



RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-018
OPH du Var

Var (83)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-018

OPH du Var – 83

N° SIREN : 474 904 732
Raison sociale : Office Public de l'Habitat du Var
Président : Michel Bonnus
Directeur général : Martial Aubry
Adresse : BP 29 – 83 040 TOULON CEDEX 9
Collectivité de rattachement : Conseil départemental du Var

AU 1er JANVIER 2017

Nombre de logements familiaux gérés :	13 329	Nombre de logements familiaux en propriété :	13 326	Nombre d'équivalent logements (foyers, résidences spécialisées) :	502
--	---------------	---	---------------	---	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,7 %	3,4 %	4,8 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,1 %	0,8 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	7,2 %	7,6 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,0 %	1,4 %*	1,5 %*	(4)
Age moyen du parc (en années)	36,5	36,4	37,6	
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				(2)
< 20 % des plafonds	20,2 %	21,1 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds	64,6 %	59,9 %	59,9 %	
> 100% des plafonds	8,2 %	11,4 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	50,9 %	52,9 %	50,6 %	
Familles monoparentales	17,5 %	21,4 %	20 %	
Personnes isolées	38,0 %	31,8 %	37,4 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,1	5,6	5,5	(1)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,2 %		14,4 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,7		4,2	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	15,8 %		12,6 %	

(1) RPLS au 01/01/2016

(2) Enquête OPS 2012

(3) Bolero 2014 : ensemble des OPH

(4) Evolution entre 01/01/2011 et 01/01/2016 pour les références régionales et nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Organisation efficiente des services, avec des évaluations permettant une démarche d'amélioration continue
- ▶ Bonne gestion et connaissance des demandes de logement
- ▶ Rôle social de l'organisme (*accueil et accompagnement des populations défavorisées*)
- ▶ Bonne maîtrise des impayés
- ▶ Bonne qualité de service rendu aux locataires, gestion de proximité satisfaisante, parc bien entretenu
- ▶ Production dynamique de logements, large couverture territoriale du parc
- ▶ Rentabilité de l'exploitation satisfaisante
- ▶ Structure financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Augmentation de la vacance commerciale
- ▶ Perte d'attractivité de certaines résidences

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ 25 dépassements des loyers maximums fixés par les conventions APL
- ▶ Charges locatives récupérées indûment pour 6 groupes (*473 logements*)
- ▶ Non présentation systématique de trois candidats par logement à la CAL
- ▶ Douze attributions de logement irrégulières
- ▶ Insuffisance des effectifs affectés au gardiennage et la surveillance
- ▶ Transformation d'usage de logements non conforme aux conventions APL
- ▶ Repérages d'amiante non réalisés sur l'ensemble des logements (*parties privatives*)
- ▶ Comptes rendus d'exposition au plomb non transmis pour dix ensembles immobiliers et pour ceux réalisés non joints aux contrats de location. Travaux prévus à l'issue des constats non réalisés sur une résidence

Précédent rapport de contrôle : rapport 2012-054 de mai 2013.

Contrôle effectué du 16 mars 2017 au 3 octobre 2017

Diffusion du rapport définitif : août 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-018

OPH du Var – 83

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.3 Commande publique	12
2.3 Conclusion	14
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	16
3.2 Accessibilité économique du parc	17
3.2.1 Loyers	17
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	19
3.2.3 Charges locatives	20
3.3 Conclusion	20
4. Politique sociale et gestion locative	21
4.1 Caractéristiques des populations logées	21
4.2 Accès au logement	21
4.2.1 Connaissance de la demande	21
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	22
4.2.3 Gestion des attributions	22
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	25
4.3.1 Accompagnement social	25
4.3.2 Enquête de satisfaction	26
4.3.3 Concertation locative	26
4.3.4 Gestion des réclamations	26
4.3.5 Gestion de proximité et gardiennage	26

4.4	Traitement des impayés	27
4.5	Location à des tiers ou occupations non réglementaires	27
4.6	Conclusion	28
5.	Stratégie patrimoniale.....	29
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	29
5.2	Évolution du patrimoine.....	29
5.2.1	Offre nouvelle	29
5.2.2	Réhabilitations.....	30
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	30
5.4	Maintenance du parc.....	31
5.4.1	Entretien du patrimoine	31
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	33
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	34
5.6	Accession sociale.....	35
5.7	Conclusion	35
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	36
6.1	Tenue de la comptabilité	36
6.2	Analyse financière	36
6.2.1	Analyse de l'exploitation	36
6.2.2	Structure financière	40
6.3	Analyse prévisionnelle.....	42
6.4	Conclusion	42
7.	Annexes.....	43
7.1	Informations générales	44
7.2	Organigramme	45
7.3	Liste des dépassements de loyers maximums autorisés	46
7.4	Liste des écarts constatés entre les données de la base locative et les termes des conventions APL	47
7.5	Tableau récapitulatif des irrégularités relatives aux règles d'attributions des logements.....	48
7.6	Ensembles immobiliers ne respectant pas l'obligation de gardiennage	50
7.7	Analyse prévisionnelle 2016-2025.....	51
7.8	Sigles utilisés.....	52

SYNTHESE

L'Office Public de l'Habitat du Var, Var Habitat, est le premier bailleur du département, sa collectivité de rattachement, et gère au 1^{er} janvier 2016 près d'un tiers des logements sociaux du territoire. Il intervient dans un contexte global de forte tension sur le marché locatif social, notamment sur les communes urbanisées du littoral présentant une offre limitée de logements accessibles par rapport à la demande. Pour résorber son retard d'équipement en la matière, le département du Var est par conséquent confronté à des besoins élevés de production de logement social. Par ailleurs, la mobilité des locataires du parc social est faible car les ménages éprouvent des difficultés à se loger dans le parc privé.

A la suite d'une période de réhabilitation de son parc ancien au début des années 2000, Var Habitat s'est engagé dans une production dynamique de logements pour répondre à la demande, notamment dans les communes carencées ne respectant pas les taux minimum de logements sociaux imposés par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Le parc de l'office a ainsi progressé de 12 % depuis 2011 pour atteindre 13 329 logements gérés au 1^{er} janvier 2017 implantés dans 90 communes. Cet effort d'investissement a été accompagné d'interventions plus modestes sur le parc existant, et représente un montant de 220 M€ sur cinq ans (2011-2015).

La gouvernance est impliquée dans la définition des orientations stratégiques de l'organisme, et le contrôle de leur mise en œuvre. Elle dispose d'informations claires et détaillées des services et de la direction générale. Var Habitat est engagé dans une démarche qualité, l'ensemble des activités et des sites sont certifiés ISO 9001 depuis novembre 2006 et couverts par des procédures régulièrement mises à jour. La satisfaction des locataires est mesurée régulièrement au moyen d'enquêtes. Le management de l'office repose sur la professionnalisation et l'implication du personnel, une démarche d'amélioration continue des pratiques, et un pilotage d'activités au travers d'objectifs collectifs et individuels.

L'office poursuit son rôle social d'accueil de ménages aux ressources modestes avec une offre de logements au niveau de loyer accessible. Un accompagnement social est mis en œuvre pour les populations les plus fragiles. La politique d'attribution est menée dans un objectif de transparence des décisions. L'équipe de contrôle a néanmoins relevé des irrégularités dans la gestion locative nécessitant des actions correctives, en matière de respect des loyers maximums des conventions APL, de gestion des attributions de quelques logements et de récupération des charges. Les risques locatifs liés à la vacance et aux impayés sont dans l'ensemble maîtrisés. Des actions doivent cependant être poursuivies afin notamment de limiter puis de réduire la vacance commerciale structurelle qui affecte certains groupes devenus peu attractifs. Par ailleurs, des travaux doivent être prévus à moyen terme afin d'améliorer l'image et le confort de certaines résidences.

La santé financière de l'office est satisfaisante. La rentabilité de son exploitation dégage un niveau de fonds propres qui lui permet de développer et réhabiliter son patrimoine. L'équilibre bilanciel est satisfaisant. L'analyse prévisionnelle, validée par le conseil d'administration de décembre 2016, montre la faisabilité financière d'un investissement conséquent de 400 M€ sur la période 2016-2025.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Département littoral de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Var accueille plus d'un million d'habitants selon le dernier recensement de 2014 (*source INSEE*). Des années 1960 aux années 2000, le Var a enregistré une forte croissance démographique accentuée par la forte attraction touristique locale. Malgré un ralentissement ces dernières années, sa croissance¹ reste élevée, la population a progressé en moyenne de 0,6 % par an entre 2009 et 2014, essentiellement sous l'effet des migrations résidentielles. L'arrivée de personnes âgées et le départ de jeunes aux âges d'études contribuent par ailleurs au vieillissement de la population. La production de logements n'est pas à la hauteur de la demande, pénalisée par une

¹ Source INSEE 2013

augmentation importante des prix de l'immobilier. Les coûts de production élevés sont liés à de nombreux facteurs, le principal étant lié aux difficultés à trouver du foncier disponible, devenu rare (*absence de réserves foncières*) et cher (*prix multiplié par deux entre 2002 et 2013, un des plus élevés de France*). Se rajoutent notamment le coût élevé de la fourniture des matériaux de construction et de leur transport, et la configuration des terrains souvent accidentée².

Le parc locatif social qui comptait 41 455 logements³ fin 2013 dans le Var, est insuffisant : il ne représente que 9 % des résidences principales contre 14 % en moyenne au niveau régional et 17 % au niveau national. Par ailleurs, le taux de résidence secondaire¹ est particulièrement important, il s'élève à 25,7 % contre une moyenne de 9,4 % en métropole (*17,5 % en région PACA*). Sur 35 communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 31 décembre 2000 (*article L.302-5 et suivants du CCH*), quinze communes sont déclarées carencées en 2016⁴.

La préfecture a estimé à environ 4 000 le besoin annuel de construction de logements sociaux dans le département afin de rattraper le retard pris en la matière. Face à ce constat, le préfet du Var a organisé des assises du logement social, en juin 2013, réunissant l'ensemble des acteurs afin de proposer des actions concrètes pour dynamiser la production. Un Comité Local de l'Habitat a été institué. Différents outils de régulation des prix du foncier sont mis en œuvre, dont la prescription dans les documents d'urbanisme de zones de mixité sociale avec fixation de pourcentage de logements sociaux pour toute opération, ou la mise à disposition du foncier de l'État à un prix décoté pour la construction de logements sociaux. Un soutien financier important de l'Etat et des collectivités concourt à l'équilibre des opérations.

Au 31 décembre 2016, selon les données du système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE), 31 925 demandeurs sont toujours en attente de logement social dans le Var, dont 27 % en délai anormalement long (*30 mois dans le département*). 4 292 attributions ont été réalisées sur l'année 2016, ce qui représente un peu plus d'une demande satisfaite sur huit (*contre une sur cinq au niveau national*), avec un délai d'attente moyen supérieur à 23 mois. Ces données illustrent le niveau élevé de tension du marché locatif social, confronté à une forte demande et une rareté de l'offre (*faibles taux de logement sociaux et de mobilité à l'intérieur du parc*).

L'Office Public de l'Habitat du Var est le premier bailleur du département. Au 1^{er} janvier 2016, il gère 29 % des logements sociaux du territoire.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

L'OPH du Var, Var Habitat, est rattaché au Conseil Départemental du Var. Le conseil d'administration (CA), composé de 23 administrateurs, s'est réuni de quatre à cinq fois par an sur les trois dernières années, avec une présence assidue de ses membres (*taux de présence physique de 73 %*). Depuis le 19 mai 2015, le président est M. Bonnus. Il est conseiller départemental et adjoint au maire de Toulon. Depuis le 24 avril 2007, le directeur général est M. Aubry. Les procès-verbaux (PV) des séances du CA sont détaillés, retranscrivent les discussions, et montrent une forte implication de ses membres dans la conduite des affaires de l'office.

² Source Le compte-rendu des assises du logement social dans le Var, Préfecture du Var, 28 juin 2013

³ Source RPLS 2013

⁴ Bilan annuel (2016) de l'application de l'article 55 de la loi SRU, Ministère de la Cohésion des Territoires, <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/transparence-logement-social>

Une commission « gestion locative et sociale », composée de cinq administrateurs au moins, examine les bilans des commissions d'attribution de logements (CAL), les évolutions locales de la demande de logements sociaux (*ex : charte régionale du dossier unique*) ou le règlement intérieur des CAL et de la charte d'attribution. Une commission « finances », composée également d'au moins cinq administrateurs a notamment pour rôle d'aider, par ses études, le CA à définir ses orientations budgétaires et à préparer le budget.

Le rapport de gestion fournit une information claire et précise sur la situation et les activités de l'organisme. Chaque direction y présente ses missions réalisées et ses perspectives. Les directeurs assistent régulièrement aux séances du CA.

Les administrateurs sont régulièrement tenus informés sur la santé financière de l'office. Une présentation claire et rigoureuse des principaux indicateurs de l'organisme est effectuée à l'occasion notamment du budget et de l'arrêté des comptes, permettant ainsi au CA de définir et d'adapter sa stratégie de développement et de réhabilitation du patrimoine en toute connaissance de cause.

Le contrat du directeur général ainsi que les modalités et le montant de sa rémunération n'appellent pas d'observation.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.2.1 Ressources humaines

Malgré une augmentation de 12 % du parc géré depuis 2011, l'effectif reste stable au sein de Var Habitat et s'établit au 31 décembre 2016 à 284 personnes physiques (*source rapport de gestion*). La part d'agents de la fonction publique évolue peu, l'office se situe au-dessus de la médiane des offices (*cf. tableau ci-dessous*). La moyenne d'âge diminue sur la période, mais reste relativement élevée. La part du personnel qui se situe dans la tranche d'âge 51-55 ans, est plus élevée que la médiane du secteur. Initiée en novembre 2013 une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) est mise en œuvre au sein de la Direction des Ressources Humaines en s'appuyant sur les travaux d'un groupe de travail dédié. Des actions sont menées pour anticiper les nombreux départs à la retraite à moyen terme, améliorer l'accueil et l'intégration du personnel entrant, adapter et moderniser les outils ou réorganiser certains métiers. L'office a investi 2,3 % de la masse salariale en 2015 pour la formation de ses employés (*il se situe ainsi dans la tranche 2,2 % à 3,5 % qui concerne 60 % des offices*).

	Indicateurs ressources humaines (données 2015)					
	Part d'agents de la FPT	Age moyen	Tranche d'âge 51-55 ans	Tranche d'âge 56 ans et plus	Taux d'absentéisme (jours calendaires)	ETP/1000 Logements
Var Habitat	31,7 %	48 ans	23,6 %	20,4 %	10,6 %	20,3
Médiane des offices	23,5 %	45 ans	16,6 %	20,8 %	6,3 %	20,3

Source : Rapport de branche – Les OPH en 2015 – Statistiques emploi et formation – Edition 2016, et Dossier Individuel de Situation 2015 de l'office, Fédération des OPH

L'effectif en 2015 s'élève à 20,3 équivalent-temps plein (ETP) pour 1 000 logements (*égal à la médiane du secteur, cf. § 6.2.1*). L'office dispose d'un parc dispersé et de huit agences qui regroupent, avec le personnel situé dans les groupes d'habitation, 69 % des effectifs en 2015 (56,5 % pour la médiane des offices). Les comparaisons aux médianes du secteur par type d'activité démontrent un effectif resserré dans les fonctions de gardiennage et surveillance (2,8 ETP/1000 logements contre 3,9 ETP/1000 logements) et supérieur aux références dans les travaux d'entretien en régie (3,8 ETP contre 2,8 ETP).

Avec 38 jours calendaires d'absence par personne en 2015 (*source rapport de gestion*), le taux d'absentéisme est plus d'une fois et demi supérieur à celui observé en moyenne dans les offices (*nombre moyen de jours d'absence de 23 jours*). L'écart provient en majeure partie des arrêts de longue durée (*longue maladie ou maladie longue durée*), pour lesquels l'office ne dispose que de peu de moyens d'action (*quinze personnes sont absentes pour ce motif en 2015*). Le nombre de jours d'absence pour maladie ordinaire est un indicateur suivi par la direction, il évolue à la hausse depuis 2012 mais reste comparable à la médiane du secteur (*10,5 jours*). Les arrêts, notamment de longue durée, nécessitent le recrutement de salariés en contrat à durée déterminée (*deux en 2015 et 2016*), ainsi que le recours à des intérimaires (*80 contrats en 2016*). Ces coûts pèsent sur les frais de personnel (*cf. 6.2.1*). Différentes démarches ont été initiées par le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail, avec la création de deux groupes de travail en charge de propositions d'actions de prévention des risques liés aux activités physiques et des risques psychosociaux.

