

SA d'HLM ERILIA

Marseille (13)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-032

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-032
SA d'HLM ERILIA

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-032

SA d'HLM ERILIA – 13

N° SIREN : 058811670
 Raison sociale : ERILIA
 Présidence : M. Hubert Voglimacci Stephanopoli
 Direction générale : Mme Valérie Fournier
 Direction générale déléguée ERILIA : M. Eric Pinatel (*jusqu'au 30 juin 2018*)
 Adresse : 72 bis rue Perrin Solliers 13006 Marseille
 Actionnaire de référence : SAS Habitat en Région Service

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés :	54 671	Nombre de logements familiaux en propriété :	54 548	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	3 210
---------------------------------------	---------------	--	---------------	--	--------------

Indicateurs	ERILIA	Référence région PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,3	3,8	4,6	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,6	1,0	1,5	
Taux de rotation annuel (<i>hors mises en service</i>)	7,6	7,5	9,8	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,0	1,8	1,4	(5)
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	30	37	38	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont (<i>en %</i>) :				(1)
< 20 % des plafonds	nc	22,9	21,2	
< 60 % des plafonds	57,8	60,2	59,4	
> 100% des plafonds	13,4	11,7	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	45,6	47,1	47,4	
Familles monoparentales	25,1	22,6	20,8	
Personnes isolées	30,3	33,3	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (<i>EUR/m² de surface habitable</i>)	6,3	5,7	5,6	(2)
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges)	12,8		14,1	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>mois de dépenses</i>)	8			
Fonds de roulement net global (<i>mois de dépenses</i>)	4,5		3,9	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9,6		10,8	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) Données ERILIA au 31/12/2017 et RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des ESH

(5) Evolution entre 01/01/2012 et 01/01/2017 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Société dynamique à compétence nationale
- ▶ Qualité du patrimoine globalement jeune
- ▶ Gestion de proximité
- ▶ Vacance de logement maîtrisée
- ▶ Capacité à produire des logements neufs
- ▶ Gestion des difficultés de paiement des loyers
- ▶ Structure financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loyers élevés
- ▶ Rôle social perfectible envers les populations les plus défavorisées
- ▶ Attribution insuffisante aux demandeurs DALO et aux populations les plus fragiles
- ▶ Frais de gestion devenus élevés
- ▶ Rentabilité de l'exploitation à surveiller

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Fractionnement des marchés d'entretien du parc de logement
- ▶ Contrats de maîtrise d'œuvre présentant un défaut de mise en concurrence
- ▶ Facturation incorrecte de charges aux locataires
- ▶ Numérisation des pièces justificatives des demandes de logement non effectuée
- ▶ Vingt-cinq attributions de logement irrégulières
- ▶ Obligation de mixité sociale non respectée lors de la mise en service du groupe « Les Orangers » et lors de l'attribution de logements
- ▶ Effectifs minimum affectés au gardiennage et à la surveillance de 57 groupes non respectés
- ▶ Six logements loués à une personne morale non autorisée (CE)

Précédent rapport de contrôle : n° 2013-005, diffusé au mois de juillet 2014

Contrôle effectué du 12 juin 2018 au 30 novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE : a Uj'&\$%

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-032

SA d'HLM ERILIA – 13

SYNTHESE	6
1. PREAMBULE.....	7
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	9
2.2.1 Évolution de la gouvernance.....	9
2.2.2 Relations intra-groupes.....	10
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management.....	12
2.2.4 Commande publique.....	13
2.2.5 Gouvernance financière.....	15
2.3 Conclusion.....	16
3. PATRIMOINE	17
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	17
3.1.1 Description et localisation du parc.....	17
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	18
3.2 Accessibilité économique du parc.....	19
3.2.1 Loyers.....	19
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	21
3.2.3 Charges locatives.....	21
3.3 Conclusion.....	23
4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE	24
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	24
4.2 Accès au logement.....	25
4.2.1 Connaissance de la demande.....	25
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	26
4.2.3 Gestion des contingents.....	26
4.2.4 Analyse des attributions.....	27
4.2.5 Contrôle des attributions.....	28
4.2.6 Evaluation de la politique d'attribution.....	30
4.3 Location à des tiers ou occupations non réglementaires.....	31
4.4 Qualité du service rendu aux locataires.....	31
4.5 Traitement des impayés.....	32
4.6 Conclusion.....	34

5.	STRATEGIE PATRIMONIALE	35
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	35
5.2	Évolution du patrimoine	36
5.2.1	Offre nouvelle	36
5.2.2	Réhabilitations.....	37
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	38
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	38
5.3.2	Analyse d'opérations	39
5.4	Maintenance du parc.....	39
5.4.1	Entretien du patrimoine	39
5.4.2	Exploitation et sécurité du patrimoine	39
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité	40
5.6	Conclusion	41
6.	TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	42
6.1	Tenue de la comptabilité	42
6.2	Analyse financière.....	42
6.2.1	Analyse de l'exploitation	43
6.2.2	Structure financière	46
6.3	Analyse prévisionnelle	47
6.4	Conclusion	48
7.	ANNEXES.....	49
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	49
7.2	Composition du groupe Habitat en Région.....	50
7.3	Organigramme du groupe et liens capitalistiques	51
7.4	Organigramme général de l'organisme.....	52
7.5	Respect des règles relatives à la commande publique.....	53
7.6	Liste des dépassements des plafonds de loyers (2018)	55
7.7	Gestionnaires d'immeubles récupérés au-delà de 10 %.....	56
7.8	Charges récupérables 2016	59
7.9	Liste des attributions irrégulières de logements.....	61
7.10	Ventilation des loyers par type de demandeur (<i>attributions depuis le 1^{er} janvier 2017</i>).....	63
7.11	Liste des sept attributions de logement ne respectant pas la clause de mixité sociale.....	64
7.12	Liste des groupes pour lesquels l'obligation d'affectation d'un ETP par tranche de cent logements n'est pas respectée.....	65
7.13	Sigles utilisés.....	66

SYNTHESE

Filiale depuis 2014 de Habitat en Région Services, SAS détenue par la Caisse d'Épargne Holding Promotion, la SA d'HLM ERILIA constitue à fin 2017 la société faitière du groupe Habitat en Région (dix ESH, cinq coopératives, deux foncières logements intermédiaires, 163 000 logements gérés). Elle est dirigée par un conseil d'administration, une directrice générale spécifiquement en charge de la présidence du groupe Habitat en Région, et un directeur général délégué qui assure la gestion opérationnelle d'ERILIA. Son patrimoine, réparti dans sept régions, comprend 54 548 logements familiaux et 3 210 équivalents logements en foyers ou résidences sociales et étudiantes. La gouvernance et l'organisation de la société ont significativement évolué avec la séparation de la présidence du CA et de la direction générale en 2014, par la mise en place d'un comité de direction générale « groupe » en 2016 et la création d'un service audit, risques et contrôle interne en 2017. Pour la commande publique, ERILIA doit continuer d'améliorer ses pratiques afin de s'affranchir de tout risque juridique.

ERILIA est un acteur social majeur sur son important périmètre d'intervention. Les loyers qui apparaissent globalement élevés, rendent cependant le parc difficilement accessible aux ménages les plus modestes. Tout en restant dans le cadre réglementaire, ERILIA tend à privilégier l'attribution de logements aux demandeurs présentant les profils les moins risqués. Ainsi, un nombre important d'attributions sont réalisées au profit des candidats uniques proposés par Action Logement et les clauses de mixité sociale des conventions APL ne sont plus respectées dans un certain nombre de groupes. Les attributions à des bénéficiaires DALO sont en deçà des objectifs de la CUS.

Les dettes locatives sont traitées de manière efficace, tant sur le volet social que sur un plan financier. En dépit du non-respect des effectifs minima réglementaires pour le gardiennage et la surveillance des ensembles de plus de cent logements, les locataires sont satisfaits de la qualité de service. La société veillera cependant à régulariser certaines de ses pratiques relatives à la récupération de charges locatives.

Sur la période 2013-2017, la production de logements neufs s'avère soutenue mais reste inférieure aux engagements de la CUS, malgré un large recours aux opérations acquises en VEFA. ERILIA affiche la volonté de rééquilibrer à terme sa production en faveur de la maîtrise d'ouvrage directe. Le volume de logements prévus d'être livrés à l'échéance de 2022 ressort à 1 200 logements par an dont 200 réalisés par la filiale Immobilière du Moulin Vert. Dans ce contexte, l'effectif d'ERILIA dédié à l'investissement apparaît surdimensionné. Les ventes de logements seront financièrement nécessaires pour atteindre l'objectif précité.

ERILIA présente une situation financière saine. Cependant, sa rentabilité d'exploitation s'est dégradée sur la période sous revue en raison, entre autres, d'une augmentation sensible de ses coûts de fonctionnement. Si les annuités locatives restent soutenables grâce au niveau élevé des loyers, l'endettement global de la société doit faire l'objet d'un suivi attentif avec l'objectif, à moyen terme, de réduire sa part dans le bilan.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle de la MILOS n° 2013-005 de juillet 2014 avait fait le constat d'un organisme correctement géré avec une activité élargie à l'ensemble du territoire national. Son rôle social était renforcé par une bonne production de logements sociaux. Bien que doté d'outils efficaces, l'organisme devait corriger les manquements mis en évidence, en particulier en matière de gouvernance, de commande publique et d'application des protocoles de cohésion sociale. Concernant la gestion des attributions, l'organisme devait faire évoluer ses pratiques afin d'assurer l'accès des logements aux ménages les plus défavorisés. De même, la politique de vente de certains logements à des fins de résidences secondaires n'était pas conforme au service d'intérêt général d'un organisme HLM.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Conformément à l'arrêté¹ du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement en date du 13 décembre 2005, l'activité d'ERILIA s'étend sur l'ensemble du territoire national (*54 671 logements gérés dans 37 départements*). Son patrimoine est globalement situé dans des zones considérées comme tendues. Près des deux tiers de son parc de logements sont concentrés sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), zone

¹ Renouvellement de l'agrément ministériel sans limitation de durée conformément aux articles L. et R. 365-2 du CCH

d'implantation historique de l'organisme. ERILIA y est également le premier bailleur social (12 % du parc social de PACA).

Avec 5,008 millions d'habitants en 2015, la région PACA fait partie des régions françaises et européennes dynamiques sur le plan démographique. Les projections² prévoient 5,165 millions d'habitants en 2030 et 5,3 millions en 2050, avec un vieillissement généralisé dans la région. Dans tous les territoires, seules les personnes âgées de 65 ans ou plus seraient plus nombreuses en 2030 qu'en 2013. Elles pourraient représenter trois personnes sur dix en 2050. À l'inverse, le nombre de jeunes et la population d'âge actif diminueraient.

La montagne occupe la moitié de sa superficie et les espaces protégés et à risques sont particulièrement présents. Ceci explique la concentration démographique de la population : trois habitants sur quatre occupent un dixième du territoire. La région PACA est fortement urbanisée sur le littoral méditerranéen : les quatre grandes aires urbaines Marseille-Aix-en-Provence, Nice, Toulon et Avignon accueillent, à elle seules, 78 % des habitants.

Le taux de chômage⁴ reste structurellement et durablement plus élevé dans la région (15,1 % en 2015) qu'en France métropolitaine (13,7 %). C'est le département de Vaucluse qui affiche le taux de chômage le plus important de la région (17,2 %). Dans la continuité de ce constat, la région PACA est une des plus exposées à la pauvreté avec un taux de pauvreté en 2015 de 17,4 % contre 14,9 % en France métropolitaine. Les conditions de logement sont par ailleurs difficiles dans la région la plus chère après l'Île-de-France (loyer mensuel de 13,1 €/m² en PACA et 19,1 €/m² en Île-de-France en 2018³).

D'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le parc en PACA est d'environ 300 000 logements déclarés au 1er janvier 2017 dont 96 % sont conventionnés à l'APL. Sa progression est de 5,4 % sur les quatre dernières années contre 4,7 % en France métropolitaine. Le parc social représente moins de 10 % du nombre total de logements de la région. La part des résidences secondaires⁴ est de 17,7 % contre 9,6 % en France.

Avec un parc social de 155 000 logements, les Bouches-du-Rhône concentrent plus de la moitié des logements sociaux de la région, les deux autres départements littoraux (Alpes-Maritimes et Var) près du tiers. Au 1er janvier 2017, le taux régional de vacance totale est plus faible (3,8 %) que celui constaté en France métropolitaine (4,6 %). Le taux de mobilité de la région s'élève à 7,5 %, en hausse de 0,7 point sur les cinq dernières années, mais il reste inférieur au taux national (9,8 % en 2017).

La pression de la demande est importante en matière de logement social. La région PACA compte 172 463 demandes en stock à fin avril 2018⁵ dont 47 % pour le département des Bouches-du-Rhône. Le ratio de pression de la demande sur le logement⁶ est de 6,8 en 2017 pour la région contre 4,0 au niveau national.

² Sources : Insee analyses Provence-Alpes-Côte d'Azur (n°47 et 55)

³ Source : clameur (février 2018)

⁴ Source : Insee (comparateur de territoire, 2015)

⁵ Source AATIKO (statistiques mensuelles)

⁶ Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock au 1er janvier 2017 (hors mutation HLM) / nombre de demandes de logements radiées en 2017 pour attribution.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évolution de la gouvernance

ERILIA est une société anonyme d'habitations à loyer modéré (*SA d'HLM*) dont l'activité agréée a été élargie à l'ensemble du territoire national par arrêté du 27 avril 2000 (*renouvelé le 13 décembre 2005*). Elle est dirigée par un conseil d'administration (CA), une directrice générale spécifiquement en charge de la présidence du groupe Habitat en Région, et un directeur général délégué qui assure la gestion opérationnelle d'ERILIA (*cf. annexes 0 et 7.2*).

Le CA est présidé par M. Hubert Voglimacci Stephanopoli. Présent depuis près de 35 ans, il a assuré de manière bénévole la fonction de président directeur général depuis son départ en retraite en 2006 jusqu'au 13 juin 2014, date à laquelle les fonctions de président et de directeur général ont été dissociées.

M. Bernard Ranvier qui assurait précédemment le rôle de directeur général adjoint (*contrat à durée indéterminée de DGA*) depuis le 3 septembre 2012 a été nommé directeur général (*DG*) le 13 juin 2014. Le CA n'a ici, à tort, pas suspendu son contrat de travail (*contrat de « dirigeant d'entreprise » non cumulable avec celui du mandat social de DG*) et n'a pas délibéré sur les dispositions relatives à sa rémunération qui avaient été arrêtées lors des comités de rémunération des 17 septembre 2012 et 20 septembre 2013 (*non conforme à l'article L. 225-53 du code de commerce*).

Filiale de la SAS Habitat en Région Services (*HRS*) depuis 2014, détenue elle-même par la Caisse d'Épargne Holding Promotion, ERILIA constitue à fin 2017 la société faitière du groupe HLM Habitat en Région (*HR*) qui comporte dix-sept sociétés (*dix ESH, cinq coopératives et deux foncières logements intermédiaires*) et qui gère près de 163 000 logements sur le territoire national (*cf. annexe 7.3*). La décision de projet de constitution d'un groupe HR autour de la société ERILIA, société la plus importante du groupe et la seule à disposer d'une compétence nationale, a été prise lors du CA du 4 décembre 2015. Ce choix d'organisation correspond au maintien d'un ancrage territorial propre au modèle des Caisses d'Épargne.

L'assemblée générale extraordinaire (*AGE*) du 26 avril 2016 a validé un traité d'apport en nature à ERILIA des participations détenues par la SAS HRS dans le capital des SA d'HLM LOGIREM, SIA Habitat et LTO Habitat (*fusionnée avec SIA Habitat en 2016*). Cette opération a engendré une augmentation de capital de la société ERILIA qui passe de 117 000 euros à 4 454 775 euros⁷, HRS a ainsi renforcé sa participation en la portant de 60,77 % à 98,97 %. Un collège de six censeurs a également été constitué dont trois sont administrateurs historiques d'ERILIA.

M. Hubert Voglimacci Stephanopoli a été maintenu président du CA par le nouvel actionnaire de référence lors du CA du 3 juin 2016. À cette occasion, le CA a constitué un Comité de Direction Générale Groupe, un Comité d'Orientations Stratégiques, un Comité d'Investissement Groupe et a modifié les compositions des Comités d'Audit et de Rémunération.

Mme Valérie Fournier, présidente d'HRS⁸ et administratrice d'ERILIA depuis octobre 2014 jusqu'en juin 2016, a été nommée DG d'ERILIA lors du CA 7 octobre 2016. Son mandat social est exercé à titre gratuit et concerne principalement la direction du groupe Habitat en Région (*HR*) dont ERILIA est désormais la société faitière.

⁷ Le capital de la société est composé de 114 225 actions nominatives de 39 € chacune entièrement libérées auprès de 54 actionnaires.

⁸ Mme Fournier est également présidente de la Fédération des ESH, du GIE HER, d'Habitat et Territoires Conseils (*HTC*), administratrice de

Par voie de conséquence, M. Bernard Ranvier a été nommé directeur général délégué (DGD) en charge de la direction opérationnelle de la SA d'HLM ERILIA. Le CA du 7 octobre 2016 n'a pas délibéré sur sa rémunération qui est restée, de fait, décidée par le seul comité de rémunération. La revalorisation de 32 490 € à 50 000 € de sa rémunération au titre de son mandat social (*en complément de son contrat de travail non suspendu*) n'a pas non plus été validée par le CA (*non conforme à l'article L. 225-53 du code de commerce*).

Par ailleurs, les DG des deux principales filiales SIA HABITAT (44 128 logements) et LOGIREM (23 150 logements), ont également été nommés en qualité de DGD d'ERILIA avec des fonctions « groupe » lors de ce même CA. Le procès-verbal indique que leur mandat social est exercé à titre gratuit. Le CA leur confie une mission d'assistance auprès de la DG dans le cadre du fonctionnement du groupe sur les sujets relatifs au « Développement Groupe » et à l'« Exploitation Groupe et les perspectives sur les nouveaux métiers » ainsi que dans la gestion des relations filiales/ERILIA. Dans la réalité, ces « fonctions groupes » ne sont pas « gratuites » puisqu'elles font l'objet d'une rémunération complémentaire de 25 000 € annuels versés aux trois DGD par le biais d'un contrat de travail avec la SAS HRS. Cette information n'a été communiquée aux administrateurs que lors du CA du 16 juin 2017, qui a désigné le successeur de M. Bernard Ranvier ayant fait valoir ses droits à la retraite au 1^{er} novembre 2017. Une indemnité de 95 000 € calculée sur la base de 30 ans d'ancienneté dans le groupe, dans le cadre de la convention collective des sociétés HLM, lui a été accordée à cette occasion.

M. Eric Pinatel, précédemment DG de LOGIREM, a été nommé lors du CA du 16 juin 2017 au poste de DGD en charge de la gestion opérationnelle de la société ERILIA à compter du 1^{er} septembre 2017. Le procès-verbal du CA indique explicitement et pour la première fois en toute transparence la rémunération et l'ensemble des avantages octroyés au DGD opérationnel d'ERILIA, à savoir un mandat social de 200 000 €, une part variable de 60 000 €, un véhicule de fonction, un contrat de retraite complémentaire, une assurance perte d'emploi des dirigeants d'entreprise (GSC) ainsi qu'une indemnité complémentaire de cessation de mandat correspondant à neuf mois de rémunération brute (*hors démission*). Le CA du 15 juin 2018 est informé par la DG de la démission de M. Pinatel de ses fonctions de DGD pour des raisons personnelles, avec effet au 30 juin 2018. Le CA, en présence de l'intéressé, a pris acte de cette démission.

2.2.2 Relations intra-groupes

Les liens capitalistiques entre les sociétés du groupe HR sont schématisés en annexe 7.3. Pour la seule société ERILIA, le tableau ci-après retrace l'évolution des participations détenues par ERILIA dans les autres sociétés.

LOGIREM et membre du conseil de surveillance de SIA Habitat.

Tableau 1 - Evolution des participations d'ERILIA dans les autres sociétés entre 2015 et 2017

Montant des actions détenues par ERILIA dans les sociétés	31/12/2015	31/12/2017	Evolution (€)	% actions détenues
Filiales				
- SOLEIL LOGIS	1 052 855,40	1 052 855,40	-	99,74
- LOGIREM	33 645,00	3 241 509,50	3 207 864,50	98,53
- SIA HABITAT		1 730 196,00	1 730 196,00	94,25
- UN TOIT POUR TOUS		4 004 608,00	4 004 608,00	59,76
- HABITAT GUYANAIS	18 480,00	351 480,00	333 000,00	95,00
- FAMILLE & PROVENCE		75 457,13	75 457,13	86,80
- HABITATIONS HAUTE-PROVENCE		34 985,51	34 985,51	54,46
- AXENTIA		291 536,00	291 536,00	3,74
- ESCAUT HABITAT		1 856,00	1 856,00	0,08
- FOYER DE PROVENCE		104,57	104,57	nc
Participations				
- Société HLM de la Réunion (SHLMR)		1 728 468,02	1 728 468,02	26,10
- SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT		140 342,18	140 342,18	40,76
- SA du GRAND HAINAUT		606 032,00	606 032,00	30,00
- SCIC VALDURANCE HABITAT		31 392,00	31 392,00	41,63
Autres participations non détaillées	409 260,01	413 060,01	3 800,00	nc
TOTAL	1 514 240,41	13 703 882,32	12 189 641,91	-

Source : Etats réglementaires 2015 et 2017 (ERILIA)

La valeur des titres détenus par ERILIA dans d'autres organismes est passée de 1 514 k€ à 13 704 k€ entre 2015 et 2017, dont 4 338 k€ apportés en nature par HRS en 2016 dans le cadre de l'augmentation de capital (cf. § 2.2.1). Au total ERILIA a mobilisé 7 852 k€ pour devenir la société « faitière » du groupe HR. Il est à noter que dans ce total sont compris 628 k€ d'actions acquises par ERILIA directement à la SAS HRS en 2016 et 1 870 k€ à la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (la CEPAC détient HRS) fin 2017. L'ANCOLS note enfin que la prise de participation à hauteur de 1 728 k€ dans la SHLMR fin 2017 n'a pas entraîné l'intégration de cette dernière dans le groupe ou le réseau HR, l'intérêt d'ERILIA dans cette dernière opération n'apparaît pas démontré.

La convention de partage des coûts en vigueur dans le groupe HR présentant des risques juridiques, le groupement d'intérêt économique Habitat en Région (GIE HER) a été créé. Ce GIE (22,8 ETP au 31 décembre 2017), duquel ERILIA est membre depuis le 1er janvier 2015 (décision du CA le 29 mai 2015), permet théoriquement la nécessaire imperméabilité des flux financiers relatifs aux activités relevant de la mission d'intérêt général. Il effectue des prestations dans les domaines des finances, ressources humaines, communication, juridique, compréhension des territoires, thématiques sociales, systèmes d'informations et partenariats et développement. Son activité et ses comptes sont présentés annuellement dans un rapport d'activité et un rapport de gestion (à titre d'exemple, les marchés des commissaires aux comptes, de la mutuelle santé et de la flotte automobile ont été attribués en 2017 sous la responsabilité du GIE). Ces documents montrent une absence d'excédent de recettes par rapport aux dépenses engagées pour le compte de ses membres. Les missions particulières, la mise à disposition de personnel et les autres frais éventuels sont refacturés, euro pour euro, au seul bénéficiaire. Les prestations non directement affectables font chacune l'objet d'une clef de répartition précisée dans le rapport annuel de gestion. Si le GIE répond bien à une logique de groupe, son fonctionnement financier n'apparaît pas favorable à ERILIA. En effet, cette dernière, société correctement structurée et la plus importante du groupement, a enregistré des charges de GIE de plus en plus importantes : 933 k€ en 2015, 1 826 k€ en 2016 et 2 801 k€ en 2017 (clefs de répartition défavorables à ERILIA car principalement basées sur la taille des sociétés membres, leur chiffre d'affaires et leur nombre de logements mais aussi en lien avec l'accroissement continu des travaux mis à la charge du GIE).

Lorsque cela est nécessaire, des conventions réglementées régissent les relations entre les différentes entités du groupe (*en particulier pour ce qui concerne la relation GIE HER – ERILIA*). Leur fonctionnement juridique et financier n'appelle pas d'observation particulière.

Enfin, ERILIA est membre du réseau Habitat en Région, dont l'ambition est de faire progresser l'activité du logement social. Ce réseau élargi accueille en plus des sociétés propres du groupe HR, 16 autres bailleurs sociaux (*dont la SOGIMA, filiale directe de la SAS HRS*). Ces sociétés adhérentes peuvent également être membres du GIE HER et bénéficient de son expertise. La démarche du réseau a été formalisée en 2017 dans le projet stratégique « Grandir Ensemble » qui a vocation à être décliné dans les prochaines conventions d'utilité sociale.

Pour ce qui concerne l'avenir du groupe HR et au regard de la loi ELAN, le groupe Banque Populaire Caisses d'Épargne compte poursuivre ses réflexions sur l'ensemble du territoire national en vue de l'intégration d'entités extérieures ou de regroupements éventuels.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2012, l'effectif d'ERILIA était composé de 661 salariés pour 49 547 logements familiaux gérés, soit un ratio de 13,3 salariés par tranche de 1 000 logements. Au 31 décembre 2017, l'effectif est passé à 870 salariés (+31,6 %) pour 54 671 logements (+10,3 %), soit un ratio de 15,9 salariés par tranche de 1 000 logements. Bien qu'en forte hausse, ce ratio reste comparable à celui constaté dans le secteur (*15,2 ETP⁹ par tranche de 1 000 logements pour l'ensemble des ESH*). Cette hausse des effectifs sur les cinq dernières années impacte fortement les coûts de gestion (*cf. § 6.2.1*). Cet indicateur est, depuis 2018, l'un des critères d'appréciation de la rémunération du DGD.

