du-Rhône compte 2 006 069 habitants au 1^{er} janvier 2014 répartis dans 119 communes. La proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 18,1 %. Le département compte 227 449 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement, soit 26 % des ménages du département, et 100 094 bénéficiaires du RSA au 31 décembre 2014. Dans le parc locatif privé, un tiers des ménages aidés par la caisse d'allocations familiales (CAF) consacre plus de 40 % de ses revenus au logement (*source CAF 13*). Les demandes locatives actives en mars 2017 atteignent 80 459, soit 47,2 % de la demande régionale. Le département est très impacté par le chômage qui s'établit à 11,7 % de la population active contre 9,7 % en France (*source Insee - 3^{ème} trimestre 2016*). Les logements identifiés comme potentiellement indignes représentent 8,8 % de l'ensemble du parc privé, soit 63 000 logements. En volume, la ville de Marseille qui compte 392 568 résidences principales concentre une grande part de ces logements (40 444 logements, soit 13 % du parc). Le parc privé potentiellement indigne se retrouve dans la plupart des villes-centres des intercommunalités. Parmi cet habitat indigne, on dénombre 8 545 copropriétés dégradées. La demande en hébergement (*source PLALHPD 13*) est conséquente : ainsi, entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2015, 33 226 demandes d'hébergement ont été enregistrées. Les demandes d'être reconnus au titre du droit au logement opposable (DALO) sont au nombre de 12 211 déposés en 2016 pour 3 484 demandeurs reconnus « prioritaires et urgents », soit 263 ménages pour 100 000 habitants (*contre 153 en PACA, 44 en France hors IDF et 293 en IDF*), ce qui est particulièrement important (*source bilan DALO 2016 - DREAL PACA - juin 2017*). 82 % des ménages DALO sont éligibles au PLAI. Début 2017, le loyer du marché privé se situe en moyenne à 12,9 €/m².

L'un des segments du parc de logements du département des Bouches-du-Rhône répondant au besoin d'une partie de la population est le parc locatif social. En termes de volume, il se localise principalement sur les neuf villes-centres des intercommunalités. Les taux de logements sociaux sont très disparates d'une commune à l'autre. Ainsi sur les 79 communes soumises aux obligations liées à la loi SRU, seules neuf communes atteignent ou dépassent les 20 ou 25 % de logements sociaux sur leur territoire tandis que 55 procédures de carence sont engagées (*source DREAL PACA - Bilan triennal SRU 2014-2016*). La ville de Marseille dispose de 20,28 % de logements sociaux pour une obligation légale fixée à 25 % (*source inventaire SRU 2015*). Elle respecte ses obligations de rattrapage et ne fait pas l'objet d'une procédure de carence.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La gouvernance de l'association a connu de profonds changements depuis le dernier contrôle de la Miilos. L'association PACT 13 est devenue SOLIHA Provence par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2016, à la suite du rapprochement, au niveau national, de la fédération des PACT et de la fédération nationale « Habitat & Développement » intervenu le 20 mai 2015 et ayant donné naissance à la fédération SOLIHA, Solidaires pour l'Habitat. L'association est présidée depuis le 22 décembre 2016 par M. Philippe Oliviero. Il succède à M. Jean-Pierre Camoin qui exerçait ses fonctions depuis le 3 décembre 1991. Le directeur général est M. Jean-Jacques Haffreingue depuis le 6 janvier 2003. Le conseil d'administration (CA) est composé de 14 membres. La fréquence des réunions (*trois réunions annuelles par an*) est conforme aux statuts. Le taux de participation moyen est de 85,7 %. Un bureau composé de six administrateurs se réunit au moins quatre fois par an sur la base d'ordres du jour mais sans comptes rendus, ce qui reste toutefois conforme aux statuts. Il serait cependant de bonne gestion de formaliser des comptes rendus de ces réunions pour assurer la traçabilité des travaux réalisés ou des décisions prises.

La qualité des informations fournies au CA (*tableaux de bord, prévisionnels des opérations, décomptes généraux et définitifs, rapports annuels d'activités*), est satisfaisante.

Suite au précédent contrôle de la Miilos de 2011 (*diffusion en septembre 2012*) et conformément aux statuts de l'association, le Président du CA informe régulièrement le bureau des évolutions du contrat de travail du directeur général (DG). Le bureau, désormais aussi signataire des différents avenants ou décisions, a ainsi acté la suppression de la prime assise sur le résultat d'exploitation de l'association, le remboursement d'un trop-perçu identifié par la précédente mission d'inspection sur la période 2005-2011 et différentes augmentations salariales ou évolution du temps de travail. Depuis le 1^{er} novembre 2015, le DG est employé à 80 % ce qui lui permet d'exercer une activité à 20 % auprès de l'association SIRES CLE – Habitat Solidaire Provence, basée à Aix en Provence et membre de la fédération SOLIHA, à rémunération globalement constante. Début 2017, sur la base de l'avenant n° 6 au contrat de travail qui entérine une augmentation de salaire de près de 20 % à compter du 1^{er} novembre 2016, d'un équivalent temps plein et d'une rémunération sur 13 mois, le salaire du DG respecte le maximum statutaire de dix SMIC. Cette borne est cependant importante au regard de l'objet très social de l'association.

Par ailleurs, SOLIHA Provence est l'actionnaire principal de la SA UES Habitat PACT Méditerranée (*détient 300 000 € sur les 390 000 € du capital social*). Jean-Jacques Haffreingue est le président du Directoire de cette société et Philippe Oliviero assure la présidence du Conseil de Surveillance. La SA UES, membre de la Fédération SOLIHA, a pour objectif le portage d'opérations immobilières pour le compte de ses actionnaires afin de participer à leur objet social. L'association SOLIHA Provence s'appuie ainsi sur cette structure afin de développer son offre en logements avec un financement du type PLAI.

2.2.1.1 Commande publique

SOLIHA Provence est assujettie aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et au décret d'application n° 2005-1742 du 31 décembre 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. Pour garantir la sécurité juridique de la commande publique, un responsable de service assure le rôle de référent en charge des marchés pour l'ensemble de l'association.

Le CA a décidé de constituer une commission d'appel d'offres (CAO) pour retenir l'offre économiquement la plus avantageuse lorsque les montants des contrats sont supérieurs aux seuils réglementaires. Son fonctionnement est régi par un règlement modifié par décision du CA du 12 mars 2015.

L'association s'est dotée d'un guide des marchés validé par le CA (*dernière mise à jour par le CA du 17 décembre 2016*). Ce guide rappelle le contexte réglementaire et les principes fondamentaux de la commande publique ; il définit les modalités de mise en concurrence, les règles internes et les procédures retenues pour mettre en œuvre la politique d'achat de l'association. Il a été mis à jour en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pris pour son application.

Le guide des marchés laisse la possibilité, lorsque l'estimation est inférieure à 25 000 €, de choisir le titulaire d'un marché sur la base de deux devis seulement. Il serait de bonne gestion d'en obtenir au minimum trois. Aucun tableau de bord de suivi détaillé des marchés n'a pu être remis au moment du contrôle. L'association pourrait utilement établir un tel tableau, afin de suivre les procédures. Ce tableau pourrait comporter l'intitulé et le type de marché, la nature, le nombre de lots, la publication, les étapes de l'appel d'offres, le montant du marché et le titulaire, la date de la CAO et la mention de l'échéance du marché. Ce tableau de bord pourrait faire l'objet d'examens réguliers, lors des réunions de l'équipe de direction, et être présenté à la CAO et au CA.

Le contrôle opéré sur des marchés de services et sur un marché de travaux sur la période de 2012 à 2016 a permis de vérifier que les dossiers étudiés comportent l'ensemble des pièces contractuelles, l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises, les offres des soumissionnaires, et les rapports d'analyse des offres.

Un rapport annuel est présenté au CA : il est succinct, ni le montant total des sommes effectivement versées pour chaque marché, ni, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté, ne sont mentionnés explicitement. Dans ces conditions, les administrateurs ne peuvent apprécier l'exécution réelle des marchés. L'association devrait revoir son rapport annuel et les points précités pourraient utilement y être ajoutés.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Fin 2016, l'association emploie 77 salariés en équivalent temps plein (ETP), contre 56 lors du dernier contrôle de la Miilos, soit une progression de près de 37,5 % pour répondre à l'augmentation des missions à satisfaire. L'association est structurée en services fonctionnels, services opérationnels et unités territoriales. Les services fonctionnels sont composés du secrétariat de direction, des ressources humaines et de l'accueil, de la comptabilité et du contrôle de gestion. Les services opérationnels sont au nombre de huit : la cellule de développement et d'innovation, l'amélioration de l'habitat, l'accompagnement social lié à l'habitat, l'ingénierie sociale et urbaine, le logement d'abord, la gestion locative adaptée, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Les unités territoriales comprennent le siège social de la société sis au 1 chemin des Grives à Marseille et cinq agences à Marseille, Aix en Provence, Martigues, Chateaufort et Digne ainsi que l'accueil de jour Saint-Nicolas à Tarascon. Les agences travaillent au plus près des territoires, dans un principe de transversalité avec les services du siège qui sont représentés au plan local, dès lors que des conventions sont en cours avec les acteurs des territoires concernés. L'objectif de l'agence est de réhabiliter et de mettre sur le marché du logement conventionné privé et de reloger dans le parc public, avec un accompagnement social en fonction de la spécificité du public si nécessaire.

L'examen des différents indicateurs de la Base de Données Economiques et Sociales (BDES) de l'association permet de constater un âge moyen des salariés de 40 ans et une ancienneté moyenne qui s'établit à huit ans. Les équipes sont majoritairement féminines avec 58 femmes pour 23 hommes. Les employés techniques et

administratifs représentent plus de 75 % de l'effectif pour 25 % d'agents de maîtrise et de cadres. Les contrats à durée indéterminée (CDI) concernent 68 personnes et les contrats à durée déterminée (CDD) 13 personnes. Le taux d'absentéisme du personnel est de 3,3 % en 2016 (*à titre indicatif, le taux est de 5,3 % pour la moyenne des ESH*). L'association respecte son obligation d'emploi de travailleurs handicapés avec 7 % de l'effectif.