L'office dispose d'un accord d'entreprise en date du 18 février 2013 régissant les conditions d'emploi et de travail de l'ensemble du personnel. Y sont annexés différents accords collectifs ainsi que le règlement intérieur. Le 29 avril 2016 un accord d'intéressement a été signé entre l'office et les organisations syndicales représentatives du personnel. En fonction de l'atteinte d'objectifs financiers, une prime d'intéressement est prévue avec une répartition égalitaire entre le personnel.

2.2.2.2 Evolution de l'organisation

L'organisation de l'office a peu évolué depuis le dernier contrôle (*cf. annexe 7.2*). Le siège regroupe trois directions opérationnelles⁵, trois directions assurant les fonctions support⁶ ainsi que cinq services ou pôles transversaux⁷ rattachés à la direction générale. L'organisation territoriale s'articule autour de huit agences. En charge de la gestion locative de proximité et de l'entretien du patrimoine, elles assurent également l'interface avec les partenaires locaux. Un coordonnateur territorial (*Directeur de la gestion locative au moment du contrôle*) assure le lien entre les agences et la direction générale, au travers notamment de réunions bimestrielles. Des échanges réguliers interviennent également entre les directions opérationnelles et le personnel des agences. Plus généralement, le partage et la circulation de l'information sont favorisés par la tenue de réunions régulières. Le comité de direction (*CODIR*) composé du directeur général, du directeur général adjoint et des directeurs se réunit toutes les semaines. Une fois par mois il est élargi aux chefs d'agences et chefs de service.

Le management de l'office repose sur la professionnalisation et l'implication du personnel, une démarche d'amélioration continue des pratiques, et un pilotage d'activités au travers d'objectifs collectifs et individuels.

2.2.2.3 Contrôle de gestion

Le contrôle de gestion, rattaché à la direction générale, lui apporte des outils afin de vérifier l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de sa stratégie, ainsi qu'une aide à la décision par le contrôle et le suivi des activités. Des indicateurs d'activité sont suivis au travers de tableaux de bord mensuels présentés en *CODIR* élargi. Ils sont complétés par des tableaux d'indicateurs détaillés suivis mensuellement lors d'une tournée en agence. Au-delà d'une remontée d'information et d'un pilotage rigoureux de l'activité, les missions s'étendent à la définition d'indicateurs de performance, à l'homogénéisation des pratiques de gestion au sein des agences, et à la proposition d'actions d'amélioration sur le plan organisationnel.

⁵ Direction de la Gestion Locative et Sociale, Direction du Développement de l'Habitat, Direction du Patrimoine

⁶ Au siège : Direction des Ressources Humaines, Direction de la Communication et des Systèmes d'Informations ; dans des locaux à proximité du siège : Direction Financière et Comptable

⁷ Contrôle de gestion et contrôle interne et Qualité et développement durable (locaux proche du siège), Administration générale-service marchés-service juridique (au siège)

2.2.2.4 Maîtrise des risques, contrôle et audit internes

Var Habitat a établi sa cartographie des risques dès 2009, avec l'aide d'un cabinet d'audit, selon une approche matricielle. Un référentiel permet d'évaluer, pour chaque procédure, un niveau de risque en fonction de son impact (*financier, juridique, ou en termes d'image*) et de sa fréquence (*probabilité de survenance*). Trois niveaux de risque sont définis⁸. Une première matrice a été construite suite au passage en revue de 32 procédures métiers de Var Habitat. Des audits ont été réalisés entre 2009 et 2013 et ont permis d'identifier 85 préconisations classées en trois priorités. Leurs mises en œuvre dès 2011 a conduit à une amélioration du niveau de risque évalué sur ses procédures (*plus aucune procédure n'est jugée critique*). Deux procédures restent à surveiller au moment du contrôle (*dépenses d'exploitation et gestion de la paie*). Des contrôles continus sur certaines thématiques sont également mises en œuvre.

2.2.2.5 Système de management de la qualité

Depuis novembre 2006, l'ensemble des activités et des sites de Var Habitat est certifié ISO 9001. Le dispositif général, piloté par le responsable qualité et développement durable, vise à améliorer et harmoniser les méthodes de travail afin d'accroître la satisfaction des clients (*locataires, demandeurs et partenaires*). Les activités sont découpées en trois macro-processus métier, trois processus de management et cinq processus support. Des indicateurs qualité déclinés pour chaque processus permettent de suivre l'atteinte des objectifs fixés (*116 indicateurs suivis par le contrôle de gestion au moment du contrôle*). Depuis 2016, le management de la qualité repose sur des audits internes (*6 à 9 par an, 11 auditeurs internes*), des revues de processus (*2 par an*), une revue annuelle de direction et une revue annuelle de chaque agence. Des actions d'amélioration sont régulièrement proposées sur la base d'enquêtes régulières sur la satisfaction des locataires. Le responsable qualité et développement durable suit la mise à jour de toutes les procédures formalisées, accessibles sur le portail interne de l'organisme. Il travaille en étroite collaboration avec les services en charge du contrôle interne et du contrôle de gestion.

2.2.3 Commande publique

En matière de commande publique, Var Habitat est soumis sur la période contrôlée aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015.

Une commission d'appel d'offres (CAO) a été créée par délibération du CA du 10 juin 2011. Sa composition a évolué en fonction des modifications des dispositions législatives et réglementaires et de la composition du CA. Ses règles de fonctionnement (*quorum, convocation*) sont définies dans la délibération du CA du 22 juin 2016, qui établit également sa nouvelle composition. Ces derniers sont également membres du jury pour les procédures visées à l'article 14 du décret n°2005-1742 (*concours*) et des CAO créées à l'occasion de groupement de commandes avec d'autres organismes.

Le service « marchés » (*quatre personnes*), rattaché au directeur général, réalise une coordination générale et un contrôle de l'ensemble des achats réalisés au sein de l'office. Il assiste ainsi les services émetteurs du besoin dans les différentes étapes des procédures⁹. Il contrôle notamment la conformité juridique et administrative des pièces du marché, la computation des seuils pour des besoins homogènes couvrant plusieurs services, le contenu des rapports d'analyse, et plus généralement le respect des procédures.

⁸ Par ordre décroissant du niveau de risque : processus critique, processus à surveiller et processus à risque réduit

⁹ Rédaction des pièces administratives, mesures de publicité, tenue du registre des dépôts, ouverture des offres, secrétariat de la CAO, analyse des candidatures, suivi administratif après attribution (hors exécution), et suivi des contentieux

En 2012, l'office a établi un guide des marchés présenté pour information au CA. Celui-ci définit les procédures applicables pour la passation des marchés publics sous le régime de l'ordonnance de 2005 en fonction du montant estimé du besoin. Ce guide est complété par des procédures qualité définissant les modes opératoires et la répartition des tâches entre les services. Le guide a été mis à jour en 2016 pour intégrer les dispositions de l'ordonnance n°2015-899 et ses décrets d'application. Sous les seuils européens, plusieurs niveaux intermédiaires sont définis avec un niveau d'exigence croissant en matière de modalités de publicité et de mise en concurrence. Le guide des marchés définit également la compétence de la CAO¹⁰ et du jury de concours, ainsi que leurs règles de fonctionnement.

Sous le régime de l'ordonnance n° 2005-649, puis de l'ordonnance n° 2015-899, le guide interne prévoit la possibilité de réaliser des achats d'un montant inférieur à 5 k€ sans publicité, ni obligation de mise en concurrence (*devis facultatifs*). Ces « petits » achats, dont l'attribution relève des chefs d'agence, sont codifiés de manière informatique selon une nomenclature¹¹, en permettant une traçabilité, un contrôle interne, et une computation annuelle. L'analyse par échantillonnage réalisé par l'ANCOLS pour l'année 2016 démontre que l'office contracte avec une diversité d'opérateurs économiques pour des prestations de services ou fournitures homogènes.

L'office réalise également des achats sans publicité, ni obligation de mise en concurrence pour des montants supérieurs à 5 k€ (*pas de demande de devis systématique*), en les codifiant également de manière informatique sur des subdivisions (*nomenclature*). L'ANCOLS a pu vérifier par sondage sur l'exercice 2016 qu'il s'agit soit de marchés non soumis aux règles de la commande publique (*article 14 de l'ordonnance n°2015-099*), l'imputation sur nomenclature sert alors à isoler les dépenses (*exemple : frais de copropriété ou loyers, établissement d'actes authentiques par des notaires, etc.*), soit de marchés relevant d'un régime spécifique (*article 28 et 29 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016, exemple : certains services juridiques*). Le guide des marchés a été complété en cours de contrôle pour clarifier les procédures relatives à ces achats.

L'ANCOLS a procédé à l'analyse d'une vingtaine de consultations¹². Trois sont concernées par quelques irrégularités mineures. Elles ont été signalées aux services opérationnels par le service marchés dans le cadre de ces contrôles, et ont fait l'objet de mesures correctives, témoignant d'une bonne réactivité et d'une bonne maîtrise des procédures. En 2016, trois commandes auprès d'avocats relevaient de prestations de conseil juridique hors contentieux pour un montant total de 6,9 k€ HT. Ces contrats ne relèvent pas de services juridiques de représentation soumis à un régime spécifique (*article 29 du décret n°2016-360*). Dans le cas d'espèce, leur faible montant permet néanmoins le recours à des procédures négociées sans publicité ni mise en concurrence préalables (*article 30 du décret n°2016-360*)

La liste des marchés attribués, publiée annuellement sur le site internet de Var Habitat, est communiquée régulièrement au conseil d'administration qui dispose également d'informations détaillées sur la commande publique dans le rapport de gestion. Un seul contentieux lié à la commande publique a eu lieu sur la période contrôlée en 2013 (*200 marchés notifiés par an en moyenne sur la période contrôlée*). Les procédures mises en œuvre sont efficaces et permettent de limiter les risques juridiques.

¹⁰ Marchés dont le montant dépasse les seuils européens ainsi que les avenants à ces marchés entraînant une augmentation du montant global supérieure à 5 %, marchés de travaux dont le montant est supérieur à 207 000 € HT

¹¹ Nomenclature de subdivisions regroupant les besoins homogènes sous un même libellé

¹² Trois marchés de maîtrise d'œuvre, deux procédures d'appel d'offre pour travaux (dont une regroupant 4 marchés), deux marchés de maintenance (fournitures et service), et des consultations pour des missions géotechniques.

2.3 CONCLUSION

La gouvernance est impliquée dans la conduite des affaires de l'office et dispose d'informations claires et détaillées sur les activités. Les administrateurs, présents au sein de nombreuses commissions, participent à l'implication de la gouvernance aux activités stratégiques de Var Habitat. L'organisation de l'office a peu évolué depuis le dernier contrôle, de même que les effectifs. La direction assure le pilotage des activités au travers d'objectifs, et s'appuie sur ses services « contrôle interne », « contrôle de gestion » et « qualité » pour leurs suivis. Des procédures couvrent l'ensemble des activités dans une démarche d'assurance qualité basée sur l'écoute des locataires.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2017 Var Habitat gère 13 329 logements familiaux répartis dans 339 groupes d'habitation, et 502 équivalents logements répartis dans 22 foyers (1 249 places). Le patrimoine est implanté sur 90 des 153 communes du Var, ainsi que sur la commune de Manosque dans les Alpes-de-Haute-Provence. Un cinquième (19 %) est situé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV). Seuls 262 logements (0,2 % du parc) sont présents dans des communes classées en Zones de Revitalisation Rurale (ZRR). Le parc est relativement récent comparé à celui détenu en moyenne dans les offices publics, sa moyenne d'âge au 1^{er} janvier 2017 est de 37,5 ans (source RPLS 2016, logements conventionnés), pour 40 ans au sein des OPH au 1^{er} janvier 2016 (source chiffres clés Fédération des OPH). Il convient de noter toutefois que le patrimoine locatif social du département du Var est relativement récent, avec une moyenne d'âge de 34 ans pour l'ensemble des logements conventionnés tous bailleurs confondus.

Au 1 ^{er} janvier 2017	Places en foyers (en équivalent-logements)			Total
	Logements familiaux	Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	13 326	0	502	13 828
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un tiers	3	0	0	0
Total	13 326	0	502	13 828

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Les logements sont entièrement conventionnés à l'exception de 36 logements en cours de conventionnement, et très majoritairement collectifs (96 %). Ils sont implantés dans de petits groupes d'habitation, seuls 29 groupes dépassent 100 logements (36 % du parc).

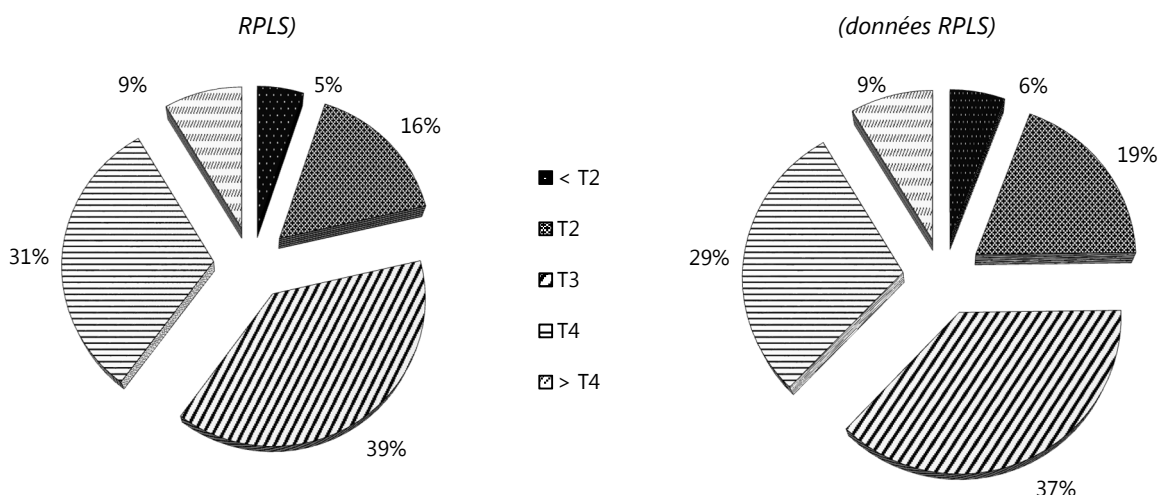
La typologie du parc de Var Habitat est synthétisée dans le graphique ci-après, elle est comparable à celle observée au niveau national¹³. La part des deux ou trois pièces (55 %), et surtout de logements comportant une seule pièce principale (5 %) est inférieure à la demande enregistrée au niveau régional en décembre 2015¹⁴ (respectivement 65 % pour les T2/T3, 12 % pour les chambres/T1). En revanche la proportion de grands logements (quatre pièces et plus) est plus importante que la demande enregistrée en PACA (40 % pour 22 % des demandes).

Typologie du parc de Var Habitat au 01/01/2016 (données

Typologie du parc au 01/01/2016, France entière

¹³ Références : Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2016, novembre 2016 (www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr). Sources : SoeS, RPLS au 01/01/2016 et DHUP, SNE décembre 2015

¹⁴ Source DREAL PACA/Aatiko/SNE Les statistiques du mois de décembre 2015



3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La mobilité des locataires du parc de Var Habitat est très faible. Le taux de mobilité¹⁵ en 2015 s'élève à 5,5 %, pour une moyenne départementale de 7,4 %, régionale de 7,6 % et nationale de 9,7 %. Ce taux est constant depuis 2013. Les mutations internes de locataires dans le patrimoine représentent 12,3 % en moyenne des contrats signés sur la période 2013-2016. Les nouveaux logements mis en service permettent de compenser le peu de logements libérés afin de répondre à la forte demande (*la part de contrats signés sur de nouveaux logements mis en service représente en moyenne 28 % de l'ensemble des nouveaux baux signés sur la même période*).