L'effectif est réparti entre le siège social (29,5%) et les agences, antennes et personnels de terrain (70,5%). L'effectif total est composé à 58,6 % d'hommes et 41,4 % de femmes. La moyenne d'âge chez les femmes est de 43 ans contre 50 ans pour les hommes, enfin la moyenne de l'ancienneté dans la société est de 9,2 ans pour les femmes et 10,5 ans pour les hommes.

Depuis l'obtention de la compétence nationale en avril 2000, la société a développé son activité sur l'ensemble du territoire. Les multiples implantations constituées d'un siège à Marseille composé de directions fonctionnelles et d'agences locales dotées d'importantes délégations de compétence continuent d'évoluer en ce sens (*voir organigramme en annexe 7.4*). Au 1^{er} janvier 2015, quatre agences ont été créées : deux à Marseille, une à Biarritz et une à Antibes (*dédoublément de l'ancienne agence de Nice*).

La direction des territoires comprend 17 agences implantées sur le territoire national (*plus de 3 200 logements gérés en moyenne par chaque centre de gestion*). Elles gèrent le patrimoine d'un secteur géographique déterminé sur l'ensemble des aspects (*entretien, commercialisation, commissions d'attribution, recouvrement et suivi des impayés*). Des antennes (*Aubagne, La Ciotat, Nice, Vallauris, Annemasse, Saint-Etienne, Fréjus, Bordeaux et Chauray-Niort*) ont également été conservées ou créées ; elles sont rattachées aux agences.

Pour assurer une homogénéité des pratiques dans l'ensemble des agences, ERILIA a constitué de nombreux guides de procédures mis à jour par les responsables des services concernés. Un projet « mieux travailler ensemble » a été déployé au cours de l'année 2017 : les actions portées par les managers et le service contrôle interne visent à construire le nouveau guide de méthodologie des procédures, les outils de gestion des projets, des indicateurs de pilotage et des plans de contrôle pour les services. En matière d'audit et de contrôle interne,

⁹ Données 2017 issues du « rapport analyses & statistiques » de l'ESH du 21 juin 2018

un service rattaché à la direction (*cf. annexe 7.4*) a été constitué en 2017 autour des trois pôles : « risk management », audit interne et contrôle interne. Ce renforcement permet en outre de répondre de façon opérationnelle à la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin 2.

2.2.4 Commande publique

En matière de commande publique, ERILIA est soumise, sur la période contrôlée (*depuis 2013 dans le cadre du présent contrôle*), aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015¹⁰ et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

Jusqu'au 10 février 2017, ERILIA disposait de trois commissions d'appel d'offres différentes (*une pour les travaux neufs ou les réhabilitations, deux pour les travaux, services et fournitures, soit pour les agences, soit pour la direction informatique*). Depuis, la composition de la CAO est unifiée, ce qui simplifie la situation.

Concernant la doctrine et les procédures, ERILIA dispose désormais d'une documentation fournie et de niveau satisfaisant. Cette documentation a effectivement fait l'objet d'une remise à niveau et d'une clarification fin 2016. Elle est depuis régulièrement actualisée ou complétée. Son application doit conduire à terme à un respect des principes de la commande publique tout en garantissant des achats efficaces (*cf. ci-après*). En particulier, la fiche intitulée « la réussite d'un achat en sept étapes » (*décembre 2016*), du guide de la commande d'ERILIA précise que les achats se déroulent en trois phases successives (*préparation / passation / exécution*). La septième étape, relative à l'évaluation de l'achat, méritera la formalisation d'un retour d'expérience.

Pour ses différents contrats d'exploitation, ERILIA ne respecte pas totalement la réglementation en matière de commande publique. Le précédent rapport n° 2013-005 de la MILOS, diffusé au mois de juillet 2014, pointait un découpage inadéquat, résidence par résidence, pour certaines prestations, le nettoyage en particulier. Ce découpage permettait de s'affranchir de règles contraignantes en matière de commande publique.

Pour donner suite à ce rapport, la société a rédigé une fiche intitulée « les familles d'achats » (*décembre 2016*) relative aux ensembles cohérents de travaux, services ou fournitures concourant à la satisfaction de besoins homogènes. Une famille d'achat se subdivise en segments de manière explicite et satisfaisante.

Une deuxième fiche « méthode d'évaluation des seuils de marchés » s'appuie sur le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 mais reste trop générale car elle ne permet pas, aux agences en particulier, d'apprécier simplement la doctrine d'ERILIA pour ce qui concerne la définition d'unité opérationnelle pour chaque segment considéré. Cette question est pourtant centrale pour ERILIA pour la détermination des estimations financières de ses différents marchés. En effet, l'article 20 du décret précité précise : « *Lorsqu'un acheteur est composé d'unités opérationnelles distinctes, la valeur totale estimée des marchés publics passés pour les besoins des différentes unités opérationnelles est prise en compte. Toutefois, lorsqu'une unité opérationnelle est responsable de manière autonome de ses marchés publics ou de certaines catégories d'entre eux, la valeur du besoin peut être estimée au niveau de l'unité en question* ». La société ERILIA est concernée par ce dernier point puisque chacune de ses agences est responsable de l'exploitation du patrimoine de la société sur un territoire qui lui est propre et, en l'état des subdélégations de signatures au moment du contrôle, les chefs d'agence peuvent signer des marchés dont le montant est inférieur à 90 k€. Il apparaît donc légitime de considérer, dans certains cas, une agence comme unité opérationnelle autonome. Cette fiche devra donc être précisée en la matière afin que chaque agence identifie parfaitement si elle est autonome ou pas pour un segment donné. En outre, il conviendra que

¹⁰ Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

cette fiche intègre la spécificité des marchés pluriannuels en rappelant le II de l'article 16 du décret précité qui stipule : « *Un marché public peut prévoir une ou plusieurs reconductions à condition que ses caractéristiques restent inchangées et que la mise en concurrence ait été réalisée en prenant en compte sa durée totale* ».

À la date du contrôle, soit quatre ans après la diffusion du rapport n° 2013-005 de la MIILOS, le regroupement des contrats est toujours en cours. Selon la société, 62 nouveaux contrats de maintenance en lieu et place de 915 contrats préexistants ont été passés, principalement depuis début 2017, ou vont être initiés d'ici mi-2019.

Au moment du contrôle, ERILIA s'est conformée à la législation uniquement pour les segments relatifs à l'énergie (*gaz et électricité*), à la fourniture et pose de détecteurs et avertisseurs autonomes de fumée, au suivi des installations de chauffage collectif, à l'établissement des diagnostics à la relocation, aux assurances, aux fournitures de bureau, à l'exploitation des installations solaires et à la flotte automobile. La problématique du regroupement des contrats n'est satisfaite que partiellement pour les segments suivants (*en pourcentage du patrimoine*) :

- ▶ Entretien des chaudières individuelles : 54 % ;
- ▶ Maintenance des ascenseurs : 45 % ;
- ▶ Sécurité incendie : 45 % ;
- ▶ Nettoyage des parties communes intérieures : 35 % ;
- ▶ Travaux d'entretien : 31 % ;
- ▶ Maintenance des portes automatiques de garages : 24 % ;
- ▶ Entretien des espaces verts : 24 % ;
- ▶ Désinsectisation : 24 %.

Au moment du contrôle, ERILIA ne respecte la réglementation relative à la commande publique que sur le périmètre des quatre agences de l'aire marseillaise (*Aubagne, Prado, Joliette, La Pomme, soit un total de 13 949 logements*) avec le regroupement effectif des différents contrats de maintenance au niveau de chacune de ces entités considérées comme opérationnelles. ERILIA se doit d'intensifier les efforts entrepris pour que la situation se normalise pour l'ensemble ses agences dans les plus brefs délais. Dans sa réponse, ERILIA partage la position de l'ANCOLS et précise que le service Achats a poursuivi ses actions début 2019, qu'un travail sur la cartographie des achats est en cours et une planification des regroupements de contrats à trois ans sera prochainement proposée.

Pour ce qui concerne les treize nouveaux marchés relatifs au nettoyage des parties communes du patrimoine de l'aire marseillaise, les conditions de mise en concurrence ont été vérifiées et sont régulières.

En ce qui concerne les contrats de maîtrise d'œuvre (*127 contrats initiés sur la période 2014-2018*), l'examen ciblé de douze opérations a permis de faire les constats de dérive des pratiques de la société sur les sept opérations précisées en annexe 7.5. Sur six opérations, la société ERILIA a collectivement appréhendé chacune des situations et pris une décision dictée par une supposée efficacité opérationnelle (*satisfaction d'une collectivité locale, d'un vendeur de terrain, contractualisation avec un maître d'œuvre déjà impliqué dans le dossier, risque d'évolution d'un PLU, risque de perte de subvention, ...*). Ces opérations présentent un défaut d'accès à la commande publique puisque, au regard du montant prévisionnel des prestations sous-jacentes, c'est une procédure formalisée qui était requise en lieu et place d'une procédure non formalisée ou de gré à gré. Il s'agit donc du non-respect de l'un des principes fondamentaux de la commande publique pouvant conduire à l'annulation de la procédure d'attribution. Sur les dossiers précités, les décisions prises sont donc juridiquement risquées. La société doit s'organiser pour que ces situations ne se reproduisent pas à l'avenir. En réponse, ERILIA précise que les six contrats ciblés ci-avant ont été passés entre 2013 et juin 2016 et que depuis cette date, l'organisation de l'activité a été modifiée en distinguant clairement les étapes de commande des

études de faisabilité nécessaires en amont des comités d'engagement de toute commande de marché de maîtrise d'œuvre à contractualiser par la suite si l'opération est validée. La commande d'études et la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre sont ainsi organisées indépendamment l'une de l'autre avec l'objectif de respect des obligations réglementaires relatives à la commande publique.

Pour le dernier dossier, et pour la seule sélection des candidats, la composition de la commission n'était pas conforme à l'article 1 du règlement intérieur de la commission d'appel d'offres relative aux marchés à procédure formalisée (cf. annexe 7.5). Dans sa réponse, ERILIA précise ici que la CAO (conforme au règlement intérieur) qui s'est réunie pour le choix de l'attributaire a par la même occasion validé le choix des candidats. Cette position ne peut pas être acceptée par l'ANCOLS dans la mesure où il est considéré que, dans le cadre d'une procédure restreinte, le choix des candidats admis à faire une offre est une phase particulièrement sensible et qu'en conséquence, la CAO doit, pour cette phase, mettre en œuvre pleinement et clairement ses responsabilités afin de poursuivre la procédure (analyse des offres, négociation si nécessaire, puis choix de l'attributaire)

Il est à noter sur ce sujet qu'un nouveau règlement intérieur de la commission d'appel d'offres est en vigueur depuis le 12 février 2018. Son article 2, 3^{ème} alinéa, est rédigé ainsi : « Dans le cadre de procédure restreinte, "une" commission se tient pour sélectionner les candidats admis à présenter une offre. ». Cette rédaction est imparfaite, il convient, comme indiqué dans l'ensemble de ce document, de préciser ici que c'est "la" commission (représentante du pouvoir adjudicataire pour les appels d'offres à procédure formalisée) qui est en charge de la sélection des candidats, ce qu'admet ERILIA dans sa réponse tout en précisant que depuis le 12 février 2018, le choix des candidatures retenues lors des appels à candidatures de maîtrise d'œuvre fait l'objet d'une commission d'appel d'offres composée conformément au règlement en vigueur.

Enfin, pour ce qui est de l'audit interne relatif aux marchés, ERILIA a lancé en 2018 l'audit du processus achats dans son ensemble (en cours au siège et en agences à la date du contrôle). À cette occasion, elle prévoit la réalisation en interne d'un état des lieux des règles et pratiques d'achats au sein de la société (document en cours de construction) et le rendu de conclusions en fin d'année. Concernant le contrôle interne des marchés inférieurs à 90 k€, la démarche est en cours de déploiement avec l'objectif de formaliser et valider l'ensemble des plans de contrôle de la société pour la fin octobre 2018.

2.2.5 Gouvernance financière

L'information financière communiquée aux instances dirigeantes (rapports de gestion ou rapports financiers mensuels), tout comme les tableaux de bord complets à disposition de la direction générale ou permettant le pilotage des agences par la direction des territoires et la direction de la clientèle (« cockpit » de pilotage des agences), sont de bonne qualité. Ces derniers mériteraient cependant d'être complétés systématiquement d'objectifs accompagnés d'éventuels commentaires concernant leur atteinte ou non. À titre d'exemple, la dette locative, indicateur social et financier, est appréciée mensuellement et comparée au niveau de l'année N-1, mais l'objectif annuel la concernant n'est pas mentionné.

Pour le seul investissement, un comité d'engagement (réunissant le DGD, les directeurs de la direction du développement, de la promotion et du renouvellement urbain (DDPRU), de la direction de la clientèle, de la direction financière et informatique, de la direction des territoires et le responsable du projet concerné, soit un chef de projet, soit un responsable d'opération suivant le stade d'avancement de l'opération) se réunit tous les 15 jours afin d'examiner huit à dix opérations (quel que soit leur montant prévisionnel). Sous la responsabilité de la direction adjointe de la maîtrise d'ouvrage au sein de la DDPRU et dans le cadre de sa note du 11 octobre 2017, ce comité examine à nouveau les opérations non initiées en travaux et dont le budget nécessite d'être

augmenté de plus de 10 % (si l'opération est en cours de travaux, une note explicative accompagnée d'une nouvelle simulation financière, validée par la DFI, doit être communiquée au comité d'engagement). Cette note ne précise pas que le CA reste au centre du dispositif pour les opérations qu'il valide lui-même (cf. ci-après) et place ainsi le comité d'engagement en pleine responsabilité, y compris pour l'augmentation des budgets des opérations les plus importantes.

Par ailleurs et au niveau du réseau Habitat en Région dont fait partie ERILIA, un comité d'investissement national (groupe) apprécie et donne un avis sur au moins 20 % des opérations de chacun de ses membres (ceci est systématique pour les opérations supérieures à 9 M€ HT). En 2017, ERILIA a eu l'occasion d'y présenter 18 opérations lors de neuf séances différentes.

Le CA est dûment informé des opérations dont le lancement est décidé par le comité d'engagement et valide lui-même les opérations d'un montant supérieur à 9 M€ HT (après avis du comité d'investissement national), mais il ne dispose pas d'information récapitulative en fin d'opération (respect des budgets et délais, et explications le cas échéant). Par ailleurs, si le rapport relatif aux marchés présenté annuellement au CA est globalement satisfaisant, ce dernier mériterait d'être plus explicite sur la nature des dépassements observés (aléa technique, oubli du MOE, augmentation de programme, montant de l'actualisation ou des révisions).

2.3 CONCLUSION

La SA d'HLM ERILIA, de compétence nationale et propriétaire de 54 548 logements au 31 décembre 2017, est devenue la société faitière d'un ensemble regroupant 17 organismes HLM représentant près de 163 000 logements au sein du groupe Habitat en Région. Elle est détenue par la SAS HRS, elle-même détenue par Caisse d'Épargne Holding Promotion. Avec la séparation de la présidence et de la direction générale en 2014, la gouvernance de la société a évolué significativement. La société s'est ensuite réorganisée avec notamment la création de quatre agences supplémentaires. Les effectifs ont largement augmenté sur la période contrôlée. ERILA apparaît cependant correctement structurée et administrée, même si le directeur général délégué a démissionné pour des raisons personnelles, au 30 juin 2018, après dix mois de présence. À la suite du dernier contrôle de la MILOS, la société a initié un plan de remise à niveau de ses différents marchés relatifs à l'exploitation. La situation s'est améliorée mais de nombreux contrats restent encore à regrouper. En outre, et pour des raisons essentiellement opérationnelles, certaines passations de contrats de maîtrise d'œuvre ne respectent pas la réglementation. La société doit impérativement poursuivre ses efforts et améliorer ses pratiques en matière de commande publique afin de s'affranchir de tout risque juridique.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, ERILIA est propriétaire de 54 548 logements familiaux et en gère 123 pour le compte de tiers. Actuellement, 92,6 % du parc est conventionné à l'APL auquel il convient d'ajouter 2,3 % pour les logements devant être conventionnés dans le cadre d'opérations d'acquisitions (*avec ou sans améliorations*). L'organisme possède également plus de 32 000 garages et 500 locaux professionnels (*bureaux, commerces...*).

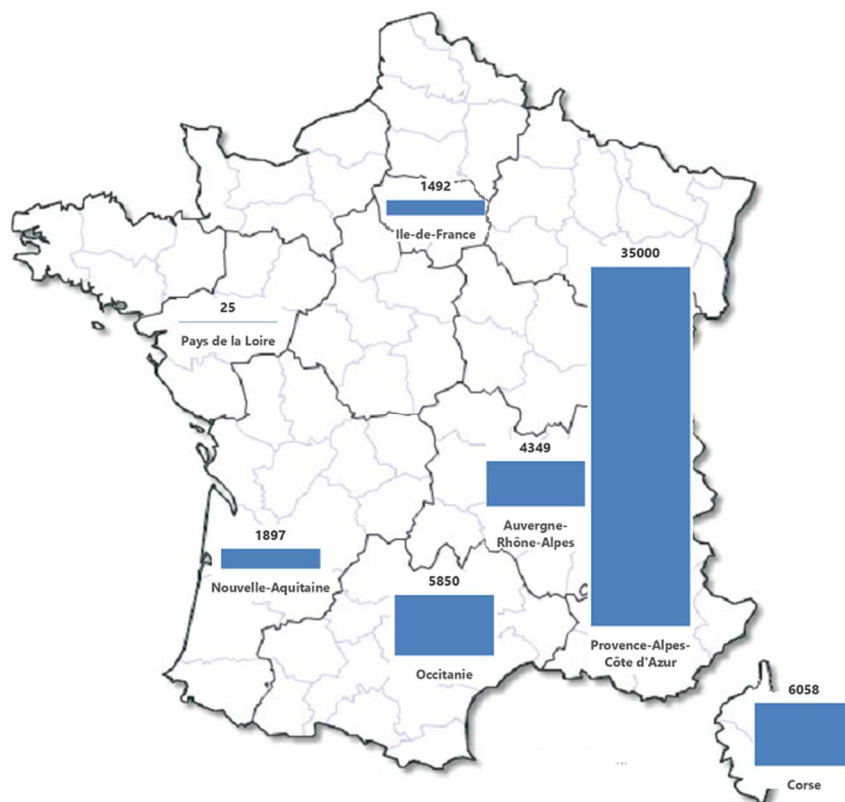
ERILIA est propriétaire de 45 foyers ou résidences sociales et étudiantes, dont la gestion est assurée par des tiers, représentant au total 3 210 équivalents logements (*dont 69 % pour les étudiants*).

Tableau 2 - Répartition du patrimoine au 31 décembre 2017

Parc locatif	Logements familiaux	Equivalents logements en résidence et foyers		Total
		* Unités autonomes	** Places et chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	54 548			54 548
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme		2 845	365	3 210
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	123			123
Total	54 671	2 845	365	57 881

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

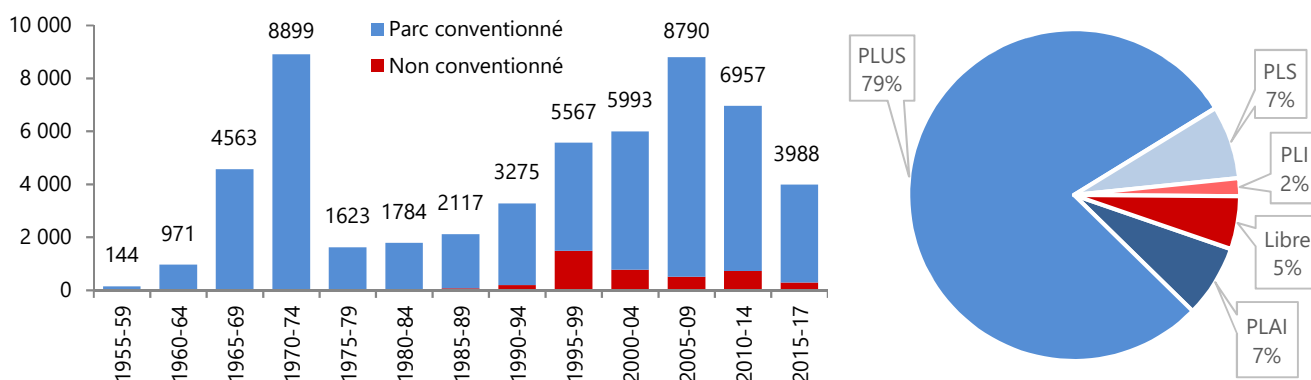
Figure 1 - Implantation géographique du patrimoine par région au 31 décembre 2017



Comme le montre la figure ci-avant, le parc est réparti dans 37 départements et dans sept (*nouvelles*) régions. La région PACA accueille, à elle seule, 64 % des logements familiaux gérés par l'organisme. De même, les trois-quarts des logements sont concentrés dans quelques départements (*Bouches-du-Rhône 33 %, Corse 11 %, Alpes-Maritimes 15 %, Var 9 % et Rhône 6 %*).

Le parc est composé majoritairement d'immeubles collectifs (90 %). Ces logements sont répartis dans plus de 1 056 groupes d'habitation dont 121 totalisent plus de 100 logements collectifs (50 % du parc total). 29 % des logements sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et 8 % se trouvent en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Figure 2 - Ventilation du parc de logements gérés par plage quinquennale de mise en service et par modalité de gestion



Les logements très sociaux représentent 7 % du parc, proportion équivalente à celle des logements intermédiaires (*PLI et libre*). Les logements libres (*financés sans aides à la pierre*) font l'objet d'une gestion calquée sur les logements PLI (*plafonds de ressources indiqués dans la CUS*).

L'âge moyen du parc est de 30 ans, moins élevé que celui constaté en France (*38 ans pour les logements conventionnés au 1^{er} janvier 2017*).

Les logements de taille moyenne (*T3*) représentent 40 % du parc, les grands logements (*T4 et +*) 41 % et les logements de petite taille (*T1 et T2*) seulement 19 %.

Du fait de sa politique de vente à l'unité (*cf. 5.5*), 620 groupes (*23 % des logements*) sont actuellement gérés en copropriété (*dont 93 directement par ERILIA*).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'évolution des taux de vacance déclarés par ERILIA figure dans le tableau ci-après :

Tableau 3 - Evolution du taux de vacance

Vacance au 31/12	2013	2014	2015	2016	2017	PACA	France
Taux de vacance global	1,2 %	1,5 %	1,8 %	2,1 %	2,3 %	3,8 %	4,6 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,1 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,6 %	1,0 %	1,5 %
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,6 %	0,8 %	1,2 %	1,5 %	1,1 %	2,3 %	3,0 %
Taux de vacance technique	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,6 %	1,6 %	1,8 %

Sources : ERILIA et RPLS 2017 pour les données régionales et nationales

L'analyse des données de la base locative au 12 juillet 2018 confirme un taux de vacance global de 2,2 %. Sur la période contrôlée, le taux de vacance est en forte augmentation mais reste encore nettement inférieur à

ceux constatés en région PACA et en France métropolitaine. Des différences notables sont constatées selon les secteurs géographiques et selon le conventionnement du logement :

- ▶ le taux de vacance global au 1^{er} janvier 2017 (*source RPLS ERILIA*) est de 6,3 % en Île-de-France (*contre une moyenne régionale de 2,9 %*) alors qu'il n'est que de 1,6 % en Corse (*contre une moyenne régionale de 4,2 %*) ;
- ▶ le taux de vacance global des logements conventionnés à l'APL est de 2,0 % en juillet 2018 alors qu'il s'élève à 5,1 % dans les logements non conventionnés gérés par ERILIA. Deux causes pénalisent la vacance dans ces logements non conventionnés : de la vacance technique liée à des travaux d'amélioration dans le cadre d'acquisition récentes et des niveaux de loyers proposés plus élevés.

Ces données traduisent néanmoins les efforts globaux déployés par l'organisme pour relouer au plus vite les logements libérés, même si, dans certaines agences, cela peut encore parfois se faire au détriment des travaux de remise en état des logements, les locataires entrants étant invités à réaliser eux-mêmes les travaux de rafraîchissement par l'octroi de bon d'achats pour de la peinture ou de la tapisserie notamment (*cf. § 4.4*).

D'après l'enquête RPLS 2017, le taux de mobilité sur l'ensemble du parc d'ERILIA est de 7,6 % et de 8,0 % pour les seuls logements conventionnés (*7,5 % en PACA et 9,8 % en France métropolitaine*). Ce taux est globalement stable sur la période contrôlée.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les logements conventionnés sont éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) et les logements non conventionnés à l'allocation logement (AL). Selon la base de gestion locative au 12 juillet 2018, 45,5 % des ménages logés¹¹ par ERILIA bénéficient de ces aides. Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) mis en application en juin 2018 (*avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018*) entraîne une diminution de recettes correspondant à 3,4 % des loyers principaux. Le montant des aides au logement représente 24,9 % des loyers quittancés en juillet 2018.

