

Rapport définitif de contrôle n°2014-124 Septembre 2015

Société anonyme d'HLM Sud Habitat

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-124

SA D'HLM SUD HABITAT – 13

Président : Dominique Giry
 Directeur général : Franck Nicol
 Adresse : 72, Avenue de Toulon
 BP 89
 13253 Marseille Cedex 6

Nombre de logements familiaux gérés : 2627

Nombre de logements familiaux en propriété : 2580

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 150

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.7	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	50.6	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1	nc	nc
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	4	3.2	3.06
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	6.24		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	2.4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.7	3.93	
	Quartile : 4		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.9	12.1	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18.9	12.17	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme La société anonyme d'HLM Sud Habitat intervient sur trois régions (PACA, Languedoc-Roussillon et Corse) et six départements. Elle dispose d'un parc de logements familiaux et de huit foyers. L'organisme constitue le pôle immobilier du groupe Logeo créé en 2009 et est actionnaire de la SCP La Maison Familiale de Provence groupe Valophis, partenaire du groupe Logeo) à laquelle elle a confié un mandat de maîtrise d'ouvrage.

Points forts • Qualité de service rendu aux locataires en progression

Points faibles • Evaluation des provisions de charges à améliorer
 • Gestion des impayés déficiente
 • Structure financière encore fragile

Anomalies ou irrégularités particulières • Conventions de gestion avec MFP et le Pact 13 irrégulières.
 • Irrégularités dans la commande publique
 • Composition de la CAL non réglementaire
 • Irrégularité dans une attribution
 • Irrégularités dans la récupération des charges
 • Absence de plan de concertation locative

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Demande d'avis de France Domaines non faite pour une acquisition
- Diagnostics techniques non réalisés et irrégularités dans l'entretien des ascenseurs
- Irrégularité comptable

Conclusion La SA d'HLM Sud Habitat, filiale du groupe Logeo Action Logement, est implantée sur les territoires des régions PACA et Corse où le marché du logement locatif connaît une forte tension.

Malgré la progression de la satisfaction des locataires depuis le dernier contrôle, la nouvelle organisation mise en place en octobre 2014 reste perfectible. Le contenu de la politique sociale de la société et la gestion des attributions méritent d'être améliorés.

Si l'état du patrimoine est globalement bon, en revanche, l'organisme doit veiller au respect des réglementations concernant les diagnostics techniques et les ascenseurs.

La rentabilité améliorée de Sud Habitat reste dépendante de la maîtrise des frais de gestion et des annuités locatives. Les objectifs ambitieux de développement du patrimoine, fixés dans le projet d'entreprise, nécessiteront une attention particulière de l'actionnaire majoritaire, Logeo Habitat, sur le niveau des fonds propres disponibles.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport Millos : n°2009-127 de novembre 2010

Contrôle effectué du 15/12/2014 au 20/03/2015

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-124 SA D'HLM SUD HABITAT – 13

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	9
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC	12
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	17
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	17
6. CONCLUSION	18
7. LISTE DES ANNEXES.....	19

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme d'HLM Sud Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le précédent rapport d'inspection de la Miilos (n° 2009-127 diffusé en novembre 2010) soulignait la nécessité pour la société de se mettre en conformité avec la réglementation en matière d'attributions et de commande publique, observations qui avaient déjà été mentionnées dans le précédent contrôle. Elle devait également améliorer le suivi de l'exécution des prestations, le provisionnement des charges locatives et régler les questions de cumul de mandats et de mise à disposition de son directeur général. La situation financière de l'organisme demeurait fragile.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SA d'HLM Sud Habitat est implantée sur les territoires des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) et Corse. Fin 2013, elle compte 2 580 logements locatifs sociaux et 151 équivalents-logements en foyers. De plus, elle gère 186 logements sociaux de la SCP Maison Familiale de Provence (cf. § 2.2.1).

Le dynamisme démographique des régions PACA et Corse, essentiellement porté par le solde migratoire, en traduit la forte attractivité. Malgré l'implantation récente de jeunes arrivants, ces deux territoires sont marqués par le vieillissement de la population : les projections démographiques de l'INSEE prévoient qu'à l'horizon 2030 la population des plus de 75 ans représentera environ 12 % de la population et que le nombre de personnes âgées de 60 à 75 ans doublera. Mais, les régions PACA et Corse sont également marquées par la précarité. En 2010, l'INSEE indique que plus de 16,3% des habitants vivent sous le seuil de pauvreté en PACA et 19,7% en Corse. Les familles monoparentales sont les plus exposées à la pauvreté. En Paca, 33,1 % des personnes vivant dans une famille monoparentale sont pauvres, soit une proportion deux fois plus élevée que dans l'ensemble de la population. Les conditions de logement sont par ailleurs également difficiles dans la région, la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France. La part des résidences principales en 2011¹ s'élevait à 60,6 % en Corse, 75,4 % en PACA, 89,5 % dans les Bouches-du-Rhône et 83,2 % en France.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Depuis le 12 décembre 2014, Sud Habitat est présidé par M. Giry, représentant permanent de Logeo Habitat. Depuis le 1^{er} janvier 2011, le directeur général est M. Nicol. Le conseil d'administration de Sud Habitat est composé de dix-huit membres. Il se réunit cinq fois par an. Les procès-verbaux retracent correctement les thèmes abordés et les décisions prises. Les rapports de gestion présentent de manière claire les informations relatives au patrimoine, à la gestion locative et à la santé financière de l'organisme.

Sud Habitat fait partie du groupe Logeo Action Logement. Au 31 décembre 2013, la SA UES Logeo Habitat est l'actionnaire de référence avec 75,25 % du capital. La SCP Valophis Chaumière Ile de France (23,01 %) et la MGET² (1,73 %) sont également membres du pacte d'actionnaires. Sud Habitat détient de son côté 39,37 % du capital de la SCP La Maison

¹ Source INSEE, RP2010.

² MGET : mutuelle générale de l'environnement et des territoires

Familiale de Provence qui fait partie du groupe Valophis, partenaire du groupe Logeo. La société est en outre membre adhérente du GIE Expansiel, composé exclusivement d'organismes Hlm (cf. annexe 1.5).

L'organisation au sein du groupe Logeo et du groupe partenaire Valophis s'articule autour de conventions dont les principales portent sur :

- 1^{ère} convention : convention entre le GIE Expansiel et Sud Habitat du 4 avril 1996 ; sur la période 2009-2013, 46 k€ ont été versés au GIE au titre de l'adhésion ;
- 2^{ème} convention : convention de mandat de gestion entre la SCP Maison Familiale de Provence (MFP) et Sud Habitat du 1er janvier 2010 (*durée de trois ans renouvelable tacitement une fois*) ; elle prévoit la gestion de 186 logements sociaux par Sud Habitat du patrimoine de MFP contre rémunération ;
- 3^{ème} convention : convention cadre de mandat de maîtrise d'ouvrage entre la SCP Maison Familiale de Provence et Sud Habitat ; elle prévoit de confier à la SCP Maison Familiale de Provence la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations de construction ; la rémunération est de 38 044 € auxquels s'ajoutent 3,2 % du prix de revient TTC des opérations de construction neuve en production propre, de 50 000 € (+ ou - 20 %) pour les opérations en VEFA et de 4 % du prix de revient TTC pour les opérations de réhabilitation ; sur les trois années (2011-2013), la rémunération versée par Sud Habitat à MFP ressort à 1,3 M€ ;
- 4^{ème} convention : convention entre Logeo Habitat et Sud Habitat ; elle concerne un prêt de main d'œuvre à but non lucratif (*mise à disposition d'un salarié de Logeo Habitat en tant que directeur général de Sud Habitat*).

Par ailleurs, il y a une convention de mandat de gestion entre Sud Habitat et le Pact 13 du 1er janvier 2012 (*sans limitation de durée*) ; elle porte sur 113 logements et la rémunération payée par Sud Habitat est fixée à 6 % des loyers hors charges.

La deuxième convention avec MFP et celle avec le Pact 13 sont irrégulières (*non conforme à l'article L 442-9 du CCH*).

S'agissant de la 2^{ème} convention, la SCP Maison Familiale de Provence n'a pas été en mesure de fournir l'autorisation administrative prévue aux articles précités, lui permettant de confier la gestion de son parc immobilier à Sud Habitat. Dans sa réponse, l'organisme indique qu'une demande d'autorisation vient d'être faite à la préfète déléguée pour l'égalité des chances.

S'agissant de la convention avec le Pact 13, Sud Habitat n'a également pas été en mesure de fournir l'autorisation administrative prévue aux articles précités lui permettant de confier la gestion de 113 logements sociaux au Pact 13. Dans sa réponse, l'organisme indique qu'avant fin 2015 ce patrimoine sera transféré à la SA UES que le PACT 13 a constituée (*mise en place de baux de réhabilitation*).

2.2.2 Organisation et management

Au 31 décembre 2014, la société était composée de 42 salariés et organisée autour de quatre directions : clientèle et gestion locative, stratégie du patrimoine, direction financière et secrétariat général. La direction de la clientèle et de la gestion locative a été élargie depuis 2012 à trois secteurs « Patrimoine » confiés chacun à un responsable : deux secteurs sont situés à Marseille (*Paca Ouest et Corse, et Paca Est*), et le troisième à Grasse compte tenu de l'importance du patrimoine détenu dans les Alpes-Maritimes. Le directeur de la stratégie du patrimoine est également responsable de la gestion des attributions. La secrétaire générale, outre la gestion du domaine Ressources Humaines classique, supervise le bureau de l'accueil et trois cellules : « Social », « Pré-contentieux » et « Contentieux ». Le directeur financier assure la comptabilité générale et des programmes.

Sont positionnés auprès du directeur général, la responsable du contrôle budgétaire et de l'informatique et la responsable de la communication, également chargée de la vente des

logements. A l'ouverture du contrôle, la directrice de la clientèle et de la gestion locative avait quitté la société pendant sa période d'essai.

Un conseil de direction regroupant les sept cadres de l'organisme se réunit deux fois par mois pour traiter des différents sujets en cours au sein de la société - ces réunions donnent lieu à compte-rendu. La société s'appuie sur le site internet « Platet Valophis » pour établir ses tableaux de bord, ce site n'offrant pas pour certains domaines (*par exemple attributions, marchés*) des références suffisantes en matière de procédures. Dans les faits, les actions des différents collaborateurs de la société reposent sur leur savoir-faire, ce qui occasionne des difficultés en cas d'absence de personnel dans une équipe resserrée. Le projet d'entreprise qui a été présenté au personnel de la société le 9 janvier 2015 après validation du CA en décembre 2014 devrait toutefois améliorer ces ressources informatives, car il prévoit entre autres la mise en place de tableaux de bord et la mise au point progressive de procédures de gestion garantissant une couverture administrative et juridique des différents risques métiers (*dont par exemple la gestion locative et les encaissements*). Il contient également un volet de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (*GPEC*) compte tenu des départs en retraite à intervenir dans les dix prochaines années. L'organigramme de la société a été remanié en octobre 2014 compte tenu de la suppression du pôle Construction confié en 2011 à la SCP MFP (*cf. annexe 1.6*).

L'examen des documents relatifs à la société a permis entre autres de vérifier que :

- la société dispose d'un règlement intérieur commun avec MFP ;
- le document unique a été établi en janvier 2011 ; il convient de le mettre à jour conformément aux dispositions du décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001 portant création d'un document relatif à l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs ;
- le bilan social de la société est réalisé (*dernier réalisé en 2012*) ;
- l'accord d'intéressement des salariés de l'UES SH-MFP³ a été conclu en 2013 ;
- les réunions avec les délégués du personnel sont régulièrement tenues et donnent lieu à compte-rendu.

2.2.3 Commande publique

Conformément aux articles L.433-1 et R. 433- 5 et suivants du CCH, Sud Habitat est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques non soumises au code des marchés publics et à son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Le règlement intérieur de la commission d'appel d'offres (*CAO*) a été validé par le CA dans sa séance du 28 novembre 2006. Il prévoit trois membres avec voix délibérative dont le directeur général de la société, et deux membres avec voix consultative. La dernière désignation des membres de la commission d'appel d'offres par le conseil d'administration remonte au 11 mars 2011. Ce règlement précise les modalités de mise en concurrence ainsi que les seuils applicables aux procédures adaptées.

La société ne présente pas au conseil d'administration un rapport annuel circonstancié sur l'exécution des marchés et contrats (*non conforme à l'article R. 433-6 2^{ème} alinéa du code de la construction et de l'habitation*).

L'article 24 du règlement interne de la société prévoit la rédaction d'un rapport annuel circonstancié sur l'exécution des marchés et contrats à présenter au CA (*cf. annexe 1.7*). La mission a noté que cette pratique n'avait pas été effective sur la période du contrôle et a été ré-instituée au CA du 1^{er} mars 2013 pour les clôtures financières concernant les opérations livrées en 2009 et 2010.

³ Union économique et sociale Sud Habitat Maison Familiale de Provence

L'organisme ne respecte pas systématiquement les règles de la commande publique (*non conforme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005*).

Concernant les contrats des chaudières qui ont été renouvelés en totalité en 2014, Sud Habitat n'a pas passé un marché à lots en procédure formalisée, mais signé en procédure libre quatre marchés correspondant aux quatre secteurs d'intervention de ses prestataires. De plus, le procès-verbal de la commission d'appel d'offres ne mentionne pas les montants des offres des candidats

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Sud Habitat, société du groupe Logéo Action Logement est implantée sur les territoires des régions PACA et Corse. Le recours à des mandats de gestion passés avec des sociétés non autorisées (*SCP Maison Familiale de Provence et Pact 13*) doit être arrêté. En outre, la société doit veiller au respect des règles de la commande publique et rendre compte au conseil d'administration de l'exécution des marchés et contrats.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les statistiques issues de l'enquête d'occupation du parc social (*OPS*) de 2012 montrent un caractère moins social d'occupation du parc de Sud Habitat qu'aux niveaux départemental et national. Par contre, les bénéficiaires de l'APL y sont plus nombreux (*cinq points au-dessus de la moyenne départementale*) et en progression de sept points entre les enquêtes 2012 et 2014. La moitié de la population logée par Sud Habitat est âgée de plus de 50 ans et 19,2 % de plus de 75 ans. Il ressort également une forte proportion de personnes seules (32 %). Près de 35 % des occupants perçoivent les minima sociaux. Ces facteurs peuvent expliquer le taux important de bénéficiaires de l'APL. Il est à noter que les logements en ZUS (3,3 % *du patrimoine*) sont situés exclusivement sur la commune de Marseille, alors que le patrimoine de l'organisme s'étend sur d'autres communes du département et également dans les Alpes-Maritimes, la Haute-Corse et le Var.

Ressources des locataires (<i>en %</i>)	Inférieures à 20% des plafonds PLUS	Inférieures à 40% des plafonds PLUS	Inférieures à 60% des plafonds PLUS	Supérieures à 100% des plafonds PLUS	Bénéficiaires d'une aide au logement
Locataires Sud Habitat (<i>OPS 2012</i>)	17,8	32,0	52,81	13,4	43,6
Locataires Sud Habitat (<i>OPS 2014</i>)	18,5	34,0	57,0	10,8	50,6
Statistiques Bouches-du-Rhône 2012	23,4	41,6	62,5	11,6	38,6%
Statistiques nationales 2012	20,0	39,1	61,1	10,1	35,6%

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

L'organisme enregistre les dossiers de demandes émanant notamment du collecteur Logeo et des mairies. L'organisme n'a pas été en mesure de chiffrer le nombre de demandes déposées à son niveau sur ces trois années.

La mise en œuvre du droit au logement opposable (*DALO*) est bien suivie par Sud Habitat. Le bilan des quatre dernières années est le suivant :

DALO	2010	2011	2012	2013
Nombre de logements attribués	22	14	13	25
En pourcentage des dossiers acceptés	5,00	6,79	6,79	9,12

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'organisme n'a pas conduit de réflexion en matière de peuplement du parc et de mixité sociale depuis 1997 (*cette observation avait déjà été formulée lors du contrôle précédent*). Il déclare cependant vouloir la définir clairement dans le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL) en cours de refonte (*cf. paragraphe 3.2.4*). Cette absence de politique d'occupation des logements est illustrée par les chiffres de l'enquête OPS (*cf. § 3.1*). Toutefois, Sud Habitat favorise les parcours résidentiels de ses locataires. Cette politique s'applique à 10 % des logements proposés en CAL.

3.2.3 Contingent réservé

Au 31 décembre 2013, la répartition des logements conventionnés au profit des principaux réservataires se décomposait comme suit :

Contingents Année 2013	Etat	Mairies	Collecteur 1 %	Conseil départemental	Autres	Total parc logements familiaux
Nombre de logements	650	459	1157	109	5	2380
Proportion du parc (<i>en %</i>)	27,3	19,3	48,6	4,6	0,2	100

La gestion est effectuée en stock. Les différents contingents sont identifiés et font l'objet d'un suivi.

3.2.4 Gestion des attributions

La CAL unique se réunit en moyenne deux fois par mois dans l'objectif de réduire les délais de vacance des logements.

La composition de la CAL n'est pas réglementaire (*non conforme à l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation*).

La société dispose d'un document relatif à la « politique d'attribution » des logements validé par le CA du 28 février 1997 et présenté lors du dernier contrôle : ce document, qui avait déjà fait l'objet d'une observation (*cf. paragraphe 3.2.2*), prévoit un fonctionnement avec deux commissions, compte tenu de la dispersion du patrimoine dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes. Néanmoins, une CAL unique a été instituée par décision du CA le 28 novembre 2006 (*cf. annexe 1.9*), sans que le règlement intérieur de la CAL ait été modifié en conséquence. Cette décision a été mise en oeuvre à compter de janvier 2008. Sur la base du règlement intérieur prévoyant deux CAL, le conseil d'administration, dans sa séance du 11 mars 2011, a autorisé de façon permanente des personnes non administrateurs comme membres de la commission. La composition de la CAL n'était donc pas valide pour certaines réunions, d'autant que ces « représentants permanents » se sont eux-mêmes fait représenter.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir régularisé ce point avec la validation de la création d'une seconde CAL lors du CA du 25 mars 2015.

Par ailleurs, le règlement intérieur de la CAL doit être refondu pour tenir compte notamment de la création du service national d'enregistrement des demandes et de la mise en oeuvre du droit au logement opposable. Dans sa réponse, l'organisme précise qu'une refonte du règlement intérieur des CAL va être engagée pour prendre en compte ces points.

Le tableau ci-après permet d'analyser le délai de traitement des demandes de logements attribués en 2013 :

Délai d'attente*	< 1 mois	> 1 mois et < 3 mois	> 3 mois et < 6 mois	> 6 mois et < 12 mois	> 12 mois et < 24 mois	> 24 mois et < 30 mois	> 30 mois
Nombre d'attributions (en %)	22,9	11,4	8,6	13,7	21,7	4,0	17,7

*Entre la date d'enregistrement du numéro unique et la date de la CAL

Près du quart des demandes sont satisfaites dans un délai inférieur à un mois. L'organisme enregistre sur le système national d'enregistrement les demandes en provenance des réservataires⁴. Par ailleurs, 57 % des logements sont attribués dans un délai supérieur à six mois, dont 17,7 % en délai anormalement long : ce chiffre corrobore le facteur de tension du marché du logement social élevée dans les départements des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

Le contrôle des attributions a porté sur des CAL de 2013 (25 janvier, 16 septembre et 19 novembre) et de 2014 (11 juillet et 12 septembre), soit 77 dossiers. Certaines annexes techniques ne sont pas systématiquement jointes aux baux de location (cf. § 4.4.2), de même que certains documents administratifs ne figurent pas dans les dossiers, comme les attestations d'assurance des logements ainsi que certains justificatifs d'identité ou de revenus qui ont été fournis par l'organisme lors du contrôle.

L'examen des attributions de logements a fait ressortir des irrégularités (*non conforme aux articles R. 441-1-1° du CCH et L. 441-1 du CCH*).

L'équipe de contrôle a relevé dans un dossier d'attribution que les ressources des occupants du logement dépassaient les plafonds définis par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé (*plafond révisable au 1^{er} janvier de chaque année*). L'organisme s'expose donc aux sanctions prévues par l'article L. 451-2-1 (2^{ème} alinéa) pour un montant maximum de 9.305,64 €

Plusieurs dossiers⁵ ont fait l'objet d'un refus de la CAL au motif de pièces manquantes alors qu'ils auraient dû être ajournés. Dans sa réponse, l'organisme indique qu'une nouvelle organisation, formalisée dans une procédure sur l'attribution des logements, sera mise en place pour réduire les risques d'erreur.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Le tableau ci-dessous présente les augmentations de loyers pratiquées au 1^{er} janvier par Sud Habitat sur décision du CA au cours des cinq dernières années. Ces augmentations suivent les recommandations ministérielles.

Hausse des loyers	2011	2012	2013	2014	2015
Hausse annuelle Sud Habitat	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Hausse maximale autorisée	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

L'équipe de contrôle n'a pas relevé de loyers situés au-dessus des plafonds conventionnels. Au 31 décembre 2013, 71 locataires représentant 3 % du parc conventionné étaient assujettis au supplément de loyer solidarité (SLS) pour un montant mensuel moyen de 139,34 €.

3.3.2 Charges

Le suivi des charges n'est pas satisfaisant et la récupération des gardiens est irrégulière (*non conforme au décret du 9 novembre 1982 modifié*).

⁴ Les dossiers examinés par la mission qui portaient sur cinq CAL ont permis d'établir que 61 % des dossiers présentés en CAL émanaient du collecteur et des mairies.

⁵ Dont des dossiers relevant du DALO

Le suivi des charges récupérables et leur régularisation ont été effectués par une personne au siège jusque l'exercice 2012. Désormais, ce sont les trois chefs de secteurs qui ont en charge cette activité. Le contrôle a porté sur les charges récupérables de 2012 qui n'ont toujours pas fait, pour la totalité des groupes, l'objet d'une régularisation en janvier 2015. Ainsi, Sud Habitat n'a pas été en mesure de fournir les décomptes 2012 pour plusieurs groupes.

Il est constaté un sur/sous provisionnement important (+ ou - 20 %) pour 21 groupes comportant 900 logements (*cf. annexe 1.13*). La société doit mieux ajuster les appels de charges notamment en l'absence de chauffage collectif.

Sur onze groupe (633 logements), il ressort un coût au mètre carré élevé, supérieur à 15 €/m² hors ascenseur, chauffage et eau (*cf. annexe 1.14*).

Les gardiens, excepté deux d'entre eux, n'effectuent pas entièrement les tâches de nettoyage des halls d'immeubles, des cages d'escalier et de sortie de conteneurs. Dès lors, en vertu du décret précité, les rémunérations de ces gardiens ne peuvent être récupérées qu'à hauteur de 40 %. Cette situation doit être régularisée.

Dans sa réponse, l'organisme précise qu'une réorganisation est prévue dans le cadre du projet d'entreprise Sud Habitat pour rectifier ces dysfonctionnements.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

(*cf. annexe 1.15*)

La gestion des impayés est déficiente.

Depuis début 2013, la société a réorganisé le traitement des impayés en mettant en place un pôle chargé du pré-contentieux (*une responsable conseillère en économie sociale et financière et deux agents*) en amont du contentieux (*deux agents*). Le passage des dossiers au contentieux est discuté lors de rencontres ponctuelles entre les agents en l'absence de critères objectifs (*délais d'impayés, niveau de la dette,...*) validés par la direction générale.