Bien que le taux de vacance globale soit contenu par rapport aux références départementales et régionales (*cf. tableau ci-après*), cette thématique fait l'objet à juste titre d'une attention particulière de Var Habitat en raison des importantes pertes de produits locatifs induites (*1,6 M€ en 2016, 1 M€ en 2011*). Un groupe de travail « logements vacants » a été mis en place avec le contrôle de gestion afin de déterminer des leviers d'action permettant de réduire la vacance commerciale. En effet, l'achèvement des importants programmes de réhabilitation et démolition, opérés depuis le début des années 2000, a conduit à une baisse de la vacance technique sur la période contrôlée. La vacance globale s'est néanmoins maintenue, en raison d'une hausse de la vacance commerciale, passant de 70 % de la perte financière totale en 2011 à 92 % en 2016. La vacance structurelle (*vacance commerciale de plus de 3 mois*) affecte un nombre réduit de groupes d'habitation en perte d'attractivité (*cinq groupes sur 339 représentent à eux seuls 22 % des pertes*). Un budget spécifique (80 k€) pour remise en état des logements leur a été consacré.

¹⁵ Emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité.

Au 31 décembre 2015

	Nombre de logements	Taux de vacance	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale	Taux de vacance commerciale +3mois
Var Habitat	12 930	2,7 %	0,5 %	2,2 %	1,1 %
Département du Var	43 294	3,1 %	0,7 %	2,4 %	0,8 %
Région PACA	281 813	3,4 %	1,5 %	1,9 %	0,7 %

Source : annexe VI comptes 2015 pour l'organisme et données RPLS retraitées ANCOLS pour les références

Le processus d'attributions sur les logements nouvellement mis en service est maîtrisé, et ne génère pas de perte financière (*aucune sur 2016, 10 k€ sur 2015*). Pour renforcer les équipes en place, une mutualisation des chargés de location entre les agences est effectuée lors de la mise en service de nouveaux groupes.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le niveau de loyer mensuel moyen pratiqué par l'office au 1^{er} janvier 2017 s'élève à 5,2 €/m² de surface habitable (SH). Il est inférieur aux références départementales et nationales (*cf. tableau ci-dessous*), et très attractif par rapport à celui constaté en 2017 dans le marché locatif privé varois. Ce dernier s'établit en moyenne à 12 €/m² (*source Clameur*), avec des variations territoriales importantes, de 9,3 €/m² dans la communauté de communes (CC) « vallée du Gapeau » à 14,3 €/m² dans la CC Golfe de Saint-Tropez.

La moitié des logements présentent un niveau de loyer inférieur à 5,1 €/m² de SH, ils correspondent au patrimoine financé en HLMO (*cf. graphiques ci-après*). Var Habitat propose ainsi des logements accessibles aux personnes présentant des ressources modestes.

Par ailleurs, selon les données de la Caisse d'Allocations Familiales du Var¹⁶, le montant des aides au logement pour les 6 584 ménages bénéficiaires représente en 2016 en moyenne 68 % du loyer principal qui leur est quittancé (*58 % du montant du loyer et des charges selon les données de l'organisme*).

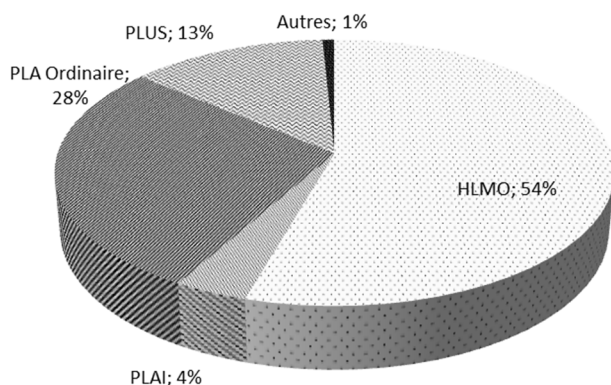
Au 1^{er} janvier 2016

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
Var Habitat	13 350	4,5	5,1	6,0	5,2
Département Var	40 709	4,6	5,4	6,4	5,6
Références France métropole	4 153 165	4,8	5,5	6,4	5,5

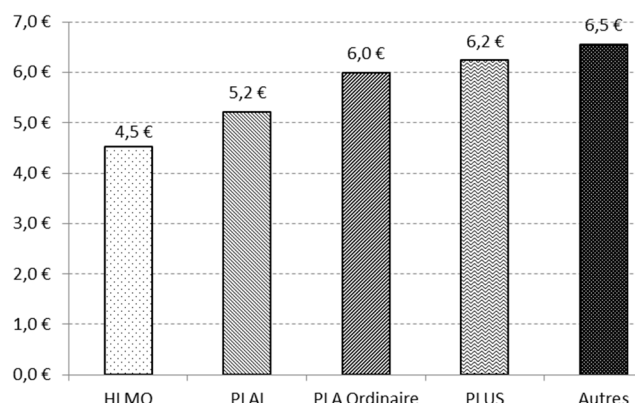
Source données de quittancement pour l'organisme et RPLS au 01/01/2016 pour les références, aucune augmentation de loyer entre 2016 et 2017

¹⁶ Statistiques du suivi social APL au 31 décembre 2016 (conformément aux directives fixées par l'Instructions Technique n°2017-44)

Répartition des logements par type de financement (source données internes de l'organisme)



Répartition des niveaux de loyers moyens par type de financement (source données internes de l'organisme)



Le CA a adopté depuis 2012 des augmentations annuelles légèrement inférieures ou égales aux seuils réglementaires sur la période contrôlée (cf. tableau ci-dessous).

	Augmentation annuelle des loyers (en %)				
	2013	2014	2015	2016	2017
Hausse annuelle maximale votée en CA	2,00 %	0,90 %	0,47 %	0,00 %	0,00 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹⁷	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %

Les services de l'office appliquent des augmentations de loyers à la relocation (*loyers calés aux loyers maximums fixés par les conventions APL*). Au moment du contrôle, cette politique de loyer n'avait pas fait l'objet d'une délibération formelle du CA (*conformément à l'article R. 421-16 du CCH*). Celui-ci a validé et précisé cette politique par délibération du 6 novembre 2017.

L'équipe de contrôle a procédé à l'analyse du montant des loyers pratiqués au 1^{er} janvier 2017 par rapport aux loyers maximums fixés dans les conventions APL sur la base des données internes de l'organisme servant au calcul des loyers quittancés (13 351 logements). Les dépassements potentiels identifiés ont fait l'objet d'un contrôle du respect des termes des conventions APL.

Les loyers pratiqués pour 25 logements de neuf groupes d'habitation dépassent les loyers maximums fixés par les conventions APL (*non conforme aux conventions APL*). Le dépassement mensuel global s'élève à 92 € (cf. annexe 7.3). Plusieurs causes ont été identifiées :

- approximations dans l'actualisation des taux (*automatisée dans le progiciel*) ;
- modifications des surfaces corrigées prises en compte dans le calcul du loyer suite à travaux, sans base réglementaire (*absence d'avenants à la convention APL*) ;
- erreurs matérielles (*absence de prise en compte des coefficients de modulation au logement*).

¹⁷ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté

Dans sa réponse, l'organisme confirme qu'il a engagé la rectification de certains loyers irréguliers avec remboursement des trop-perçus aux locataires concernés et les demandes d'avenants aux conventions APL pour les autres loyers.

Par ailleurs, des écarts ont été relevés par échantillonnage (*sans conséquence sur le respect des plafonds de loyers*), entre les termes des conventions et leur prise en compte dans la base locative de l'organisme (cf. annexe 7.4). L'office doit consolider l'ensemble de ses données de base servant au calcul des loyers maximums.

La marge financière potentielle¹⁸ entre le niveau des loyers pratiqués et celui des loyers maximums des conventions APL est faible, elle s'établit globalement à 5,4 % en janvier 2017. L'écart est encore plus faible sur les logements conventionnés sur la base de la surface utile (cf. tableau ci-dessous).

Niveau de loyer au 1 ^{er} janvier 2017 (en m ² de surface corrigée ou utile)				
	Nombre de logements	Loyer moyen pratiqué*	Loyer moyen plafond*	Ecart
Conventions basées sur la surface corrigée	10 866	3,05 €/m ² SC	3,23 €/m ² SC	5,8 %
Conventions basées sur la surface utile	2 479	5,56 €/m ² SU	5,78 €/m ² SU	3,9 %

*Somme des loyers pratiqués ou maximums/ somme des surfaces corrigées ou utiles des logements (hors dépassements)

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'enquête SLS est diligentée en octobre pour un quittance au mois de janvier de l'année suivante. Les chargés de clientèle sont assistés de deux personnes mobilisées au siège. L'office fait appel à un prestataire extérieur pour l'impression et l'envoi des enquêtes. Pour l'enquête 2017, 4 721 ménages ont été enquêtés en octobre 2016 (35 % des ménages du parc). En janvier 2016, malgré les relances, 114 locataires n'avaient pas répondu à l'enquête 2016 et se sont vus appliquer un montant de SLS forfaitaire calculé sur la base de la valeur maximale du coefficient de dépassement, ainsi qu'une pénalité pour non réponse (fixée à 25 €). En décembre 2016, six ménages n'avaient toujours pas régularisé leur situation.

Le nombre de locataires assujettis au SLS (*ayant répondu à l'enquête, donc hors SLS forfaitaire*) est relativement stable sur la période contrôlée (cf. tableau ci-dessous), et représente une très faible part des ménages logés (2,4 % en 2016). Le montant du SLS mensuel acquitté par les locataires assujettis (*hors SLS forfaitaire*), représente en moyenne 19,3 % de leur loyer principal hors charges sur la période contrôlée. L'application du barème national a été retenue dans la CUS. Les modalités de calcul du montant sur l'année 2016 n'appellent pas d'observation.

	Supplément de loyer de solidarité				
	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de locataires concernés	301	298	318	325	326
Montant du SLS de décembre	18 961 €	19 180 €	20 846 €	22 851 €	23 134 €
Part du loyer principal	19,0 %	18,8 %	18,9 %	20,0 %	19,7 %

Var Habitat recherche chaque année le cas de locataires dépassant de plus de deux fois les plafonds de ressources, ce qui peut conduire à une perte du droit au maintien dans les lieux lorsque ces dépassements perdurent (*conformément aux dispositions de l'article L. 442-3-3 du CCH*). Aucun cas n'a été relevé depuis 2009. L'office est invité à renforcer sa vigilance, en mettant en œuvre une procédure automatisée, compte-

¹⁸ Marge financière = (montant global des loyers maximums – montant global des loyers pratiqués)/montant global des loyers pratiqués

tenu des nouvelles dispositions introduites par l'article 82 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier qui entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle des charges locatives a porté sur l'exercice 2015. Deux personnes à la Direction de la Gestion Locative et Sociale (DGLS) s'occupent de la régularisation des charges. Celle-ci débute fin février de l'année n+1. En avril, les décomptes individuels sont envoyés aux locataires et la régularisation intervient sur l'avis d'échéance de mai. Concernant, les soixante-quatre groupes situés dans des copropriétés, dont le suivi est assuré par une autre personne de la DGLS, la régularisation des charges se déroule en juin de l'année n+1 avec un envoi des décomptes en juillet. Toutefois, l'office est au cas d'espèce dépendant des syndicats de copropriétés pour l'arrêt des comptes de charges.

Le montant moyen de charges est de 10 €/m² de surface habitable. Il apparaît ainsi maîtrisé. L'ajustement global des provisions au regard des charges réelles ressort à 104 % ; il est conforme à l'objectif que s'est fixé l'office (*100 % des groupes à plus ou moins 10 %*) pour 75 % des groupes. Les différences d'ajustement portent essentiellement sur le poste personnel de proximité (*maladies*), sur le poste « société espaces verts » (marché non honoré) et sur le poste chauffage collectif.

Pour les nouveaux groupes, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est bien provisionnée à compter du 1^{er} janvier de l'année n+1. La régularisation est effectuée au réel au prorata temporis pour les locataires partis,

L'office récupère les rémunérations de l'ensemble de ses gardiens à 75 %. Or, pour six groupes regroupant 473 logements¹⁹ un prestataire externe effectue également des tâches de nettoyage en complément des gardiens. L'application des dispositions du décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008, aurait dû conduire l'office à limiter la récupération des gardiens à 40 % pour ces groupes-là. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir rectifié cette pratique et s'engage à rembourser les trop-perçus aux locataires concernés avant fin 2018.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de Var Habitat est implanté dans 90 communes du département couvrant l'ensemble des principaux bassins de vie. La mobilité des locataires est très faible, limitant les possibilités de répondre à la demande extérieure. Bien que globalement maîtrisée en volume, la vacance commerciale doit faire l'objet d'actions coordonnées du bailleur pour en limiter les effets, notamment financiers, sur les groupes d'habitation peu attractifs présentant de nombreux logements vacants depuis plus de trois mois. Les loyers restent accessibles aux personnes disposant de ressources modestes. Vingt-cinq loyers dépassant les maximums fixés par les conventions doivent être rectifiés et les locataires remboursés des sommes indues. Il en est de même des charges liées à la récupération des gardiens sur six groupes. L'organisme devra par ailleurs consolider les données de base servant au calcul des loyers maximums, et le cas échéant se rapprocher des services de l'Etat en cas d'écarts avec les conventions APL liées aux modifications de surfaces corrigées.

¹⁹ Les Lucioles à Fréjus, la Blocarde à Hyères, la Gacharelle, Sainte Brigitte, Zac du Castellet et rue des Jardiniers au Luc

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'office a diligenté des enquêtes OPS en 2012, 2014 et 2016. Le taux de réponse est élevé (95,3 % *en moyenne sur les logements du département du Var*), les résultats sont significatifs et représentatifs de la population logée. L'organisme applique des pénalités aux locataires n'ayant pas répondu aux enquêtes d'occupation du parc social (*conformément à l'article L. 442-5 du CCH*). Les populations logées disposent de revenus modestes. La part des ménages présentant des ressources inférieures à 60 % des plafonds pour l'accès au logement²⁰ est supérieure aux références départementale et régionale. Le taux de couverture des aides au logement est comparable à la référence départementale. Les personnes isolées sont surreprésentées, et peu en adéquation avec la part de petits logements du parc (21 %). L'organisme est confronté à une population logée vieillissante, plus de 30 % des ménages ont 65 ans ou plus. Cette population, peu mobile²¹, présente des enjeux en matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires minima sociaux
Var Habitat OPS 2012	38,0 %	9,8 %	17,5 %	20,2 %	64,6 %	8,2 %	50,9 %	19,6 %
Var Habitat OPS 2014	39,1 %	9,6 %	16,6 %	20,0 %	64,4 %	14,3 %	52,0 %	19,3 %
Département du Var OPS 2012	33,7 %	10,9 %	20,7 %	20,4 %	62,5 %	9,3 %	50,5 %	19,8 %
Région PACA OPS 2012	31,8 %	10,4 %	21,4 %	21,1 %	59,9 %	11,4 %	52,9 %	20,2 %

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement sociaux (plafonds PLUS). Pour l'organisme, seuls les logements dont l'accès est soumis à des plafonds inférieurs ou égaux aux plafonds PLUS ont été pris en compte.

L'ANCOLS a procédé à une analyse des ressources des nouveaux emménagés sur la période 2013-2016 (*données de l'organisme*). 71,5 % des ménages présentent des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources pour l'accès au logement social (*plafonds des logements financés par des prêts PLUS*), proportion confirmant l'accueil de ménages aux ressources modestes²².