Tableau 4 - Comparaison des loyers conventionnés par rapport aux références régionale PACA et nationale

Loyers	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne
ERILIA (2018)*	54 484	5,2	6,3	7,1	6,4
Région PACA**	281 083	4,8	5,7	6,7	5,9
Référence France métropolitaine**	4 410 998	4,8	5,6	6,5	5,9

Sources : * données locatives ERILIA de juillet 2018 sans prise en compte du dispositif RLS
 ** données RPLS au 1^{er} janvier 2017 (logements conventionnés)

Malgré une proportion importante de grands logements (41 %), les moyennes et médianes des loyers, calculées par mètre carré de surface habitable, sont supérieures à celles constatées dans la région PACA ou en France métropolitaine. Comme le montre le Tableau 5, quels que soient les financements, les loyers sont supérieurs aux loyers moyens par m² de surface habitable constatés¹² en France en 2017 (5,40 €/m² pour le

¹¹ 24 620 bénéficiaires d'une aide au logement sur 54 103 locataires de logements familiaux au 12 juillet 2018

¹² Source : SOES le parc locatif social au 1^{er} janvier 2017

PLAI, 4,96 €/m² pour les PLUS avant 1977 (HLMO notamment), 6,13 €/m² pour les PLUS et 8,2 €/m² pour les PLS-PLI).

Tableau 5 - Niveaux de loyers proposés par nature de financement

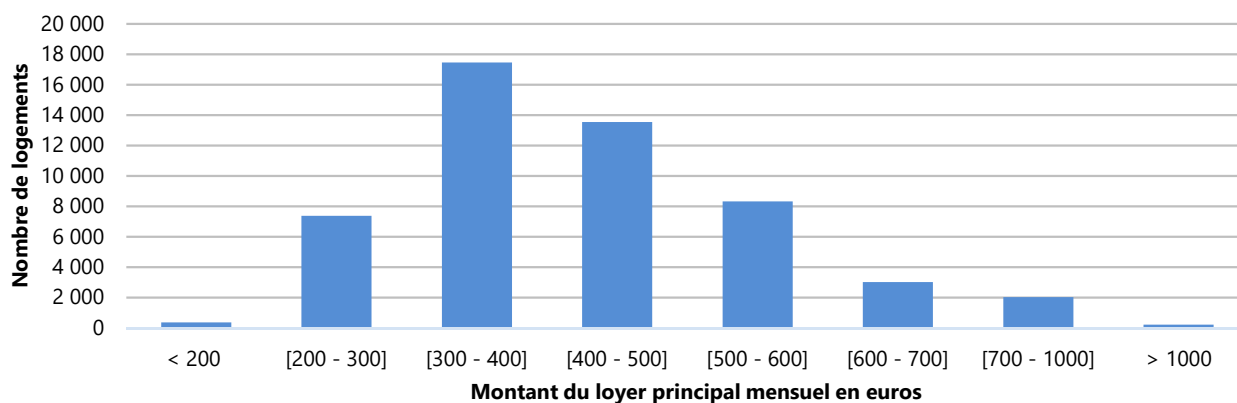
Loyers au 1 ^{er} janvier 2018	PLAI-TS	PLA HLMO	PLUS	PLS	PLI	Autres Financements	Total ou médiane
Nombre de logements familiaux	4 014	29 913	13 431	3 752	933	2 441	54 484
Loyer mensuel médian	368	371	432	580	630	650	407
Surface habitable médiane (SH)	65	69	67	65	71	73	67
Loyer mensuel médian /m ² de SH	5,72	5,54	6,50	8,87	8,80	8,90	6,27

Source : traitement par l'ANCOLS des données locatives ERILIA (juillet 2018 hors dispositif RLS)

L'analyse des niveaux de loyers réalisée par l'ANCOLS montre qu'en théorie 38 % des logements bénéficient de loyers inférieurs aux loyers maximaux servant de base de calcul à l'aide au logement, contre une moyenne de 61 % pour le département et 55 % en France métropolitaine en 2017. En incluant les charges locatives, l'analyse des données locatives de juillet 2018 montre qu'en réalité seules 3,3 % des familles¹³ bénéficiant d'une aide au logement n'ont pas de reste à charge. À l'inverse, 79,2% de ces mêmes ménages ont un reste à charge supérieur à 100 € par mois.

Ces informations montrent qu'à la fois les locataires en place disposent de ressources supérieures à celles constatées chez les autres bailleurs (cf. enquête OPS au § 4.1) et que les niveaux de loyers proposés rendent l'accès au logement difficile aux ménages les plus défavorisés. Comme le montre le graphique ci-après moins de 15 % des loyers proposés sont inférieurs à 300 € par mois.

Figure 3 – Distribution du montant du loyer principal mensuel en euros en 2017



Source : traitement ANCOLS à parti des données RPLS 2017

ERILIA dispose d'une marge théorique d'augmentation de ses loyers de l'ordre de 8 % des loyers principaux quittancés (estimation de juillet 2018, hors dispositif RLS).

De 2013 à 2017, les augmentations annuelles des loyers pratiqués ont suivi l'évolution de l'IRL. Conformément à l'article 126 de la Loi n°2017-1837 de Finances pour 2018, la stagnation des loyers (plafonds et pratiqués) a également été appliquée pour l'année 2018.

¹³ Calcul réalisé pour 24 620 bénéficiaires d'une aide au logement sur 54 103 locataires de logements familiaux au 12 juillet 2018

L'étude des loyers pratiqués en juillet 2018 a mis en évidence 17 dépassements des loyers maximaux autorisés (*non conforme aux dispositions des conventions APL*). La liste des logements concernés, répartis sur six résidences, figure en annexe 7.6. Le trop-perçu représente 1 638 € par mois. Sept dépassements concernent le groupe « Rabelais » pour lequel des modifications des loyers apportées dans la convention APL signée n'ont pas été intégrées dans le progiciel de gestion. Les dix autres dépassements concernent des locataires en place avant l'acquisition des groupes par ERILIA et dont les revenus sont actuellement inférieurs aux plafonds de ressources. ERILIA a procédé en octobre 2018 aux remboursements des locataires concernés (*avec une rétroactivité de trois ans*). Ces démarches sont sans préjudice de toute action judiciaire.

Le montant du loyer maximal des logements conventionnés ne figure pas sur la quittance de loyer (*non conforme à l'article R. 442-2-1 du CCH*). Cette mention obligatoire a été demandée par ERILIA à l'éditeur du progiciel.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (*SLS*) s'applique aux ménages dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Les bénéficiaires de l'aide au logement et les logements situés en QPV ou en ZRR ne sont pas concernés par l'enquête SLS. Sur la période contrôlée, entre 2,2 % et 2,7 % des locataires sont assujettis au SLS. Dans la CUS, la société a décidé de moduler le SLS à la baisse pour se placer au coefficient de dépassement le plus faible prévu par le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009.

Tableau 6 - Evolution du SLS perçu entre 2013 et 2017

SLS	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de locataires assujettis	1 314	1 373	1 187	1 428	1 235
- (dont nombre de SLS forfaitaire)	(47)	(61)	(44)	(46)	(18)
Montant du SLS quittancé en décembre	103 089	113 566	118 633	131 555	95 999

Source : ERILIA

Depuis 2018, le barème général est appliqué sans modulation possible, conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. D'après les données locatives du mois de juillet 2018, le SLS mensuel quittancé est ainsi en forte hausse à 159 k€. Il concerne 1 375 locataires et représente au total 0,7 % du montant des loyers de l'organisme. Le processus de mise en œuvre du SLS au titre de l'année 2018 n'appelle pas d'observation.

3.2.3 Charges locatives

Pour chaque exercice, la reddition des charges est effectuée au sein de la direction financière et informatique par le service charges locatives. Ce service de 13 collaborateurs dispose d'un pôle pour le patrimoine en pleine propriété (*77 % du patrimoine au 31 décembre 2017*) et d'un autre pour les copropriétés (*23 % du patrimoine au 31 décembre 2017*).

Le contrôle par l'ANCOLS des charges récupérables a porté sur l'exercice 2016. Hors chauffage et eau individuelle, il fait ressortir un niveau moyen de charges récupérables contenu de 10,7 euros par mètre carré de surface habitable¹⁴. La régularisation est intervenue à partir du mois de mai 2017. Un problème informatique interne a entraîné un défaut de régularisation pour quatre résidences en pleine propriété. Par ailleurs, six

¹⁴ Selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Sociale pour l'Habitat, 11,2 € par mètre carré de surface habitable correspondent au niveau de charge médian en 2015 pour une résidence comparable

résidences présentait des difficultés de fonctionnement des instances de la copropriété (*attente de la tenue d'AG ou difficulté d'obtention des documents nécessaires à la reddition des charges*).

L'examen de 31 dossiers (4 121 logements) a permis de mettre en évidence que la société ERILIA récupère des coûts ou des factures de manière non conforme aux dispositions du décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008.

En effet :

- ▶ Des travaux de démolition et de reconstruction d'une rampe d'accès ont été récupérés à tort sur indication du syndic de copropriété pour 2 472 € sur le patrimoine n° 1147 (*le trop-perçu a fait l'objet d'un remboursement en décembre 2018*) ;
- ▶ Des factures de débouchage sont systématiquement récupérées à tort (*seul l'entretien préventif peut faire l'objet d'une récupération auprès des locataires*). ERILIA a cependant rédigé une note datée du 10 mai 2017 qui devrait permettre que cette situation ne se reproduise plus à compter de l'exercice 2017 ;
- ▶ 84 des 212 gestionnaires d'immeubles sont récupérés au-delà de 10 %, maximum autorisé (*cf. annexe 7.7*). Ce problème avait déjà été identifié lors du précédent contrôle de la MILOS. ERILIA a engagé une réflexion visant à se mettre en conformité fin 2018. Dans sa réponse, ERILIA met en avant la constitution d'un nouvel outil de travail, en cours de validation interne, ayant pour objectif la mise en conformité de la récupération des salaires avec la réglementation avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

Le renforcement du contrôle interne et la refonte du processus d'affectation des dépenses des personnels récupérables apparaissent strictement nécessaires à la sécurisation de la refacturation des charges ce que devrait permettre le nouveau service audit, risques et contrôle interne créé en 2017. Les sommes indûment récupérées doivent faire l'objet d'un remboursement aux locataires concernés, cette démarche étant sans préjudice de toute action judiciaire. En réponse, et au-delà de la problématique des salaires récupérés à tort, ERILIA précise avoir créé son observatoire et référentiel des charges locatives avec mention du récupérable ou non récupérable par nature de prestation permettant de préciser les modalités de refacturation des charges.

La société doit ajuster les provisions pour charges récupérables avec plus de rigueur. Il apparaît en effet que pour l'exercice 2016, les provisions appelées sur le patrimoine dépassent de 11,3 % les montants des charges réellement constatées. Le taux de 12,5 % avait été constaté par la précédente inspection de la MILOS sur l'exercice 2011, on n'observe donc ici qu'une légère amélioration des pratiques de la société. Une proportion cependant modeste de 8 % du patrimoine (3 913 logements) est concernée par des régularisations, en plus ou en moins, supérieures à 20 % du montant des provisions (*cf. annexe 7.8*). Pour ces logements en particulier, la société doit s'attacher à mieux ajuster le niveau des provisions afin de ne pas risquer de fragiliser les locataires en place.

Depuis mai 2018, afin d'améliorer les pratiques, des référents charges sont identifiés dans chacune des agences. Ces référents sont en liaison avec les associations de locataires et s'appuient sur le siège si nécessaire. Ce dernier monte les dossiers justificatifs et les met à disposition des agences en cas de demande d'un locataire ou d'une association.

Dans sa réponse, ERILIA précise que les progrès se sont poursuivis au-delà de l'exercice 2016. Ainsi, pour 2017, les marges constatées sont de 8,8 % soit une baisse de 2,5 %. L'efficacité se poursuit d'année en année, avec le réajustement systématique de tout patrimoine dont la marge serait supérieure à 7 % pour les groupes hors chauffage collectif et supérieure à 9 % pour les groupes avec chauffage collectif. Ces réajustements sont établis au moment de la régularisation de charges et font l'objet de divers contrôles entre le réalisé et le budget N.

ERILIA précise en outre que pour les livraisons effectuées en cours d'année et depuis le transfert du pôle de "gestion des copropriétés" au Service Charges Locatives en février 2018, une demande du budget prévisionnel établi par les syndic est systématiquement formulée afin de maîtriser au plus près les dépenses des patrimoines et provisions de nos locataires. De plus, l'organisation interne a été modifiée. Depuis mai 2018, des états financiers par patrimoine sont rédigés par les comptables de charges locatives à destination interne ou des associations-amicales. Sur ces états, les dépenses réelles sont comparées aux prévisionnels N-1 et N, mettant en évidence les ajustements nécessaires. Enfin, la saisie de tous les contrats sur la base informatique est également un projet d'entreprise, projet qui permettra d'ajuster encore plus finement chaque provision.

3.3 CONCLUSION

Le parc locatif d'ERILIA est réparti dans 37 départements et dans sept régions. La région historique PACA concentre à elle seule les deux tiers des logements. La société est par ailleurs propriétaire de 45 foyers ou résidences sociales et étudiantes gérés par des tiers. Le patrimoine d'ERILIA est plutôt jeune et attractif. Les loyers apparaissent cependant globalement élevés au regard de la moyenne nationale, ce qui rend le parc difficilement accessible aux ménages les plus modestes et peut fragiliser les locataires en place. La société doit améliorer ses pratiques en matière de récupération des charges et se mettre en conformité avec les textes en vigueur.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

ERILIA sous-traite la réalisation de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) qui porte sur les logements conventionnés (92,6 % du parc). Les logements financés sans aides financières de l'Etat ou en PLI en sont exclus. Les données et les analyses sont centralisées au siège (*direction commerciale*).

Les données disponibles relatives aux trois dernières enquêtes OPS sont indiquées dans le Tableau 7. Avec des taux de réponse situés entre 91 et 94 %, les données sont considérées comme significatives.

Tableau 7 - Enquêtes d'occupation du parc social

Enquêtes OPS	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
ERILIA OPS 2014	30,3 %	10,5 %	25,2 %	19,5 %	56,1 %	13,2 %	nc	10,8 %
ERILIA OPS 2016	30,3 %	12,0 %	25,1 %	Nc**	57,8 %	13,4 %	45,6 %	11,0 %
ERILIA OPS 2018	31,2 %	11,1 %	22,2 %	22,8 %	61,1 %	10,5 %	48,0 %	11,5 %
PACA OPS 2016	33,3 %	11,4 %	22,6 %	22,9 %	60,2 %	11,7 %	47,1 %	13,3 %
FR. Métrop. OPS 2016	38,5 %	10,4 %	20,8 %	21,2 %	59,4 %	11,2 %	47,4 %	12,8 %

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

** chiffre erroné non repris

Ce tableau montre que les locataires du parc social disposent de ressources très légèrement supérieures à celles observées chez les autres bailleurs sociaux.

L'analyse par l'ANCOLS des données locatives au 12 juillet 2018 sur l'ensemble des logements familiaux conventionnés (*et non sur les seuls locataires répondant à l'enquête*) ne confirme pas exactement les résultats de l'enquête OPS 2018 fournie par ERILIA. Les locataires dont les revenus sont inférieurs à 20 % des plafonds PLUS sont de seulement 18,7 % et ceux dont les ressources dépassent les plafonds PLUS sont de 12,9 %. De même, les personnes seules représentent 37,8 % des locataires en place et les ménages de trois enfants ou plus seulement 8,9 %.

Malgré des caractéristiques globalement moins sociales, les enquêtes précitées et l'analyse des attributions (*cf. § 4.2.4 et 4.2.6*) montrent néanmoins le rôle majeur joué par ERILIA sur son important périmètre d'intervention.

Comme l'indique le Tableau 8, l'ancienneté médiane des locataires est de 13,7 ans, en cohérence avec un faible taux de rotation.

Tableau 8 - Ventilation des locataires par ancienneté

	D10	Q25	Médiane	Q75	D90
Ancienneté des locataires (<i>années</i>)	1,7	4,7	13,7	26,3	37,9

Source : données locatives de juillet 2018

ERILIA procède à une campagne annuelle de recensement des locataires en sous-occupation. Pour l'année 2018, 11 591 logements ont été identifiés en sous-occupation par l'organisme dont 3 361 situés en dehors des

QPV et occupés par des occupants de moins de 65 ans. Chaque année, les locataires identifiés en sous-occupation reçoivent un courrier les informant qu'un nouveau logement adapté à leur composition familiale est susceptible de leur être proposé. Le caractère non obligatoire de cette mutation est précisé pour les cas dûment prévus par la législation (*personnes de plus de 65 ans, logements en QPV, etc.*). Un budget total de 273 405 € a été prévu en 2018 pour aider au relogement d'une centaine de locataires (*frais de déménagement, abonnements et travaux*). Les résultats obtenus restent néanmoins peu significatifs (*15 relogements effectifs pour un objectif de 44 au titre de l'année 2017*). L'insuffisance de petits logements (*19,0 %*) ne permet en effet pas de reloger la proportion élevée de personnes seules (*37,8 % selon la base locative de juillet 2018*).

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié les dispositions de l'article L. 442-3-4 du CCH relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux des locataires dont les ressources dépassent les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux. À l'issue de l'enquête SLS, ERILIA procède à un recensement de l'ensemble des locataires n'ayant pas répondu à l'enquête ou disposant de revenus supérieurs à 150 % du plafond de ressources PLS pendant deux années consécutives. En 2018, 14 locataires ont ainsi reçu un courrier de mise en demeure de perte de droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de 18 mois. La procédure appliquée n'appelle pas d'observation.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Au vu de son implantation territoriale sur 37 départements, la tension de la demande est contrastée, néanmoins, 90 % des logements gérés par ERILIA sont situés dans des zones considérées comme tendues (*zone A, A bis et B1*).

ERILIA enregistre les demandes de logement reçues avec délivrance des numéros uniques départementaux par le système national d'enregistrement de la demande (*SNE*). Néanmoins, l'activité de guichet enregistreur est devenue très faible, la majorité des demandes étant réalisées directement auprès du guichet internet grand public (*41 % dans le département des Bouches-du-Rhône¹⁵ par exemple*) ou enregistrées par les réservataires de logements auxquels ERILIA fait largement appel (*cf. § 4.2.3*).

L'article L. 441-2-1 du CCH modifié par la loi ALUR stipule que « *Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système* ». La mise en place du « dossier unique » permet de simplifier les démarches du demandeur de logement social qui ne fournit qu'en un seul exemplaire les pièces servant à la qualification ou à l'instruction de sa demande. Toute pièce demandée pour être consultée ou instruite en vue d'une présentation en commission d'attribution de logements (*CAL*) doit être partagée afin d'éviter qu'elle ne soit redemandée par un autre bailleur.

ERILIA ne fait actuellement pas numériser (*en interne ou par l'opérateur national*) les pièces justificatives fournies par les demandeurs lors du rapprochement offre-demande. L'atteinte des objectifs définis par la loi implique donc une numérisation des pièces obligatoires par ERILIA (*ou par un service de numérisation externalisé*) dans le cas où le demandeur ne l'a pas fait lui-même. Le délai pour la numérisation et le partage de ces pièces a été fixé à 15 jours maximum, durée prévue par le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 (*il s'agit des pièces non obligatoires énumérées dans l'arrêté du 24 juillet 2013*).

¹⁵ Source : AATIKO janvier-avril 2018 (*département des Bouches-du-Rhône*)

Dans sa réponse, ERILIA indique qu'elle ne collecte pas les pièces justificatives avant la CAL mais uniquement pour l'attribuaire de rang 1 désigné par la CAL et pour lequel la demande va être automatiquement radiée à la signature du bail. Si ERILIA ne peut effectivement numériser les justificatifs qu'elle n'a pas reçu des autres candidats (*toutes les demandes sont néanmoins complétées ou corrigées autant que de besoin avant la CAL à l'issue d'un entretien permettant de qualifier la demande*), la numérisation des justificatifs reste obligatoire en cas de refus du logement pas le candidat attribuaire. L'organisme doit se conformer à la réglementation.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Consécutivement à l'évolution législative et réglementaire (*loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et son décret d'application n° 2017-834 du 5 mai 2017*), le règlement intérieur des commissions d'attribution des logements (CAL) et le règlement d'attribution des logements ont été mis à jour et validés respectivement lors des CA du 28 avril 2017 et du 9 février 2018. Ces deux documents sont mis en ligne sur le site internet de l'organisme conformément à l'article R. 441-9-IV du CCH.

Dix-neuf CAL ont été mises en place. Une commission a été constituée par agence à l'exception de celles de Montpellier et de Toulon où la commission a été dédoublée pour tenir compte de la dispersion géographique du parc. Chaque CAL est composée de cinq salariés de l'agence (*dont le directeur d'agence qui la préside*), d'un représentant élu des locataires et de l'ensemble des membres prévus par les articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. Néanmoins, les membres disposant d'une voix consultative (*représentants des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, des maires d'arrondissement et des réservataires non membres de droit*) n'ont pas encore été désignés.

Un bilan des attributions de logements très détaillé est réalisé chaque année et présenté au CA.

4.2.3 Gestion des contingents

ERILIA dispose d'une marge de manœuvre importante en matière d'attribution de logements. Seulement 59,7 % des logements sont réservés au profit de l'Etat, des communes et d'Action Logement (CIL).

Tableau 9 – Bilan des attributions par contingent sur les logements familiaux conventionnés au 31 décembre 2017

Réservataires	Attributions 2015-2017 (flux annuel moyen)	Proportion des attributions (%)	Logements réservés (stock 2017)	Proportion du contingent (%)	Ratio moyen Flux annuel/stock
Préfecture	762	15,2 %	13 013	25,7 %	5,9
Collectivités territoriales	770	15,3 %	10 117	20,0 %	7,6
Autres (Poste, Armées...)	341	6,8 %	1 616	3,2 %	21,1
Collecteur 1%	1 573	31,3 %	5 411	10,7 %	29,1
Contingent propre ERILIA	1 578	31,4 %	20 395	40,3 %	7,7
Total	5 024	100,0 %	50 552	100,0 %	9,9

Source ERILIA : bilans des attributions 2015 à 2017 présentés au CA

Le tableau ci-avant montre un déséquilibre significatif en matière d'attributions entre les différents contingents réservés. Le nombre de logements attribués annuellement au profit des candidats des préfectures et des collectivités apparaît en effet anormalement inférieur à celui de leur contingent réservé. À l'inverse, les chiffres montrent clairement la priorité donnée aux demandeurs proposés par Action Logement. Il est à noter que le ratio élevé constaté pour les logements réservés au profit des Armées est également dû au taux de rotation beaucoup plus élevé chez les militaires (*mutations professionnelles fréquentes*).

Sur les opérations d'acquisition amélioration, les conventions APL ne sont signées qu'au moment de la réalisation des travaux d'amélioration. Ces travaux interviennent parfois plus de sept ans après l'acquisition. Pendant toute cette période intermédiaire, ERILIA ne sollicite aucun réservataire (*notamment préfectoral*) et attribue les logements libérés sur son contingent propre. Les notes de service rédigées par la direction clientèle à l'attention des agences définissent les modalités de gestion de ces groupes acquis. ERILIA fixe un montant de loyer, des plafonds de ressources à l'entrée et impose l'attribution par la CAL de l'ensemble des logements. Néanmoins le contrôle sur pièces des dossiers d'attribution a montré que ces instructions ne sont pas correctement respectées (*cf. § 4.2.5*). Un conventionnement systématique et immédiat des opérations d'acquisition (*avec ou sans amélioration*) clarifierait ces situations provisoires qui perdurent, en les repositionnant de fait dans les conditions prévues à l'article L. 411-1 du CCH et permettrait, de plus, de respecter pleinement l'objet social des SA d'HLM (*cf. article L. 422-2 du CCH*).

4.2.4 Analyse des attributions

Le bilan de l'année 2017 réalisé par ERILIA indique notamment :

- ▶ 10 794 dossiers de candidatures ont été présentés en CAL pour 5 276 logements sociaux à attribuer ;
- ▶ 838 candidatures ont été refusées ou non attribuées (*non classées*), ce nombre est en hausse à 7,76 % ;
- ▶ près d'un candidat sur quatre a décliné l'offre de location après attribution par la CAL (22,8 %) ;
- ▶ les échanges représentent 9,37 % des attributions (*objectif CUS de 6 %*) ;
- ▶ ERILIA a procédé directement à 30,2 % des attributions (*sur son contingent propre ou contingent récupéré*) ;
- ▶ 35,1 % des décisions d'attributions aux candidats prioritaires et DALO (*objectif⁶ de 25 % atteint*).

Certains résultats sont néanmoins très contrastés selon les agences et nécessiteront une harmonisation des pratiques et des modalités d'identification des attributions. Ces différences en agences sont également relevées pour la diffusion des ordres du jour et des comptes rendus de CAL aux préfetures.

À l'exception des ensembles immobiliers non conventionnés « Michelet-Prado » et « boulevard Michel » à Marseille, les CAL se réunissent pour l'attribution de l'ensemble des logements familiaux gérés. Un tableau récapitulatif des décisions est signé en séance par les membres présents et un compte-rendu succinct des échanges est également rédigé à l'issue de chaque commission.