L'effort de formation s'établit à 0,66 % de la masse salariale en 2016 (0,56 % en 2015) représentant un budget de 35 556 € en augmentation par rapport à 2015 et 2014 (*respectivement à 19 596 € et 26 860 €*). En 2016, 53 collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation, 23 thématiques ont été abordées au cours de 709 heures de formations.

Des réunions de travail de cadres de la structure (*directeur général, assistante de direction, responsables de service et d'agence, responsable de Ressources Humaines, comptable principal, contrôleur de gestion, juriste en charge du contentieux à la gestion locative adaptée*) se tiennent tous les mois. Elles font l'objet d'un ordre du jour et de comptes rendus formalisés, et ont pour objectif d'assurer l'échange d'informations et la coordination nécessaires aux fins de mise en œuvre du projet de l'association qui nécessite de la transversalité entre tous les services. Un « reporting » mensuel est examiné à chaque réunion : il concerne la vacance, les impayés, le taux de rotation, le budget et l'évolution de l'affectation du personnel en fonction des conventions. Le tableau de bord des ressources humaines est également présenté (*absentéisme, suivi de la formation, recrutements en cours*). Le tableau de suivi des appels d'offres auxquels soumissionne l'association est analysé pour en tirer des enseignements.

Chaque chef de service reçoit en entretien annuel les personnels de son service. La responsable des Ressources Humaines réalise l'entretien individuel personnalisé de tous les salariés qui est un moyen de connaître les compétences et les souhaits de formation.

Les salariés ne disposent pas tous d'une fiche de poste. Il conviendrait que chaque chef de service élabore les fiches de poste avec les salariés lors des entretiens annuels et prévoie une mise à jour annuelle, ce qui permettrait une revue des missions et la vérification de la cohérence d'ensemble ainsi que de l'adéquation des missions et des moyens. Toutefois, l'équipe de contrôle a constaté que des fiches de poste sont établies au fur et à mesure de la publication de postes.

Les délégations de pouvoirs et de signature font l'objet de délibérations et de mises à jour régulières.

Un contrôleur de gestion expérimenté a été recruté en 2013. Il est directement rattaché au directeur général. Il organise de manière efficace la remontée de tableaux de bord permettant de disposer d'une lisibilité fonctionnelle de l'état de marche de l'association sur les différentes missions qui lui sont confiées (*contrôle des temps passés sur les conventions en particulier*), et la présentation des informations financières auprès des différents partenaires (*fédération, collectivités locales et Etat*). Il procède à des audits internes sur des points particuliers identifiés par le directeur général et travaille à la formalisation de procédures.

2.2.3 Gouvernance financière

Le contrôleur de gestion effectue un suivi financier complet par activité et suit aussi la trésorerie de l'association. Une information financière complète et adaptée est communiquée au CA et à l'Assemblée Générale.

L'association dispose d'une étude économique et financière (*ACTIPACT*) à dix ans qu'elle actualise chaque année. Cette étude fait l'objet d'une présentation au bureau par le DG, d'une délibération d'approbation du CA et d'une communication à la fédération SOLIHA (*cf. § 6.3*).

L'association ne se conformait pas strictement aux dispositions de l'article 20 de la loi 2006-586 du 23 mai 2006 quant à la publication dans l'annexe de ses comptes des rémunérations des trois plus hauts cadres dirigeants. Suite à l'audit fait par les services du Conseil Général des Bouches-du-Rhône (*au titre des subventions octroyées par le Département à l'association pour son fonctionnement*), la situation a été corrigée début 2017 dans le cadre de l'arrêté des comptes de l'exercice 2016.

Pour ce qui concerne les documents comptables, l'annexe littéraire devra être clarifiée et complétée sur certains sujets (cf. § 4.4 et § 6.1).

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

L'examen des factures relatives aux frais de mission, déplacements et réceptions sur les exercices comptables 2014 et 2015 montre la rigueur que l'association s'impose et le caractère raisonnable et justifié des dépenses concernées.

2.4 CONCLUSION

L'association dispose d'une gouvernance impliquée dans son fonctionnement. L'organisation est globalement efficiente, même si les activités sont multiples et nécessitent de maîtriser des réglementations complexes. Les salariés, venus d'horizons variés, disposent de compétences larges qui constituent un atout pour la structure. En particulier, le contrôleur de gestion expérimenté recruté en 2013 doit permettre la progression et la sécurisation du fonctionnement de l'association. Les documents littéraires comptables doivent être améliorés afin d'assurer une meilleure transparence des informations financières.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine dont l'association est propriétaire se caractérise par sa situation en diffus : au 31 décembre 2016, il compte 436 logements sur 15 communes des Bouches-du-Rhône (*dont 73 % des logements sur Marseille*) et sur Digne dans les Alpes-de-Haute-Provence. L'association gère également 154 logements pour le compte de la SA UES Habitat PACT Méditerranée et 585 logements en intermédiation locative (*location-sous location*). Le parc détenu en propriété par SOLIHA Provence est composé à 94 % de logements collectifs. Il est conventionné à 76 %. Le financement majoritaire est en loyer conventionné social (LCS) et très social (LCTS) avec l'ANAH (90 %). La part de PLAI est de 10 % (*44 logements*). Quatre logements sont en double conventionnement ANAH et PLS. La part de logements en QPV est de 30 %, situés sur les communes de Marseille, Digne, Orgon, Miramas et Marignane.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Pour le patrimoine en sous-location, l'impact de la vacance revêt un caractère particulier puisqu'il se traduit directement dans les charges de l'association (*258 k€ en 2013, 253 k€ en 2014 et 175 k€ en 2015*). Le captage de logements et leur prise en location par l'association sont réalisés en continu et suivant les opportunités qui se présentent. Ces logements sont ensuite proposés aux différents publics bénéficiaires. SOLIHA Provence vise à diminuer cet impact en optimisant les délais de relogement tout en réalisant des diagnostics

sociaux en amont et des visites de biens par les futurs occupants. Pour le parc en location, la vacance globale a diminué en passant de 6 % en 2012 à 2 % en 2016. L'association est consciente des efforts à maintenir pour que la vacance soit la plus faible possible, d'une part pour assurer une optimisation de ses rentrées financières, et d'autre part pour minimiser l'impact des paiements des loyers des logements sans occupant qu'elle assure aux propriétaires dans les cas des contrats de sous-location.

Le taux de rotation au 31 décembre 2016 est de 8 % (*contre 6 % au 31 décembre 2015*), ce qui place l'association à un niveau proche de la moyenne PACA à 7,6 % mais inférieur à la moyenne nationale à 9,7 %.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SOLIHA	436	5,5	6,4	7,1
Département des Bouches du Rhône	133 409	4,7	5,3	6,5
Références France métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4

Pour les seuls logements propriété de SOLIHA Provence occupés à fin 2016, le tableau ci-dessus montre que le niveau des loyers mensuels au mètre carré pratiqués est supérieur à ce qui est observé chez les bailleurs sociaux du département des Bouches-du-Rhône (*ces derniers sont très comparables à ceux du territoire Marseille - Aix en Provence*). Cette situation procède d'abord du fait que ces logements dans le diffus sont pour 24 % d'entre eux non conventionnés, ensuite du fait qu'ils sont d'une surface habitable moyenne plus petite (*61 m² pour SOLIHA Provence, 69 m² pour le parc social*). Au regard du prix moyen au mètre carré dans le parc locatif privé du département, soit 12,9 €/m² en février 2017¹, le loyer moyen de 6,2 €/m² pratiqué par SOLIHA Provence reste cependant maîtrisé et attractif.

Concernant le parc conventionné (*44 logements du type PLAI et 5 logements du type PLS à la date du contrôle*), les loyers pratiqués par l'association respectent le loyer maximum fixé dans les conventions APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) doit être mis en place conformément aux articles L. 441-3 à L. 441-15 et R. 441-21 du CCH. La loi ENL du 13 juillet 2006 impose la mise en œuvre du surloyer dès que les personnes vivant au foyer dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements ; les modalités de calcul du surloyer étant fixées selon un barème national.

Compte-tenu du taux de bénéficiaires de l'APL et de la localisation des logements financés en PLAI et en PLS (*57 % sont en QPV*), aucun ménage n'est actuellement assujéti au SLS.

3.2.3 Charges locatives

Le processus de régularisation des charges sur les patrimoines gérés directement est empreint d'irrégularités (*non-conforme à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 en particulier*). L'association gère des logements dans le diffus. Pour le cas général, les charges supportées par les occupants correspondent aux charges récupérables

¹ Source Clameur

facturées par les propriétaires ou présentées par les syndicats de copropriété. Ce cas de figure ne présente pas d'anomalie ou de difficulté particulière. Pour le cas où l'association assure seule la gestion d'un groupe de logements en pleine propriété (*soit un total de 36 logements à la date du contrôle*), la mission de contrôle a effectué une vérification des charges récupérées au titre de l'année 2015 sur trois groupes de logements (*patrimoines n° 225, 246 et 261 à Martigues pour respectivement 3, 3 et 5 logements*). Il apparaît que la dernière régularisation des charges :

- ne va pas au-delà de l'exercice 2013, que l'association prévoit de traiter la période 2014-2016 à la fin de l'été 2017,
- que les charges d'entretien des parties communes sont importantes pour le patrimoine n° 246 (*8,54 €/m² SHAB pour une moyenne de 4,74 €/m² SHAB selon l'observatoire de l'Union Sociale pour l'Habitat en 2013*),
- mais surtout que le provisionnement peut présenter un niveau très inférieur à celui des charges réelles d'une part, et que ce dernier n'est pas régulièrement ajusté d'autre part.