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Depuis avril 2007, la saisie des demandes de logement, y compris celles déposées en agence, est centralisée au siège, et couverte depuis janvier 2013 par une procédure interne. Une personne est en charge au sein de la Direction de la Gestion Locative et Sociale (DGLS) de leur enregistrement, ainsi que de la constitution du dossier numérisé. Depuis janvier 2013, l'office utilise un outil de lecture automatisé de documents. Il enregistre en moyenne 5 000 nouvelles demandes par an (*période 2013-2016*). De nombreuses vérifications sont effectuées afin d'éviter les doublons ou autres anomalies qui sont signalées au gestionnaire

²⁰ Correspondant au plafond de ressources applicable aux logements PLAi, les plus sociaux

²¹ Premiers résultats de l'enquête Logement de l'Insee, conjoncture, Caisse des dépôts-Direction des fonds d'épargne

²² Parmi ces attributions, seules 9 % d'entre elles concernent des logements financés par des prêts PLAi ou PLA TS, ce qui ne modifie pas les conclusions de l'analyse.

départemental (171 signalements en 2016). Les demandes sont enregistrées sur le progiciel interne, qui transmet les données au système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) quotidiennement. Les équipes de Var habitat sont particulièrement impliquées dans cette thématique, et ont co-animé un groupe de travail avec l'AR-HLM PACA et Corse afin d'aboutir à l'édition d'un guide de bonnes pratiques concernant la saisie des demandes. L'équipe de contrôle n'a pas identifié d'anomalies par croisement des données internes de l'office et celles du SNE.

Var Habitat poursuit son rôle social d'accueil des candidats et de saisie de leurs demandes de logement en enregistrant en 2016 28 % des nouvelles demandes du département (33 % des demandes actives en stock en mars 2017 ont été enregistrées par Var Habitat). Le traitement des données du SNE et des candidats enregistrés par l'office, notamment des locataires du parc en demande de mutation, fait l'objet d'analyses statistiques à destination des membres de la CAL et de la direction. Ces données sont également utilisées pour les études d'opportunité de construction de nouveaux logements.

Le délai entre la réception et l'enregistrement des demandes de logement est suivi par le biais d'un indicateur trimestriel dans le cadre de la démarche qualité. Depuis le quatrième trimestre 2015, ce délai est systématiquement inférieur à 30 jours (conforme au délai maximum réglementaire d'un mois selon l'article L. 441-2-1 du CCH), il est de 13 jours en moyenne en 2016 (source indicateurs qualité de l'organisme).

Des données sur la demande de logement social sur le territoire sont présentées au CA lors de la présentation annuelle de l'activité de la commission d'attribution des logements (CAL).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Compte-tenu de la dispersion géographique de son parc, et conformément aux dispositions offertes par l'article R. 441-9 du CCH, Var Habitat a décidé de constituer huit CAL, dont la compétence territoriale correspond à celle de chaque agence. Les membres ont été désignés nominativement par délibération du CA en date du 6 novembre 2017, afin de tenir compte des dernières évolutions réglementaires introduites par le décret n°2017-834 du 5 mai 2017. Outre les membres de droit, ceux désignés par le CA sont cinq administrateurs et le chef de l'agence concernée.

La dernière version du règlement intérieur de la CAL a été validée par délibération du CA lors de sa séance du 7 mars 2017. La charte d'attribution des logements a également été mise à jour et approuvée. Ces documents qui ont été rendus publics (publication sur le site internet de l'office), n'appellent pas d'observation particulière.

4.2.3 Gestion des attributions

Sur la période 2013-2016, Var Habitat a procédé en moyenne à 965 attributions par an suivies de signature de contrats de location (cf. tableau-ci-dessous).

Année	Demandes nouvelles enregistrées	Nombre de CAL	Nombre de logts proposés en CAL	Nombre candidats examinés en CAL	Moyenne candidat/log.	Nombre de baux signés
2013	5 681	81	1435	4154	2,9	935
2014	5 006	91	1335	3648	2,7	870
2015	4 625	97	1041	3897	3,7	936
2016	4 759	96	1762	4857	2,8	1 119
Moyenne	5 018	91	1 393	4 139	3,0	965

Selon les données du SNE, Var Habitat a procédé entre 2013 et 2016 à la radiation pour attribution de 3 704 demandes, les candidats présentant un délai moyen d'attente (*entre l'enregistrement de leur demande et sa radiation*) de 27 mois. Ce délai est de 21 mois sur l'ensemble du département du Var (*source données SNE traitées par l'équipe de contrôle*).

4.2.3.1 Analyse de la sélection des candidats

Les chargé-e-s de clientèle en agence reçoivent systématiquement tous les demandeurs lors d'un entretien personnalisé avant la proposition de leur candidature en CAL. Les conseillères en économie sociale et familiale (CESF) se chargent des candidats reconnus prioritaires. L'office s'appuie sur l'association Handitoit par le biais d'une convention, pour le traitement des demandeurs souffrant d'un handicap. Dans de rares cas le nécessitant, les chargés de clientèle ou CESF peuvent être amenés à se déplacer au domicile des personnes.

La sélection des candidats, hors contingent réservataire, s'effectue sur la base de requêtes dans le progiciel interne permettant la recherche de demandes en adéquation avec le logement libéré²³. La priorité est accordée à l'ancienneté de la demande, ainsi qu'aux demandes de mutation pour raisons économiques ou pour sous ou sur-occupation.

4.2.3.2 Analyse du fonctionnement des CAL

Les membres de la CAL disposent d'une information sur l'occupation sociale des groupes, détaillée à l'échelle du bâtiment, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale. Chaque logement fait par ailleurs l'objet d'une fiche de synthèse comprenant les caractéristiques du logement, ainsi qu'une description des situations rencontrées par les candidats sélectionnés par les services de l'office, ou proposés par les réservataires (*composition familiale, ressources, taux d'effort, reste à vivre, motif de la demande, etc.*).

L'équipe de contrôle a procédé à une analyse par échantillonnage des PV de CAL. Ceux-ci sont détaillés et restituent de nombreuses informations participant à la transparence des décisions prises par la commission. Outre les fiches de synthèse précitées, les PV mentionnent en effet, par commune, un bilan des refus ou acceptation par les candidats des attributions réalisées lors de la dernière CAL, des indications sur le suivi des indicateurs CUS (*notamment logement du public prioritaire*) et sur les motifs de certaines décisions de la CAL (*notamment ajournement, non attribution*), ainsi que le détail des votes lorsque ces derniers ne se font pas à l'unanimité.

Selon le bilan de l'activité des CAL sur la période 2013-2016 (*synthétisé dans le tableau du § 4.2.3*), le nombre moyen de candidats proposés par logement est égal à trois. Mais cette moyenne masque des situations contrastées.

L'organisme ne présente pas systématiquement trois candidats par logement à la CAL. L'article R. 441-3 du CCH dispose que, sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les CAL examinent au minimum trois demandes pour un même logement (*à l'exception des candidats relevant du Droit au Logement Opposable, DALO*). L'analyse de quatre PV de CAL sur l'année 2016 permet d'identifier 30 logements pour lesquels seules une ou deux demandes ont été examinées (*40 % des attributions*). Ces logements relèvent pour l'essentiel d'un contingent réservataire (*notamment des collecteurs du 1% et du ministère de la Défense*). Les PV de CAL mentionnent parfois explicitement les difficultés des réservataires à trouver des candidats sur les résidences proposées, et l'incapacité des services de l'office à proposer d'autres candidats (*exemple CAL du 4 juillet 2016*). Compte tenu des indicateurs relatifs à la tension du marché, cette dérogation ne peut toutefois être

²³ Le progiciel est régulièrement mis à jour avec la base SNE, et contient donc également les demandes enregistrées par les autres bailleurs ou par les candidats eux-mêmes

appliquée sur l'ensemble des secteurs géographiques. Dans sa réponse, l'organisme indique avoir adressé un courrier de rappel à chacun des réservataires.

4.2.3.3 Analyse de la régularité des attributions

Sur la base des données d'attributions de l'organisme issues du progiciel interne (2013-2016), croisées avec celles du SNE, l'équipe de contrôle a procédé à la sélection de 100 dossiers d'attribution pour contrôle de la régularité et complétude des pièces vis-à-vis des conditions d'admissibilité ou de priorité des candidats.

Douze attributions irrégulières ont été identifiées (non conforme aux articles L. 441-1, R. 441-1 et suivants du CCH et à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Ces attributions présentent différents types d'irrégularités (*certaines cumulant plusieurs irrégularités, cf. annexe 7.5*) :

- neuf candidats présentent un dépassement du plafond de ressources (*de 1 % à 90 %*) ; certains dépassements sont liés à l'absence de conservation des pièces justificatives d'une baisse de ressources sur les douze dernier mois des candidats, motif retenu par la CAL ; les avis d'imposition de l'année précédant le contrat de location ne confirment pas ces baisses ;
- trois dossiers ne comportent pas certaines pièces obligatoires, malgré les différentes relances de l'équipe de contrôle (*pièces d'identité*).

Dans sa réponse, l'organisme explique les actions engagées pour éviter que ces irrégularités se reproduisent (*note interne, contrôle interne renforcé,...*).

4.2.3.4 Analyse de l'accueil des demandeurs reconnus prioritaires

Le département du Var fait l'objet d'un grand nombre de recours DALO, il figure parmi les 18 départements français à forte activité dans ce domaine²⁴. En 2016, la commission de médiation du Var a traité 3 527 recours de candidats, et 723 d'entre eux ont été reconnus « prioritaires et urgent ». Dans ce contexte, Var Habitat en a relogé 194, soit 17 % des attributions de logements sur l'année (*source rapport de gestion*).

Les objectifs de relogement du public prioritaire, notamment DALO, font l'objet d'un objectif dans la CUS suivi par un indicateur décliné par agence :

- entre 15 et 26 % des attributions de logements aux ménages prioritaires du CCH déclinés dans le Plan Départemental d'Actions pour Les Personnes Défavorisées, 25 % au total dans le département en 2016 ;
- entre 7 % et 19 % des attributions de logement aux ménages DALO, 15 % au total dans le département pour 2016.

Sur la période 2013 à 2016, 545 candidats DALO ont été logés au sein du parc, soit une moyenne annuelle de 136 candidats (*14,1 % des attributions de logements sur la même période, cf. tableau ci-dessous*). L'objectif de la CUS est dépassé en moyenne sur la période.

Var Habitat participe à une conférence inter-bailleurs visant au relogement des publics prioritaires mise en place par les services préfectoraux avec une périodicité mensuelle.

²⁴ Mise en œuvre du droit au logement opposable – point sur les chiffres 2016 - DHUP

	2013	2014	2015	2016	Total
Nombre d'attributions	935	870	936	1 119	3 860
- dont DALO en nombre	98	160	93	194	545
- dont DALO en %	10	18	10	17	14,1
Objectif CUS en %	12	13	14	15	13,6

4.2.3.5 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2016, selon les données de l'organisme, 10 043 logements du parc sont réservés (75,6%). Les principaux réservataires sont listés dans le tableau ci-dessous. La part des logements réservés est en hausse sur la période contrôlée compte-tenu des nouvelles modalités de financement.

Réservataires	Préfet	Collectivités	Collecteur 1%	Ministère défense	Autres	Total
En nombre de logements	3 628	3 723	1 393	463	836	10 043
En % du parc	27,3 %	28,0 %	10,5 %	3,5 %	6,3 %	75,6 %

Initiée par la préfecture du Var en 2011, une démarche d'identification des logements locatifs sociaux relevant du droit de réservation préfectoral s'est achevée en 2013. Une convention relative aux modalités d'échange d'informations et de gestion des logements appartenant au contingent préfectoral a été signée le 12 mai 2015 entre l'Etat et Var Habitat. La gestion du contingent est partagée entre les services de l'Etat dans le département et l'office, elle est réalisée en stock (*mobilisation du contingent à chaque libération de logements relevant du contingent*).

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Accompagnement social

Var Habitat s'est doté d'un service social très structuré. Il comprend onze Conseillères en Economie Sociale et Familiale (CESF), réparties dans les agences, dépendant d'une douzième CESF responsable située au siège avec son assistante. Ces dernières assurent notamment des missions relatives au traitement social des difficultés de paiement des loyers, et d'accompagnement dans le logement des locataires présentant des difficultés économiques ou sociales (*notamment ménages DALO*).

Une orientation vers les dispositifs d'aides à l'accès dans les logements est réalisée. Un accompagnement personnalisé est également effectué pour le maintien dans les lieux. En 2016, 17 dossiers de demande au Fonds de Solidarité Logement maintien ont été constitués par les travailleurs sociaux de Var Habitat (*sur 25 déposés*). L'aide versée sous forme de prêt ou de subvention atteint 21 k€ en 2016. Var Habitat participe à la commission inter-bailleurs en charge notamment du relogement des locataires dans le cadre de l'opération ANRU du centre-ville de Toulon (*13 logements réservés en 2016*).

L'organisme travaille par ailleurs en partenariat avec des associations agréées pour l'intermédiation locative en vue de développer des solutions intermédiaires vers le logement autonome. Au 31 décembre 2016, le service social gère 33 conventions, dont deux prévoyant la clause de bail glissant.

Enfin le service social met en œuvre des démarches de développement de l'offre de logement pour les personnes à mobilité réduite (*partenariat avec l'association Handitoit, collaboration dans l'élaboration d'un référentiel de logements labellisés pour les personnes à mobilité réduite sur le territoire de Toulon Provence Méditerranée*).

4.3.2 Enquête de satisfaction

Dans le cadre de la démarche qualité, la satisfaction des locataires est mesurée par des enquêtes annuelles sur la moitié du parc, une enquête triennale sur l'ensemble du parc, ainsi qu'une enquête sur les nouveaux entrants (*patrimoine neuf et ancien*). Des enquêtes auprès des locataires sur la qualité des travaux réalisés à la suite de réclamations techniques complètent le dispositif.

L'enquête de satisfaction réalisée en 2016 par un prestataire extérieur portait sur l'ensemble du parc (*enquête triennale*). Elle a été réalisée sur un échantillon de 1 905 locataires (15 %) interrogés par téléphone. Le niveau de satisfaction globale est en hausse par rapport à 2013 (85,9 %), il s'élève à 91,2 %²⁵. L'entretien et la propreté des espaces verts enregistrent les taux de satisfaction les moins élevés, ils constituent des axes d'amélioration.

Les résultats des enquêtes « mises en location » réalisées au domicile des ménages entre six mois et un an après leur installation dans de nouvelles résidences démontrent une satisfaction globale élevée (*de 86 à 94 % de satisfaction globale sur les deux enquêtes réalisées en 2016*).

4.3.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative a été renégocié entre Var Habitat et les représentants des associations de locataires représentatives issues des dernières élections de 2014. Il a été adopté par le CA lors de sa séance du 10 mars 2015, et signé par les parties prenantes le 19 juin 2015. Le plan instaure un Conseil de Concertation Locative (CCL) unique ayant vocation à intervenir sur l'ensemble du parc. Il est amené à se réunir de trois à quatre fois par an et dispose d'un budget annuel (25 k€ pour 2015). L'examen des PV de CCL montre une implication des parties prenantes, et la mise en œuvre de nombreuses actions de sensibilisation et de formation.

4.3.4 Gestion des réclamations

La gestion des sollicitations des locataires, que la demande soit écrite ou orale, est encadrée par une procédure depuis 2006. Trois catégories sont distinguées : demande d'information, demande d'intervention (*administrative, technique et trouble de voisinage*), et insatisfaction. Lorsque la sollicitation ne peut être traitée immédiatement, un courrier d'attente est adressé au locataire dans un délai maximum de cinq jours (*délai moyen de deux jours en 2016*). Les réclamations sont traitées en agence ou au siège selon leur nature. Les délais de réponse et de traitement font l'objet d'un suivi dans le cadre de la démarche d'assurance qualité.

4.3.5 Gestion de proximité et gardiennage

Conformément à l'article R. 271-1 du code de la sécurité intérieure, Var Habitat est concerné par les obligations de gardiennage pour les immeubles ou groupes d'immeubles formant un ensemble de cent logements ou plus situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), ou sur le territoire des villes dont la population dépasse 25 000 habitants²⁶. L'obligation consiste à affecter aux fonctions de gardiennage ou de surveillance au moins une personne en équivalent temps plein par tranche de cent logements sur l'ensemble de l'année. Au 31 décembre 2016, vingt-six ensembles immobiliers sont concernés (4 346

²⁵ Taux de satisfaction global de 83 % pour les résultats compilés au niveau national des enquêtes 2010/2011 de 438 OLS – source USH. Près de 80 % des bailleurs de la région PACA obtiennent un taux de satisfaction supérieur à 80 % en 2014 en PACA Corse-source ARO HLM PACA-Corse

²⁶ ou qui sont comprises dans une aire urbaine d'un seul tenant regroupant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15 000 habitants

logements). La fiche de poste des employés d'immeubles (10 sur ces ensembles) ne mentionne pas de tâche de contrôle et surveillance contractualisée permettant de les comptabiliser dans les effectifs.