Il ressort ainsi que le commandement de payer effectué par le contentieux est intervenu, pour la totalité des vingt cinq dossiers examinés par l'équipe de contrôle, avec une dette déjà élevée (*de 1000 à 19300 €*) et donc avec des possibilités de recouvrement beaucoup plus difficile.

En outre, aucun tableau de bord avec des indicateurs de base (*nombre d'impayés de plus de trois mois, nombre de dossiers au contentieux, montant moyen de dettes,...*) n'est tenu ni mis à jour par le service. Ce constat est d'autant plus important que le niveau des impayés en stock et leur évolution apparaissent sensiblement au-dessus de la médiane nationale des SA d'Hlm (*cf. tableau infra*).

A fin 2013, 1 140 locataires sont en impayés présents soit 43 % du parc géré par la société. Parmi ces locataires, 697 sont en impayés de plus de trois mois avec une dette de 1,6 M € (*dette moyenne de 2 321 €*).

L'organisme propose et met régulièrement en place des plans d'apurement amiables (*241 en 2013*) mais n'est pas en mesure de déterminer précisément le taux de réussite. Il serait selon la chef du service de l'ordre de 50 % ; niveau qui interroge sur la réelle efficacité de cette mesure.

Le tableau ci-après compare l'évolution et le niveau des créances locataires par rapport à la médiane nationale.

En % des loyers et charges récupérées	2009	2010	2011	2012	2013	Médiane des ESH 2012
Evolution* des créances locataires/loyers et charges récupérées	1,6	3,4	3,2	3,8	1,9	1,2
Créances locataires /loyers et charges récupérées	15	16,4	17,5	19,2	18,9	12,7

* (créances ordinaires+ créances douteuses + ANV) *année n* - (créances ordinaires+ créances douteuses) *année n-1*
(loyers quittancés + charges récupérées) *année n*

Dans sa réponse, l'organisme indique la mise en place d'une nouvelle organisation du service avec des procédures et l'élaboration de tableaux d'évaluation du traitement des impayés.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Enquête de satisfaction

En 2005 et 2010, Sud Habitat a réalisé des enquêtes de satisfaction auprès des locataires. L'enquête de 2010 est bien détaillée, même si le nombre de réponses est moins important qu'en 2005 (*23 % des occupants de logements conventionnés interrogés contre 30 % en 2005*). L'enquête a révélé un taux de satisfaction global de 69,8 %, en nette progression depuis 2005 (+ 12 points). Les gardiens et leurs superviseurs ont également été évalués, avec un taux de satisfaction variant selon les réponses de 39 % à 94 % (*un seul des six gardiens a une évaluation au-dessous de la moyenne avec un taux de 39 %*). La propreté des parties communes a été mise en cause par 44,8 % des locataires (+ 5,6 % d'insatisfaits depuis 2005). La qualité des parties communes, lorsqu'elle est jugée insatisfaisante, résulte de dégradations volontaires pour la moitié des personnes interrogées. La rapidité d'intervention n'est pas satisfaisante pour 54,2 % des locataires. En revanche, la qualité de vie est appréciée par 74,2 % des occupants et la satisfaction globale sur le logement atteint 85 %, notamment du fait de la qualité des travaux réalisés dans les logements et des efforts de maintenance. Les locataires soulignent toutefois les améliorations à apporter dans la sécurité des parkings (53 % d'insatisfaits) et dans le traitement des réponses à apporter aux demandes (54 % d'insatisfaits). Les occupants relèvent également pour 53 % d'entre eux que l'information qui leur est délivrée sur les travaux restant à leur charge n'est pas satisfaisante. L'enquête fait enfin ressortir que 56 % des locataires ne sont pas satisfaits du montant des charges alors que 73 % d'entre eux estiment le montant du loyer correct. Le prestataire conclut l'enquête en indiquant que l'évaluation globale de la société reste fragile, et qu'elle repose avant tout sur la qualité du patrimoine de l'unité de gestion (UG) Est (*patrimoine des Alpes-Maritimes, du Var et de quelques communes des Bouches-du-Rhône hors Marseille*). Il invite l'organisme à définir ses priorités d'action, notamment pour améliorer certaines parties communes et la maintenance des logements relevant de l'UG Ouest.

3.5.2 Plan de concertation locative

La société n'a pas de plan de concertation locative (*non conforme aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*).

Une commission de concertation des locataires se réunit toutefois une fois par an pour informer les locataires des évolutions et sujets les intéressant. Cette commission annuelle donne lieu à compte-rendu. Cependant, aucun plan de concertation locative n'a été établi. Dans sa réponse, l'organisme précise qu'un plan de concertation sera proposé aux associations de locataires avant la fin de l'année 2015.

3.5.3 Réclamations

Le 19 janvier 2015, une plate-forme informatique de suivi des réclamations techniques et sociales, reliée au logiciel Immoware utilisé par Sud Habitat, a été ouverte aux locataires. Le lancement de cet outil a été accompagné d'une campagne de communication précisant la possibilité de déposer les réclamations directement par courriel. Cependant, les demandes peuvent toujours être faites auprès des gardiens (*loges ouvertes tous les matins des jours ouvrables*) ou au niveau de l'organisme (*en dehors des heures d'ouverture des loges*). Elles donnent lieu, dans tous les cas, à la délivrance d'un accusé de réception. Les responsables de secteur disposent de la traçabilité des demandes depuis leur date de saisie jusqu'à leur clôture.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La satisfaction des locataires est globalement en progression depuis le dernier contrôle. Sud Habitat doit néanmoins formaliser la concertation locative qu'elle entretient avec les occupants

de son parc, réactualiser le contenu de sa politique sociale et remettre en conformité l'organisation et la gestion des attributions de logement. La société doit également améliorer le suivi des charges récupérables, la gestion des impayés locatifs et la maintenance des logements relevant de l'UG Ouest.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Fin 2013, le patrimoine de l'organisme est constitué d'un parc jeune (*21 ans en moyenne*) de 2 580 logements familiaux en pleine propriété dont 139 logements sont gérés par des tiers (*Pact Arim et AIVS Le Toit*). La société possède également 151 équivalents-logements en foyers dont la gestion est confiée à des associations agréées. Le parc de Sud Habitat se déploie dans six départements (*Bouches-du-Rhône, Alpes-Maritimes, Haute-Corse, Gard, Var et Alpes-de-Haute-Provence*) avec une faible proportion de logements diffus (*139 logements*). La majeure partie du parc se situe dans les Bouches-du-Rhône (*65 %*) et dans les Alpes-Maritimes (*23 %*). 86 % du parc est constitué de logements collectifs. Le financement des logements est assuré en grande majorité en prêts locatifs aidés (*74 %*) et prêts locatifs à usage social (*15 %*).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le développement du patrimoine est mis en œuvre par un comité d'engagement. Le plan stratégique de patrimoine (*PSP*) a été présenté au CA du 8 juin 2007. En 2010, il a été enrichi d'un document de stratégie énergétique du patrimoine visant à réduire le coût des charges locatives de certains programmes avec l'installation de chaudières individuelles dans trois résidences des Alpes-de-Haute-Provence (*installations non réalisées au moment du contrôle*) et le remplacement de menuiseries de 31 logements par des composants PVC à double vitrage (*50 % réalisés en 2013, le reste prévu en 2015 à la résidence Saint Gabriel à Marseille*).

Le 30 juin 2011, la convention d'utilité sociale (*CUS*) a été signée sur la base d'une production annuelle moyenne de 64 logements par an. Le contrat de développement, signé le 14 octobre 2011 entre Sud Habitat et le groupe Logeo Action Logement, porte ce chiffre à 100 logements par an (*cf. annexe 1.16*). Enfin, le projet d'entreprise 2015-2018, présenté aux salariés de la société le 9 janvier 2015, fixe comme objectif une « production de 170 nouveaux logements par an à l'horizon 2016, conformément aux objectifs fixés en lien avec Logeo ».

En matière de développement durable, les programmes neufs bénéficient du label BBC depuis 2013 (*résidence les Largades à Carry-le-Rouet*) et les opérations de construction neuve se conforment à la réglementation thermique RT 2012 (*livraison prévue en 2015 d'une résidence de 32 logements à Lucciana en Haute-Corse*).

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

Les tableaux 1 et 2 reprennent d'une part, le nombre annuel de logements locatifs mis en service entre 2009 et 2014 et, d'autre part, les écarts par rapport aux objectifs CUS.

Tableau 1

Logements locatifs mis en service (y compris foyers)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total sur la période
Production neuve	24	109	5	0	23	7	168
Acquisition Amélioration	0	0	2	3	7	0	12
Acquisition en bloc	0	0	0	0	2	0	2
Foyers en équivalent-logements mis en service	0	0	0	47	5	0	52
Total	24	109	7	50	37	7	234

Tableau 2

Livraisons de logements familiaux (y compris foyers)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Engagements CUS logements	118	20	35	60	75	75	383
Engagements CUS foyers ⁶	0	145	39	0	137	0	321
Livraisons réalisées ou prévues	7	50	37	7	87	0	188
Différence	-111	-115	-37	-53	-125	-75	-516

Le tableau suivant présente le prévisionnel des mises en service de logements locatifs sur la base des décisions effectives du CA à la date du contrôle.

Prévisionnel logements locatifs mis en service	2015	2016	2017	Total sur la période
Production neuve	56			56
VEFA ⁷	28		189	217
Acquisition Amélioration	3			3
Total	87	0	189	276

Les mises en service de logements neufs sont nettement en deçà de l'objectif contractualisé dans la CUS et de celui fixé dans le projet d'entreprise (*non conforme aux dispositions de la CUS*).

Jusqu'à 2014, la moyenne annuelle des livraisons de logements en production neuve (*hors foyers*) se situe à 28 logements par an, soit 44 % de l'objectif contractualisé dans la CUS (64 par an) : le niveau de production est donc très inférieur à cet objectif. De plus, les 276 livraisons de logements neufs, programmées de 2015 à 2017, correspondent à une moyenne annuelle de 92 logements. Cette production en logements familiaux neufs représente seulement 54 % de l'objectif prévu au projet d'entreprise 2015-2017, présenté au séminaire du groupe en octobre 2014, qui a déterminé une production de « 170 logements par an à l'horizon 2016 ». Dans sa réponse, l'organisme explique l'écart entre les objectifs de mises en service et ceux de la CUS par notamment des difficultés juridiques liées à l'instruction des permis de construire. Concernant les objectifs de production fixés dans le projet d'entreprise, l'organisme précise qu'il s'agit du nombre de logements agréés. Sur cette base, 396 logements ont été agréés sur la période 2011-2014 alors que l'objectif était de 360.

Concernant les acquisitions foncières et immobilières, Sud Habitat a procédé à treize opérations d'achat au cours de la période (12 logements et un terrain).

La société n'a pas demandé l'estimation de l'autorité compétente pour une acquisition en VEFA (*non conforme aux dispositions de l'article L. 451-5 du CCH*).

En 2013, l'achat en VEFA (3 803 947 €) sur la commune du Rove du programme « le Vallon des Secrets » pour la location sociale (14 PLS, 10 PLUS et 4 PLAD), livraison programmée en 2015, n'a fait l'objet d'aucune estimation du prix par France Domaines. Par ailleurs, l'examen d'un contrat d'assurance Multirisques de chantier (*cf. annexe 1.17*) a permis d'établir que la couverture assurantielle du chantier concerné n'a pas été assurée pendant une période de plus de

⁶ Objectifs ne reposant pas uniquement sur des prospects identifiés

⁷ VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

six mois, l'ordre de service de démarrage du chantier datant du 2 octobre 2012, alors que le contrat a été signé le 27 mai 2013.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La maîtrise d'ouvrage est déléguée à MFP. Le potentiel de réalisation des projets de Sud Habitat dépend donc des moyens mis en œuvre par MFP, que ce soit en construction de logements neufs ou en production VEFA. Compte tenu des seules opérations en portefeuille annoncées pour les années 2015 à 2017, il apparaît un différentiel de 78 logements par an par rapport aux 170 logements par an prévus au projet d'entreprise, et ce, malgré un recours important à la VEFA. Sur cette base, les objectifs du projet d'entreprise ne seront pas atteints.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La moitié du parc a été réhabilitée dans le cadre d'un plan CGLLS achevé depuis 2009. La réhabilitation de l'autre moitié se poursuit sur fonds propres à hauteur de 1 M€/an avec échéance en 2018.

Au 1^{er} janvier 2015, le gardiennage du parc est assuré par dix-sept gardiens et quatre employés d'immeubles répartis sur les trois secteurs du parc. Un superviseur a été placé à la tête de chaque équipe.

4.4.1 Visite du patrimoine

La visite du patrimoine de l'organisme (cf. annexe 1.18) a porté sur 1 248 logements, soit 48 % du parc conventionné. Elle a permis de constater un état généralement correct voire très bon, pour les dernières résidences construites (*Lou Mistralet et Les Largades à Carry le Rouet et Etienne Mathieu au Rove*). Cependant, une épave de véhicule a été observée dans le garage des Largades pour laquelle une procédure de mise en demeure va être adressée par l'organisme.

Dans les résidences de Vitrolles, un partenariat a été mis en place avec la municipalité et des réunions sont organisées avec les bailleurs et les services de police, avec intervention le cas échéant de médiateurs. Aux « Pommiers », suite à des travaux en cours pour supprimer un passage, un appartement du bâtiment B2 ouvre provisoirement sur un réduit. Le hall devrait être réhabilité dans le courant de l'année. Il n'y a pas de bacs à sable dans les garages de cette résidence et des épaves sont présentes.

Dans les groupes Virgil Barel 1 et 2 au Plan de Grasse, les garages en sous-sol sont en accès libre : des voitures n'appartenant pas aux locataires y sont en stationnement, les extincteurs ne sont pas tous présents et, l'anomalie la plus notable a été de trouver un mouton enfermé dans un local à moto. Les portiers d'immeubles ne fonctionnent pas et les portes d'entrées ne sont pas verrouillées.

A Aubagne, au Moulin du Béal, l'équipe de contrôle a noté une caravane à enlever sur le parking extérieur. Dans le garage stationnait également un véhicule non assuré depuis 2010. Divers encombrants étaient déposés sur les paliers d'étage.

Les gardiens rencontrés (*Marseille, Vitrolles et Aubagne*), équipés de postes informatiques, ont fait part de leur satisfaction concernant l'informatisation du dépôt des réclamations mise en place récemment (cf. § 3.5.3).

4.4.2 Diagnostics techniques

Des diagnostics techniques obligatoires n'ont pas été réalisés (*non conforme aux articles L. 1334-7 et 8 et R. 1334-16 et 17 du code de la santé publique*) et ne sont pas remis aux locataires à la signature du bail de location (*non conforme à l'article L. 134-3-1 du CCH*).

Les diagnostics techniques amiante n'ont été réalisés ni pour les parties communes, ni pour les parties privatives.

Les diagnostics énergétiques (DPE) ont été réalisés globalement au bâtiment, entre 2010 et 2012, pour les groupes dont les permis de construire ont été déposés avant le 1^{er} juillet 2007. Ils n'englobent donc pas les logements diffus pour lesquels les diagnostics n'ont pas été réalisés. Pour les résidences récentes (*Etienne Mathieu, les Deux rives, Lou Mistralet, Les Bastides, Portalet, Largades et trois des douze logements réalisés entre 2011 et 2013 à Marignane, soit au total 140 logements*), les DPE au logement n'ont pas été réalisés. Par ailleurs, le DPE doit être obligatoirement joint au bail locatif.

Cinquante constats de risque d'exposition au plomb (CREP) n'ont pas été réalisés. L'organisme doit régulariser cette situation. Ces diagnostics concernent deux patrimoines confiés en gestion, d'une part à l'AIVS « Le Toit » (*dix-neuf logements*) et, d'autre part, au PACT ARIM 13 (*28 logements*), ainsi que trois logements de la résidence du Parc Saint-Georges à Marignane (*cf. annexe 1.18*). Une nouvelle campagne est prévue en avril 2015 pour les logements du PACT ARIM concernés.

Dans sa réponse, l'organisme indique avoir réalisé la totalité des diagnostics techniques amiante, CREP et DPE et disposer des attestations correspondantes.

4.4.3 Ascenseurs

Le parc de Sud Habitat comprend vingt-cinq ascenseurs dont l'entretien a été confié à deux prestataires. Ils ont fait l'objet d'une mission de contrôle technique quinquennal par le GIGET entre le 28 janvier et le 5 février 2015.

Les mises aux normes de certains ascenseurs n'ont pas été réalisées (*non conforme aux dispositions de l'article R. 125-1-2 du CCH*).

En effet, l'organisme n'a pas été en capacité de fournir pendant le contrôle les éléments attestant que les mises aux normes de certains ascenseurs avaient été réalisées (*Estérel 1, Renaissance Bâtiments 3, 5, 10, 12, 14 - cf. annexe 1.19*). Dans sa réponse, l'organisme indique avoir réalisé l'ensemble des mises aux normes des ascenseurs et disposer des attestations correspondantes.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Les besoins identifiés en 2011, en matière de réhabilitation de logements sur la période 2012-2021 (*14 M€*), nécessitent un financement partiel par la vente de logements. Si l'objectif était fixé à dix ventes par an en 2012, compte tenu des résultats obtenus depuis, il a été réduit à cinq ventes par an à partir de 2014. Le bilan des ventes sur les années 2009/2013, dont quatre ont été réalisées au profit de locataires occupants dans le respect de l'évaluation réalisée par France domaines, s'établit comme suit :

Nombre de ventes	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Appartements	1	4	1	2	1	9
Villas	0	1	1	1	1	4
TOTAL	1	5	2	3	2	13

Le tableau récapitulatif du patrimoine proposé à la vente est approuvé chaque année par le CA.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sud Habitat n'atteint pas les objectifs de production fixés par la CUS sur la période contrôlée et paraît difficilement en situation de remplir ceux affichés dans le projet d'entreprise engagé. Par ailleurs, l'organisme doit régulariser sa situation vis à vis des réglementations relatives aux acquisitions de biens, aux diagnostics techniques et aux contrôles des ascenseurs.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière est composée de cinq personnes. Le directeur financier participe au conseil de direction et au comité d'engagement. La comptabilité est informatisée (*Immoware, Sage*) mais très peu de logiciels sont interfacés ; les nombreuses ressaisies sont ainsi susceptibles d'être sources de pertes de temps et d'erreurs. Il n'existe pas de tableaux de bord régulièrement mis à jour. Le budget est établi sur tableur. Il n'y a pas de suivi prévisionnel de la trésorerie. Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes de la société sur la période contrôlée.

L'examen des comptes fait ressortir une anomalie et une irrégularité (*non conforme aux dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du code du commerce*).

- Les créations de comptes fournisseurs et les rapprochements bancaires sont effectués par les mêmes personnes. Pour permettre une meilleure sécurisation de la comptabilité, il convient de répartir ces tâches sur des personnes différentes. Dans sa réponse, l'organisme indique que la séparation des tâches est maintenant effective entre les deux comptables.

- L'information sur les délais de paiement des factures de fournisseurs de biens et services et d'immobilisations ne figure pas dans le rapport de gestion en méconnaissance des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code du commerce. Dans sa réponse, l'organisme précise que cette omission a été rectifiée dès le rapport de gestion de l'exercice 2014.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

(cf. annexe 1.20)

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	0	179	135	69	-29
Marge sur prêts	14	8	5	4	3
Loyers	13 052	13 580	13 808	14 550	15 559
Coût de gestion hors entretien	-2 440	-3 037	-2 861	-3 025	-3 164
Entretien courant	-513	-654	-443	-655	-794
GE	-476	-475	-1 001	-823	-788
TFPB	-1 121	-1 158	-1 228	-1 278	-1 304
Flux financier	-139	-135	234	221	-103
Flux exceptionnel	130	144	-347	20	-190
Autres produits d'exploitation	192	531	442	383	303
Pertes créances irrécouvrables	-224	-304	-178	-189	-241
Intérêts opérations locatives	-4 472	-3 094	-3 923	-4 154	-3 633
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 014	-3 450	-3 524	-3 590	-3 742
Autofinancement net⁸	988	2 135	1 119	1 533	1 877
% du chiffre d'affaires	7,48	15,3	7,9	10,3	11,9

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de la société mesurée par l'autofinancement net reste proche sur la période de la médiane des SA d'HLM. Ce dernier représente ainsi 10,3 % du chiffre d'affaires en 2012 et 11,9 % en 2013 pour une médiane à 9,8 %.

⁸ 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).

5.2.1.1 Les recettes

Les recettes de la société sont constituées pour l'essentiel des loyers (98,3 % du chiffre d'affaires en 2013). Ils ont augmenté de 19,2 % sur la période. Cette progression procède du développement du patrimoine (175 logements familiaux et 52 logements foyers livrés en 5 ans) et des hausses de loyers décidées par le conseil d'administration. Le loyer moyen annuel atteint 5 027 € par logement (médiane à 4 220 €).

La perte sur vacants qui vient minorer la masse des loyers et charges quittancés peut être estimée pour 2013 à 338 k€ soit 2,2 % des loyers (cf. annexe 1.21). Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque la société reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. En 2013, les admissions en non valeur ont représenté 241 k€ soit 1,5 %. Au global, les vacants et les impayés impactent les loyers à hauteur de 3,7 %.

Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie de la société, ont rapporté 27,6 k€ en 2012 soit 0,19 % des loyers et 176,5 k€ en 2013 soit 1,1 % des loyers pour une médiane nationale 2012 des SA d'Hlm à 1,9 %.

5.2.1.2 Les dépenses

Les annuités d'emprunts locatifs ponctionnent 53,5 % des loyers en 2012 et 47,4 % en 2013 pour une médiane nationale 2012 des SA d'Hlm à 48,7 %. Les écarts par rapport à la médiane sont plus significatifs lorsque l'annuité est exprimée en euros par logement (voir tableau infra) en raison du niveau élevé du loyer moyen. Sans qu'il soit préoccupant, le niveau d'annuités de la société mérite une attention sur la proportion de recours à l'endettement pour les prochaines opérations de production de logements et d'amélioration du patrimoine en investissement.

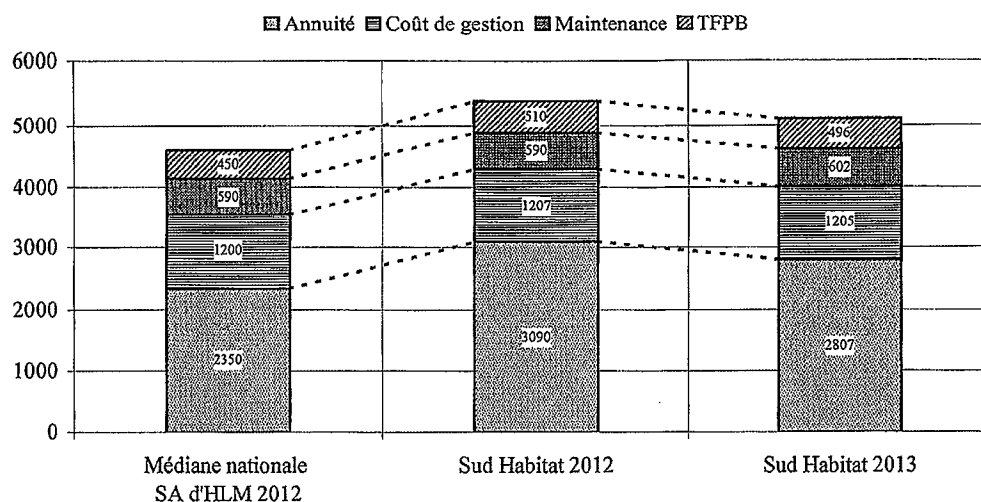
Les frais de gestion qui se décomposent entre les charges de personnel et les frais de structure, progressent de près de 30 % sur la période. Ainsi, ils s'élèvent en moyenne par logement à 1207 € en 2012 et à 1205 € en 2013 donc proches de la médiane nationale 2012 des SA d'Hlm (1200 €). La première composante (*charges de personnel en moyenne par logement - 626 € en 2012 et 650 € en 2013*) est proche de la médiane des SA d'Hlm à 680 €. Elle a, cependant, progressé de 19,4 % sur la période en raison d'un recours accru aux CDD et de l'impact du redéploiement des personnels de proximité (*agence de Grasse et transformation de poste de gardiens superviseurs*). L'autre composante (*frais de structure*) progresse quant à elle de manière plus significative (*près de 50 % sur la période*). Ceci s'explique par l'absence de production immobilisée depuis 2011 (*transfert à MFP du service construction*) et surtout par l'augmentation sensible de travaux relatifs à l'exploitation en 2013.