Les patrimoines n° 225 et 246 révèlent en effet des écarts annuels moyens de 686 € et 508 € à l'encontre des locataires, soit 2 058 € et 1 524 € sur trois ans. Pour expliquer cette situation, l'association met en avant l'article 2224 du code civil qui permettrait un « rattrapage » de cinq ans maximum pour les charges non recouvrées auprès du locataire. Elle méconnaît cependant l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 qui impose une régularisation au moins annuelle dans le cas de versement de provisions. Le non-respect de cette obligation est susceptible d'être sanctionné par le juge qui peut qualifier une régularisation pluriannuelle comme « brutale et déloyale » (*cf. Cour de Cassation, civ 3, 21 mars 2012, n° 11-14.174*). Afin d'apporter un meilleur service aux locataires globalement fragiles des 36 logements dont elle assure elle-même la gestion des charges récupérables, l'association veillera à vérifier le niveau des provisions, à l'ajuster si nécessaire, et à procéder annuellement à la régularisation des charges. Elle recherchera enfin toute solution permettant d'amoindrir les dépenses récupérables particulièrement élevées. Dans sa réponse, l'association indique que ces points sont maintenant pris en compte correctement.

3.3 CONCLUSION

L'association est propriétaire d'un patrimoine de 436 logements qui se caractérise par sa situation en diffus. Les loyers sont accessibles aux ménages disposant de ressources modestes avec une médiane mensuelle à 6,4 €/m² pour un loyer du marché privé à 12,9 €/m². L'association est consciente qu'elle doit maintenir ses efforts pour que la vacance soit la plus faible possible. Pour les logements situés dans un groupe dont l'association assure seule la gestion, la régularisation des charges doit être effectuée dans le respect de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et le niveau des provisions doit être mieux ajusté.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS) figurent dans le tableau ci-après. Les taux de réponse ont été de 65 % en 2012, 75 % en 2014 et 78 % en 2016 ; l'évolution montre la volonté de l'association de mieux s'organiser en interne pour fiabiliser les données et ainsi pouvoir caractériser la population logée.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2012	13	35	52	91	97	0	93	60
Enquête OPS 2014	18	33	50	57	89	3	92	43
Enquête OPS 2016	20	29	46	36	70	8	84	NC

*Plafonds de ressources réglementaires

Le taux de personnes isolées sur le parc en pleine propriété de SOLIHA Provence est relativement peu important (*les références régionale et nationale étant respectivement à 32 % et 37 % en 2012*), ce qui peut s'expliquer au regard de la typologie du bâti d'une part et d'autre part, des logements conventionnés avec la CAF qui accueillent des familles.

Le taux des familles monoparentales est largement supérieur aux moyennes régionale et nationale respectivement à 21,4 % et 20,0 %. Les locataires ont globalement des ressources plus modestes que dans le parc social HLM (*19,3 % en France métropolitaine et 21,1 % en PACA*), même si on constate une tendance baissière pour les locataires dont les revenus sont inférieurs à 20 % qu'il faut relativiser, selon l'association, par une qualité moindre de l'enquête de 2012. Les bénéficiaires d'APL et d'AL sont à un niveau bien supérieur au ratio régional à 52,9 %, ces indicateurs montrant que l'association loge des publics économiquement et socialement fragiles en adéquation avec son projet social.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'association est principalement un opérateur de publics spécifiques ; elle n'est pas service instructeur du système national d'enregistrement (*SNE*). Le profil socio-économique des demandeurs et les typologies de logements souhaitées sont donc connus via les réservataires.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'attribution de l'association est définie dans son projet associatif : le logement est un moyen d'insertion des personnes vulnérables (*logique du logement d'abord*).

Tous les logements sont réservés. Les demandeurs sont adressés par les partenaires, réservataires de logements dans le cadre des conventions : le service intégré d'accueil et d'orientation (*SIAO*), le service des personnes placées sous mandat de justice (*PPSMJ*), le conseil départemental, la CAF et les CCAS des communes.

4.2.3 Gestion des attributions

L'association n'est pas concernée par l'obligation de constituer une commission d'attribution des logements (*CAL*) prévue par le CCH à l'égard des organismes d'HLM. Toutefois, SOLIHA Provence a créé en 2015 une commission interne pour l'attribution des logements financés en PLAI et en loyers conventionnés très sociaux (*LCTS*) par l'ANAH. Cette commission se réunit en tant que de besoin. Sa composition est fixée dans la procédure d'attribution validée par le CA du 12 mars 2015.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'examen sur pièces de tous les dossiers d'attributions de logements réalisées de 2014 à 2016 (*soit 19 dossiers*) a mis en évidence un dossier irrégulier (*non conforme aux articles L. 441- 2-1 et R. 441-1 et suivants*

du CCH). Une attribution de logement est réalisée en dépassement de plafond de ressources (21 % pour un PLAI) et sans numéro unique. Cependant, l'association a fourni un rapport explicitant la situation sociale de la locataire.

Les baux ne sont pas accompagnés du décompte de surface utile ou corrigée et de la totalité des annexes obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et à l'article R. 353-19 du CCH*). Il est rappelé que l'association doit systématiquement remettre aux locataires entrants le décompte de surface utile ou corrigée (*article R. 353-19 du CCH*). Par ailleurs, le contrat de location doit être accompagné du dossier de diagnostic technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, l'état mentionnant l'absence, ou le cas échéant la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, et à compter du 1^{er} juillet 2017, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz et l'état des risques naturels, miniers et technologiques. Ces pièces n'ont pu être présentées en totalité lors du contrôle. Dans sa réponse, l'association indique que des marchés ont été lancés pour réaliser les diagnostics techniques manquants.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2016, il apparaît que la totalité des logements sont réservés.

La Caisse d'allocations familiales (CAF) des Bouches-du-Rhône est réservataire de 52 % du patrimoine concentré majoritairement sur la commune de Marseille (228 logements concernés). Le conseil départemental des Bouches-du-Rhône est réservataire de 12 % des logements et les CCAS des communes sont réservataires de 24 % des logements. Le contingent restant à hauteur de 12 % est destiné aux différents publics spécifiques, dans le cadre des dispositifs gérés par SOLIHA Provence : fonds national aller vers et dans le logement (FNAVDL), familles menacées, bourse aux logements, intermédiation locative (IML), mesures d'accompagnement socio-éducatif lié au logement (ASELL) et un chez soi d'abord.

La convention signée le 15 mai 2000 entre l'association et la CAF précise que cette dernière maîtrise les attributions, pendant une durée de 25 ans, en contrepartie des financements à l'investissement et au fonctionnement permettant le maintien ou le relogement des familles, dans un habitat adapté et réhabilité. Les logements sont destinés aux familles allocataires en difficulté, sans logement ou mal logées, ou qui, pour des raisons diverses, n'ont pas accès aux dispositifs de droit commun, et pour lesquels l'accès ou le maintien dans le logement constitue un moyen d'insertion. La nature de l'accompagnement social est proposée et entérinée lors de l'attribution des logements. Une commission spécifique se tient à la CAF en présence de représentants de l'association et de la CAF.

L'association doit se rapprocher de la CAF afin de mieux formaliser le processus d'instruction des dossiers préalable à la commission, permettant un partage d'informations et une traçabilité du diagnostic social pour une prise de décision éclairée, dans le cadre des dispositions réglementaires.

Pour ce qui est des attributions concernant les autres réservataires, la commission interne de l'association intervient au fil de l'eau à partir des listes proposées par les réservataires. Ce sont les conseillères en économie sociale et familiale (CESF) de l'association qui réalisent alors le diagnostic social préalable à la commission.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité est organisée autour du coordinateur technique. Il centralise et gère les réclamations des locataires, planifie les interventions, contrôle les prestations de service internes et externes, assure une veille de l'hygiène et de la sécurité du patrimoine. Il manage une équipe de quatre agents de maintenance et d'un salarié en charge des états des lieux. Les agents de maintenance réalisent les réparations locatives et les travaux de remise en état des logements avant l'entrée de nouveaux locataires.

4.3.2 Accompagnement des personnes

L'association agit en partenariat avec les services de l'Etat, les collectivités territoriales et les acteurs institutionnels et associatifs pour l'insertion des ménages en difficulté économique et sociale. Dans cet objectif, elle développe des solutions diversifiées de logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion comme en intermédiation locative pour les publics prioritaires de l'action publique.

Les équipes dédiées à l'accompagnement des personnes sont constituées de 30 intervenants sociaux : conseillères en économie sociale et familiale et assistants de services sociaux qui œuvrent sur les territoires d'intervention, notamment dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Les solutions proposées sont construites avec les acteurs d'un territoire donné (*services de l'Etat, conseil départemental, CCAS des communes, bailleurs sociaux, EPCI, CAF ...*). Ces équipes sont réparties sur plusieurs services, chacune intervenant sur des thématiques différentes et en fonction des dispositifs en place. Des réunions trimestrielles regroupent tous les intervenants sociaux dans un objectif de supervision ou d'analyse de pratiques ; elles sont animées par un psychologue permettant une prise de recul sur des problématiques complexes.

Le service d'accompagnement social lié à l'habitat, service historique de l'association, répond chaque année à des appels à projets du conseil départemental des Bouches-du-Rhône sur les mesures d'accompagnement socio-éducatif lié au logement (*ASELL*) généralistes ou renforcées (*selon le temps d'accompagnement nécessaire des ménages*). Les missions répondent aux priorités d'intervention du Fonds Solidarité Logement (*FSL*) et ont pour objectif d'une part, de favoriser l'accès à un logement (*constitution de dossiers de demandes de logement, dossiers au titre du DALO, mobilisation du FSL accès*), et d'autre part, de permettre le maintien dans le logement en mettant en œuvre tous les moyens pouvant concourir à la résorption de l'endettement locatif ou des situations de surendettement (*aide éducative budgétaire, résorption de la dette locative par prise d'échéancier adapté ou mobilisation d'aides financières, constitution de dossiers de surendettement auprès de la Banque de France*). En 2016, l'équipe de CESF a accompagné individuellement 4 235 ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement.