Var Habitat ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de dix ensembles immobiliers regroupant 1 738 logements (*non conforme à l'article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*). L'office comptabilise huit gardiens (7 ETP) affectés sur ces ensembles (*cf. annexe 7.6*). Dans sa réponse, l'organisme indique que l'organisation a été modifiée pour respecter les textes en vigueur avec en particulier l'embauche de quatre agents d'entretien.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le tableau ci-après fait apparaître l'évolution des créances locataires.

En %	2011	2012	2013	2014	2015	Médiane des OPH
Evolution des créances locataires / loyers et charges récupérées	0,6	1,1	1,1	0,5	0	1,2
Créances locataires / loyers et charges récupérées	10,5	10,9	11,2	10,9	10,2	14,4

Ces créances restent sur la période analysée inférieures à la médiane nationale, tant dans leur évolution qu'en stock. Le taux d'impayés corrigé du terme de décembre ressort en moyenne annuelle à 4,7 % des loyers et charges quittancés, ce qui montre une bonne maîtrise financière des impayés.

Les créances irrécouvrables sont principalement constituées des dettes des locataires. Elles sont passées en pertes lorsque toutes les voies de recouvrement contentieux ont échoué ou lorsque le montant des frais de poursuites est trop important au regard de la dette existante. Elles sont soumises deux fois par an à l'approbation du CA.

La chargée de clientèle en agence, en lien avec le siège, traite les impayés en phase précontentieuse (*appels téléphoniques, lettres de relance,...*). Une fois par mois se tient une réunion d'analyse contentieuse (RAC) en agence (chef d'agence, chargée de clientèle et conseillère en économie sociale et familiale). Les dossiers d'impayés en cours sont examinés afin de proposer, le cas échéant, le passage en phase contentieuse.

Une procédure écrite existe sur les impayés. Toutefois, elle ne définit pas de critères objectifs (*niveau de la dette, nombre de termes d'impayés,...*). Ainsi, la transmission des dossiers au contentieux reste au cas par cas et conduit à un stock d'impayés présents gérés par le service contentieux faible (*de l'ordre d'une soixantaine de locataires pour un parc de plus de 13 000 logements*) mais présentant une dette moyenne élevée (*près de 5 500 € à mars 2017*).

Le prélèvement automatique des loyers concerne 72 % des locataires. A fin 2015, 1 083 locataires sont en impayés présents. Parmi eux, 296 sont en impayés de plus de trois mois. En 2015, 693 plans d'apurement amiables ont été signés. 48 ménages ont bénéficié d'une aide du FSL au maintien dans le logement. 39 ménages ont fait l'objet d'un effacement de dettes pour un montant global de 83 k€.

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

L'équipe de contrôle a relevé par échantillonnage la transformation de logements familiaux en logements d'urgence ou locaux associatifs sans demande de modification des conventions APL.

La transformation d'usage, de destination et la restructuration de deux logements n'est pas conforme aux conventions APL. Un logement de la résidence « Route du Luc » à Brignoles a été restructuré en deux puis trois logements destinés au logement d'urgence et temporaire par le biais de conventions avec des associations. Un logement de la résidence « Les collettes » à Draguignan a été transformé en crèche, gérée par une association au travers d'une convention. Dans sa réponse, l'organisme indique que les avenants aux conventions APL sont en cours de réalisation.

4.6 CONCLUSION

Selon les données d'occupation sociale et celles issues des attributions récentes, Var Habitat poursuit son rôle d'accueil des personnes aux ressources modestes. Les huit CAL s'attachent à disposer d'informations pertinentes pour éclairer leurs décisions, et les rendre transparentes. Elles doivent néanmoins examiner au minimum trois candidats par logement, hors cas de dérogations prévues par les textes en vigueur. Les dossiers d'attribution examinés contiennent les pièces obligatoires, à l'exception de ceux de trois candidats. Neuf dépassements de plafonds de ressources ont par ailleurs été identifiés. L'organisme dispose d'un service social structuré avec douze CESF qui accompagnent les locataires les plus fragiles, et une partie de ceux présentant des difficultés de paiement de loyer. Les impayés sont globalement maîtrisés. Var Habitat doit renforcer les effectifs affectés aux fonctions de gardiennage et surveillance. L'office doit également régulariser la situation de certains logements ayant subi une transformation d'usage, de destination ou une restructuration sans autorisation préalable du préfet et modification des conventions APL correspondantes.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'organisme a actualisé en 2010 son Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) sur dix ans avec l'aide d'un cabinet extérieur (*période couverte 2010-2019*). Le PSP a été adopté par le CA lors de sa séance du 16 mars 2010. Il repose sur un diagnostic stratégique des résidences (*intégrant un diagnostic énergétique*), aboutissant à une segmentation du parc et un classement du patrimoine selon le niveau de service rendu. Un projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) a été élaboré sur cette base, et approuvé par le CA lors de sa séance du 29 juin 2010. Après consultation des partenaires, la version finale de la CUS a été signée par le préfet le 30 juin 2011. Var Habitat a lancé en mars 2017 une consultation pour une mission d'assistance à l'actualisation du PSP dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle CUS.

Sur la période 2011-2016, la CUS prévoit :

- la mise en service (*indicateur A2*) de 1 335 logements, dont un quart financé en PLAI. Les simulations financières sont basées sur un investissement de 185,7 M€, dont 34,2 M€ d'apport en fonds propres ;
- la vente de logements individuels, avec un objectif de 31 logements sur la période ;
- la démolition et la reconstruction de quatre groupes comportant 140 logements.

Concernant les interventions sur le patrimoine existant, le PSP prévoit pour la période 2010-2019 :

- l'addition ou le renouvellement de composants pour un montant de 28 M€, dont 10 M€ de travaux d'économies d'énergie ;
- un plan de réhabilitation de 569 logements pour un montant de 23,5 M€ sur la période 2011-2016 (*dont 5,8 M€ de fonds propres*). Sur la période 2010-2019 l'effort global s'élève à 35,1 M€ ;
- des travaux de gros entretien à hauteur de 23,7 M€.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le parc géré par l'office a progressé en moyenne de 2 % par an sur les cinq dernières années. Le nombre de logements mis en service sur six ans dépasse les objectifs fixés dans la CUS (*1 559 logements mis en service pour 1 335 prévus, soit un rythme annuel moyen de 260 logements*).

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	11 922	58	35	58	2	9	16	12 055	1,1 %
2012	12 055	51	152	20	20	-6	26	12 226	1,4 %
2013	12 226	53	236	8	1	0	12	12 510	2,3 %
2014	12 510	133	57	27	3	0	24	12 700	1,5 %
2015	12 700	64	198	9	0	-27	14	12 930	1,8 %
2016	12 930	94	282	24	1	0	0	13 329	3,1 %
Total		453	960	146	27	-33	92		

Le recours à la VEFA est important dans la production de nouveaux logements (62 %), en comparaison aux références nationales (25 % en 2015). La présence de communes carencées appliquant des politiques de réservation de LLS dans les opérations immobilières apporte en effet des opportunités d'acquisition. Par voie de conséquence, au 31 décembre 2016, 823 logements du parc sont soumis au statut de la copropriété (64 groupes d'habitation, 26 communes). Le département « copropriété » au sein de la DGLS suit la gestion des syndicats et assure l'interface avec les locataires (*traitement des réclamations*).

5.2.2 Réhabilitations

Var Habitat a engagé un important plan de réhabilitation de son patrimoine existant sur la première décennie des années 2000 (*plus de 5 000 logements représentant un investissement de 100 millions d'euros*). Sur la base de cet effort de remise à niveau, et des conclusions du diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PSP, la CUS 2011-2016 ne prévoyait la réhabilitation que de 569 logements.

Selon les données de l'organisme, 532 logements ont finalement été réhabilités sur la période 2011-2016 pour un montant de 22,6 M€.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La Direction du Développement et de l'Habitat regroupe 16 personnes au siège de l'office réparties en deux départements. Le département études assure les études d'opportunités de construction (*études de faisabilité technique, simulations financières*), ainsi que le suivi des opérations d'acquisition foncières ou des VEFA. Les sollicitations des partenaires locaux (*collectivités ou promoteurs privés*) sont nombreuses (42 projets en 2016), notamment sur les 30 communes du Var concernées par les obligations de production de logement social²⁷. L'équipe de direction intervient également auprès des collectivités pour rechercher du foncier. Le département promotion immobilière assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de constructions, acquisition-amélioration et réhabilitations lourdes. Plus récemment ce département conduit des opérations d'accession sociale et leur commercialisation (*embauche d'un attaché commercial*). Une cellule administrative assure des tâches transversales pour le compte des deux départements. Les profils de compétences sont variés : architecte, économiste, conducteur d'opération, juriste, commercial et administratif. Le volume d'activités sur la période contrôlée est soutenu.

L'engagement et le suivi des opérations font l'objet de procédures internes détaillées, incluant un suivi informatisé des différentes étapes, ainsi que des validations régulières par un comité d'engagement et le conseil d'administration.

²⁷ Arrêté préfectoral n° DDTM/SHRU/2017-35 du 22 mars 2017

L'équipe a contrôlé trois opérations²⁸. Le suivi des opérations n'appelle pas d'observation en matière de maîtrise des coûts et des délais. Les écarts constatés entre le coût prévisionnel et le coût définitif font l'objet d'une présentation au CA lors de la clôture définitive des opérations.

Les délais moyens entre la validation et la livraison des opérations ainsi que les coûts de production de logements collectifs et individuels font l'objet d'indicateurs de suivi dans le cadre du contrôle de gestion et de la démarche d'assurance qualité. Selon ces sources, les délais se réduisent depuis 2014 (*46 mois en maîtrise d'ouvrage directe en 2016 contre 50 mois en 2014*) et les coûts de construction de logements collectifs se maintiennent à 1 320 € HT/m² de SH.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La Direction du Patrimoine (DP) regroupe sept personnes au siège de l'office et assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de maintenance et d'amélioration du patrimoine (*foyers compris*), le suivi de contrats (*maintenance, sécurité, assurances, flotte automobile*), ainsi que la coordination des achats correspondant aux besoins des agences pour l'entretien et l'exploitation du parc. L'activité est pilotée par le suivi de neuf objectifs qualité, répondant aux exigences de la CUS et correspondant à des plans pluriannuels d'intervention. La DP met en œuvre une veille patrimoniale en effectuant une visite annuelle de l'ensemble des résidences en présence d'un cabinet spécialisé en hygiène et sécurité des bâtiments.

Les travaux d'entretien et de grosses réparations sont réalisés essentiellement par des entreprises extérieures. La DP est en charge de recenser les besoins, suivre les budgets, assurer la consultation des entreprises et le suivi des contrats. Les agences sont en charge du suivi des travaux d'entretien courant. Les travaux d'entretien des espaces verts sont réalisés en régie (*12 jardiniers*). L'office dispose également d'une régie de travaux (*14 agents de régie*) amenée à intervenir sur les logements et parties communes pour des travaux de faible importance. En 2016, la régie a traité 3 758 bons de travaux à la demande des agences.

Comme pour les autres activités de Var Habitat, la maintenance du patrimoine fait l'objet de procédures et d'indicateurs de qualité et de suivi. Le contrôle des travaux d'entretien courant sous contrat est effectué par les techniciens en agence ou par la DP selon leur importance.

5.4.1 Entretien du patrimoine

5.4.1.1 Effort de maintenance

Les états des lieux sont dématérialisés depuis le 1^{er} janvier 2017, ce qui permet une mise à jour des bases du patrimoine dans le cadre d'une gestion technique prévisionnelle (*programmation exhaustive du remplacement des équipements*). Concernant les réparations locatives restant à la charge du locataire, un bordereau de prix a été négocié avec les associations représentatives des locataires, basé sur les bordereaux de prix des différents accords-cadres avec des entreprises extérieures (*principe acté en CCL du 21/04/16*). Le budget global consacré aux travaux à la relocation pour l'ensemble des agences est d'environ 1,5 M€ en 2016, soit un coût moyen au logement de 2 k€, en hausse par rapport à 2015. Un budget spécifique pour la remise en état de logements particulièrement dégradés est par ailleurs centralisé à la DP (*environ 400 k€ en 2016*).

Les travaux de gros entretien, de réparation et d'amélioration font l'objet d'une programmation pluriannuelle sur la base du PSP. Dix plans d'actions couvrant plusieurs groupes d'habitations sont mis en œuvre sur

²⁸ Construction de 46 logements collectifs « La Boétie » (Le Beausset), Construction-réalisation de 99 logements locatifs sociaux et 66 logements en accession sociale « La Miolane » (Saint-Cyr-sur-mer), Construction de 41 logements « Marcel Pagnol » (Solliès-pont)

certaines thématiques afin de réaliser des économies d'échelle et de coût. Ces actions, d'une durée variable (*deux à onze ans*), portent notamment sur la réfection des façades, toitures, voiries, réfection électrique des logements, ou des travaux d'amélioration des performances énergétiques. Leur montant s'élève à 1,8 M€ en 2016 et concerne 1 730 logements. En parallèle de ces plans d'action, des travaux complémentaires sont programmés à l'issue de l'audit annuel du patrimoine, de nouveaux besoins (*agenda d'accessibilité programmée par exemple*), et des remontées mensuelles des agents de proximité dans le cadre de la veille patrimoniale. Leur montant s'élève à 1,6 M€ en 2016.

Sur la période 2010-2016, le bilan des interventions sur le patrimoine fait ressortir un effort d'investissement conforme ou supérieur aux objectifs du PSP. Ainsi 23,9 M€ de dépenses sont comptabilisées en gros entretien (*pour 23,7 M€ prévus sur dix ans*), 78 % du programme d'addition et remplacement de composants a été réalisé (*21,7 M€ pour 28 M€*), dont 86 % pour les seules économies d'énergie (*8,6 M€ pour 10 M€*).

5.4.1.2 Visite de patrimoine

La visite de patrimoine a porté sur 33 résidences regroupant 4 343 logements (*soit un tiers du parc de l'office*). Le personnel de proximité est impliqué et volontaire. Les six logements vacants visités n'appellent pas d'observation (*travaux à la relocation prévus*). L'entretien et la propreté des parties communes et des espaces verts gérés par Var Habitat sont dans l'ensemble satisfaisants (*à l'exception du nettoyage de résidence de « La plage », et des espaces extérieurs de la résidence « Le Castellans »*).

La visite a permis de constater un bon état général du patrimoine, dont le plus ancien a fait l'objet de réhabilitation durant les dix à quinze dernières années. Néanmoins quelques résidences présentent des signes de vétusté ou de dégradations (*sans que des travaux de grosses réparations ou réhabilitation ne soient programmés à court ou moyen terme selon les équipes rencontrées*) :

- façades détériorées, avec coulures (*Saint Sébastien, Hyères Armée, Bellevue Bât. O*) ;
- traces d'infiltrations ou de dégradation sur les auvents d'entrée (*Paul Langevin 1, Le Touar, Hyères Armée*) ;
- traces d'infiltrations sous les toitures (*Les Clématites*) ;
- nez de marche cassés dans les escaliers (*Agachon, Paul Langevin 1, Saint-Sébastien, Bellevue*) ;
- épaufrures sur les balcons (*Paul Langevin 1, Val des Rougières*) ;
- parties communes vétustes, peinture dégradées (*Paul Langevin 2, Cité Brunet, Bellevue, Val des Rougières, Vieux salins*)

L'office doit intégrer ces constats et la programmation des travaux correctifs sur la période à venir.