Sud Habitat a consacré 590 €/logement en 2012 et 602 €/logement en 2013 à la maintenance de son patrimoine pour une médiane à 590 €. Les objectifs assignés pour les interventions sur le patrimoine depuis 2014 ressortent à environ 1 M€ par an (*700 k€ en investissement et 300 k€ de gros entretien*) entièrement financés en fonds propres.

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) a évolué de 16,3 % en cinq ans pour atteindre 496 €/logement (médiane nationale 2012 des SA d'Hlm à 450 €/logement). En 2013, 1921 logements soit 70 % du patrimoine ont été assujettis à la TFPB.

Le tableau ci-après récapitule et compare les principaux postes de dépenses à la médiane des SA d'Hlm.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2012	Sud Habitat 2012	Sud Habitat 2013
Annuité	2 350	3 090	2 807
Coût de gestion	1 200	1 207	1 205
Maintenance	590	590	602
TFPB	450	510	496



5.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres (+)	43 439	42 783	45 294	49 739	50 312
Provisions pour risques et charges (+)	1 218	903	933	1 141	1 121
<i>Dont PGE</i>	747	690	701	704	715
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés) (+)	55 128	57 905	61 877	67 081	72 287
Dettes financières (+)	114 976	122 238	129 391	127 454	127 768
Actif immobilisé brut (-)	198 778	206 300	221 191	232 441	237 742
Fonds de Roulement Net Global	15 984	17 530	16 305	12 974	13 746
FRNG à terminaison des opérations⁹					4 941
Stocks (toutes natures) (+)	1 071	924	844	751	722
Autres actifs d'exploitation (+)	17 050	12 460	12 604	12 616	12 179
Provisions d'actif circulant (-)	1 527	2 337	2 624	2 624	2 506
Dettes d'exploitation (-)	2 028	2 763	3 489	3 500	2 825
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	14 566	8 284	7 335	7 243	7 571
Créances diverses (+)	796	1 128	844	882	265
Dettes diverses (-)	6 021	2 872	6 076	5 495	2 477
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 5 225	-1 743	-5 232	-4 612	-2 213
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	9 341	6 541	2 103	2 631	5 358
Trésorerie nette	6 643	10 989	14 202	10 343	8 388

Le fonds de roulement net global (FRNG), qui mesure l'excédent des ressources stables sur les actifs immobilisés, ressort en moyenne à 15,3 M€ sur la période pour représenter 6,8 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement au 31 décembre 2013. Il se situe au-dessus de la médiane des SA d'Hlm égale à 3,8 mois de dépenses. A terminaison des opérations en cours, il baisse à 4,9 M€ soit 2,4 mois de dépenses.

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation comprend le portage des stocks (*locaux commerciaux des Pommiers et des Tuileries, six logements acquis par résolution de vente ou adjudication dont quatre sont temporairement loués, deux villas temporairement loués aux Pommiers*) et les subventions d'investissement à recevoir (7,6 M€ en 2013).

⁹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

La ressource générée par le fonds de roulement hors exploitation provient des intérêts courus non échus et du décalage dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations.

La trésorerie nette représente 4,1 mois de dépenses fin 2013 pour une médiane de 3 mois. Sa structure repose de plus essentiellement sur des ressources stables. Il est à noter que la société a mobilisé un concours bancaire de 1,2 M€ pour le portage de l'opération abandonnée du terrain Ste Marthe à Marseille (900 k€ pour le terrain et 300 k€ pour le désamantage).

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

(cf. annexe 1.22)

Sud Habitat réalise une analyse prévisionnelle sur dix ans avec l'application Visial de l'Union Hlm. Cette analyse prévisionnelle sera présentée au conseil d'administration de mars 2015.

Sur la période 2014-2023, il est prévu la réalisation de 1091 logements pour un investissement de 181 M€ avec une mise de fonds propres de 21,9 M€. Le produit net des cessions ressort à 5,6 M€ pour 168 logements vendus. L'investissement pour l'amélioration du patrimoine porte sur 8,7 M€ entièrement financés sur fonds propres.

Il est à noter une maintenance courante de près de 11 M€ sur la période et un gros entretien de 8,7 M€, financés en exploitation.

L'examen des hypothèses d'évolution des agrégats constitutifs de l'autofinancement fait apparaître que les loyers et les frais de gestion augmentent à compter de 2016 de manière identique (+ 1,40 %) : cette hypothèse n'est pas conforme à la recommandation du ministère du logement (*différentiel de 0,5 % en défaveur des loyers*) et implique une progression de l'autofinancement rendue ainsi plus optimiste.

Ce dernier passe de 12,2 % des loyers en 2014 à 20,3 % en 2023.

Le potentiel financier à terminaison évolue de 5,6 M€ à fin 2014 à 4,4 M. € à fin 2023 avec un point bas de 2,8 M€ en 2021.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Sud Habitat, après un plan de redressement CGLLS achevé en 2009, a retrouvé un niveau de rentabilité proche de la médiane nationale des SA d'Hlm. L'autofinancement ainsi dégagé reste dépendant de la maîtrise des frais de gestion et des annuités locatives. La structure financière de l'organisme et, notamment le niveau de fonds propres disponibles devront faire l'objet d'une attention particulière de Logeo Habitat, actionnaire majoritaire, en raison des objectifs affichés de développement du patrimoine.

6. CONCLUSION

La SA d'HLM Sud Habitat, filiale du groupe Logeo Action Logement, est implantée sur les territoires des régions PACA et Corse où le marché du logement locatif connaît une forte tension.

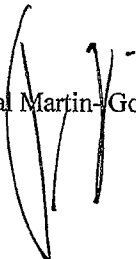
Malgré la progression de la satisfaction des locataires depuis le dernier contrôle, la nouvelle organisation mise en place en octobre 2014 reste perfectible. Le contenu de la politique sociale de la société et la gestion des attributions méritent d'être améliorés.

Si l'état du patrimoine est globalement bon, en revanche, l'organisme doit veiller au respect des réglementations concernant les diagnostics techniques et les ascenseurs.

La rentabilité améliorée de Sud Habitat reste dépendante de la maîtrise des frais de gestion et des annuités locatives. Les objectifs ambitieux de développement du patrimoine, fixés dans le projet d'entreprise, nécessiteront une attention particulière de l'actionnaire majoritaire, Logeo Habitat, sur le niveau des fonds propres disponibles.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-124 SA D'HLM SUD HABITAT – 13

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Diligences effectuées lors du contrôle
- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Organigramme des groupes Logeo et Valophis
- 1.6 Organigramme général de l'organisme
- 1.7 Règlement intérieur de la commission d'appel d'offres

- 1.9 Extrait PV du CA du 28/11/2006 instituant une CAL unique

- 1.13 Tableau de récupération des charges sur 21 groupes
- 1.14 Tableau de récupération des charges sur 11 groupes
- 1.15 Evolution des impayés de 2009 à 2013
- 1.16 Contrat de développement Logeo Action Logement / Sud Habitat
- 1.17 Contrat d'assurances chantier signé postérieurement au début des travaux
- 1.18 Liste des constats de risque d'exposition au plomb non réalisés
- 1.19 Contrôle technique ascenseurs (mise aux normes et contrôle technique quinquennal)
- 1.20 Analyse financière
- 1.21 Pertes sur vacants
- 1.22 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 1.23 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-124 SA D'HLM SUD HABITAT – 13

1. ANNEXES AU RAPPORT

DILIGENCES EFFECTUEES LORS DU CONTROLE SA D'HLM SUD HABITAT – 13

Ouvert le 15 décembre 2014 en présence de M. Pierre Forestier, administrateur de Sud Habitat, de M. Franck Nicol, directeur général, M. Alain Bedikian et Mme Magali Mundler inspecteurs-auditeurs Miilos et de M. Jean-François Tourel, délégué interrégional Miilos

Ayant donné lieu à compte-rendu oral des principales remarques de l'équipe de contrôle le 20 mars 2015 et discussion avec M. Giry, président de Sud Habitat, M. Pierre Forestier, administrateur, de M. Franck Nicol, directeur général, M. Alain Bedikian et Mme Magali Mundler inspecteurs-auditeurs Ancols et de M. Jean-François Tourel, délégué territorial Ancols.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

- Situation générale de l'organisme dans son périmètre d'intervention

2. FONCTIONNEMENT GENERAL DE L'ORGANISME

- Analyse de la composition et de l'activité du conseil d'administration (*lecture des procès-verbaux sur la période contrôlée*)
- Analyse des principales conventions au sein du groupe Logeo
- Analyse de l'organisation des services et de l'évolution de l'organigramme
- Examen des procédures internes mises en place
- Examen des règles de passation et d'attribution des marchés
- Analyse de différents documents RH de la société, de l'organisation de la gestion du personnel, de l'évolution des effectifs

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

- Etudes des conditions d'occupation du parc
- Analyse de la population logée : exploitation des enquêtes d'occupation sociale
- Analyse de la procédure d'attribution des logements sociaux et de la contribution de l'organisme au relogement des ménages défavorisés (DALO)
- Analyse du numéro unique (enregistrement et radiation)
- Contrôle de 77 dossiers d'attribution de logements conventionnés
- Contrôle du respect des loyers-plafonds des conventions et analyse de la politique de la société en matière d'augmentation des loyers
- Etude du suivi du contingent préfectoral
- Analyse de la qualité du service rendu aux locataires (gardiennage, gestion de proximité, concertation, réclamations...)

- Vérification des mesures prises en matière de sécurité (ascenseurs, amiante, risque d'exposition au plomb, diagnostics de performance énergétique)
- Visite de patrimoine : espaces extérieurs, bâtiments, entrées, cages d'escaliers, appartements remis en état, opération neuve
- Analyse des modalités de gestion des charges récupérables et contrôle de l'exercice 2012
- Examen sur la période 2009-2013 de l'évolution du niveau des impayés, analyse de l'organisation du recouvrement et du traitement social des impayés, contrôle par sondage de dossiers de locataires en impayé

4. GESTION PATRIMONIALE ET MAITRISE D'OUVRAGE

- Analyse du plan stratégique de patrimoine et de la convention d'utilité sociale
- Analyse de la stratégie patrimoniale (offre nouvelle, réhabilitation, acquisition-amélioration, vente)
- Evaluation des capacités et performances dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage (déléguée)
- Examen des acquisitions foncières et immobilières
- Etude des conditions d'entretien du parc (suivi des contrats d'entretien et d'exploitation)
- Vérification des diagnostics réglementaires et de l'effort de maintenance

5. CONTROLES COMPTABLES ET ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

- Contrôle des comptes 2009 à 2013, des annexes réglementaires et de leur cohérence
- Vérification par sondage des factures des comptes c/6185 années 2012 et 2013, c/6256 2^{ème} et 4^{ème} trimestre 2012 et année 2013, c/6257 années 2012 et 1^{er} et 3^{ème} trimestre 2013
- Analyse sur la période 2009-2013 de la situation financière de l'organisme et de sa rentabilité
- Examen de l'étude prévisionnelle 2014-2023

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-124 SA D'HLM SUD HABITAT – 13

Présentation générale de l'organisme	La société anonyme d'HLM Sud Habitat intervient sur trois régions (PACA, Languedoc-Roussillon et Corse) et six départements. Elle dispose d'un parc de 2 580 logements familiaux et de 151 équivalents-logements répartis en huit foyers. L'organisme constitue le pôle immobilier du groupe Logeo créé en 2009 et est actionnaire de la SCP La Maison Familiale de Provence groupe Valophis, partenaire du groupe Logeo) à laquelle elle a confié un mandat de maîtrise d'ouvrage.
Points forts	• Qualité de service rendu aux locataires en progression
Points faibles	• Evaluation des provisions de charges à améliorer • Gestion des impayés déficiente • Structure financière encore fragile
Anomalies ou irrégularités particulières	• Conventions de gestion avec MFP et le Pact 13 irrégulières. • Irrégularités dans la commande publique • Composition de la CAL non réglementaire • Irrégularité dans une attribution • Irrégularités dans la récupération des charges • Absence de plan de concertation locative • Demande d'avis de France Domaines non faite pour une acquisition • Diagnostics techniques non réalisés et irrégularités dans l'entretien des ascenseurs • Irrégularité comptable

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE : Société anonyme d'habitations à loyer modéré SUD HABITAT

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 72 , avenue de Toulon	Téléphone : 04.91.04.25.00
Code postal : 13253	Télécopie : 04.91.37.24.71
Ville : Marseille Cedex 6	

PRESIDENT : Dominique GIRY

DIRECTEUR GENERAL : Franck NICOL

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : LOGEO HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 02/12/2014

	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. Dominique GIRY	LOGEO HABITAT	I
	M. Philippe BOUROUKHOFF	LOGEO HABITAT	I
	M. Christian HARCOUËT	Chaumière IDF	IV
	M. Christian CHEVE	CIL LOGEO	IV
	Mme Michèle PEYRRIER	Chaumière IDF	IV
	M. Mathias LEVY- NOGUERES	CIL LOGEO	IV
	M. Pierre LEFORT	CIL LOGEO	IV
	M. Marc BONNET	Délégué FO CIL LOGEO	IV
	M. Eric BRASSART	MGET	IV
	M. Jacky BOYER	MGET	IV
	M. Pierre FORESTIER		
	Mme Pascale MORBELLI	Communauté Agglo Pays d'Aix	II
	Mme Marion GUIBERT	Communauté d'Agglo Pays d'Aubagne et de l'Etoile	II
	Mme Nicole NUTINI	Communauté d'Agglo du Pays de Grasse	II
	M. Bruno HUSS	Mutuelle de France Plus	
Représentants des locataires (SA) :	M. Joseph PEIRALE		III
	Mme Thérèse PEIRO		III
	Mme Adeline MOUTON		III

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	4.330.410 €	LOGEO HABITAT (75,2492 %)
	Nombre d'actions :	288 694	
	Nombre d'actionnaires :	31	

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Société Lionel GUIBERT

EFFECTIFS AU : 01/10/2014	Cadres :	7	Total administratif et technique : 39
	Maîtrise :	8	
	Employés :	8	
	Gardiens :	16	Effectif total : 42
	Employés d'immeuble :	3	
	Ouvriers régie :		

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	18.5	38.5	10.8	50.6	11.5	17.0	7.1
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.9	46.3	6.3	54.4	15.3	22.1	12.1

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
24.74	21.62	44.23

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	6	7	8
taux de vacance global	4.4	3.5	2	3	2
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1	1	1

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2	2	1
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.06	4	4	4

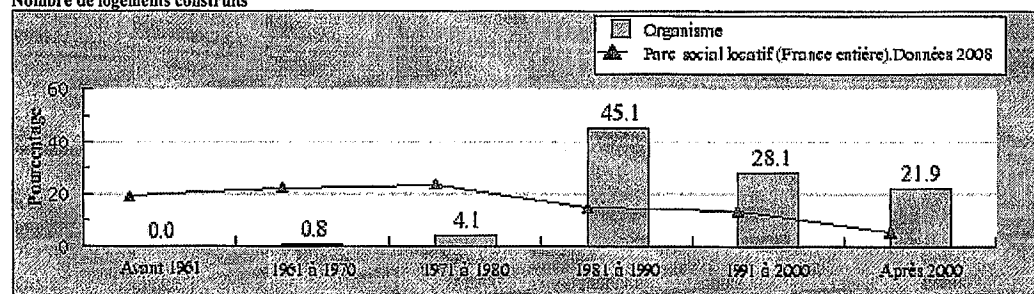
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	18.9	19.2	17.5
Evolution des impayés (%)	0.98	1.9	3.8	3.2

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2014 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
2627	151	87.56	92.25	zone III	41.40	4.30	21 ans

Nombre de logements construits

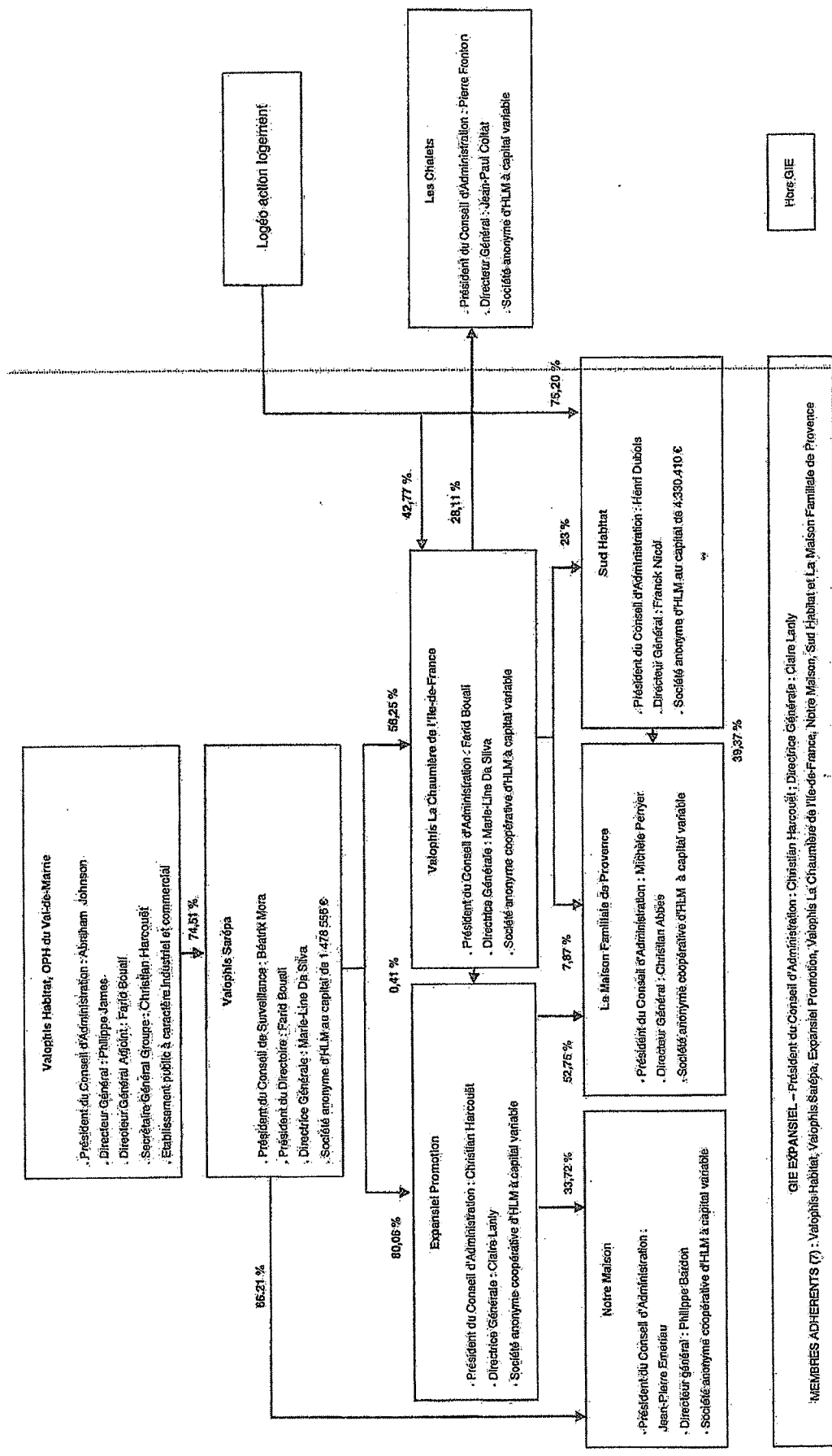


Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
31/01/2007	10 ans	161	14	239	13	0	0	0

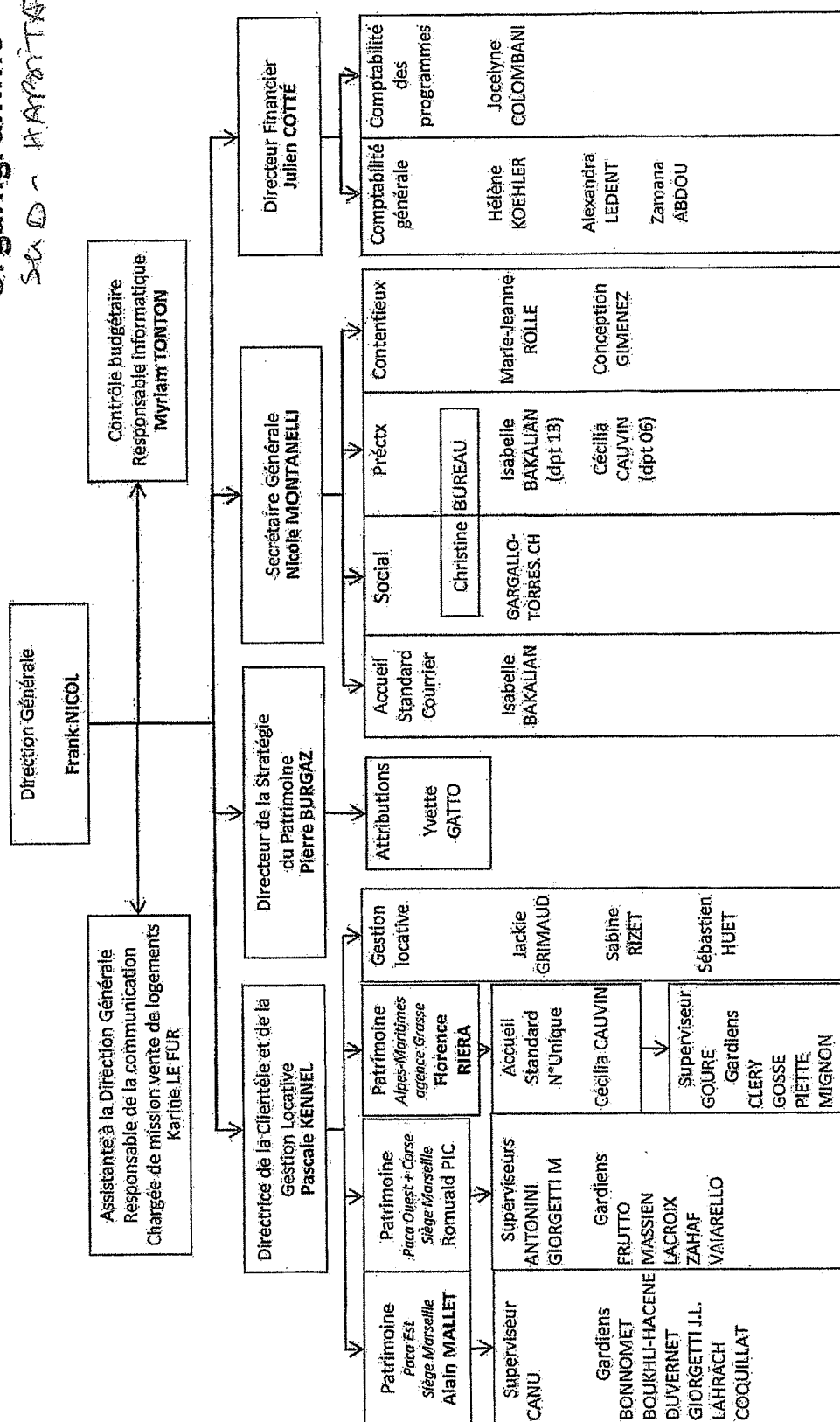
Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	560	602	590

ORGANIGRAMME JURIDIQUE DU GROUPE VALOPHIS AU 31/01/2014



Organigramme

SUD - HABITAT



EFFECTIF TOTAL : 42 salariés - Effectif Gestion Locative : 26 - RRH/crx/social : 7 - Comptabilité et finances : 5

Conseil de Direction : Frank NICOL, Pierre BURGAZ, Julien COTTÉ, Pascale KENNEL, Karine LE FUR, Nicole MONTANELLI, Myriam TONTON.