Le service d'ingénierie sociale et urbaine travaille en partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux et les EPCI pour mettre en place des actions opérationnelles délicates telles des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (*MOUS*) relogement, de maîtrise d'œuvre sociale (*MOS*) pour les réhabilitations en site occupé, des actions sociales collectives (*ASC*) pour les cités en difficulté ou des études socio-urbaines permettant l'approfondissement de la connaissance de territoires pour pouvoir intervenir à travers les axes des nouveaux contrats de ville. Les actions sont alors financées soit par le conseil départemental, soit par l'Etat et les crédits au titre de la politique de la ville, soit par les bailleurs sociaux. Ainsi, à titre d'illustration, une mission de veille sociale est financée au titre de la politique de la ville sur la copropriété Corot à Marseille ; une mission MOS spécifique adaptation des logements au vieillissement est financée par le conseil départemental, la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail (*CARSAT*) du Sud-Est et l'OPH Treize

Habitat. Ce service est également chef de projet pour les dispositifs d'intermédiation locative (*IML 100 logements, Bourse aux Logements dite BAL 80, IML 45*).

Le service logement d'abord intervient, depuis 2012, sur les dispositifs liés au « fonds national aller vers et dans le logement » (*FNAVDL*). Il œuvre, en coordination étroite avec tous les partenaires de terrain : les services de la DDCS et des sous-préfectures ainsi qu'avec les autres opérateurs, les CCAS et les bailleurs sociaux, auprès de ménages ayant déposé un dossier au titre du droit au logement opposable (*DALO*), soit dans le cadre d'un approfondissement d'enquête servant à éclairer la décision des commissions de médiation, soit dans le cadre d'un accompagnement au relogement lorsque les ménages le nécessitent. Sur la période 2015-2016, 526 dossiers ont été orientés par la DDCS, les sous-préfectures, la commission de médiation, 609 diagnostics ont été réalisés et 178 ménages ont été relogés dont 103 pendant le diagnostic.

La cellule développement innovation Sociale axe son action sur des dispositifs médico-sociaux. Les publics concernés sont soit des personnes à la rue, soit souffrant de troubles médicaux sévères ou sortant de détention à la suite de longues peines, ou des personnes placées sous-main de justice (*PPMJ*). À titre d'exemple, l'association a participé à l'expérimentation « Un chez-soi d'abord » menée, de 2011 à 2016, sur quatre territoires en France dont Marseille et qui répond à la question des publics sans-abris les plus vulnérables, ceux qui présentent des troubles psychiques sévères et échappent aux dispositifs classiquement proposés. Ce programme postule que les personnes, y compris celles qui sont durablement sans-abri, ont des compétences pour accéder et se maintenir dans un logement. En 2017, les quatre sites expérimentaux (*Marseille, Toulouse, Lille et Paris*) sont pérennisés. L'assistance publique des hôpitaux de Marseille intervient au niveau du suivi médical des personnes et du protocole de recherche-évaluation. L'association Habitat Alternatif Social (*HAS*) accompagne les publics et SOLIHA Provence assure la captation et la gestion locative des logements.

4.3.3 Gestion locative sociale

L'association développe une offre de logements soit en propriété soit dans le parc privé à travers d'une part, le mandat de gestion social avec lequel le ménage est locataire de droit commun et d'autre part, la location/sous-location qui permet de mobiliser rapidement des logements complémentaires aux dispositifs d'hébergement traditionnels.

La gestion locative sociale comprend la captation des logements, la rédaction des baux et des conventions ainsi que la gestion quotidienne des relations entre les bailleurs et les locataires. C'est le pivot de l'activité de SOLIHA Provence. Elle s'exerce à travers une transversalité de tous les services concernés de l'association qu'il s'agisse des services d'accompagnements sociaux en relation avec les publics, des services techniques en charge de la maintenance et des services supports qui traitent les informations nécessaires à la gestion financière et au reporting.

4.3.4 Intermédiation locative en communes carencées

L'association est signataire d'une convention conclue, le 9 septembre 2016, avec l'Etat pour le développement d'une offre de logement social en commune carencée sur la région PACA (*88 communes concernées après le bilan triennal 2014 de la loi SRU*). Partant du constat que le parc locatif social ne peut répondre seul aux besoins des ménages fragiles, ce programme d'intermédiation locative financé par le Fonds National des Aides à la Pierre a pour objet de développer une offre nouvelle de logements, à partir du parc privé pour des ménages qui s'inscrivent dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer une alternative à l'hébergement, en commune faisant l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (*SRU*). L'objectif est de capter 150 logements sociaux et très sociaux à partir du parc privé, en intermédiation locative (*location/sous-location*). SOLIHA Provence est l'animateur du

dispositif pour l'ensemble de la région PACA. À fin juin 2017, le premier bilan, dans un temps d'appropriation de la démarche par tous les acteurs, comptabilise 62 logements captés. Le cadre d'intervention est posé : six opérateurs (*dont SOLIHA 06, SOLIHA 83, SOLIHA 84, ADRIM*) vont œuvrer chacun sur un territoire selon une répartition d'objectifs validée par la DREAL PACA, au regard des capacités opérationnelles de chacun. SOLIHA Provence a rencontré les communes concernées ainsi que les EPCI, pour présenter le dispositif et son intérêt tant pour sécuriser les locataires et les propriétaires, que pour produire du logement social accessible au plus grand nombre, sans mobiliser un nouveau foncier et en participant à la requalification des centres anciens.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les difficultés de paiement sont identifiées par le service de la gestion locative adaptée (GLA) qui comprend trois travailleurs sociaux. Elles sont portées à la connaissance du juriste et de la coordinatrice sociale lors de réunions ayant lieu toutes les six semaines environ (*une sur le périmètre de la gestion locative directe, une autre sur le périmètre de la location/sous-location*). À noter la tenue d'une autre réunion spécifique avec la CAF qui gère les situations sociales des locataires qu'elle a présentées à l'association sur le contingent des 228 logements dont elle est réservataire. Les situations sont analysées individuellement et les décisions font l'objet d'un suivi. Chacun des intervenants de l'association partage l'historique des actions des différents contributeurs concourant au traitement des situations d'impayé locatif (*informations dans la base de données locatives*). Dans le cadre de la GLA, l'association multiplie les actions pour que la situation d'impayé soit rétablie dans les meilleures conditions. Les plans d'apurement (*efficaces dans leur ensemble*) sont privilégiés et le FSL accès ou maintien régulièrement sollicité par les travailleurs sociaux. Les procédures administratives et judiciaires allant jusqu'à l'expulsion (*deux expulsions sur la période 2014-2016*) sont correctement appréhendées par l'association qui doit cependant veiller à informer la CAF des situations d'impayé dans les délais impartis (*sur les treize dossiers étudiés lors du contrôle, six présentaient un retard important*).

Financièrement, le rapport des créances locatives sur le total quittancé s'est dégradé au cours de la période 2011-2013 puis s'est stabilisé au niveau de 25 % entre 2013 et 2015 (*les locataires de l'association, défavorisés, sont pourtant très aidés, cf. tableau du § 4.1*). Il est à noter que dans le cadre de ses divers partenariats, SOLIHA Provence est partiellement couvert des défauts de paiement. L'association doit tout de même intensifier son action pour que la situation évolue à la baisse, ce qui améliorera ses ressources financières.

Sur la période 2011-2015, les admissions en non-valeur (ANV) concernent les locataires partis, elles sont importantes et représentent 725 k€, soit 4,4 % du montant total quittancé (*bien que la comparaison soit ici encore délicate, ce chiffre peut être rapproché de la médiane nationale des OPH en 2014, soit 0,6 %*). L'association ne recouvre quasiment aucune somme de la part des locataires dont la créance a été admise en non-valeur (*pas de démarche pertinente selon l'association au regard des situations des locataires concernés*). Par contre, sur le parc donc elle est attributaire, et pour les publics encore allocataires uniquement, la CAF prend à sa charge les impayés de loyer des locataires partis soit 33 k€ sur la période 2011-2015 (*l'article 13 de la convention PACT 13-CAF prévoit la garantie des impayés de loyer en contrepartie du droit d'attribution des logements*). Cet élément sécurisant pour le fonctionnement de l'association peut ne pas être de nature à favoriser l'intensité de ses différentes actions pour recouvrer tout ou partie de la dette locative des intéressés.

Le délai d'admission en non-valeur des créances locatives est anormalement court. Si les dépréciations des comptes locataires sont effectuées correctement selon une procédure explicitée au CA, ce n'est pas le cas pour les admissions en non-valeur (ANV). À la clôture de l'exercice N en début d'année N+1, la pratique de l'association à la date du contrôle l'amène à procéder à l'ANV de l'ensemble des comptes débiteurs des locataires partis avant le 1^{er} janvier de l'année N+1 après avis de la gestion locative. Sur l'exercice 2015,

l'équipe de contrôle a constaté que ce mode opératoire a conduit à quelques imprécisions en cas d'évolution du compte locataire postérieure au 1^{er} janvier 2016 et surtout considère ce délai (*six mois en moyenne*) anormalement court pour apprécier une créance comme irrécouvrable. Sur ce sujet, l'association veillera à se doter d'une règle écrite qui précise les conditions des ANV et les différents intervenants. Enfin, il conviendrait que chaque année, le CA soit informé des ANV avec leurs justificatifs.