Au total, 965 CAL se sont tenues en 2017, soit une fréquence quasiment hebdomadaire avec un ratio moyen de 5,5 logements attribués par commission. Seulement 12 % des CAL ont attribué plus de dix logements lors d'une même séance et, à l'inverse, 41 % des CAL ont attribué au plus, trois logements. Ce mode de fonctionnement inhérent à une CAL interne composée exclusivement de salariés de l'agence et présidée par son directeur se révèle chronophage, voire réhibitoire, pour les représentants de l'Etat, des collectivités ou des réservataires qui hésitent à se déplacer pour l'attribution d'un ou deux logements sociaux. De plus, les liens de subordination entre la majorité des membres avec voix délibérative et le président de la CAL, est susceptible d'avoir des conséquences sur les décisions même de la commission en cas de vote ; d'autant qu'en l'absence de la collectivité, c'est le président qui obtient la voix prépondérante. L'ANCOLS recommande une évolution de cette organisation afin de redonner aux commissions une réelle souveraineté.

ERILIA ne propose pas systématiquement un minimum de trois candidats à l'examen de la CAL (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*). Cette anomalie déjà relevée lors du précédent contrôle perdure. Ces attributions

¹⁶ Cf. article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

concernent en premier lieu les logements attribués à des demandeurs désignés par Action Logement (*candidats proposés majoritairement sur les logements du contingent réservé CIL et sur le contingent propre ERILIA*). En moyenne en 2017, deux candidats ont été proposés par logement au lieu des trois imposés par la réglementation, alors même que 90 % du parc est situé en zone tendue (*insuffisance du nombre de candidats non démontrée*). L'analyse des dossiers d'attribution contrôlés par l'ANCOLS (*cf. § 4.2.5*) montre que 57 % des décisions ont été prises avec un seul candidat présenté en CAL. La souveraineté des commissions est donc fortement réduite. Dans sa réponse ERILIA argue que seul le réservataire est en capacité de constater et d'attester une insuffisance de candidats. ERILIA indique également que sur son contingent propre situé en zone tendue, trois candidats sont systématiquement proposés. Cette affirmation est inexacte puisque, sur le panel de 35 dossiers contrôlés relevant du contingent propre, seulement pour quatre logements, trois candidats ont été proposés en CAL. ERILIA doit corriger cette pratique non conforme à la réglementation.

La CAL ne dispose pas des informations ou d'analyses des demandes lui permettant de faire un choix motivé. Elle se prononce sur la foi des éléments déclaratifs portés sur la demande de logement (*les justificatifs sont demandés après la CAL*). Le candidat retenu est invité à visiter le logement proposé et à constituer un dossier complet lorsqu'il confirme son acceptation. Le dossier est donc contrôlé postérieurement à la décision de la CAL ce qui engendre un risque important sur la conformité et l'opportunité des décisions prises. La fiche de procédure d'ERILIA fixe un objectif de 72 heures au gestionnaire pour obtenir une réponse du demandeur retenu. Cette procédure permet de limiter le nombre de dossiers à compléter, d'accélérer le processus d'attribution et de réduire les délais de relocation. Si le candidat n'a pas répondu dans un délai maximum de douze jours, il est informé par courrier que l'attribution est annulée (*délai de réflexion de 10 jours accordés par la réglementation, cf. article R. 441-10 du CCH*). La fiche de procédure précise qu'un « entretien rigoureux » doit être réalisé par le gestionnaire préalablement à la remise du dossier locataire (*bail et annexes*). Si la vérification de la situation familiale du demandeur, de son état civil et de ses ressources peut sembler légitime au vu de la réglementation, tout élément modificatif ou avis formulé par le gestionnaire pouvant amener jusqu'à l'annulation de la décision d'attribution interroge sur la qualité des décisions prises par la CAL en amont du processus. Aucune information sur ces changements éventuellement opérés ne figure dans les bilans annuels.

L'ANCOLS a procédé à une vérification des radiations des numéros uniques pour les baux signés entre 2015 et 2017. Seulement 124 demandes ont été identifiées comme actives (0,8 %), les autres demandes étant correctement radiées dans le SNE suite à attribution d'un logement. Ces anomalies sont dues à des dysfonctionnements des interfaces entre le progiciel du bailleur (*qui radie automatiquement les demandes suite à attribution*) et les systèmes d'enregistrement des demandes. ERILIA a procédé aux corrections nécessaires.

4.2.5 Contrôle des attributions

Les données fournies par ERILIA sur la période 2015-2017 montrent un délai d'attribution moyen de 16 mois et un délai médian de huit mois. Ce délai est plus faible que le délai moyen de 19 mois, constaté pour le département des Bouches-du-Rhône¹⁷. Un quart des bénéficiaires d'un logement à ERILIA ont attendu moins de 2,3 mois et 16,5 % des dossiers présentent une attente supérieure à 30 mois (*délai anormalement long dans les Bouches-du-Rhône*). ERILIA ne donne donc pas de priorité particulière à l'ancienneté de la demande.

¹⁷ Sources : AATI KO avril 2018

Tableau 10 - Ventilation des délais d'attente des ménages ayant bénéficié d'une attribution de logement

Délai d'attente ¹⁸	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<30 mois	<5 ans	<7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	5045	2293	2754	3569	1919	430	350
Pourcentage	30,8%	14,0%	16,8%	21,8%	11,7%	2,6%	2,2%

Source : calcul d'après un échantillon de 16 360 attributions de logements familiaux entre 2015 et 2017

L'engagement d'attribution de 10 % des logements à des demandeurs DALO n'a pas été respecté (*non conforme à la CUS*). Selon l'évaluation de la CUS de décembre 2017, ERILIA indique avoir procédé à l'attribution en moyenne de 2011 à 2017 (*cf.* Tableau 11) de seulement 5 % de ses logements à des demandeurs DALO contre un engagement de 10 %. Ces résultats sont insuffisants au vu de la taille de l'organisme (*premier bailleur en région PACA*) et de la tension de la demande sur ses territoires d'intervention.

Tableau 11 - Attributions DALO (F3) pour le périmètre d'intervention du bailleur

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Engagements CUS	7,75 %	8,42 %	9,81 %	10,74 %	11,68 %	12,62 %	12,00 %	10 %
Réalisés	3,74 %	3,65 %	4,87 %	5,47 %	5,25 %	4,38 %	7,00 %	5 %

Source : ERILIA évaluation finale de la CUS 2011-2017 de décembre 2017

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis de sélectionner sur la période 2015-2017 un panel de dossiers ciblés¹⁹ (*dont 15 logements PLI et 14 logements neufs du groupe « les Orangers » livrés en 2017*).

L'examen détaillé de 115 dossiers ciblés d'attribution de logements a mis en évidence vingt-cinq attributions irrégulières (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*). Les attributions irrégulières relevées sont listées dans l'annexe 7.9.

- ▶ Dix-neuf dossiers concernent des dépassements de plafonds dont quatorze entre +10 % et +56 % (*attribution de quatre logements PLAI, neuf PLUS, deux PLS et quatre PLI*) ;
- ▶ Deux dossiers sont incomplets dont un concerne une attribution non soumise à la CAL à un occupant sans droit ni titre ;
- ▶ Quatre dossiers concernent des logements récemment acquis pour lesquels les modalités de passage en CAL ou d'enregistrement du numéro unique n'ont pas été respectées par l'agence Île-de-France.

Dans sa réponse ERILIA prend acte de ce constat et valide la réalité des 25 anomalies. Un rappel a été effectué auprès des agences concernées et le contrôle interne va être structuré et renforcé. Les procès-verbaux des CAL ont également été modifiés pour permettre une lecture directe du plafond de ressources auquel les candidats sont soumis afin d'identifier les éventuelles anomalies.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*). Le bailleur doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au

¹⁸ Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature du bail.

¹⁹ Certains dossiers étaient susceptibles de présenter des irrégularités.

plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante ainsi que l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz pour tous les immeubles collectif depuis le 1^{er} janvier 2018²⁰. De la même façon, les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (cf. *article R. 353-19 du CCH*). Dans les dossiers contrôlés, toutes ces pièces n'étaient pas systématiquement présentes. Dans sa réponse, ERILIA prend acte des manques observés mais indique que ces pièces sont susceptibles d'avoir été omise ou perdue lors de la campagne de numérisation des dossiers locataires organisées en 207 et 2018. La procédure et les outils mis à disposition des agences tiennent normalement compte de ces obligations (*à l'exception des DAPP qui n'ont pas tous été constitués*).

4.2.6 Evaluation de la politique d'attribution

L'analyse statistique des ressources montre que les nouveaux entrants des trois dernières années disposent de ressources très légèrement inférieures aux locataires en place (cf. 4.1) et comparables aux bénéficiaires de logements sociaux dans la région PACA (*où 66,2 % des demandes satisfaites²¹ en 2017 étaient éligibles aux plafonds PLAI*).

Tableau 12 - Photographie sociale des nouveaux entrants sur la période 2015-2017 (hors logements PLI)

Statistiques (logements familiaux conventionnés)	Nombre	Personnes isolées	Revenu < 20% *	Revenu < 40% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*
Entrants ERILIA 2015-2017**	14 866	28,6 %	26,4 %	44,8 %	66,6 %	5,6 %

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

** estimation par l'ANCOLS selon les données exploitables des attributions fournies par ERILIA

Les loyers plus élevés et la proportion de logements PLS (*12,1 % des attributions hors logements PLI sur la période 2015-2017*) expliquent seulement pour partie la proportion de ménages entrants dépassant les plafonds de ressources PLUS. La politique mise en œuvre cherche à privilégier, lorsque c'est réglementairement possible, les locataires présentant les profils les moins risqués (*notamment les locataires disposant de revenus situés entre 100 et 120 % des plafonds PLUS*) quitte à exclure un certain nombre de demandeurs (*la lecture des procès-verbaux montre plusieurs décisions de « non attribution » pour dettes locatives par exemple*). Cette politique entraîne également un nombre important d'attributions au profit de candidats uniques proposés par Action Logement sur le contingent propre d'ERILIA (*dossiers de salariés d'entreprises cotisantes, cf. § 4.2.3*).

L'analyse des niveaux de loyers des logements attribués depuis le 1^{er} janvier 2017 par type d'activité confirme que la majorité des logements (*51,2 %*) sont proposés à demandeurs en CDI (cf. *annexe 7.10*).

Afin de favoriser la mixité sociale, ERILIA bénéficie également, dans la CUS signée par le préfet en juin 2011 (cf. *Titre III-I-article IV et annexe 13*), d'une dérogation des plafonds de 20 % pour 615 ensembles dans lesquels le taux d'occupation par des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond PLUS est supérieur à 40 %. Cette modulation, exceptionnelle par son périmètre géographique, accordée à ERILIA pendant toute la durée de la CUS n'apparaît aujourd'hui plus justifiée dans la mesure où les profils socio-économiques des locataires présents disposent de revenus supérieurs à ceux des locataires de l'ensemble des bailleurs sociaux (cf. § 4.1). L'analyse des ressources des locataires en place permet également de montrer que la mixité sociale prévue à

²⁰ Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*) ; décret d'application non paru pour l'état de présence d'amiante.

²¹ Source : demandes et attributions synthèse 2017 de l'infocentre du SNE – DREAL PACA

l'article 8-III-a des conventions PLUS n'est plus respectée dans 63 des 508 ensembles immobiliers financés en PLUS (*moins de 30 % des locataires y disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds*).

Ce défaut de mixité a également été constaté dans plusieurs ensembles immobiliers et même pour une opération neuve mise en service en 2017 (*non conforme à l'article 8-III-a des conventions PLUS*) :

- ▶ le contrôle sur pièces des dossiers a permis d'identifier sept attributions (*cf. annexe 0*) n'ayant pas respecté l'obligation d'attribuer les logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds de ressources PLUS dans trois groupes (*non conforme à la clause de mixité sociale prévue à l'article 8 de la convention PLUS*).
- ▶ le contrôle des dix premières attributions en 2017 des logements PLUS du groupe « Les Orangers » à Saint-Laurent-du-Var a montré que la clause de mixité sociale n'a pas été respectée dès sa mise en service. Aucun logement n'a en effet été attribué à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS et un logement a même été attribué à un ménage dépassant les plafonds PLUS de 12 %.

Dans sa réponse, ERILIA prend acte de ce constat et indique que le contrôle systématique du respect de cette obligation sera désormais réintroduit.

4.3 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

L'article L. 443-11 du CCH permet aux organismes de vendre ou louer des logements vacants à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation afin d'assurer l'équilibre économique et social d'ensembles d'habitations ou de quartiers connaissant des difficultés particulières. Cette possibilité, offerte notamment pour favoriser l'implantation des services publics aux pieds des résidences, nécessite l'accord préalable du représentant de l'Etat après consultation de la commune d'implantation. Six logements conventionnés sont loués au comité d'entreprise d'ERILIA à des fins d'hébergements de vacances (*non conforme à l'article L. 442-8-1 du CCH*). Les locations sont consenties dans les groupes « les Mianettes » à Montgenèvre et « Les Chauvets » à La Foux d'Allos. Ces locations à personnes morales ne sont pas conformes aux dispositions, de l'article L. 442-8-1 qui autorise la location de logements à usage d'habitation (*meublés ou non*) à une liste de personnes morales bien déterminées. La vacance chronique des logements ne peut justifier cet usage touristique au profit du comité d'entreprise. Cette pratique doit être arrêtée.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité n'a pas été modifiée depuis les précédents contrôles de la MILOS. La relation de proximité repose sur les gestionnaires d'immeubles superviseurs qui sont les interlocuteurs de référence du locataire. Le parc est bien entretenu et fait l'objet d'un suivi efficace par ces personnels de proximité (*cf. § 5.4.1*). La qualité du service rendu est globalement correcte.

Déchargés de toute intervention de nettoyage et d'entretien, ils sont responsables de la surveillance et du contrôle de leur groupe d'affectation, du respect des clauses du bail par les locataires, du contrôle des prestations des entreprises sous contrat en matière de nettoyage, d'entretien et de maintenance courante. Ils sont également responsables des états des lieux entrants. Les gestionnaires sont également chargés de la gestion et du suivi des réclamations.

Lors du précédent contrôle, la MILOS avait considéré comme peu opportune la pratique visant à octroyer aux locataires entrants des bons d'achat de peinture et de tapisserie pour permettre la remise en état des logements. Cette pratique perdure dans plusieurs agences et reste proposée aux locataires entrants même

pour les populations les plus fragiles (*familles monoparentales, personnes âgées, etc.*). L'ANCOLS réitère la recommandation de continuer à assouplir ce dispositif même si celui-ci permet à ERILIA de diminuer à la fois les coûts de remise en état et les délais de relocation.

ERILIA ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de 57 ensembles de logements de plus de cent logements (*non conforme à l'article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure*). En effet, les bailleurs ont l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. ERILIA est concernée pour 115 groupes (*représentant 26 189 logements familiaux*). Les équivalents-temps plein comptabilisables sont actuellement insuffisants au vu des obligations réglementaires pour 57 immeubles comprenant au total 13 880 logements. Le déficit est estimé à 43 ETP. La liste des ensembles concernés figure en annexe 7.12. Cependant, malgré ce déficit de présence physique, la visite de patrimoine (*cf. § 5.4.1*) a montré que le patrimoine géré par ERILIA ne souffre d'aucun défaut manifeste de surveillance et de gardiennage, et ce même dans des groupes réputés difficiles, grâce au travail réalisé par les « gestionnaires d'immeubles superviseurs » expérimentés qui s'occupent en moyenne d'un peu plus de 200 logements chacun. Ils sont aidés sur le terrain par les employés d'immeubles affectés sur quelques-uns de ces groupes.

La dernière enquête triennale réalisée en 2016 confirme la satisfaction globale des locataires qui reste élevée et légèrement supérieure à celle constatée dans le secteur HLM (*respectivement 78 % en 2005, 84 % en 2009, 81 % en 2013 et 82 % en 2016 contre un indicateur moyen se situant aux environs de 79 %*). 86% des locataires jugent satisfaisante la qualité de leur logement. ERILIA indique que ces résultats s'expliquent par l'engagement des équipes sur le terrain et la bonne qualité du patrimoine au vu des efforts d'entretien engagés depuis de nombreuses années.

Le dernier plan de concertation locative 2015-2018 a été approuvé lors du CA du 2 octobre 2015 et signé par les associations représentant les locataires. Il prévoit la tenue d'au minimum deux conseils de concertation locative par an qui se tiennent au siège de la société à Marseille et font l'objet d'un relevé des échanges et d'un procès-verbal. Le conseil s'est réuni trois fois par an de 2015 à 2017. Compte tenu de l'étendue des territoires d'implantation, l'ANCOLS recommande à ERILIA d'étudier la mise en place d'instances locales de concertation. Cette concertation pourrait être menée au niveau des agences par exemple (*ou de l'EPCI pour les métropoles*).

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le traitement des difficultés de paiement des loyers est intégralement assuré en agences par des personnels dédiés au recouvrement. Une responsabilité fonctionnelle en vue d'homogénéiser les pratiques est exercée par le service recouvrement et contentieux locatif au sein de la direction de la clientèle. Un mémento relatif au contentieux locatif régulièrement actualisé (*la dernière version est datée de mai 2018*) constitue la base commune de travail des chargés de recouvrement dont la mission générale est de contribuer à la prévention des impayés et d'assurer le recouvrement des créances locatives de la première relance à l'exécution d'un jugement d'expulsion (*en cas d'échec de tous les moyens amiables de recouvrement*) en lien avec les différents partenaires de l'action sociale.

Les demandes de commandement de payer (CP) sont éditées tous les mois automatiquement par le service informatique mais le CP (*via un huissier*) occasionnant des frais importants pour le locataire, n'est déclenché qu'en l'absence d'engagement ou de contact avec le locataire en situation d'impayés. Pour les accords amiables

de paiement, ERILIA devrait être systématiquement signataire du document support et pas seulement le locataire comme cela a été observé dans quelques dossiers.

Le précédent contrôle de la MILOS indiquait sept conseillères en économie sociale et familiale (CESF) en 2013. Dix CESF, dont une au sein de la direction de la clientèle ayant un rôle support et assurant une hiérarchie fonctionnelle, sont désormais mobilisées et apportent leur expertise sociale. Leurs objectifs sont de favoriser l'accès au logement de publics vulnérables et de permettre aux locataires de se maintenir dans leur logement. ERILIA poursuit le renforcement de sa dimension sociale puisque quatre recrutements sont en cours au moment du contrôle en 2018, l'objectif étant que chacune des 17 agences dispose d'une CESF à moyen terme. Tout comme pour le recouvrement, un mémento spécifique (*action sociale*) existe et constitue un guide à l'usage des CESF en agence.

La société est en liaison avec les divers partenaires sociaux (*CAF, travailleurs sociaux, associations*). Au regard de la prévention des expulsions et selon la préfecture des Bouches-du-Rhône, ERILIA participe très régulièrement à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de ce département, et y a un rôle actif.

Pour les locataires concernés par une difficulté ponctuelle, et dans des conditions encadrées par les mémentos à disposition des chargés de recouvrement et des CESF, ERILIA met en œuvre des aides sur quittance constituant une aide au maintien dans le logement lorsque les dispositifs de droit commun ne sont pas mobilisables. Ces aides (*les mémentos ne prévoient pas leur remboursement*), plutôt en augmentation sur la période contrôlée, concernaient 122 dossiers pour un montant total de 69 k€ en 2017 (*100 dossiers en 2013 pour un montant total de 50 k€*).

La part des locataires réglant leur loyer par prélèvement automatique est en augmentation ces trois dernières années pour atteindre le taux de 71 % en 2017 (*une campagne d'information a été réalisée auprès des locataires pour les inciter à opter pour les paiements dématérialisés*). En outre, la mise en ligne d'un nouvel extranet locataire enrichi de nombreux services pourrait permettre d'améliorer encore ce taux à l'avenir. La proportion de locataires bénéficiaires de l'APL est stable par rapport à 2016, elle s'établit à près de 45,6 %. Le niveau d'allocations perçues (*APL et allocations*) par la société représente 82 M€ en 2017 contre 79 M€ en 2016. Le taux de recouvrement s'améliore de manière satisfaisante en passant de 98,1 % en 2016 à 99,1 % en 2017 (*Source DIS*).

Sous l'impulsion de la direction de la clientèle, la procédure de passage en non-valeur a été revue. Une fiche spécifique a été mise en place début 2017. Elle permet de tracer le travail de recouvrement effectué par l'agence et de justifier du caractère irrécouvrable d'une dette locative. La fiche, systématiquement validée par le directeur d'agence concerné et le service recouvrement et contentieux locatif, pourrait avantageusement être accompagnée d'un récapitulatif des conditions à remplir pour prétendre à un passage comptable en non-valeur. La rationalisation des passages en perte est observée en 2016 et 2017 (*divisés par deux par rapport à 2015*) ainsi qu'en conséquence, l'accroissement de la dette locative. À la procédure de passage en non-valeur a été associée une refonte complète du processus de recouvrement des locataires partis mis en œuvre par l'ensemble des agences. Ce processus fait intervenir des sociétés d'enquête, des huissiers pour le recouvrement amiable, et des procédures de recouvrement forcé. De l'ordre de 0,8 % du quittance en moyenne annuelle sur la période 2013-2017, les passages en perte des créances irrécouvrables représentent un coût final contenu pour la société (*médiane à 1 % pour les SA d'HLM en 2015*).

Sur la période 2013-2017, le tableau ci-après présente l'évolution des créances locatives et du taux de recouvrement. Tout en restant sous contrôle, la situation se dégrade légèrement jusqu'en 2016 pour

s'améliorer nettement en 2017 du fait de l'évolution des impayés des locataires présents, pour lesquels une baisse est enregistrée alors que le patrimoine augmente. Pour les locataires partis, la société prévoit une amélioration financière de la situation avec la mise en œuvre du processus de recouvrement associant des huissiers et des sociétés d'enquête.

Tableau 13 - Evolution des créances locatives et du taux de recouvrement

	2013	2014	2015	2016	2017	Médiane 2016 des SA
Créances locataires / loyers quittancés et charges récupérées	12,1%	12,5%	12,6%	13,0%	12,8%	14,1%
Taux de recouvrement		98,4%	98,7%	98,0%	99,4%	98,8%

Source : comptabilité d'ERILIA

L'étude de 48 dossiers d'impayés sur le périmètre de quatre agences montre une maîtrise satisfaisante de l'intégralité des procédures précontentieuses ou contentieuses. En particulier, le nombre de protocoles de cohésion sociale augmente de manière importante en 2017 (162 contre 86 en 2016 et 103 en 2015) ce qui montre que la société accorde une importance accrue à cet ultime dispositif après jugement d'expulsion du logement. La fiche n°1 du mémento relatif au contentieux locatif gagnerait cependant à être complétée en intégrant ce dispositif pouvant intervenir à la rupture du bail après décision judiciaire.

4.6 CONCLUSION

Malgré l'insuffisance réglementaire des effectifs dévolus au gardiennage et à la surveillance de 57 groupes de plus de cent logements, la qualité du service rendu aux locataires est globalement correcte et se traduit au niveau des enquêtes de satisfaction. ERILIA est un acteur majeur sur son important périmètre d'intervention, les impayés sont maîtrisés de façon satisfaisante et son rôle social est indéniable. Cependant les enquêtes d'occupation du parc social montrent que les locataires disposent en moyenne de ressources légèrement supérieures à celles observées chez les autres bailleurs sociaux. De même, l'analyse et le contrôle du processus d'attribution montrent qu'ERILIA recherche, dès que c'est réglementairement possible, à louer à des ménages présentant un profil peu risqué. Cette stratégie entraîne un nombre important d'attributions aux candidats (*uniques*) proposés par Action Logement (*salariés des entreprises cotisantes*), mais conduit également au non-respect des clauses de mixité sociale des conventions APL, à un nombre d'attributions à des bénéficiaires DALO insuffisant et, au final, à l'exclusion d'un certain nombre de demandeurs parmi les plus fragiles. Enfin, six logements sociaux sont loués à une personne morale non autorisée (*comité d'entreprise*). Des efforts et des corrections doivent être entrepris par ERILIA afin de pleinement respecter la réglementation et de renforcer son rôle social.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sur la période récente, la politique patrimoniale a été formalisée dans deux documents : la CUS 2011-2016 prolongée en 2017, signée le 23 juin 2011, et le plan stratégique de patrimoine à dix ans (*PSP 2010-2020*) approuvé par le CA du 11 décembre 2009.

Avec l'aide d'un bureau d'étude, le PSP a été actualisé et présenté au CA du 2 octobre 2015 (*PSP 2017-2026*). Après un diagnostic et une analyse stratégique répondant correctement aux observations du précédent rapport de la MILOS, ce document prévoit :

- ▶ la démolition de 310 logements dans le cadre de projets ANRU (3,2 M€) ;
- ▶ le renforcement de la performance énergétique privilégiant les groupes présentant un diagnostic E ou plus défavorable et concernés par une charge de chauffage élevée (6 889 logements pour 130,9 M€) ;
- ▶ la remise à niveau de 6 945 logements (65,6 M€) ;
- ▶ un plan amiante (21,1 M€) ;
- ▶ un plan ambitieux de développement de l'ordre de 2 000 logements par an (85% de PLAI/PLUS et 15 % de PLS pour un montant de 3 234 M€) ;
- ▶ la vente de 50 logements par an avec la volonté d'éviter de créer des copropriétés dégradées.