**REGLEMENT INTERIEUR :
DECISION PORTANT MODIFICATION DES MEMBRES DE L'AUTORITE
ADJUDICATRICE
MODALITES D'ATTRIBUTION DES MARCHES SUIVANT LES SEUILS
DES MARCHES PRIVES REGLEMENTES DU DECRET N°2005-1742 DU 30
DECEMBRE 2005**

0000000

PREAMBULE

Le présent règlement intérieur a pour objet de définir les modalités d'attribution des marchés suivant les différents seuils de passation des marchés pour le compte de SUD HABITAT. Il prévoit ainsi l'attribution des marchés par la commission appel d'offres (titre I) la commission interne ou par décision individuelle (titre II)

TITRE 1 : COMMISSION D'APPEL D'OFFRES.

SECTION 1 : OBJET ET COMPETENCES

Article 1 : L'attribution par la commission d'appel d'offres est obligatoire pour les marchés de fournitures et de services à partir du seuil de 210 K € et pour les marchés de travaux à partir du seuil de 5 270 K€.

Article 2 : Les membres de la commission sont convoqués sept jours francs, avant l'ouverture de la séance par le président de la commission d'appel d'offres, ou l'un des membres de la commission à voix délibérative définis à l'article 5.

Article 3 : La commission d'appel d'offres détermine le caractère fructueux ou infructueux des consultations organisées par SUD HABITAT en vue de conclure des contrats destinés à satisfaire à ses besoins. A Cette fin, la commission peut saisir des experts qui seront amenés à lui présenter des rapports.

Lorsque l'offre a été retenue par la Commission conformément à ses critères, les services de SUD HABITAT sont tenus de préparer les marchés avec les(s) attributaire(s) par elle désigné(s) aux fins de signature et d'exécution.

Article 4 : Dans le cas où la commission propose de déclarer infructueuse la consultation, elle demande aux services compétents ;

- Soit de procéder à la consultation négociée conformément à l'article 33 du Décret n°2005-1742 du 30 décembre du ou (des) marché(s) afin que lui soit présentée(s) l'(les) offre(s) des candidat(s) susceptible(s) d'être retenue(s)
- Soit de procéder à une nouvelle consultation publique selon la procédure de l'appel d'offres, de dialogue compétitif ou de concours.

La commission peut décider de ne pas donner suite à la consultation. Dans ce cas, elle remettra un rapport précisant les raisons de sa décision au Conseil d'Administration.

SECTION 2 : COMPOSITION ET MEMBRES

Article 5 : La commission d'appel d'offres est composée comme suit pour les marchés définis à l'article 1 :

Membres à voix délibérative :

- Le Directeur général de SUD HABITAT,
- Un Administrateur de SUD HABITAT ou son suppléant, lui-même Administrateur,
- Le responsable du service financier et comptable de SUD HABITAT

Membres à voix consultative :

- Le responsable du service Gestion Locative et Entretien du patrimoine, ou son suppléant.
- le responsable de programme concerné ou son suppléant.

Article 6 : Le Quorum n'est atteint que si deux membres à voix délibérative sont présents.

Article 7 : Le président de la commission d'Appel d'offres est le Directeur Général de SUD HABITAT. En cas d'empêchement, la présidence est assurée par l'un des deux membres à voix délibérative.

Article 8 : Un suppléant à voix délibérative ou consultative ne peut siéger qu'en l'absence d'un membre à voix délibérative ou à voix consultative.

Article 9 : Le président peut nommer à l'occasion de chaque séance des personnalités qu'il juge compétentes selon l'objet du marché. Ces personnalités ont voix consultatives.

Article 10 : Les membres de la commission sont tenus de n'avoir aucune parenté ou intérêt direct ou indirect avec les prestataires. Auquel cas ils ne peuvent siéger à la commission d'appel d'offres pour le point signalé en ouverture séance.

Article 11 : Les membres à voix délibérative participent à la décision de la commission d'appel d'offres. En cas de partage des voix, le Président à voix prépondérante.

Article 12 : Les membres à voix consultative émettent des avis et apportent leur contribution tant sur la forme et les modalités de la consultation que sur les discussions permettant de conclure au choix des attributaires. Leurs observations sont portées au compte rendu du procès-verbal dans la rubrique « libre »

Les débats sont organisés par le Président de la commission

Le Président de la Commission désigne un secrétaire, chargé sous sa responsabilité

- d'organiser la convocation des membres de la commission
- d'établir les grilles de dépouillement
- d'établir le procès-verbal des séances
- d'établir les extraits diffusables de ce procès-verbal

Article 13 : Les fonctions de membre de la commission sont gratuites. Néanmoins, le Président, après avis des membres à voix consultative de la commission, peut décider d'octroyer une rémunération à des membres extérieurs désignés dans les conditions définies à l'article 9 du présent règlement.

Article 14 : Les membres de la commission sont tenus au secret : leur devoir s'étend à l'ensemble des informations dont ils sont destinataires et aux débats auxquels ils participent.

Les fonctions de membres de la commission sont incompatibles avec celle de prestataire direct ou indirect de l'organisme, hormis pour les experts appelés en raison de leur compétence.

SECTION 3 : FONCTIONNEMENT

Article 15 : Préalablement à l'ouverture de la première enveloppe à une consultation, le Président de la commission :

- donne un extrait du règlement de consultation où figurent les critères de pondération de ceux-ci selon lesquels, les candidatures puis les offres devront être examinées,
- fait part des conditions dans lesquelles la consultation sera jugée fructueuse ou infructueuse
- transmet à chacun la grille de dépouillement établie par le secrétaire de la commission.
- Indique à la commission les candidatures ou les offres parvenues en dehors des délais et donne lecture de la liste des prestataires ayant fait acte de candidature ou déposé une offre.
- Désigne un(e) secrétaire, membre du personnel de SUD HABITAT.

Article 16 : le président procède à l'ouverture des plis et donne lecture des éléments essentiels. Le secrétaire enregistre les modalités d'ouverture et le contenu des plis dans leurs parties essentielles.

Les candidatures puis les offres sont examinées en fonction des critères et leur pondération précisés dans le règlement de consultation. Il est procédé aux choix après délibération. Le secrétaire enregistre les motivations qui ont conduit à cette décision.

Article 17 : La consultation est jugée fructueuse dès lors que les candidatures puis les offres répondent aux critères énoncés dans le règlement de consultation et que les prix avoisinent les estimations annoncées par le président avant l'ouverture des plis.

Article 18 : Dans le cas de consultation infructueuse, la commission d'appel d'offres a le choix de relancer le marché, soit en appel d'offres, soit en procédure négociée.

La procédure négociée avec avis d'appel public ne peut être engagée que si les offres sont non conformes et dont le montant proposé n'excède pas 25 % de celui de l'estimation annoncée en ouverture de séance.

Article 19 : Dans le cas où la commission considère qu'une offre est anormalement basse, elle demande par écrit des précisions sur la composition de l'offre au soumissionnaire et ne délibère qu'après avoir analysé les justifications fournies, sous réserve d'être communiquées à SUD HABITAT dans des délais raisonnables.

Article 20 : Dans le cas où plusieurs offres parmi les plus intéressantes sont tenues pour équivalentes, la commission peut demander à leurs auteurs de présenter de nouvelles offres par écrit.

Article 21 : Les avenants à partir de 5% du montant initial d'un marché font l'objet d'un procès-verbal en commission d'appel d'offres. Les membres délibèrent sur la base d'un rapport établi par le responsable du service ou le responsable de programme.

SECTION 4 : OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES DE SUD HABITAT

Article 22 : Chaque phase des consultations, ouverture des candidatures, ouverture des offres et attribution des marchés fait l'objet d'un rapport. Ce rapport, établi par le secrétaire de la commission, est signé par chacun des membres ayant voix délibérative et voix consultative présents lors de la réunion de la commission. Tous les membres de la commission peuvent demander que leurs observations soient portées au procès-verbal. Ce procès verbal retrace les modalités d'ouverture des plis, indique le contenu des offres dans leurs parties essentielles, transcrit les modalités de délibération de la commission, rapporte le(s) choix de la commission et les motivations qui ont conduit à ce(s) choix. Ce rapport n'est pas public. Il n'est susceptible d'une diffusion qu'aux organismes habilités au contrôle de la gestion de SUD HABITAT et à cette fin unique ou dans les formes requises par la loi.

Article 23 : Dans le délai de 48 jours suivant la notification des contrats et marchés, le responsable du service ou le responsable de programme s'assure de la publication des résultats dans les journaux ad hoc.

Dès lors qu'un candidat évincé en fait la demande écrite, le responsable du service ou le responsable de programme doit lui communiquer sous un délai maximum de quinze jours le motif de rejet de sa candidature ou de son offre en fonction des mentions portées au procès verbal.

Article 24 : En application de l'article R 433-6 du code de la construction et de l'habitation, le président de la commission établit un rapport annuel sur l'exécution des marchés et contrats soumis aux délibérations de la commission. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. Il doit être transmis au Conseil d'Administration de SUD HABITAT.

TITRE II : PROCEDURE ADAPTEE**SECTION 5 : DEFINITION DES SEUILS**

Article 25 : Les marchés en procédure adaptée sont les marchés qui ne rentrent pas dans la catégorie des marchés mentionnés à l'article 7 du décret n°1742-2005 du 30 décembre 2005. Ces marchés sont régis par les règles définies aux articles 25 et suivants du présent règlement.

Article 26 : Les marchés mentionnés à l'article 25 sont divisés en deux catégories suivant leur objet :

- Marchés de fournitures et de services
- Marchés de travaux.

Article 27 : Les marchés de fournitures et de services sont plafonnés pour leurs modalités d'attribution suivant les seuils définis ci-dessous :

- Seuil de 0 € HT à inférieur à 4 000 € ht
- Seuil de 4 000 € HT à inférieur à 25 000 € HT
- Seuil de 25 000 € HT à inférieur à 210 K€ HT

Article 28 : Les marchés de travaux sont plafonnés pour leurs modalités d'attribution suivant les seuils définis ci-dessous :

- Seuil de 0 € HT, à inférieur 4 000 € HT
- Seuil de 4 000 € HT à inférieur à 50 000 € HT
- Seuil de 50 000 € HT à inférieur à 5 270 k € HT

SECTION 6: MEMBRES ET CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES MARCHES

Article 29 : Pour les marchés définis au dernier seuil de l'article 27 et au dernier seuil de l'article 28, l'attribution des marchés par SUD HABITAT se fait par une commission interne.

Ses membres désignés sont :

Le Directeur Général de SUD HABITAT,
Le responsable du service financier et comptable de SUD HABITAT
Le membre du conseil de direction élargi en charge du projet

Article 30 : Le Directeur Général est le signataire de tous les marchés.
Il peut néanmoins déléguer la signature des marchés inférieurs à 4 000 € HT.

Article 31 : Les marchés appartenant à la dernière catégorie des seuils fixés aux articles 27 et 28 font l'objet d'une publicité adaptée, d'un règlement de consultation, d'un dossier de consultation, de la rédaction d'un compte rendu du déroulement de la procédure et de la sélection, par le responsable du service ou le responsable de programme.

Chaque fois que la nature et l'objet du marché en raison de sa complexité, de son montant, du nombre important de candidatures ou d'offres le justifient la sélection peut se faire par la définition de(s) critère(s) de pondération mentionnés dans le règlement de consultation tant au stade des candidatures que des offres.

Article 32 : Dans le cas d'offres supérieures à 25% de l'estimation prévisionnelle ou d'offres inappropriées, la commission peut décider de relancer une nouvelle consultation suivant la procédure de l'article 31 ou suivant les modalités de l'article 33.

Article 33 : La commission peut décider de demander aux services de procéder à la consultation de nouveaux candidats, puis de faire courir un nouveau délai pour demander aux candidats retenus de présenter leur(s) offre(s).

Articles 34 : Si la commission le décide, les marchés mentionnés aux articles 32 et 33 sont soumis à un avis d'appel public à la concurrence.

Article 35 : La commission peut décider en cas de lots infructueux de ne pas recourir aux articles 31 et 32 et de procéder à une nouvelle consultation précédée d'un Avis d'Appel Public à la concurrence.

Article 36 : Les marchés de fournitures services et travaux inférieurs à 4 000 € HT sont attribués sur présentation de un ou plusieurs devis. Ces marchés sont passés suivant la forme écrite par le responsable de service ou le responsable de programme concerné.

Article 37 : Les marchés compris entre 4 000 € HT et, pour les fournitures et services inférieurs à 25 000 € HT, ou pour les travaux inférieurs à 50 000 € HT, font l'objet d'une mise en concurrence de trois personnes minimum.
Ces marchés sont préparés suivant la forme écrite par le responsable de service ou le responsable de programme concerné.

6.

Le marché est attribué par le Directeur Général, après établissement d'un rapport par le responsable de service ou le responsable de programme concerné.

Article 38 : Les rapports établis par les responsables pour les deux derniers seuils des articles 27 et 28 sont annexés à la décision du pouvoir adjudicateur. Ils sont à la disposition du Conseil d'Administration ou en cas de contrôle par l'autorité de tutelle.

oooooooooooooooo

COMMISSION d'ATTRIBUTION UNIG'JE	Fonction	Représentant
M. Pierre FORESTIER	Président de la commission / Directeur général, <i>non administrateur</i>	M. Henri DUBOIS Président, administrateur
Mme Nicole MONTANELLI	Responsable des attributions, <i>non administrateur</i>	M. Christian HARGOUET, administrateur
Mme Christine ANDRE Et/ou M. Pierre-Jean MERCADAL	Déléguée régionale Coop-Logement, <i>non administrateur</i>	M. Stanislas KUSZOWSKI, Administrateur
M. Joseph PEIRALE ou Mme T. PEIRO	Administrateur	La C.N.L.
M. Pierre BURGAZ	Responsable gestion locative, <i>non administrateur</i>	M. Jean-Paul COLTAT, administrateur
M. Serge SALOM	Responsable d'activité, <i>non administrateur</i>	Mme Michèle PERRYER, administrateur

Sont également membres de la commission d'attribution :

Avec voix délibérative: le Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant.

Avec voix consultative sont convoqués pour l'attribution de logements relevant de leur territoire :

- * les Présidents des E. P. C. I. compétents en matière du programme local de l'habitat, ou leurs représentants,
- * A Marseille : les Maires d'arrondissement ou leurs représentants pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement.

COMMISSION SOCIALE	Fonction	Représentant
M. Pierre FORESTIER	Directeur général, <i>non administrateur</i>	
M. Joseph PEIRALE	Administrateur, représentant la C.N.L.	C.N.L.
M. Christian PASQUETTO	Administrateur, représentant la C.G.L.	C.G.L.
Mme Pascale MORBELLI	Administrateur représentant E. P. C. I.	C.P.A. Com. Pays d'Aix
M. Pierre BURGAZ	Responsable gestion locative, <i>non administrateur</i>	
Mme Nicole MONTANELLI	Responsable RH, contentieux, attributions, <i>non administrateur</i>	

COMMISSION de CONCERTATION LOCATIVE LOCALE - OUEST (Bouches du Rhône)	Fonction	Représentant
M. Pierre FORESTIER	Directeur général, <i>non administrateur</i>	
M. Christian PASQUETTO	Administrateur, représentant le C.G.L.	C.G.L.
M. Joseph PEIRALE	Administrateur, représentant la C.N.L.	C.N.L.
M. Pierre BURGAZ	Responsable gestion locative, <i>non administrateur</i>	
Mme Nicole MONTANELLI	Responsable RH, contentieux, attributions, <i>non administrateur</i>	

Code interne	Nom du programme	Commune	Groupe conventionné (CIN)	Nombre de logements	Locataire Collectif / Individuel	Surface habitable en m²	Provisions				Charges constatées				Paiement - taux de recouvrement	
							Charges générales réparties	Dont accession	Dont charges	Dont eau individuelle	Dont eau individuelle	Dont charges	Dont charges	Dont eau individuelle	Date de régularisation	Non Géré / Géré
9006	MOURIES	MOURIES	Oui	27	Individuel	2 058,88	6 168,90					3 902,28			31/03/2014	155%
9011	RESIDENCE LE ROYE	LE ROYE	Oui	18	Individuel	1 567,68	5 024,40					3 015,74			31/03/2014	166%
9014	30 RUE DU MARSEILLE	LE MARSEILLE	Oui	11	Collectif	811,72	6 671,76					4 648,83			31/03/2014	144%
9018	U GOU	LUCCIANA	Oui	41	Col. / Ind.	3 083,35	16 221,24					15 318,03			31/03/2014	122%
9022	GRASSE 3 - LE PLAN DE	LE PLAN DE	Oui	30	Collectif	6 740,81	146 428,38					33 007,63			31/03/2015	148%
9023	LE NEGRON LA TRINITE	LA TRINITE	Oui	78	Collectif	6 710,51	101 577,30					24 283,42			31/03/2015	171%
9025	LA PLANA	LA TRINITE	Oui	38	Individuel	3 403,68	12 816,00					8 774,20			30/03/2014	157%
9026	LA POSTE	LA TRINITE	Oui	27	Collectif	1 789,98	83 117,76					10 044,22			31/03/2015	238%
9030	RESIDENCE VITROLLES	VITROLLES	Oui	68	Collectif	5 310,46	188 729,00	8 775,16				38 349,84			31/03/2014	128%
9036	LE RENAN MARSEILLE	MARSEILLE	Oui	39	Collectif	2 538,46	61 336,81					16 055,77			31/03/2015	127%
9038	BOULEVARD MARSEILLE	MARSEILLE	Oui	18	Collectif	1 083,55	24 218,01	2 885,54				32 778,12			31/03/2015	74%
9041	LE MOULIN TAUBAGNE	TAUBAGNE	Oui	126	Collectif	8 938,50	165 051,86	7 563,88				38 212,98			31/03/2014	134%
9048	MON PLAISIR NOYES	NOYES	Oui	16	Individuel	1 051,78	5 741,11					3 765,10			31/03/2014	152%
9049	LE MARGRIT MARSEILLE	MARSEILLE	Oui	68	Collectif	4 381,06	104 658,70	3 870,27				21 649,48			31/03/2015	121%
9055	PENTA DI C/ FOLELLI	C/ FOLELLI	Oui	57	Col. / Ind.	4 464,79	18 481,00					26 047,84			31/03/2015	77%
9057	LA MALAUI NOYES	NOYES	Oui	32	Collectif	2 374,90	21 717,70					16 142,70			31/03/2014	143%
9068	PARATOIO BASTIA	BASTIA	Oui	30	Individuel	2 338,18	8 846,48					6 347,39			31/03/2015	162%
9245	ETIENNE MALE ROYE	LE ROYE	Oui	41	Collectif	2 417,05	26 305,28					50 705,68			31/03/2015	86%
9246	CLOS MIRE CHATEAUNE	CHATEAUNE	Oui	16	Col. / Ind.	1 054,00	14 672,14					9 418,13			31/03/2014	156%
9248	LOS MISRALET CARRY LE RC	CARRY LE RC	Oui	23	Col. / Ind.	1 686,90	19 301,04					14 148,92			31/03/2014	136%
9314	Les Bastides AUBAGNE	AUBAGNE	Oui	36	Collectif	2 074,76	41 998,85					32 649,48			31/03/2014	129%

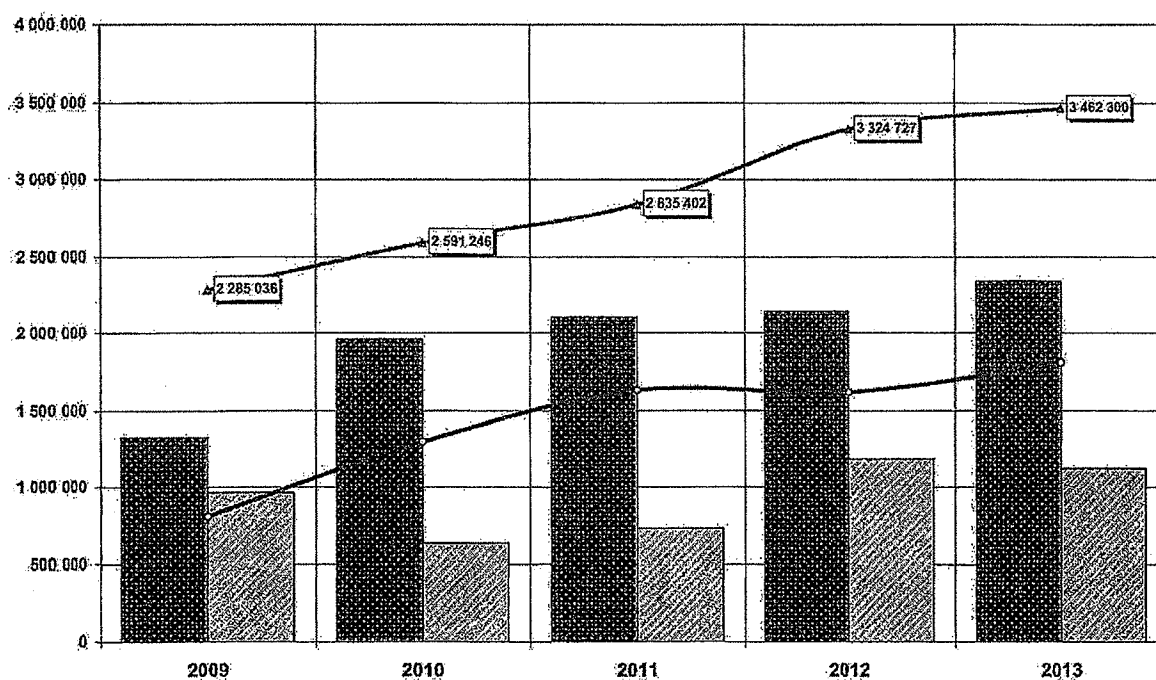
Code litérai	Nom du programme	Commune	Statut conventionné (O/N)	Nombre de logements	Logement individuel	Surface habitable en m²	Provisions:			Charges constatées				Personnel - taux récupération %			Charges en Cgt	Charges des associés et esol en Cgt		
							Charges copropriété	Dont ascenseurs	Dont chauffage	Dont eau, électricité	Charges globalisées	Dont ascenseurs	Dont chauffage	Dont eau, électricité	Dont Gardées collectives	Non Employés Habitants			Non usages	
9003LE PANORA GRASSE			Oui	100	Collectif	8 946,74	128 826,06					127 087,93				31/02/2014	ROSSE 75%		18,3	18,3
9021GRASSE1 - LE PLAN DE			Oui	84	Collectif	5 551,38	123 651,73					117 238,28				31/03/2015	ROSSE 75%		21,2	15,6
9021GRASSE2 - LE PLAN DE			Oui	47	Collectif	3 341,98	83 120,41					70 770,24				31/03/2015	ROSSE 75%		21,1	17,4
9024LE CHENE LA TRINITE			Non	21	Collectif	1 483,50	40 123,20					41 534,28				31/03/2015	ROSSE 75%		27,8	21,0
9028 GENDARME LA TRINITE			Oui	21	Collectif	1 402,88	24 985,98					23 583,10				31/02/2014	ROSSE 75%		16,7	16,7
9029 LE NEGRON LA TRINITE			Oui	24	Collectif	1 697,28	25 766,72					24 069,44				31/02/2014	ROSSE 75%		16,8	16,8
9031LES GENET SEPTENES			Oui	70	Collectif	4 615,48	83 881,28					79 265,80				31/03/2015	ROSSE 75%		20,3	16,6
9036LES TOULIER MARSEILLE			Oui	115	Collectif	8 495,98	202 881,43					197 385,45				31/03/2015	ROSSE 75%		28,4	17,1
9039LE TOULIER MARSEILLE			Oui	82	Collectif	6 190,08	181 085,17		8 856,22			10 849,05				31/03/2015	ROSSE 75%		28,4	22,7
9056LES TOULIER MARSEILLE			Non	18	Individuel	1 330,70	16 945,44					10 849,05				31/03/2015	ROSSE 75%		16,5	15,5
9246ETIENNE MALE ROVE			Oui	41	Collectif	2 417,05	28 306,23					20 889,18				31/03/2015	ROSSE 75%		21,0	20,5