4.5 CONCLUSION

L'association loge une population très fragile. Tous les logements sont affectés à des dispositifs spécifiques. Cependant, l'association doit sécuriser le processus d'instruction préalable à la commission d'attribution. La situation des créances locatives doit faire l'objet d'une attention soutenue afin que la gestion des impayés s'améliore d'un point de vue économique.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.1.1 Offre nouvelle

Le parc dont l'association est propriétaire, historiquement concentré sur Marseille, s'est développé depuis le précédent contrôle sur les communes d'Aix-en-Provence, Marignane, Orgon, Martigues, Tarascon, Peynier, Gignac-la-Nerthe et Rognes.

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction (yc VEFA)	Acquisition amélioration	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	341	0	10	0	0	351	2,9 %
2013	351	0	15	0	0	366	4,3 %
2014	366	0	44	0	0	410	12 %
2015	410	0	18	0	0	428	4,4 %
2016	428	0	8	0	0	436	0,2 %
Total		0	95	0	0		

Le pourcentage annuel moyen d'évolution du parc détenu en propriété depuis cinq ans atteint 5 %. Cette évolution montre le dynamisme de l'association en matière de développement (*RPLS : 2,2 % en France métropolitaine et 1,7 % en PACA*). Sur la période du contrôle de 2012 à 2016, 95 logements ont été livrés dont onze PLAI, quatre PLS (*cf. § 5.2.2*) et 80 logements financés par l'ANAH en logements conventionnés très sociaux pour les organismes agréés (*financements « ANAH/ORG »*).

5.2 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.2.1 Engagement et suivi des opérations

L'association dispose en interne d'un service de maîtrise d'ouvrage et d'un service de maîtrise d'œuvre qui réalisent du logement d'insertion pour des ménages en difficulté. Le logement produit est soit en bail à réhabilitation soit en acquisition. La répartition entre le financement ANAH ou PLAI se fait en fonction de la nature de l'opération et des travaux.

Les projets développés par l'association émergent de coopération avec des collectivités locales ou d'autres associations à caractère social. Dans ce cadre, SOLIHA Provence intervient sur des opérations à la fois de réhabilitation et de construction neuve, l'activité principale étant la remise sur le marché de logements dégradés et vacants en centre ancien avec réhabilitation lourde de bâtiments très dégradés, comportant un enjeu particulier de mise en valeur du caractère patrimonial de ces bâtiments et de revalorisation des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. Pour répondre à ces contraintes, l'association s'est dotée d'une équipe d'architectes qui assure deux fonctions : la maîtrise d'ouvrage opérationnelle et la maîtrise d'œuvre. Elle suit d'une part, l'ensemble du volet technique et opérationnel du montage d'opérations, de la phase de prospection et de négociation à la livraison des logements au service de gestion locative adaptée. Il gère, d'autre part, la réalisation de l'ensemble des phases d'une mission de maîtrise d'œuvre complète de l'esquisse jusqu'au dossier des ouvrages exécutés, ainsi que la réalisation de missions complémentaires, telles que relevé des existants, réalisation des plans d'exécution, ou la mission relative à l'ordonnancement, le pilotage et la coordination.

5.2.2 Analyse d'opérations

Le contrôle d'opérations a porté sur deux opérations situées dans les Bouches-du-Rhône, respectivement à Marseille et à Aix-en-Provence.

Un premier programme de neuf logements en acquisition amélioration financés en PLAI à Aix en Provence « Les Prytanés II » a pour objectif de loger des personnes en très grande difficulté et souffrant de pathologies diverses dans de petits logements autonomes, tout en ayant un accompagnement social spécifique pour leur réinsertion sociale en partenariat avec l'association Habitat Alternatif Social. Ce programme de bâtiment passif avec une structure en ossature bois a bénéficié du label Bâtiment Durable Méditerranéen au niveau Or (*production d'eau chaude par énergie solaire, mise en place d'un écran naturel de protection au bruit provenant de la voie et récupération des eaux pluviales à usage d'arrosage des espaces cultivés*). Il a également bénéficié d'un financement spécifique dans le cadre de l'appel à projets PLAI adapté par le comité de gestion du Fonds National de Développement d'une Offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) ainsi que d'un financement de l'ADEME. Le contrôle opéré sur cette opération n'appelle pas d'observation.

Un deuxième programme concerne quatre logements sis 13 rue Conio à Marseille. Les logements conventionnés avec l'ANAH, à la suite d'une réhabilitation, ont été rachetés par SOLIHA Provence avec un conventionnement en prêts PLS sur une durée de 50 ans (*seul financement Etat possible réglementairement du fait de l'aide de l'ANAH*). Les logements sont occupés. Conformément à la réglementation, en présence de deux conventions (PLS et ANAH), c'est la convention la plus favorable qui s'applique. Ainsi, la convention ANAH s'appliquera jusqu'en décembre 2017. L'association pourrait utilement prendre contact avec le service en charge de la convention APL pour le PLS (*délégataire de compétence et service instructeur de la DDTM 13*) ainsi qu'avec la délégation locale de l'ANAH, afin de convenir du niveau de loyer acceptable pour assurer la pérennité sociale de cette opération dans le temps, au regard du double financement octroyé. Sous cette réserve, le contrôle opéré sur cette opération n'appelle pas d'observation.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Exploitation du patrimoine

La visite du patrimoine a porté sur 98 logements, soit 23 % des 436 logements détenus par l'association. Elle a permis d'en constater le bon état général. Les agents de maintenance rencontrés par l'équipe de contrôle sont investis dans les missions confiées. Les locataires dont les logements ont été visités ont fait part de leur satisfaction globale pour le service rendu par l'association.

5.3.2 Exploitation du patrimoine

5.3.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

144 logements ne sont pas classés au DPE. Il s'agit de logements pour lesquels le diagnostiqueur n'a pu réaliser de classement, en l'absence de relevés de consommation énergétique sur trois ans. En effet, les bâtiments datant d'avant 1948 ont des caractéristiques techniques très différentes (*isolation, inertie thermique, régulation de l'humidité*) de celles des bâtiments plus récents et une méthode spécifique basée sur la consommation réelle telle que prévue par la réglementation est nécessaire. L'association pourrait utilement s'organiser en interne pour suivre les consommations de ces logements.

5.3.2.2 Repérage des matériaux contenant de l'amiante et constitution de dossiers

La réglementation impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, de réaliser des repérages de matériaux contenant de l'amiante dans les parties

communes et les parties privatives. L'association n'a pas pu présenter les repérages d'amiante au sein des parties privatives pour 132 logements (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). Les dossiers amiante « parties privatives » (*DA-PP*), obligatoires depuis janvier 2012, ne sont réalisés que lors de la relocation. L'association doit s'organiser pour se conformer à la réglementation. Dans sa réponse, l'association indique qu'un appel d'offres a été lancé pour la réalisation des repérages et des dossiers.

5.3.2.3 Constats de risque d'exposition au plomb

Les constats de risque d'exposition au plomb (*CREP*) concernent les résidences construites avant le 1er janvier 1949. Les CREP n'ont pas été réalisés pour 26 logements (*non conforme aux articles L. 1334-6 et suivants du code de la santé publique*). L'association doit très rapidement se mettre en conformité avec la réglementation en raison des risques pour la santé des occupants (*lutte contre le saturnisme*). Dans sa réponse, l'association indique qu'un appel d'offres a été lancé pour la réalisation des CREP.

5.4 CONCLUSION

La visite de patrimoine a permis de constater le bon état général du parc dont l'association est propriétaire. La qualité de service rendu aux locataires est satisfaisante. L'association doit s'attacher à suivre les consommations énergétiques sur trois ans pour permettre le classement des DPE. Elle doit se conformer à la réglementation concernant le repérage des matériaux contenant de l'amiante et la constitution de dossiers réglementaires. L'association doit très rapidement se mettre en conformité avec la réglementation concernant le risque d'exposition au plomb en raison de l'impact pour la santé des occupants.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de l'association, y compris la gestion de la paye, est assurée par un responsable expérimenté aidé d'un assistant (*aide comptable*). Pour ce faire, les logiciels de la fédération SOLIHA sont utilisés. Une comptabilité analytique, tenue de longue date, permet une analyse de chacune des activités (*cf. § 6.2.2*).

Le commissaire aux comptes, dont le mandat a été renouvelé en 2015, a certifié les comptes sur la période 2011-2015 analysée dans le présent rapport. La comptabilité de l'association appelle cependant les propos qui suivent.

Des anomalies comptables ont été constatées. Elles sont explicitées ci-après dans un ordre croissant d'importance. Elles appellent chacune une action corrective de la part de l'association afin de renforcer la qualité de ses documents comptables, source essentielle d'information pour ses différents partenaires financiers.

- L'actif du bilan particularise les créances et dépréciations des locataires de SOLIHA Provence (*gestion locative directe*). Compte tenu de l'importance de l'activité location/sous-location (*gestion locative « clé »*), il conviendrait qu'il en soit de même pour les créances des occupants concernés.
- L'association a recourt à deux lignes de crédit pour le préfinancement des opérations immobilières. Si l'annexe comptable littéraire est claire pour celle contractée auprès du Crédit Agricole, elle n'en

mentionne que l'hypothèque pour celle ouverte auprès de la BFCC (*utilisée à hauteur de 2,6 M€ fin 2011, 2,4 M€ fin 2012, 0,6 M€ fin 2013, 0,4 M€ fin 2014 et 0,7 M€ fin 2015*). De plus, cette dernière fait l'objet d'un compte « 512 - banques » alors qu'un compte « 519 - concours bancaires courants » est requis.

- Pour des dotations relatives aux provisions pour gros entretien (*élément du passif / haut de bilan*) et des dotations aux dépréciations des créances de ses sous-locataires (*élément de l'actif / bas de bilan*), l'association utilise le compte 68750000 normalement réservé pour les dotations aux provisions exceptionnelles selon le PCG. Il aurait convenu d'utiliser respectivement un compte « 6815-dotations aux provisions d'exploitation » et « 68174 - dotations aux dépréciations des créances ».
- Depuis l'exercice 2014, l'association constitue de nouveau une provision pour gros entretien. Cette provision s'appuie sur une estimation des travaux à réaliser au cours de la seule année suivante. La fiabilité de cette programmation mériterait d'être améliorée (*à titre d'exemples, les travaux programmés en 2016 n'ont été réalisés qu'à hauteur de 30 % et le montant des travaux de gros entretien réalisés en 2015 est proche du double de celui des travaux programmés*). Par ailleurs, l'association dispose d'une programmation pluriannuelle de ce type de travaux. La PGE correspondant à une charge à répartir sur plusieurs exercices, il convient donc de prendre en considération plusieurs années de travaux en s'appuyant sur le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logements sociaux (*ce type de remarque avait déjà été formulé dans le précédent rapport d'inspection de la Miilos n° 2011-014*).
- L'association a constitué une provision pour risque et charge à hauteur de 105 500 € relative à des dépenses immobilisées concernant deux baux à réhabilitation contractés avec des collectivités locales. Or ce type de provision ne peut correspondre qu'à un passif (*sortie de ressources que l'entité doit supporter pour éteindre son obligation envers le tiers*) dont l'échéance ou le montant n'est pas fixé de façon précise (*cf. PCG - 212-3 – Règlements n° 2000-06 et n° 2005-09 du CRC*). Suite aux dénonciations des baux par les collectivités, l'association cherche à se faire rembourser les frais engagés. Pour cela, il aurait convenu qu'elle émette deux mémoires financiers à leur encontre puis éventuellement de déprécier ces créances en fonction des contrats de bail à réhabilitation. À fin 2015, cette provision entraîne une surévaluation de 105 500 € du bilan de l'association (*sur un total de 41,8 M€*) mais la comptabilisation opérée par l'association impacte le résultat comptable de la même manière que si les dépenses en question avaient été passées en charge d'une part, et les factures émises à l'encontre des collectivités avaient été dépréciées d'autre part.
- En ce qui concerne l'annexe comptable littéraire, en application du plan comptable général 531-2/4 - (*Règlements n° 2000-06 et n° 2005-09 du CRC*) - Etat des provisions, l'association veillera à respecter les dispositions suivantes :
 - pour chaque catégorie de provisions, une information est fournie sur la valeur comptable à l'ouverture et à la clôture de l'exercice, les provisions constituées au cours de l'exercice, les montants utilisés au cours de l'exercice et les montants non utilisés repris au cours de l'exercice ;
 - pour les risques et charges provisionnés pour des montants individuellement significatifs, une information est fournie sur la nature de l'obligation et l'échéance attendue des dépenses provisionnées, les incertitudes relatives aux montants et aux échéances de ces dépenses, et si cela s'avère nécessaire pour donner une information adéquate, les

principales hypothèses retenues sur les événements futurs pris en compte pour l'estimation et le montant de tout remboursement attendu en indiquant, le cas échéant, le montant de l'actif comptabilisé pour celui-ci.

Ces dispositions n'ont en particulier pas été respectées pour une provision pour risque comptabilisée pour 105 500 € au titre de l'exercice 2015 examinée ci-avant (*l'information des administrateurs apparaît cependant dans le PV de CA du 31 mai 2016*) ainsi que pour les provisions réalisées pour le gros entretien sur la période 2014-2015.

- Enfin, l'association constitue une provision pour risques et charges insuffisamment justifiée concernant les quatre conventions annuelles « Un chez soi », « DAUF », « BAL 80 » et « IML 45 » conclues avec l'Etat. Ces conventions sont reconduites chaque année de façon expresse (*la reconduction éventuelle étant dans tous les cas subordonnée à la validation de la prestation sur l'année passée*). Elles concernent des services, non soumis à l'impôt sur les sociétés, apportés par l'association pour le logement de publics particulièrement sensibles principalement en location/sous-location. L'association a fait le choix de constituer progressivement une provision de 1 063 864 € sur la période 2013-2018 afin de couvrir les risques locatifs postérieurs à ces quatre conventions. Cette provision, d'un montant de 646 591 € au 31 décembre 2015, était disponible au niveau de la trésorerie à cette date. Sur la forme, le CA est pleinement informé de ce choix de gestion lié à la potentielle fragilité structurelle de l'association (*principe de prudence*). Sur le fond, il est incorrectement explicité dans l'annexe comptable littéraire. L'explication est en effet centrée sur une problématique d'impayé de loyer par les occupants et de remise en état des logements, alors que la provision constituée tend à couvrir un an de loyer de l'association envers les propriétaires. De plus, compte tenu de l'impact de cette provision sur le compte de résultat et pour renforcer l'assurance de la sincérité des comptes, il apparaît essentiel que le risque d'arrêt de ces conventions soit analysé annuellement et individuellement dans l'annexe comptable littéraire et que l'association évalue avec la plus grande rigueur les montants financiers à mobiliser éventuellement pour assurer la pérennité de son exploitation tout en gérant la fin de chacun des services sous-jacents. Le CA doit enfin avoir l'assurance que les montants provisionnés, réévalués chaque année si nécessaire, sont disponibles en continu au niveau de la trésorerie de l'association.

Dans sa réponse, l'association confirme la prise en compte de ces points et leur rectification.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers	1 490	1 582	1 643	1 826	1 904
Coût de gestion hors entretien	-2 917	-3 148	-4 263	-4 649	-4 482
Entretien courant	-106	-142	-253	-174	-193
GE	-18	-40	-38	-44	-38
TFPB	-120	-125	-127	-129	-147
Flux financier	-46	-22	-13	-6	-11
Flux exceptionnel	38	-45	-15	-13	51
Autres produits d'exploitation (<i>prestations de services</i>)	2 639	3 145	4 927	5 093	5 256
Pertes créances irrécouvrables	-71	-85	-201	-140	-228
Intérêts opérations locatives	-178	-175	-199	-240	-226
Remboursements d'emprunts locatifs	-407	-423	-463	-596	-646
Autofinancement net²	303	523	998	926	1 239

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'association se caractérise par sa multi-activité (*gestion locative, prestations de service pour le compte de divers partenaires publics*). Pour exercer cette multi-activité, tout particulièrement celle concernant le logement des populations accueillies, l'association s'appuie sur son patrimoine et sur celui qu'elle capte dans le secteur privé pour la location/sous-location. Les loyers payés aux propriétaires correspondent alors aux loyers refacturés aux occupants et l'association est rémunérée par un partenaire public pour le service qu'elle rend dans le cadre de conventions annuelles.

Le tableau précédent montre ainsi que l'autofinancement net de l'association progresse très significativement sur la période 2011-2015. Cette situation résulte de l'augmentation du chiffre d'affaires des loyers dans les mêmes proportions que celles relatives à l'évolution du patrimoine locatif propriété de l'association (*351 logements en 2011 et 436 logements en 2015 soit une augmentation de 24 %*), mais surtout de la montée en puissance des activités pour le compte des partenaires (*chiffre d'affaires de 2 639 k€ en 2011 et 5 256 k€ en 2015 soit près de 100 % d'augmentation*) qui n'a fait qu'accentuer sa prédominance. Le produit des loyers représentait 36 % du chiffre d'affaires total en 2011, il n'est plus que de 27 % en 2015.

Dans la mesure où parallèlement à l'évolution positive du chiffre d'affaires, les coûts de gestion globaux (*+54 % sur la période 2011-2015*) restent maîtrisés, les charges de personnel passant de 2,2 à 3,0 M€, soit une progression de 36 %, et qu'il en est de même de l'annuité des opérations d'investissement locatif (*585 k€ en 2011 et 872 k€ en 2015, soit une augmentation de 49 %*), SOLIHA Provence apparaît comme une association correctement gérée (*détails des coûts de fonctionnement en annexe 7.3*).

Les pertes sur créances locatives (*ou admissions en non-valeur*) sont fluctuantes et significatives sur la période et l'association devra en améliorer le traitement (*cf. § 4.4*).

² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

6.2.2 Résultats comptables

L'association disposant d'une comptabilité analytique, le tableau suivant permet de disposer d'une vision économique, activité par activité, sur la période 2013-2015. La principale ressource de l'association résulte de conventions annuelles, avec différentes entités, qui sont évolutives à la hausse comme à la baisse en fonction des politiques publiques. Par ailleurs, les moyens humains affectés aux différentes missions de terrain ne peuvent parfois s'adapter suffisamment rapidement aux évolutions des conventions ce qui explique le caractère parfois très fluctuant des résultats comptables présentés ci-après.

En k €	2013	2014	2015
Résultat comptable toutes activités confondues	470	313	391
- Part de l'activité « accompagnement social »	89	75	35
- Part de l'activité « amélioration de l'habitat »	-89	-141	-177
- Part de l'activité « développement innovation sociale »	3	-10	50
- Part de l'activité « gestion locative adaptée »	245	41	283
- Part de l'activité « ingénierie sociale »	-77	-78	18
- Part de l'activité « logement d'abord »	412	534	290
- Part de l'activité « maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage » (<i>production de logements</i>)	-120	-192	-110
- Part de l'activité « renouvellement urbain et copropriétés dégradées »	32	92	16
- Part de l'activité « santé environnement »	-25	-8	-13

Sur la période 2013-2015, le résultat comptable de l'activité relative à la gestion locative (*gestion locative adaptée + maîtrise d'œuvre et d'ouvrage relative à la production de logements*) ne représente que 13 % du résultat global de l'association. Le complément, soit 87 %, correspond au résultat comptable des diverses prestations rendues telles que l'accompagnement social, l'encadrement du redressement de copropriétés dégradées, le logement d'abord³, l'accompagnement de particuliers dans la rénovation de leur habitat, des études pour le compte de bailleurs sociaux, ou encore des actions de terrain en soutien de projets de réhabilitation urbaine. À noter que l'activité « développement innovation sociale » dont le but est d'élaborer des réponses nouvelles à des besoins nouveaux et non satisfaits permet à l'association de se positionner sur des activités innovantes sans perte comptable sur la période 2013-2015. Une fois ces nouvelles activités maîtrisées, l'une des directions opérationnelles de SOLIHA Provence a vocation à les reprendre.

³ Logement d'abord : dispositif financé par le FNADVL mis en place le 1^{er} septembre 2012 dans les Bouches du Rhône, permettant l'accueil d'urgence de familles en particulier

6.2.3 Structure financière

Bilans fonctionnels (voir détails à l'annexe 7.4)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	13 936	19 546	20 649	23 188	23 278
Provisions pour risques et charges	157	19	243	433	929
- Dont PGE	21	2	0	20	22
Amortissements et provisions (<i>actifs immobilisés</i>)	8 019	9 231	10 558	12 170	13 711
Dettes financières	6 380	5 940	9 656	10 437	11 294
Actif immobilisé brut	31 023	35 184	38 903	41 583	45 496
Fonds de Roulement Net Global	-2 530	-448	2 203	4 645	3 716
Actifs circulant (+)	4 027	7 610	7 946	9 185	9 231
Provisions d'actif circulant (-)	44	165	222	375	519
Dettes d'exploitation et hors exploitation (-)	3 580	4 203	4 958	4 330	4 645
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	402	3 241	2 766	4 480	4 067
Trésorerie nette	-2 932	-3 689	-563	165	-350
Concours bancaires	3 423	3 872	1 860	1 333	1 614
Trésorerie du Bilan à l'Actif	491	183	1 297	1 498	1 264

Sur la période 2011-2015, la variation positive des capitaux propres résulte de l'augmentation des subventions nettes d'investissement pour 7,8 M€ et du cumul des résultats comptables pour un montant de 1,5 M€. La progression de 8,9 M€ de l'actif net est la conséquence de l'acquisition et la mise en service de 87 nouveaux logements sur la période 2012-2015. Le patrimoine propriété de l'association est ainsi passé de 341 logements fin 2011 à 428 logements fin 2015. La dette financière augmente en conséquence de 4,9 M€. Dans ces conditions, et une fois pris en considération le supplément de 0,8 M€ de provisions pour risques et charges comptabilisés, le fond de roulement net global (FRNG) progresse de 6,2 M€ sur la période 2011-2015 pour atteindre 3,7 M€ (*7,0 mois de dépenses*). La situation du haut de bilan s'est ainsi améliorée au regard de la période 2005-2009 étudiée dans le précédent rapport de la Miilos n° 2011-014.

Pour ses opérations d'investissement, l'association ne dispose pas de fiches de situation financière et comptable. Elle n'est donc pas en mesure d'évaluer aisément l'impact des opérations engagées sur sa position financière (FRNG, ou *fonds disponibles, à terminaison*). Elle dispose cependant de fiches financières qui permettent au CA de valider le lancement desdites opérations, ainsi que de fiches présentant leur décompte général et définitif détaillant l'ensemble des dépenses, et permettant au CA d'apprécier les engagements réellement effectués. À terminaison des opérations et sur la base des éléments relatifs aux opérations en cours ou non soldées communiqués par l'association, l'équipe de contrôle a évalué le FRNG à terminaison à hauteur de 3,1 M€ au 31 décembre 2015 (*soit un niveau encore assez confortable de six mois de dépenses*).

Le besoin en fonds de roulement est principalement lié aux différents travaux en cours menés par l'association pour son propre compte ou pour le compte de propriétaires dans le cadre de l'activité « amélioration de l'habitat », des créances locataires (*gestion directe ou location/sous-location*), des subventions d'investissement à recevoir, ou encore des produits à recevoir ou constatés d'avance relatifs aux différentes conventions de service. Il est globalement en hausse sur la période du fait de l'augmentation de l'activité de l'association.

L'association a recours à deux concours bancaires lui permettant d'initier des travaux d'investissement pour son propre compte. Ces lignes de crédit ne sont sollicitées que si les subventions budgétées sont effectivement notifiées. Elles font l'objet d'un remboursement lors de la réalisation des emprunts ou lors de l'encaissement des subventions. L'amélioration du haut de bilan (+ 6,2 M€ sur la période 2011-2015) permet ainsi le financement du besoin croissant de fond de roulement (+ 3,7 M€ sur la période 2011-2015) et la progression de la trésorerie nette de l'association (+2,5 M€ sur la période 2011-2015). L'association étant sensible aux problématiques de trésorerie, des prévisions sont réalisées par le chargé de gestion de l'association.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

À la demande de la fédération SOLIHA, l'association établit et transmet une étude économique et financière à dix ans qu'elle actualise chaque année. Cette étude fait l'objet d'une validation par le CA. Le présent rapport traite de l'étude à l'horizon 2024 s'appuyant sur l'exercice comptable 2015 exécuté et le budget révisé 2016 pour ce qui concerne l'évolution du compte de résultat.

L'association prévoit une évolution positive du patrimoine géré de l'ordre de huit logements par an pour son propre patrimoine et 90 logements par an sur le périmètre de la location/sous-location, dont 80 propriété de la SA UES Habitat PACT Méditerranée. Cette dernière, également membre de la fédération SOLIHA, a pour vocation d'assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations d'investissement afin de produire des logements sociaux, principalement avec un financement de type PLAI, pour le compte d'entités associées, membres de la fédération SOLIHA, compétentes sur la région Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse (*SOLIHA Provence étant la principale entité avec un apport en capital initial de 300 k€ sur un total de 390 k€*). L'objectif de 90 logements est supérieur aux 50 logements mentionnés dans la convention du 9 septembre 2016 entre l'Etat et SOLIHA Provence relative au développement d'une offre de logements très sociale en commune carencée.

L'association prévoit que ce développement soit fortement soutenu par les institutions publiques (*environ 65 % de subventions, en cohérence avec ce qui a été observé sur la période 2011-2015*), et la mobilisation de 4 % de fonds propres au plus pour les baux à réhabilitation, soit environ 0,6 M€ pour 72 logements (*l'équipe de contrôle a retenu un prix unitaire moyen de 200 000 € en bail à réhabilitation ou acquisition-amélioration sur la période 2016-2024*), le reste étant financé par l'emprunt. Par ailleurs, l'association compte mobiliser 8 000 € de fonds propres par logement PLAI produit par la SA UES, soit 5,8 M€ pour 720 logements sur la période 2016-2024. Le besoin en fonds propres pour assurer ce développement serait donc de l'ordre de 6,4 M€.

L'autofinancement net de l'association comme son résultat net comptable restent positifs et en progression régulière sur la période (*pour 2016, l'autofinancement était prévu à hauteur de 882 k€, il est finalement de 1 173 k€, comparable au montant observé en 2015*). Il pourrait permettre de générer 11,5 M€ de fonds propres entre 2016 et 2024, montant supérieur au besoin précité.

6.4 CONCLUSION

L'association SOLIHA Provence apparaît comme correctement gérée. Sur la période 2011-2015, son chiffre d'affaires et sa rentabilité financière sont principalement issus de ses prestations de service pour le compte de différents partenaires publics. L'association a su de plus se positionner sur de nouvelles activités qui lui ont permis de se diversifier et d'assurer une progression de son chiffre d'affaires dans lequel la part des loyers a diminué entre 2011 et 2015. Des améliorations comptables restent nécessaires pour assurer la pleine

transparence de sa gestion. La progression de son assise financière lui permet théoriquement d'assurer le développement patrimonial qu'elle prévoit à l'horizon 2024, que ce soit sous sa propre maîtrise d'ouvrage concernant les baux à réhabilitation avec un conventionnement Anah, ou sous la maîtrise d'ouvrage de la SA UES Habitat PACT Méditerranée pour ce qui concerne les logements conventionnés à l'APL avec un financement PLAI. La faisabilité financière de ce développement dépendra cependant de la poursuite des rémunérations d'origine publique relatives aux différentes conventions qui encadrent ses activités sociales, mais aussi du niveau des subventions accordées par les différents partenaires institutionnels.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	SOLIHA PROVENCE
-------------------------	-----------------

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	1, chemin des Grives	Téléphone :	04 91 11 63 10
Code postal :	13383	Télécopie :	04 91 02 92 91
Ville :	MARSEILLE Cedex 13		