Pour ce qui concerne l'adaptation des logements au vieillissement de la population, ERILIA cible particulièrement 15 % des 6 732 logements dont les titulaires de bail ont plus de 70 ans et dont les groupes seraient facilement adaptables. Les enveloppes financières annuelles seraient incluses dans celles relatives au gros entretien (*budget de fonctionnement*).

Pour les investissements prévus, le besoin en fonds propres estimé à près de 500 M€ sur la période 2017-2026, soit 50 M€ par an, apparaît nettement supérieur à la génération de fonds propres par l'exploitation, soit 41 M€ annuel moyen sur la période 2013-2017 (cf. § 6), et 6,4 M€ annuel moyen pour la période 2018-2022 (cf. *plan à moyen terme 2018-2022 prenant en considération de manière prudente l'impact de la Loi de Finances 2018 en particulier*). Le PSP 2017-2026 en l'état ne peut être considéré comme soutenable sans avoir recours à des financements autres (*augmentation de capital, vente de patrimoine*) ou sans affaiblir notablement la structure financière de la société.

Au regard de cette situation et en lien avec le report de la signature de la CUS 2 (*avant juillet 2019 avec prise d'effet au 1er janvier 2019*), la société a pour objectif de faire approuver au CA un nouveau PSP 2019-2028 avant la fin de l'année 2018. Elle prévoit en particulier que ce PSP intégrera les contraintes liées à la RLS notamment, et à la Loi ELAN, sans obérer l'ambition d'améliorer la performance énergétique du patrimoine. À terme, l'objectif moyen de production de logements serait ramené à 1 000 logements par an.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Tableau 14 - Evolution des logements gérés (hors foyers et logements étudiants)

	Parc au 1er janv.	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente en bloc	Vente à l'unité	Transform. d'usage	Démol.	Parc au 31 déc.	Évol.
2013	49 647	453	372	364		-36		-128	50 672	2,1%
2014	50 672	157	718	74		-27	-8		51 586	1,8%
2015	51 586	545	689	376		-28	-2		53 166	3,1%
2016	53 166	266	713	36	-36	-33	-2		54 110	1,8%
2017	54 110	256	1 053	54	-776	-22	-4		54 671	1,1%
Total	49 647	1 677	3 545	904	-812	-146	-16	-128	54 671	10,2%

Source ERILIA

Sur la période 2014-2017, malgré un recours massif à la VEFA (cf. ci-après), les mises en service observées en moyenne annuelle à 1 239, sont inférieures à l'engagement de la CUS 2011-2017 adoptée par le CA du 28 mai 2010, engagement repris dans les PSP successifs, soit un rythme annuel de 2 000 logements à partir de 2014. ERILIA, pourtant structurée pour satisfaire cet engagement, a sous-estimé les difficultés opérationnelles relatives à la production de logements sociaux principalement observées au niveau de la phase de l'obtention du permis de construire (dans sa réponse, ERILIA précise ici que les difficultés opérationnelles sont effectivement multiples : délais d'obtention des PC, recours juridiques sur PC, appels d'offres infructueux, défaillances d'entreprises en cours de chantier, réglementation alourdie à partir de 2016 par l'obligation nouvelle de faire appel aux corps d'état séparés, défaillance de promoteurs en VEFA, délai rallongé par le montage d'opérations de plus en plus complexes, perte de financement qui ralentit les opérations, absences d'offres d'entreprises lors des appels d'offres ...). L'évolution de son patrimoine étant de 2 % en moyenne annuelle sur la période 2013-2017 pour 1,4 % observé au niveau national, le niveau de production reste cependant soutenu.

Plus largement, sur la période 2011-2017, sur la base du bilan CUS final élaboré par la société et les livraisons effectivement observées en 2017, soit 1 363 logements (cf. tableau 15), le respect des engagements en termes de production formalisés dans la CUS se résume de la manière suivante :

Tableau 15 - Bilan CUS 2011-2017

	Engagement CUS	Réalisé	Taux de réalisation
Logements financés	13 418	16 083	120 %
Logements livrés	12 713	9 917	78 %

Source ERILIA

Les engagements relatifs à la production neuve sont donc dépassés pour ce qui concerne les opérations financées mais non satisfaits pour les mises en service ce qui témoigne de délais opérationnels plus longs que ceux prévus.

La production de logements par la vente en VEFA au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) observée dans le précédent rapport de la MILOS s'est accentuée sur la période inspectée pour devenir très majoritaire. En 2014 et 2017, elle dépasse même les 80 %, pour une moyenne de 68 % sur la période 2013-2017 (c'est moins de la moitié qui est habituellement observé en France métropolitaine). À titre de comparaison, cette proportion était évaluée à 38 % sur la période 2009-2012. La société invoque ici des contextes locaux qui

favorisent cette situation (*difficultés d'accès au foncier, PLU imposant un quota de logements sociaux sur chaque opération menée par des promoteurs, dans les Alpes-Maritimes tout particulièrement*).

Avec la réorganisation en 2016 de la DDPRU (cf. 5.3.1), ERILIA souhaite se donner la possibilité de rééquilibrer sa production et retrouver une proportion de 40 % de logements produits en MOD. Un intéressement plus important est par exemple prévu pour les responsables du développement pour l'acquisition de foncier. Cette proportion ne pourra cependant être observée qu'à moyen terme puisqu'au regard des prévisions de livraisons 2018 et 2019, soit près de 3 000 logements, 80 % le seront encore en VEFA. Elle est cependant cohérente au regard des prévisions relatives aux nouvelles opérations communiquées par la société, soit 31 % des opérations en cours en MOD en 2018 et 38 % en 2019. Un management par objectifs chiffrés et partagés s'impose afin de favoriser et assurer ce rééquilibrage à moyen terme.

De manière cohérente avec les besoins des territoires concernés, ERILIA poursuit son développement en PACA (*Alpes-Maritimes, Var et Bouches-du-Rhône principalement*), sa région historique d'implantation, avec 42 % à 61 % des livraisons annuelles sur la période 2013-2017. L'Aquitaine et l'Île-de-France sont concernées par un effort de développement qui devrait se poursuivre sur la période à venir (*la SA Immobilière du Moulin Vert devrait cependant reprendre l'activité de développement d'ERILIA en Ile-de-France dans le cadre de la stratégie du groupe Habitat en Région*).

Tableau 16 - Type de logements produits sur la période 2013-2017

	non conventionnés	PLI	PLS	PLUS	PLAI
Mises en service	234	28	973	3 387	1 504
%	3,8 %	0,5 %	15,9 %	55,3 %	24,5 %

Source ERILIA

Selon les termes de la CUS 2011-2016, les réalisations devaient présenter 90 % de logements PLUS/PLAI (*dont environ 25 % à 30 % de PLAI*). Les proportions indiquées dans le tableau ci-avant montrent une production un peu moins sociale (80 %). Le patrimoine non conventionné est principalement constitué de deux gendarmeries (141 logements), ou de logements acquis en vue de leur amélioration avant conventionnement, ou de leur démolition dans le cadre d'une opération neuve à venir.

5.2.2 Réhabilitations

Depuis la mise en œuvre de la nouvelle organisation de la DDPRU, les opérations de réhabilitation sont menées par les trois services de maîtrise d'ouvrage de la direction adjointe de la maîtrise d'ouvrage. Le service de maîtrise d'ouvrage n° 2, service référent, présente l'ensemble des opérations en question au comité d'engagement. Les opérations prévues au PSP sont réalisées dans des conditions qui ne suscitent pas de remarque particulière.

Au regard du bilan de la CUS à fin 2017, les engagements de la société relatifs aux réhabilitations de logements apparaissent largement dépassés (*opérations d'ensemble ou ponctuelles dans le cadre des relocations en particulier*).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Les opérations d'investissement sont menées par la direction du développement, de la promotion et du renouvellement urbain (DDPRU). Comprenant 70 collaborateurs, cette direction s'est renforcée depuis le dernier contrôle de la MILOS (53 collaborateurs en 2013) et s'est réorganisée en 2016. Elle est partagée entre un service du développement, une direction adjointe de la maîtrise d'ouvrage (DAMO), un service dédié à l'amont des opérations relatives au renouvellement urbain (*les opérations en cours ou en projet n'appellent pas de commentaire particulier*) et un service support chargé des marchés et de la maîtrise foncière.

Le service du développement est chargé de la prospective et est responsable de l'amont des opérations, de leur validation au comité d'engagement, de l'obtention du contrat de VEFA, ou de la promesse de vente du terrain d'assiette dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage interne. La DAMO est responsable de l'aval des opérations, elle est ainsi composée de responsables d'opérations dont la mission est de conduire les opérations jusqu'à leur livraison. Elle est elle-même décomposée en trois services de maîtrise d'ouvrage, chacun compétent sur un territoire historique de la société (*Var pour le SMO1, Bouches-du-Rhône pour SMO2 et Alpes-Maritimes pour le SMO3*) auxquels sont ajoutés des territoires secondaires.

S'il est rajouté à la DDPRU les huit collaborateurs du pôle financements de la direction financière et informatique (*pôle dédié au financement des opérations d'investissement*), les effectifs d'ERILIA dédiés à l'investissement apparaissent très nombreux. À titre d'illustration, l'effectif « production » a progressé de 27 % entre 2013 et 2017 alors que le montant des travaux d'investissement (*développement et réhabilitations*) a diminué de 8 % sur la même période. Le coût de la maîtrise d'ouvrage représente 4,5 % de l'investissement en 2017, ce qui apparaît important (*3 % environ sont habituellement observés*), surtout dans un contexte où la VEFA représente une part très majoritaire de la production neuve (*cf. § 5.2.1*). Enfin, la société considère elle-même (*cf. documents relatifs au coût de la section de production*) que le niveau de la production immobilisée est surévalué puisque sur les 7 269 k€ comptabilisés en 2017, elle précise que 2 450 k€ sont constitutifs d'une sous-activité. Dans sa réponse, ERILIA considère ici que l'étude interne mettant en avant ces montants financiers, n'avait qu'un titre indicatif, la notion de sous-activité n'étant que la différence entre les taux de 3 % (*forfait*) et 4,5% (*réel constaté*). Pour l'ampleur des effectifs, dans sa réponse, ERILIA met en avant une baisse de quatre ETP des effectifs de la DDPRU en 2018, et la structuration progressive de cette direction pour, prendre en considération les difficultés administratives, politiques, juridiques, financières et techniques croissantes relatives à l'acte de construire, améliorer son fonctionnement, diminuer à terme la VEFA, et répondre aux besoins des territoires, soit quantitative, soit qualitative en lien avec la rénovation urbaine. Si les arguments d'ERILIA apparaissent recevables, il n'en demeure pas moins que les effectifs dédiés à l'investissement doivent rester un sujet d'attention important pour la gouvernance de la société.

Le passage des opérations du service développement ou du service renouvellement urbain à la DAMO n'appelle pas de remarque particulière. L'examen de dossiers d'opérations montre une maîtrise technique et financière satisfaisante. Pour ce qui concerne le respect des délais, les dépassements observés résultent en général de défaillances d'entreprises en phase de chantier. La société ne procède pas à une analyse des écarts financiers ou temporels en fin d'opération. Cette analyse serait pourtant nécessaire dans le cadre d'une amélioration continue, mais surtout dans un contexte financier se durcissant (*cf. Loi de finances 2018*).

Pour ce qui concerne la gouvernance, le CA est correctement impliqué dans le processus relatif aux opérations d'investissement sans en avoir pour autant une information détaillée (*cf. § 2.2.5*).

5.3.2 Analyse d'opérations

Au-delà des propos déjà énoncés au § 2.2.4, l'examen de onze opérations montre une maîtrise satisfaisante de la société dans l'exercice de sa fonction de maître d'ouvrage.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'impact financier de la maintenance (*entretien courant et gros entretien*) a progressé de 23 % sur la période 2013-2017 (cf. § 6) alors que dans le même temps, le patrimoine n'a augmenté que de 10 %, ERILIA accentue donc ici son effort. Par ailleurs, la visite de patrimoine qui a été faite principalement sur des sites de Marseille (*en particulier les sites sensibles sur le périmètre de l'agence de La Joliette*) et Rilleux-la-Pape, a montré que la société était en situation de maîtrise et s'appuyait sur un personnel de terrain particulièrement impliqué. Pour ce qui concerne le patrimoine de La Viste à Marseille (*la Tour 1 tout particulièrement depuis fin 2017*), considérant que son personnel n'était plus en mesure d'effectuer ses missions de proximité, ERILIA a initié des courriers auprès des instances administratives compétentes (*Préfet de Police des Bouches-du Rhône le 18 janvier 2018, Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance le 31 janvier 2018, Maire de Marseille le 30 mars 2018, ministre de l'intérieur le 30 mai 2018*), et des actions des forces de police sont régulièrement menées. La normalité n'était cependant pas encore assurée à la date du contrôle. Enfin, les caves pourtant entretenues de la résidence des Arnavaux étaient encombrées par des scooteurs ou des bouteilles de gaz. La société veillera ici à ce que ce type de situation (*très ponctuelle mais potentiellement dangereuse*) ne se reproduise pas.

5.4.2 Exploitation et sécurité du patrimoine

ERILIA dispose d'un parc de logements largement desservi par des ascenseurs (*1 272 appareils desservant 90 % du parc*). Les travaux de mise aux normes obligatoires (*SAE 2010-2014*) ont été réalisés pour l'ensemble des groupes à l'exception des trois appareils du groupe acquis en 2017 « les roches blanches » au Cannel-Rocheville. La direction des Territoires (*DTER*) se fait assister par un bureau d'études (*GIGET*) dans la gestion technique de son parc. Les visites périodiques obligatoires sont réalisées dans le cadre des contrats de maintenance (cf. *article R. 125-2 du CCH et § 2.2.4*). La DTER fait réaliser tous les trois ans un contrôle d'exploitation par le GIGET en complément des contrôles quinquennaux (cf. *article R. 125-2-4 du CCH*).

Comme le montre le tableau ci-dessous, la performance énergétique du parc est globalement correcte. Les logements les plus énergivores (*étiquettes énergie classées E, F ou G*) représentent cependant plus de 5 000 logements (*10 % du parc*). Les chiffres sont restés stables sur les trois dernières années.

Tableau 17 -Ventilation des étiquettes énergie (2018)

Etiquette énergie (DPE)	Nombre de logements	Pourcentage	Références nationales 2017
A ≤50	4 565	9 %	2 %
B 51 à 90	13 186	26 %	6 %
C 91 à 150	17 873	35 %	28 %
D 151 à 230	10 526	21 %	40 %
E 231 à 330	3 957	8 %	18 %
F 331 à 450	765	1 %	5 %
G >450	372	1 %	1 %

Sources : ERILIA (mai 2018) et RPLS France (2017)

Concernant la lutte contre le saturnisme, 711 logements et parties communes ont été diagnostiqués sur les 777 concernés par l'obligation de réaliser des constats de risques d'exposition au plomb (CREP). Les 8 % de logements non diagnostiqués sont actuellement vacants et en l'attente de réhabilitation. La lecture des tableaux de suivi montre que certains CREP sont trop anciens et doivent être renouvelés (*durée de validité de six ans*) et n'indiquent pas si les travaux obligatoires ont été réalisés (*matériaux dégradés*).

Les obligations réglementaires concernant le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et la constitution des Dossiers Technique Amiante (DTA) et des Dossiers Amiante Parties Privatives (DAPP) ne sont pas pleinement respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). 547 ensembles immobiliers soit 36 118 logements sont actuellement concernés par l'obligation de repérage des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante. Les repérages des matériaux de la liste A réalisés lors des campagnes de 1997/1998 et de 2004/2005 ont été numérisés et intégrés dans la GED (*gestion électronique des documents*). L'organisme procède depuis janvier 2016 au repérage complémentaire des matériaux de la liste B dans les parties communes. À la date du contrôle, 75 % des DTA ont ainsi été mis à jour. Les repérages dans les parties privatives (DAPP) ne sont réalisés que lors des travaux avant relocation ou avant réhabilitation (DAT). 5 104 DAPP ont été réalisés. Une cartographie des logements contenant de l'amiante est en cours d'élaboration. Un suivi précis de l'avancement des repérages est réalisé par le siège.

Dans sa réponse, ERILIA indique que la commande en masse de l'ensemble ne pourra être réalisée qu'à l'occasion de la publication du futur décret d'application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 concernant les locataires entrants qui précisera la liste des matériaux à investiguer. En attendant de pouvoir se mettre en conformité, ERILIA poursuit les repérages des matériaux de la liste A pour les tenir à disposition des locataires. L'ANCOLS rappelle que l'ensemble des repérages doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur et que la position actuellement prise par ERILIA n'est pas conforme.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Dans la CUS, la perspective de réaliser une moyenne de 40 ventes de logements sociaux du parc locatif par an à partir de 2012 est mentionnée. Ce sont 146 ventes qui ont été effectuées sur la période 2013-2017, soit 29 par an en moyenne, dans des conditions administratives qui n'appellent pas d'observation particulière. Pour ce qui concerne les conditions financières, le détail ci-dessous montre que les ventes revêtent un caractère social privilégiant les locataires d'ERILIA, qu'ils soient en place ou non :

- ▶ Les ventes aux locataires occupants concernent près du quart des ventes et celles-ci ont été

- systematiquement conclues en-deçà de l'estimation administrative²² avec un rabais moyen de 23 % ;
- ▶ Les ventes aux autres locataires d'ERILIA concernent près du sixième des ventes et celles-ci ont aussi été systématiquement conclues en-deçà de l'estimation administrative mais avec un rabais moyen moindre de 9 % ;
 - ▶ Les autres logements ont été cédés à des tiers dans une fourchette de plus ou moins 30 % par rapport à l'estimation administrative, les ventes ressortant globalement à 8 % en-dessous du total de ces dernières.

Pour la période à venir et selon les dernières orientations stratégiques du PSP approuvé par le CA du 2 octobre 2015, l'objectif moyen de 50 logements par an, pour la période 2017–2026, est retenu. Dans son PMT 2018-2022 qui prend en considération les impacts de la loi de finances 2018, le volume des ventes doit passer de 60 en 2018 à 160 en 2022. La société devra accentuer ses efforts en la matière pour satisfaire cet objectif beaucoup plus ambitieux que celui de la période passée. Cela lui permettra, de plus, de générer les fonds propres nécessaires à ses investissements qui ne seront pas couverts par son exploitation à venir.

5.6 CONCLUSION

Sur la période 2013-2017, le niveau de production de logements neufs est soutenu mais reste inférieur aux engagements contractualisés dans la CUS, et ceci malgré un très large recours aux opérations acquises en VEFA. Ce dernier état de fait devrait être encore observé en 2018 et 2019, mais avec la réorganisation de sa maîtrise d'ouvrage, la société affiche la volonté de rééquilibrer à terme sa production qui devrait s'établir à 1 000 logements par an à l'avenir, en retrait au regard de celle observée sur la période 2013-2017. Dans ce contexte, les effectifs dédiés à l'investissement apparaissent surdimensionnés.

Afin de générer les fonds propres nécessaires à son plan d'investissement, ERILIA compte accentuer le volume des ventes à l'unité. Celui-ci doit doubler en 2018 au regard de la période 2013-2017 et surtout passer à 160 à l'horizon 2022. Ceci nécessitera des moyens de commercialisation accrus pour satisfaire cet objectif beaucoup plus ambitieux que celui de la période passée.

²² Estimation réalisée par la Direction de l'Immobilier de l'État

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par la direction financière et informatique. Elle est composée de 72 personnes et comprend cinq services (*comptabilité et fiscalité, trésorerie et finances, contrôle de gestion, informatique et charges locatives*) et un chargé de mission.

Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes de la société sur la période contrôlée.

Le mode de calcul de la production immobilisée (*conduite d'opération*) n'est pas conforme aux règles fixées par les instructions comptables en vigueur. La société comptabilise les coûts internes de production de manière forfaitaire. Elle établit un montant global calculé à partir des coûts directs cumulés des personnels considérés comme intervenant dans le développement et la réhabilitation et d'une répartition des frais communs. Le montant ainsi déterminé est distribué sur l'ensemble des opérations selon le même taux (*ex : 4,53 % en 2017*). Le calcul précité ne tient compte ni du temps passé par le personnel retenu ni de la nature des interventions (*excepté un abattement de 15 % pour les opérations en VEFA*).

Les règles comptables en vigueur précisent qu'en matière de coûts internes (*conduite d'opération*), les organismes de logements sociaux doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel de l'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production. S'agissant des frais de personnel, les règles précitées rappellent qu'il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être rattachés à un programme déterminé. Pour les VEFA, les interventions des services de la société, encadrées par le CCH, sont par définition très limitées et il paraît difficile de justifier un coût égal à 85 % de celui retenu pour une opération réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Si l'application d'un forfait peut apparaître comme une méthode simple de comptabiliser les coûts internes, en revanche, la société doit être en mesure de justifier que les coûts immobilisés correspondent bien à la réalité des moyens de production effectivement engagés. Dans sa réponse, ERILIA précise que l'activité de maîtrise d'ouvrage est soumise à de nombreux aléas qui rendent notamment difficile le suivi de l'effectivité des temps passés. La méthode précitée appliquée par la société ne permet pas de justifier précisément la réalité des coûts immobilisés.

Le coût de gestion et l'autofinancement net 2017 seront retraités ci-après sur la base des chiffres précités fournis par ERILIA.

La mise à jour des fiches de situation financière et comptable (*FSFC*) n'est pas suffisamment affinée. L'examen des FSFC 2017 a fait ressortir des sur-financements dans les plans prévisionnels actualisés des opérations de construction et de réhabilitations de logements sociaux classées en terminées non soldées à hauteur de 11 374 k€. La société devra régulariser cette situation au plus tôt. Un retraitement du montant concerné sera effectué pour le calcul du FRNG et des fonds propres disponibles à terminaison des opérations. Dans sa réponse, la société indique que les surfinancements détectés ont fait l'objet de remboursements depuis la période de contrôle.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les principaux indicateurs clés, supports de l'analyse financière de la société, seront comparés aux ratios BOLERO 2016 déterminés par le ministère en charge du logement.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Tableau 18 – Evolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	-398	354	1913	1024	108
Marge sur prêts	-14	-4	-2	0	65
Loyers	278 880	287 255	293 642	304 440	310 323
Coût de gestion hors entretien	-50 249	-56 996	-66 935	-75 773	-79 809
Entretien courant	-10 945	-11 746	-12 527	-12 300	-11 958
GE	-20 487	-23 751	-26 294	-28 241	-26 776
TFPB	-19 246	-20 604	-21 603	-22 265	-24 648
Flux financier	3 472	3 648	3 282	3 957	1 231
Flux exceptionnel	-1 445	-386	-918	405	-1 001
Autres produits d'exploitation	1 085	1 158	1 252	2 380	1 960
Pertes créances irrécouvrables	-2 962	-3 741	-4 368	-2 048	-1 721
Intérêts opérations locatives	-64 816	-55 167	-50 658	-48 192	-48 049
Remboursements d'emprunts locatifs	-60 361	-71 275	-79 084	-86 073	-88 805
Autofinancement net[1]	52 514	48 745	37 700	37 314	30 920
% du chiffre d'affaires	17,9%	16,5%	12,0%	11,7%	9,6%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

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

L'autofinancement net Hlm permet notamment de mesurer la capacité d'un organisme de logement social à reconstituer par son exploitation les fonds propres nécessaires au développement de son patrimoine. Il est calculé après remboursements des emprunts locatifs hors remboursements anticipés et ne tient pas compte des éventuelles plus-values de cession.

Sur la période sous revue, l'autofinancement d'ERILIA marque un net infléchissement (*diminution de 41 %*). Rapporté au chiffre d'affaires, il passe de 17,9 % en 2013 à 9,6 % en 2017, soit un niveau en-deçà de la médiane des ESH à 10,8 %. Retraité de la production immobilisé (*cf. tenue comptable ci-avant*), l'autofinancement 2017 ressort à 28 470 k€ soit 8,9 % du chiffre d'affaires.

Les marges réalisées sur les activités d'accession et de prêts restent peu importantes au regard du chiffre d'affaires. Les loyers constituent l'essentiel des recettes (*97 % du chiffre d'affaires*). Leur évolution, de 11 % en volume sur la période, repose sur les nouvelles mises en service de résidences.

La progression du loyer annuel au logement ressort à 10 % entre 2013 et 2017 pour atteindre 5 047 € (*4 353 € pour la médiane des ESH*). Le niveau élevé des loyers au logement peut s'expliquer par une proportion importante de grands logements (*41 % de quatre pièces et plus*), par une part significative de logements financés en PLI, PLS ou sur fonds propres (*14 % du patrimoine*) mais surtout par des niveaux de loyers rapportés au m² de surface habitable élevés (*cf. 3.2.1*).

La vacance physique structurelle²³ (*à plus de trois mois et hors vacance technique*) a fortement progressé sur la période (*de 0,2 % à 0,6 % du parc pour une médiane à 0,6 %*). La perte financière en 2017 liée à la vacance peut être estimée²⁴ à 7 048 k€, soit 2,3 % des loyers totaux.

Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances locataires. En 2017, les pertes de loyers liées aux impayés, décidées par ERILIA, ont représenté 1 721 k€ soit 0,6 % des loyers totaux. Il est à noter que le montant du passage en perte a diminué de 60 % entre 2015 et 2017 alors que dans le même temps les créances douteuses (*corrigées des passages en perte*) ont progressé de 23 % (*cf. § 4.5*).

Ainsi, la vacance et les impayés ont impacté financièrement les loyers à hauteur de 2,9 %. Selon le DIS, les pertes liées à la vacance et aux impayés locatifs ressortaient, sur l'exercice 2016, à 8 084 k€, soit 2,7 % des loyers.

Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie de la société, ont rapporté de 1,8 % à 1,4 % des loyers sur la période pour une médiane des ESH à 0,9 %.

Les annuités locatives ont progressé de 9,3 % sur la période. Elles ponctionnent 44 % des loyers en 2016 et 2017 (*médiane à 45 %*). L'écart à la médiane est atténué en raison du niveau élevé des loyers. L'annuité rapportée au logement, égale à 2 499 € en 2017 pour une médiane à 2 224 €, reflète un endettement plus conséquent. Cette situation est confirmée par les ratios financiers ci-après. La part des ressources internes au regard des capitaux permanents est de 28 % en 2017 pour ERILIA (*médiane à 32,8 %*). Les fonds propres de la société représentent 36 % de la dette financière pour une médiane²⁵ à 50,4 %. Son endettement net de trésorerie équivaut pour 2017 à 21,4 années de CAF (*médiane entre 15 et 17 ans*). La part des fonds propres d'ERILIA au regard des immobilisations nettes ressort à 27,9 % en 2017 (*médiane à 36 %*). L'encours de la dette est de 2 791 M€ à fin 2017 (+ 19,5 % par rapport à fin 2013). Elle se décompose principalement pour 1 952 M€ (70 %) en emprunts à taux indexés sur le livret A et pour 678 M€ (24 %) en taux fixes.

La société a souscrit entre 2003 et 2008 des emprunts à taux structurés auprès de la Caisse d'Épargne, de Natixis, de Dexia et du Crédit Agricole pour un notionnel de 157,7 M€. Leur encours à fin 2017 est de 128,9 M€, soit 4,6 % de la dette. Quatre emprunts (*encours 60,7 M€*) présentent un risque élevé sur l'indice sous-jacent (*4B sur la charte Gissler*), un emprunt (*encours 29,4 M€*) présente un risque élevé sur la structure (*1E, multiplicateur jusqu'à 5*).

Les frais de gestion sont devenus très élevés. Les frais de gestion comprennent les charges de personnel hors régie de travaux, les impôts et taxes hors TFPB et les frais généraux. Entre 2013 et 2017, les frais de gestion ont progressé de 59 % en volume et de 47 % en coût au logement. Ils sont ainsi passés de 991 € en 2013 à 1 459 €/logement en 2017 pour une médiane à 1 340 €. Retraités de la production immobilisée (*cf. tenue comptable ci-avant*), ils atteignent 1 503 €/logement en 2017. Il est à noter que la société retient une valeur de 700 €/logement pour ses coûts de fonctionnement dans le cadre des simulations de loyers d'équilibre des opérations de logements sociaux. Ainsi, on peut s'interroger sur la réalité de l'équilibre financier des opérations de construction.

Les charges de personnel, qui constituent 59 % des frais de gestion, ont évolué sur la période de 42 % en volume et de 32 % en coût au logement. Elles s'élevaient à 787 €/logement en 2016 et 861 € en 2017 (*médiane*

²³ Source : états réglementaires

²⁴ Loyer moyen 5 047 € x nombre de logements vacants 1 127 = 5 688 k€ ; charges moyennes récupérées 1 207 € x nombre de logements vacants 1 127 = 1 360 k€.

²⁵ Source AG du 21/6/18 des ESH – Rapport analyses et statistiques

des ESH à 734 €). La lecture des états réglementaires montre une croissance des effectifs d'ERILIA de 29 % entre 2013 et 2017 tandis que l'augmentation du parc de logement familial n'est que de 8 %. L'effectif total à fin 2017 est de 870 salariés (*source rapport de gestion*) soit environ 15,9 personnes pour 1 000 logements. Les cadres représentent 22,2 % des effectifs (18,2 % en moyenne pour les ESH – *Source AG du 21 juin 2018 des ESH rapport analyses et statistiques*).

Les frais généraux ont doublé sur la période. Ils atteignent 32 102 k€ en 2017 soit 597 €/logement. L'adhésion au GIE HER à compter de 2015 a impliqué une redevance supplémentaire qui est passée de 933 k€ en 2015 à 3 117 k€ en 2017. Dans le même temps, les cotisations CGLLS ont diminué de 17 % : 5 301 k€ en 2015 et 4 966 k€ en 2017. Les postes importants restent les travaux relatifs à l'exploitation (*hygiène et sécurité, espaces verts et charges de copropriété*) pour 11 490 k€, la rémunération d'intermédiaires et honoraires pour 6 094 k€ les locations immobilières et mobilières pour 1 438 k€ et les frais postaux, de télécommunications et bancaires pour 2 096 k€. Il est à noter que les coûts des diagnostics amiante sont intégrés dans les frais généraux pour un montant de 2 532 k€ en 2017, soit 46 €/logement. Dans sa réponse, ERILIA, après avoir rappelé le contexte dans lequel les frais de fonctionnement ont augmenté sur la dernière période, indique que leur maîtrise constitue un axe de vigilance.

L'effort global de maintenance a progressé de 23 % sur la période. Les dépenses y afférentes comprennent l'entretien courant, le gros entretien ainsi que les interventions effectuées en régie par l'organisme. Le coût de la maintenance atteint 751 €/logement en 2016 et 708 € en 2017 pour une médiane à 635 €.

La TFPB reste inférieure à la médiane nationale ; elle ressort à 413 €/logement en 2016 et 451 €/logement en 2017 (*médiane à 490 €*). 71 % du parc est assujéti à la TFPB. La société a obtenu en 2017, 1 905 k€ d'abattements au titre du parc en QPV et des dégrèvements à hauteur de 2 003 k€ au titre des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et d'économies d'énergie.

6.2.2 Structure financière

Tableau 19 - Bilans fonctionnels

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	830 724	872 008	936 003	953 196	1 024 921
Provisions pour risques et charges	60 186	69 776	74 507	75 209	67 365
- Dont PGE	55 193	63 477	68 333	61 762	53 161
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	1 196 716	1 284 719	1 364 520	1 491 333	1 566 103
Dettes financières	2 359 109	2 439 589	2 615 424	2 728 119	2 814 620
Actif immobilisé brut	-4 305 525	-4 491 354	-4 767 279	-5 034 907	-5 242 088
Fond de Roulement Net Global	141 210	174 738	223 175	212 950	230 921
FRNG à terminaison des opérations (1)					412 466
Stocks (toutes natures)	11 809	13 936	22 277	19 492	17 921
Autres actifs d'exploitation	181 967	163 848	177 605	174 899	175 761
Provisions d'actif circulant	-12 418	-14 574	-15 444	-19 221	-20 728
Dettes d'exploitation	-56 470	-55 072	-68 375	-76 388	-71 925
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	124 888	108 138	116 063	98 782	101 029
Créances diverses (+)	899	936	3 318	2 768	7 718
Dettes diverses (-)	-77 560	-67 079	-54 377	-67 878	-69 734
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-76 661	-66 143	-51 059	-65 110	-62 016
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	48 227	41 995	65 004	33 672	39 013
Trésorerie nette	92 983	132 743	158 171	179 278	191 908

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

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Le fonds de roulement net global, qui mesure l'excédent des ressources stables sur les actifs immobilisés, a progressé de 63,5 % sur la période pour atteindre 230,9 M€ soit 4,5 mois de dépenses d'investissement et d'exploitation pour une médiane à 3,9 mois. Ainsi, malgré un développement soutenu sur la période analysée, la société a pu conserver une capacité à financer durablement son activité. Le calcul à terminaison des opérations en cours confirme cette situation : le FRNGT, malgré le retraitement sur les FSFC précisé dans le paragraphe de la tenue comptable ci-avant, atteint 412,5 M€, soit huit mois de dépenses.

Les fonds propres disponibles²⁶ pour le développement et l'amélioration du parc ressortent à 101,3 M€ à fin 2017 et à 282,9 M€ à terminaison des opérations.

Il est à noter une augmentation de capital de 4,3 M€ en 2016 par Habitat en Région Services (cf. § 2.2.2).

Le besoin en fonds de roulement après un pic à 65 M€ en 2015 revient à 33,6 M€ en 2016 et 39 M€ en 2017. Cette situation procède pour l'essentiel de la diminution des stocks liés au portage des opérations d'accès sociale, d'une légère amélioration dans le recouvrement des subventions d'investissement et du décalage dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations.

La hausse de la trésorerie reflète celle du FRNG sur la période. Elle atteint 191,9 M€ à fin 2017, soit 3,7 mois de dépenses pour une médiane à 3,4 mois. Des lignes de trésorerie sont utilisées par la société pour le portage des opérations de logements sociaux ; les emprunts sont ainsi mobilisés en fin de chantier. Ils sont toutefois contractualisés en amont (réserve d'environ 200 M€).

²⁶ FRNG – provisions pour risques et charges – dépôts et cautionnements – dépréciation de haut d'actif – amortissements financiers courus non échus.

6.2.2.1 Variations du FRNG

Tableau 20 - Evolution du FRNG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		141 210
Autofinancement de 2014 à 2017	154 679	
Dépenses d'investissement	-1 065 298	
Financements comptabilisés	1 074 977	
Autofinancement disponible après investissements	164 358	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-126 728	
Cessions d'actifs	72 970	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-20 889	
Flux de trésorerie disponible	89 711	
Fonds de roulement fin 2017		230 921

Le flux de trésorerie de 89,7 M€ entre 2014 et 2017 provient de l'autofinancement disponible (164,3 M€) dégagé sur la période après investissements et pour partie du produit des cessions (72,9 M€) de logements aux locataires et surtout en bloc (vente en 2017 au profit de Batigère de 676 logements à Saint-Etienne pour 42 M€). La société a pu également effectuer des remboursements anticipés d'emprunts suite aux cessions et aux démolitions de patrimoine.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

ERILIA établit un plan moyen terme (PMT) sur cinq ans, actualisé chaque année. C'est le PMT 2018-2022 qui est examiné par l'ANCOLS dans le cadre du présent rapport.

Les hypothèses d'évolution des principaux agrégats constitutifs de l'autofinancement n'appellent pas d'observation particulière. ERILIA a pris en compte les impacts de la RLS pour 10,9 M€ en 2018 et 2019 et 22 M€ à compter de 2020.

La société prévoit le lancement de 7 858 logements sur la période dont 1 000 logements pour la filiale Immobilière du Moulin Vert qui bénéficiera de prêts participatifs à hauteur de 31 M€. L'investissement global ressort à 1 249 M€ avec 135 M€ de fonds propres. Le nombre de logements livrés est prévu à hauteur de 8 538. Le patrimoine passerait de 60 071 logements en 2018 à 66 122 en 2022.

La réhabilitation du parc s'élève à 168,8 M€ dont 17 M€ de fonds propres. Les dépenses de maintenance ressortent à 296,7 M€. Les interventions sur le parc portent sur trois axes : les économies d'énergie, la qualité du bâti et les services rendus.

Le volume des ventes de logements est prévu de passer de 60 ventes en 2018 à 160 en 2022. L'objectif des ventes en bloc est d'une centaine de logements par an.

Des investissements de structure sont également programmés à hauteur de 8,2 M€ (matériels et logiciels informatiques pour 6,6 M€ et mobiliers et matériels de bureau pour 1,6 M€).

La société livrera par ailleurs 455 logements en accession sociale avec une marge totale estimée à 4,9 M€.

L'autofinancement net Hlm se dégrade sensiblement sur la période. Il passe de 13,9 M€ en 2018 (4,6 % des loyers) à - 0,8 M€ (- 0,2 % des loyers). Avec l'apport des produits de cession, il évolue de 24,6 M€ (8,1 % des loyers) à 16,2 M€ (4,7 % des loyers).

Les besoins en fonds propres estimés au total à 159,2 M€ ne sont couverts qu'à hauteur de 61 % par l'exploitation et les ventes (soit 97,6 M€).

La société mobilise ainsi ses fonds propres pour la réalisation du PMT. Le potentiel financier à terminaison passe de 207,9 M€ en 2018 à 146,2 M€ en 2022. Il est à noter qu'au moment du contrôle, le PMT 2019-2023 est en cours d'élaboration. Il devrait conduire à une amélioration de l'évolution de l'autofinancement précité en raison des hypothèses prudentes (*notamment sur l'impact de la RLS*) qui avaient été prises au PMT 2018-2022, objet de l'examen par l'ANCOLS.

6.4 CONCLUSION

ERILIA présente une structure financière correcte qui devrait être en capacité d'absorber les objectifs fixés au PMT 2018-2022 malgré une rentabilité d'exploitation dégradée. La bonne réalisation des ventes de logements à l'unité et en bloc reste indispensable pour éviter que la société ne puise trop fortement dans ses fonds propres.

Les instances dirigeantes seront vigilantes sur le niveau élevé des frais de gestion qui pénalise l'autofinancement net et devront prendre les mesures nécessaires pour les contenir.

Si les annuités locatives restent soutenables sur la période analysée en raison notamment du niveau élevé des loyers, l'endettement global de la société devra faire l'objet d'un suivi particulier.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE :	SA d'HLM ERILIA
-------------------------	-----------------

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	72 bis Rue Perrin Solliers
Code postal :	13 006
Ville :	Marseille
SIREN :	058 811 670
Téléphone :	04 91 18 45 45
Internet :	https://www.erilia.fr/

PRESIDENCE :	M. Hubert Voglimacci Stephanopoli
DIRECTION GENERALE :	Mme Valérie Fournier
DIRECTION GENERALE DELEGUEE :	M. Eric Pinatel (<i>DGD d'Erilia jusqu'au 30 juin 2018</i>) Mme Marie-Hélène Foubet (<i>DG de SIA Habitat</i>) M. Frédéric Lavergne (<i>DG de Logirem</i>)

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Habitat en Région Services (<i>HRS</i>)
-----------------------------------	---

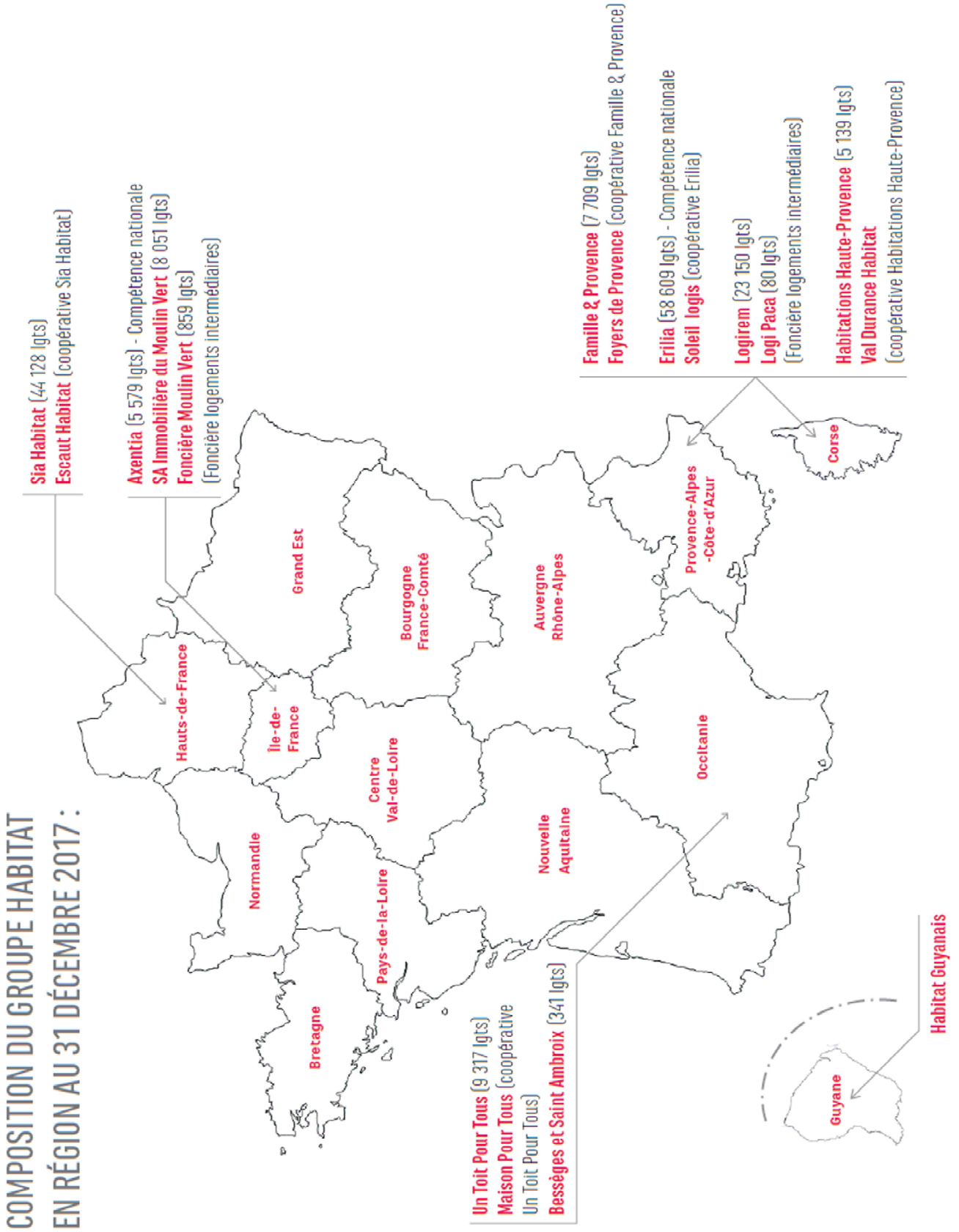
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 04 juin 2018			
	MEMBRES (PERSONNES MORALES OU PHYSIQUES)	REPRESENTANTS PERMANENTS POUR LES PERSONNES MORALES	CATEGORIES D'ACTIONNAIRES
PRESIDENT :	Voglimacci Stephanopoli Hubert		IV
VICE-PRESIDENT	Caisse d'Epargne CEPAC	Chassard Joël	IV
	Habitat en Région Services	Gourgeonnet Fabrice	I
	CE Hauts de France	Denizot Alain	IV
	CE Côte d'Azur	Codet François	IV
	CE Languedoc Roussillon	Fabresse Christine	IV
	CE Normandie	Gore Bruno	IV
	CE Rhône Alpes	Paix Stéphanie	IV
	CE Loire -Drome-Ardèche	Caminati Stéphane	IV
	CE Loire Centre	Arnould Pierre	IV
	TOIT ET JOIE	Roland Yves	IV
	Métropole Aix-Marseille Provence	Gilles Bruno	II
	Métropole Grand Lyon	Gachet André	II
	Métropole Nice Côte d'Azur	Estrosi-Sassone Dominique	II
	Ville de Marseille	Fructus Arlette	IV
REPRESENTANTS DES LOCATAIRES (SA) :	CLCV	Gleye Jacques	III
	FLAM	Trova Georges-Claude	III
	CNL	Thery Christian	III

ACTIONNARIAT	CAPITAL SOCIAL		CATEGORIE	ACTIONNAIRES LES PLUS IMPORTANTS (% ACTIONS)		
	Montant du capital :	4 454 775 EUR			Privé	Habitat en Région Services (98,97 %)
	Nombre d'actions :	114 225			Privé	CE CEPAC (0,30 %)
	Nombre d'actionnaires :	54			Privé	CE RHONE ALPES (0,26 %)

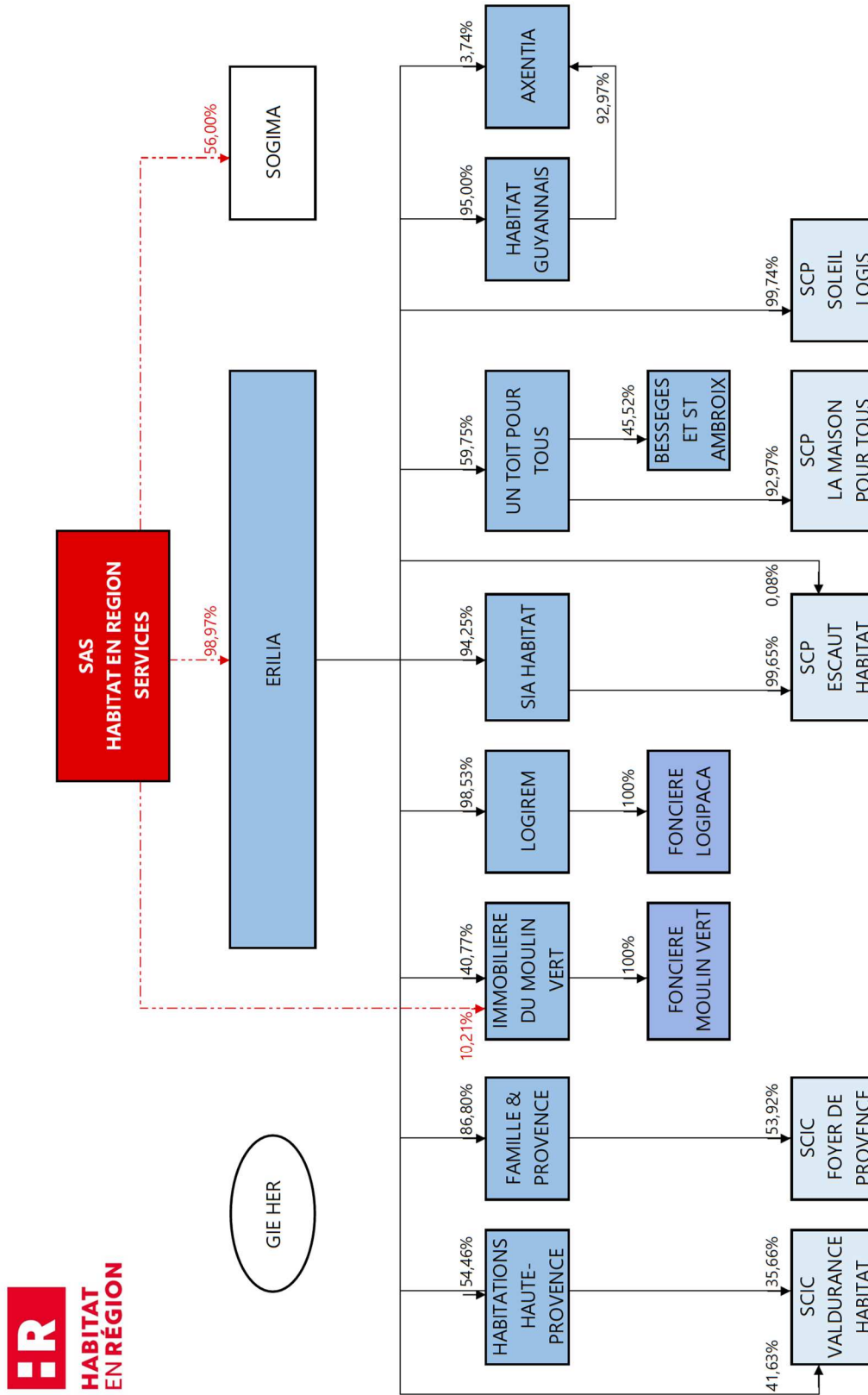
COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES :	Compagnie fiduciaire méditerranéenne d'expertise comptable (343 994 901 RCS Marseille) KPMG SA (775 726 417 RCS Nanterre)
--	--

EFFECTIFS AU : 31/12/2017	Cadres :	194	Total administratif et technique : 511
	Maîtrise :	187	
	Employés :	130	
	Gardiens :	268	Effectif total : 870
	Employés d'immeuble :	67	
	Ouvriers régie :	24	

7.2 COMPOSITION DU GROUPE HABITAT EN REGION

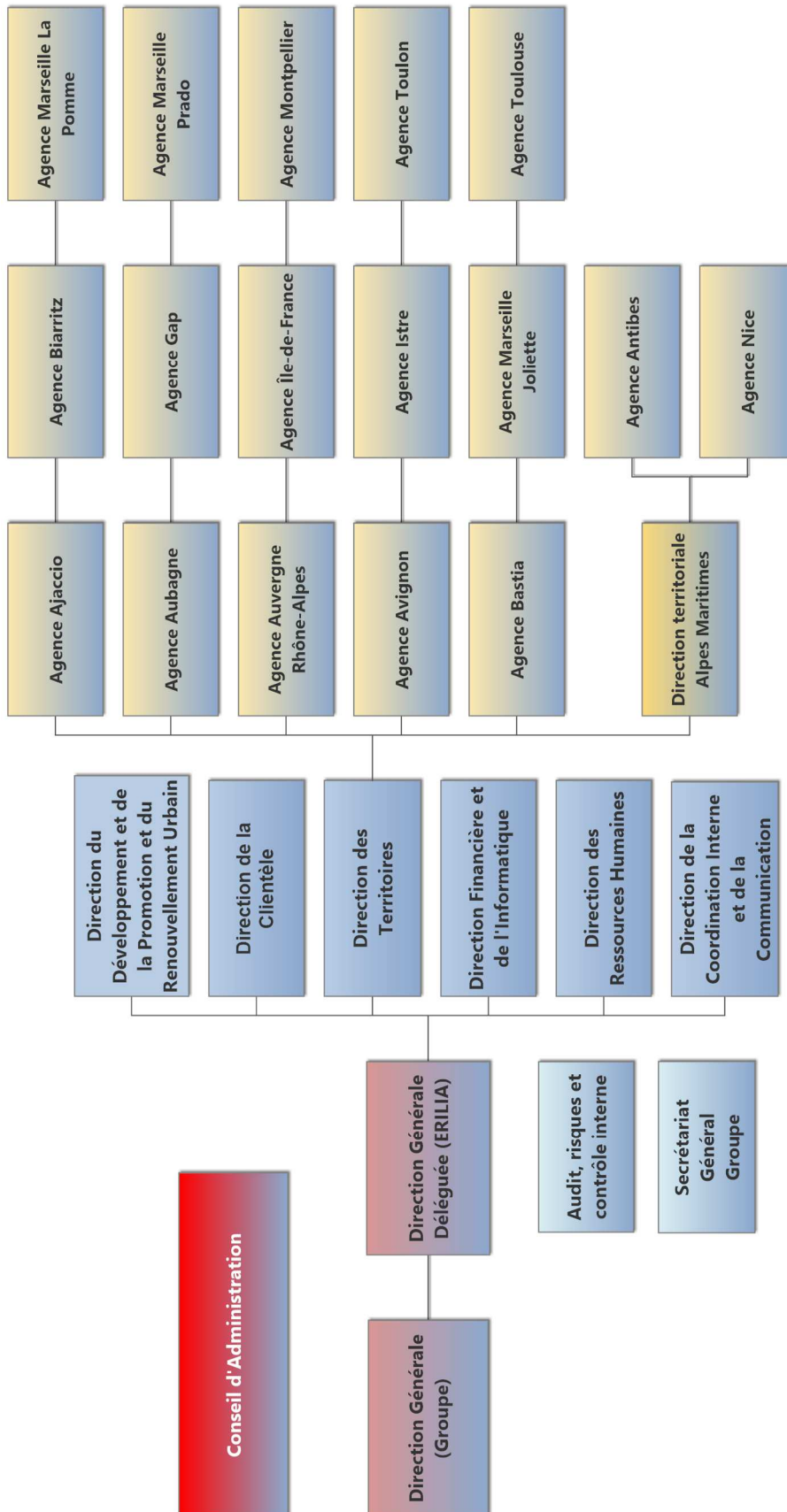


7.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE ET LIENS CAPITALISTIQUES



Source : HRS / ERILIA au 31 décembre 2017

7.4 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



Source : ERILIA mai 2018

7.5 RESPECT DES REGLES RELATIVES A LA COMMANDE PUBLIQUE

Les sept opérations suivantes présentent des défauts concernant la désignation des équipes de maîtrise d'œuvre.

Programme 1924 « Châteauvert » sur la commune de La-Londe-Les-Maures (30 logements puis 60 logements)

L'enchaînement des faits concernant le marché du maître d'œuvre est le suivant :

- ▶ Le 18 mai 2015, ERILIA a lancé une consultation non formalisée auprès de trois prestataires pour la maîtrise d'œuvre relative à la construction de 30 logements pour un montant de travaux évalué à 2 956 k€ HT ;
- ▶ Le 20 mai 2015 s'est tenue une réunion à la mairie en présence du maître d'œuvre (*apporteur d'affaire*), futur attributaire du marché de maîtrise d'œuvre, et ERILIA. Il y est acté la réalisation d'un projet de 60 logements portant le montant prévisionnel des travaux à 6 400 k€ HT ;
- ▶ Le 17 juin 2015, l'apporteur d'affaire est désigné par ERILIA et un marché est signé le 10 juillet 2017 pour un montant de 206 920 €HT sur la base du programme initial de 30 logements ;
- ▶ Le 12 juin 2015, soit cinq jours avant la désignation du titulaire du marché, le chef de projet d'ERILIA demande par email la préparation d'un avenant concernant le futur titulaire (*prise en considération de l'augmentation de programme à 60 logements*) ;
- ▶ Le 17 juillet 2015, soit sept jours après la signature du marché initial, est notifié un avenant N°1 portant le marché à 448 000 € HT.

Un dévoiement des obligations et principes de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de la procédure marchés d'ERILIA est clairement observé dans le présent cas.

Programme 1869 « Le Cailletier » à Roquefort-Les-Pins (40 logements locatifs sociaux, 25 en accession et 10 en PSLA sur un terrain propriété de la SPL Sophia vendu à ERILIA)

Le 27 janvier 2015, ERILIA a notifié un marché de maîtrise d'œuvre pour un montant de 480 000 € HT sans avoir recours à une procédure formalisée. Le 1^{er} décembre 2015, un avenant encadrant le coût définitif des travaux porte le montant du marché à 493 126 € HT. Dans ses explications pour ce marché passé de gré à gré, la société invoque une demande de la mairie et de la CASA de reconduire l'équipe de maîtrise d'œuvre ayant donné pleine satisfaction sur une précédente opération de logements sociaux (« *Cœur des Pins* ») livrée fin 2013 pour le compte de la SEM Habitat 06.

Programme 1946 « Pierre 1er » à Le Bouscat (141 logements)

Le 30 août 2016, ERILIA a notifié un marché de maîtrise d'œuvre de gré à gré pour un montant de 455 400 € HT au motif que, dans le cadre de la consultation relative à la vente du terrain d'assiette de l'opération, le vendeur imposait ce prestataire ayant déjà réalisé une étude d'esquisse validée par la mairie. L'acte de vente daté du 9 décembre 2015 n'évoque cependant que des engagements pris par le vendeur auprès du maître d'œuvre en question, ERILIA déclarant avoir connaissance de ces engagements et *en faire son affaire personnelle* sans recours contre le vendeur.

Programme 1816 « Gragnano » à Antibes (33 logements puis 103 logements)

Après une mise en concurrence non formalisée, ERILIA a signé le 30 septembre 2014 un marché de maîtrise d'œuvre pour un montant de 191 750 € HT (33 logements). En 2016, l'assiette foncière augmente significativement suite à une concrétisation de négociations avec les propriétaires riverains. Le nouveau programme, plus important et plus complexe, comprend 103 logements et des locaux commerciaux. Il est de

plus imbriqué avec un projet mené sur un terrain voisin par un promoteur privé ayant choisi le maître d'œuvre en contrat avec ERILIA. Les deux maîtres d'ouvrages décident de travailler en collaboration, déposent un permis commun pour augmenter leur chance de succès au regard du PLU potentiellement évolutif. C'est cette stratégie qu'ERILIA met en avant pour justifier le passage de gré à gré d'un nouveau contrat avec le maître d'œuvre initial pour un montant nettement plus important de 585 000 € HT (*avec un pourcentage de rémunération maintenu du fait d'une complexité de l'opération accrue*). Au regard du changement de programme majeur, ERILIA aurait dû dénoncer le marché initial et lancer une procédure formalisée.

Programme 1854 « Les villas de La Pélouque » à Marseille

Le 29 mars 2016, ERILIA a notifié un marché d'étude concernant l'opération « Les villas de La Pélouque » (30 logements) pour un montant total de 243 320 € HT, sans mise en concurrence, au motif que le terrain a été acheté avec un permis de construire selon une note validée par le chef de la DDPRU le 21 mars 2016. Le marché en question ne comprend effectivement pas les phases d'études précédant la dépose d'un permis de construire. Le bureau d'études BECT, filiale du groupe HR et dont la directrice générale d'ERILIA est administratrice, fait cependant partie du groupement titulaire du marché d'étude. Ce contrat, conclu dans des conditions qui ne peuvent être qualifiées comme normales, aurait dû faire l'objet de la procédure des conventions réglementées avec information préalable du CA (*cf. article L. 225-38 du code de commerce*).

Programme 1758 « Le Clos des Renardières » à Villennes-sur-Seine

Concernant l'opération « Le Clos des Renardières » à Villennes-sur-Seine (26 logements PLUS/PLAI), au motif d'un risque de perte de subvention de l'Etat programmée au titre de l'année 2012, ERILIA a fait déposer un permis de construire le 12 décembre 2012. La décision de financement de l'Etat pour un montant de 334 100 € est effectivement intervenue le 24 décembre 2012. La signature d'un contrat de maîtrise d'œuvre, d'un montant de 246 275 €, avec comme mandataire l'architecte ayant participé au dépôt du PC, n'est ensuite intervenue que le 17 janvier 2014, soit plus d'un an après le dépôt du PC. Ce contrat traité de gré à gré comprend la rémunération du maître d'œuvre pour une mission complète donc intégrant les études menant au PC. Ces dernières ont ainsi été payées plus d'un an après la réalisation des prestations. Le bureau d'études BECT étant qui plus est membre du groupement, ce contrat aurait dû faire l'objet de la procédure des conventions réglementées avec information préalable du CA (*cf. propos relatifs à l'opération 1854 ci-avant*).

Programme 1884 « Les Claps II » à Roquefort-les-Pins

Suite à une procédure négociée avec mise en concurrence préalable (*procédure formalisée*), ERILIA a attribué un marché d'étude le 21 février 2018 pour un montant de 306 200 € HT. La composition de la commission qui a sélectionné trois candidats le 2 août 2017, soit le directeur de la DDPRU, et les responsables du service développement et du service foncier-marchés, n'était pas conforme au règlement intérieur de la commission d'appel d'offres relative aux marchés à procédure formalisée (*lui-même étant conforme à l'article R. 433-6 du CCH*). Ce règlement entériné par le CA du 10 février 2017 prévoyait en effet la composition suivante :

- ▶ Le directeur général délégué en charge d'ERILIA et en suppléance le président ou un directeur membre du comité de direction ;
- ▶ Deux directeurs membres du comité de direction désignés par le Directeur Général Délégué.

7.6 LISTE DES DEPASSEMENTS DES PLAFONDS DE LOYERS (2018)

Nombre de logements étudiés : 50 547

Nombre de dépassements identifiés: 17 soit 0,03% de taux de dépassements relevés

Code	Operations			Logements			Conventions APL			Loyers			
	Nom	Commune	Identifiant Logt	Surface Habitable m2	Surface Quittancée (SU/SC en m2)	Date d'effet	Financement	Taux mensuel maxi initial (€)	Taux de loyer mensuel maximal actualisé	Loyer quittancé (€)	Loyer max 2018 (€)	Dépassement (€)	
452	LE RABELAIS	SAINTRAPHAEL	E04520015L	60,6	66,60	07/2000	FINANCT PLAI	3,71	5,20	375,40	346,41	28,99	
452	LE RABELAIS	SAINTRAPHAEL	E04520021L	60,6	64,60	07/2000	PLUS	4,19	5,87	428,16	379,48	48,68	
452	LE RABELAIS	SAINTRAPHAEL	E04520022L	72,3	78,30	07/2000	PLUS	4,19	5,87	523,35	459,96	63,39	
452	LE RABELAIS	SAINTRAPHAEL	E04520029L	60,6	66,60	07/2000	PLUS	4,19	5,87	428,16	391,23	36,93	
452	LE RABELAIS	SAINTRAPHAEL	E04520030L	72,3	78,30	07/2000	PLUS	4,19	5,87	733,82	459,96	273,86	
452	LE RABELAIS	SAINTRAPHAEL	E04520037L	60,6	61,94	07/2000	PLUS	4,19	5,87	371,63	363,86	7,77	
452	LE RABELAIS	SAINTRAPHAEL	E04520049L	72,3	74,06	07/2000	PLUS	4,19	5,87	436,96	435,06	1,90	
1192	RESIDENCE LE MAIRE	CANNES LA BOC	E11920019L	65,2	73,25	07/2004	PLUS	5,12	6,69	498,27	490,32	7,95	
1192	RESIDENCE LE MAIRE	CANNES LA BOC	E11920021L	65,2	68,75	07/2004	PLUS	5,12	6,69	587,63	460,20	127,43	
1697	29 BOULEVARD VOLTAIRE	ASNIERES SUR SE	E16970012L	51,22	51,97	01/2010	FINANCT PLAI	6,30	6,76	617,91	351,36	266,55	
1697	29 BOULEVARD VOLTAIRE	ASNIERES SUR SE	E16971022L	34,24	34,99	01/2010	PLUS	6,63	7,11	456,04	248,95	207,09	
1698	108-110 RUE DE BELLEVUE	BOULOGNE BILL	E16981286L	27,7	27,70	07/2004	PLS	8,47	10,49	384,51	290,58	93,93	
1702	RESIDENCE LES DEUX CEDRES	VILLE D AVRAY	E17021016L	83	89,65	07/2009	PLS	9,01	9,67	1 187,09	867,19	319,90	
1768	RESIDENCE LES GRANDS PINS	MARSEILLE	E17680300L	75,77	80,69	01/2013	PLS	8,18	8,39	689,79	677,38	12,41	
1768	RESIDENCE LES GRANDS PINS	MARSEILLE	E17680306L	75,47	80,67	01/2013	PLS	8,18	8,39	704,10	677,21	26,89	
1768	RESIDENCE LES GRANDS PINS	MARSEILLE	E17680314L	74,93	80,10	01/2013	PLS	8,18	8,39	713,54	672,43	41,11	
1768	RESIDENCE LES GRANDS PINS	MARSEILLE	E17680409L	88,33	93,75	01/2013	PLS	8,18	8,39	860,48	787,02	73,46	
										9 996,84		1 638,24	

7.7 GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES RECUPERES AU-DELA DE 10 %

Le tableau ci-après présente les résidences d'Erilia concernées par un gestionnaire d'immeubles dont le salaire est récupéré au-delà de la réglementation :

NOM PROGRAMME	%
LES 4 SAISONS	10,0%
LES JARDINS DE LENA	1,0%
Total gestionnaire	11,0%
EUROPE ELYSEE	3,0%
FLORE ET SENS	3,5%
LES TERRASSES DU SABLASSOU	5,0%
VIA DOMITIA	4,0%
Total gestionnaire	15,5%
LA FARANDOLE	1,0%
LE HAMEAU DES GORQUETTES	7,0%
LES PERNETTES	4,0%
Total gestionnaire	12,0%
LE CYRANO	3,0%
LES ROSES	3,0%
RESIDENCE LES LILAS	6,0%
Total gestionnaire	12,0%
LE PONT DU LYS	3,0%
LES ALBIZZIAS	3,0%
LES NYMPHEAS	3,0%
LES STRELITZIAS	4,0%
STELLA MARINA	1,0%
Total gestionnaire	14,0%
LA COURONNE DE CLICHY	7,0%
RES.UNIVERSITY BERGES DE SEINE	5,0%
Total gestionnaire	12,0%
LE HAMEAU DES CAUSSES	2,0%
LES ARBOUSIERS	2,0%
LES CEDRES	4,0%
LES DIAGONALES 2	2,0%
LES OLIVIERS	2,0%
LES PEYRES ROUSSES	5,0%
LES TAMARIS	4,0%
LES TILLEULS	4,0%
Total gestionnaire	25,0%
LA TRILLADE	10,0%
LES GRANDS CYPRES	20,0%
RESIDENCE PARROCEL	10,0%
Total gestionnaire	40,0%
LES HAUTS DE COURBEBASSE	4,0%
RESIDENCE FREDERIC MISTRAL	4,0%
TERRE D'OPALE	3,0%
Total gestionnaire	11,0%
DOMAINE DES BOURDIEUX	5,0%
LE PARC ALFRED DE MUSSET	5,0%
PARC JEANNE D'ALBRET	4,0%
RESIDENCE L'ALLEE DES CHENES	2,0%
RESIDENCE LES PALOMBES	2,0%
Total gestionnaire	18,0%
LES JARDINS DU GENIE	8,0%
RESIDENCE LA SCALA	1,0%

RESIDENCE SAINT JACQUES	2,0%
RUE DES PHOCEENS	2,0%
Total gestionnaire	13,0%
LE CHAMPAGNE	1,0%
LE JARDIN	1,5%
LE ROCHETAILEE	1,0%
LE THIMONNIER	0,5%
LES ALLEES DE L'EUROPE	3,0%
LES MOULINIERS	1,5%
MOLIERES NEUVES /VALBENOITE	3,0%
RESIDENCE CORALY	1,5%
RESIDENCE CRISTALINE	5,0%
RESIDENCE LE MILLENIUM	1,0%
RESIDENCE LES SYMPHONIES	1,0%
Total gestionnaire	20,0%
ALLEE DES ARTISTES I	2,0%
ALLEE DES ARTISTES II	2,0%
RESIDENCE DE GARLANDE	10,0%
Total gestionnaire	14,0%
LE JARDIN DU FANGO	9,0%
RESIDENCE - PETRA VERDE	10,0%
RESIDENCE LE SELENA	7,0%
Total gestionnaire	26,0%
LE JARDIN D'ELIOTT	2,5%
LE RABELAIS	4,0%
RESIDENCE BERNARD LEJEUNE	3,0%
RESIDENCE ROMEO	2,0%
Total gestionnaire	11,5%
LE CLOS DES CORDELIERS	2,0%
PARC DES MONTILLES	10,0%
Total gestionnaire	12,0%
LA REGENCE	4,0%
LE CLOS DES ACACIAS	2,0%
LES TUILIERIES	2,5%
RESIDENCE LES IRIS	3,0%
Total gestionnaire	11,5%
21 RUE SAINT PHILIPPE	2,0%
BISCARA NICE	1,0%
PALAIS DEPORTA	5,0%
RESIDENCE PARMENTIER	1,0%
RUE BOISSY D'ANGLAS	1,0%
RUE ROUGET DE L'ISLE	2,0%
Total gestionnaire	12,0%
LE CHAMPAGNE	1,0%
LE JARDIN	1,5%
LE ROCHETAILEE	1,0%
LE THIMONNIER	0,5%
LES ALLEES DE L'EUROPE	3,0%
LES MOULINIERS	1,5%
MOLIERES NEUVES /VALBENOITE	3,0%
RESIDENCE CORALY	1,5%
RESIDENCE CRISTALINE	5,0%
RESIDENCE LE MILLENIUM	1,0%

RESIDENCE LES SYMPHONIES	1,0%
Total gestionnaire	20,0%
LE CLOS DES TUILIERIES	2,0%
LES ANTHEMIS	3,0%
LES ANTHEMIS 2	2,0%
LES GRISONS	2,0%
LES JARDINS DE ROSE	5,0%
RESIDENCE L'ALBEILLE	2,0%
RESIDENCE LES CAROLINES	2,0%
Total gestionnaire	18,0%
LES MINGUETTES 1	4,0%
LES RAUMETTES	10,0%
RESIDENCE LES FONTINELLES	3,0%
RESIDENCE LES PENSEES	3,0%
RESIDENCE PIERRE DE RONSARD	5,0%
Total gestionnaire	25,0%
COTE JARDIN	2,0%
L'ALTHEA	4,0%
LES ASTERINES	4,0%
LES JARDINS D'AUGUSTE	10,0%
VILLA MALAUSSENA	1,0%
Total gestionnaire	21,0%
LE MOULIN GUYNEMER	1,5%
PARC CAMOIN	10,0%
Total gestionnaire	11,5%
L'AMARANTE	5,0%
LE PLAZA	2,0%
LE TANANARIVE	3,0%
LES TERRASSES DU PRINCE	4,0%
Total gestionnaire	14,0%
CARRE VERDE	5,0%
LE HAMEAU DES LANES 2	2,0%
LES LOGIS DES ARGUES	3,0%
LES LOGIS DU BOSQUET	3,0%
Total gestionnaire	13,0%
LE CLOS D'AZUR	3,0%
LES LOGIS DE SAINT CLAUDE	10,0%
Total gestionnaire	13,0%
CHABLAIS PARC	4,0%
EDOUARD MANET	1,0%
LA RENAISSANCE	5,0%
LE TETRAS	5,0%
LES TERRASSES DE BALMONT	1,0%
RESIDENCE MARIE LAURENCIN	1,5%
RESIDENCE ROBERT BOUVIER	1,5%
Total gestionnaire	19,0%
BASTIA LUPINO	10,0%
LES SITTELES	10,0%
RESIDENCE DA MARE	2,0%
Total gestionnaire	22,0%
LES MOLIERES 1	10,0%
LES MOLIERES 2	10,0%
Total gestionnaire	20,0%

LES TELINES 1	2,0%
LES TELINES 2	2,0%
RESIDENCE LE RICHELIEU	7,0%
Total gestionnaire	11,0%
LA PROVIDENCE	5,0%
RESIDENCE LE SANDERLING	3,0%
RESIDENCE LE TELEMETRE	4,0%
RESIDENCE LES HESPERIDES	2,0%
RESIDENCE LES MAURELS	4,0%
VILLA NOEMI	3,0%
Total gestionnaire	21,0%
LA SIGNATURE	5,0%
LE BEL AIR	3,0%
LE CLOS DES ORANGERS	1,0%
LE CLOS DES PINS	2,0%
LE CYRENA	4,0%
PARC ANTIBEA	1,0%
RESIDENCE LE PETIT BEAUVERT	2,0%
Total gestionnaire	18,0%
LE TONKIN LA RUELLE	5,0%
LES JARDINS DES CHANINES	3,0%
RESIDENCE JEAN MOULIN	5,0%
Total gestionnaire	13,0%
LA PALMERAIE 1	4,0%
LE GYMNASE	4,0%
LES COLLINES DE L'ORATOIRE	3,0%
L'ONDINE	3,0%
ROYAL SEA PALM	3,0%
Total gestionnaire	17,0%
LES LOGIS DE MONTESORO 1	5,0%
LES LOGIS DE MONTESORO 3	10,0%
RESIDENCE PADULLELA	4,0%
RESIDENCE SEBASTIANO COSTA	5,0%
Total gestionnaire	24,0%
21 RUE SAINT PHILIPPE	2,0%
BISCARA NICE	1,0%
PALAIS DEPORTA	5,0%
RESIDENCE PARMENIER	1,0%
RUE BOISSY D'ANGLAS	1,0%
RUE ROUGET DE L'ISLE	2,0%
Total gestionnaire	12,0%
BEAUSEJOUR	2,0%
LE BAGUIER	1,0%
LES RESIDENCES DU CHATEAU	6,0%
L'OASIS	1,0%
RESIDENCE FREDERIC MISTRAL	4,0%
Total gestionnaire	14,0%
LE CLOS DE LACANAU	3,0%
LE HAMEAU DE PROVENCE	2,0%
LE LATECOERE	2,0%
LES TERRASSES DE PROVENCE	4,0%
Total gestionnaire	11,0%
LE FRENE	5,0%
LE METEORE	10,0%
Total gestionnaire	15,0%
LA FONTAINE DOREE	4,0%
LES RESTANQUES	6,0%
RESIDENCE LOUIS MORIN	4,0%

Total gestionnaire	14,0%
LA FAUVIERE	5,0%
SAINTE CROIX	10,0%
Total gestionnaire	15,0%
LE MAJORQUE	3,0%
RESIDENCE AQUILA	5,0%
RESIDENCE DU PONT NEUF	2,0%
RESIDENCE L'ESTORIL	4,0%
Total gestionnaire	14,0%
GARBEJAIRE 1	5,0%
GARBEJAIRE 2	2,0%
LE CLOS DES MOULINS	3,0%
LES LOGIS DES HAUTS DE SARTOUX	5,0%
Total gestionnaire	15,0%
LE GOELAND	3,0%
LE PLAN D'AOU	2,0%
L'EIDER	1,0%
LES CORMORANS	3,0%
LES HAUTS DE ST ANTOINE	2,0%
LES PETRELS	5,0%
Total gestionnaire	16,0%
LE GOELAND	3,0%
LE PLAN D'AOU	2,0%
L'EIDER	1,0%
LES CORMORANS	3,0%
LES GABIANS	2,0%
LES HAUTS DE ST ANTOINE	2,0%
LES PETRELS	5,0%
Total gestionnaire	18,0%
LE CYRNEA	5,0%
LE THEMIS	2,0%
LES TERRASSES D'AZUR	4,0%
RESIDENCE CLEMENT	2,0%
VILLA ROMANA	3,0%
Total gestionnaire	16,0%
RILLIEUX 1	8,0%
RILLIEUX 3A	4,0%
Total gestionnaire	12,0%
A MERENDILLA	6,0%
A SETA	8,0%
LE LIVRELLI	2,0%
LES SALINES 1	1,3%
LES SALINES 2	2,9%
RESIDENCE BONAFEDI	1,0%
Total gestionnaire	21,3%
LA VALBARELLE	10,0%
LES PEUPLIERS	10,0%
LES SOURCES	3,0%
Total gestionnaire	23,0%
LE CLOS DES CIGALES	5,0%
LE PARC DES TAMARIS	3,0%
RESIDENCE LES MOUETTES	5,0%
RESIDENCE RAPHAEL	1,0%
VILLA SANDRINE	2,0%
Total gestionnaire	16,0%
L'ECHIQUEUR	8,0%
L'ESTELLO	9,0%
Total gestionnaire	17,0%
AGORA ENA	2,0%
LE CYTISE	2,0%