633

Annexe n°

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2009 A 2013

Sud Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges logements quittancés : (A)	15 363 301	16 072 835	16 385 449	17 401 368	18 473 229
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut):	1 120 138	1 695 599	1 953 488	1 973 569	2 139 985
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)	224 113	393 738	177 603	189 268	240 684
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 118 des Produits)	21 260	42 851	27 329	19 280	36 748
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	1 322 991	1 956 486	2 103 762	2 143 577	2 343 901
En jours de quittancement	31,4 jours	44,4 jours	46,9 jours	45,0 jours	46,3 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	8,60%	12,17%	12,84%	12,32%	12,68%
P.M.:					
DOTATION A LA PGD	805 678	1 297 104	1 634 728	1 622 383	1 810 731
REPRISE SUR LA PGD	805 678	805 678	1 297 104	1 634 728	1 622 383
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	805 678	1 297 104	1 634 728	1 622 383	1 810 731
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	962 045	634 760	731 640	1 181 150	1 118 999
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	962 045	634 760	731 640	1 181 150	1 118 999
En jours de quittancement	22,8 jours	14,4 jours	16,3 jours	24,8 jours	22,1 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	6,28%	3,95%	4,47%	6,79%	6,06%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714):	2 285 036	2 591 246	2 835 402	3 324 727	3 462 300
Termes échu total de décembre (créances non exigibles) : (C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	0	0	0	0	0
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu:	2 285 036	2 591 246	2 835 402	3 324 727	3 462 300
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	54,2 jours	58,8 jours	63,2 jours	69,7 jours	68,4 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	14,85%	16,12%	17,30%	19,11%	18,74%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		509 063	505 043	639 599	307 581



■ CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.
 ▨ VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé:
 —●— TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu

CONTRAT DE DEVELOPPEMENT



Préambule

Né le 17 décembre 2009 du regroupement de quatre CIL basés en Ile-de-France et en régions, Logeo est une entreprise sociale pour le logement des salariés qui offre une expertise complète pour l'accompagnement de leur parcours résidentiel. Partenaire Action Logement des entreprises, Logeo est présent de l'Ile-de-France à l'Estuaire de Seine, sur l'axe stratégique du Grand Paris, ainsi que dans plusieurs grandes villes d'autres régions. Adossé à un groupe immobilier et de services diversifié, il accompagne les politiques locales de l'habitat et le développement des collectivités territoriales.

Issue à l'origine d'une coopérative Hlm créée en 1966, Sud Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) fortement ancrée sur le territoire des Bouches du Rhône et de la région Provence Alpes Côte d'Azur avec un total de près de 2.700 logements. Successivement reprise par le GIMPLIS (dans les années 70) puis par le CIL Coop Logement en 1995, qui a assuré, avec le concours de l'Etat, de la CGLLS et du Groupe Valophis, le redressement de la société, Sud Habitat est aujourd'hui gérée dans le cadre d'un pacte d'actionnaire animé par Logeo, la SCP La Chaumière d'Ile de France et la Mutuelle Générale de l'Equipement des Territoires (MGET). Cette participation active des actionnaires à l'animation et aux orientations de la société lui a notamment permis ces dernières années de relancer son activité de production et de consolider son organisation.

Ancrés dans l'économie sociale du logement, Sud Habitat et Logeo, partagent la même volonté d'œuvrer pour le développement du logement au service des demandeurs, de l'aménagement du territoire et des projets territoriaux, en liens étroits avec les territoires et en partenariat avec les acteurs locaux. Le présent contrat de développement a pour objectif de formaliser l'ensemble des axes de collaboration entre Sud Habitat et Logeo et les objectifs et moyens dont ils se dotent pour répondre à cette volonté commune.

Le contrat de développement

Stratégie immobilière du groupe Logeo :

Logeo est un groupe CIL-ESH comportant au total 17.500 logements répartis dans quatre sociétés immobilières (Estuaire de la Seine, Dialogue, Sud Habitat et Resideo Habitat). Il s'appuie en outre sur un partenariat stratégique avec le groupe Valophis en Ile de France.

Les orientations de la stratégie immobilière du groupe Logeo ont été approuvées par les Conseils d'administration de Logeo du 2 juin et du 4 novembre 2010 :

- Appuyer et amplifier les stratégies des sociétés immobilières afin de développer une offre de logements (notamment neufs) adaptée aux besoins des entreprises et des salariés, pour atteindre à l'horizon 2016 un objectif de production de 500 logements par an ;
- Procéder à des augmentations de capital des sociétés immobilières pour permettre d'atteindre cet objectif ;
- Accompagner ces augmentations de capital de «contrats de développement» précisant les moyens et modalités d'atteinte de ces objectifs
- Constituer une mission de pilotage et d'animation du pôle immobilier au sein du groupe Logeo afin de définir et organiser la stratégie immobilière en concertation avec ses sociétés immobilières.

Logeo développe également sa stratégie immobilière en lien avec l'association Résidétapes Développement, initiateur et gestionnaire de solutions temporaires de logement : les Résidétapes. Ces résidences d'hébergement temporaire, développées en lien avec les acteurs locaux, offrent aux salariés qui éprouvent des difficultés à se loger un niveau de services adapté à leurs besoins.

Stratégie immobilière de Sud Habitat

Sud Habitat a connu dans le passé des difficultés financières qui ont conduit à la mise en œuvre de deux procédures CGLIS à la fin des années 90 et au milieu des années 2000 qui se sont récemment terminées. Les comptes de la société sont aujourd'hui redressés et le patrimoine est réhabilité en grande partie ce qui permet à la société de relancer sa politique de développement dans un territoire où la demande est particulièrement forte.

Parallèlement au programme d'entretien et d'amélioration prévu au cours des 6 prochaines années dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine et de la Convention d'Utilité Sociale (pour répondre notamment aux exigences environnementales du Grenelle), Sud Habitat prévoit un objectif de production de l'offre nouvelle de 75 logements par an.

Dans son Plan Stratégique de Patrimoine, Sud Habitat précise que ce scénario de production est réalisable et équilibré à condition que :

- les conditions financières de production soient stables (notamment les subventions attribuées par l'Etat et les collectivités locales),
- le rythme de vente de 4 à 6 logements par an soit réalisable et pérenne.



Dans un territoire où la tension du marché locatif est particulièrement forte, et où les besoins sont importants, Logeo a souhaité accroître le potentiel de production de Sud Habitat de 75 à 100 logements par an, et ainsi jouer un rôle d'actionnaire actif, en étroite collaboration avec le pacte d'actionnaires et les organes dirigeants de Sud Habitat.

Sud Habitat développe également sa stratégie en lien étroit avec la société coopérative la Maison Familiale de Provence (MFP) dont elle est actionnaire avec la Chaumière de l'Île de France. Une Union d'Economie Sociale et une convention cadre de mandat de maîtrise d'ouvrage ont ainsi été élaborées entre Sud Habitat et MFP pour permettre de resserrer les liens entre ces sociétés en matière de gestion et de développement.

La Maison Familiale de Provence rend possible le développement conjoint d'une offre locative sociale et d'une offre d'accession sociale correspondant à des besoins réels et à une demande croissante de la part de certains territoires.

Le Contrat de développement Logeo - Sud Habitat

La constitution du groupe Logeo offre une opportunité d'amplifier la stratégie immobilière déjà définie par Sud Habitat, pour atteindre notamment un rythme de production annuel de 100 logements locatifs d'ici 2015.

Un tel rythme de production, compte tenu des capacités financières de l'organisme (les annuités représentant en effet 57,8% des loyers), induit un besoin en capitaux supplémentaires.

En concertation dans le cadre du pacte d'actionnaire qui les réunit, Logeo et la Chaumière de l'IDF ont donc décidé d'appuyer cette ambition complémentaire de développement par une première augmentation de capital de 1,95 M€ décidée en 2010. Cette augmentation de capital a été approuvée par l'Assemblée Générale de Sud Habitat le 02 février 2011. Elle pourra être complétée les années suivantes par des augmentations de capital complémentaires.

Il a également été décidé d'accompagner cette démarche d'augmentation de capital d'un «contrat de développement» passé entre Logeo et Sud Habitat. Ce contrat de développement, d'une durée de trois ans renouvelable, prévoit notamment les objectifs de production neuve visés par l'augmentation de capital, et les principaux moyens et modalités d'atteinte des objectifs de développement (prospection foncière, financements, appui et/ou renforcement des capacités de maîtrise d'ouvrage...). Plus largement il a vocation à préciser les modalités de travail conjointes pouvant être mises en œuvre entre Logeo et Sud Habitat.

4 axes ont été définis dans le contrat de développement :

- Axe 1 - Le développement d'une offre de logements adaptée.
- Axe 2 - Le financement des opérations de réhabilitation
- Axe 3 - La mobilisation des services Action Logement délivrés par Logeo
- Axe 4 - La communication et les partenariats

Pour permettre à Logeo d'assurer son rôle d'actionnaire de référence et faciliter la mise en œuvre de ces contrats de développement, a été décidée d'un commun accord la création au sein de Logeo d'une mission immobilière et la désignation d'un chargé de mission ayant pour fonctions :

- La formalisation et le suivi de la stratégie immobilière :
 - o contacts réguliers avec les directions respectives des sociétés immobilières,
 - o élaboration et suivi des contrats de développement,
 - o préparation de 2 comités de groupe par an,
- La préparation des opérations d'augmentation de capital en lien avec les services compétents des sociétés immobilières
- La gestion prévisionnelle des financements Action Logement apportés par Logeo
- Association aux travaux des commissions d'engagement le cas échéant
- Le rôle d'interface avec l'UESL

Le suivi du contrat de développement sera également assuré par l'organisation périodique de comités de suivi.

Axe 1 - Le développement d'une offre de logements adaptée.**Objectifs quantitatifs globaux :**

Il s'agit de passer d'ici 2015 d'un rythme de production de 75 à 100 logements locatifs par an, selon une progression annuelle qui serait la suivante :

Nb de lgt produits (dépôts de dossiers de financements)	2011	2012	2013	2014	2015	Totaux
Production prévue par la CUS Logements locatifs	75	75	75	75	75	375
Production prévue par le contrat de développement (après augmentation de capital)	75	85	100	100	100	460

Avec cette progression, l'objectif de production de logements locatifs est donc augmenté de 85 logements sur la période 2011-2015.

Objectifs spécifiques complémentaires :

Dans le cadre de cette stratégie, un volet d'intervention spécifique peut être identifié concernant le PNRQAD de Marseille :

- La réalisation sur la période de 2 à 3 opérations d'acquisition amélioration sur le périmètre du PNRQAD (environ 20 logements), et de 1 à 2 opérations de logements neufs sur la période (50 logements environ)
- La mobilisation pour ces opérations des financements spécifiques pour les opérations liées au logement indigne, dont Logeo pourra disposer à la date de ces opérations.

Dans le cadre de cette stratégie, un deuxième volet d'intervention spécifique peut être identifié concernant les solutions temporaires de logement :

- Le développement sur la période, d'au moins une Résidéstage répondant à des besoins temporaires de jeunes actifs, de salariés en mobilité...
- L'inscription possible de cette démarche dans le cadre de l'appel à projet national concernant le logement des apprentis

Objectifs de localisation

Le plan de développement de Sud Habitat a vocation à être réalisé en priorité, au moins pour moitié sur Marseille, et sur son agglomération.

Moyens :

En complément de l'augmentation de capital qui permettra des apports directs en fonds propres aux opérations nouvelles, Logeo continuera de fournir à Sud Habitat dès 2011 un accès privilégié aux financements Action Logement.

- Ainsi la part des 460 logements locatifs prévus sur la période 2011-2015 sur Marseille et son agglomération correspondraient à un besoin de financement auprès de Logeo d'environ 1,7 M€¹ (sous forme de prêts et/ou de subvention selon la réglementation en vigueur), soit près 350 k€ par an en moyenne.
- Logeo pourra également, le cas échéant, assurer un rôle d'interface entre Sud Habitat et les autres CIL pour financer la part de la production qui n'aurait pu être financée par Logeo.

Les financements apportés par Logeo devront s'inscrire dans le cadre des enveloppes financières et la réglementation qui lui seront imposées par l'UESL.

Par ailleurs, cet effort de développement devra s'accompagner pour Sud Habitat d'un travail de structuration interne autour des fonctions concernées. Parmi les modalités de cette structuration, peuvent être mentionnés :

- Un effort spécifique sur la prospection foncière, pouvant s'appuyer sur des compétences externes à identifier
- La participation de Logeo à des comités d'engagement permettant à Sud Habitat et Logeo d'échanger sur les opérations ainsi envisagées (réservations, typologie, niveaux de loyers...).

Axe 2 - Le financement des opérations de réhabilitation**Objectifs :**

Logeo pourra mobiliser, dans le cadre de ses capacités financières et des règles en vigueur, des financements dédiés à la réhabilitation dans le cadre de conventions de parc en contrepartie de désignations unique sur des logements libres d'occupation.

Il s'agit pour Logeo d'accompagner les programmes de réhabilitation et d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine de Sud Habitat tout en augmentant son parc de réservations dans son patrimoine.

Moyens :

En 2011, le financement ainsi accordé est de 8.000 € par logement réservé en zone B et de 6.000 € en zone C dans le cadre de désignations uniques.

¹ Montant estimé sur la base des règles de financement existantes avec pour hypothèses la réservation de 30% des logements réalisés et un financement à hauteur de 25 k€ par réservation.

Axe 3 - La mobilisation des services Action Logement délivrés par Logeo.

Objectifs :

Il s'agit, au-delà des financements au logement social apportés par Logeo, de travailler dans le cadre du contrat de développement, à une mobilisation renforcée et optimisée des aides et services à la personne délivrés par Logeo :

- Aide à l'accès au logement en location : placements de logements locatifs, aides LOCA-PASS...
- Aide à l'accession à la propriété : prêts complémentaires, conseil en financement immobilier...
- Aide à la mobilité professionnelle et géographique
- Conseil et aide sociale (ce service n'étant pas proposé jusqu'à présent par Logeo sur sa délégation de Marseille)

Les aides et services mobilisés par Logeo seront délivrés dans le cadre des enveloppes qui lui seront imposées et conformément aux évolutions de la réglementation.

Déclinaisons spécifiques et moyens :

Aides LOCA-PASS et conseil social :

- Mobilisation des aides LOCA-PASS pour les locataires d'Sud Habitat
- Coordination des approches mises en œuvre en cas d'impayés locatifs
- Mutualisation des compétences de conseil social entre Sud Habitat et Logeo par la mise en place d'une convention de délégation

Appui à la vente de logements aux locataires et à la commercialisation :

- Sud Habitat a prévu de mettre en vente une partie de son patrimoine pendant la durée de la CUS. Logeo est en mesure d'accompagner cette stratégie, via son service de conseil en financement immobilier (service de conseil financier neutre, gratuit, montage des dossiers bancaires de financements complets, mobilisation de prêts complémentaires Action Logement...)
- Logeo pourra jouer un rôle de relai de communication des programmes de la Maison Familiale de Provence auprès de ses entreprises adhérentes et de leurs salariés (plaquettes, site internet, mailings...). Logeo pourra également associer Sud Habitat et MFP aux réunions de commercialisation organisées à destination de ses entreprises adhérentes.
- Cette collaboration doit permettre de faciliter la commercialisation des logements et de sécuriser les projets immobiliers des accédants.

Axe 4 - La communication et les partenariats

Objectifs :

Développer l'ancrage local et la notoriété de Logeo et de Sud Habitat.

Promouvoir les complémentarités du groupe Logeo et de son intervention sur l'ensemble des thématiques du logement.

Développer une politique de qualité de service auprès des locataires et des salariés, basée sur un système de mesure interne permettant d'afficher des résultats sur les engagements pris, à la fois sur la qualité de service et le traitement des réclamations.

Moyens :

Sud Habitat et Logeo mèneront des actions communes de communication à destination des acteurs du territoire chaque fois que cela sera possible et pertinent :

- Communication auprès des entreprises et de leurs salariés des programmes de Sud Habitat et de la Maison Familiale de Provence
- Opérations de communication auprès des collectivités locales, principalement sur Marseille et son agglomération

Sur le champ de la qualité de service, Sud Habitat souhaite obtenir d'ici 2015 la certification ISO 9001.

Fait à Marseille, le 14/10/2011

Dominique GIRY,



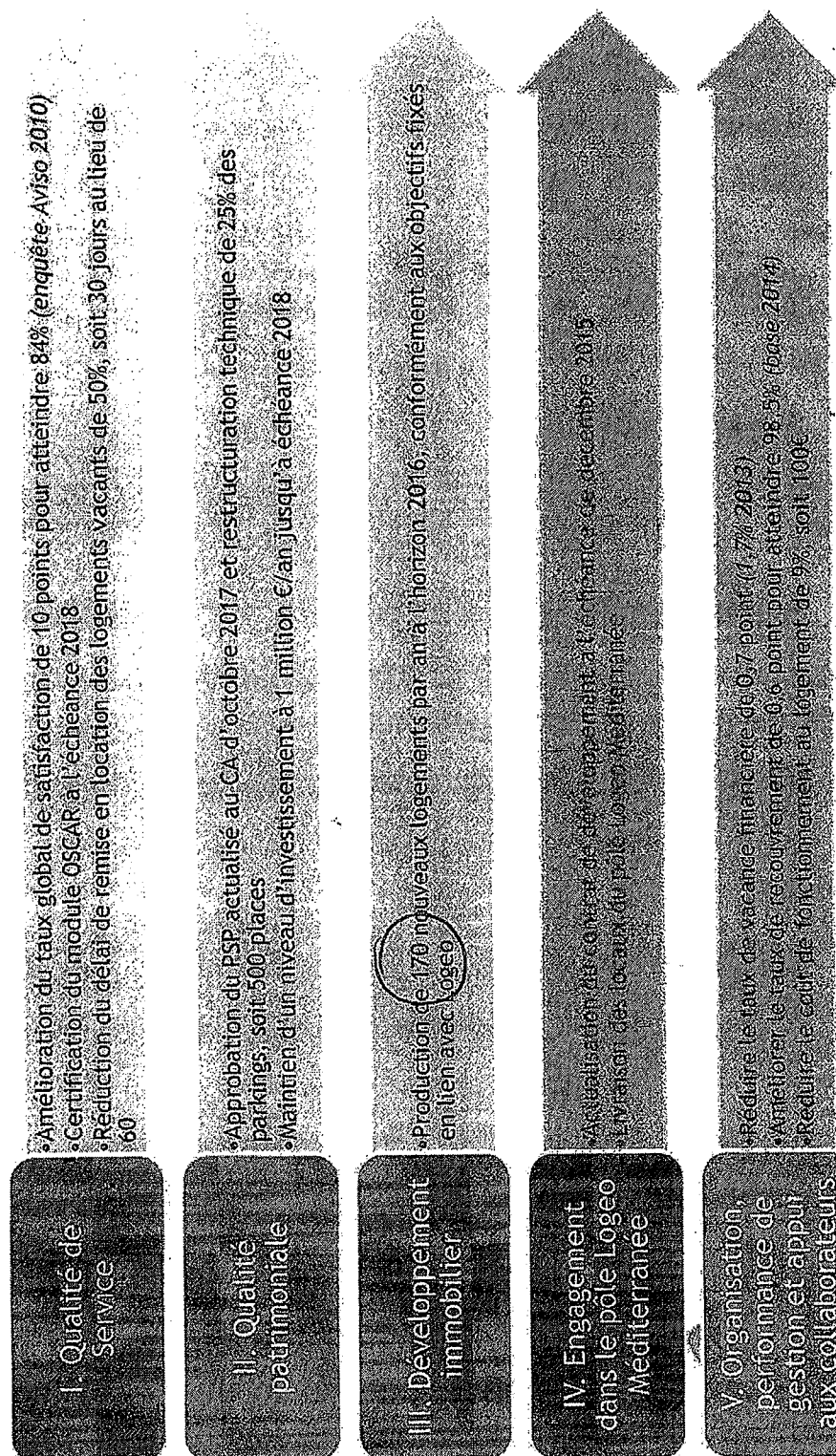
Directeur Général - LOGEO

Henri DUBOIS,



Président - SUD HABITAT

Le projet d'entreprise : les objectifs





Réf. Producteur : 05 4 01066 0
 ASSURINVEST
 PARC TERTIAIRE DE VALGORA
 BA
 93160 LA VALETTE

Tél. : 04 94 14 70 50
 FAX 04 94 14 70 59

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Assurance multirisques de chantier Plus

Contrat N°: 120145833
 édition du 18/04/2013 à 9:02 - page 1/9

SA D'HLM SUD HABITAT
 72 AVENUE DE TOULON
 13006 MARSEILLE

Affaire nouvelle à effet du : 2 Octobre 2012

L'APPRECIATION DE RISQUE

I - LE MAÎTRE D'OUVRAGE :

Le maître d'ouvrage est-il le souscripteur ? Oui

II - QUALITE DU MAÎTRE D'OUVRAGE (ou du souscripteur s'il est également le maître d'ouvrage) :

Propriétaire de l'ouvrage.