Certains points méritent par ailleurs des actions correctives de Var Habitat (*les dysfonctionnements relevés étant récurrents, seules quelques résidences sont données à titre d'illustration*) :

- local de l'agent de régie de l'agence d'Hyères situé dans la résidence de l'Agachon 1, ne possèdent ni les éléments de confort conformes au code de travail ni espaces d'entreposage pour les produits et le matériel ;
- présence de véhicules à moteur dans des locaux à vélos ou caves (*Agachon 1, La Blocarde, Le clos Meunier*), a priori non adaptés vis-à-vis du risque incendie ;
- défaut de maintenance des dispositifs de lutte contre l'incendie (*extincteurs, dispositif de commandes des trappes de désenfumage, mécanismes des portes coupe-feu*) : absents, dégradés ou bien sans étiquetage attestant du passage relatif au contrôle périodique (*Agachon 1, Valescure, La Mer, Saint Sébastien, Les clématites, Cité Brunet, Les Lavandes, Les peupliers, Quartier Entrevert, Bellevue, La Plage*) ;

- revêtement de sol d'escalier décollé présentant des risques pour les personnes (*Paul Langevin 2, Les Maurels*) ;
- manque de réactivité sur l'entretien et la maintenance, ampoules cassées non remplacées par exemple (*Quartier Entrevert, Agachon 1, Mataffe*) ;
- présence d'encombrants dans les parties communes de certaines résidences diminuant les espaces de dégagement en cas évacuation (*Agachon 1, Saint Sébastien, Le Clos Meunier, Cité Brunet, Mataffe, La plage*) ;
- portes des gaines techniques (*colonnes montantes*) parfois ouvertes ;
- privatisation de locaux communs, notamment de local à vélo (*Les Maurels*) ;
- incendie d'une salle commune, et pas de travaux prévus (*Les Maurels*) ;
- panneau d'affichage et d'évacuation parfois absents ou vides.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Diagnostics de performance énergétique

Les bâtiments ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) préalablement à l'élaboration du PSP en 2010, mis à jour le cas échéant à la suite de travaux de rénovation énergétique. 32 résidences énergivores (*classe E,F et G ou montant des charges de chauffage > 16 €/m²/an*) ont été identifiées dans la CUS comme prioritaires pour améliorer leur performance énergétique (*étiquette C visée*).

Au 1^{er} janvier 2016, 466 logements ne disposaient pas de résultats des DPE intégrés dans le répertoire des logements locatifs (*source RPLS*). Il s'agit d'opérations d'acquisition-amélioration ou de VEFA pour lesquelles l'office n'a pu récupérer les DPE auprès des maîtres d'œuvre et promoteurs, et qui seront complétés par des audits d'un prestataire extérieur.

5.4.2.2 Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Selon les données de l'organisme, 9 208 logements répartis dans 222 résidences, ainsi que 471 équivalents-logements répartis dans 21 foyers sont concernés. Les repérages de matériaux et produits contenant de l'amiante en parties communes, et la constitution de « dossiers techniques amiante » (DTA), ont été réalisés en 2005 sur l'ensemble des bâtiments concernés. Des matériaux ou produits contenant de l'amiante ont été repérés dans 161 ensembles immobiliers (*regroupant 7 046 logements*), et 10 foyers (*279 équivalents-logements*). Les entreprises comme le personnel en régie sont informés des résultats de repérage. Un plan d'action est prévu pour la réalisation des compléments de repérage (*liste B étendue*) prévus par le décret n°2011-629 du 3 juin 2011.

Var Habitat réalise des repérages d'amiante avant travaux de remise en état dans les logements des résidences dont le permis a été déposé avant le 1^{er} juillet 1997. En cas de présence d'amiante, des travaux de dépose sont exécutés par des entreprises habilitées.

Les obligations réglementaires concernant la réalisation de repérages des matériaux et produits contenant de l'amiante en parties privatives (DAPP) ne sont pas toutes respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). Aucun plan d'action n'a été établi pour la réalisation des repérages de matériaux contenant de l'amiante (*liste A*) en parties privatives des immeubles collectifs, et la constitution des dossiers amiante-parties privatives en l'absence de travaux dans les logements. Dans sa réponse, l'organisme que les DAPP seront réalisés à chaque changement de locataire.

5.4.2.3 Lutte contre le saturnisme

Des constats de risque d'exposition au plomb (CREP) doivent être réalisés sur les immeubles soumis aux obligations liées à la lutte contre le saturnisme (*immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, articles*

L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique). Au sein du parc, huit ensembles immobiliers regroupant 251 logements sont concernés. L'office n'a pas été en mesure de communiquer de CREP concernant dix résidences regroupant 121 logements. Deux résidences vont faire l'objet de diagnostics dans le cadre de leur vente (*cinq logements*), et l'office recherche les documents pour une résidence (*89 logements*). En revanche, des diagnostics avant travaux relatif à la recherche de plomb sont réalisés en parties communes.

Les constats de risque d'exposition au plomb de dix résidences regroupant 121 logements concernés par la réglementation sur la lutte contre le saturnisme n'ont pas été transmis à l'équipe de contrôle (*non conforme l'article L. 1334-7 du code de la santé publique*). Les constats ne sont pas annexés aux nouveaux contrats de location (*non conforme à l'article L. 1334-7 du CSP*). Des travaux préconisés par les diagnostics de la résidence « Immeuble Rosso » n'ont pas tous été réalisés.

L'absence du CREP dans le contrat de location constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

Les CREP réalisés en 2006 sur les logements des immeubles du groupe « Immeuble Rosso » à Manosque concluent à l'obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb (*appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étage 15 rue Torte*). Au moment du contrôle, les travaux n'ont pas été réalisés.

Dans sa réponse sur les irrégularités concernant « le plomb », l'organisme confirme que les régularisations sont en cours, les différentes commandes de prestations et de travaux ayant été passées.

5.4.2.4 Sécurisation des ascenseurs

Le parc de l'office comprend 142 ascenseurs répartis dans 46 groupes d'immeubles collectifs desservant 2 992 logements, dans quinze foyers, et au siège de Var Habitat. Les appareils ont été mis aux normes de sécurité conformément aux obligations réglementaires (*Sécurité des Ascenseurs Existants, L. 125-1 et suivants du CCH*). Des travaux de modernisation ont par ailleurs été réalisés en 2016 (250 k€). La périodicité des visites périodiques d'entretien respecte les obligations réglementaires (*périodicité mensuelle dans les contrats, toutes les six semaines dans la réglementation*).

5.4.2.5 Entretien des chaudières individuelles au gaz

Au 31 décembre 2016, 8 360 logements du parc sont équipés d'une chaudière individuelle au gaz. Deux prestataires (*lots géographiques*) sont en charge des visites d'entretien préventives. Une procédure de relance en cas d'absence du locataire est mise en œuvre, pouvant conduire pour les cas les plus difficiles jusqu'à des actions en justice après intervention d'un huissier. Le taux de pénétration pour 2016 est de 94 %, témoignant de l'efficacité des procédures. Les logements non visités une année font l'objet d'une attention particulière l'année suivante. Un plan de remplacement des chaudières individuelles au gaz est par ailleurs mis en œuvre (476 k€ investis en 2016 pour les chaudières et radiateurs).

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITÉ

La CUS 2011-2016 prévoit la mise en vente de 31 logements dans neuf résidences, conditionnée à la capacité de renouvellement de l'offre locative (*soit cinq à six ventes effectives par an*). Au 31 décembre 2016, seules six ventes à l'unité ont été enregistrées sur cette période. Les prix de cession encadrent l'estimation des domaines dans une fourchette respectant les limites réglementaires.

Au moment du contrôle, le CA n'avait pas délibéré formellement sur la politique de vente depuis sa séance du 29 juin 2010 au préalable de la CUS (*non conforme à l'article L. 443-7 du CCH*). Chaque mise en vente avait en revanche fait l'objet d'une autorisation (*un logement non identifié dans la CUS a ainsi fait l'objet*

d'une autorisation spécifique du CA pour sa mise en vente). Par délibération en date du 6 novembre 2017, le CA a rectifié la situation en actant la politique de vente pour l'année 2018.

5.6 ACCESSION SOCIALE

Var Habitat a diversifié son activité sur la période contrôlée en conduisant des opérations d'accèsion sociale. Deux opérations de location-accession (*loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété*) comprenant sept et vingt logements collectifs ont été achevées en 2011 et 2014, et ont fait l'objet de décisions d'agrément des services de l'Etat sur la base d'un Prêt Social Location-Accession (PSLA) disposant notamment d'un régime fiscal favorable (*TVA à taux réduit ou exonération de TVA, exonération de TFFB pendant quinze ans*), et d'une sécurisation des acquéreurs (*garantie de rachat et relogement*).

«La Renardière» située à Saint-Mandrier-sur-Mer est une opération mixte comprenant 26 logements collectifs locatifs sociaux, et sept logements collectifs en location-accession. Le terrain a été acquis par l'office auprès de la commune à l'euro symbolique. La résidence a été achevée en 2011. L'ensemble des locataires-accédant sont depuis devenus propriétaires de leur logement en procédant à la levée d'option. Le contrôle par échantillonnage de la régularité des conditions d'accès, de vente et des termes des contrats par l'équipe de contrôle n'appelle pas d'observation particulière.

Le prix de vente moyen s'élève à 2 150 € TTC/m² de SH, valeur sensiblement inférieure aux références du marché immobilier privé dans le secteur (3 894 €/m² pour les acquisitions de logement neufs en VEFA dans l'agglomération de Toulon Provence Méditerranée²⁹). Il permet l'accèsion à prix maîtrisé pour des ménages aux ressources modestes.

Au moment du contrôle, une opération mixte comprenant 66 logements collectifs en location-accession sur la commune de Saint-Cyr, ainsi que six logements individuels sur la commune Plan-de-la-Tour sont en cours de réalisation. La construction de six autres logements individuels est à l'étude. L'office a embauché un salarié au profil commercial afin d'assurer en interne la commercialisation des biens.

5.7 CONCLUSION

Var Habitat a mis en service 1 559 nouveaux logements sur la période 2011-2016, dépassant ainsi les objectifs fixés dans la CUS. Il a par ailleurs diversifié son activité avec la réalisation de deux opérations d'accèsion sociale. Après un investissement important dans le début des années 2000, l'effort de réhabilitation du parc ancien est plus modeste (532 logements). Le bilan des interventions sur le parc existant est conforme aux objectifs du PSP actualisé en 2010, le budget consacré aux réparations locatives est en hausse, notamment sur les groupes moins attractifs. Malgré un bon état général du parc, des pistes d'amélioration ont été relevées par l'équipe de contrôle lors de la visite du patrimoine. Des groupes nécessitant des travaux d'amélioration à moyen terme ont également été identifiés. Enfin l'organisme doit se conformer à l'ensemble de ses obligations réglementaires en matière de repérage d'amiante, et de lutte contre le saturnisme.

²⁹ Programme Local de l'Habitat Toulon Provence Méditerranée – Bilan 2010-2016

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de l'OPH du Var est tenue par la direction financière et comptable qui comprend quatorze personnes. Elle s'articule autour de trois pôles : investissement et fournisseurs d'immobilisations, fiscalité et budget, clients et fournisseurs d'exploitation. La comptabilité est informatisée³⁰. Les plans de financement prévisionnel sont établis par le département des études au sein de la direction du développement de l'habitat. L'office a rectifié les deux points relevés lors du contrôle 2012-054 de la Miilos. Désormais, le calcul de la production immobilière (*direction de la maîtrise d'ouvrage et conduite d'opération*) est effectué sur la base d'une imputation réelle des coûts et les données des fiches de situation financière et comptable (*FSFC*) sont incrémentées par une interface automatisée à partir du logiciel métier, ce qui a conduit à améliorer leur fiabilité. La tenue de la comptabilité s'avère satisfaisante. Les comptes des exercices 2011 à 2015 ont été certifiés sans observation par le commissaire aux comptes.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Les différents ratios financiers analysés infra sont comparés à la médiane nationale 2014 des OPH de la base BOLERO élaborée par le ministère en charge du logement.

³⁰ Portailimo (logiciel métier), Salvia (immobilisations, financements), Phénix (états réglementaires), Visial (projection financière).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	16	2		1 761	116
Marge sur prêts					
Loyers	47 713	49 507	51 639	53 554	54 812
Coût de gestion hors entretien	-13 858	-13 852	-13 774	-14 645	-15 179
Entretien courant	-484	-470	-401	-406	-396
GE	-2 652	-3 110	-3 449	-3 762	-4 279
TFPB	-6 083	-6 338	-6 627	-6 723	-7 322
Flux financier	68	253	222	300	168
Flux exceptionnel	547	-39	-198	-918	-199
Autres produits d'exploitation	1 150	1 237	1 359	1 487	1 952
Pertes créances irrécouvrables	-200	-200	-252	-220	-456
Intérêts opérations locatives	-7 221	-7 948	-8 484	-6 462	-5 712
Remboursements d'emprunts locatifs	-12 907	-13 249	-13 672	-15 679	-15 092
Autofinancement net³¹	6 091	7 952	6 044	8 287	8 413
% du chiffre d'affaires	12,6	14,3	11,4	13,9	14,9
Autofinancement net ancien calcul				8 839	8 857
% du chiffre d'affaires				14,9	15,8

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de l'exploitation de l'office mesurée par l'autofinancement net est correcte sur la période analysée. Il représente 14,9 % du chiffre d'affaires en 2015 pour une médiane des OPH à 12,6 %. L'impact du nouveau calcul de l'autofinancement, qui intègre depuis 2014 l'ensemble des remboursements d'emprunts locatifs, est une baisse de la rentabilité limitée à un point. L'office a dégagé en moyenne sur les cinq ans 7,3 M€ de fonds propres. La marge de 1,8 M€ en 2014 correspond à la vente de vingt logements en accession sociale à Grimaud, de deux commerces à Sainte-Maxime et d'un commerce à Toulon. Les autres produits d'exploitation qui génèrent une recette moyenne annuelle de 1,4 M€ procèdent des activités annexes telles que la location d'emplacements publicitaires et d'antennes et des remboursements par les gestionnaires de foyers de leur quote-part de taxe foncière (*disposition inscrite dans les conventions APL concernées*).

Les recettes :

Les loyers des logements familiaux représentent 91 % des loyers totaux incluant les logements-foyers et les commerces. Le loyer moyen annuel au logement a augmenté de 7,7 % sur la période. Il s'établit à 3 849 € en 2015, soit 321 € mensuel (*médiane des OPH : 3 725 €*). La masse des loyers totaux a progressé de 15 % en cinq ans en raison essentiellement du développement soutenu du patrimoine (*1 159 logements mis en service de 2011 à 2015*).

Les pertes sur vacants viennent minorer la masse des loyers et charges récupérées. Le taux de vacance structurelle (*à plus de trois mois hors vacance technique*) est de 1,1 % à fin 2015 pour une médiane à 1,2 %. Le

³¹ 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. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

coût de la vacance globale a été estimé par l'office à 1,7 M€ en 2015, soit 3,2 % des loyers (*médiane des OPH à 5,3 % - source DIS de la fédération de OPH*).

Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque l'office reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Le coût des impayés locatifs (*calcul DIS*) représente 405 k€ en 2015, soit 0,6 % des loyers et charges (*médiane à 1,1 %*).

Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie de l'office, ont rapporté 0,8 % des loyers en 2015 pour une médiane des OPH à 0,9 %.

Les dépenses :

Les annuités locatives ont légèrement diminué sur la période en valeur absolue. Elles sont passées de 21,3 M€ en 2011 à 20,2 M€ en 2015. La baisse est plus marquée en pourcentage des loyers. Leur part dans les loyers a reculé de 44,6 % en 2011 à 36,9 % en 2015 pour une médiane des OPH à 36,5 %. La progression sensible des loyers liée au développement du patrimoine explique cette situation.

Les trois-quarts de la dette, qui s'élève à 294,6 M€ à fin 2015, sont constitués par des emprunts indexés sur le taux du livret A ; une remontée de ce taux impliquerait dès lors une tension sur la dette. Cette dernière doit faire l'objet d'un point de vigilance afin de maintenir une capacité financière suffisante pour le développement et l'amélioration du parc. L'office détient 9,7 M€ en emprunts structurés indexés sur l'inflation, soit 3 % de la dette. Leur classement en 2A sur la charte Gissler les rend peu risqués.