LES LOGIS DU VAL FLEURI	5,0%
RESIDENCE LE VIRGINIA	2,0%
RESIDENCE LE VIRGINIA II	4,0%
Total gestionnaire	15,0%
LE VELASQUEZ	5,0%
LE VERONESE	5,0%
LES PORTES DU PALIO	1,0%
RESIDENCE LEONARD DE VINCI	2,0%
Total gestionnaire	13,0%
LES BERGES DU RHONE	5,0%
RESIDENCE ARTHUR RIMBAUD	3,0%
RESIDENCE BILLIEMAZ	5,0%
Total gestionnaire	13,0%
RESIDENCE LE CERNAY	20,0%
Total gestionnaire	20,0%
LES BERGES DU RHONE	5,0%
RESIDENCE ARTHUR RIMBAUD	3,0%
RESIDENCE BILLIEMAZ	5,0%
Total gestionnaire	13,0%
PROVENCE 4	10,0%
RESIDENCE LES CYSTES	5,0%
Total gestionnaire	15,0%
LA LOUISIANE	1,0%
LES JARDINS D'HELLOTIE 2	5,0%
LES JARDINS D'HELLOTIE 1	5,0%
LES OLIVADES	3,0%
Total gestionnaire	14,0%
LE CLOS D'AGRIMONT	3,0%
LES LOGIS DE LA MER	4,0%
LES PRIMEVERES	3,0%
L'HIPPOCAMPE	2,0%
RESIDENCE LES CEDRATS	3,0%
RESIDENCE LES FLAMBOYANTS	5,0%
RESIDENCE MASSENET	1,0%
VILLA EMERAUDE	3,0%
Total gestionnaire	24,0%
LA CLEMENTINE	3,0%
LES FAIENCIERS	5,0%
RESIDENCE VAN GOGH 1	2,0%
RESIDENCE VAN GOGH 2	3,0%
Total gestionnaire	13,0%
A MANDARINA 1	6,7%
A MANDARINA 2	2,3%
A MANDARINA 3	3,0%
Total gestionnaire	12,0%
RESIDENCE HESTIA	10,0%
RESIDENCE U PINU 1	5,0%
RESIDENCE U PINU 2	2,0%
U PINU 3	2,0%
Total gestionnaire	19,0%
LE LUCRECE	2,0%
LES LOGIS DE LA GARDIOLE	3,0%
LES LOGIS PEYRIERES	7,0%
RESIDENCE LA LITTORALE	2,0%
Total gestionnaire	14,0%
LA FONTAINE DU ROY	5,0%
L'ARBRE BLANC	7,0%
LES CHAIS DE CELLENEUVE	4,0%
OMER DRIGNY - LE CHATEAU	4,0%

Total gestionnaire	20,0%
LA REPUBLIQUE	3,0%
PALAIS ATHENA	4,0%
RESIDENCE CYBELE	5,0%
VILLA AUGUSTA	4,0%
Total gestionnaire	16,0%
LES PORTES DE NICEA	5,0%
LI BELLI FLOU	2,0%
PARC ST LOUIS	4,0%
TERRASSES DE RAMPEA	4,0%
Total gestionnaire	15,0%
LE CHARREL	75,0%
Total gestionnaire	75,0%
LE PATIO	2,0%
RESIDENCE A GHIESALE	2,0%
RESIDENCE ALZU	2,0%
SOLENZARA	2,0%
VECOVATO	8,0%
Total gestionnaire	16,0%
LA ROSE DES SABLES	10,0%
RESIDENCE LE DERAÏN	5,0%
Total gestionnaire	15,0%
DOMAINE DES AULNES	4,0%
LES HAUTS DE PETRA DI MARE	5,0%
RESIDENCE MONTE E MARE II	5,0%
Total gestionnaire	14,0%
EDOUARD MANET	1,0%
LA RENAISSANCE	5,0%
LE TETRAS	5,0%
LES TERRASSES DE BALMONT	1,0%
RESIDENCE MARIE LAURENCIN	1,5%
RESIDENCE ROBERT BOUVIER	1,5%
Total gestionnaire	15,0%
LA CLOSERIE DES PALMIERS	5,0%
LE CHRISTINA	3,0%
LES TERRASSES DE COSTEBELLE	6,0%
LES TERRASSES DE LA BAYORRE	4,0%
Total gestionnaire	18,0%
LES LOGIS DE LA MER	5,0%
LES PRIMEVERES	5,0%
L'HIPPOCAMPE	3,0%
RESIDENCE MASSENET	1,0%

VILLA MALAUSSENA	1,0%
Total gestionnaire	15,0%
LES BOUGAINVILLIERS	2,5%
PALAIS D'ORMESSON	4,0%
RESIDENCE MARIANNE	3,0%
TRAVERSE SASSOT	3,0%
VILLA VERANE	2,0%
Total gestionnaire	14,5%
LE BELVEDERE	3,0%
LE CEZANNE	4,0%
LE DEGAS	2,0%
LE MATISSE	2,0%
LE MONET	2,0%
LE RENOIR	4,0%
Total gestionnaire	17,0%
LES ALLEES BUGEAUD	5,0%
RESIDENCE AMIRAL TRUGUET	1,5%
RESIDENCE LE CENTURION	5,0%
RESIDENCE LE LASSIPONTAIN	2,0%
RESIDENCE LES GEMEAUX	6,0%
Total gestionnaire	19,5%
LA LOUISIANE	1,0%
LES JARDINS D HELLLOTIE 2	5,0%
LES JARDINS D'HELLLOTIE 1	5,0%
LES OLIVADES	3,0%
Total gestionnaire	14,0%
LES VILLAS DES BERGES	5,0%
RESIDENCE CAMERONE	5,0%
RESIDENCE DE L'AUTAN	2,0%
Total gestionnaire	12,0%
FONTAINE DE L'EUROPE	4,0%
LA VITRIOLERIE	4,0%
RESIDENCE BERTHELOT	3,0%
RESIDENCE LE RHONE	4,0%
Total gestionnaire	15,0%
LE CLOS DES CIGALES	5,0%
LE PARC DES TAMARIS	3,0%
LES BALCONS D HESPERIDE	3,0%
RESIDENCE LES MOUETTES	5,0%
RESIDENCE RAPHAEL	1,0%
VILLA SANDRINE	2,0%
Total gestionnaire	19,0%
LES MOLIERES 1	10,0%
LES MOLIERES 2	10,0%
RESIDENCE LOUIS BLERIOT	6,0%

Total gestionnaire	26,0%
CAP MEDITERRANEE	3,0%
ILOT DU MITAN	2,0%
LE CLOS DES FIGUIERS	3,0%
LE DORO	1,0%
LE MENESTREL	3,0%
LES TRUYAS	4,0%
LES VILLAS DU COUSSON	1,0%
RESIDENCE DE MAZARGUES	2,0%
RUE DE PROVENCE	0,5%
Total gestionnaire	19,5%
LE BEAUMARCHAIS	3,0%
LES GAVELIERS	2,0%
L'HALIOTIDE	3,0%
L'ILE Ô VERT	1,0%
RESIDENCE STE MARGUERITE	2,5%
Total gestionnaire	11,5%
LA GARDE	10,0%
TERRASSES OLEA	2,0%
Total gestionnaire	12,0%
FIOR DI LISULA	2,0%
LE HAMEAU D'ASCO	2,0%
RESIDENCE LAETITIA	4,0%
RESIDENCE L'OGLIASTRU	2,0%
RESIDENCE L'OLMU	2,0%
Total gestionnaire	12,0%
LES LUCIOLES	6,0%
RESIDENCE A LICCIA	6,0%
RESIDENCE A MARELLA	10,0%
Total gestionnaire	22,0%

7.8 CHARGES RECUPERABLES 2016

Code interne	Nombre de logements	Réel 2014 (€)	Réel 2015 (€)	Provisions 2016 (€)	Réel 2016 (€)	Réel/provision
1266	7	5 200	4 771	1 421	2 096	148%
313	8	32 111	13 635	10 425	20 112	193%
1652	20	0	0	14 246	5 043	35%
159	21	41 928	46 810	23 627	49 476	209%
1875	6	0	0	4 212	1 676	40%
1753	6	0	0	5 915	2 560	43%
4059	20	17 914	17 933	12 496	17 921	143%
1792	28	0	0	18 348	9 173	50%
1263	3	1 203	1 021	832	1 004	121%
1109	33	37 340	38 172	29 588	39 741	134%
1676	36	0	0	33 060	17 722	54%
1797	19	0	0	29 819	16 422	55%
1410	25	8 487	8 636	7 046	8 442	120%
96	20	21 515	19 431	17 650	22 311	126%
1659	12	0	15 332	12 288	6 945	57%
1734	10	0	8 737	12 471	7 331	59%
1866	32	0	0	11 212	6 595	59%
130	70	102 562	63 723	73 532	52 568	71%
1798	54	0	0	31 512	18 923	60%
1582	3	967	910	841	658	78%
145	8	3 843	3 769	3 437	4 239	123%
1583	3	1 020	1 117	1 053	635	60%
1448	9	5 333	5 214	5 367	7 167	134%
1742	13	0	9 471	21 783	14 259	65%
1687	51	0	5 666	53 076	34 992	66%
1544	42	0	0	26 559	17 573	66%
4044	80	40 113	38 582	41 040	31 248	76%
1743	11	0	12 800	18 120	12 077	67%
4034	25	12 595	13 141	13 511	10 060	74%
1630	7	6 862	6 202	6 863	3 804	55%
1264	3	1 749	1 764	1 857	1 247	67%
1686	51	0	8 052	53 670	36 396	68%
1013	22	12 847	13 384	13 883	17 452	126%
1749	17	0	9 008	37 606	25 911	69%
1736	11	0	8 830	15 749	10 935	69%
283	8	2 590	2 601	2 792	1 819	65%
396	34	19 221	19 653	20 985	14 601	70%
1789	15	0	0	28 549	19 989	70%
1621	32	0	33 462	61 310	43 252	71%
125	21	3 423	3 453	3 720	4 522	122%
1514	43	47 932	43 613	50 996	34 548	68%
1661	8	11 672	11 487	13 047	8 663	66%
1960	201	0	0	434 114	312 434	72%
442	4	2 192	2 075	2 418	1 860	77%
1704	17	10 535	8 277	10 734	8 492	79%
1735	4	1 303	2 857	2 376	2 889	122%
1485	23	18 002	16 170	19 565	15 447	79%
1660	26	0	2 379	30 847	22 784	74%
1234	150	187 077	177 089	209 367	163 898	78%
1657	40	0	29 345	60 090	44 762	74%

Code interne	Nombre de logements	Réel 2014 (€)	Réel 2015 (€)	Provisions 2016 (€)	Réel 2016 (€)	Réel/provision
1733	22	0	10 084	18 076	13 542	75%
492	6	2 923	2 537	3 150	2 491	79%
1208	21	6 819	7 422	8 224	12 067	147%
1653	21	0	19 848	47 369	36 045	76%
1529	67	181 004	187 457	214 661	166 630	78%
1715	30	0	0	41 383	31 603	76%
1014	28	6 953	6 157	7 751	5 549	72%
1187	16	8 720	5 711	8 552	4 512	53%
124	15	10 352	8 620	11 270	8 157	72%
708	4	9 104	7 860	10 109	7 342	73%
485	15	2 079	1 856	2 375	1 750	74%
1757	16	0	9 476	13 992	10 796	77%
22	19	34 225	36 370	42 653	32 099	75%
1432	5	0	1 008	2 719	2 107	77%
295	54	32 147	35 516	41 778	32 179	77%
1341	5	3 412	3 555	4 321	5 397	125%
1785	18	0	0	15 138	11 757	78%
36	394	507 138	631 337	706 973	544 285	77%
1780	6	0	0	8 040	6 265	78%
1490	18	15 759	14 622	19 277	14 087	73%
20	230	284 184	337 167	395 265	303 695	77%
156	17	6 551	6 432	8 292	6 416	77%
90	11	4 071	2 959	4 518	3 152	70%
1632	29	0	3 558	30 262	23 696	78%
1206	12	20 481	15 107	23 197	13 993	60%
1711	7	0	3 753	7 688	6 050	79%
488	3	1 253	2 564	2 511	3 082	123%
4007	53	86 209	100 969	123 595	96 546	78%
32	400	406 920	506 363	603 658	474 866	79%
482	5	3 775	5 015	5 990	10 053	168%
14	168	177 341	217 044	276 777	214 610	78%
5005	137	191 283	259 073	321 039	246 746	77%
179	4	2 689	3 500	4 553	3 551	78%
1614	10	6 135	6 945	9 666	7 520	78%
4057	4	952	1 529	1 912	1 067	56%
1464	81	92 562	148 456	191 781	143 933	75%
1024	3	668	234	730	199	27%
1645	49	42 619	70 531	91 725	62 132	68%
1153	3	157	161	267	564	211%
1591	12	7 068	8 823	13 726	9 702	71%
1458	19	0	285	16 438	20 874	127%
1646	54	0	113 606	67 793	89 816	132%
1533	20	0	314	4 965	6 607	133%
271	6	1 127	1 666	2 529	1 149	45%
1456	14	8 104	8 497	15 399	5 528	36%
1727	12	0	-2 121	12 048	16 592	138%
1775	28	0	1 681	9 419	13 437	143%
1786	18	1 675	30 673	30 585	38 053	124%
1668	12	4 741	16 977	24 042	12 136	50%
1560	4	996	1 134	2 364	2 936	124%
1755	12	0	0	12 245	18 943	155%
1849	10	0	0	5 035	7 968	158%
1495	13	2 904	2 929	7 484	1 130	15%
1763	16	0	0	16 250	27 631	170%
1146	62	6 860	9 165	50 290	31 465	63%
1770	105	0	0	9 681	18 712	193%
1681	3	0	0	232	466	201%
1211	40	5 602	6 405	45 262	30 731	68%
1147	35	4 777	4 776	38 944	23 189	60%

7.9 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES DE LOGEMENTS

Programme	N° Logt	Numéro unique SNE	Date de la CAL	Date du bail	Financement	Irrégularité constatée	loyer (€)
LA COURONNE DE CLICHY	E17931052L	11102162768 43GDPUB	13/10/16	21/11/16	PLS	Dépassement de 38% des plafonds de ressources PLS (l'estimation des ressources de 2016 de l'attribuaire classé 1 par la CAL est également supérieure au plafond)	622
BALZAC	E16610057L	11107148480 76PRE92	10/08/16	16/10/16	PLS	Dépassement des plafonds PLI de 10% et des plafonds PLS de 36% (Plafonds PLS applicables d'après la note de service de 2013)	730
LE COULOUM	E16840012L	06401092493 6211018	21/07/16	12/10/16	PLAI	Dépassement de 56% des plafonds PLAI	781
BLUE HORIZON	E1859F015L	08306160828 7611388	27/10/16	07/03/17	PLAI	Dépassement des plafonds PLAI de 46% sur les revenus N-2 (pas de dépassement sur les revenus lors de la CAL tenue l'année précédente)	325
LA RESERVE DU MOULIN	E17970217L	08310120234 3883016	08/09/15	28/10/15	PLAI	Dépassement de 31% des plafonds PLAI (enfant non à charge)	373
LES ORANGERS	E1851B009L	00601160755 7411507	16/02/17	28/03/17	PLAI	Dossier incomplet (dépassement de 21% des plafonds PLAI si enfant non à charge) ; prioritaire DALO	277
MICHELET PRADO	E03300312L	01306076720 2611404		04/09/15	PLI	Dépassement 5% plafonds PLI sur la situation antérieure du demandeur (marié 2 enfants) ou de 19% sur la situation déclarée (séparé sans les enfants) ; un document justifiant du divorce et de la garde des enfants est donc obligatoire (non fourni) ; Attribution à un salarié ERILIA prise par le DG	631
RESIDENCE 300 MICHELET	E03720027L	01302162102 52GDPUB		03/02/16	PLI	Dépassement de 1% des plafonds PLI (plafonds définis dans la CUS) ; attribution du logement liée à l'embauche du demandeur par ERILIA	1 006
BALZAC	E16610055L	11106148196 4011404	10/12/14	02/01/15	PLI	Dépassement des plafonds PLI de 30%	698
RESIDENCE LES BATELIERS	E16010024L	11107135875 5775056		27/03/15	PLI	Dépassement de 7% des plafonds PLI ; dépassement de 32% des plafonds PLS (respect du plafond demandé pour les entrants selon la note de service de 2011) ; groupe non encore conventionné depuis son acquisition en 2011	503
LA PASTORALE	E00600260L	01306151816 6511404	25/06/15	01/07/15	PLUS	Dépassement des plafonds PLUS de 37%. La baisse des revenus N-1 maintient les ressources au-dessus des plafonds (cat. ménage 3)	515
AUGUSTA	E15670028L	06411120159 2910994		25/02/15	PLUS	Dépassement de 25% des plafonds PLUS ; PV de CAL non fourni	1 045
LES BALCONS D HESPERIDE	E16320012L	08312102713 7511404	16/07/15	02/09/15	PLUS	Dépassement de 19% des plafonds PLUS	441
ALAN SEEGER	E15870025L	06411140362 2011404	19/01/17	01/02/17	PLUS	Dépassement de 9% des plafonds de ressources PLUS non indiqué dans le PV de CAL (conditions de dérogation non respectées) ; salarié ERILIA classé 1 sur 3 (non prioritaire)	276
PALAIS DEPORTA	E01210112L	00601150603 6611385	21/05/15	02/07/15	PLUS	Dépassement de 31% des plafonds de ressources PLUS	425
RESIDENCE ALBERT 1ER	E1652D020L	02A02150072 4911404	19/02/15	30/03/15	PLUS	Dépassement de 28% des plafonds de ressources PLUS	302
BLUE HORIZON	E1859F026L	08304160830 99AL020	27/10/16	07/03/17	PLUS	Dépassement de 28% des plafonds PLUS (pas de dépassement lors de la CAL tenue l'année précédente)	285

Programme	N° Logt	Numéro unique SNE	Date de la CAL	Date du bail	Financement	Irrégularité constatée	loyer (€)
RESIDENCE LE DIRIGEABLE	E16240002L	11109151343 9075056	29/06/16	19/09/16	PLUS	Dépassement de 5% des plafonds PLUS	462
LES ORANGERS	E1851B013L	00612160952 23GD PUB	16/02/17	14/04/17	PLUS	Dépassement de 12% des plafonds PLUS ; dérogation non indiquée sur le PV de CAL et non autorisée compte-tenu du non-respect de la clause de mixité sociale (groupe neuf)	479
RILLIEUX 3 B	E50090062L	06906151194 3411404		22/04/15	PLUS	Régularisation d'occupation sans titre ; absence de passage en CAL ; dossier incomplet (titre de séjour sur le sol français et avis fiscaux non fournis lors de l'attribution)	385
LES LUCIOLES	E1692A013L	02B03140064 9211404	12/12/14	20/04/15	PLAI	Dossier incomplet (revenus d'un cotulaire manquants)	796
RES.UNIVERSITY BERGES DE SEINE	E16640711L	11105163731 3311404		01/01/16	PLS	Absence de passage en CAL ; conventionnement en cours suite à acquisition (PLS)	417
RES.UNIVERSITY BERGES DE SEINE	E16640403L	11103159995 1311404		01/01/15	PLS	Absence de passage en CAL	372
RES.UNIVERSITY BERGES DE SEINE	E16640408L	NC		01/10/15	PLS	Absence de passage en CAL (bail étudiant / jeune travailleur de moins de 30 ans) ; absence numéro unique SNE	405
RES.UNIVERSITY BERGES DE SEINE	E16640708L	NC		21/10/15	PLS	Absence de passage en CAL ; absence numéro unique SNE	432

7.10 VENTILATION DES LOYERS PAR TYPE DE DEMANDEUR (ATTRIBUTIONS DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2017)

Type du demandeur	Logements attribués dont le loyer est			Total	
	non renseigné	inférieur à 300 euros	supérieur à 300 euros	Nbre de logements	%
Apprenti		1	6	7	0,3
Artisan, commerçant, profession libérale	2		32	34	1,3
Autre	22	31	211	264	10,3
CDD, Stage, intérim	0	27	197	224	8,8
CDI (ou fonctionnaire)	46	50	932	1 028	40,2
Chômage	12	19	130	161	6,3
Etudiant	2	5	8	15	0,6
Retraité	8	21	79	108	4,2
Sans objet		1	11	12	0,5
Sous-total hors QPV (I)	92	155	1 606	1 853	72,4
Apprenti			1	1	0,0
Artisan, commerçant, profession libérale			8	8	0,3
Autre	20	27	87	134	5,2
CDD, Stage, intérim	0	17	47	64	2,5
CDI (ou fonctionnaire)	6	30	124	160	6,3
Chômage	4	8	40	52	2,0
Etudiant			3	3	0,1
Retraité		11	18	29	1,1
Sans objet	2	0	9	11	0,4
Sous-total QPV (II)	32	93	337	462	18,1
Apprenti		1	0	1	0,0
Artisan, commerçant, profession libérale			7	7	0,3
Autre		2	40	42	1,6
CDD, Stage, intérim		1	37	38	1,5
CDI (ou fonctionnaire)			121	121	4,7
Chômage		2	12	14	0,5
Retraité		1	20	21	0,8
Ne sait pas (III)	0	7	237	244	9,5
Total général = (I)+(II)+(III)	124	255	2 180	2 559	100,0

Source : synthèse ANCOLS à partir des données du SNE

7.11 LISTE DES SEPT ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT NE RESPECTANT PAS LA CLAUSE DE MIXITE SOCIALE

(non conforme à l'article 8 de la convention APL)

Programme	N° Logt	Numéro unique SNE	Date de la CAL	Date du bail	Financement	Loyer (€)
LE JARDIN D'ELIOTT	E15350008L	083121507077311404	17/12/15	04/01/16	PLUS	306
LE JARDIN D'ELIOTT	E15350020L	083101405270011404	13/05/16	09/06/16	PLUS	306
LE JARDIN D'ELIOTT	E15350017L	083071100744311388	23/01/15	01/02/15	PLUS	306
LES ATTITUDES	E1485B202L	033081515040433B01	30/11/15	01/02/16	PLUS	537
LES ATTITUDES	E1485B404L	033091515436611005	25/01/16	18/02/16	PLUS	474
VILLA SANDRINE	E14560014L	083101710504211404	13/10/17	27/10/17	PLUS	512
VILLA SANDRINE	E14560003L	083011709267211404	10/02/17	21/02/17	PLUS	280

7.12 LISTE DES GROUPES POUR LESQUELS L'OBLIGATION D'AFFECTATION D'UN ETP PAR TRANCHE DE CENT LOGEMENTS N'EST PAS RESPECTEE.

Commune	Nom Résidence	Nombre de logements	ETP affectés en 2018	ETP réglementaire par tranche de 100 logts
AJACCIO	A Licciona	109	0,7	1
AJACCIO	A Mandarina 1,2,3	330	1,0	3
AJACCIO	Les Hauts de Petra di Mare	148	0,5	1
AJACCIO	Les salines 1, 2	810	6,0	8
AJACCIO	Petra di Mare 1,2	344	1,8	3
ANTIBES	Les Logis de Saint Claude	231	1,5	2
CANNES	La croix du Sud	218	1,0	2
CANNES	Le Green Domaine	100	0,4	1
CANNES	Les Amaryllis 1,2	109	0,7	1
CANNES	Les pins bleus	102	0,4	1
LE CANNET-ROCHEVILLE	Les Mirandoles	332	2,0	3
MANDELIEU-LA NAPOULE	Les jardins d'Helotie 1,2	224	1,6	2
LA CIOTAT	Fardeloup	400	3,0	4
LA CIOTAT	Logis de Brunet	320	2,4	3
LA CIOTAT	Les Matagots	255	1,0	2
LYON	Jean MOULIN	122	0,6	1
RILLIEUX la PAPE	Rillieux 1	554	4,0	5
RILLIEUX la PAPE	Rillieux 2	503	3,3	5
RILLIEUX la PAPE	Rillieux 3 A	134	0,3	1
RILLIEUX la PAPE	Rillieux 3C	109	0,4	1
VENISSIEUX	Le Minguettes 1	137	0,8	1
VENISSIEUX	Le Minguettes 2	168	0,6	1
VILLEURBANNE	Le Tonkin la Ruelle	104	0,4	1
ANNEMASSE	Le Tétras	117	0,5	1
CLERMONT FERRAND	Les hauts de Lafayette	170	0,6	1
ORANGE	Le Jonquier	210	1,0	2
BASTIA	Hestia	107	0,5	1
BASTIA	Logis de Montesoro 1	452	2,1	4
BASTIA	Logis de Montesoro 2	458	2,1	4
BASTIA	Logis de Montesoro 3	280	1,6	2
BASTIA	Les Sitelles	132	0,5	1
BASTIA	Lupino	210	1,3	2
BASTIA	Petra Verde	147	0,6	1
LIVRY GARGAN	La Garlande	108	0,6	1
FRANCONVILLE	Le Cernay	201	1,0	2
ARLES	Les Peupliers	518	4,0	5
ARLES	Parc des Montilles	141	0,6	1
ISTRES	Le Prépaou	201	1,0	2
ISTRES	Résidence de Grignan	107	0,5	1
MARIGNANE	les Raumettes	334	2,0	3
MARSEILLE	38-la Viste	698	5,0	6
MARSEILLE	la Viste –Provence	306	2,0	3
MARSEILLE	Adret des Comtes	216	1,0	2
MARSEILLE	La Pastorale	287	1,2	2
MARSEILLE	le Météore	145	0,6	1
MARSEILLE	la Fauvière	320	1,8	3
MARSEILLE	Le Sud	117	0,7	1
MARSEILLE	Grands pins 10 ^e	116	0,8	1
MONTPELLIER	La Martelle	328	2,4	3
CAGNES SUR MER	Jardins d'Auguste	112	0,5	1
MENTON	Les Résédas 1-2	161	0,7	1
NICE	l'Ariane	382	2,0	3
NICE	les Vallées	364	2,7	3
NICE	Jardins de Majorelle	158	0,5	1
NICE	Via Réale	171	0,3	1
HYERES	Terrasses de Costebelle	109	0,4	1
SIX FOURS PLAGE	Clos des cigales	106	0,4	1
TOTAL		13 852	77,7	121

7.13 SIGLES UTILISES

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

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

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