III - L'OPERATION DE CONSTRUCTION :

Désignation :

Type de construction : 23 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
 Adresse :
 CHEMIN DES MARCHANDISES
 13620 CARRY LE ROUET

Date d'ouverture de chantier (DOC) : 02/10/2012
 Date de début de travaux : 23/07/2012
 Date prévue de réception de travaux : 15/01/2014

Caractéristiques techniques : RÉALISATION DE 23 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2 CORPS
 DE BATIMENT

Usage de la construction : HABITATION

La construction est-elle destinée à la location ? Oui

La construction est-elle destinée à l'accession à la propriété ? Non

Le coût du chantier :

Coût total prévisionnel de la construction de l'ouvrage soumis à obligation d'assurance : 2 617 045,00 EUR

Les montants comprennent-ils la T.V.A. : Oui

La maîtrise d'oeuvre :

Y-a-t-il intervention d'un architecte ou d'un maître d'oeuvre ? Oui

Est-il indépendant à l'égard des autres constructeurs et du maître d'ouvrage ? Oui

L'étude de sol :



Y-a-t-il intervention d'un bureau d'étude de sol spécialisé ? Oui

Le contrôleur technique :

Y-a-t-il intervention d'un contrôleur technique ? Oui

Nom : APAVE

Type de contrôle : VOIR LES DISPOSITIONS DIVERSES

Les interventions sur existants :

S'agit-il de travaux neufs avec intervention sur existants ? Non

Les matériaux et procédés techniques utilisés :

Les travaux sont-ils réalisés avec des matériaux ou selon des procédés de technique courante suivant la définition donnée aux Conditions Générales ? Oui

▼ LES DISPOSITIONS DIVERSES ▼

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES DE L'OPERATION :

Travaux neufs :

Réalisation de 23 logements locatifs sociaux en 2 corps de bâtiment
R+3 max - Sans niveaux de sous-sol - Fondations par plot ou puit - Plancher porté - Ossature bois -
Remplissage Maçonnerie - Enduit - Couverture Tuiles

CONTROLE TECHNIQUE :

Mission : L / Av / PS / P1 / SH / Fa Fb Fd / Ph Th / Hand / Brd / GTB / Hys / Co

MANDATAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE : La Maison Familiale de Provence a la qualité de mandataire du maître d'ouvrage.

EXCLUSIONS :

Sont exclus des garanties :

- les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage (article 1792-7 du Code Civil),
 - les travaux de démolition
 - les espaces verts et VRD non privatifs
 - Demande de garantie de la Dommages Ouvrage survenue après la date d'ouverture du chantier (DOC) :
- Sont exclus les sinistres en relation avec des faits ou des événements connus de l'assuré avant la date de prise d'effet du contrat.

POUR L'ENREGISTREMENT DE L'AVENANT DE FIN DE TRAVAUX :

L'assuré devra fournir à l'assureur, lors de l'arrêté des comptes et en une seule fois, les éléments suivants :

- le Procès-verbal de réception de l'ouvrage, avec liste des réserves éventuelles,
- le coût total définitif de la construction, y compris honoraires,
- les attestations RC Décennale non transmises pour l'établissement du contrat soit les attestations RC Décennale relatives aux lots autres que les lots principaux désignés ci-dessus,

En cas d'absence ou de non-validité d'une ou plusieurs attestations RC Décennale, il sera fait application d'une MAJORATION DE LA COTISATION DOMMAGES-OUVRAGE DE 15 % PAR ATTESTATION NON CONFORME.

- Le rapport final du contrôleur technique, SANS AVIS DEFAVORABLE.

En cas d'avis défavorable du Contrôleur technique dans son rapport final, l'Assureur :

Contrat N° 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

page : 2/9



- procédera à la résiliation du contrat si les avis concernent le gros œuvre et le clos-couvert,
- appliquera une majoration de cotisation de 50 % si les avis concernent les autres lots, conformément aux dispositions prévues à l'article 7 § B2 des Conditions Générales n°239.

DOMMAGE OUVRAGE SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE

LA PARTICIPATION DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le maître d'ouvrage déclare ne pas participer à la construction.

▼ LES GARANTIES ▼

- | | | |
|---|-----|--|
| - Dommages-ouvrage obligatoire | Oui | |
| - Dommages aux éléments d'équipement et immatériels | Oui | |
| - Dommages matériels subis par les existants | Non | |

▼ LES TAUX DE COTISATION ▼

Garantie des dommages aux travaux neufs :

- | | |
|------------------------|---------|
| - Garantie obligatoire | 0,765 % |
| - Garantie facultative | 0,135 % |

COTISATION TTC : 23 553,00 EUR

La cotisation définitive sera calculée en appliquant le taux de cotisation au coût total définitif de la construction sans toutefois être inférieure à 22 000,00 EUR.

▼ DESIGNATION DES INTERVENANTS ▼

L'ARCHITECTE, L'AGREE OU LE MAITRE D'OEUVRE

Nom ou raison sociale : M. DENIS URVOY
Adresse : 22 BOULEVARD CAMILLE FLAMMARION
13001 MARSEILLE

Mission : Mission complète

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
MAF	127753/B

L'INGENIEUR CONSEIL, LE BUREAU D'ETUDES OU AUTRE n° 1

Nom ou raison sociale : IDEM BET
Adresse : 74 AVENUE DE MAZARGUES
13008 MARSEILLE

Mission : BET THERMIQUE ACCOUSTIQUE

Contrat N° : 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

page : 3/9



Entreprise

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale:	Numéro de contrat
SMABTP	7306000/001 212141

L'INGENIEUR CONSEIL, LE BUREAU D'ETUDES OU AUTRE n° 2

Nom ou raison sociale : M. GONDOUIN REMY

Adresse : 415 ALLEE DES TEMPS PERDUS

BP-232

84306 CAVAILLON CEDEX

Mission : GEOMETRE

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale:	Numéro de contrat:
COVEA RISKS	118 263 432

L'INGENIEUR CONSEIL, LE BUREAU D'ETUDES OU AUTRE n° 3

Nom ou raison sociale : SOLER ENVIRONNEMENT

Adresse : 12 RUE RENE CASSIN

ZA LA BONDE

91300 MASSY

Mission : ETUDE POLLUTION

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale:	Número de contrat
SMABTP	589.924 G-7223

L'INGENIEUR CONSEIL, LE BUREAU D'ETUDES OU AUTRE n° 4

Nom ou raison sociale : SA APAVE & SES FILIALES

Adresse : 191 RUE DE VAUGIRARD

75738 PARIS CEDEX 15

Mission : CONTROLE TECHNIQUE

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
LLOYD'S	P018941200

L'INGENIEUR CONSEIL, LE BUREAU D'ETUDES OU AUTRE n° 5

Nom ou raison sociale : SOL CONSEIL MEDITERRANNEE

Adresse : 3 AVENUE ROBERT SCHUMAN

ZA DE LA PILE

13760 SAINT CANNAT

Mission : ETUDE DE SOL

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale: SMABTP	Numéro de contrat 466419 R 7306 000/001211566/000
---	---

Contrat N° 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

page: 4/9



Entreprise:

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 1

Nature des travaux exécutés : VRD
 Nom ou raison sociale : M. BIGI JEAN-LOUIS
 Adresse : 2 CHEMIN DU BRULOT
 13960 SAUSSET LES PINS

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
GENERALI	10736351

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 2

Nature des travaux exécutés : GROS OEUVRE
 Nom ou raison sociale : SAS OLIVERO BTP
 Adresse : 42 BIS AVENUE DE LA REPUBLIQUE
 BP 5
 13610 LE PUY STE REPARADE

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
L'AUXILIAIRE	020-090460

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 3

Nature des travaux exécutés : CHARPENTE - COUVERTURE
 Nom ou raison sociale : SOMBAT
 Adresse : 95 ALLEE DU VENT DES DAMES
 13685 AUBAGNE CEDEX

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
AXA	4180676204

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 4

Nature des travaux exécutés : ETANCHEITE
 Nom ou raison sociale : INTER ETANCHEITE
 Adresse : P.A. DE FONTVIEILLE
 LOT A1
 13190 ALLAUCH

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
AXA	2131416004

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 5

Nature des travaux exécutés : MENUISERIES EXTERIEURES
 Nom ou raison sociale : APS 13
 Adresse : 6 LE CLAIR DE LURE
 04230 CRUIS

Contrat N° : 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

Page : 5/9

Les données sont issues de la base de données de l'entreprise.

MMA 13000 Agences Immobilières
 Société d'habitat participatif
 RCS 1300000000

MMA 13000 Agences Immobilières
 Société d'habitat participatif
 RCS 1300000000

MMA 13000 Agences Immobilières
 Société d'habitat participatif
 RCS 1300000000

MMA 13000 Agences Immobilières
 Société d'habitat participatif
 RCS 1300000000



Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
MAAF	13232927Q 001

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 6

Nature des travaux exécutés : PLATRERIE-CLOISONS - EX-PLAFONDS
 Nom ou raison sociale : SOPHOCLE
 Adresse : 194 RUE RABELAIS
 13016 MARSEILLE

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
GENERALI	AL 887 737

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 7

Nature des travaux exécutés : MENUISERIES INTERIEURES
 Nom ou raison sociale : MENUISERIE BOUTTIN ET FILS
 Adresse : QUARTIER DES ETANGS OUEST
 13920 ST MITRE LES REMPARTS

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
SMABTP	1247000/001 290167

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 8

Nature des travaux exécutés : REVETEMENT SOL - PEINTURE
 Nom ou raison sociale : AZUR RENOVATION DECORATION BAT
 Adresse : LOT 31
 3101 PARC LA VERDIERE
 13880 VELAUX

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
ALLIANZ	45349860

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 9

Nature des travaux exécutés : ELECTRICITE
 Nom ou raison sociale : EGS VERGES
 Adresse : 1656 VIEILLE ROUTE D'ORGON
 QUARTIER DES BRESSIERES
 13560 SENAS

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
GAN	111249621

Contrat N° : 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

page : 6/9

**L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 10**

Nature des travaux exécutés : CHAUFFAGE-VENTILATION -PLOMBERIE
 Nom ou raison sociale : SARL ISSEO
 Adresse : 0285 CHE DES BELLINES
 13510 EGUILLES

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
AXA	4664080004

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 11

Nature des travaux exécutés : EAU CHAUDE SOLAIRE
 Nom ou raison sociale : SARL ISSEO
 Adresse : 0285 CHE DES BELLINES
 13510 EGUILLES

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
AXA	4664080004

L'ENTREPRENEUR OU L'ARTISAN n° 12

Nature des travaux exécutés : SERRURERIE
 Nom ou raison sociale : SAS REGNIER OLIVIER
 Adresse : SERRURERIE BOREY
 ZA LES BOUILLOTES
 04700 ORAISON

Nom de l'assureur Responsabilité Civile décennale	Numéro de contrat
AXA	5368692104

RC DECENNALE DES OUVRAGES SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE**▼ LES GARANTIES ▼**

- R.C. décennale obligatoire artisans	Non
- R.C. décennale facultative artisans	Non
- R.C. décennale oblig. autres intervenants désignés	Oui
- R.C. décennale fac. autres intervenants désignés	Oui

▼ LES TAUX DE COTISATION ▼

Garantie des dommages aux travaux neufs :

- Garantie obligatoire	0,090 %
- Garantie facultative	0,020 %

COTISATION TTC : 2 879,00 EUR

La cotisation définitive sera calculée en appliquant le taux de cotisation au coût total définitif de la construction sans toutefois être inférieure à 2 600,00 EUR.

Contrat N° : 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

page : 7/9

SA d'HLM Sud Habitat - 13 - Rapport de contrôle n° 2014-124

SA d'HLM Sud Habitat - 13
 Service clientèle et accompagnement
 55, rue de la République
 13510 EGUILLES

SA d'HLM
 Service clientèle et accompagnement
 55, rue de la République
 13510 EGUILLES

SA d'HLM Sud Habitat - 13
 Service clientèle et accompagnement
 55, rue de la République
 13510 EGUILLES

SA d'HLM
 Service clientèle et accompagnement
 55, rue de la République
 13510 EGUILLES

**LE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR n° 1**

Désignation	Montant de la franchise par sinistre à l'indice 875,3 (1) (2) (3)		
	Taux	Min	Max
Nom ou raison sociale : HLM SUD HABITAT Adresse : 72 AVENUE DE TOULON BP 89 13253 MARSEILLE CEDEX 6 Intervenant en qualité de : CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR Cet intervenant a la qualité d'assuré au titre du présent contrat.	0 %	2.500 EUR	2.500 EUR

(1) En cas de sinistre mettant en jeu à la fois l'assurance obligatoire et l'assurance facultative, les franchises sont applicables cumulativement.

(2) La valeur de l'indice BT01 est celle en vigueur au jour de la déclaration du sinistre.

(3) Le taux de franchise est applicable au moment du sinistre.

LE CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR n° 2

Désignation	Montant de la franchise par sinistre à l'indice 875,3 (1) (2) (3)		
	Taux	Min	Max
Nom ou raison sociale : LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE Adresse : 73 AVENUE DE TOULON 13006 MARSEILLE Intervenant en qualité de : MANDATAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE Cet intervenant a la qualité d'assuré au titre du présent contrat.	0 %	2.500 EUR	2.500 EUR

(1) En cas de sinistre mettant en jeu à la fois l'assurance obligatoire et l'assurance facultative, les franchises sont applicables cumulativement.

(2) La valeur de l'indice BT01 est celle en vigueur au jour de la déclaration du sinistre.

(3) Le taux de franchise est applicable au moment du sinistre.

RECAPITULATIF DES COTISATIONS

Pour DOMMAGE OUVRAGE SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE	23 553,00 EUR
Pour RC DECENNALE DES OUVRAGES SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE	2 879,00 EUR
TOTAL COTISATIONS TTC	26 432,00 EUR 173 382,55 FRF

COMPOSITION DU CONTRAT

Contrat N° 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

page : 8/9

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 6 JANVIER 1978

SA d'HLM Sud Habitat
Siège social : 72 Avenue de Toulon
BP 89
13253 Marseille Cedex 6
SIREN 512 000 000
RCS Le Havre 775 652 176

MMAIARD
Siège social : 72 Avenue de Toulon
BP 89
13253 Marseille Cedex 6
SIREN 512 000 000
RCS Le Havre 775 652 176

SA d'HLM Sud Habitat
Siège social : 72 Avenue de Toulon
BP 89
13253 Marseille Cedex 6
SIREN 512 000 000
RCS Le Havre 775 652 176

SA d'HLM Sud Habitat
Siège social : 72 Avenue de Toulon
BP 89
13253 Marseille Cedex 6
SIREN 512 000 000
RCS Le Havre 775 652 176



- Les présentes Conditions Particulières.
- Le tableau des garanties
- C.G. N° 239 d "Contrat d'assurance de chantier"
- C.S. N° 811 f "Assurance dommages aux ouvrages soumis à obligation d'assurance"
- C.S. N° 812 à "Assurance des ouvrages soumis à obligation d'assurance - responsabilité civile décennale des constructeurs"

Le contrat prend effet le : 02/10/2012 à 0 heure(s).

Votre contrat a été établi selon vos déclarations. Veuillez nous aviser de toute modification qui surviendrait. Vous reconnaissez avoir été informé des sanctions encourues en cas de réticence ou fausse déclaration faite dans le présent contrat (réduction de l'indemnité ou nullité du contrat). Les données personnelles que vous nous avez communiquées sont nécessaires pour le traitement informatique lié à la gestion de votre souscription et peuvent, dans le respect de nos obligations envers nos partenaires, également être utilisées, sauf opposition de votre part, à des fins commerciales.

Elles peuvent également faire l'objet de traitements spécifiques et d'informations aux autorités compétentes dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Elles pourront être utilisées par nos mandataires, nos réassureurs, nos partenaires et organismes professionnels. Si vous ne souhaitez pas recevoir d'offre commerciale vous pouvez vous y opposer en cochant la case ci-dessous ou ultérieurement auprès du Service Réclamations Clients Covea Risks.

Vous disposez d'un droit d'opposition, de communication, de rectification et de suppression que vous pouvez exercer par courrier auprès du Service Réclamations Clients Covea Risks - 19-21 allées de l'Europe - 92616 Cligny Cedex.

☐ Je ne souhaite pas recevoir d'offre commerciale.

Les Conditions Générales et les statuts de DAS Assurances Mutuelles vous ont été remis. Vous en avez pris connaissance avant la souscription du contrat.

Le contrat est souscrit pour une durée limitée, il expirera le 15 Janvier 2024 à 24 heures.

Le souscripteur :
date et signature

SUD HABITATS A. D'HLM
72 Avenue de Toulon
13006 MARSEILLE
N°RET 966 302 381 00071

9/18/2013

L'Assureur

Fait à : Clichy, le 16/04/2013 en 4 exemplaire(s)

Contrat N°: 120145833 du 16/04/2013 à 9:02

page: 9/9

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

[illegible]

HHS (ARJ)
 600 Maryland Avenue, NE
 Room 5000
 Washington, DC 20002

1944 Via America, Berkeley
 1946 1000 University Avenue, Berkeley
 1950 1100 775 622-115

H&A Inc.
 Successionary, 3120 Blvd. de l'Église, 1000
 P.O. Box 1000, 1000
 P.O. Box 1000, 1000



TABLEAU DES GARANTIES

Assurance multirisques de chantier Plus

Contrat N°: 120145833

édition du 16/04/2013 à 9:03 - page 1/2

MONTANTS DES GARANTIES ET DES FRANCHISES SOUSCRITES

Les montants ci-après ont pour base l'(les) indice(s) de référence suivant(s) :

- INDEX DU BATIMENT BT01 (VAR. MENSUELLE) : valeur 875.3 applicable au 01/10/2012

Dommage ouvrage soumis à obligation d'assurance :

ASSURANCE DOMMAGES AUX OUVRAGES DE CONSTRUCTION SOUMIS A OBLIGATION D'ASSURANCE (Conventions Spéciales N° B11)

DESIGNATION DES GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES (1)	MONTANT DES FRANCHISES
A. Assurance dommages-ouvrage obligatoire y. compris ouvrages existants techniquement indivisibles de l'ouvrage neuf		
a. Ouvrages à usage d'habitation	Coût des réparations	Néant (3)
b. Ouvrages à usage autre que d'habitation	Coût de la construction (2)	
B. Assurance facultative		
1) Dommages matériels subis par les éléments d'équipement	200 000 EUR (2)	Néant (3)
2) Dommages immatériels	200 000 EUR (2)	

(1) Ce montant constitue un maximum pour l'ensemble des sinistres survenus au cours de la durée de la garantie.

(2) Cette somme est révalorisée en fonction de la variation de l'indice BT01 entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

(3) Cette somme est révalorisée en fonction de la variation de l'indice BT01 entre la date de souscription du contrat et celle de la déclaration du sinistre.

R.C décennale des ouvrages soumis à obligation d'assurance :

Annexe 1.17 - Page 10/13

SMA 1250 Assurances Incendies

Société d'assurance mutuelle à capital limité

RCS Nanterre 95 000 126

SMA 1250 Assurances Incendies et Evénements de Nature

SMA 1250

Société d'assurance mutuelle à capital limité

RCS Nanterre 95 000 126

SMA 1250 Assurances Multirisques

Société d'assurance mutuelle à capital limité

RCS Nanterre 95 000 126

SMA 1250

Société d'assurance mutuelle à capital limité

RCS Nanterre 95 000 126



**ASSURANCE RESPONSABILITE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS D'OUVRAGES SOUMIS
A OBLIGATION D'ASSURANCE
(Conventions Spéciales N° 812)**

DESIGNATION DES GARANTIES	MONTANT DES GARANTIES	MONTANT DES FRANCHISES PAR SINISTRE
A. Assurance responsabilité civile décennale obligatoire y compris ouvrages existants techniquement indivisibles de l'ouvrage neuf (chapitre 1)		
a. Ouvrages à usage d'habitation	Coût des réparations	Voir montant spécifique par constructeur assuré indiqué aux Conditions particulières
b. Ouvrages à usage autre que d'habitation	Coût de la construction (1)	
B. Assurance facultative (chapitre 2)		Voir montant spécifique par constructeur assuré indiqué aux Conditions particulières
1) Dommages matériels subis par les éléments d'équipement	200 000 EUR (1)	
2) Dommages immatériels	100 000 EUR (1)	

(1) Ce coût est revalorisé en fonction de l'évolution de l'indice BT01 entre la date de souscription du contrat et celle de la réparation du sinistre.

Contrat N° 120145833 du 16/04/2013 à 9:03

page 1/2/2

Annexe 1.17 - 120145833 - 13 - Rapport de contrôle

HLM 13000 Associations Mutuelles
 Société d'assurance mutuelle à cotisation fixe
 RCS Lyon 419 652 123
 Siège social : 14 boulevard Nivelle et Allevard 69001 Lyon 9 - Entreprises regées par le code des assurances

HLM 13000
 Société d'assurance mutuelle à cotisation fixe
 RCS Lyon 419 652 123

HLM 13000 Associations Mutuelles
 Société d'assurance mutuelle à cotisation fixe
 RCS Lyon 419 652 123

HLM 13000
 Société d'assurance mutuelle à cotisation fixe
 RCS Lyon 419 652 123



REÇU 17 NOV. 2012

OPERATION

Réalisation de 23 logements collectifs
sur la Commune De Carry Le Rouet
Chemin des Marchandises - 13620 Carry Le Rouet

Maître de l'ouvrage

Sud Habitat

72 Avenue de Toulon - 13006 Marseille

Mandataire

Maison Familiale de Provence

72 Avenue de Toulon - 13006 Marseille

T : 04.91.04.25.25 / F : 04.91.04.25.22

Objet du marché : LOT 01 « VRD »

NOTIFICATION DU MARCHÉ

Opération : Carry Le Rouet - Chemin des Marchandises - 13620 Carry Le Rouet

Réalisation de 23 logements collectifs

Objet du marché : Lot 01 « VRD »

Marché : 2012-8 Opération : C266 Phase : 1 Poste budgétaire : CNCONSTR

Entreprise : BIGI - ZI La Palun - 15, Allées de la Palun - 13700 Marignane

Montant du marché : 316.200,00 € HT, TVA : 19,6 %, soit 378.175,20 € TTC

Délai d'exécution : 18 mois, compris le mois de préparation

Fait à MARSEILLE, le :

Monsieur Christian ABBES, Directeur Général de MFP, Mandataire de

LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE
GROUPE VALOPHIS
72 avenue de Toulon - 13006 Marseille
Tél. 04 91 04 25 25 - Fax 04 91 04 25 22
SUD HABITAT Marseille 309 123 479

ORDRE DE SERVICE N°01

Ordre est donné à l'entreprise BIGI sise 2, Chemin du Brûlot - 13960 Sausset Les Pins

☐ L'exécution des prestations de son marché☐ A partir du 2 octobre 2012☐ Pour une durée prévisionnelle d'exécution de 18 mois, compris le mois de préparation

Fait à MARSEILLE, le :

Monsieur Christian ABBES, Directeur Général de MFP, Mandataire de

LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE
GROUPE VALOPHIS
72 avenue de Toulon - 13006 Marseille
Tél. 04 91 04 25 25 - Fax 04 91 04 25 22
SUD HABITAT Marseille 309 123 479

ACCUSE DE RECEPTION

Je soussigné(e), MR. Eric Jean LouisReprésentant légal de l'entreprise : Eric Jean LouisAdresse : ZI La Palun, 15 Allées de la Palun, 13700 MARIGNANE

Déclare avoir reçu la notification et ordre de service n° 01 relatif à l'opération mentionnée en objet

Pour un montant de : 316.200,00 € HT, soit TVA à 19,6 % = 378.175,20 € TTC

Le représentant légal (Nom - Prénom) :

Cachet :

Date : 22/11/2012

Signature :

15 allées de la Palun
ZAC de la Palun
13700 MARIGNANE
Tél : 04 42 45 09 25
Siret 309 014 265 00033
N°A 4812A

Le présent document est établi en trois exemplaires :

MFP mandataire de SUD HABITAT, Maître d'œuvre, Entreprise

72 avenue de Toulon - BP 89 - 13253 Marseille Cedex 06

Tél. : +33 (0)4 91 04 25 25 ou +33 (0)4 91 04 25 30 - Fax : +33 (0)4 91 04 25 22

RCS MARSEILLE 309 123 479 - N° TVA Intracommunautaire FR09309123479

La Maison Familiale de Provence est membre du Group ValoPhis

**OPERATION**

**Réalisation de 23 logements collectifs
sur la Commune De Carry Le Rouet
Chemin des Marchandises - 13620 Carry Le Rouet**

Maître de l'ouvrage :
Sud Habitat
72 Avenue de Toulon - 13006 Marseille

Mandataire :
Maison Familiale de Provence
72 Avenue de Toulon - 13006 Marseille
T : 04.91.04.25.25 / F : 04.91.04.25.22

Objet du marché : LOT 02 « Gros œuvre »

NOTIFICATION DU MARCHÉ

Opération : Carry Le Rouet - Chemin des Marchandises - 13620 Carry Le Rouet

Réalisation de 23 logements collectifs

Objet du marché : Lot 02 « Gros œuvre »

Marché : 2012-8 **Opération :** C266 **Phase :** 1 **Poste budgétaire :** CNCONSTR

Entreprise : OLIVEIRO SA BTP-42, Bis Av. de la République-13610 Le Puy Ste Réparate

Montant du marché : 720.000,00 € HT, TVA : 19,6 %, soit 861.120,00 € TTC

Délai d'exécution : 18 mois, compris le mois de préparation

Fait à MARSEILLE, le :

Monsieur Christian ABBES, Directeur Général de MFP, Mandataire de SUD HABITAT

LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE
GROUPE VALOPHIS
72 avenue de Toulon - 13006 Marseille
Tél : 04 91 04 25 25/30 - Fax 04 91 04 25 22
RCS Marseille 309 123 479

ORDRE DE SERVICE N°01

Ordre est donné à l'entreprise **OLIVEIRO SA BTP-42**, Bis Av. de la République-13610 Le Puy Ste Réparate

☐ L'exécution des prestations de son marché

☐ A partir du 2 octobre 2012

☐ Pour une durée prévisionnelle d'exécution de 18 mois, compris le mois de préparation

Fait à MARSEILLE, le :

Monsieur Christian ABBES, Directeur Général de MFP, Mandataire de SUD HABITAT

LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE
GROUPE VALOPHIS
72 avenue de Toulon - 13006 Marseille
Tél : 04 91 04 25 25/30 - Fax 04 91 04 25 22
RCS Marseille 309 123 479

ACCUSE DE RECEPTION

Je soussigné(e) S. Somen
Représentant légal de l'entreprise : Philippe S. Somen
Adresse : 12 Bis Av. de la République - 13610 Le Puy Ste Réparate
Déclare avoir reçu la notification et ordre de service n° 01 relatif à l'opération mentionnée en objet

Pour un montant de : **720.000,00 € HT**, soit TVA à 19,6 % = **861.120,00 € TTC**

Le représentant légal (Nom - Prénom) : S. Somen Cachet :

Date : 21.11.12 Signature : S. Somen

Le présent document est établi en trois exemplaires
MFP mandataire de SUD HABITAT, Maître d'œuvre, Entreprise.