PRESIDENT : Philippe OLIVIERO

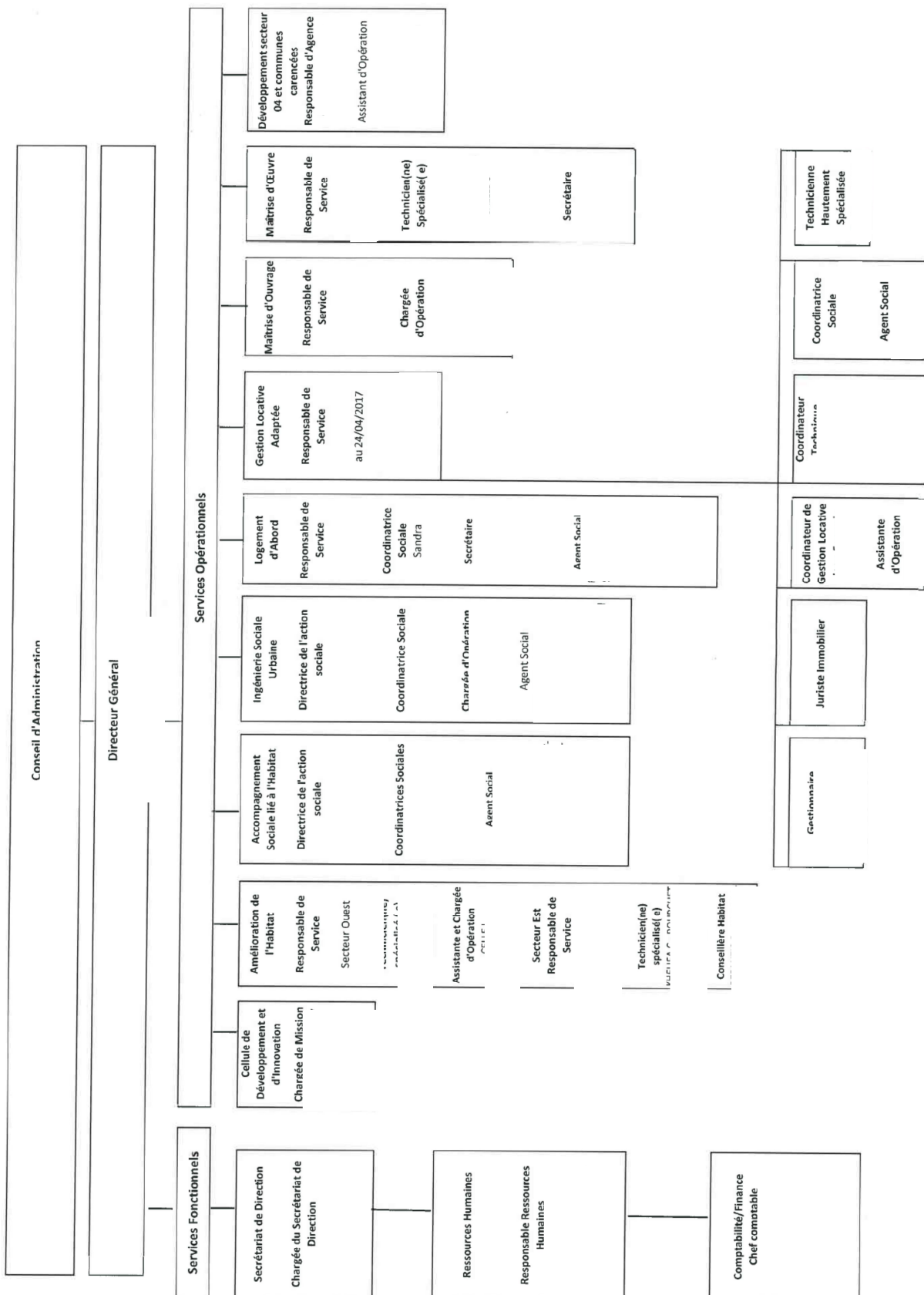
DIRECTEUR GENERAL : Jean-Jacques HAFFREINGUE

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2016			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'appartenance
Président :	OLIVIERO Philippe		
Vice-Président	COULANGE Michel		
Trésorière	COSTES Monique		
Trésorier adjoint	Union des Maires 13	GUINIERI Frédéric	
Secrétaire	POULY Odile		
Secrétaire adjoint	BENOIST Xavier		
	CAF des BDR	CHAPPELLET Jean	
	Conseil Départemental BDR	CARREGA Sylvie	
	Administratrice UNPI	GAGNIERE Marie	
	UNICIL	BONNOIS Stéphane	
	CAMOIN Jean Pierre		
	CAMOIN Jean Philippe		
	GRAZINI Aline		
	MASTAI Jacques		

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Cabinet HUGEL
----------------------------------	---------------

EFFECTIFS AU : 31/12/2016	Cadre :	18	Effectif total : 81
	Maîtrise :	2	
	Employés :	57	
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	4	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2011	2012	2013	2014	2015
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	69 094	80 040	109 061	120 976	120 248
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	2 626	18 188	204 507	236 345	193 349
612	Crédit bail mobilier et immobilier	407 360	477 485	780 600	715 740	678 362
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	3 747	0	0	0	0
616	Primes d'assurances	46 202	50 764	68 079	91 899	70 183
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	30 146	67 507	47 527	116 557	113 666
623	Publicité, publications, relations publiques	21 588	11 320	15 420	10 003	11 732
625	Déplacements missions et réceptions	141 157	141 474	189 270	206 431	215 401
6285	Redevances (SA)	43 582	50 358	40 047	43 832	45 896
Autres 61-62	Autres services extérieurs	112 213	112 244	109 227	138 991	158 220
651-658	Redevances et charges de gestion courante	0	0	0	0	64 000
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-224 102	-204 282	-150 035	-217 594	-274 518
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	8 039	-12 187	2 378	56 688	10 804
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	661 653	792 913	1 416 082	1 519 868	1 407 344
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	43 013	44 251	40 343	68 734	78 508
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	43 013	44 251	40 343	68 734	78 508
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	3 294	54 985	79 702	23 800	65 383
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	-81 334	-49 882	-56 932	-133 933	-249 619
641-648-6481	Rémunérations	1 522 210	1 540 178	1 865 358	2 104 840	2 132 324
645-647-6485	Charges sociales	625 801	625 197	749 898	874 846	856 953
631-633	Sur rémunérations	142 002	140 730	168 831	190 776	190 920
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	2 211 973	2 311 208	2 806 858	3 060 330	2 995 961
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	2 916 639	3 148 372	4 263 283	4 648 932	4 481 813
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	105 979	141 526	253 922	174 351	193 142
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	105 979	141 526	253 922	174 351	193 142
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	3 022 618	3 289 898	4 517 206	4 823 283	4 674 954
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	17 584	40 021	37 772	43 932	37 952
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	17 584	40 021	37 772	43 932	37 952
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	3 040 202	3 329 919	4 554 978	4 867 215	4 712 906
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	120 049	124 963	127 061	128 844	146 724
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
D	TOTAL TFPB	120 049	124 963	127 061	128 844	146 724
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	3 160 251	3 454 882	4 682 039	4 996 058	4 859 631

7.4 STRUCTURE FINANCIERE

SOLIHA 13 (782 886 147 00035)	2011	2012	2013	2014	2015
Capital et réserves (SA)	655 556	0	0	0	0
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report-à-nouveau	2 594 828	3 452 437	3 811 444	4 281 488	4 594 167
Résultat de l'exercice	202 053	359 007	470 044	312 680	391 120
Situation nette	3 452 437	3 811 444	4 281 488	4 594 167	4 985 287
Subventions d'investissement	10 484 022	15 734 402	16 367 114	18 594 022	18 292 549
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	13 936 459	19 545 846	20 648 602	23 188 190	23 277 836
Provisions pour risques et charges	157 351	19 372	242 823	432 978	928 860
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	8 019 248	9 230 961	10 558 002	12 170 432	13 710 910
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	6 257 050	5 882 474	9 605 696	10 362 650	11 196 338
Dépôts et cautionnements reçus	84 183	35 713	28 866	49 850	72 404
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	38 802	21 446	21 646	24 208	25 151
Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Ressources stables	28 493 092	34 735 810	41 105 633	46 228 308	49 211 498
Immobilisations incorporelles (VB)	37 107	85 783	85 783	85 783	85 783
Immobilisations corporelles (VB)	28 923 026	30 822 474	34 639 724	39 267 268	42 170 582
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	1 895 633	3 807 283	3 682 100	1 735 361	2 742 529
Immobilisations d'exploitation	30 855 765	34 715 541	38 407 607	41 088 413	44 998 894
Immobilisations financières	8 294	308 294	329 567	329 567	329 679
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	159 391	159 901	165 475	165 261	166 972
Immobilisations financières	167 685	468 195	495 042	494 828	496 651
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
Charges différées: Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Fonds de roulement net global (FRNG)	-2 530 358	-447 926	2 202 984	4 645 067	3 715 953
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	0	0	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0	0	0	0
Créances clients et locataires	292 519	245 124	211 068	371 006	354 299
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	3 709 819	7 327 439	7 716 470	8 790 190	8 869 574
Charges constatées d'avance d'exploitation	24 012	37 021	18 768	23 320	6 471
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-44 161	-165 412	-222 485	-374 639	-518 898
Actifs d'exploitation nets	3 982 189	7 444 172	7 723 821	8 809 877	8 711 446
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	0	0	0
Dettes sur achats d'exploitation	118 885	205 854	264 826	105 752	146 985
Dettes fiscales et sociales	1 928 118	1 984 629	2 358 902	2 088 162	2 319 801
Produits constatés d'avance d'exploitation	1 130 596	1 443 825	1 960 338	1 890 463	1 787 259
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relais et préfinancement, opérations d'aménagement	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	3 177 599	3 634 309	4 584 066	4 084 377	4 254 045
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	804 590	3 809 864	3 139 755	4 725 500	4 457 401
Créances diverses	0	0	0	0	0
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	0	0	0	0	0
Dettes diverses sur immobilisations	380 455	545 562	333 196	199 226	342 322
Autres dettes diverses	0	0	0	0	0
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	22 409	23 151	40 856	46 230	48 490
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	402 864	568 713	374 052	245 456	390 812
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-402 864	-568 713	-374 052	-245 456	-390 812
Besoin en Fonds de Roulement	401 726	3 241 151	2 765 703	4 480 044	4 066 589
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	0	0	0	0	0
Disponibilités (Valeur nette)	491 078	182 688	1 297 072	1 498 366	1 263 580
Trésorerie active	491 078	182 688	1 297 072	1 498 366	1 263 580
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	3 423 161	3 871 734	1 859 790	1 333 342	1 614 216
Trésorerie passive	3 423 161	3 871 734	1 859 790	1 333 342	1 614 216
Trésorerie nette	-2 932 083	-3 689 046	-562 718	165 023	-350 636

7.5 SIGLES UTILISES

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