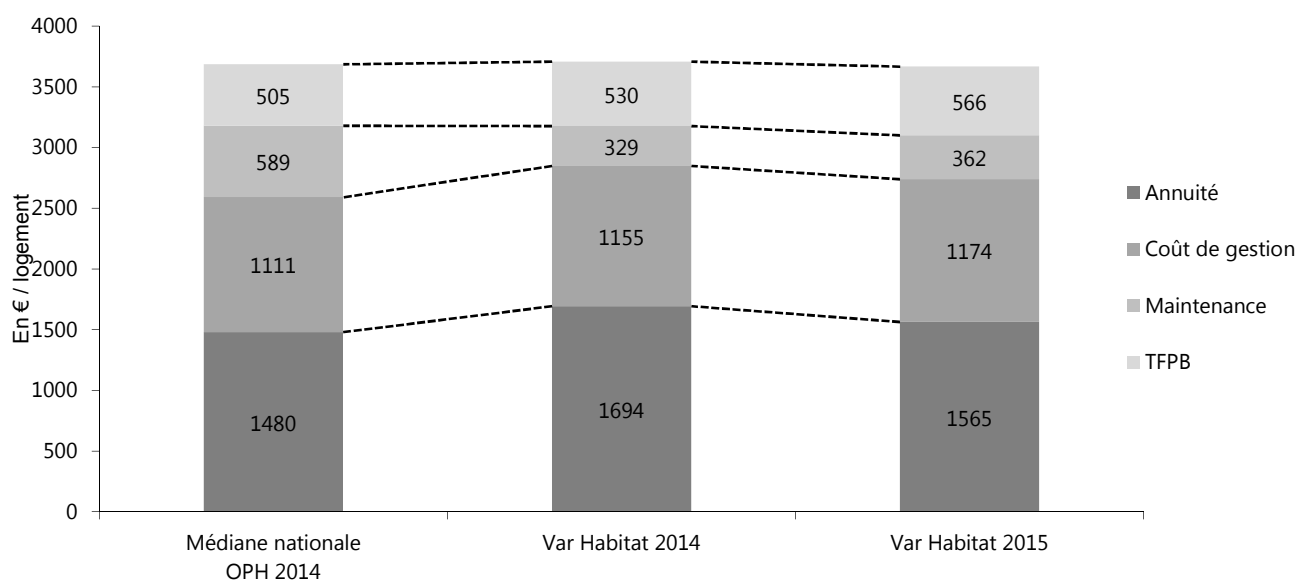
La part de la dette de l'office dans le passif ressort à 56,8 % pour une médiane des OPH à 58,3 %. Le ratio BOLERO B13 qui mesure la proportion de ressources internes dans les capitaux permanents est de 40,6 % (*médiane à 37,7 %*) ; ces indicateurs traduisent un niveau d'endettement à fin 2015 supportable pour Var Habitat.

Les coûts de gestion qui comprennent notamment les frais de personnel et les frais de structure ont progressé de 9,5 % sur cinq ans. Ramenés au logement, ils sont quasi stables sur la période (+1,9 %) et ressortent à 1 174 € (*médiane à 1 111 €*). Les frais de personnel, malgré une stabilité des effectifs (*cf. 2.2.2.1*), progressent de 15,4 %. Ils représentent 813 € au logement (*médiane à 785 €*). Un parc disséminé sur l'ensemble du département du Var, l'existence de huit agences, un effectif de douze CESF et le recours accru en 2015 à des intérimaires (*remplacement de congés maladies notamment*) expliquent le niveau un peu élevé des frais de personnel. Les frais de structure restent, quant à eux, maîtrisés (*environ 300 €/logement en moyenne annuelle sur la période analysée*).

La maintenance courante (*entretien courant et gros entretien*) du patrimoine reste très en retrait par rapport à la médiane des OPH (589 €/logement). Elle passe de 261 € en 2011 à 362 €/logement en 2015. Le plan de réhabilitation du patrimoine figurant au PSP 2010-2019 explicite notamment cette situation. Pour autant, au vu notamment de la visite de patrimoine, une adaptation de niveau d'intervention sur le patrimoine paraît nécessaire à rechercher (*cf 5.4.1.2*).

La taxe foncière sur les propriétés bâties augmente de 20,4 % en cinq ans. Elle s'élève à 566 €/logement pour une médiane à 505 €. Son poids pour l'office est lié à l'augmentation des taux d'imposition décidée par les collectivités locales et surtout au fait que près de 90 % du parc y est assujéti.

Le tableau ci-après compare les dépenses précitées à la médiane nationale.



6.2.2 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	156 139	163 083	175 181	186 666	199 232
Provisions pour risques et charges	1 926	2 976	2 612	4 667	4 613
- Dont PGE	1 748	2 295	2 069	2 960	2 805
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	221 516	234 761	249 152	262 403	276 729
Dettes financières	239 749	254 608	273 197	276 382	299 369
Actif immobilisé brut	-600 395	-636 263	-663 706	-700 257	-753 296
Fonds de Roulement Net Global	18 935	19 165	36 436	29 861	26 647
En mois de dépenses d'investissement et d'exploitation	2,3	2,3	4,8	3,6	2,7
FRNG à terminaison des opérations³²					39 060
En mois de dépenses d'investissement et d'exploitation					4
Stocks (toutes natures)	3 346	1 215	2 711	517	2 825
Autres actifs d'exploitation	20 002	22 782	28 042	25 595	26 934
Provisions d'actif circulant	-1 767	-1 956	-2 148	-2 172	-1 964
Dettes d'exploitation	-5 351	-6 131	-5 515	-6 669	-6 668
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	16 230	15 911	23 090	17 272	21 127
Créances diverses (+)	384	92	121	126	128
Dettes diverses (-)	-5 074	-6 692	-8 610	-4 917	-11 382
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-4 690	-6 600	-8 489	-4 792	-11 254
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	11 540	9 310	14 602	12 480	9 873
Trésorerie nette	7 395	9 854	21 834	17 381	16 774
En mois de dépenses d'investissement et d'exploitation	0,9	1,2	2,8	2	1,7

Le fonds de roulement net global (FRNG) représente l'excédent des ressources stables (*emprunts, subventions, capitaux propres*) sur les emplois de long terme (*immeubles de logements sociaux essentiellement*) ; rapporté aux dépenses mensuelles, il permet d'évaluer la capacité de l'organisme à financer durablement son activité. Un niveau du FRNG sur plusieurs années en-dessous de deux mois de dépenses met en évidence une fragilité de la structure et implique une analyse approfondie des modalités de financement des investissements.

Le FRNG de Var Habitat, exprimé en mois de dépenses, reste sur la période analysée hors 2013 inférieur à la médiane des OPH (4,2 mois). Il ne descend toutefois pas au-dessous du seuil d'alerte précité. Son évolution reflète les investissements locatifs soutenus de l'office sur la période (*de 34 M€ au plus bas en 2013 à 51 M€ en 2015*). Les opérations de construction et de réhabilitation se déroulent sur plusieurs années. De plus à fin 2015, de nombreuses opérations sont en cours de réalisation ou terminées non soldées. Ainsi, des dépenses restent à engager et des ressources à mobiliser. C'est pourquoi, l'analyse de la structure financière doit être affinée par le calcul du FRNG à terminaison. Ce dernier ressort à 39 M€, soit 4 mois de dépenses. Il montre

³² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

que l'office sollicite ses financements le plus tard possible et permet de vérifier que l'équilibre du bilan est correct.

Le besoin de fonds de roulement, résultante du BRF d'exploitation et du BFR hors exploitation doit être financé par le FRNG. La marge dégagée constitue la trésorerie nette.

Le BFR d'exploitation de l'office est constitué pour partie du portage des stocks des opérations d'accession sociale (*notamment de l'opération Terra Vinéa à St Cyr en 2015*) et pour l'essentiel de subventions notifiées et à recevoir (*17,6 M€ en 2015*).

La ressource hors exploitation procède principalement des factures d'immobilisations non parvenues (9 M€) et des intérêts courus non échus (2,2 M€).

La trésorerie qui en résulte apparaît ainsi réduite au regard de la médiane des OPH (*3,5 mois de dépenses*). Elle représente 1,7 mois de dépenses à fin 2015. A l'image du FRNG, son niveau traduit les investissements soutenus de l'office. La trésorerie moyenne sur 2015 est de 24,1 M€.

Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		18 935
Autofinancement de 2012 à 2015	30 696	
Dépenses d'investissement	-178 296	
Financements comptabilisés	176 489	
Autofinancement disponible après investissements	28 889	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-26 821	
Cessions d'actifs	1 279	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	4 365	
Flux de trésorerie disponible		7 712
Fonds de roulement fin 2015		26 647

Le tableau ci-dessus fait apparaître les flux de trésorerie sur quatre ans qui conduisent à l'évolution du FRNG.

Sur la période, les financements comptabilisés ont permis de couvrir 99 % des dépenses d'investissement. Les fonds propres dégagés par l'exploitation disponibles après investissements (28,9 M€) ont servi à effectuer les remboursements anticipés des emprunts locatifs. Le solde, additionné du produit des ventes et de ressources diverses, a conduit à l'augmentation du FRNG de 7,7 M€. Les remboursements anticipés d'emprunts précités concernent pour l'essentiel (20,9 M€) des refinancements d'emprunts CDC et des surfinancements d'opérations (4,1 M€) ; le restant (1,8 M€) constitue des remboursements secs.

Le FRNG comprend des ressources déjà affectées comme les dépôts des locataires et les provisions pour risques et charges ainsi que des ressources comme les amortissements financiers courus non échus qui sont de court terme. Aussi, pour connaître les fonds propres disponibles pour le développement et la réhabilitation du patrimoine, les ressources précitées doivent être déduites du FRNG. A fin 2015, les fonds propres disponibles ressortent à 11,4 M€. A terminaison des opérations en cours, ils atteignent 23,8 M€.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

(Annexe 7.7)

L'office réalise une analyse prévisionnelle au moyen d'un logiciel spécifique de l'Union Sociale de l'Habitat (USH). Le contrôle porte sur l'étude financière 2016-2025 validée par le conseil d'administration du 19 décembre 2016.

Les hypothèses d'évolution des agrégats constitutifs de l'autofinancement n'appellent pas d'observation particulière.

L'étude prend en compte le lancement de 2 222 nouveaux logements, dont 73 % concernent des opérations identifiées, pour un investissement de 325 M€, financés à hauteur de 17 % en fonds propres, soit 55 M€.

L'évolution des loyers repose sur la livraison au cours de la même période de 2 864 logements.

Les interventions sur le patrimoine existant représentent 74,7 M€ dont 61 M€ de renouvellements de composants et 13,7 M€ de travaux immobilisés non identifiés (300 logements). Les fonds propres prévus d'être mobilisés sont de 2,7 M€, soit 4 % des montants investis.

Les investissements globaux s'élèvent ainsi à 400 M€ sur dix ans, soit un niveau annuel comparable à celui réalisé sur les cinq années de contrôle.

La maintenance totale est estimée à 73 M€ sur la période.

Un prêt de haut de bilan de 1,7 M€ de la CDC-Action logement est intégré en 2017 dans la simulation. La vente de deux foyers en 2017, Louis Faraud à Six Fours et le Paradis à Fréjus, est prévue de dégager une marge de 1,35 M€.

L'autofinancement net HLM varie de 11,6 % en 2016 à 8 % en 2025 sans descendre en-dessous de 7,5 %.

Le potentiel financier à terminaison passe de 12,7 M€ en 2016 à 9,4 M€ en 2025 avec deux années en négatif (2018 et 2019).

6.4 CONCLUSION

L'office du Var présente une situation financière satisfaisante. Son exploitation a dégagé un niveau de fonds propres qui lui a permis de développer et réhabiliter son patrimoine sur la période analysée en maintenant un équilibre bilanciel. L'étude prévisionnelle, validée par le conseil d'administration de décembre 2016, montre la faisabilité financière d'un investissement conséquent de 400 M€ sur la période 2016-2025. Une assez forte mobilisation des fonds propres est prévue sur la période 2016-2019, ce qui nécessitera une surveillance accrue de leur évolution de la part des instances dirigeantes.

7.ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

OPH DU VAR – 83

RAISON SOCIALE : Office Public de l'Habitat du Var (Var Habitat) N°SIREN : 479904732		
SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Avenue Pablo Picasso- La Coupiane	Téléphone : 04 94 61 55 00
Code postal, Ville :	83 160 LA VALETTE DU VAR	Télécopie : 94 94 61 55 99

PRÉSIDENT :	Michel Bonnus
--------------------	---------------

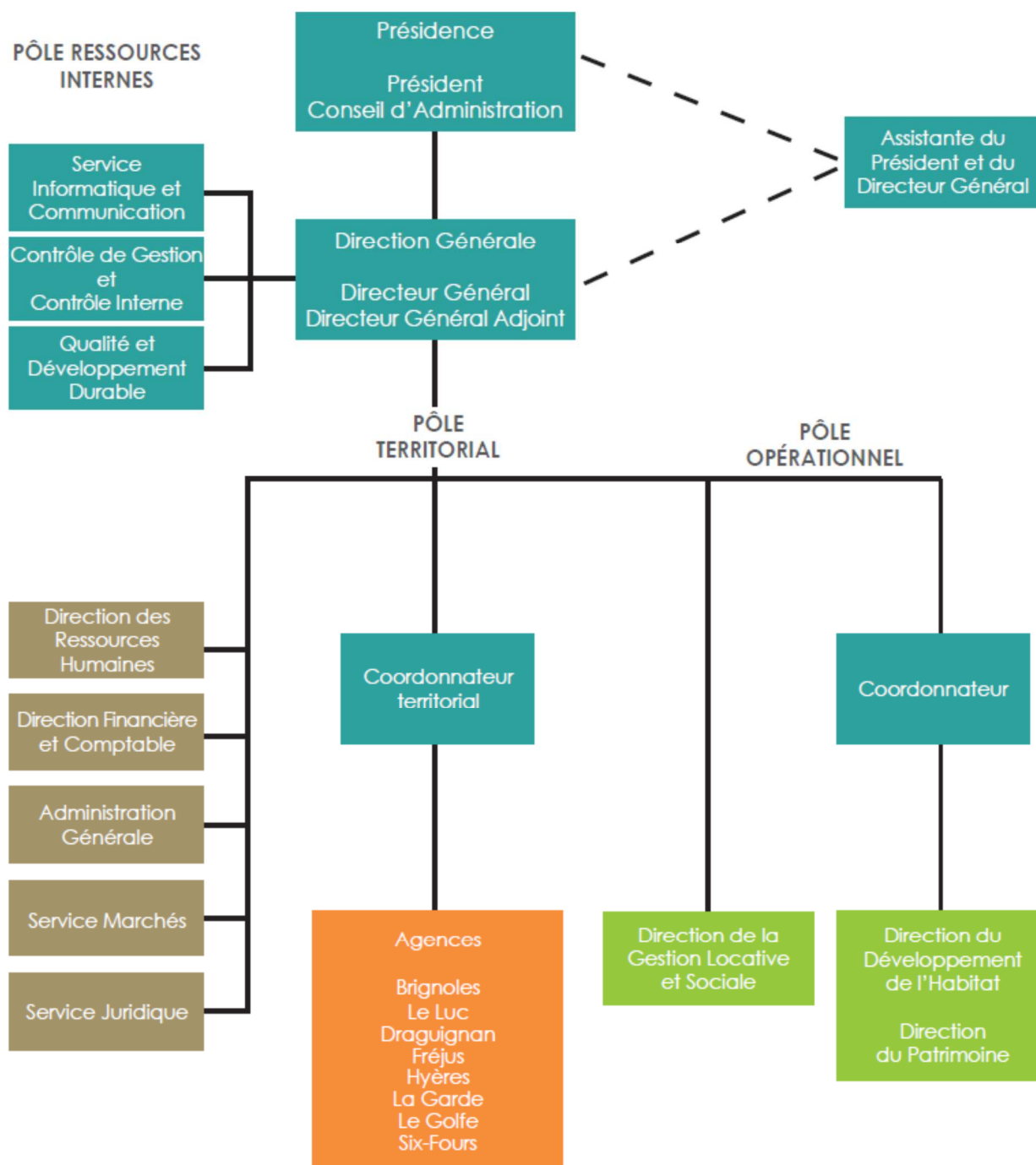
DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Martial Aubry
----------------------------	---------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Conseil départemental du Var
---------------------------------------	------------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2017 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	BONNUS Michel	Collectivité	Commerçant
Vice-président délégué	ALBERTINI Thierry	Idem.	Kinésithérapeute
	BERNARDINI Véronique	Idem.	Cadre supérieur
	LASSOUTANIE Chantal	Idem.	Retraité
	MONDONE Valérie	Idem.	
	RIALLAND Valérie	Idem.	Retraité
	BAIN Hubert	Idem.	Directrice
	BELLEC Véronique	Idem.	Retraité
	BRIEL Christian	Idem.	
	CAPITAINE Dominique	Idem.	Directeur
	FONTANA Pierre	Idem.	Retraité
	RIQUELME Martine	Idem.	
	ROUVIER Armand	Idem.	Retraité
	MASSI Josée	Idem- Association d'insertion	Retraîtée
	GHIO Jeannine	UDAF	Retraîtée
	POLIDORI Jean-Pierre	CAF	Secr. Cté Groupe
	MOLINIER Claude	Organismes collecteurs	Retraité
	PEYROT Jacques	Syndicat CGT Var	Retraité
	EVEILLEAU Patrick	Syndicat F.O.	Retraité
Représentants des locataires	De RIVOYRE Dominique	Repr. locataires C.N.L.	Retraité
	GUILLEUX Loïc	Repr. locataires C.L.C.V.	Adjoint Administratif
	KENOUNI Zohra	Repr. locataires ADLA VAR	Assistante Direction
	TURPIN Corinne	Repr. locataires A.F.O.C.	Retraité
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016	Cadres :	70	Total administratif et technique : 182
	Maîtrise :	110	
	Employés :	2	
	Gardiens :	39	Effectif total : 284
	Employés d'immeuble :	37	
	Ouvriers régie :	26	

7.2 ORGANIGRAMME



7.3 LISTE DES DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUMS AUTORISES

Nombre de logements étudiés : 13 347

Nombre de dépassements identifiés : 25 soit 0,2 % au 01/01/2017

Opération	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2017			
	Numéro du logement	Surface hab m2	Surface utile ou conforçée m2	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (FRF ou €/m²)	Montant principal quittancé (€)	Montant maximal (€)	Dépassement (€)	Dépassement (%)
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG003	55	95	déc-96	HLMO	13,67 FRF	291,27 €	287,00 €	4,27 €	1,5%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG004	65	106	déc-96	HLMO	13,67 FRF	324,65 €	320,23 €	4,42 €	1,4%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG007	55	95	déc-96	HLMO	13,67 FRF	289,84 €	287,00 €	2,84 €	1,0%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG010	66	107	déc-96	HLMO	13,67 FRF	324,39 €	323,25 €	1,14 €	0,4%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG014	66	107	déc-96	HLMO	13,67 FRF	327,05 €	323,25 €	3,80 €	1,2%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG023	58	98	déc-96	HLMO	13,67 FRF	297,34 €	296,06 €	1,28 €	0,4%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG029	65	108	déc-96	HLMO	13,67 FRF	327,68 €	326,27 €	1,41 €	0,4%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG030	55	96	déc-96	HLMO	13,67 FRF	291,04 €	290,02 €	1,02 €	0,4%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG032	55	96	déc-96	HLMO	13,67 FRF	291,04 €	290,02 €	1,02 €	0,4%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG038	66	108	déc-96	HLMO	13,67 FRF	330,08 €	326,27 €	3,81 €	1,2%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG039	58	96	déc-96	HLMO	13,67 FRF	292,87 €	290,02 €	2,85 €	1,0%
CREUX SAINT GEORGES	0029LOG041	58	92	déc-96	HLMO	13,67 FRF	278,61 €	277,94 €	0,67 €	0,2%
LES GUIGOURETTES	0074LOG023	87	132	juil-91	HLMO	12,00 FRF	379,52 €	374,05 €	5,47 €	1,5%
LES CRAUS	0101LOG035	96	151	juil-91	HLMO	12,83 FRF	460,55 €	457,61 €	2,94 €	0,6%
LES CRAUS	0101LOG037	96	151	juil-91	HLMO	12,83 FRF	460,55 €	457,61 €	2,94 €	0,6%
LE CANAL DU MOULIN	0212LOG025	67	106	déc-87	PLA Ordinaire	15,67 FRF	427,20 €	423,76 €	3,44 €	0,8%
LES ORCHIDEES	0267LOG006	68	75,00	déc-96	PLA Ordinaire	23,45 FRF	390,50 €	388,77 €	1,73 €	0,4%
LES ORCHIDEES	0267LOG025	50	56,00	déc-96	PLA Ordinaire	23,45 FRF	291,34 €	290,28 €	1,06 €	0,4%
LE VERDON	0268LOG002	51,1	51,10	avr-97	PLA Ordinaire	24,98 FRF	283,45 €	282,17 €	1,28 €	0,5%
LES BIGNONIAS	0271LOG007	64,26	67,60	avr-97	PLA Ordinaire	25,73 FRF	386,19 €	384,49 €	1,70 €	0,4%
LA RENARDIERE	0321LOGA04	41,8	50,29	janv-11	PLUS	5,92 €	321,77 €	315,29 €	6,48 €	2,1%
LA RENARDIERE	0321LOGA07	43,6	52,20	janv-11	PLUS	5,92 €	342,87 €	327,28 €	15,59 €	4,8%
LA RENARDIERE	0321LOGA14	50	50,67	janv-11	PLUS	5,92 €	323,71 €	317,72 €	5,99 €	1,9%
LA RENARDIERE	0321LOGA17	41,2	54,06	janv-11	PLUS	5,92 €	348,29 €	338,93 €	9,36 €	2,8%
LA RENARDIERE	0321LOGA19	61,7	69,26	janv-11	PLUS	5,92 €	440,43 €	434,23 €	6,20 €	1,4%
TOTAL									92,71 €	

7.4 LISTE DES ECARTS CONSTATES ENTRE LES DONNES DE LA BASE LOCATIVE ET LES TERMES DES CONVENTIONS APL

Nombre de conventions examinées : 38

Nombre de groupes présentant des écarts entre les données internes et les conventions : 14

Code interne	Nom programme	Commune	Ecart constatés		
			Date de valeur	Taux maximum initial	Surfaces
4	ACHARD	DRAGUIGNAN	X		X
29	CREUX SAINT GEORGES	SAINT-MANDRIER-SUR-MER	X		X
36	LE FOURNAS	DRAGUIGNAN	X		X
55	LES COLETTES	DRAGUIGNAN			X
79	BELLEVUE	HYERES	X		X
91	LA PLEIADE	SAINTE-MAXIME	X		X
107	LE VILLAGE 2	FLAYOSC	X		X
117	LA SALAMANDRE	LAVANDOU	X		X
144	REHAB 6 PLACE DES MINIMES	DRAGUIGNAN			X
212	LE CANAL DU MOULIN	CANNET-DES-MAURES			X
267	LES ORCHIDEES	CROIX-VALMER			X
269	LE JARDIN DE MILLAUD	GAREOULT			X
297	LOU PARDIGAOU	BORMES-LES-MIMOSAS			X
321	LA RENARDIERE	SAINT-MANDRIER-SUR-MER			X

7.5 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELATIVES AUX REGLES D'ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS

Code	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	Loyer (€)
376	QUARTIER ENTREVERT	0376LOGV23	083100819804911425	11/04/13	01/07/13	PLUS majoré	Dépassement de plafonds (3,2 % du PLUS majoré). Absence de pièces obligatoires valables (CNI des demandeurs, demande en cours)	569
402	DUO SOLEIL	0402LOG013	083101202469011446	03/07/13	25/09/13	PLAI	Dépassement des plafonds de ressources fixés par la convention (89,8 %)	415
300	AVENUE DE TRANS	0300LOG007	083041404541611388	08/04/14	01/07/14	PLUS majoré	Dépassement des plafonds de ressources (8,2% du PLUS majoré)	605
359	LE VALLON DES FEES	0359LOG025	083061303438011388	17/01/14	01/07/14	PLAI	Dépassement des plafonds de ressources (37,3 %)	326
368	LA BOETIE	0368LOG044	083011201339083016	20/11/14	15/06/15	PLAI	Dépassement des plafonds de ressources (1,1 %). Absence de pièces obligatoires (pièce d'identité enfant majeur)	401
326	LES JARDINS DE SOLLIES	0326LOG024	083111303993883130	02/09/15	08/10/15	PLAI	Dépassement des plafonds de ressources (38,4 %)	401
439	LES JARDINS DE MADELEINE	0439LOG005	083021505855311395	30/06/16	04/10/16	PLAI	Dépassement des plafonds de ressources (55,7 %). Justificatifs de baisse de ressources non transmis.	325
439	LES JARDINS DE MADELEINE	0439LOG008	083041404946511395	30/06/16	04/10/16	PLAI	Dépassement des plafonds de ressources (21,2 %). Justificatifs de	270

Code	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularité constatée	Loyer (€)
							baisse de ressources non transmis.	
299	LES INCAPIS 2	0299LOGA25	083061506473911388	08/11/16	01/12/16	PLUS majoré	Dépassement des plafonds de ressources (10,3 % du PLUS Majoré).	464
158	LE CLOS	0158LOG028	083091405153511388	09/09/14	15/09/14	PLUS	Absence de pièces obligatoires (CNI enfant majeur)	480
368	LA BOETIE	0368LOG002	083121304126411388	20/11/14	01/05/15	PLUS	Absence de pièces obligatoires (CNI enfants majeurs)	529
368	LA BOETIE	0368LOG019	083071506332611404	01/12/15	01/01/16	PLUS	Absence de pièces obligatoires (pièce d'identité)	431

7.6 ENSEMBLES IMMOBILIERS NE RESPECTANT PAS L'OBLIGATION DE GARDIENNAGE

Code	Agence	Nom du programme	Nombre de logements	Commune	Nombre total d'agents affectés à des fonctions de gardiennage et de surveillance	Nombre d'ETP nécessaires
8	Brignoles	ROUTE DU LUC	189	BRIGNOLES		1
22	Hyeres	LA BLOCARDE	206	HYERES	1	2
31	Six Fours	LA BAUME	111	OLLIIOULES	0,75	1
33	Le Luc	LE VERGEIRAS	100	LE LUC	0,88	1
35	Fréjus	L'AGACHON 1	309	FREJUS	2	3
54	Hyeres	MATAFFE	227	HYERES	1	2
66	Six Fours	SAINT ROCH	100	OLLIIOULES	0,5	1
81	La Garde	PAUL LANGEVIN 1	200	LA GARDE	1	2
96	Brignoles	LE CARAMI	196	BRIGNOLES		1
266	La Garde	LES ANEMONES	100	LA VALETTE DU VAR		1
TOTAL			1 738		7,1	15

7.7 ANALYSE PREVISIONNELLE 2016-2025

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Visial3-2015- Simulation de Base n° 1- 2016 à 2025- Variante - Prêt de Haut de Bilan + Vente Foyers + ZAC Laugier n°2

Evolution du patrimoine	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		348	520	517	642	137	100	150	150	150	150
- Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	13 457	13 805	14 325	14 842	15 484	15 621	15 721	15 871	16 021	16 171	16 321

En milliers en d'€uros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
Loyers patrimoine de référence	52 708	53 365	53 365	53 899	54 761	55 637	56 527	57 432	58 351	59 284	60 233
Effets des cessions et démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	7	22	36	51	66	80
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		886	3 108	5 455	9 079	10 515	11 301	11 822	12 697	13 586	14 489
Loyers théoriques logements	52 708	54 251	56 473	59 354	63 840	66 159	67 850	69 290	71 099	72 936	74 802
Perte de loyers / logements vacants	-2 688	-2 668	-2 668	-2 695	-2 738	-2 782	-2 827	-2 873	-2 920	-2 967	-3 016
Loyers quittancés logements	50 020	51 583	53 805	56 659	61 101	63 377	65 023	66 417	68 179	69 968	71 786
Redevances foyers (hors interventions foyers)	2 214	2 166	1 800	1 770	1 761	1 708	1 696	1 686	1 571	1 551	1 551
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	2 578	2 555	2 555	2 584	2 613	2 643	2 673	2 704	2 735	2 767	2 799
Total loyers	54 812	56 304	58 160	61 013	65 475	67 728	69 392	70 807	72 485	74 286	76 136
Production immobilisée	541	500	500	500	500	350	350	350	350	350	350
Autres produits et marges sur autres activités	2 183	1 472	2 541	1 606	1 426	1 448	1 472	1 496	1 522	1 549	1 578
Produits financiers	369	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Total des produits courants	57 905	58 576	61 501	63 419	67 701	69 826	71 514	72 953	74 657	76 485	78 364
Annuités patrimoine de référence	-21 285	-21 859	-21 775	-21 964	-21 655	-19 706	-18 353	-16 488	-15 057	-14 145	-13 950
Effets des cessions et démolitions logts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logts		0	-298	-608	-994	-1 394	-1 924	-2 469	-3 031	-3 609	-4 203
Annuités des opérations nouvelles logts		-204	-1 532	-2 778	-4 928	-7 622	-8 423	-8 922	-9 683	-10 461	-11 256
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-21 285	-22 063	-23 605	-25 350	-27 577	-28 722	-28 700	-27 879	-27 771	-28 215	-29 409
Taxe foncière	-7 322	-7 200	-8 000	-8 537	-8 964	-9 413	-9 914	-10 436	-10 991	-11 562	-12 171
Maintenance totale (y compris régie)	-5 581	-6 000	-6 300	-6 700	-7 000	-7 200	-7 450	-7 700	-7 950	-8 200	-8 500
Solde après annuités, TFPB et maintenance	23 717	23 313	23 596	22 832	24 160	24 491	25 450	26 938	27 944	28 508	28 285
Frais de personnel (y compris régie)	-10 048	-10 350	-10 861	-10 980	-11 310	-11 649	-11 998	-12 358	-12 729	-13 111	-13 504
- Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion (avec suppl. lié au dev.)	-3 978	-4 000	-4 500	-4 700	-4 900	-5 100	-5 300	-5 500	-5 700	-5 900	-6 100
Cotisations CGLLS	-717	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Autres charges et intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-537	-563	-582	-610	-655	-677	-694	-708	-725	-743	-761
Charges non récupérées / logements vacants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	8 437	7 100	6 354	5 242	5 996	5 765	6 158	7 071	7 490	7 454	6 619
En % loyers	15,4%	12,6%	10,9%	8,6%	9,2%	8,5%	8,9%	10,0%	10,3%	10,0%	8,7%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-5,1%	-4,9%	-4,7%	-4,6%	-4,3%	-4,2%	-4,2%	-4,2%	-4,1%	-4,1%	-4,1%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-41	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	8 396	6 650	5 904	4 792	5 546	5 315	5 708	6 621	7 040	7 004	6 169
En % des produits des activités et financiers	14,9%	11,6%	7,9%	7,5%	8,3%	7,7%	8,1%	9,2%	9,6%	9,3%	8,0%
POTENTIEL FINANCIER début d'exerc. à la livraison		13 737	12 702	11 621	-921	-1 145	2 857	2 494	2 921	3 637	4 187
Autofinancement net HLM		6 650	5 904	4 792	5 546	5 315	5 708	6 621	7 040	7 004	6 169
Affectation à la PGE		-195	-60	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69	-70
Produits nets de cession sur patrimoine de réf.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		0	0	0	-433	-442	-450	-459	-469	-478	0
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-5 074	-9 239	-16 501	-4 486	0	-4 730	-4 824	-4 921	-5 019	0
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-2 416	2 314	-772	-789	-807	-826	-845	-866	-888	-911
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	13 737	12 702	11 621	-921	-1 145	2 857	2 494	2 921	3 637	4 187	9 375
Provision pour gros entretien	2 805	3 000	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 378	3 446	3 515	3 585
Dépôts de garantie	3 269	3 403	3 606	3 801	4 043	4 093	4 131	4 186	4 241	4 296	4 352
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (OS)	19 811	19 105	18 287	6 001	6 082	10 198	9 937	10 485	11 324	11 998	17 312
Rappel des taux d'évolution en %	2015	2016	2017	2018 à 2025	Autres hypothèses						
Taux d'inflation		0,00	0,00	0,00	Plafonnement des loyers Consommation des fonds propres Annuité courue non-échue						
Taux d'évolution de l'ICC		2,00	2,00	2,00							
IRL		0,00	0,00	0,00							
Taux livret A	0,75	0,75	0,75	2,40							

7.8 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	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement 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
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

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

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