72 avenue de Toulon - BP 89 - 13253 Marseille Cedex 06
Tél. : +33 (0)4 91 04 25 25 ou +33 (0)4 91 04 25 30 - Fax : +33 (0)4 91 04 25 22

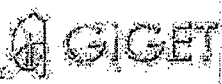
RCS MARSEILLE 309 123 479 - N° TVA Intracommunautaire FR09309123479

La Maison Familiale de Provence est membre du Groupe Valophis

LISTE DES DIAGNOSTICS (CREP) MANQUANTS

16 rue Abbé Féraud 13005
35 rue St Pierre 13002
38 rue Pierre Albrand 13002
81 rue d'Aubagne 13001 (2 appartements dans cette copro)
27 rue des Belles Ecuilles 13002
31 rue François Barbini 13003
28 rue Bernard 13003
1 rue Bir Hakeim - Chaufferie Bourse - 13001
29 Bld Boisson 13004
50 rue Château Payan 13005
73 La Cariebière 13001
6 rue de la Cascade 13004
38 rue Chevalier Paul 13002
8 allée des Chênes verts 13015
74 rue Clovis Hugues 13003
4 rue Vincent Delpuech 13008
43 rue Eugène Pierre 13005
34 rue Esperandieu 13001
32 rue Fort du sanctuaire 13006
60 Cours Gouffé 13006
21 avenue Maréchal Juin 13004
381 chemin de la Madrague Ville Bât C2 13015
3 rue Méolan/7 rue de Rome 13001
32 Place Notre Dame du Mont 13006
61 bld de Paris 13002
8 rue Eugène Pottier 13003
42 rue Adolphe Thiers 13001
11 rue des Trois Mages 13001

+ Les 3 appartements du Parc Saint Georges à 13700 MARIIGNANE

	Contrôle Technique du 03/02/2015
---	---

SUD HABITAT

Ensemble immobilier: LA RENAISSANCE

Appareil: ASCENSEUR BT 12

N° installation: 10558810

Adresse: Boulevard Palissy

13400 Aubagne



Vérifié par : EZQUERRA Eric



Appareil mis à l'arrêt:

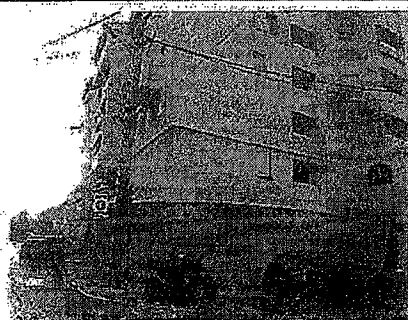
NON

Motif Arrêt:

Sans Objet

Date du contrôle : 03/02/2015

Rapport N° : 3 714



Le Saint-Georges - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille

Téléphone 04 91 52 06 80 - télécopie 04 91 59 36 40 - email contact@giget.fr

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12
PREAMBULE



Le contrôle technique quinquennal réglementaire d'ascenseur consiste à vérifier la sécurité des personnes et l'état de fonctionnement des organes de sécurité, conformément aux articles L 125-2-3 et R 125-1-2 du CCH.

Il comporte (pour chaque ascenseur) :

Une visite sur site pour un examen visuel des parties visibles et accessibles de l'ascenseur, sans démontage ni mise en œuvre de moyen d'investigation particulier, complétée par des appréciations dimensionnelles et des essais de fonctionnement suivant la liste des contrôles prévus à l'annexe de l'arrêté du 07 août 2012.

La vérification de la présence et du bon état des dispositifs de sécurité prévus par les articles R 125-1-1 et R 125-1-2 du CCH.

Le cas échéant, la vérification de la mise œuvre des mesures équivalentes prévues à l'article R 125-1-3 du CCH.

L'établissement et la remise au propriétaire dans un délai maximum d'un mois d'un rapport indiquant les opérations réalisées et, le cas échéant, les défauts repérés. Ce rapport fera mention, outre les références servant à identifier l'ascenseur, des informations suivantes :

- La liste des documents du client présentés au contrôleur technique
- La liste des parties de l'appareil contrôlées conformément à l'annexe de l'arrêté du 07 août 2012
- Un récapitulatif des observations ou anomalies auxquelles le client devra remédier, notamment les défauts qui présentent un danger pour la sécurité des personnes, et indiquant l'état de conservation et l'état de fonctionnement des dispositifs de sécurité observés
- Le cas échéant, un récapitulatif des dispositifs de sécurité non installés rendus obligatoires selon le cas par les articles R 125-1-2 à R 125-1-4 du CCH ou par le décret du 24 août 2000 (avec indication des délais réglementaires impartis 2008 ou 2010, 2013 et 2018)
- Une mention indiquant en fin de rapport que l'appareil est « conforme » ou « non conforme », selon le cas, aux articles R 125-1-2, R 125-1-3 et R 125-1-4 du CCH
- Une mention indiquant en fin de rapport s'il a été demandé :

L'intervention de contrôle technique quinquennal nécessite l'assistance d'un technicien compétent de la société de maintenance de l'appareil concerné.

En cas d'absence, de manque de compétence de celui-ci, les vérifications suivantes ne peuvent pas être réalisées :

- Limiteur de vitesse
- Parachute de cabine
- Systèmes de protection contre la chute libre ou la dérive de la cabine ou du contrepoids
- Protection contre la sur vitesse en montée
- Protection contre la mise à la masse d'un conducteur actif

Le contrôleur technique ne remet pas en cause les caractéristiques de l'installation d'ascenseur et le dimensionnement des différents dispositifs. Les organes de sécurité plombés et accompagnés de plaque signalétique et/ou de documentations techniques ne font donc pas l'objet de contrôle dimensionnel ou fonctionnel. En cas d'absence ou d'incohérence des indications disponibles, le contrôleur technique est amené à rédiger des observations dans le chapitre II ou III du présent rapport.

Le contrôle technique quinquennal réglementaire concerne exclusivement les installations d'ascenseurs implantées dans le local de machine, le local de poulie, la gaine. Les parties communes de l'immeuble, les cheminements intérieurs et extérieurs, les locaux techniques ne font pas l'objet de vérifications lors de l'intervention de contrôle technique d'ascenseur.

**SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12**



CONTROLEUR TECHNIQUE

Société : GIGET
 Adresse : "Le Saint-Georges"
 97 avenue de la Corse
 13007 Marseille
 Téléphone / Fax : Tél. 04 91 52 06 80 Fax 04 91 59 36 40
 Courriel : contact@giget.fr
 Référence du rapport : 3714
 Date du précédent contrôle : 03/02/2015
 Date du contrôle : 03/02/2015
 Contrôleur technique : EZQUERRA Eric
 N° et date du certificat : CDP ASC 0047

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Maître d'ouvrage (ou syndic) : SUD HABITAT
 Nom du site : LA RENAISSANCE ASCENSEUR BT 12
 Adresse : Boulevard Palissy
 13400 Aubagne
 Appareil N° : 10558810
 Société de maintenance : KONE
 Représentée par : M. MARTIN
 Type de contrat : Etendu
 Type de bâtiment : Habitation

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES PRINCIPALES DE L'ASCENSEUR

Année de mise en service : 1980
 Appareil C.E. : N.O.N
 Marque de l'ascenseur : SPRINT
 Situation et position du local machinerie : Simplex Haute
 Charge : 650 kg / 8 personnes
 Nombre d'étages du bâtiment : 5
 Nombre de niveaux desservis : 6
 Désignation des niveaux desservis : 0/1/2/3/4/5
 Type d'entraînement : Ascenseur électrique 2 vitesses
 Type de machine (tréuil) : SODIMAS FF600
 Type d'armoire de manœuvre : SPRINT
 Type de manœuvre : Ablocage
 Type de portes paliers : Automatique
 Passage libre : 0,8 m
 Marque et type de serrure : Slocma
 Contrôle sur-vitesse en montée : Frein de guide
 Vitesse nominale de l'installation : 1 (Vn) en m/s
 Vitesse de prise du limiteur : 1,3 (Vp) en m/s



"Le Saint-Georges" - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille
 Téléphone 04 91 52 06 80 - télécopie 04 91 59 36 40 - email contact@giget.fr

Rapport N° 3714 du 03/02/2015

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12



En matière de système de déverrouillage illicite des portes palières battantes			
Le propriétaire a fait le choix:			
☐ De ne rien installer ☐ De faire installer un avertisseur lumineux et sonore ☐ De faire installer un dispositif interdisant l'ouverture manuelle des portes palières, cabine absente ☐ De faire remplacer les portes battantes par des portes coulissantes à manoeuvre automatique ☐ Aucune information communiquée par le propriétaire ☒ Sans Objet, portes palières automatiques			
Documents et informations mis à la disposition du contrôleur technique par le propriétaire			
CE ?	Nom du document	présent ?	Observations
CE	Déclaration CE de conformité	Sans Objet	
CE	Notice d'instructions	Sans Objet	
NON CE	Dossier technique avec caractéristiques de l'ensemble de l'installation	Présent	
NON CE	Dossier technique avec la notice d'instructions nécessaire à l'entretien	Présent	
CE et NON	Carnet d'entretien	Non présent	
CE et NON	Dernière étude spécifique de sécurité (suivant art. R 4549-2 et code du travail)	Présent	
CE et NON	Dernier rapport annuel d'activité de l'entreprise chargée de l'entretien	Non présent	
CE et NON	Rapport de vérification suite à transformation ou modification importante	Non présent	
CE et NON	Rapport du précédent contrôle technique	Non présent	
Méthode d'essai du parachute			
Essai de fonctionnement du parachute suivant FD P 82-021 article 7.d, sécurité des ascenseurs existants, guide pour l'évaluation des parachutes et limiteurs de vitesse. Vérification à vitesse réduite. La vérification de l'efficacité du système d'enclenchement du parachute (adhérence, câble et poulie de limiteur de vitesse et système de tension) et la vérification de l'enclenchement effectif du parachute ont été effectuées dans les conditions suivantes: En bloquant la poulie du limiteur de vitesse (et non la câble du limiteur de vitesse) Le câble passant sur la poulie de diamètre nominal (et non sur la poulie d'essais si elle existe) Ascenseur à l'arrêt, cabine vide Puis en provoquant un démarrage de l'appareil en descente Vérification du patinage des câbles de traction sur la poulie d'adhérence.			

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12



RECAPITULATIF DU CONTROLE TECHNIQUE DE L'INSTALLATION

1. Récapitulatif des observations et anomalies, des risques et des nécessités de mise à l'arrêt

(Synthèse du tableau en partie IV)

Observations :	Risques :
1-4 Accès cuvette : Grille de rétablissement absente Accès cuvette : échelons absents	Chute de hauteur Chute de hauteur
2-3 Dispositif de demande de secours sous cabine : Absent	Enfermement (Intervenant technique)
4-4 Organes de commandes avec voyant : Un ou plusieurs voyants hors service	
5-1 porte palier SS : condamnée	
5-3 Déverrouillage manuel : hors service au 3. étage	Enfermement (usagers en cabine)
6-2 Câbles de traction : usure importante	pannes répétitives
6-4 Poulie moteur de traction : usée (câble de traction en fond de gorge)	glissement important
7-1 Miroir cabine : vandalisé	
7-9 Ventilation cabine : absence de la ventilation basse Ventilation cabine : absence de la ventilation haute	
7-11 Eclairage secours cabine : hors service	Chute de hauteur
9-3 Balustrade de toit cabine : absente	Chute de hauteur
12-1 Accès local machine : verrou hors service Affichage local machine : pancarte portant l'inscription "Machinerie d'asc. Danger ..." absente	Incendie (Cisaillement, coupure)
12-5 Eclairage machinerie : 200 Lux à 1 m du sol non atteint sur toutes les zones de travail et de circulation	Choc et heurt
13-1 Machine : Etat de vétusté avancée Machine : garnitures de frein grasses	pannes répétitives glissement important
14-2 Tableau d'arrivée de courant : système de verrouillage disjoncteur absent	Electriques
15-1 Opérateur de porte cabine : usure importante	pannes répétitives

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12



II - Mention sur la conformité de l'appareil aux articles R.125-1-2, R.125-1-3 et R.125-1-4 du code de la construction et de l'habitation ou au décret du 27 août 2000.

1. Dans le cas d'un appareil relevant du décret du 27 août 2000. (marquage CE)

Non concernés ici.

2. Dans les autres cas.

1. L'ascenseur est conforme aux exigences et délais prévus aux articles du Code de la Construction et de l'Habitation.

☐ OUI

☒ NON

2. L'installation devra être mise en conformité aux dispositions de :

- ☒ Avant le 31/12/2010 : article R 125-1-2, R 125-1-3 et R 125-1-4, Grand I
- ☒ Avant le 03/07/2014 : article R 125-1-2, R 125-1-3 et R 125-1-4, Grand II
- ☐ Avant le 03/07/2018 : article R 125-1-2, R 125-1-3 et R 125-1-4, Grand III

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12



Pour ce faire, les dispositifs devant être réalisés pour les échéances ultérieures sont :

Avant le 31/12/2010

Déc. 2010 II-8

LOCAUX MACHINE(S) ET POULIE(S) Accès local machine : verrou hors service incendie (Cisaillement, coupure)
Affichage local machine : pancarte portant l'inscription "Machinerie d'asc. Danger ..." absente

Avant le 03/07/2014

Juil. 2014 II-2

CUVETTE Dispositif de demande de secours sous cabine : Absent
Entermement (intervenant technique)

Juil. 2014 II-7

LOCAUX MACHINE(S) ET POULIE(S) Eclairage machinerie : 200 Lux à 1 m du sol non atteint sur toutes les zones de travail et de circulation Choc et heurt

Fait à Marseille le 12/02/2015

EZQUERRA Eric

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR ET 12



PARTIE IV

Les tableaux ci-dessous indiquent, pour les différentes parties d'une installation d'ascenseur, la nature des contrôles à effectuer selon le canevas P.R.E.F.

Présence	Examen visuel consistant à s'assurer de l'existence des dispositifs déterminants pour la sécurité.
Réalisation	Vérification de la présence des dispositifs concernés, complétée par la vérification du respect de règles ou de prescriptions techniques et, s'il y a lieu, par des appréciations dimensionnelles.
Etat de conservation	Examen visuel des parties visibles et accessibles sans démontage ni mise en œuvre de moyens d'investigation particuliers. Cet examen a pour objet de vérifier que les éléments examinés ne présentent pas de détériorations apparentes susceptibles d'être à l'origine de situations dangereuses.
Fonctionnement	Vérification, à l'aide d'essais de fonctionnement, de la capacité des éléments examinés à accomplir la fonction requise.
Légende.	V: Visitée C: Correct SO: Sans Objet NV: Non Visité NC: Non Correct Abs: Absent

Le Saint-Georges - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille

GIGEL

Téléphone 04 91 52 06 80 - télécopie 04 91 59 36 40 - email contact@gigel.fr

Rapport N° 3714 du 12/02/2015

8

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12



Parties contrôlées	S.A.E. année de 15.11.04 et années intermédiaires	Parties visitées	Présence	Réalisation	Etat conservation	Fonctionnement	OBSERVATIONS ET ANOMALIES	Risques
--------------------	--	------------------	----------	-------------	-------------------	----------------	---------------------------	---------

1 GAINÉ

1-1 Paroi de protection	04.2014	V	C	C	C	C		
1-2 Panneaux de service, porte, portillons de visite, porte de secours	04.2014	SO	SO	SO	SO	SO		
1-3 Gardes-plats, esbali		V	C	C	C	C		
1-4 Moyen d'accès à la cuvette		V	C	C	NC	C	Accès cuvette : Croisée de réhabilitation absente Accès cuvette : échelons absents	Chute de hauteur Chute de hauteur
1-5 Eclairage	04.2014	V	C	C	C	C		

2 CUVETTE

2-1 Etat général	04.2014	V	C	C	C	C		
2-2 Dispositif d'arrêt	04.2014	V	C	C	C	C		
2-3 Dispositif de demande de secours	04.2014	V	Ab	Ab	SO	SO	Dispositif de demande de secours sous cabine / Absent	Enfermement (Intervenant technique)
2-4 Réarmature porte palière (pêne carré)	04.2014	SO	SO	SO	SO	SO		
2-5 Antichassus, échelles, butées		V	C	C	C	SO		
2-6 Eclairage	04.2014	V	C	C	C	C		



"Le Saint-Georges" - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille
 Téléphone 04 91 52 06 00 - télécopie 04 91 59 06 40 - email contact@gicet.fr
 Rapport N° 3714 du 12/02/2015

SUD HABITAT LA RENAISSANCE ASCENSEUR BT 12		Sud Habitat LA RENAISSANCE		Mise à l'arrêt ?				
Parties contrôlées	S.A.E. arrêté du 16.11.04 et arrêtés modificatifs.	portes vitrées	Présence	Réalisation.	état conservation	Fonctionnement	Risques	OBSERVATIONS ET ANOMALIES

3 GUIDAGE								
3-1	Éléments de guidage	V				C		

4 ÉQUIPEMENT DES PALIERS								
4-1	Signalisation présence cabine, sens de déplacement	V					C	
4-2	Affichage (Déplacement cabine)	V					C	
4-3	Manœuvre pompier	SO	SO			SO	SO	
4-4	Organes de commande avec voyant	V					C	Organes de commande avec voyant : Un ou plusieurs voyants hors service.

5 PORTES PALIERS								
5-1	Sécurité, dispositif de verrouillage (Compte électrons, efficacité, accessibilité, protection contre les projections de liquides...)	V					C	porte palier SS, condamnée
5-2	Condamnation électrique, contrôle de fermeture	V					C	
5-3	Déverrouillage de secours	SO	SO				SO	Enlèvement (usagers en cabine)
5-4	Dispositif visant à limiter la déverrouillage illégitime des portes	SO	SO				SO	Déverrouillage manuel, hors services au 3 étage.
5-5	Éléments constitutifs (étrépage)	SO	SO				SO	

SUD HABITAT L'ARENNAISSANCE ASCENSEUR BT 12		SUD HABITAT 13007 - MARSAILLES		Mise à l'essai ?				
Parties contrôlées	S.A.B. article du 181124 et autres modificatifs	parties visitées	Présence	Restauration	état conservation	Fonctionnement	OBSERVATIONS ET ANOMALIES	Risques

9. ORGANES DE SUSPENSION

6-1	Caractéristiques	V	C					
6-2	Etat général	V		NC			Cables de traction : veurs importants	pannes réplivées
6-3	Attaches	V	C					
6-4	Poulies, pignons, protecteur	V	C		NC		Poulie moteur de traction : usée (cable de traction en fond de gorge)	passerement important
6-5	Verin	SO			SO			
6-8	Attelage	V	C					



Le Saint-Georges - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille
Téléphone 04 91 52 06 80 - Télécopie 04 91 59 36 40 - email contact@shet.fr
Rapport N° 3714 du 12/02/2015

SUD HABITAT L'ARENNAISSANCE ASCENSEUR BT 12		Fonctionnement				OBSERVATIONS ET ANOMALIES	Risques	Mise à jour
Parties contrôlées	Etat E, arrêté du 18.11.04 et arrêtés modificatifs	Parties visitées	Présence	Réalisation	Etat conservation			

7 CABINE

7-1	Éléments constitutifs (parois, planché, toit)	V			NC	Miroir cabine : vandalisé		
7-2	Portes ou lappos de secours (Contrôle de fermeture, verrouillage)	SO			SO			
7-3	Face de services (lappos)	V		G				
7-4	Baies de cabine sans porte (dispositif équivalent)	SO	SO	SO	SO			
7-5	Porte(s) de cabine, protection de passage	V	G		G			
7-6	Dispositif de verrouillage	V	G	G	G			
7-7	Contrôle de fermeture de la porte cabine	V	G		G			
7-8	Éclairage normal	V			G			
7-9	Ventilation	V			NC	Ventilateur cabine : absence de la ventilation basse Ventilation cabine : absence de la ventilation haute.		
7-10	Alertage	V	G		G			
7-11	Éclairage de secours	V	G		G	Éclairage secours cabine : hors service	Chute de hauteur	
7-12	Garde pleins (déplacement, contact électrique)	V	G		G			

CICET

Le Saint-Georges - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille
Téléphone 04 91 52 06 20 - télécopie 04 91 59 36 40 - email contact@cicet.fr
Rapport N° 3744 - dt 12/02/2016

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR BT 12

Parties contrôlées	S.A.E. n° du bilan révisé	Parties visitées	Présence	Réalisation	État conservation	Fonctionnement	OBSERVATIONS ET ANOMALIES	Risques	Mise à l'écart

8 ORGANES DE COMMANDE EN CABINE

8-1 Organes de commande		V			C	C			
8-2 Dispositif d'arrêt en cabine		SO	SO		SO	SO			
8-3 Bouton de réouverture des portes		V	C		C	C			
8-4 Dispositif de demande de secours	24/2014	V	C	C	C	C			

9 TOIT CABINE

9-1 Dispositif d'arrêt sur toit cabine	04/2015	V	C	C	C	C			
9-2 Manœuvre d'inspection sur toit	04/2017	V	C		C	C			
9-3 Balustrade		V			NC	SO	Balustrade de toit cabine : absente	Chute de hauteur	
9-4 Dispositif de demande de secours sur toit cabine	04/2015	V	C		C	C			

10 CONTREPOIDS - ORGANES DE COMPENSATIONS

10-1 Eléments constitutifs du contre poids		V			C				
10-2 Eléments constitutifs des organes de compensation		SO			SO				

Le Saint-Georges - 37 avenue de la Corse - 13007 - Marseille
 Téléphone 04 91 52 05 80 - Télécopie 04 91 55 36 40 - email contact@ggsl.fr
 Rapport n° 3714 du 12/02/2015

GGSL

SUD HABITAT
L'ARENVAISSANCE
ASCENSEUR BT 12



Parties contrôlées	S.A.E. anti-dérive 10-11-03 et autres modificatifs	Régulation					Observations et anomalies	Risques	Mise à l'arrêt ?	
		Régulation vitesse	Régulation force	Régulation direction	Régulation fonctionnement					
11 DISPOSITIFS DE SECURITE										
11-1 Parachute cabine pour ascenseur électrique	OK 2014	V	C	C	C					
11-2 Parachute contrepoids		SO	SO	SO	SO					
11-3 Limiteur de vitesse (ascenseur électrique)	OK 2014	V	C	C	C					
11-4 Dispositif opposant à la vitesse excessive de la cabine en montée (asc. Electrique à adhérence)	OK 2014	V	C		C					
11-5 Dispositif de verrouillage de la cabine pour opération de maintenance		SO	SO		SO					
11-6 Butée ou limiteur cabine (maintenance)		SO	SO		SO					
11-7 Dispositif de contrôle de rupture ou de mou de suspension		SO			SO					
11-8 Organe de liaison (position cabine)		V			C	C				
11-9 Hors course en manœuvre normale		V			C	C				
11-10 Limiteur de course inspection	OK 2017	V	C		C	C				
11-11 Parachute et limiteur de vitesse et ascenseur hydraulique	OK 2014	SO	SO	SO	SO					
11-12 Dispositif opposant à la dérive et ascenseur hydraulique	OK 2014	SO	SO	SO	SO					

GIGET

"Le Saint-Gorgès" - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille
Téléphone 04 91 52 08 80 - Télécopie 04 91 59 36 40 - email contact@giget.fr
Rapport N° 3774 du 12/02/2015

SUD HABITAT
LA RENAISSANCE
ASCENSEUR ET 12

Parties contrôlées	S.A.E. arrêté du 18/11/04 et articles modificatifs	Présence	Modernisation	État conservé	Forçement	OBSERVATIONS ET ANOMALIES	Risques	Mise à l'arrêt ?
--------------------	--	----------	---------------	---------------	-----------	---------------------------	---------	------------------

12. LOCAUX MACHINE(S) ET POULIE(S)

12-1. Accès aux locaux	oui, accès	V	NC	NC		Accès local machine : voiries hors service	Incendie (Cisaillement, coupure)	
12-2. Sol		V	C	C		Atchegre local machine : panneau portant l'inscription "Machine à l'usage. Danger : 2 ^e étage"		
12-3. Accès intérieur(s) au local machine	oui, accès	V	C	C				
12-4. Intérieur : force motrice	AT 2014/04	V	C	C				
12-5. Eclairage normal et secours	AT 2014/04	V	C	NC	NC	Eclairage machine : 200 Lux et 1 mètre au sol non atteint sur toutes les zones de travail et de circulation	Choc et heurt	
12-6. Interrupteur d'arrêt local, pouille	AT 2014/07	SO	SO	SO	SO			

13. MACHINE

13-1. Mécanismes :		V		NC	C	Machine : Etat de vétusté avancée	pannes répétitives, glissement important	
13-2. Manœuvre du sacro manuelle		V		C	C	Machine : garnitures de frein grasses		
13-3. Manœuvre électrique de rappel		V		C	C			
13-4. Protection des organes mobiles de transmission	jaunes	V	C	C	C			
13-5. Précision d'arrêt de la cabine	AT 2014/01/01	V	C	C	C			

"Le Saint-Georges" - 97 avenue de la Corse - 13007 - Marseille
Téléphone 04 91 52 05 80 - télécopie 04 91 59 36 40 - email contact@gsf.fr

Rapport N° 3714 du 12/02/2015

Parties contrôlées	S.A.E. arrêté du 19.11.04 et modifications	Parties vérifiées	Présence	Réalisation	État conservation	Fonctionnement	OBSERVATIONS ET ANOMALIES	Risques	Mise à jour

14: ELECTRICITE DE L'ENSEMBLE DE L'INSTALLATION

14.1	Interconnexions des masses métalliques, circuit de terre	à vérifier	V	O	C	C			
14.2	Etat général des éléments conductifs (y compris protection des: câbles, câbles, câbles, etc...)	à vérifier	V	C	NC	NC	Tableau d'arrivée du courant : système de câblage disjoncteur absent.	Electricités	
14.3	Protection contre les contacts directs	à vérifier	V	C	C	C			

15: DIVERS

15.1	Divers		V	C	C	NC	C	Opérateur de porte cabine : culture importante	pannes répétitives
------	--------	--	---	---	---	----	---	--	--------------------

Annexe N°

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX

Sud Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
+ Ventes d'immeubles	0	326 800	215 000	162 000	0
+ Variation de stocks	0	-147 435	-80 219	-93 238	-28 683
FLUX ACCESSION	0	179 065	134 781	68 762	-28 683
+ Produits activité prêteur	955	522	207	121	67
+ Produits financiers des prêts accession	28 284	36 807	10 044	5 743	3 339
- Intérêts payés sur prêts accession	-15 643	-8 895	-4 893	-1 601	-45
FLUX PRETEUR	13 576	8 044	5 328	4 463	3 321
+ Loyers	13 051 884	13 579 890	13 807 739	14 549 750	15 558 657
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	-112 887	-185 410	-284 457	-183 509	-27 219
+ Subventions d'exploitation diverses	526	258 178	0	0	0
+ Récupération des charges locatives	2 331 317	2 482 946	2 577 710	2 851 559	2 814 572
- Charges récupérables	-2 380 111	-2 572 785	-2 708 655	-2 900 902	-2 999 929
- Comptes 6127 et 6134 "Loyers des baux à long terme" et des concessions service public (SEM)	-52 632	-51 637	-52 131	-54 352	-58 731
- Intérêts sur opér. locatives hors inf. compensateurs	-4 194 179	-2 667 393	-3 358 181	-3 780 763	-3 205 622
- Minoration intérêts compensateurs (c/6883) (= c/6883 et c/7963 utilisé)	-277 399	-527 097	-504 436	-372 927	-427 232
FLUX LOCATIF	8 612 383	10 795 711	9 996 603	10 445 873	11 849 938
+ Production immobilisée	-406 931	-497 016	0	0	-28 683
+ Autres prestations de services	0	62 397	0	0	0
+ Produits des activités annexes	154 836	19 820	140 290	221 224	289 081
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	-561 769	-519 173	140 290	221 224	297 744
- Entretien courant NR	-613 485	-653 960	-442 772	-655 040	-793 948
- Gros entretien sur biens immobiliers	-476 452	-474 910	-1 001 028	-822 806	-788 321
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-989 937	-1 128 870	-1 443 800	-1 477 846	-1 582 269
- Achats non stockés de matières et fournitures	-60 004	-123 444	-96 714	-76 991	-32 685
- Autres charges relatives à l'exploitation	-315 129	-240 898	-183 511	-300 941	-284 889
- Autres travaux d'entretien	-66 135	-110 128	-96 088	-108 872	-107 612
- Autres charges externes	-1 045 902	-1 217 031	-984 280	-1 015 593	-1 023 800
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-1 139 450	-1 175 278	-1 235 879	-1 281 962	-1 317 515
CONSOUMMATIONS DE TIERS	-2 622 620	-2 886 767	-2 596 572	-2 784 359	-2 826 601
- Impôts, taxes sur rémunérations	-100 743	-140 349	-120 817	-116 787	-128 941
- Salaires et traitements	-1 278 752	-1 484 199	-1 139 088	-1 298 828	-1 488 718
FLUX DE PERSONNEL	-1 377 495	-1 624 548	-1 309 905	-1 415 215	-1 567 659
+ Autres produits de gestion courante	37 605	7 745	7 802	8 258	8 595
- Pertes sur créances incouvrables	-224 173	-303 738	-177 603	-189 268	-240 684
- Charges diverses de gestion courante	0	-9 644	0	0	0
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	-186 387	-305 637	-170 001	-181 012	-234 069
+ Autres produits financiers	0	0	277	284	261
+ Produits des participations	488	0	0	0	0
+ Autres intérêts et produits assimilés	145 344	95 901	278 828	284 347	172 928
+ Produits nets sur cessions de VMP	0	2 438	19	189	0
- Intérêts des autres opérations	-248 521	-293 023	-44 777	-42 099	-278 318
- Autres charges financières	-38 027	-1	-215	-2 047	0
FLUX FINANCIER	-138 715	-134 685	234 132	220 674	-103 129
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	246 329	227 349	54 945	131 429	449 485
+ Autres produits exceptionnels	120 713	27 496	14 409	94 419	232 309
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-7 639	-2 547	-38 944	-51 631	-11 680
- Autres charges exceptionnelles	-229 630	-108 258	-379 845	-164 584	-880 048
FLUX EXCEPTIONNEL	129 773	144 043	-347 435	19 653	-169 804
SOUS-TOTAL	4 002 436	5 585 529	4 643 421	5 122 116	5 618 789
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA)	-3 014 399	-3 450 154	-3 524 065	-3 589 585	-3 742 030
AUTOFINANCEMENT NET	988 037	2 135 375	1 119 356	1 532 533	1 876 759

Filat: 2011-01-01 14:00:00. Coût de fonctionnement:

Annexe N°

1 - BILAN FONCTIONNEL					
Sud Habitat	2009	2010	2011	2012	2013
Capital et réserves (SA)	1 452 000	1 452 000	3 401 670	4 958 073	5 283 210
Report à nouveau	2 802 900	3 610 893	4 122 250	4 838 170	5 527 340
Résultat de l'exercice	917 878	311 382	1 024 139	1 213 458	1 409 555
Situation nette	5 172 778	5 374 275	8 548 059	10 822 306	12 200 105
Subventions d'investissement	38 170 248	37 208 034	38 748 230	38 910 285	38 111 614
Capitaux propres	43 438 112	42 782 084	45 294 348	49 738 581	50 311 749
Provisions pour risques et charges	1 218 143	902 712	933 078	1 140 774	1 121 320
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	55 128 120	57 905 468	61 877 217	67 581 307	72 287 458
Emprunts et dettes financières (hors I.G.N.E, intérêts compensateurs et dépôts)	108 380 600	118 125 522	120 785 401	116 509 631	119 267 839
Comptes emprunts spécialisés					
Dépôts et cautionnements reçus	762 494	798 118	809 086	800 419	820 451
Emprunts et dettes financières diverses (hors I.G.N.E)	1 383 400	1 383 400	4 432 380	5 088 028	5 124 452
Intérêts compensateurs	4 400 517	3 933 420	3 368 084	2 999 057	2 588 935
Ressources stables	214 781 788	223 829 522	237 495 414	245 414 807	251 488 101
Immobilisations incorporelles (VI)	382 389	382 389	382 389	380 845	636 832
Immobilisations corporelles (VI)	175 412 908	184 571 962	205 291 679	223 138 581	228 008 301
Immobilisations corporelles en cours (VI)	17 655 819	7 044 735	11 357 267	4 793 899	4 902 856
Immobilisations d'exploitation	193 851 116	201 999 086	216 951 329	228 329 722	234 077 839
Immobilisations financières	109 851	342 850	765 730	974 024	974 824
Prêts accésion	285 735	179 468	90 605	69 291	35 059
Autres prêts, dépôts et caution, versements (hors I.G.N.E Actif)	83 627	88 274	75 948	88 842	85 458
Immobilisations financières	539 213	587 282	870 383	1 114 757	1 095 479
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts compensateurs, primes de remboursement, indemnités)	114 075	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	4 450 517	3 933 420	3 368 084	2 999 057	2 588 935
Fonds de roulement et stocks	1 071 412	923 978	863 757	750 319	721 838
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	12 062	0	0	0	0
Fournisseurs débiteurs	2 704 363	2 330 359	3 283 148	3 781 074	3 857 149
Créances clients et locataires	14 258 947	9 897 419	9 145 885	8 495 033	8 209 871
Autres créances d'exploitation (hors I.G.N.E Actif)	73 865	162 377	175 394	170 930	113 980
Charges constatées d'avance d'exploitation	-1 527 493	-2 337 176	-2 623 835	-2 623 878	-2 595 698
Provisions d'actif circulant (hors provisions financières)					
Actifs d'exploitation nets	16 593 496	17 046 850	10 824 350	10 742 777	10 395 650
Services et acomptes reçus sur commandes	801 019	852 795	1 048 091	750 740	245 822
Dettes sur achats d'exploitation	281 084	3 082 850	837 404	1 073 701	899 483
Dettes fiscales et sociales	425 885	1 027 544	1 602 940	1 675 193	1 879 446
Provisions constatées d'avance d'exploitation	19 294	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	2 027 282	2 763 079	3 489 444	3 499 674	2 824 733
Ressources stables hors exploitation	212 754 596	221 066 443	234 075 964	244 675 130	250 593 451
Créances diverses	785 980	1 128 361	844 119	882 450	264 786
Créances diverses Hors Exploitation	785 980	1 128 361	844 119	882 450	264 786
Dettes diverses sur immobilisations	3 880 024	1 505 643	3 732 904	2 830 285	808 268
Autres dettes diverses	63 077	49 811	371 102	700 364	177 069
Intérêts courus non échus (hors compensateurs)	2 077 908	1 310 144	1 972 134	1 983 923	1 894 040
Dettes diverses Hors Exploitation	6 021 010	2 871 598	6 076 160	5 494 512	2 477 407
Actif Net des Fonds de Roulement hors exploitation	10 572 486	14 175 252	4 748 815	5 248 267	7 918 243
Valeurs mobilières de placement (Nettes des provisions financières)	611 788	82 270	1 113 368	82 270	1 062 478
Disponibilités (Valeur nette)	8 231 530	10 906 850	13 065 437	10 259 958	8 595 479
Tresorerie active	8 843 318	10 989 126	14 201 893	10 342 228	9 657 956
Concours bancaires et autres crédits bancaires	0	0	0	0	1 200 000
Tresorerie passive	0	0	0	0	1 200 000
Ressources stables	212 754 596	221 066 443	234 075 964	244 675 130	250 593 451

RECAPITULATION EQUILIBRE FONDS DE ROULEMENT	2009	2010	2011	2012	2013
Fonds de Roulement Net (F.R.N.)	10 572 486	14 175 252	4 748 815	5 248 267	7 918 243
Report à nouveau	0	0	0	0	0
Report à l'exercice suivant	0	0	0	0	0
Report à l'exercice précédent	0	0	0	0	0
F.R.N. (F.R.N. net)	10 572 486	14 175 252	4 748 815	5 248 267	7 918 243
NOTA: S'IL Y A DES FONDS DE ROULEMENT NEGATIF, IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE EN FONDS DE ROULEMENT QUI VIENT S'AJOUTER AU FONDS DE ROULEMENT NET POUR DONNER LA TRESORERIE					
P.M. MONTANT MOYEN DEPENSES MENSUELLES	2 208 579	2 208 050	2 680 482	2 405 531	2 035 578
FRNG EN MOIS DE DEPENSES	7,0 mois	7,1 mois	8,1 mois	5,4 mois	6,8 mois
FRNG PAR LOGEMENT CERE	6 854	6 897	6 453	5 194	5 246
PART DU FRN DANS LA TRESORERIE (%)	241%	160%	116%	125%	164%
TRESORERIE EN MOIS DE DEPENSES	2,6 mois	4,8 mois	5,3 mois	4,3 mois	4,1 mois

Estimation de la perte sur vacants 2013			
nombre de logements vacants	55		
loyer en €/logt par an	5 027		
charges récupérables en €/logt par an	1 126		
perte sur loyer	55 x 5027	276 k€	
perte sur charges	55 x 1126	62 k€	
Total	338 k€		
Loyers totaux 2012	15 559 k€		
%	2,2%		

Annexe Log 60 exam Chagnière emp Page 1300 n° 3, 2014 à 2015
- 31/12/2010 à 31/12/2015

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Patrimoine localisés loyers		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Charges		-5	83	130	276	350	330	70	70	70	70	70
Ventes et Démolitions		-4	-119	-8	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Patrimoine localisés loyers au 31/12		2 730	2 729	2 692	2 615	3 039	3 231	3 255	3 421	3 486	3 521	3 516

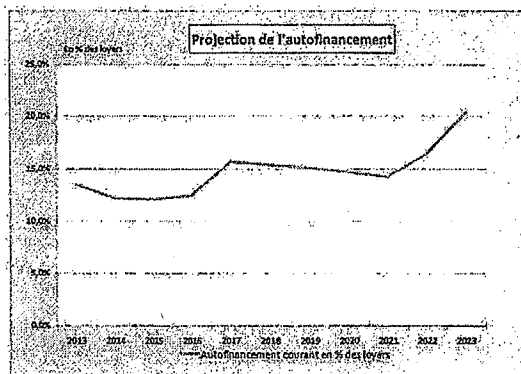
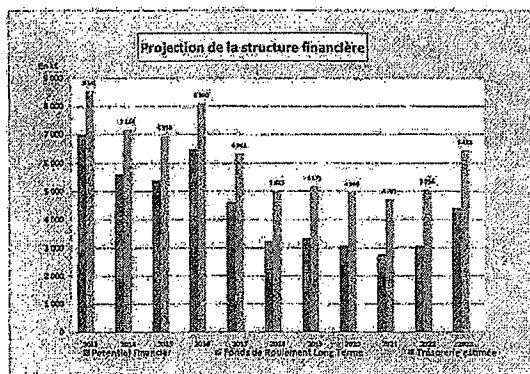
Exploitation en récurrents		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoniale de référence	Théorique loyer	19 283	19 292	19 354	19 541	19 731	19 913	14 118	14 316	14 516	14 716	14 916
	Pourcentage	1 778	1 778	1 785	1 784	1 789	1 792	1 818	1 818	1 818	1 818	1 818
	Autres	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684
Loyers des Ventes et Démolitions		-16	-290	-228	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270
Loyers des Travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations, notamment		0	283	707	1 996	3 117	3 182	4 468	4 256	5 322	5 322	5 322
Partie de loyers / vacances logements		-186	-189	-189	-205	-224	-238	-251	-269	-277	-277	-277
Total loyers récurrents (loyers et loyers)		15 539	15 531	15 617	16 136	17 600	18 289	18 818	18 818	19 286	19 286	19 286
Variations Variation de référence		-7 155	-7 288	-7 314	-7 620	-7 965	-7 990	-7 917	-7 871	-7 821	-7 771	-7 721
Amortissement des Ventes et Démolitions sur les dividendes		0	283	707	1 996	3 117	3 182	4 468	4 256	5 322	5 322	5 322
Amortissement des Travaux et Réparations de Compagnie		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement des Opérations nouvelles		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total amortissement récurrents		-7 155	-7 288	-7 314	-7 620	-7 965	-7 990	-7 917	-7 871	-7 821	-7 771	-7 721
TPR		-1 102	-1 102	-1 102	-1 102	-1 102	-1 102	-1 102	-1 102	-1 102	-1 102	-1 102
Maintenance de la part de la compagnie		-1 804	-1 804	-1 804	-1 804	-1 804	-1 804	-1 804	-1 804	-1 804	-1 804	-1 804
Charges non récurrentes		-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43
Coût des Impôts		-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200
Marge financière directe		4 810	4 610	4 583	4 294	5 307	5 792	5 924	6 005	6 002	6 002	6 002
Marge brute des autres activités		159	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371
Personnel (coût de la part de la compagnie)		-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091	-1 091
Frais de gestion, autres charges et intérêts sur les emprunts		-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345
Production immobilière		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits courants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coûts types et autres coûts GCLL		-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Produits financiers		262	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
Autofinancement courant		2 101	1 891	1 886	1 021	2 764	2 912	2 993	3 023	3 023	3 023	3 023
Éléments exceptionnels d'autofinancement		-216	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net		-1 815	-1 891	-1 886	-1 021	-2 764	-2 912	-2 993	-3 023	-3 023	-3 023	-3 023

Evolution structure financière en récurrents		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Autofinancement		1 891	1 886	1 886	1 021	2 764	2 912	2 993	3 023	3 023	3 023	3 023	18 642
Remboursement emprunts non capitalisés		-430	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-511	-7 436
Produits de Travaux		684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	8 500
Frais de gestion, autres charges et intérêts sur les emprunts		-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-1 345	-16 729
Frais de gestion, autres charges et intérêts sur les emprunts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion, autres charges et intérêts sur les emprunts		-2 485	-2 510	-2 510	-2 510	-2 510	-2 510	-2 510	-2 510	-2 510	-2 510	-2 510	-31 816
Autofinancement net		-1 815	-1 891	-1 886	-1 021	-2 764	-2 912	-2 993	-3 023	-3 023	-3 023	-3 023	-31 247
Potentiel financier à l'expiration du 31/12		7 000	5 617	5 370	4 273	4 601	5 234	5 319	5 074	5 074	5 074	5 074	46 901
Provision pour gros entretien		715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	8 540
Dépôts de Garantie		636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	7 632
Fin long terme à l'expiration du 31/12		8 351	7 158	6 721	5 624	6 052	6 585	6 690	6 425	6 425	6 425	6 425	60 433

Ratios		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Amortissement N loyers		-47,5%	-47,4%	-47,6%	-48,2%	-48,7%	-48,8%	-49,3%	-50,1%	-50,4%	-50,4%	-50,4%
Taux de vacance moyen (part de loyers sur loyers vacants)		-1,6%	-1,5%	-1,5%	-1,6%	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%
Autofinancement courant en % des loyers		13,5%	12,5%	12,1%	12,5%	15,1%	15,4%	15,1%	14,7%	14,7%	14,7%	14,7%
Fin long terme en % des loyers		3 219	2 623	2 578	2 877	2 998	3 552	3 541	3 622	3 622	3 622	3 622

Hypothèses de la simulation		2013	2014	2015	2016 à 2023
Inflation		1,40	1,40	1,40	1,40
ICV		2,00	2,00	2,00	2,00
IRL		0,90	0,90	0,90	0,90
Charges		-1,25	-1,25	-1,25	-1,25

Affectation des fonds propres	OUI
Prélèvement des loyers	OUI
Prix en compte des ICH	OUI



SOURCES ET SIGLES UTILISES**REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m² de surface corrigée)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m² de surface habitable)	données 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible