

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

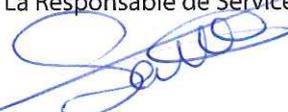
Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
<b>25</b>	<b>19</b>	<b>6</b>

N° de la séance : 02

Objet de la délibération : Direction Habitat  
Logement - Convention d'Utilité Sociale  
2019-2024 avec Habitat 06

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services  Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : BC.2019.211

Date de la convocation : <b>Le 26/11/2019</b>
<b>Certifié exécutoire compte tenu</b>
de l'affichage en date du <b>13 DEC. 2019</b>
de la réception s/Préfecture en date du <b>13 DEC. 2019</b>
Pour le Président, La Responsable de Service  Corinne SAINTE

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS**

**Séance du 02 décembre 2019**

L'an deux mil dix-neuf et le 02 décembre à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

### **PRESENTS :**

Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Christophe ETORE, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR

### **ABSENTS :**

Michelle SALUCKI, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Claude BERENGER, Joseph VALETTE

Par délibération n°CC.2019.165 en date du 14 octobre 2019, la CASA a approuvé le principe de signature des conventions d'utilité sociale (CUS) avec les six principaux bailleurs intervenant sur le territoire à savoir Erilia, Côte d'Azur Habitat (CAH), Sophia Antipolis Habitat (SAH), Logis familial, Habitat 06 et CDC Habitat, dès lors que les objectifs de politiques patrimoniales et sociales de l'organisme répondent aux logiques de territoire de la CASA.

Les CUS ont été rendues obligatoires pour tous les organismes HLM par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009. Établies sur la base des plans stratégiques de patrimoine, ces conventions définissent, pour une période de 6 ans, les engagements du bailleur en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. Elle constitue un cadre d'échanges et de suivi partenarial entre l'organisme, les services de l'État et les collectivités parties prenantes.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) a modifié les modalités et le calendrier d'élaboration des CUS. Certains indicateurs ont ainsi évolué et le contenu a été adapté pour prendre en compte de nouveaux enjeux comme les principes du logement d'abord et les plans de vente du patrimoine.

Chaque organisme est tenu d'associer les collectivités dès lors qu'il dispose d'un patrimoine sur leur territoire. En outre, ces dernières peuvent être signataires de la CUS.

Dans ce contexte, la CASA a souhaité être partie prenante des CUS 2019-2024. Cette forme d'engagement est particulièrement encouragée par l'Etat car elle permet de conforter le contenu de la CUS par une adhésion politique locale.

Par courrier en date du 7 mai 2019, le bailleur social Habitat 06 a transmis à la CASA, le premier projet de CUS. Afin de prendre en compte les remarques des différentes personnes publiques associées, dont la CASA, Habitat 06 a transmis un nouveau projet de convention d'utilité sociale par courrier en date du 8 octobre 2019.

Ce document présente un état des lieux de l'activité patrimoniale et sociale du bailleur et ses engagements sur la période 2019-2024 :

➤ **Composition du patrimoine du bailleur social**

Habitat 06 est exclusivement présent dans les Alpes Maritimes sur le territoire de 25 communes. Son patrimoine est composé de 2170 logements dont 66 % situés sur la Métropole Nice Côte d'Azur et 393 logements (6 groupes de logements) sur le territoire de la CASA (second EPCI d'implantation).

En tant qu'opérateur du Conseil départemental, le principal réservataire des logements est le conseil départemental (27 %), puis les services de l'Etat (26 %).

➤ **Etat de l'occupation sociale**

Le taux de ménages monoparentaux sur la CASA est relativement faible (8 %) en comparaison des autres EPCI (28 % sur la MNCA, 21 % CA Riviera Française). Il en est de même concernant le taux de locataires âgés de plus de 65 ans, relativement faible sur la CASA (environ 7 %, contre 16 % MNCA et 18 % CC Alpes d'Azur).

Le taux d'impayés de plus de 3 mois est modéré sur la CASA (5 %).

On note que les territoires de la CC Alpes d'Azur et la CC du Pays des Paillons sont des secteurs potentiellement porteurs de plus de fragilité sociale.

➤ **Etat du patrimoine selon la qualité du service-rendu (PP-2 et PP-3)**

Sur le territoire de la CASA, Habitat 06 ne dispose pas de logement de classement énergétique du DPE D, E, F et G.

Concernant l'état technique du patrimoine, selon la méthode retenue par le bailleur, les logements présents sur la CASA sont considérés comme étant très satisfaisants.

De ce fait, Habitat 06 n'a pas inscrit de logement pour le territoire de la CASA dont la rénovation permettrait un changement d'étiquette.

## ➤ **Engagements sur la période 2019-2024 en matière de politique patrimoniale**

### • Réhabilitation et maintenance

Aucun programme localisé sur la CASA n'est référencé dans la CUS pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique ou de lourdes réhabilitations.

### • Politique de développement (PP-1)

En termes d'orientations stratégiques, Habitat 06 n'a pas localisé ses objectifs de production de logement sur le territoire de la CASA. Le bailleur ambitionne de produire 100 logements sociaux par an à compter de 2020 sur l'ensemble du département, et souhaite également promouvoir des résidences autonomes et résidences intergénérationnelles (50 logements par an).

La SEM réalise également des programmes de diversification au cas par cas, à l'exemple de la construction d'une crèche pour la commune du Rouret, en lien avec un projet de LLS.

Concernant la production de logements PLAI adapté, il est indiqué « cette programmation prévisionnelle pourra intégrer des PLAI adaptés en fonction d'opportunités étudiées au cas par cas ».

### • Le plan de vente aux occupants

Habitat 06 n'a procédé jusqu'à ce jour à aucune vente de logements locatifs sociaux et ne prévoit pas de commercialiser de logements pendant la période de la CUS.

## ➤ **Qualité de service rendu aux locataires**

Habitat 06 dispose d'un service d'astreinte depuis 2014.

Bien que le bailleur ne dispose pas encore de dispositif de certification ou de labellisation en matière de qualité de service, une démarche qualité a été initiée et déployée depuis 2016. Par ailleurs, depuis 2018, les gardiens sont devenus des agents de gestion permettant d'augmenter la disponibilité et les plages horaires pour recevoir et traiter les demandes des locataires.

Par ailleurs, dans un souci d'amélioration de son service, Habitat 06 va mettre en place un service extranet à destination des locataires.

### • Gestion des impayés

Le comité « impayés mensuels » mis en place en 2014 a montré son efficacité. Un comité ad hoc précontentieux et contentieux est organisé mensuellement dans le prolongement du comité impayés. Suite à la mise en place de ces dispositifs, le stock des impayés présents qui avait atteint près de 560 k€ en février 2015 a été ramené à 360 k€ au 30 juin 2017. Au 31 décembre 2018, le stock des débiteurs était de 349 k€.

### • Accessibilité du patrimoine (SR-1)

En plus de la résidence des pins réalisée en partenariat avec Les maisons de Marianne sur la commune de Roquefort les pins (86 logements adaptés), Habitat 06 a réalisé des travaux spécifiques pour permettre que 50 logements soit « adaptés ». Ainsi sur le territoire de la CASA, ce sont 5 logements existants qui sont labellisés :

- Antibes - parc Eugénie : 3 logements
- Roquefort les pins – cœur de village : 2 logements

Sur les seuls logements familiaux (c'est-à-dire hors résidences étudiantes et logements foyers), Habitat 06 ambitionne à l'échelle du département que 95 % des logements soient accessibles aux personnes à mobilité réduite à l'horizon 2024.

- La performance de gestion de logement (G-1)

Avec la réorganisation et la professionnalisation des équipes, les coûts de gestion du bailleur ont augmenté entre 2016 et 2018 (967 € à 1040 € par logement). Toutefois Habitat 06 est actuellement dans une démarche de maîtrise des coûts et de réduction des coûts avec une ambition dès 2022 d'un coût de gestion de 980 €, pour viser 900 € à l'horizon 2024.

➤ Politique d'attribution (PS-1 et PS-2 et PS-2bis et PS-3)

Habitat 06 a transmis les bilans d'attributions et analyse des attributions (notamment par rapport au 1<sup>er</sup> quartile) pour les années 2017 et 2018. Au total, 87 baux ont été signés en 2017 et 35 en 2018 pour le territoire de la CASA. En 2017, 40 % des baux signés ont été réalisés à l'attention du 1<sup>er</sup> quartile et 34 % en 2018.

Conformément aux objectifs fixés par la loi, Habitat 06 s'engage à respecter les obligations réglementaires, à savoir que :

- 25 % des attributions annuelles hors QPV seront consacrées aux demandeurs du premier quartile ;
- 25 % des attributions annuelles seront consacrées aux ménages prioritaires ; Habitat 06 alerte sur la difficulté de respecter cet engagement sans l'adhésion de l'ensemble des réservataires.

En revanche, Habitat 06 souhaite porter à hauteur de 5 % seulement les attributions à l'attention de ménages prioritaires au titre du DALO. C'est le principal axe d'amélioration pour laquelle la CASA sera attentive au cours des 6 prochaines années, afin que le bailleur s'inscrive dans la même dynamique que les autres bailleurs du territoire en tendant vers un pourcentage de réalisation plus important et visant les 25 % à l'horizon 2024.

L'ensemble des éléments transmis par le bailleur concernant sa convention d'utilité sociale répondent majoritairement aux enjeux du territoire de la CASA, d'où le souhait de la collectivité de sceller le partenariat avec Habitat 06.

Vu le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;

Vu la délibération n°CC.2019.165 en date du 14 octobre 2019 par laquelle le Conseil Communautaire de la CASA a délégué au Bureau communautaire la signature des CUS ;

Il est proposé au Bureau communautaire :

- d'approuver la signature par la CASA de la convention d'utilité sociale d'Habitat 06 sur la période 2019-2024 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention d'utilité sociale.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :**

- d'approuver la signature par la CASA de la convention d'utilité sociale d'Habitat 06 sur la période 2019-2024 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention d'utilité sociale.

AINSI FAIT ET DELIBERE  
A ANTIBES LE 02 décembre 2019  
Suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

  
Jean LEONETTI

# CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

2019 - 2024

## HABITAT 06

27 septembre 2019

**Précisions :**

Ce document a été formalisé par Wavestone dans l'état de notre connaissance des textes concernant les Conventions d'Utilité Sociale 2019 – 2024 et compte-tenu de notre expérience opérationnelle auprès des organismes HLM.

Ce document devra évoluer pour tenir compte des orientations qui pourront être définies par l'Etat, les collectivités locales et par le mouvement Hlm au niveau national et local.

# Préambule

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté complète des dispositions législatives et réglementaires récentes (lois Lamy du 21 Février 2014 et ALUR du 24 mars 2014 en particulier) qui renforce l'objectif assigné à l'ensemble des organismes Hlm de **contribuer encore davantage à la mixité sociale des villes et des quartiers**. Plusieurs articles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ont ainsi été modifiés en ce sens et les CUS « *nouvelle génération* » doivent concourir à cet objectif.

Aux termes de cette loi, complétée par ceux de la loi ELAN, l'échéance des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) « *première génération* » est prolongée jusqu'au **31 décembre 2017**. Les CUS « *nouvelle génération* » devront être déposées auprès des représentants locaux de l'Etat au plus tard au **30 juin 2019** et **signées avant le 31 décembre 2019** avec effet rétroactif au 1er juillet 2019.

D'une façon générale, elles engagent les organismes Hlm en matière de **politique patrimoniale, sociale et de qualité de service** pour la **période 2019 – 2024**.

Elles doivent présenter les évolutions en matière d'organisation et les politiques poursuivies sur ces trois volets.

Les engagements de l'organisme pour les 6 prochaines années sont définis sur la base d'**indicateurs qui ont été précisés par le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019**.

Un état de l'occupation sociale doit être décliné en distinguant les immeubles situés en et hors QPV.

Le présent document a pour objet de présenter la **Convention d'Utilité Sociale** de la SEML HABITAT 06 et de fixer les droits et obligations des parties prévus dans la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017.

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>ii</b>
<b>TITRE 1 : Aspects généraux</b>	<b>1</b>
1.1 Signataires	1
1.2 Visa des textes	1
1.3 Visa des délibérations d’Habitat 06	2
1.4 Visa de la concertation avec les collectivités locales	2
1.5 Visa de la concertation avec les représentants des locataires	3
1.6 Visa de la concertation avec les services de l’Etat	4
<b>TITRE 2 : Objet et cadre de la Convention d’Utilité Sociale</b>	<b>5</b>
2.1 Objet de la CUS	5
2.2 Durée de la CUS	5
2.3 Rappel des indicateurs obligatoires et optionnels	5
2.4 Articulation de la CUS avec le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)	6
<b>TITRE 3 : Implantation et caractéristiques du patrimoine d’Habitat 06 et de son occupation</b>	<b>7</b>
3.1 Etat du patrimoine de l’organisme, dont implantation en QPV / hors QPV	7
3.2 Etat de l’occupation sociale	16
3.3 Etat du patrimoine selon la qualité de service rendu	24
<b>TITRE 4 : Etat des lieux, orientations stratégiques et programme d’actions d’Habitat 06</b>	<b>32</b>
4.1 Politique patrimoniale et d’investissement	32
4.2 Qualité de service rendu aux locataires	46
4.3 Engagements en matière de gestion sociale	62
4.4 Politique en faveur de l’hébergement	74
4.5 Modalités en termes de concertation locative	76
4.6 Politique d’accession	79
4.7 Logements-foyers	83
4.8 Engagements en faveur d’une politique sociale et environnementale	86
<b>TITRE 5 : Synthèse des indicateurs</b>	<b>90</b>
5.1 Politique patrimoniale	90
5.2 Politique sociale	93
5.3 Accessibilité	96
5.4 Améliorer la performance de gestion des logements	96

5.5 Logements foyers	97
5.6 Politique d'accèsion	97
<b>LISTE DES ANNEXES</b>	<b>99</b>

# TITRE 1 : Aspects généraux

## 1.1 Signataires

ENTRE

L'Etat

Représenté par le Préfet de Région, Monsieur Pierre DARTOUT

ET

La Société d'économie mixte dénommée **HABITAT 06**, au capital de 3.440.320 €, ayant son siège social à Nice (Alpes-Maritimes), 64-66 route de Grenoble – Bâtiment Le Centaure Nice Leader, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 303469159.

Représenté par Monsieur Laurent CHADAJ, agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du 23 mai 2018.

ET

**Le Conseil Départemental des Alpes Maritimes, en tant que collectivité de rattachement**, dont le siège est situé 147 Boulevard du Mercantour, BP3007, 06201 Nice Cedex 3.

Représenté par Charles-Ange GINÉSY, agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes.

ET

**La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis**, dont le siège est situé Cours Masséna, BP2205, 06606 Antibes Cedex.

Représenté par Jean LEONETTI, agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes.

## 1.2 Visa des textes

Vu

- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de **Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion** ;
- La loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'**Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** ;

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l’Egalité et à la Citoyenneté ;
- Le décret n°2017-922 en date du 9 mai 2017 ;
- La note technique du 12 juillet 2017 relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de convention d’utilité sociale (NOR : TERL1718544N) ;
- La note FLASH DGALN n°16-2017 du 20 novembre 2017 relatif au report d’un an du calendrier législatif des conventions d’utilité sociale et à l’évaluation finale de la première génération ;
- Articles 88 et 104 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, relatif au nouveau calendrier d’élaboration des conventions d’utilité sociale (CUS) de seconde génération ;
- Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d’utilité sociale des organismes d’habitation à loyer modéré et des sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.
- L’arrêté du 14 août 2019 portant modification de l’arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d’utilité sociale

### 1.3 Visa des délibérations d’Habitat 06

Vu

- La délibération du Conseil d’Administration d’Habitat 06 en date du 12 octobre 2017 portant sur l’approbation du nouveau **Plan Stratégique de Patrimoine** en application des articles L.411-9 et R.445-2 du Code de la Construction et de l’Habitation figurant en annexe 1 ;
- La délibération du Conseil d’Administration d’Habitat 06 en date du 27 mars 2019 portant sur l’approbation de **l’engagement de la procédure d’élaboration de la Convention d’Utilité Sociale** figurant en annexe 2 ;
- La délibération du Conseil d’Administration d’Habitat 06 en date du 2 Octobre 2019 portant sur **l’autorisation du Directeur Général à signer la présente Convention d’Utilité Sociale** figurant en annexe 3 ;

### 1.4 Visa de la concertation avec les collectivités locales

Vu

- Les démarches d’association des collectivités locales qui se sont tenues du 12 au 20 juin 2019

4 collectivités locales ont été rencontrées, toutes dotées d'un PLH ou tenus de se doter d'un PLH, ainsi que le Département des Alpes-Maritimes.

Les feuilles de présences de ces rencontres sont présentées en annexe 10

Collectivités locales	Dates	Objet de la concertation
Conseil Départemental des Alpes Maritimes	20/06/2019	Présentation du projet de CUS N°2 (2019 – 2024)
Métropole Nice Côte d'Azur	12/06/2019	Présentation du projet de CUS N°2 (2019 – 2024)
CA de la Riviera Française	17/06/2019	Présentation du projet de CUS N°2 (2019 – 2024)
CA de Sophia Antipolis	19/06/2019	Présentation du projet de CUS N°2 (2019 – 2024)
CA du Pays de Grasse	17/06/2019	Présentation du projet de CUS N°2 (2019 – 2024)

## 1.5 Visa de la concertation avec les représentants des locataires

Vu

- La réunion du 15 mai 2019 consacrée à la **concertation des locataires sur l'état du service rendu et les engagements en matière de gestion sociale.**
- La feuille de présence et le compte-rendu de cette réunion sont présentés en annexe 11

Représentants des locataires	Dates	Objet de la concertation
CLCV	15 mai 2019	Présentation du volet « Etat du service rendu et Engagements en matière de gestion sociale » de la CUS N°2
CGL	15 mai 2019	Présentation du volet « Etat du service rendu et Engagements en matière de gestion sociale » de la CUS N°2

## 1.6 Visa de la concertation avec les services de l'Etat

Vu

- Les actions menées auprès des services de l'Etat.

Services de l'Etat	Date	Objet de la concertation
DDTM 06	26-sept	Présentation du projet de CUS N°2 (2019 – 2024)

Il a été convenu ce qui suit :

## TITRE 2 : Objet et cadre de la Convention d'Utilité Sociale

### 2.1 Objet de la CUS

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une **Convention d'Utilité Sociale** pour la période 2019 – 2024.

La Convention d'Utilité Sociale décline notamment les **politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de gestion sociale et de qualité de service.**

La présente convention porte sur **2 170 logements et 57 ensembles immobiliers** entrant dans le champ de la CUS (dont 5 résidences étudiantes comptabilisant 838 logements).

Entrent également dans le champ de la CUS, les **logements-foyers et les résidences sociales** qui constituent néanmoins une catégorie autonome ainsi que les logements produits en **accession**.

### 2.2 Durée de la CUS

La présente convention est signée pour une durée de **6 ans**. Elle prend effet au **1<sup>er</sup> juillet 2019**. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

### 2.3 Rappel des indicateurs obligatoires et optionnels

Pour rappel, **huit indicateurs obligatoires** doivent faire l'objet d'engagements quantitatifs dans le cadre la CUS :

- **PP-1 : Nombre de logements locatifs**, pour chaque mode de financement (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social), **donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires**, dont part hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et part hors du cadre du renouvellement urbain, **à trois et six ans ;**
- **PP-2 : Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E**, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, **par année ;**
- **PP-3 : Nombre de logements réhabilités**, appartenant à une **opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations**, parmi le parc total de logements, **par année ;**
- **PP-4 : Nombre de logements mis en commercialisation**, parmi le parc total de logements, **à trois et six ans ;**
- **PS-1 : Nombre d'attributions** de logements, suivies de baux signés, réalisées **en application des vingt-troisièmes à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1**, parmi le nombre total des attributions **hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville**, **par année ;**
- **PS-2 : Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires** en application de l'article L. 441-1 du

- Code de la Construction et de l'Habitation déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, parmi le nombre total des attributions, par année ;
- SR-1 : Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.
  - G-1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21, par année.
  - PS-3 : Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année ;

Deux indicateurs optionnels sont également prévus par la loi et pourront être activés à la demande du Préfet :

- PP-5 : Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année ;

Les engagements correspondant à ces indicateurs doivent être déclinés *a minima* à l'échelle du Département.

## 2.4 Articulation de la CUS avec le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Conformément à la loi du 27 janvier 2017, Habitat 06 a actualisé son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Celui-ci couvre dorénavant la période de la CUS dans son ensemble. Le PSP a été approuvé le 12 octobre 2017 par le Conseil d'Administration. Il est annexé à la présente convention en annexe 4.

## TITRE 3 : Implantation et caractéristiques du patrimoine d'Habitat 06 et de son occupation

### 3.1 Etat du patrimoine de l'organisme, dont implantation en QPV / hors QPV

#### 3.1.1 Propos introductifs

##### Historique et perspectives

Habitat 06, fort de ses treize ans d'existence en 2019, compte plus de 2 600 équivalents logements en patrimoine, ce qui atteste de sa dynamique de production depuis sa création, et du soutien apporté par l'ensemble des actionnaires de la société pour accompagner ce rythme de développement.

Cet engagement est d'abord celui du Conseil Départemental, qui demeure le principal soutien financier de la société, aux côtés de la Caisse des dépôts et d'Action Logement. Ils constituent à eux trois le noyau dur de l'apport en fonds propres. Les établissements bancaires actionnaires (Caisse d'Épargne, Crédit Agricole et Crédit Coopératif) ont également un rôle déterminant pour le soutien qu'ils apportent dans le financement des opérations de diversification et de la gestion de trésorerie des programmes sociaux.

L'année 2018 s'est caractérisée par un rythme de livraisons inférieur aux 2 années précédentes avec 79 logements et foyers mis en service mais par un volume d'ordres de service délivrés au plus haut depuis 2015 avec 331 logements lancés en production.

Ce sont toutefois 840 logements qui sont aujourd'hui en cours de construction. Leur mise en service va s'échelonner à raison de 160 logements en 2019, 408 logements en 2020, 272 logements en 2021.

Ce rythme de production soutenu s'est également accompagné d'une volonté d'être au plus près des politiques publiques en matière d'habitat et d'attractivité du territoire. Aussi, la stratégie d'Habitat 06 s'est clairement inscrite en faveur du développement d'une offre de logements locatifs adaptés au profit des seniors de notre département. Cet objectif rencontre les attentes exprimées par les maires du département des Alpes-Maritimes et les besoins exprimés par les seniors et leur famille. Le maintien à domicile et le bien-vivre dans des logements répondant aux meilleurs standards d'accessibilité et d'ergonomie sont pour Habitat 06 une préoccupation permanente.

Cette stratégie de diversification se porte également sur l'hébergement de tourisme et de loisir, en accompagnement des investissements du Département dans le moyen et haut pays. Les premières réalisations verront le jour dans la vallée de la Vésubie, en lien avec le nouveau Pôle des sports de montagne et le Centre Thermal.

Enfin, cet effort de production de logements locatifs abordables se manifeste aussi en faveur des jeunes publics qui aspirent à vivre dans le département des Alpes-Maritimes, une fois entrés dans la vie professionnelle. L'attention d'Habitat 06 se porte donc sur la diversité de son offre, en location, en location-accession et en accession sociale à la propriété, pour

accompagner le parcours de vie des enfants, qui doit être sur ce sujet un territoire d'excellence.

### Contexte actuel

Parmi les éléments constitutifs de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de seconde génération, il est demandé aux organismes de logement social d'énoncer les principales orientations stratégiques qui seront mises en œuvre sur la période 2019-2024.

Rappelons que cette Convention d'Utilité Sociale a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prenantes, Etat, collectivités locales, EPCI, prévus dans la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009. Elle décline les politiques patrimoniales, de gestion sociale et de qualité de service de l'organisme.

Cette Convention d'Utilité Sociale sera conclue pour une durée de 6 années, à compter du 1er juillet 2019.

Par une délibération du 16 mars 2017, le Conseil d'Administration avait décidé d'engager la procédure d'élaboration de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale, selon le calendrier arrêté par l'Etat. Suite aux reports successifs (FLASH DGALN n°16-2017 du 20 novembre 2017 puis loi Elan du 23 novembre 2018), le Conseil d'Administration s'est à nouveau prononcé en faveur d'un réengagement dans une démarche d'élaboration de cette Convention d'Utilité Sociale deuxième génération le 27 mars 2019 selon le nouveau calendrier arrêté par l'Etat.

L'application du Projet de Loi de Finances pour 2018 et notamment de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS), l'augmentation du taux de TVA (dont l'impact a été de 5.2 M€ pour Habitat 06), ainsi que la réforme profonde du secteur Hlm introduite par la loi ELAN, sont de nature à impacter de manière très significative la fixation de l'ensemble des orientations et engagements d'Habitat 06 sur la période de référence de cette CUS seconde génération.

Après avoir près de doublé son parc social en 5 ans, Habitat 06 comptait poursuivre sa dynamique de production au service de l'attractivité du territoire des Alpes-Maritimes. En 2019 Habitat 06 mettra encore en chantier des logements, qui accueilleront des jeunes actifs, des familles ainsi que des seniors soucieux de leur maintien à domicile.

Cette ambition, constamment soutenue par ses actionnaires et traduite dans ses projections à travers ses orientations stratégiques 2019/2024, son plan stratégique de patrimoine 2017/2026, son Plan d'affaires et le projet de Convention d'Utilité Sociale de seconde génération, se trouve aujourd'hui remise en cause par l'effet cumulé des mesures adoptées, constitutives d'un « choc d'offre ».

Si Habitat 06 partage la volonté d'agir en faveur de l'offre dans les zones tendues, d'une pause dans l'inflation des normes, de l'amélioration du pouvoir d'achat des locataires, elle s'inquiète des décisions de baisse des loyers qui placent les organismes de logement social dans des situations financières difficiles, au détriment des objectifs immédiats de production, d'amélioration du patrimoine et de pérennité de leurs engagements financiers.

Pour réussir le choc de l'offre de logement dans les zones à forts enjeux ou encore la redynamisation des territoires moins tendus, il faut disposer d'opérateurs de logements en capacité d'agir. Or, toute décision de baisse des loyers impacte négativement l'autofinancement de façon significative, avec à la clé une moindre production de logements en zones tendues, une baisse des investissements dans le parc existant et un affaiblissement

accru de notre attractivité, déjà fortement altérée par le contexte économique de ces dernières années.

Les Entreprises Publiques Locales (Epl) sont des entreprises enracinées dans les territoires sous la maîtrise des élus et qui agissent sur le long terme au service de l'intérêt général pour répondre à des situations extrêmement différentes et complexes. Pour continuer à répondre aux enjeux du logement, elles doivent pouvoir agir avec visibilité, disposer d'un cadre réglementaire stable et garder une capacité d'adaptation et de décision stratégique.

Habitat 06 propose d'appréhender les conséquences financières de la réforme systémique du financement du logement social avec rigueur, gravité, mais aussi avec une détermination et une motivation renouvelée, qui impose à la société de trouver les voies et moyens d'amortir ce choc exogène majeur, de préserver ses acquis patrimoniaux dans le logement social, tout en continuant à développer ses projets de diversification, qui font aujourd'hui la singularité d'Habitat 06, mais aussi sa force.

**Les nouvelles orientations stratégiques approuvées par le Conseil d'administration du 12 octobre 2017 sont déclinées autour de trois axes :**

**1) Préserver nos acquis patrimoniaux dans le logement social :**

- / Consolider l'atteinte du seuil de 3 000 logements à horizon 2019 ;
- / Adapter la politique d'entretien du patrimoine ;
- / Préserver la mixité sociale et intergénérationnelle des résidences.

**2) Adapter notre production et nos modes de financement des logements sociaux au choc systémique :**

- / Adopter un moratoire de deux ans sur les projets en VEFA qui ne tiendraient pas l'objectif de baisse radicale des coûts de production ;
- / Accorder une priorité absolue aux projets réalisés en maîtrise d'ouvrage directe sur lesquels la société dispose des meilleurs effets de levier ;
- / Adapter le management de la société à ce nouveau contexte ; -
- / Rechercher de nouveaux financements à effet de levier.

**3) Développer les projets de diversification, en accompagnement des politiques territoriales :**

- / Dans l'immobilier de tourisme et de loisir dans le haut pays ;
  - / Dans l'immobilier d'activité dans les polarités de croissance de l'activité et de l'emploi ;
- Dans le logement locatif social adapté aux seniors.

### 3.1.2 Périmètre du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le patrimoine d'Habitat 06 se compose de 2 170 logements dont :

- / 1 332 logements locatifs sociaux dont 69 d'entre eux se situent en QPV
- / 838 logements étudiants, intégralement situés hors QPV.

Il comptabilise également :

- / 154 logements en résidences gérées (séniors, résidences médico-sociales, résidences pour handicapés mentaux, autre résidences spécialisées)
- / 6 396 m<sup>2</sup> de locaux d'activité (commerces, bureaux)
- / 1 744 places de stationnement

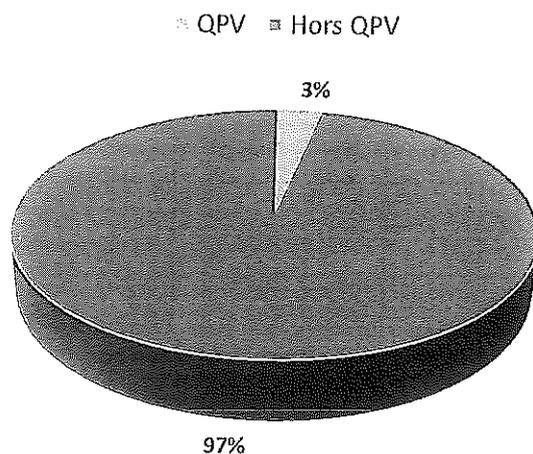
Ces deux dernières activités représentent un volume de 102 équivalents logements.

Le patrimoine total en propriété d'Habitat 06 au 31 décembre 2018 s'élève donc à 2 432 équivalents logements.

Il présente la particularité de ne comporter aucun logement individuel.

Situation au 31/12/2018	QPV	Hors QPV	Total
Nombre total de logements de l'organisme	69	2,101	2,170
Nombre d'ensembles immobiliers	2	55	57
Capacité d'accueil des foyers	21	133	154

#### Répartition du patrimoine d'Habitat 06 en nb de logements

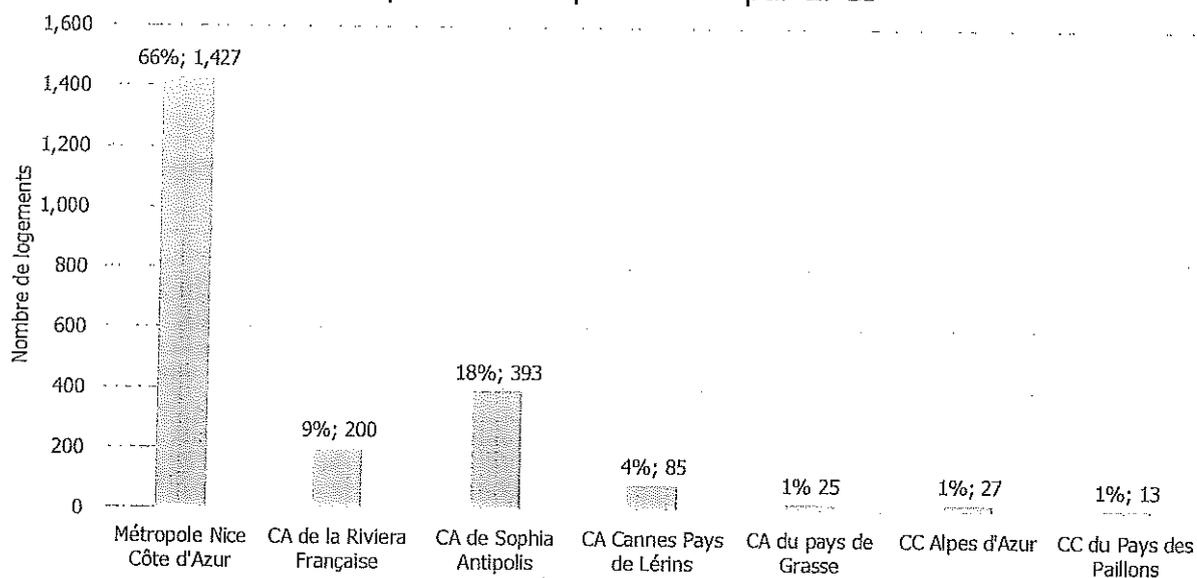


La très grande majorité du patrimoine se situe en dehors des **Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville**. Il s'agit d'un taux particulièrement bas, dans la mesure où cette part s'élève à 31% pour l'ensemble du parc locatif social français et près de 37% pour la région PACA.

A noter que le Foyer Zelter, propriété d'Habitat 06 à Grasse, se situe dans le QPV de la Ville de Grasse mais n'entre pas dans le champ d'analyse de ce chapitre.



## Répartition du patrimoine par EPCI



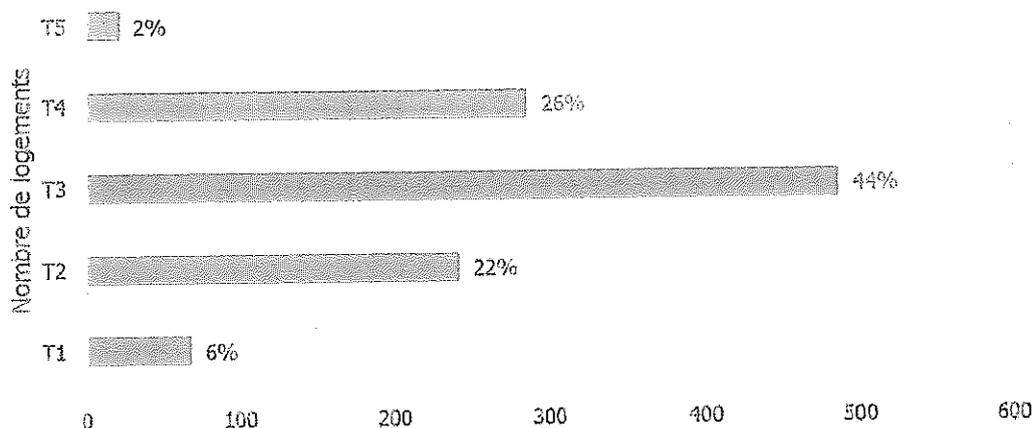
Répartition du patrimoine par EPCI	QPV	Hors QPV	Total	% total
Métropole Nice Côte d'Azur	2	32	34	60%
CA de la Riviera Française	0	13	13	23%
CA de Sophia Antipolis	0	6	6	11%
CA Cannes Pays de Lérins	0	1	1	2%
CA du Pays de Grasse	0	1	1	2%
CC Alpes d'Azur	0	1	1	2%
CC du Pays des Paillons	0	1	1	2%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>100%</b>

Nombre de groupes

### 3.1.4 Une offre diversifiée

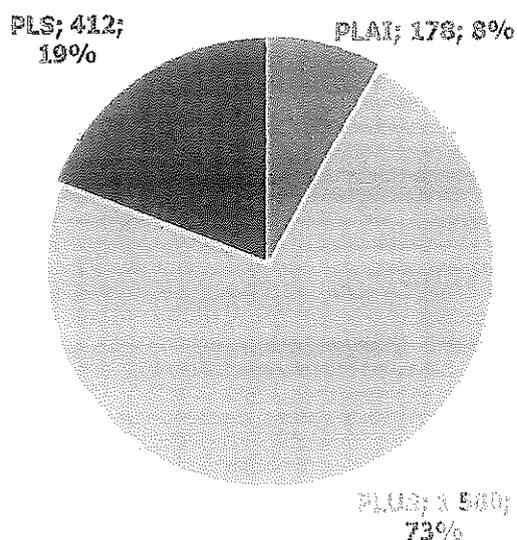
Habitat 06 possède une part importante de logements locatifs sociaux (hors résidences étudiantes) de typologies moyennes et grandes (72% de logements T3 et +).

Répartition du patrimoine par typologie



Parallèlement, le patrimoine se compose principalement de logements financés en PLUS (73%).

Répartition du patrimoine type de financement en nb de logements



### Répartition par EPCI :

Répartition du patrimoine type de financement et par EPCI en nb de logements	PLAI	PLUS	PLS	Libre
Métropole Nice Côte d'Azur	6%	73%	21%	0.3%
CA de la Riviera Française	21%	41%	39%	0.0%
CA de Sophia Antipolis	12%	81%	8%	0.0%
CA Cannes Pays de Lérins	0%	100%	0%	0.0%
CA du Pays de Grasse	20%	72%	8%	0.0%
CC Alpes d'Azur	0%	100%	0%	0.0%
CC du Pays des Paillons	31%	69%	0%	0.0%
<b>Total (nb logements)</b>	<b>178</b>	<b>1,580</b>	<b>412</b>	<b>4</b>

Cette répartition permet de mettre en évidence la faible proportion de logements PLUS sur la CA de la Riviera Française (seulement 41%) et la présence la plus élevée de logements PLS (39%) sur ce territoire.

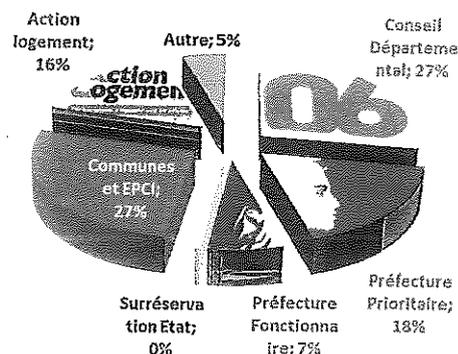
A noter que les taux de PLUS et de PLS apparaissent faiblement élevés car ils comprennent les logements étudiants représentant 39 % du patrimoine et financés à 80 % en PLUS et à 20 % en PLS..

Loyer moyen en €/mois/m <sup>2</sup> de SH	QPV	Hors QPV	Moyenne
Métropole Nice Côte d'Azur	6.33	7.65	7.56
CA de la Riviera Française	NA	9.50	9.50
CA de Sophia Antipolis	NA	7.37	7.37
CA du Pays de Grasse	NA	6.68	6.68
CC Alpes d'Azur	NA	6.26	6.26
CC du Pays des Paillons	NA	7.19	7.19
<b>Moyenne globale</b>	<b>6.33</b>	<b>7.44</b>	<b>7.43</b>

### 3.1.5 Contingents

Avec **27 %** du parc, le **Conseil Départemental** représente le premier réservataire des logements.

Réservataires	2018 en %
Conseil Départemental	364 27%
Préfecture Prioritaire	244 18%
Préfecture Fonctionnaire	87 7%
Surréservation Etat	4 0%
Communes et EPCI	356 27%
Action logement	217 16%
Autre	66 5%
<b>Logements</b>	<b>1 338</b>

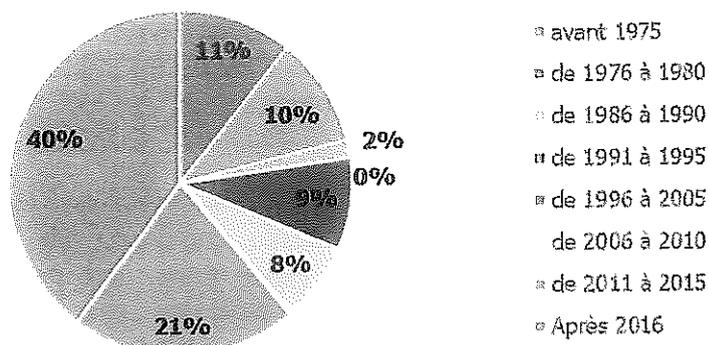


### 3.1.6 Age du patrimoine

78% du patrimoine a été livré lors de la période couvrant les années 2006 à 2016 (dont 57% de constructions neuves). L'âge moyen du patrimoine est de 16 ans, soit un parc particulièrement jeune.

Répartition du patrimoine par année de construction (y compris foyers)

Nombre de logements



Date de construction	Nombre de logements	% du patrimoine
avant 1975	234	11%
de 1976 à 1980	225	10%
de 1986 à 1990	36	2%
de 1991 à 1995	0	0%
de 1996 à 2005	186	9%
de 2006 à 2010	164	8%
de 2011 à 2015	462	21%
Après 2016	863	40%

## 3.2 Etat de l'occupation sociale

### 3.2.1 Méthodologie

Pour rappel, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit que l'état d'occupation sociale doit notamment prendre en compte les ressources et la composition familiale des ménages logés.

Le classement du patrimoine en fonction de l'occupation sociale d'Habitat 06 a été opéré dans le respect de la méthodologie suivante :

- / Constitution d'une base de données spécifique à partir d'une extraction de l'enquête OPS 2018 consolidé à l'échelle de l'ensemble immobilier. Cet outil permet une lecture comparative automatisée de chacun des indicateurs retenus dans la CUS à l'échelle de la résidence, de sa commune et de son EPCI d'implantation et du patrimoine d'Habitat 06 dans son ensemble.

Le périmètre d'analyse de cette étude comprend 39 groupes immobiliers, comptabilisant 1 095 logements (soit 50% du patrimoine d'Habitat 06 entrant dans le périmètre de la CUS et 83% des logements locatifs sociaux). Les ensembles immobiliers n'ayant pas été enquêtés car livrés après le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ont été exclus.

Ces ensembles immobiliers sont répartis sur 5 EPCI :

- Métropole Nice Côte d'Azur
- CA de la Riviera Française
- CA de Sophia Antipolis
- CC Alpes d'Azur
- CC du Pays des Paillons

De même, les résidences étudiantes sont exclus du champ de l'enquête.

- / Sélection de treize indicateurs, répartis en 4 familles, retenus pour établir une « photographie de l'occupation sociale » du parc d'Habitat 06 déclinée par EPCI (en précisant, le cas échéant, « en » et « hors » QPV) :
  - **Ressources :**
    - » Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS
    - » Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS (PLAI)
    - » Taux de ménages dont les ressources sont entre 60% et 100% des plafonds PLUS (entre PLAI et PLUS)
    - » Taux de ménages dont les ressources sont entre 100% et 130% des plafonds PLUS (entre PLUS et PLS)
    - » Taux de ménages dont les ressources sont entre 130% et 150% des plafonds PLUS (entre PLS et PLI)
    - » Taux de ménages dont les ressources sont supérieures à 150% des plafonds PLUS (supérieurs au PLI)

» Taux de ménages au Supplément de Loyer Solidarité (SLS)

- **Composition familiale :**

» Taux de ménages monoparentaux

- **Vieillesse :**

» Taux de locataires âgés entre 65 ans et 74 ans

» Taux de locataires âgés de plus de 75 ans

- **Economique :**

» Taux de locataires avec un emploi précaire (CDD; apprentis; intérim; stages)

» Taux de ménages ayant bénéficié de l'APL

» Taux d'impayés de + de 3 mois

/ **Sélection de 8 indicateurs** parmi ces 13 afin de procéder au **classement des résidences en matière de « fragilité sociale »** à proprement parler :

- Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS
- Taux de ménages au Supplément de Loyer Solidarité (SLS)
- Taux de ménages monoparentaux
- Taux de locataires âgés entre 65 ans et 74 ans
- Taux de locataires âgés de plus de 75 ans
- Taux de locataires avec un emploi précaire (CDD; apprentis; intérim; stages)
- Taux de ménages ayant bénéficié de l'APL
- Taux d'impayés de + de 3 mois

/ Il a été attribué, pour chaque groupe immobilier, une note à chacun des indicateurs. Pour cela, la valeur de chaque indicateur a été comparée avec la valeur de la moyenne du même indicateur calculée à l'échelle du patrimoine d'Habitat 06. Cette note peut obtenir 2 valeurs :

- Une note de « 0 » a été attribuée à l'indicateur si sa valeur pour le groupe est **inférieure à la moyenne de cet indicateur à l'échelle de l'organisme,**
- Une note de « 1 » a été attribuée à l'indicateur si sa valeur pour le groupe est **supérieure à la moyenne de cet indicateur à l'échelle de l'organisme,**

/ Une inversion de cette règle a été appliquée avec le taux de ménages au Supplément de Loyer Solidarité (SLS). En effet, il a été considéré que l'augmentation du taux de cet indicateur était de nature à diminuer la fragilité sociale de la résidence.

/ Chaque résidence a ensuite fait l'objet d'une **caractérisation de sa « fragilité d'occupation sociale »**, englobant l'ensemble de ces indicateurs. En fonction de la valeur obtenue par la somme des notes individuelles de chaque indicateur, les groupes immobiliers ont été classés dans les catégories suivantes :

- « **Fragilité sociale forte** » : 6 à 8 des critères retenus sont supérieurs au taux moyen de ces critères à l'échelle d'Habitat 06
- « **Fragilité sociale moyenne** » : 3 ou 5 des critères retenus sont supérieurs au taux moyen de ces critères à l'échelle d'Habitat 06
- « **Fragilité sociale faible** » 0 à 2 des critères retenus sont supérieurs au taux moyen de ces critères à l'échelle d'Habitat 06

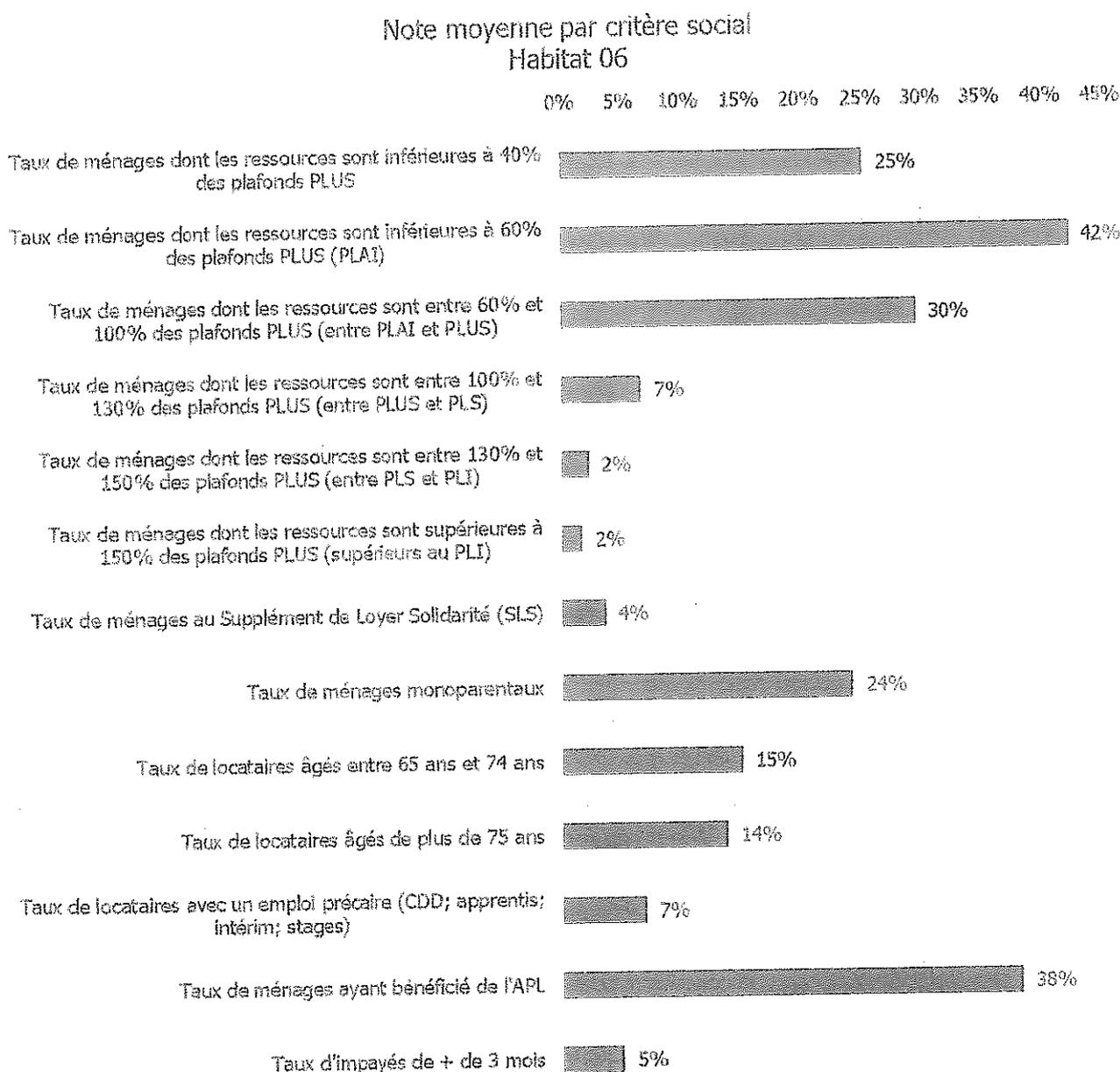
Bien évidemment, l'analyse de la fragilité sociale ne peut se limiter à l'exploitation de données issues d'enquête statistique. Il faudrait pouvoir adjoindre à cette notion des études qualitatives portant sur les modalités de fonctionnement des résidences et portant sur le contexte sociodémographique des territoires ou des quartiers de référence.

Pour analyser les enjeux en matière de **mixité sociale** par EPCI et au regard d'un état des lieux de l'existant, Habitat 06 a ainsi souhaité mobiliser des **indicateurs sociaux ou de peuplement pouvant constituer des indices de fragilité** (ou, *a minima*, des éléments de connaissance dont la réunion est nécessaire en vue de favoriser une plus grande mixité sociale, familiale et/ou générationnelle au sein des résidences) et des **indicateurs de gestion** eux aussi révélateurs de fragilités possibles (impayés en particulier). Habitat 06 a ainsi souhaité définir la **mixité** en allant **au-delà** de la prise en compte du seul **niveau de ressources** des ménages et en tenant compte du caractère « multidimensionnel » et particulièrement complexe du sujet.

Les analyses développées dans le cadre de la CUS demeurent tributaires du **caractère déclaratif des renseignements saisis** dans les enquêtes OPS, qui peuvent se révéler incomplets, certaines questions étant souvent laissées sans réponses par les personnes interrogées.

### 3.2.2 Photographie de l'occupation sociale d'Habitat 06

Le tableau ci-dessous présente la valeur moyenne de chaque indicateur retenu à l'échelle d'Habitat 06 :



La majorité de ces indicateurs reflètent une situation d'occupation sociale plutôt meilleure que les valeurs moyennes du secteur à l'échelle nationale, notamment sur les critères suivants :

- / Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds HLM : **25%** (39% des locataires du parc HLM national sont en dessous de 40% des plafonds PLUS)
- / Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM : **42%** (contre 60% pour le parc locatif social)

En revanche, le taux de ménage monoparentaux (24%) est légèrement au-dessus de la moyenne nationale qui se situe à 21%.

Dans le tableau de synthèse ci-après, la valeur moyenne de chaque indicateur à l'échelle de d'Habitat 06 est mise en regard avec la valeur moyenne de ce même indicateur sur les EPCI sur lesquels l'organisme possède du patrimoine :

Note moyenne par critère social	Habitat 06	Métropole Nice Côte d'Azur	CA de la Riviera Française	CA de Sophia Antipolis	CC Alpes d'Azur	CC du Pays des Paillons
<b>RESSOURCES</b>						
Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS	25%	27%	17%	26%	41%	15%
Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS (PLAI)	42%	45%	31%	41%	65%	31%
Taux de ménages dont les ressources sont entre 60% et 100% des plafonds PLUS (entre PLAI et PLUS)	30%	30%	18%	45%	29%	38%
Taux de ménages dont les ressources sont entre 100% et 130% des plafonds PLUS (entre PLUS et PLS)	7%	7%	4%	7%	0%	31%
Taux de ménages dont les ressources sont entre 130% et 150% des plafonds PLUS (entre PLS et PLI)	2%	3%	1%	2%	6%	0%
Taux de ménages dont les ressources sont supérieures à 150% des plafonds PLUS (supérieurs au PLI)	2%	2%	1%	2%	0%	0%
Taux de ménages au Supplément de Loyer Solidarité (SLS)	4%	4%	1%	5%	6%	0%
<b>COMPOSITION FAMILLIALE</b>						
Taux de ménages monoparentaux	24%	28%	21%	8%	18%	0%
<b>VIEILLISSEMENT</b>						
Taux de locataires âgés entre 65 ans et 74 ans	15%	16%	17%	7%	18%	15%
Taux de locataires âgés de plus de 75 ans	14%	17%	6%	6%	12%	8%
<b>ECONOMIQUE</b>						
Taux de locataires avec un emploi précaire (CDD; apprentis; intérim; stages)	7%	8%	6%	4%	6%	8%
Taux de ménages ayant bénéficié de l'APL	38%	38%	36%	41%	59%	46%
Taux d'impayés de + de 3 mois	5%	5%	3%	5%	6%	23%

Certains chiffres ont été surlignés car ils présentent des valeurs assez différentes de la valeur moyenne de l'organisme. En effet, une disparité d'intensité de fragilité sociale se manifeste à l'échelle des différents territoires.

On notera notamment que les territoires de la **CC Alpes d'Azur** et la **CC du Pays des Paillons** présentent plusieurs valeurs au-dessus de la moyenne d'Habitat 06 et sont donc potentiellement porteurs de plus de fragilité sociale.

Un comparatif spécifique sur la Métropole Nice Côte d'Azur montre:

- Une paupérisation plus forte sur l'ensemble de la Métropole au regard des ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS (+ 16 %) et des bénéficiaires de l'API (+ 5%)
- Une population plus âgée sur le parc d'Habitat 06 (+ 10 %)

X

	Sur le patrimoine NCA d'Habitat 06	Total Métropole NCA
• Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40 % des plafonds PLUS	27%	43%
• Taux de ménage assujettis au SLS	4%	3,40%
• Taux de ménages monoparentaux	28%	25%
• Taux de locataires âgés de plus de 75 ans	17%	7%
• Taux de ménages en emploi précaire	8%	9%
• Taux de ménages bénéficiaires de l'APL	38%	43%

Evaluation du risque social	Nombre de logements	Part de logements	Nombre de programmes	Part de programmes
Fragilité sociale faible	155	14%	8	21%
Fragilité sociale moyenne	917	84%	27	69%
Fragilité sociale forte	23	2%	4	10%
<b>Total</b>	<b>1,095</b>	<b>100%</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>

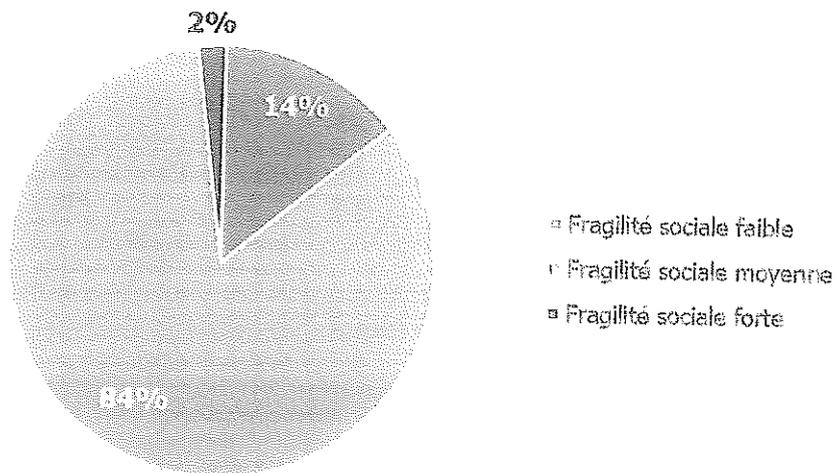
### 3.2.3 Analyse de la fragilité sociale du patrimoine d'Habitat 06

Comme présenté ci-dessus (cf 3.2.1 Méthodologie), l'analyse de la fragilité sociale d'Habitat 06 a été effectuée en sélectionnant 8 critères parmi les 13 recouvrant à minima les 4 familles d'indicateurs.

Cette analyse permet d'aboutir à la répartition suivante :

#### Répartition du patrimoine selon le risque de fragilité sociale

## Répartition des logements selon le risque de fragilité sociale



L'analyse du risque de fragilité sociale laisse apparaître un risque contenu avec une très grande majorité de logements en « fragilité sociale moyenne » et près de 14% en « fragilité sociale faible ».

Seuls 2% des logements en « fragilité sociale forte » devront faire l'objet d'une attention particulière.

## Répartition des logements par territoire QPV / hors QPV et suivant le risque social

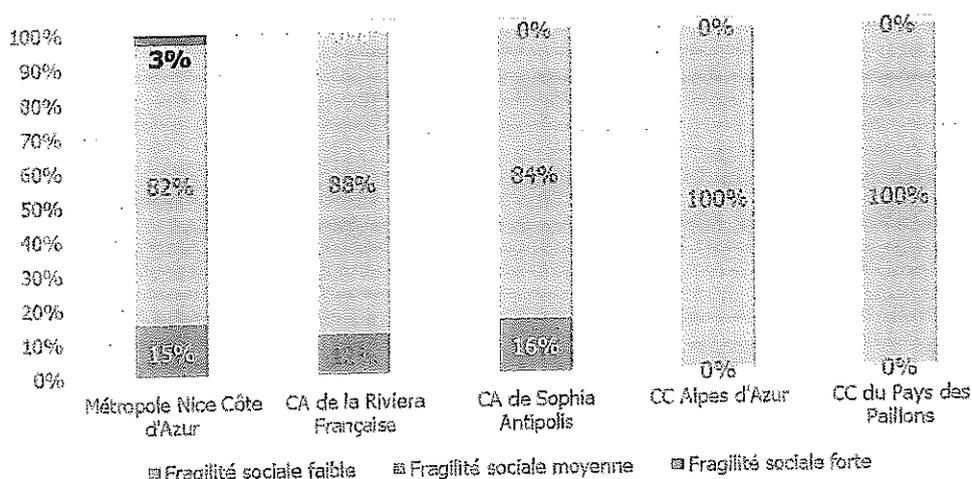
Territoire	Fragilité sociale faible		Fragilité sociale moyenne		Fragilité sociale forte	
	Nb lgts	% lgts	Nb lgts	% lgts	Nb lgts	% lgts
QPV	0	0%	69	8%	0	0%
Hors QPV	155	100%	848	92%	23	100%
Total	155	100%	917	100%	23	100%

Les 69 logements situés en zone QPV présentent une fragilité sociale moyenne. Les logements QPV suivent la même répartition que celle développée précédemment.

## Répartition des logements par EPCI et suivant le risque social :

Territoire	Fragilité sociale faible		Fragilité sociale moyenne		Fragilité sociale forte	
	Nb lgts	% lgts	Nb lgts	% lgts	Nb lgts	% lgts
Métropole Nice Côte d'Azur	117	15%	628	82%	23	3%
CA de la Riviera Française	21	12%	157	88%	0	0%
CA de Sophia Antipolis	17	16%	92	84%	0	0%
CC Alpes d'Azur	0	0%	27	100%	0	0%
CC du Pays des Paillons	0	0%	13	100%	0	0%
Total	155	14%	917	84%	23	2%

## Répartition des logements par EPCI et suivant le risque social



L'analyse du risque de fragilité sociale du patrimoine d'Habitat 06 ne laisse pas apparaître de territoire sur lesquels le risque de fragilité sociale serait particulièrement patent.

Les 4 résidences ayant le profil de « fragilité sociale forte » se trouvent dans la Métropole Nice Côte d'Azur

### 3.3 Etat du patrimoine selon la qualité de service rendu

#### 3.3.1 Méthodologie

Pour rappel, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit que l'appréciation du service rendu doit notamment prendre en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

Le classement du patrimoine d'Habitat 06 a été opéré dans le respect de la méthodologie suivante :

La qualité de service rendu se décline en deux axes principaux :

/ **L'attractivité du patrimoine**

Il s'agit de mesurer la qualité intrinsèque de la résidence : les prestations des logements et parties communes, la présence de stationnements, d'ascenseurs, l'ambiance de la résidence, l'adéquation de loyers mais également son état général et son étiquette énergétique.

/ **L'environnement urbain**

C'est la perception du quartier (résidentiel, populaire, sensible), de l'image de la commune. Il se mesure également par la présence de nuisances sonores ou visuelles, l'existence de services de proximité, commerces, bus, écoles...

L'attractivité du patrimoine et de l'environnement urbain a été analysée à partir de grilles de cotations couvrant divers critères.

Des groupes de travail se sont réunis pour attribuer à chaque résidence une note allant de **0 à 100**, pour chaque item :

- / **0** représentant une appréciation **très dégradée**.
- / **100** représentant une appréciation **très favorable**.

Chacun des axes a été scindé en **4 familles**, chaque résidence se situant dans une des familles en fonction de la note obtenue et de la grille de notation suivante :

Note obtenue	Attractivité du patrimoine	Environnement urbain
entre <b>0</b> et <b>33</b>	Entrée de Gamme	Déqualifié
entre <b>33</b> et <b>50</b>	Gamme Intermédiaire	Moyen
entre <b>50</b> et <b>67</b>	Gamme Supérieure	Favorable
entre <b>67</b> et <b>100</b>	Standing	Porteur

La qualité de service rendu a été appréciée en croisant ces deux critères, selon le principe décrit dans le tableau ci-dessous :

Attractivité du PATRIMOINE Environnement URBAIN	Entrée de Gamme	Gamme Intermédiaire	Gamme Supérieure	Standing
Porteur	Moyen	Satisfaisant	Bon	Très Bon
Favorable	Moyen	Moyen	Satisfaisant	Bon
Moyen	Faible	Moyen	Moyen	Satisfaisant
Déqualifié	Faible	Faible	Moyen	Moyen

Les résultats présentés dans les points suivants ne concernent que les logements locatifs sociaux rentrant dans le champ d'application de la présente CUS.

### 3.3.2 Attractivité du patrimoine

L'attractivité du patrimoine a été mesurée à partir de **10 critères** :

- / **Performance énergétique** : étiquette DPE
- / **Etat technique** : issu d'un plan de travaux
- / **Abords extérieurs** : 1<sup>ère</sup> image de la résidence, son accessibilité
- / **Stationnement** : box, intérieur, extérieur, état général, espacement
- / **Ambiance résidentielle** : sentiment de sécurité
- / **Standing** : Prestations, image renvoyée par la résidence
- / **Ascenseurs** : Présence ou non, état général, aspect, propreté, vétusté, pannes
- / **Prestations des parties communes** : qualité des matériaux, état de dégradation
- / **Prestations des logements** : qualité des matériaux, terrasses / balcons, mode de chauffage
- / **Adéquation du produit** : adéquation des loyers avec l'attractivité de la résidence

#### A. La performance énergétique

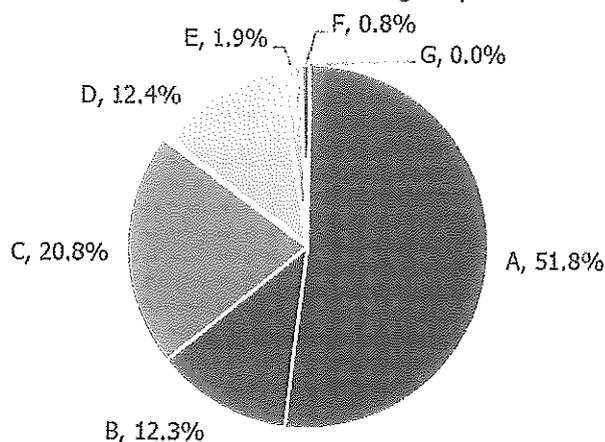
Déterminé en fonction du classement énergétique du Diagnostic Performance Energétique (DPE). L'échelle de notation retenue est la suivante :

Diagnostic Performance Energétique	A < 51	B 51 à 90	C 91 à 150	D 151 à 230	E 231 à 330	F 331 à 450	G > 450
Note	100	80	65	50	30	15	0

85 % du patrimoine se trouve avec des notation A, B et C.

Seulement 2,6 % du patrimoine présentent une notation E, F, G (contre 51% lors du précédent PSP)

Répartition du patrimoine en fonction du classement énergétique



### Répartition par EPCI :

Répartition du patrimoine en fonction du classement énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Métropole Nice Côte d'Azur	42%	1%	19%	12%	0.4%	0.8%	0%
CA de la Riviera Française	3%	6%	1%	1%	0.1%	0%	0%
CA de Sophia Antipolis	5%	5%	1%	0%	0%	0%	0%
CA Cannes Pays de Lérins	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
CA du Pays de Grasse	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
CC Alpes d'Azur	0%	0%	0%	0%	1.5%	0%	0%
CC du Pays des Paillons	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>% Total</b>	<b>51.8%</b>	<b>12.3%</b>	<b>20.8%</b>	<b>12.4%</b>	<b>1.9%</b>	<b>0.8%</b>	<b>0.0%</b>

Les logements éneergivores (E, F et G) se situent **exclusivement sur la Métropole Nice Côte d'Azur**, la CC Alpes d'Azur et le CA de la Riviera Française.

### Répartition QPV / Hors QPV :

Répartition du patrimoine en fonction du classement énergétique	A	B	C	D	E	F	G
QPV	3%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Hors QPV	49%	12%	20%	12%	2%	1%	0%
<b>% Total</b>	<b>51.8%</b>	<b>12.3%</b>	<b>20.8%</b>	<b>12.4%</b>	<b>1.9%</b>	<b>0.8%</b>	<b>0.0%</b>

Les logements situés **en QPV** possèdent une **très bonne performance énergétique**.

L'essentiel des **logements éneergivores** se situent **hors QPV**.

## B. Etat technique

A partir de la connaissance technique du patrimoine, un diagnostic a été établi afin de déterminer les besoins techniques nécessaires pour maintenir les fonctionnalités d'usage des résidences. Une programmation sur 10 ans a ainsi été chiffrée de manière objective.

Cette programmation intègre l'ensemble des travaux allant du petit entretien à la réhabilitation/ changement de composants en passant par le gros entretien.

Pour obtenir une cotation de 0 à 100, le cumul des travaux sur 10 ans a été ramené au logement fournissant ainsi une échelle dont l'amplitude va de 0 € à 32 K€ par logement.

Ce chiffrage a été établi en recensant les besoins exhaustifs du parc, indépendamment de la capacité financière de la société à y faire face.

Plusieurs classes d'état technique ont été retenues :

Note				Classe
entre	0	et	33	Pas satisfaisant
entre	33	et	50	Peu satisfaisant
entre	50	et	67	Satisfaisant
entre	67	et	100	Très Satisfaisant

### Résultats obtenus par EPCI :

Répartition du patrimoine en fonction de son état technique	Pas satisfaisant	Peu satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant	Total (nb logements)
Métropole Nice Côte d'Azur	2%	0%	12%	52%	66%
CA de la Riviera Française	0%	0%	0%	9%	9%
CA de Sophia Antipolis	0%	1%	0%	17%	18%
CA Cannes Pays de Lérins	0%	0%	0%	4%	4%
CC Alpes d'Azur	0%	1%	0%	0%	1%
CA du Pays de Grasse	0%	0%	0%	1%	1%
CC du Pays des Paillons	0%	0%	0%	1%	1%
<b>Total (nb logements)</b>	<b>55</b>	<b>51</b>	<b>250</b>	<b>1814</b>	<b>2,170</b>
<b>% Total</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>12%</b>	<b>84%</b>	<b>100.0%</b>

Le patrimoine d'Habitat 06 est donc globalement en bon état technique avec plus de **95% des logements** identifiés comme ayant un état « **Satisfaisant** » et « **Très Satisfaisant** ». Ces résultats sont cohérents avec la jeunesse du patrimoine.

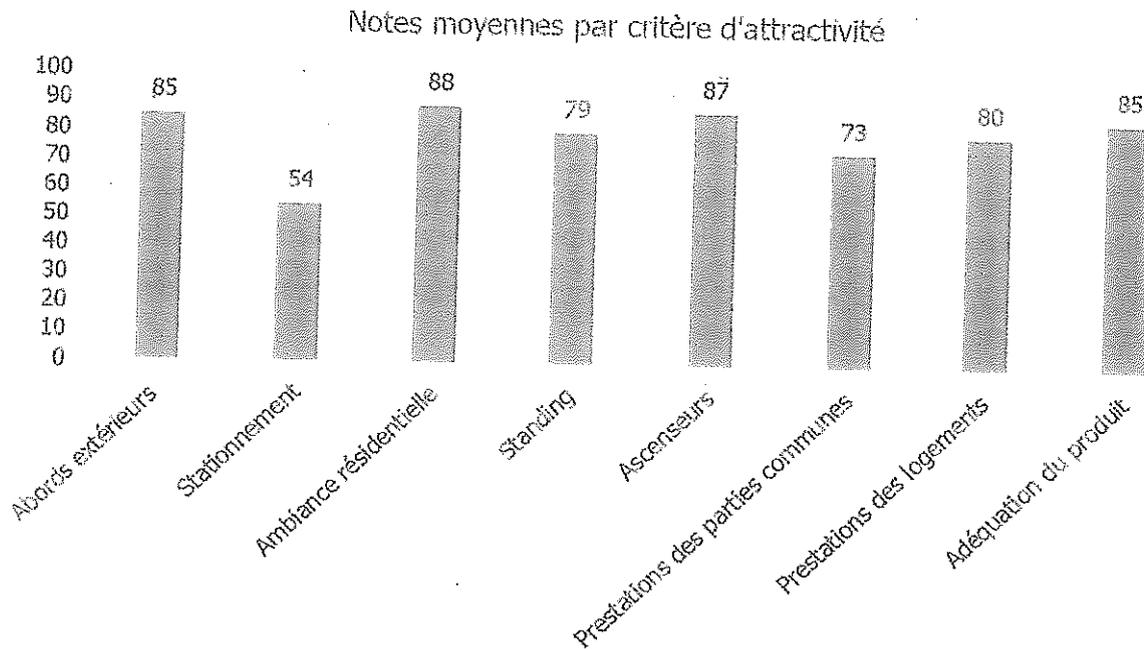
### Résultats QPV / Hors QPV :

Répartition du patrimoine en fonction de son état technique	Pas satisfaisant	Peu satisfaisant	Satisfaisant	Très satisfaisant
QPV	0.0%	0.0%	0.0%	3.2%
Hors QPV	2.5%	0.0%	11.5%	80.4%
<b>% Total</b>	<b>2.5%</b>	<b>0.0%</b>	<b>11.5%</b>	<b>83.6%</b>

A l'image de la performance énergétique, les logements présents dans les **QPV** sont tous dans un **état technique « Très satisfaisant »**.

### C. Les autres critères

Analyse des notes moyennes obtenus sur les autres critères :



Le critère patrimoine fait apparaître les enjeux suivants :

- / Un patrimoine globalement très attractif ; en dehors du stationnement, les notes sont supérieures à 73
- / L'ambiance résidentielle est l'un des points forts de l'attractivité du parc

### Analyse par EPCI :

Notes moyennes par critère d'attractivité	Abords extérieurs	Stationnement	Ambiance résidentielle	Standing	Ascenseurs	Prestations des parties communes	Prestations des logements	Adéquation du produit	
Métropole Nice Côte d'Azur	79	43	85	73	81	67	76	81	
CA de la Riviera Française	92	66	95	89	91	81	83	91	
CA de Sophia Antipolis	95	83	91	93	93	86	85	92	
CA Cannes Pays de Lérins	100	100	100	90	100	90	90	90	
CA du Pays de Grasse	100	80	90	90	100	90	95	90	
CC Alpes d'Azur	70	10	75	50	NA	65	80	75	
CC du Pays des Pailons	90	80	90	92	90	65	85	90	
Moyenne globale	85	54	88	79	87	73	80	85	85

La Métropole Nice Côte d'Azur et la CC Alpes Azur sont les EPCI présentant globalement des notes d'attractivité plus faibles que les autres territoires, mais les notes d'attractivité sur ces deux territoires ne font pas apparaître d'enjeux majeurs de rattrapage, si ce n'est la problématique du stationnement sur la Métropole de Nice Côte d'Azur.

### Analyse QPV/Hors QPV :

Notes moyennes par critère d'attractivité	Affords extérieurs	Stationnement	Ambiance résidentielle	Standsing	Ascenseurs	Prestations des parties communes	Prestations des logements	Adequation du produit
QPV	60	43	75	60	70	65	80	80
Hors QPV	82	53	87	77	83	73	76	83
Moyenne globale	81	52	86	76	82	73	77	83

Les notes d'attractivité des groupes immobiliers présent dans les QPV sont légèrement en dessous de la moyenne de l'organisme. Ils ne représentent néanmoins que 2 groupes à l'échelle de l'organisme.

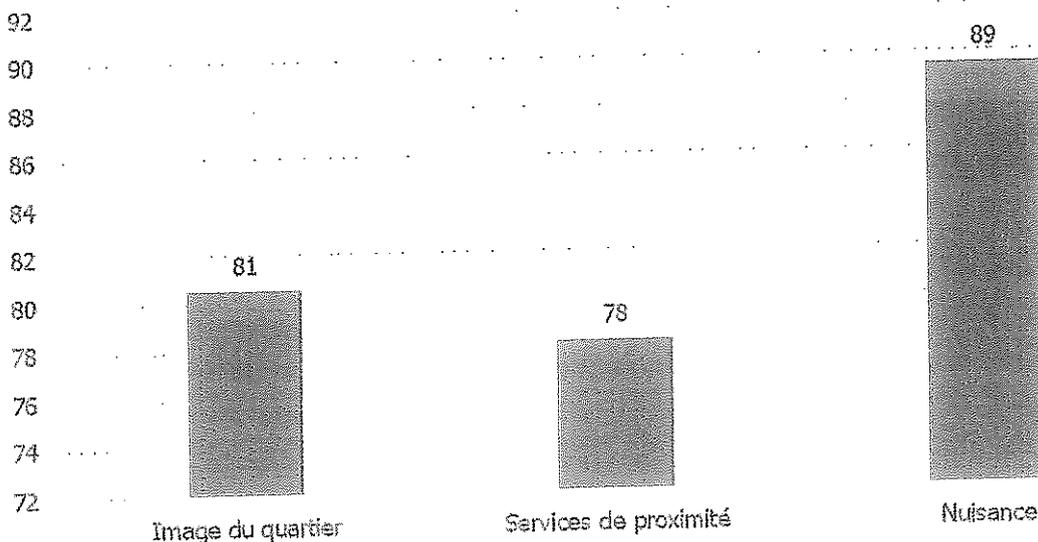
### 3.3.3 Environnement urbain

L'axe urbain se décline en 3 critères que sont :

- / L'image du quartier
- / L'existence des services de proximité
- / La présence ou non de nuisances

La société n'a généralement que peu d'influence sur ces critères qui dépendent à la fois de l'action publique et d'évolution socio-démographique. Dans l'ensemble, le quartier contribue à valoriser le patrimoine d'Habitat 06 :

Notes moyennes par critères de l'axe urbain



En particulier, l'image du quartier, qui peut constituer un handicap en termes de commercialisation des logements, jouit d'une note moyenne de 80 points sur 100.

Sur **l'image du quartier**, seules les 2 résidences de Esméralda à Nice et La Colette à Puget Théniers obtiennent une note de 50.

Sur les **services de proximité**, les résidences les plus éloignées des centres villes présentent des notes entre 30 et 50.

On constate une absence de nuisances sur le patrimoine (aucune note inférieure à 60).

#### Analyse par EPCI :

Notes moyennes par critères de l'axe urbain	Image du quartier	Services de proximité	Nuisance
Métropole Nice Côte d'Azur	77	82	86
CA de la Riviera Française	88	70	97
CA de Sophia Antipolis	85	83	90
CA Cannes Pays de Lérins	90	50	90
CA du Pays de Grasse	80	80	100
CC Alpes d'Azur	50	40	90
CC du Pays des Paillons	90	100	90
<b>Moyenne globale</b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>89</b>

Cette analyse vaut pour l'ensemble des territoires, à l'exception de l'image du quartier (50 points sur 100) et des services de proximité (40 points sur 100) de la CC Alpes Azur.

#### Analyse QPV/Hors QPV :

Notes moyennes par critères de l'axe urbain	Image du quartier	Services de proximité	Nuisance
QPV	60	90	80
Hors QPV	81	78	90
<b>Moyenne globale</b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>89</b>

Les 2 groupes immobiliers situés en QPV sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur présentent un bon accès aux services de proximité et un degré de nuisance assez faible. Par ailleurs, l'image du quartier demeure satisfaisante, à hauteur de 60 points sur 100, pour ce type de territoire.

### 3.3.4 La qualité de service rendu

Le résultat du croisement des deux axes vus précédemment permet de reconstituer la qualité de service rendu du patrimoine d'Habitat 06.

Pour rappel, les logements sont classés suivant plusieurs gammes de niveau de service :

Faible	Moyen	Satisfaisant	Bon	Très bon
--------	-------	--------------	-----	----------

Plus de 93% du patrimoine présente un très bon niveau de qualité de service :

Critère Attractivité	Entrée de Gamme	Gamme Intermédiaire	Gamme Supérieure	Standing
Critère Urbain				
Porteur	16	0	77	2,047
Favorable	0	0	30	0
Moyen	0	0	0	0
Déqualifié	0	0	0	0

De plus, aucuns logements ne présentent un niveau de qualité de service faible et seulement 16 logements un niveau de qualité de service moyen.

#### Classement par EPCI :

Répartition du patrimoine en fonction de sa qualité de service rendu	Faible	Moyen	Satisfaisant	Bon	Très bon	Total (nb logements)
Métropole Nice Côte d'Azur	0%	1%	0%	4%	61%	66%
CA de la Riviera Française	0%	0%	0%	0%	9%	9%
CA de Sophia Antipolis	0%	0%	0%	0%	18%	18%
CA Cannes Pays de Lérins	0%	0%	0%	0%	4%	4%
CA du Pays de Grasse	0%	0%	0%	0%	1%	1%
CC Alpes d'Azur	0%	0%	1%	0%	0%	1%
CC du Pays des Paillons	0%	0%	0%	0%	1%	1%
<b>Total (nb logements)</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>77</b>	<b>2047</b>	<b>2,170</b>
<b>% Total</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>	<b>94%</b>	<b>100%</b>

Les quelques logements présents dans les catégories Moyen et Satisfaisant se situent sur la Métropole Nice Côte d'Azur et sur la CC Alpes d'Azur. Cette analyse confirme les tendances constatées précédemment.

De même, les groupes situés dans les QPV présentent une bonne qualité de service et ne révèlent pas de déficience particulière par rapport aux logements situés en dehors des quartiers de la politique de la ville :

Répartition du patrimoine en fonction de sa qualité de service rendu	Faible	Moyen	Satisfaisant	Bon	Très bon	Total (nb logements)
QPV	0%	0%	0%	1%	2%	70%
Hors QPV	0%	1%	1%	3%	92%	17%
<b>Total (nb logements)</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>77</b>	<b>2,047</b>	<b>2,170</b>

# TITRE 4 : Etat des lieux, orientations stratégiques et programme d'actions d'Habitat 06

## 4.1 Politique patrimoniale et d'investissement

### 4.1.1 Maintenance et réhabilitation

#### A. Etat des lieux

Habitat 06 met en place des moyens conséquents pour maintenir à niveau la qualité de son patrimoine à travers plusieurs types d'actions :

/ **Maintenance du patrimoine :**

Maintenance du patrimoine (K€)	2014	2015	2016	2017	2018	Variations	
Entretien courant	120	210	217	220	385	165	75%
Remise en état de logements	93	76	114	96	165	69	72%
Garantie totale	27	24	26	26	23	-3	-11%
Gros entretien	226	299	319	282	173	-109	-39%
Sinistres / Indemnités	73	30	-72	-44	3	47	-107%
<b>Total</b>	<b>538</b>	<b>639</b>	<b>604</b>	<b>581</b>	<b>750</b>	<b>168</b>	<b>29%</b>
<i>Ratios hors Sinistres Indemnités</i>							
en % des loyers	6,8%	7,9%	7,4%	6,1%	7,1%		
en € / equiv. Logement	325 €	396 €	326 €	267 €	306 €		

Conformément aux objectifs budgétaires, le coût d'entretien du patrimoine est maintenu en deçà de 8% de loyers ;

L'activité de l'année 2018 a été marquée par de nombreux appels d'offres pour le renouvellement et la mise en place de contrats :

- Entretien des chaudières gaz individuelles.
- Entretien des portails et portes automatiques de garage.
- Désinsectisation ; dératisation ; désinfection.
- Entretien des robinetteries.
- Entretien des ventilations mécaniques contrôlées.

## / Réhabilitations et amélioration de la performance énergétique du patrimoine

Les dernières réhabilitations importantes identifiées à l'occasion de la CUS précédente ont été engagées :

- « Les Pugets » à Saint Laurent-du-Var : 225 logements, 4 491 K€ TTC

Après une première tranche réceptionnée en 2016, la deuxième tranche comportant les travaux d'accessibilité des commerces, dans le cadre de l'Agenda d'Accessibilité Programmé (ADAP), ont été réceptionnés en avril 2018.

- « La Colette » à Puget Théniers : 27 logements, 1 333 K€ TTC

La réhabilitation a été engagée en juin 2015, des travaux complémentaires de réfection des toitures ont dû être réalisés afin de pouvoir supporter les panneaux solaires. Cette deuxième phase a été réceptionnée en décembre 2018 et a entraîné un surcoût de 470 K€. Le Conseil d'Administration du 18 mai 2017 avait validé ces travaux.

- « Les Canebiers » à Cagnes-sur-Mer : 188 logements, 2 690 K€ TTC

Programmée depuis longue date, cette réhabilitation a démarré en octobre 2017, les travaux ont été réceptionnés en mars 2019.

- Autres investissements sur le patrimoine : 177 K€

Parmi les autres actions significatives on peut citer :

- 67 K€ remplacement des volets roulants et du PAC Climatisation (rés. les Nérolis)
- 36 K€ : installation de caméras de surveillance (Neptune, Winter Palace, Olivier Chesneau)
- 28 K€ : de travaux en cours pour la rénovation énergétique (Beilouno) et la remise à niveau des panneaux photovoltaïques (Carré Lyautey)

Habitat 06 intègre systématiquement le volet « performance énergétique » dans ses réhabilitations dans le respect des engagements pris suite au Grenelle de l'environnement.

Seuls quelques logements n'ont pas encore fait l'objet de réhabilitation. Il s'agit de logements en copropriétés ou dans les centres historiques qui présentent des difficultés particulières :

- Habitat 06 n'a pas la maîtrise pleine et entière de la décision d'engager des travaux
- Le rapport coût/gain énergétique est défavorable

## B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Fort des constats réalisés sur la qualité de service et la rentabilité de son patrimoine, Habitat 06 a décidé d'orienter sa politique d'entretien vers la poursuite des actions engagées :

### / Maintenance du patrimoine :

Habitat 06 a pour objectif de consacrer, sur la période 2019-2024, **8% de la mise en recouvrement** à la maintenance de son patrimoine. Cette maintenance recouvre :

- L'entretien courant
- La remise en état des logements à la relocation
- La garantie totale
- Le gros entretien

### / Réhabilitations et amélioration de la performance énergétique du patrimoine

Toutes les réhabilitations intègrent un volet « amélioration de la performance énergétique ». Entre 2019 et 2024 sont programmées les réhabilitations des dernières résidences historiques d'Habitat 06 :

- / Cagnes-sur-Mer : Graglia : 5 logements (2021)
- / Cagnes-sur-Mer : Les Chênes : 9 logements (2023)

A noter que ces résidences sont en copropriétés. La réalisation de travaux de réhabilitation y est donc plus complexe du fait de leur gouvernance partagée.

Réhabilitations	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Réhabilitations (K€)			70		150		<b>220</b>
Nombre de logements			5		9		<b>14</b>
dont logements en étiquette E, F et G			5		9		<b>14</b>
Coût au logement (K€)			14		17		<b>16</b>

## C. Engagements

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année..									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements F, G rénovés, passés A, B ou C, D ou E en 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	14	0	0	0	5	0	9	0
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	14	0	0	0	5	0	9	0
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	0	0	0	0	0	0	0	0

En 2019, après la fin des réhabilitations importantes (Les Pugets, Les Canebiers, la Colette) Habitat 06 comptabilisera seulement **117 logements en étiquette D**.

Voici le détail de la situation des principaux logements en étiquette D au 31 décembre 2018 :

Commune	Résidence	Nbr logts	Observations
St Laurent du Var	Les Nérolis	35	Programme livré en 2006 dont l'étiquette énergétique est pénalisée par un équipement de chauffage réversible assurant un rafraîchissement l'été bien apprécié par les résidents ....
Cagnes sur Mer	Villa Catherine	17	Seuls 17 de ces logements sont en étiquette D, le reste de ce programme récent (2011), soit 7 logements est en étiquette C.
La Brigue	Résidence Pachiaudi	8	Programme livré récemment.
Carros	La Beilouno	5	L'étiquette doit être recalculée suite à la réhabilitation de cette copropriété qui s'est achevée en 2017.
Cagnes sur Mer	Suzy Solidor	2	Seuls 2 des 5 logements de ce programme sont en étiquette D, les autres logements sont en étiquette C. Néanmoins, un nouveau calcul d'étiquettes est à faire suite au changement récent des menuiseries.
Nice	Winter Palace	2	Un changement de menuiseries va être réalisé en 2017, permettant une amélioration de la performance énergétique.
Nice	Esméralda	3	Seuls 3 des 5 logements de ce programme sont en étiquette D, les autres logements sont en étiquette C. De plus, la situation de ces logements dans une copropriété rend difficile l'engagement de lourds travaux.
La Roquette sur Var	Baou Rous	2	Sur ces logements en bandes, les deux pavillons situés aux extrémités ont une étiquette inférieure au logement central. Une amélioration de l'isolation pourra être étudiée.
Vence	Un Autre Univers	2	Ces logements (ainsi que les 5 autres que détient Habitat 06 dans cette copropriété) font l'objet depuis la livraison du programme en 2009 d'un contentieux lourds vis-à-vis du promoteur. L'un des nombreux points de litiges porte sur la présence de ponts thermiques et d'une mauvaise isolation. L'aboutissement de la procédure en cours et la résolution des désordres permettra d'améliorer la performance énergétique des logements.

Pour les autres logements restants, il s'agit soit de programmes récents soit de logements en copropriétés et donc difficiles à rénover.

**Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références :	Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année					
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	0	0	0	0	0	0	0

**Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques  
Année 2018**

A	B	C	D	E	F	G
962	229	387	230	35	14	0

**Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques  
Année 2024**

A	B	C	D	E	F	G
962	229	401	230	35	0	0

**PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	2170	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	1427	14	0	0	5	0	9	0
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	200	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	393	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	85	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	27	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	13	0	0	0	0	0	0	0

#### 4.1.2 Politique de développement

##### A. Etat des lieux

Le Conseil d'Administration du 28 octobre 2010 avait validé l'objectif suivant :

- / Produire 197 équivalents logements en moyenne par an

Cet objectif se déclinait en :

- / 150 logements locatifs sociaux
- / 24 logements en accession sociale
- / 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces ou équipement public

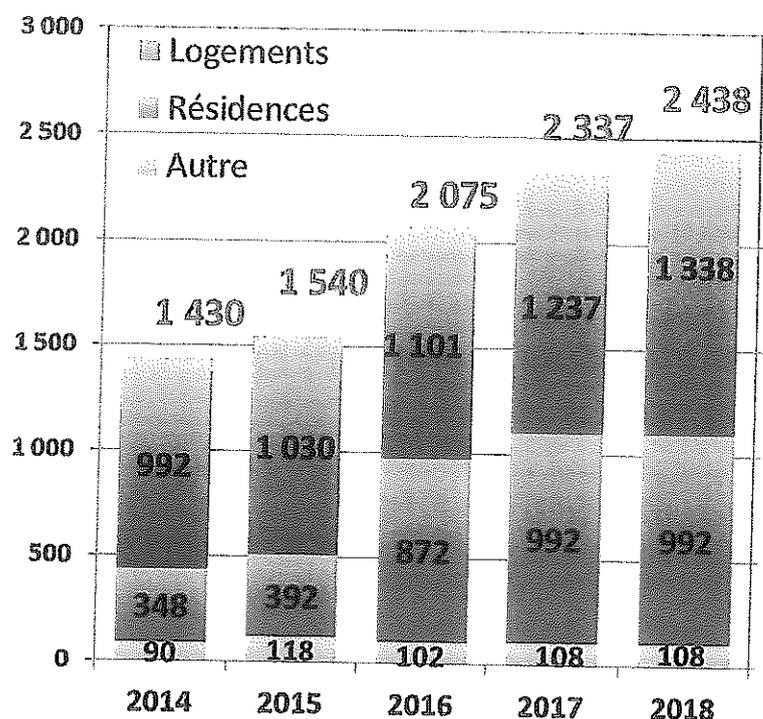
Sur les 8 dernières années, les équivalents logements ont évolué de 1 548 unités soit 194 en moyenne par an, soit très proche de l'objectif fixé.

Evolution du parc (en propriété)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Patrimoine en équivalent logement	1 055	1 185	1 218	1 430	1 540	2 075	2 337	2 438
évolution par année	165	130	33	212	110	535	262	101

Décomposition annuelle de l'évolution du parc :

Evolution du parc (en propriété)	2014	2015	2016	2017	2018
<b>LOGEMENTS</b>					
au 1er janvier	806	992	1 030	1 101	1 237
Acquisitions			26		22
Ajustements	-4				
Mises en services	190	38	45	136	79
au 31 décembre	992	1 030	1 101	1 237	1 338
<b>RESIDENCES DEDIEES</b>					
au 1er janvier	348	348	392	872	992
Acquisitions					
Mises en services		44	480	120	
au 31 décembre	348	392	872	992	992
<b>AUTRES</b>					
au 1er janvier	64	90	118	102	108
Bureaux	8	27		2	
Commerces	16		4		
Parkings supplémentaires	2	1	-20	4	
au 31 décembre	90	118	102	108	108
<b>Patrimoine en propriété</b>	<b>1 430</b>	<b>1 540</b>	<b>2 075</b>	<b>2 337</b>	<b>2 438</b>

Représentation graphique de cette évolution :



## B. Orientations stratégiques et plan d'actions

### 1. Adapter l'effort de production de logements locatifs sociaux

L'objectif d'Habitat 06 est d'adapter sa production à 100 logements locatifs sociaux par an, qui seront réalisés principalement en production interne.

Le Conseil d'Administration a décidé d'un moratoire sur les VEFA tant que les négociations sur les coûts de production avec les promoteurs n'auraient pas abouties.

Il se répartit de la façon suivante :

#### / Logements locatifs familiaux :

- Objectif de **100 logements/an à compter de 2020**
- Répartition par produit : 30 % PLAI ; 50 % PLUS ; 20 % PLS

En outre, des **Résidences autonomie** et **résidences multigénérationnelles** (article 20 loi ASV de décembre 2015) pourront être réalisées au cas par cas sur une base de 50 logements par an

Répartition par produit : 30 % PLAI ; 70 % PLUS. Réalisation de PLS au cas par cas, en fonction de l'analyse de la demande.

Habitat 06, en sa qualité d'opérateur immobilier du Département, est à même d'intervenir sur l'ensemble du Département selon les besoins et opportunités. Il n'y a de territoire d'intervention privilégié.

## 2. Développer une offre de logements adaptés et évolutifs :

Habitat 06 porte et réalise de nouveaux concepts de logements locatifs sociaux, en mettant en œuvre deux produits, novateurs et différenciants :

- / Le « **logement locatif social évolutif** » : partant du constat de la faible rotation des locataires dans le parc des Alpes-Maritimes et du parcours résidentiel durablement bloqué malgré les efforts collectifs de la profession, le logement locatif social doit s'adapter à toutes les étapes de la vie du noyau familial. Habitat 06, avec le concours du Conseil départemental, applique sur les constructions neuves des résidences seniors et intergénérationnelles, un cahier des charges qui permet au locataire un maintien à domicile avec la perte progressive d'autonomie. Sur le parc existant, des diagnostics sont proposés aux locataires volontaires pour définir les conditions techniques et financières d'adaptation du logement. Menés par des ergothérapeutes agréés par le département, ces diagnostics sont gratuits et la prise en charge des travaux d'adaptation réalisés par Habitat 06 plafonnés à 6000 € au logement.

Fort de l'expérience acquise dans le cadre de la mise en œuvre technique du Fonds Départemental d'adaptation des logements qui porte sur le parc privé occupé par les allocataires de l'APA, Habitat 06 a acquis une expérience lui permettant d'appréhender les situations les plus délicates dans son propre parc.

- / Les « **Résidences autonomie 06** » : traduction concrète de la politique du Conseil départemental pour accompagner le maintien à domicile et le développement d'une offre de logements adaptés, elles ont pour cible les locataires des logements sociaux et intermédiaires dont les revenus s'inscrivent entre le minimum vieillesse et la retraite médiane établie à 1.250 € mensuels. Habitat 06 a tenu son engagement de production vis-à-vis du Conseil départemental avec la programmation de plus de 450 logements adaptés sur la période. Ces résidences sont pour partie gérées par des tiers (sous la forme de « logements foyers ») ou directement par Habitat 06, avec l'appui de prestataires spécialisés.
- / Poursuite des campagnes de diagnostic par un ergothérapeute agréé
- / Adaptation du parc existant en faveur du maintien à domicile, objectif, 10 % du parc traité sur les résidences accessibles à fin 2024 ;
- / Développement d'une offre de conciergerie spécifique à destination des seniors (seuil de mise en œuvre : résidences de plus de 50 logements)

### 3. Poursuivre les programmes de diversification en accompagnement des initiatives territoriales du Conseil Départemental des Alpes Maritimes :

La diversification du portefeuille d'Habitat 06 est aujourd'hui une réalité. L'utilité de la stratégie de diversification est démontrée à travers notamment les projets d'hébergement de tourisme et de loisirs ainsi que par les marges dégagées par la commercialisation de programmes d'immobilier d'activité.

Le portefeuille actuel est constitué notamment des opérations conduites dans la Vallée de la Vésubie comme la Résidence de tourisme « Pure Montagne Resort » à Saint Martin Vésubie.

Le portefeuille des projets d'immobilier d'activité est également constitué de programmes mixtes comprenant des équipements structurants : maison de santé (Contes), crèche (Le Rouret), bibliothèque municipale (Nice), commerces (Nice et Contes).

### 4. S'adapter à la transition numérique :

#### / Généralisation de la démarche « BIM » (conception-réalisation-exploitation)

- Amorçage de la démarche BIM dès 2017 sur trois opérations pilotes en construction neuve
- Cahier des charges BIM Habitat 06 soumis à l'approbation du Conseil d'Administration du 12 octobre 2017 ;
- Mise en place de BIM Managers par opération.
- Accompagnement de la démarche en interne par le SICTIAM.
- Objectif : 100 % des programmes de constructions neuves réalisés en propre de plus de 50 logements lancés en BIM à horizon 2023.

#### / Développement de la conciergerie numérique

- Développement d'une plateforme numérique de services à l'intérieur des résidences ;
- Une expérimentation en cours sur un immeuble mixte (logements + locaux d'activité) à échéance de livraison 2020 ;
- Diffusion de l'offre de services « conciergerie numérique » dans les résidences de plus de 50 logements à horizon 2023.

## 5. S'adapter à la transition énergétique et écologique :

### / Développement de l'autoconsommation énergétique sur les futurs programmes :

Les modèles d'autoconsommation photovoltaïques suscitent aujourd'hui un intérêt croissant en lien avec l'atteinte progressive de la parité-réseau et la mise en place d'un cadre réglementaire spécifique depuis 2016.

L'intérêt des modèles d'autoconsommation dépend de plusieurs facteurs liés au consommateur final, au gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, à l'investisseur/développeur de projets. Pour les programmes lancés dès l'année 2017, la démarche d'Habitat 06 consistera à étudier la faisabilité d'une alternative de production électrique autonome en autoconsommation, chaque fois que les caractéristiques spécifiques de chaque site le permettront. Le seuil d'enclenchement des études sera basé sur les puissances minimales permettant d'accéder aux subventions des appels à manifestation d'intérêt FLEXGRID.

Habitat 06 a ainsi été lauréat en 2018 de l'appel à projets « Smart PV » lancé par la Région.

### / Mise en œuvre de démarche de biodiversité urbaine sur les programmes mixtes en densité urbaine :

Le secteur de l'immobilier vit une révolution environnementale qui l'oriente vers la construction de bâtiments et de quartiers durables, qui eux-mêmes participeront à l'aménagement de villes plus écologiques. La biodiversité est un sujet jusque-là peu pris en compte par le secteur de l'immobilier et de la construction. Il constitue pourtant un thème environnemental majeur, porteur de sens : l'image verte des bâtiments et surtout le bien-être des résidents.

Habitat 06 porte des démarches de biodiversité urbaine à travers des certifications qui lui permettent d'exprimer son engagement dans la construction durable. Cette démarche aide la Société à se démarquer en mesurant et en affichant une prise en compte avancée de la biodiversité dans les projets. Elle valorise les efforts réalisés et établit une relation de confiance entre le porteur du projet, les élus, les résidents et les partenaires associés mais aussi les riverains d'un projet immobilier.

Deux programmes immobiliers d'Habitat 06 en cours de conception intègrent cette démarche, « Colline Saint Roman » à Roquebrune Cap Martin et « Nature en ville » à Vallauris.

## C. Engagements

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2016 à 2018	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	PLAI	123	59	149
		Dont PLAI adapté			
		PLUS	251	107	257
		PLS	193	46	106
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%

Habitat 06, en sa qualité d'opérateur immobilier du Département, peut intervenir sur l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes selon les besoins et opportunités. Il n'y a pas de territoire de développement prioritaire.

En raison de la nécessité de tirer toutes les conséquences de la refonte du financement du logement social, Habitat 06 a ajusté ses objectifs pour conserver une structure financière lui permettant de répondre aux nouveaux enjeux de développement de la société.

Les opérations livrées à partir de 2021 n'étant pas encore connues pour la plupart, il n'est pas possible de décliner les engagements à l'échelle des EPCI à partir de cette année.

Cette programmation prévisionnelle pourra intégrer des PLAI adaptés en fonction d'opportunités étudiées au cas par cas.

*10 Mars 2019  
Olivier Pa  
09/09*

### 4.1.3 Plan de vente aux occupants

#### A. Etat des lieux

HABITAT 06 n'a procédé à ce jour à aucune vente de logements locatifs sociaux.

#### B. Orientations stratégiques et plan d'actions

La vente de patrimoine aux locataires n'est pas envisagée sur la période 2019-2024 pour les raisons suivantes :

- / Le besoin en logements locatifs social reste très important dans les Alpes Maritimes
- / La taille critique du patrimoine d'Habitat 06, en nombre de logements, n'est pas encore atteinte
- / Le patrimoine d'Habitat 06 est récent
- / Une autorisation administrative de mise en vente ne peut être délivrée que sur un patrimoine de plus de 10 ans (article L443-7 du CCH)

#### C. Engagements

HABITAT 06 n'a pas vocation à commercialiser des logements de son patrimoine actuel et ne peut donc s'engager sur un indicateur relevant de cette question.

Cette position a été réaffirmée par ses actionnaires en Conseil d'Administration.

<b>PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.</b>					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2018		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulés	
				Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	0	0%	0%	0%
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	0	0%	0%	0%
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	0	0%	0%	0%
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	0	0%	0%	0%
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	0	0%	0%	0%
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	0	0%	0%	0%
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	0	0%	0%	0%

## 4.2 Qualité de service rendu aux locataires

### 4.2.1 Satisfaction des locataires

#### A. Etat des lieux

##### 1. Enquête de satisfaction des locataires

Cette enquête a lieu **tous les deux ans** avec un « tronc » de questions constant de façon à apprécier les évolutions pour la plupart des items. La dernière enquête a eu lieu en octobre 2017.

Les résultats de cette enquête **sont globalement très satisfaisants** :

- / Le taux de satisfaction global atteint 91%, de la même façon qu'en 2015 et bien au-dessus de la moyenne du marché
- / Le taux de recommandation atteint 94%, en progression par rapport à 2015 (89%)

D'autres points de mesure font état d'un maintien, voire d'une amélioration de la satisfaction :

- / La qualité de la conception et de l'entretien des logements (86,5%, en progression)
- / Les équipements des logements et des immeubles dont la plupart des paramètres sont stables ou en progression et nettement au-delà de la moyenne du marché
- / La communication avec les locataires

Quelques éléments d'appréciation en légère baisse mais à un niveau toujours plus élevé que le marché :

- / Le traitement des réclamations locataires (62% de satisfaction contre 53% en moyenne du marché) : les sources d'insatisfactions proviennent du taux de relance nécessaire pour voir aboutir une demande de réclamation.
- / L'information et la communication (80% de satisfaction contre 76% en moyenne du marché) : sont ciblés les informations transmises en cas de panne dans l'immeuble.

Parmi les points d'amélioration identifiés en 2015 :

- / La **propreté intérieure et extérieure des parties communes** s'est nettement améliorée avec la quasi-totalité des indicateurs en progression. Le niveau d'appréciation global a presque été réhaussé au niveau de la moyenne du marché (68,5% pour 71%).

Les seules problématiques persistantes sur les parties communes relèvent du comportement de certains habitants vis-à-vis du travail effectué par les prestataires de nettoyage.

- / La **qualité des interventions des prestataires** dans ces mêmes parties communes est en légère baisse par rapport à 2015 mais avec un taux de satisfaction élevé (80%)

Deux indicateurs apparaissent comme des points à améliorer :

- Le Traitement des demandes
- L'Information et la communication auprès des locataires

## 2. Processus de traitement des réclamations locataires

Un dispositif d'enregistrement et de suivi des réclamations est mis en place depuis le mois de janvier 2013.

Il utilise l'outil métier de la société. Il est accessible par tout le personnel de la gestion locative (personnel administratif et personnel de terrain).

Chaque appel, mail ou courrier fait l'objet d'un enregistrement :

The screenshot shows a software window titled 'Gestion des réclamations'. It contains a form with the following fields and data:

- Numero:** 0007716
- Appelé le:** 03/05/2017
- Heure d'appel:** 10:45
- Statut:** STK
- Adresse:** FRANCHERA
- Code postal:** 93017
- Bur. débiteur:** FONTES
- Tel. Domicile:** 01 32 35 51 74
- Tel. Mobile:** 06 00 00 00 00
- Bureau Fax:** 01 00 00 00 00
- Page:** 004
- Page:** 001
- Page:** 001
- Page:** 002
- Page:** 002

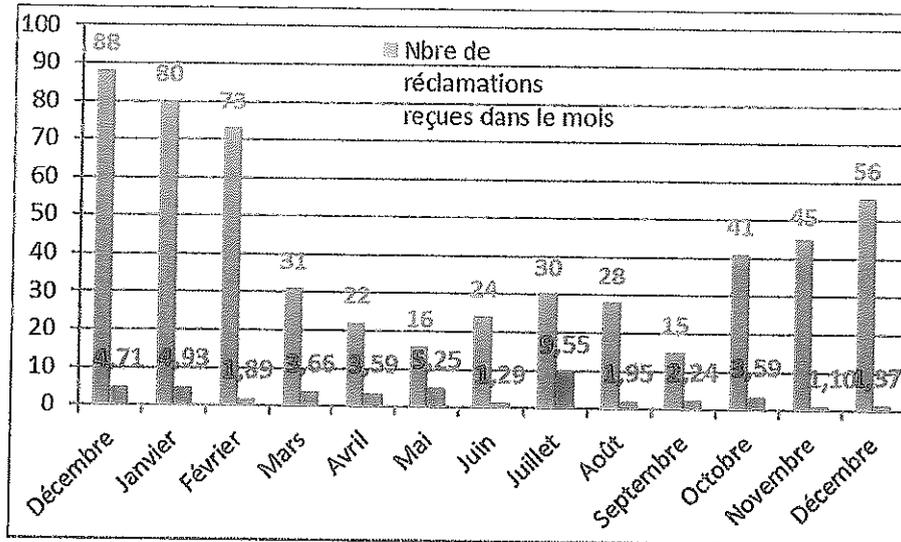
The central text box contains the message: "DEMANDE UN APPEL. PR DELEGUEE DE LA RESIDENCE SURE S INQUIETE DES ANALYSES ONT ELLES ETE FAITES ? UNE REQUON DES PROPRIETAIRES CE SOIT ET LE SYNDIC A TRAVA".

Chaque agent est tenu de consulter quotidiennement ses réclamations.

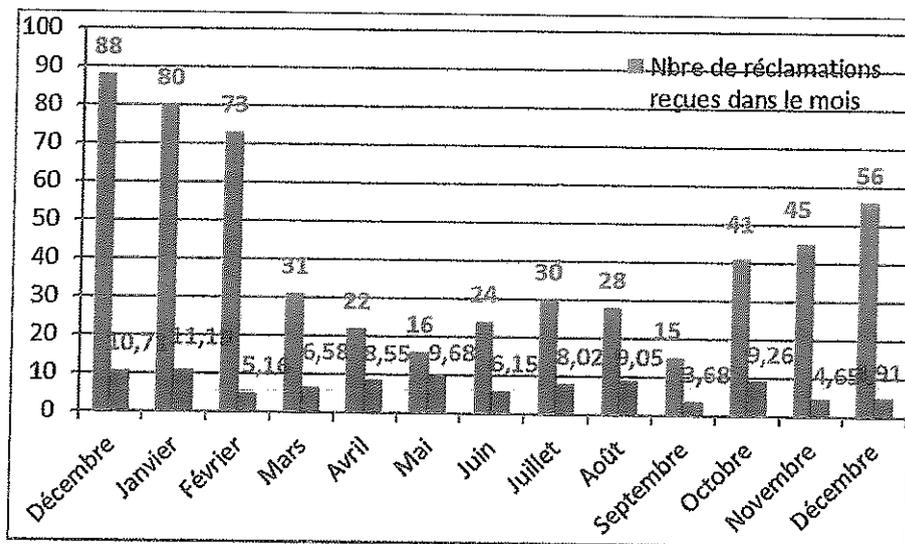
Suite à l'évolution du service de gestion locative en 2017, une personne est dédiée au suivi des réclamations.

Deux indicateurs sont analysés chaque mois à ce sujet :

- / **Le délai de prise en charge des réclamations** (nombre de jour entre l'appel du client et la prise en compte par le destinataire de la réclamation)



/ **Le délai de traitement des réclamations** : nombre de jour entre l'appel du client et le traitement complet de la demande



Entre décembre 2017 et décembre 2018 :

- / Le délai de prise en charge des réclamations est inférieur à **3,5 jours en moyenne**
- / Le délai de traitement des réclamations oscille entre **3,5 et 11 jours** selon les mois

### 3. Service d'astreinte :

Habitat 06 dispose d'un service d'astreinte qui permet de traiter les urgences en dehors des heures d'ouverture du bureau (nuits, week-end et jours fériés).

Ce système est en place depuis 2014 et a été défini en collaboration avec les représentants des locataires.

Un main courante quotidienne est tenue indiquant les appels reçus et les suites accordées.

#### 4. Démarche qualité

Habitat 06 ne dispose pas encore de dispositif de certification ou de labellisation en matière de qualité de service obtenus par l'organisme.

Cependant, suite aux résultats de l'enquête de satisfaction de 2015, une démarche qualité a été initiée et déployée en 2016 sur l'ensemble du parc locatif.

Les 9 engagements pris sont indiqués dans le tableau ci-après :

N°	Engagement
<b>Nous écoutons :</b>	
1	Nous enregistrons toutes vos réclamations (téléphone, courrier, mail). Cette traçabilité permet de retrouver les actions entreprises et de mesurer les délais de réponse.
2	Nous effectuons une enquête de satisfaction tous les 2 ans et nous communiquons les résultats.
<b>Nous informons :</b>	
3	Nous vous informons sur les contrats en vigueur dans votre résidence et sur leur contenu (fréquences de passage par exemple)
4	Sauf intervention d'urgence, nous vous informons au moins 8 jours à l'avance de tout travaux important au sein de votre résidence.
<b>Nous agissons :</b>	
5	Lors de votre arrivée dans votre logement nous vous remettons un livret d'accueil et nous vous aidons dans la constitution de votre dossier de demande d'aide au logement.
6	Nous nous engageons sur une garantie de vos équipements pendant un mois après votre entrée dans les lieux.
7	Pour toute sollicitation sur un équipement technique, nous nous engageons à ce qu'au minimum, un rendez-vous soit pris sous 48 h.
8	Nous vous accordons un rendez-vous personnalisé pour vous aider en cas de difficultés financières pour le règlement de vos échéances.
9	Lors de votre congé du logement nous vous proposons systématiquement une visite conseil afin de faciliter la préparation de votre départ.

#### B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Les enjeux en termes de satisfaction locataire pour Habitat 06 consistent à :

- / **Capitaliser sur ses points forts et maintenir le niveau de performance** sur les fondamentaux de l'offre (entretien du patrimoine notamment, qualité de la relation locataires)
- / **Résorber les derniers sujets d'insatisfaction** qui persistent.

#### Changement d'organisation :

L'enquête de satisfaction de 2017 ayant montré des pistes d'amélioration concernant la qualité des relations et le traitement des demandes, Habitat 06 a modifié fortement son organisation afin de mieux traiter ces sujets.

C'est ainsi que les gardiens sont devenus des agents de gestion en n'exécutant plus les tâches d'entretien. De ce fait, ils ont retrouvé de la disponibilité et des plages horaires plus larges pour recevoir et traiter les demandes des locataires.

Du temps a également été dégagé au niveau des Responsables de Gestion Locative afin de leur permettre d'avoir une maîtrise plus complète de chaque résidence.

Cette nouvelle organisation a été mise en place au 1er juin 2018.

### Extranet :

Dans un souci d'amélioration de son service, Habitat 06 va mettre en place au cours de l'exercice 2019 un service extranet à destination de ses locataires.

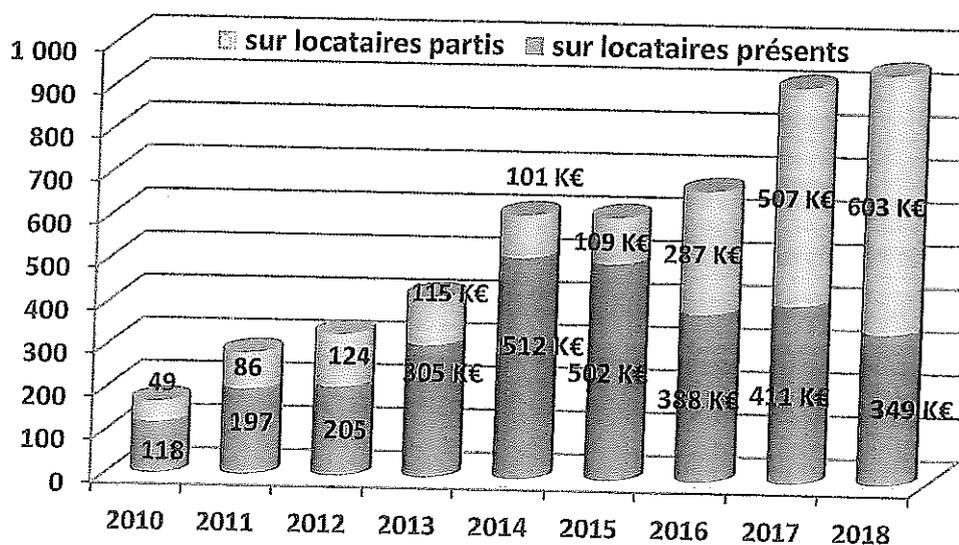
Cet outil permettra aux résidents de télécharger des documents (quittances ; situation de compte ; relevé de charges ; ...) mais également de déposer des réclamations ou encore de payer leurs échéances par carte bleue sur internet.

## 4.2.2 Lutte contre les impayés

### A. Etat des lieux

#### 1. Evolution des impayés d'Habitat 06

Evolution de l'impayé sur la période 2010-2018 :



#### 2. Dispositifs existants en matière de lutte contre les impayés

## Le Comité Impayés

Suite à une augmentation importante des impayés au 1er semestre 2014 (les équipes ayant été fortement sollicitées pour de nouvelles mises en service), un renforcement du dispositif a été mis en œuvre en septembre 2014 avec la création d'un **Comité Impayés**.

Cet organe, piloté par le Responsable du Pôle, regroupe l'ensemble de l'effectif concerné par le recouvrement y compris le personnel de terrain. Il se réunit **une fois par mois** et a pour objectif de définir des actions sur chaque situation d'impayés.

Il ne concerne que les débiteurs présents.

Un compte-rendu est effectué systématiquement et récapitule, pour chaque ménage de chaque immeuble dans le patrimoine :

- / Son solde débiteur
- / Le nombre de mois de retard
- / Les observations et actions à entreprendre (relance, plan apurement, procédure contentieuse...)

## Plan d'actions de lutte contre les impayés

Suite à une remarque de l'Ancols, un plan d'actions de lutte contre les impayés a été présenté et validé par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 7 avril 2016. Il se divise en deux principales séries d'actions, avec un traitement différencié :

### / Sur les résidences gérées

Ces impayés ont deux causes principales :

- Des retards de paiement consécutifs aux difficultés rencontrées par les gestionnaires : exemple d'une l'association gérant un foyer qui s'est vue retirer son agrément par le Département et l'ARS
- Des retards de paiement sur les échéances trimestrielles appelées (délai entre 30 à 65 jours de retard en fonction des preneurs) ;

Les résidences gérées par les associations présentent potentiellement un risque de défaillance accru, dans la mesure où leur modèle économique doit intégrer une baisse structurelle des financements publics.

Plusieurs actions sont engagées pour prévenir le risque d'impayés sur les résidences :

- Informer en amont les preneurs du quittance annuel, révisions incluses ;
- Passer d'un quittance trimestriel à un quittance mensuel afin de s'adapter au mieux à la situation de trésorerie du gestionnaire et détecter plus rapidement tout risque de défaillance ;
- Facturer systématiquement des intérêts moratoires lors de règlements tardifs.

### / Sur les logements familiaux et les locataires en place

**Comités impayés mensuels** : mis en place fin 2014, ils ont montré leur efficacité depuis leur création.

Toutefois, l'Ancols a observé que des procédures plus précises de gestion des impayés devaient encadrer l'action des intervenants siège et des gardiens. L'objectif est d'enrichir la procédure utilisée et de systématiser les actions à diligenter dès la survenance du fait générateur.

S'agissant de l'action des gardiens, elle sera dorénavant encadrée par une procédure plus détaillée qui bornera leur cadre d'actions :

- aux impayés de moins de deux échéances ;
- aux accords de règlement n'excédant pas 3 mois par échéance de retard (limité à deux échéances impayées).

Chaque comité fait l'objet d'un compte rendu avec motivation et validation par la direction des arbitrages proposés.

Participent à ce comité le Directeur Général, le Directeur de la Gestion Locative et du Patrimoine, la Responsable du contentieux, les chargés de gestion locative et les gardiens.

#### **Création d'un Comité ad hoc précontentieux et contentieux :**

Ce comité, qui est organisé mensuellement dans le prolongement du « Comité impayés », accueille le Directeur Général, le Directeur de la Gestion Locative et du Patrimoine et la Responsable du contentieux.

Ce comité a pour mission de :

- / traiter les impayés sur les groupes « sans gardiens »
- / passer en revue de façon exhaustive tous les débiteurs de plus de 2 mois
  - Pour les débiteurs en procédure amiable (FSL ; Locapass ; plan d'apurement ; ...) en veillant au règlement mensuel régulier des accords passés.
  - Pour les débiteurs en contentieux en veillant à ce que chaque procédure progresse selon le déroulé suivant :
    - » Mise à l'huissier dès la deuxième échéance impayée ;
    - » Assignation dans les 8 jours de la date d'expiration du commandement
    - » Mise en œuvre immédiate des mesures prononcées par le juge (plan d'apurement ; expulsion ; ...).
- / recenser et pointer les demandes d'indemnisation de l'Etat :
  - A engager pour chaque dette dès qu'une indemnité égale à 6 mois de loyers est exigible.
- / recenser et traiter les situations des locations globales :
  - Effectuer une relance amiable par mail auprès de l'interlocuteur identifié dans chaque structure dès le 10ème jour de retard.
  - Effectuer une relance écrite si le retard atteint un mois.

Un compte-rendu formalise les décisions prises, avec motivation et validation par la direction des décisions.

#### **Plans d'apurement :**

Compte-tenu de la fragilité financière des locataires, le moindre incident entraînant l'absence de paiement du loyer durant 1 ou 2 mois peut entraîner le locataire dans une situation irrémédiablement compromise si les loyers en retard étaient exigés immédiatement.

C'est pourquoi, pour les locataires de bonne foi, Habitat 06 propose systématiquement des plans d'apurement.

Ceux-ci sont adaptés au montant de la dette et à la capacité de remboursement du locataire.

Il est important de souligner que la mise en place d'un plan d'apurement, même faible, présente l'avantage de stopper immédiatement l'accroissement de la dette.

AU 31 décembre 2018, sur les 209 locataires présents en impayés, 71 bénéficiaient d'un plan d'apurement respecté.

A ceux-là, il convient de rajouter 1 plan mis en place dans le cadre d'une procédure de surendettement pilotée par la Banque de France, 8 autres plans de prévention des expulsions (dits protocoles Borloo) et 10 plans d'apurement décidés par le juge..

#### **/ Sur les logements familiaux et les locataires partis**

Ils feront l'objet d'un suivi mensuel sous la forme d'un tableau de bord.

Les actions engagées veilleront à :

- Systématiser les relances à J+15 sur les locataires qui demeurent débiteurs à l'issue de l'envoi de leur solde de tout compte ;
- Systématiser la transmission des dossiers débiteurs à la société de recouvrement à J+30.

Par ailleurs, Habitat 06 a récemment contractualisé avec une seconde société de recouvrement en complément de celle déjà en place actuellement.

#### **/ Autres mesures :**

Outre les mesures décrites ci-dessus, il sera procédé aux actions suivantes :

- Intensification des actions tendant à augmenter le taux de prélèvement automatique par des campagnes de relance régulières et des actions plus ciblées sur les nouveaux entrants ;
- Ajustement régulier des acomptes mensuels de charges afin d'éviter toute régularisation débitrice ;
- Enrichissement des indicateurs de suivi des impayés, en lien avec la direction financière ;

- Mise en place d'une synthèse semestrielle, sous la responsabilité du pôle de la gestion locative et du patrimoine, pour faire état de la bonne tenue des comités et des résultats obtenus. Cette synthèse sera communiquée au Conseil d'administration et soumise à son approbation. Des mesures correctives sont susceptibles d'être mise en place en fonction des résultats obtenus, sur chaque catégorie de débiteur.

### Mise à jour de la procédure interne

La lutte contre les impayés fait l'objet d'une procédure interne mise à jour en juin 2016 (cf annexe n°5).

Suite à la mise en place de ces dispositifs, le stock des impayés présents qui avait atteint près de 560 k€ en février 2015 a été ramené à 360 k€ au 30 juin 2017 soit à un niveau comparable avec le début de l'exercice 2014, et ce, malgré l'augmentation du patrimoine.

Au 31 décembre 2018, le stock des débiteurs présents étaient de 349 k€.

## B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 poursuivra les procédures récemment mises en place qui ont démontré leur efficacité.

En complément, Habitat 06 souhaite **replacer les Agents de Gestion Locative (AGL) au cœur de la relation avec ses locataires.**

Il a été mis en place récemment un accompagnement des locataires en situation d'impayé par les AGL dans le but de comprendre et d'évaluer la situation afin de proposer la solution la plus adaptée.

C'est le premier interlocuteur du locataire et fait le lien avec le comité impayé qui se réunit tous les mois pour passer en revue les impayés et prendre les décisions pour les résorber.

Cette initiative a été mise en place afin d'amélioration de la relation de proximité avec les locataires et sera poursuivie sur les années à venir.

### 4.2.3 Maîtrise des loyers et des charges impayés

#### **Maitrise des loyers :**

L'évolution des loyers des logements Habitat 06 suivent celle de l'IRL. Néanmoins, lorsque l'évolution à la hausse de l'IRL est faible (exemple en 2016), Habitat 06 n'applique pas automatiquement de hausse de loyer.

Actuellement, les loyers de l'ensemble des logements d'Habitat 06 se situent déjà au loyer plafond. Ceci, afin d'assurer l'équilibre financier des opérations.

Il n'y a donc pas de politique mise en place en vue de leur augmentation.

Inversement, la vacance commerciale étant maîtrisée, il n'y a pas lieu d'ajuster le niveau des loyers à la demande.

#### **Maitrise des charges :**

Habitat 06 réalise un suivi des charges annuel à l'échelle de chaque groupe immobilier, et décomposé suivant plusieurs postes :

<b>Postes de charges</b>
<b>Frais de personnel</b>
<b>Eau froide (compteurs)</b>
<b>Chauffage</b>
<b>Taxe d'ordures ménagères</b>
<b>Nettoyage par entreprises</b>
<b>Espaces Verts</b>
<b>Ascenseurs</b>
<b>Electricité Parties Communes</b>
<b>Entretien garages et parkings</b>
<b>Fournitures d'entretien</b>
<b>Eau chaude</b>
<b>Chaudières Chauffe-eau</b>
<b>Location compteurs</b>
<b>Electricité Extérieure</b>
<b>Travaux intérieurs</b>
<b>Entretien VMC</b>
<b>Télévision</b>
<b>Canalisations - Hygiène</b>
<b>Eau des communs</b>

Ce suivi permet de constater l'évolution du niveau de charges et d'établir des données de comparaison à l'échelle du groupe immobilier puis à l'échelle d'Habitat 06. En cas de dérive constatée, des actions correctives spécifiques sont entreprises sur les postes concernés.

La maîtrise des charges énergétiques est un axe prioritaire de la politique d'Habitat 06 depuis 2011.

Toutes les réhabilitations thermiques importantes ont été réalisées et ont permis à Habitat 06 d'améliorer l'étiquette énergétique de ses logements. Seuls quelques logements en étiquette D (117) et E,F,G (22) n'ont pas été traités. Ils le seront au fil de l'eau dans les années suivantes.

Ces actions se traduisent directement par des baisses de charges pour les locataires. Par exemple, le programme des Pugets (225 logements à Saint Laurent-du-Var) a fait l'objet de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur et d'une action de modification du système de chauffage (anciennement chauffage électrique mixte bi-jonction remplacé par un chauffage individuel électrique). L'analyse comparative des charges avant/après met en lumière une diminution moyenne de 22% de la facture énergétique des locataires.

En parallèle de ces projets de travaux importants, Habitat 06 agit de façon diffuse à l'amélioration de ses équipements à l'occasion des actions de maintenance ou lors des travaux à la relocation. Cela concerne notamment :

- / le remplacement des lampes dans les parties communes et dans les logements lors de la remise en location
- / l'amélioration du système de chauffage et des équipements qui y sont liés (robinets thermostatiques)
- / l'amélioration du système d'eau chaude sanitaire

### **Régularisation des charges :**

Les objectifs d'Habitat 06 concernant la régularisation des charges sont :

- / Régulariser l'ensemble des charges au plus tard à la fin du 1<sup>er</sup> semestre de chaque année civile
- / Maintenir une situation créditrice sans dépasser pour autant la valeur d'un mois de loyer

Pour ce faire, des appels de fonds prévisionnels annuels sont réalisés sur la base d'un budget défini et présentés aux locataires.

Une fois l'année écoulée, le calcul de régularisation est préparé en interne par le service Administratif et Financier et transmis au service Gestion locative, qui après vérification le transmet à l'ensemble des locataires.

Ces budgets sont présentés et discutés à l'occasion des Conseils de Concertation Locative et font l'objet de vérifications sur la base des factures fournisseurs.

#### 4.2.4 Accessibilité du patrimoine

Habitat 06 développe depuis 2014 une politique visant l'adaptation de 10% de ses logements à destination des publics handicapés ou en perte d'autonomie en raison de leur âge.

Les adaptations des logements locatifs sociaux nécessaires à l'accueil des seniors sont très proches de celles exigées pour les personnes à mobilité réduite. Habitat 06 a décidé de retenir l'appellation « **logements adaptés** », sans distinction d'affectation. Dans la gestion du parc, un suivi spécifique des attributions sera porté sur chacun de ces logements.

Cette politique est conduite au travers de plusieurs types d'actions :

- / **Le développement des résidences adaptées** comme la résidence La Bastide des Pins à Roquefort les Pins en partenariat avec Les Maisons de Marianne sur le territoire de la CA de Sophia Antipolis. Cette résidence est composée de 86 logements tous adaptés.
- / **L'adaptation de 10 % de son parc existant** pour l'accueil de ces publics (délibération prise par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 20 février 2014)

Pour atteindre ces engagements, et dans le cadre de la signature le 10 juillet 2017 d'une convention de partenariat avec Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, des diagnostics menés par des ergothérapeutes sont proposés aux locataires volontaires pour définir les conditions techniques et financières d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie. Menés par des ergothérapeutes agréés par le département, ces diagnostics sont gratuits et la prise en charge des travaux d'adaptation réalisés par Habitat 06 peut aller jusqu'à à 6 000 € par logement. Une seule intervention par demandeur éligible est prévue sur la durée du programme.

#### **Programmes éligibles à l'adaptation :**

Il est proposé d'exclure les programmes qui présentent des difficultés d'accès au logement tels que l'absence d'ascenseur pour les logements en étage et les immeubles accessibles avec des marches et ne pouvant tolérer des rampes d'accès. Pour ces programmes, des solutions de relogement pourront être proposées aux locataires en recherche de logements adaptés, notamment dans les programmes neufs de logements sociaux seniors.

#### **Principaux travaux éligibles :**

- / Eclairage automatique dans l'entrée et les couloirs (cellules photoélectriques)
- / Elargissement des portes ou portes coulissantes
- / Motorisation d'un volet roulant
- / Douche (avec bac extra plat) en remplacement de la baignoire
- / Barres d'appui (WC, Salle de bain et circulations)
- / Modification du meuble évier
- / Lavabo suspendu
- / Mitigeur thermostatique à levier.

A fin 2018, 50 logements avaient ainsi été adaptés, tel qu'illustré dans le tableau ci-dessous :

Résidence	Existant	LOGEMENTS REALISES					Cumul réalisés
		2014	2015	2016	2017	2018	
Saint-Laurent-du-Var - Les Pugets		2	6	16	7		31
Cagnes-sur-Mer - Les Canebiers				1			1
Saint-Laurent-du-Var - Les Nérolis		2	2				4
Puget-Théniers - La Colette		1			2		3
Nice - Carré Lyautey		1				1	2
Antibes - Parc Eugénie	3		1		1	1	3
Biot - Golf Panorama							0
Roquebrune-Cap-Martin - Cadran solaire	2						0
Cagnes-sur-Mer - Villa Catherine						1	1
Nice - Horizon Méridia				1			1
Contes - Place Ollivier	1						0
Roquebrune Cap Martin - Le Neptune	2						0
Carros - La Ginestière							0
Roquefort les Pins - Cœur de Village	1	1			1		2
Menton -Val des Castagnins							0
Nice - Rue d'Italie "Résidence Esmeralda"							0
Hameau du Pré Vert					1		1
La Bastide des Pins							0
Le Clos Valerenc						1	1
<b>Nombre total logements familiaux</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>50</b>

### Convention HANDITOIT Provence :

Dans ce cadre, l'organisme travail en partenariat avec l'association **HANDITOIT Provence** afin de développer une offre de logement dépassant les exigences normatives dans le but de proposer **des logements complètement adaptés**.

L'association apporte à Habitat 06 son expérience technique en matière de législation, sa connaissance des différents handicaps et son approche fonctionnelle de l'habitat adapté pour une meilleur accessibilité et adaptabilité de l'habitat. Elle travaille notamment sur les critères techniques et financiers permettant d'ajuster l'offre et la demande au regard des besoins repérés sur les territoires d'implantation d'Habitat 06 et de la diversité des handicaps qui s'y trouvent.

Une nouvelle convention d'une durée de trois ans a été signée en 2018.

**Convention MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées) :**

Habitat 06 s'est également engagé aux côtés de la MDPH afin de participer à une démarche départementale (Dispositif Handicap Logement 06) visant à instaurer une gestion coordonnée des demandes de logement des personnes handicapées. Ce dispositif effectue :

- / Le recensement et la qualification des situations des personnes handicapées ayant des besoins liés au logement,
- / Le suivi des demandes recensées auprès des bailleurs sociaux, des organismes réservataires, des services logement communaux ou communautaires afin d'apporter une réponse concrète aux usagers,
- / L'accompagnement des communes, des EPCI, et des gestionnaires de parc dans la mise en accessibilité des logements nouvellement construits, réhabilités ou rénovés.

Enfin, en parallèle de ces démarches, une offre de conciergerie spécifique sera développée à destination des seniors (seuil de mise en œuvre : résidences de plus de 50 logements).

## A. Engagements

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2018		Engagements annuels, en %					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	1 219	92%	94%	95%	95%	95%	95%	95%

L'état des lieux fait état du parc de logements locatifs sociaux au 31 décembre 2018. Il ne comprend pas les résidences étudiantes et les logements foyers.

#### 4.2.5 Améliorer la performance de gestion des logements

G-1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21, par année.								
Référence : Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations, au 31 décembre 2016	Référence : Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations, au 31 décembre 2017	Référence : Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations, au 31 décembre 2018	Engagements annuels, en €					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
967 €	965 €	1 040 €	1100 €	1050 €	1000 €	980 €	950 €	900 €

Comme indiqué au chapitre 4.2, la qualité de service est suivie de façon régulière.

Suite à la dernière enquête de satisfaction, les mesures d'amélioration mises en œuvre ont contribué à la professionnalisation des équipes. Notamment, le personnel de terrain a été soulagé des tâches d'entretien afin d'augmenter leur disponibilité et assurer une meilleure réponse aux sollicitations des locataires.

Cette mesure a bien évidemment impacté le coût de gestion par la prise en charge intégrale du coût salarial de ces agents.

Néanmoins, la maîtrise du coût de gestion dans les années futures se fera notamment par :

- / une optimisation des frais de structures grâce à la prise en charge d'une augmentation de patrimoine sans accroissement des frais fixes.
- / la poursuite d'une rigueur de gestion pour améliorer les recettes en luttant contre la vacance et les impayés, comme indiqué au chapitre 4.2.2
- / le maintien d'une maîtrise des dépenses avec le renouvellement des mises en concurrence pour les travaux d'entretien (marché à bon de commande) et le transfert d'un gardien sur un poste d'agent de maintenance en 2018 qui permet d'envisager une baisse des dépenses d'entretien sur l'année 2019.

Par ailleurs la diminution des frais fixes est envisagée par un recours accru à la gestion électronique de documents.

Que ce soit vis-à-vis des fournisseurs (bons de commandes, devis, factures, ...) que des locataires (avis d'échéance, quittances, ...), mais également avec le personnel (fiche de paie).

## 4.3 Engagements en matière de gestion sociale

### 4.3.1 Politique d'attribution

#### A. Etat des lieux

##### / **Mode de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements (CAL)**

Les principes de fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) d'Habitat 06 et ses orientations, sont définis dans un règlement intérieur qui a été adopté par le Conseil d'Administration en date du 29 avril 2010 et révisé le 12 octobre 2017.

Suite à la publication du Décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur qui a modifié, par son article 4, les décisions pouvant être prises par les commissions d'attribution, Habitat 06 a fait évoluer sa politique d'attribution sur décision de son Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2015.

##### / **Politique d'attribution**

La politique d'attribution de l'organisme vise à **mettre en œuvre le droit au logement tout en respectant les équilibres de vie dans les quartiers et les territoires.**

Elle veille notamment au respect des objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :

- La mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
- La prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers,
- La prise en compte prioritairement des demandes des personnes :
  - » En situation de handicap,
  - » Mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
  - » Hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition,
  - » Mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

##### / Dans le cadre de cette politique Habitat 06 vise également à favoriser les mutations, dans la perspective :

- D'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée,
- De dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles,
- De favoriser les itinéraires résidentiels des locataires qui risquent de quitter le parc s'ils n'obtiennent pas satisfaction.

## B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 veillera à atteindre les objectifs qui lui sont fixés en matière d'accueil des publics défavorisés tout en prêtant une attention particulière aux équilibres de peuplement et de mixité sociale de ses ensembles immobiliers.

L'organisme sera notamment particulièrement vigilant à intégrer pleinement dans sa stratégie d'attribution, les nouveaux objectifs de mixité sociale définis dans la loi **Egalité et Citoyenneté** de sorte à veiller au bon équilibre des attributions sur les territoires où il est présent.

### 4.3.2 Engagements d'attribution liés aux objectifs de mixité sociale hors QPV

#### A. Etat des lieux

La loi Egalité et Citoyenneté définit des objectifs de mixité sociale par des nouvelles obligations de :

- / **Consacrer au moins 25% des attributions annuelles hors QPV à des demandeurs du premier quartile en termes de ressources** ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain – suivis de baux signés
- / **Consacrer au moins 50% des attributions annuelles en QPV à des demandeurs ne relevant pas du premier quartile en termes de ressources** – suivis de baux signés

Ces objectifs s'apprécient sur le territoire de chaque EPCI tenu d'élaborer un PLH ou ayant la compétence habitat et ayant au moins un QPV dans son périmètre.

Ce taux peut être adapté, uniquement à la hausse, à la situation locale dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement.

Les objectifs peuvent être différenciés selon les bailleurs dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Ces dispositions s'appliquent donc aux **6 EPCI** suivants sur lesquels Habitat 06 possède du patrimoine (hors implantation des foyers) :

- / La Métropole Nice Côte d'Azur
- / La CA de la Riviera Française
- / La CA de Sophia Antipolis
- / La CC Alpes d'Azur
- / La CC du Pays des Paillons
- / La CA du Pays de Grasse

A ce jour trois collectivités ont délibérées pour mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement :

Sur la Métropole de Nice Côte d'Azur, la CIL a été créée en 2016. Elle a mis en place deux commissions, l'une ayant conduit à l'élaboration du Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), la seconde travaillant actuellement à la rédaction de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Sur la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, une convention relative à l'information et à l'accueil des demandeurs de logements a été signée avec les bailleurs présents sur le territoire et un document cadre a été établi sur les orientations stratégiques en matière d'attribution de logements

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a délibéré pour mettre en place une CIL dont les collègues sont en cours de constitution.

Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence intercommunale du logement ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention intercommunale d'attribution apporte une modification aux objectifs du bailleur de l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. Le bailleur en informe le préfet signataire et le préfet de département de l'EPCI concerné, par simple notification.

#### Bilan des attributions 2017 :

Pour estimer la situation de l'organisme vis-à-vis de ces nouvelles obligations, Habitat 06 a étudié l'atteinte des objectifs de mixité sociale à partir des données d'attributions 2017.

Analyse des attributions 2017 EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Baux signés 2017		Baux signés demandeurs du 1er quartile			
	Total	Hors QPV	Total	Hors QPV	% Hors QPV	Seuil
Métropole Nice Côte d'Azur	65	62	28	25	40%	25%
CA de Sophia Antipolis	87	87	35	35	40%	25%
CA de la Riviera Française	12	12	7	7	58%	25%
CA du Pays de Grasse	0	0	0	0	NC	25%
CC du Pays des Paillons	1	1	0	0	0%	25%
CC Alpes d'Azur	1	1	0	0	0%	25%
<b>Total</b>	<b>166</b>	<b>163</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>41%</b>	<b>25%</b>

Pour l'année 2017, Habitat 06 a respecté les obligations d'attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans trois des six EPCI pour lesquels s'applique cette mesure. De plus, ce sont les EPCI sur lesquels 99% des attributions d'Habitat 06 sont effectuées.

Analyse des attributions 2017 EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Baux signés 2017		Baux signés aux demandeurs des 3 derniers quartiles			
	Total	QPV	Total	QPV	% QPV	Seuil
Métropole Nice Côte d'Azur	65	3	37	0	0%	50%
CA de Sophia Antipolis	87	0	52	0	NC	50%
CA de la Riviera Française	12	0	5	0	NC	50%
CA du Pays de Grasse	0	0	0	0	NC	50%
CC du Pays des Paillons	1	0	1	0	NC	50%
CC Alpes d'Azur	1	0	1	0	NC	50%
<b>Total</b>	<b>166</b>	<b>3</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>50%</b>

Habitat 06 affiche par ailleurs un taux d'attribution de 0% sur les QPV aux demandeurs ne relevant pas du premier quartile, sur la Métropole Nice Côte d'Azur, seul EPCI d'implantation en QPV.

#### Bilan des attributions 2018 :

Analyse des attributions 2018 EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Baux signés 2018			Baux signés demandeurs du 1er quartile			
	Total	QPV	Hors QPV	Total	Hors QPV	% Hors QPV	Seuil
Métropole Nice Côte d'Azur	114	2	112	45	44	39%	25%
CA de Sophia Antipolis	35	0	35	12	12	34%	25%
CA de la Riviera Française	18	0	18	9	9	50%	25%
CA du Pays de Grasse	24	0	24	12	12	50%	25%
CC du Pays des Paillons	0	0	0	0	0	NC	25%
CC Alpes d'Azur	6	0	6	0	0	0%	25%
<b>Total</b>	<b>197</b>	<b>2</b>	<b>195</b>	<b>78</b>	<b>77</b>	<b>39%</b>	<b>25%</b>

Pour l'année 2018, Habitat 06 a respecté les obligations d'attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans quatre des six EPCI pour lesquels s'applique cette mesure. De plus, ce sont les EPCI sur lesquels 97% des attributions d'Habitat 06 sont effectuées.

Analyse des attributions 2018 EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Baux signés 2018		Baux signés aux demandeurs des 3 derniers quartiles			
	Total	QPV	Total	QPV	% QPV	Seuil
Métropole Nice Côte d'Azur	114	2	69	1	50%	50%
CA de Sophia Antipolis	35	0	23	0	NC	50%
CA de la Riviera Française	18	0	9	0	NC	50%
CA du Pays de Grasse	24	0	12	0	NC	50%
CC du Pays des Paillons	0	0	0	0	NC	50%
CC Alpes d'Azur	6	0	6	0	NC	50%
<b>Total</b>	<b>197</b>	<b>2</b>	<b>119</b>	<b>1</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>

Habitat 06 affiche par ailleurs un taux d'attribution de 50% sur les QPV aux demandeurs ne relevant pas du premier quartile, sur Métropole Nice Côte d'Azur, seul EPCI d'implantation en QPV.

L'objectif fixé dans la loi est donc respecté en 2018.

## B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Au vu des résultats constatés ci-dessus, la stratégie d'attribution d'Habitat 06 liée aux nouveaux enjeux de mixité sociale consiste à maintenir la situation actuelle sur les EPCI qui atteignent les objectifs fixés par la loi.

Sur les autres territoires pour lesquels les objectifs ne sont pas atteints, Habitat 06 sera particulièrement vigilant au bon équilibre des attributions afin de respecter les objectifs définis dans la loi.

## C. Engagements

<b>PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.</b>									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (département ou EPCI retenu par le préfet)	Orientations fixées dans une GIL ? (Oui/Non)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA Pays de Grasse	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

### 4.3.3 Engagements d'attribution de logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales

#### A. Etat des lieux

##### Bilan des attributions 2017

Habitat 06 a étudié l'état de ses attributions de logements non réservés (uniquement contingent propre à l'organisme) aux ménages prioritaires (au sens de l'article L. 441-1 du CCH) à partir des données d'attributions 2017 déclinées sur ses territoires d'implantation :

Analyse des attributions 2017			
EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Attributions contingent Habitat 06	Attribution contingent Habitat 06 à un ménage prioritaire (au sens de l'article L 441- 1 du CCH)	%
Métropole Nice Côte d'Azur	3	0	0%
CA de Sophia Antipolis	0	0	NC
CA de la Riviera Française	3	0	0%
CA du Pays de Grasse	0	0	NC
CC du Pays des Paillons	0	0	NC
CC Alpes d'Azur	0	0	NC
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

En 2017, Habitat 06 n'a pas consacré, sur son contingent, d'attributions à des ménages prioritaires (au sens de l'article L. 441-1 du CCH). **Cependant, les logements non réservés chez Habitat 06 ne représentent qu'une très faible proportion des logements et donc des attributions.**

## Bilan des attributions 2018

Habitat 06 a étudié l'état de ses attributions de logements non réservés (uniquement contingent propre à l'organisme) aux ménages prioritaires (au sens de l'article L. 441-1 du CCH) à partir des données d'attributions 2018 déclinées sur ses territoires d'implantation :

Analyse des attributions 2018			
EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Attributions contingent Habitat 06	Attribution contingent Habitat 06 à un ménage prioritaire (au sens de l'article L 441- 1 du CCH)	%
Métropole Nice Côte d'Azur	6	1	17%
CA de Sophia Antipolis	0	0	NC
CA de la Riviera Française	1	1	100%
CA du Pays de Grasse	2	0	0%
CC du Pays des Paillons	0	0	NC
CC Alpes d'Azur	5	0	0%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>14%</b>

En 2018, Habitat 06 a consacré sur son contingent, **14% d'attributions à des ménages prioritaires** (au sens de l'article L. 441-1 du CCH).

De la même façon qu'en 2017, les logements non réservés chez Habitat 06 ne représentent qu'une très faible proportion des logements et donc des attributions.

Habitat 06 témoigne cependant d'un engagement fort sur ce sujet comme le démontre le bilan de la Convention d'Utilité Sociale précédente dont les engagements, qui fixait un objectif à 15% des attributions annuelles sur la période 2011-2016, ont largement été dépassés :

Attributions aux ménages prioritaires PDALPD (F2) en %										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total	Taux final	2017	2018
Engagement CUS	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	<b>15,0%</b>	<b>19,5%</b>	15,0%	15,0%
Nb de ménages prioritaires logés	14	22	43	36	25	30	<b>170</b>		0	52
Nb total d'attributions	117	141	197	190	105	122	<b>872</b>		309	384
<b>Réalisés</b>	<b>12,0%</b>	<b>15,6%</b>	<b>21,8%</b>	<b>18,9%</b>	<b>23,8%</b>	<b>24,6%</b>	<b>19,5%</b>		<b>0,0%</b>	<b>13,5%</b>

Le rythme s'est ralenti en 2017 et 2018 avec une moyenne de 6,8% d'attribution à des ménages prioritaires sur les deux années.

## B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 souhaite maintenir son effort d'attribution envers les ménages prioritaires (au sens de l'article L. 441-1 du CCH) sur la période 2019-2024.

## C. Engagements

**PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA Pays de Grasse	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

**Habitat 06 ne dispose que de très peu de logements non réservés.** Or, l'engagement PS-2 porte uniquement sur les attributions aux ménages prioritaires, dans les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

**L'organisme n'est donc pas en mesure de prendre des engagements sur ce volet.**

Indicateur PS-2 bis portant sur l'ensemble des attributions (non pas seulement sur les attributions de logements non réservés) :

PS-2 bis. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.								
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA Pays de Grasse	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

#### 4.3.4 Engagements d'attributions aux DALO

##### A. Etat des lieux

Habitat 06 témoigne d'un engagement fort sur le sujet des attributions aux ménages issus de la commission DALP comme le démontre le bilan de la Convention d'Utilité Sociale précédente dont les engagements, qui fixaient un objectif à 5% des attributions annuelles sur la période 2011-2016, ont été largement dépassés :

Attributions aux ménages DALO (F3) en %										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total	Taux d'atteinte final	2017	2018
Engagement CUS	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	10%		
Nb total de ménages DALO logés	10	6	25	22	5	18	86		35	12
Réalisés	9%	4%	13%	12%	5%	15%	10%		18%	5%

Le rythme d'attribution à des ménages DALO s'est maintenu à un niveau élevé en 2017 et 2018 avec une moyenne de 11% sur les deux années.

##### B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 souhaite maintenir son effort d'attribution envers les ménages prioritaires au titre du DALO sur la période 2019-2024.

##### C. Engagements

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.										
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de 2016 à 2018, parmi le nombre total des attributions		Engagements annuels, en %					
					2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	total	65	11%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
		hors QPV	65	11%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

#### 4.3.5 Engagements pour le développement de partenariats

Des contacts ont été établis entre Habitat 06 et l'association GALICE, en charge de la gestion du SIAO dans le bassin niçois.

Une première réunion d'échange s'est tenue le 7 mai 2019 à l'initiative d'Habitat 06.

Cette rencontre a permis de mieux connaître les services, activités et spécificités de chacun en vue d'un partenariat à développer, notamment sur la mise à disposition de logements au SIAO.

## 4.4 Politique en faveur de l'hébergement

Habitat 06 ne disposait pas d'offre de logements destinés à l'hébergement ou à l'intermédiation locative faisant l'objet de partenariat avec des associations au travers de contrats de sous-location ou de baux glissants.

Une convention avec le CCAS de la Ville de Nice destinée à accueillir dans des logements adaptés des personnes seules vieillissantes dans le cadre de baux glissants, a été approuvée par le Conseil d'Administration du 18 mai 2017.

Par ailleurs Habitat 06 est pleinement engagé dans le développement d'une offre innovante de logements à destination de publics en difficulté, notamment à travers ses résidences médico-sociales.

Etat des lieux des résidences médico-sociales d'Habitat 06 :

Nom Résidence	Année de MES	Type	Nature	Gestionnaire
Rés. Albert (Emera)	2016	Foyer	Résidence séniors	Emera Exploitation
Foyer Epanouir (Handicapés)	2011	Foyer	Résidence pour adultes handicapés mentaux	ADAPEI
FAM les Haut d'Antibes	2015	Foyer	Résidence séniors	Association Habitat et Soins
Résidence Zelter	2014	Foyer	Résidence pour femmes victimes de violence	Association HARJES
Les Clémentines - Autistes (PLS)	2010	Foyer	Foyer pour adultes autistes	Association Autisme Apprendre Autrement

Nom Résidence	1er mise en location	Nombre de logements et foyers			
		Lgts	PLS	PLUS PLA	PLA I
Rés. Albert (Emera)	1-janv.-16	33	33		
Foyer Epanouir (Handicapés)	21-juil.-11	32	32		
FAM les Haut d'Antibes	1-oct.-15	44	44		
Résidence Zelter	9-mai-14	21		17	4
Les Clémentines - Autistes (PLS)	15-nov.-10	24	24		

Outre les foyers identifiés ci-dessus, un programme récemment livré à Roquefort-les-Pins « La Bastide des Pins » illustre le type de services mis en place dans ce type de résidence.

Cette résidence, constituée de 86 logements répartis du T1 au T3, est réalisée en vue d'accueillir plus particulièrement un public senior et handicapé.

Chaque logement est conçu dans cet esprit, accessible par des personnes à mobilité réduite et dispose d'une salle de bain avec douche à l'italienne.

Grâce au partenariat mis en place avec l'opérateur « Les Maisons de Marianne », les résidents bénéficient d'une salle polyvalente où ils peuvent se retrouver pour des animations ludiques et culturelles ainsi que d'une salle de prestataire où des services sont organisés (coiffeur ; esthéticienne; kinésithérapeute; ...).

Les animations sont assurées par une personne dédiée qui assure des vacations au sein de la résidence.

Cette prestation est intégralement prise en charge par Habitat 06 sans impact financier pour les résidents.

Parmi les services gratuits proposés par Les Maisons de Marianne :

- / une téléassistance pour détecter au sein du logement les situations à risque 24 h / 24
- / une assurance pour les pannes domestiques
- / une visite de courtoisie pour les personnes n'ayant pas quitté leur logement depuis 24 ou 48h

D'autres services peuvent être proposés tels que le portage de courses, de médicaments, de repas à domicile ; des services d'aides à la personne (aide-ménagère, bricolage, aide à la mobilité).

## 4.5 Modalités en termes de concertation locative

### Organisation de la concertation locative

La concertation locative s'est organisée au sein d'Habitat 06 à l'échelle de l'organisme. Ses modalités sont définies dans le Plan de Concertation Locative (PCL) élaboré en partenariat avec les associations de locataires. La mise en œuvre de ce plan a pour objet de formaliser le dialogue entre l'organisme et les locataires, et ce afin d'assurer :

- / une meilleure association des locataires sur les différents aspects de la gestion des immeubles concernés,
- / une meilleure association aux choix des travaux,
- / une information régulière touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants concernés

La mise en œuvre de ce Plan s'effectue au travers du Conseil de Concertation Locative (CCL), qui se réunit au moins deux fois par an, afin de discuter des sujets transversaux suivants :

- / Vie de la société (comptes ; prévisions d'activité ; projets de développement ; organisation ;...)
- / Choix de gestion technique (grille de vétusté ; service d'astreinte ;...)
- / Politique technique : maintenance du patrimoine, programme de gros travaux, plan de sécurité du patrimoine, définition des niveaux de services et modalités de financement
- / Maitrise des charges
- / Relation avec les différents partenaires (collectivités, fournisseurs,...)
- / Gestion du « vivre ensemble » : sécurité, tranquillité, voisinage, incivilité
- / Communication et relation avec les locataires : gestion des réclamations, baromètre de satisfaction

### Bilan des actions menées dans le cadre du plan de concertation locative

Les derniers CCL ont été l'occasion d'aborder plusieurs thèmes :

- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 7 octobre 2015 :
  - Enquête de satisfaction
  - Démarche qualité
  - Rapport activité 2014
  - Statistiques service d'astreinte
- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 9 mars 2015 :
  - Travaux de maintenance 2014 et 2015
  - Réhabilitations
  - Rapport activité 2014 (reporté à un prochain CCL)
  - Convention HANDITOIT
  - Divers : Fête des voisins
  - Remise en ordre des loyers
  - Enquête de satisfaction 2015

- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 22 février 2016 :
  - Présentation des résultats de l'enquête de satisfaction des locataires
  - Bilan statistique du service d'astreinte sur l'année 2015
  - Point sur les réhabilitations en cours
  
- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 28 septembre 2016 :
  - Finalisation et signature de l'accord de vétusté
  -
  
- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 11 mars 2017 :
  - Présentation du bilan annuel du service d'astreinte
  - Bilan annuel des commissions d'attribution
  - Lancement de la CUS N°2
  
- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 19 octobre 2017 :
  - Présentation des éléments de gestion à introduire dans la CUS :
    - . Engagements en matière de gestion sociale
    - . Etat du service rendu
  
- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 27 mars 2018 :
  - Bilan de l'enquête de satisfaction 2017
  - Statistiques 2017 du service d'astreinte
  - Préparation de l'élection des représentants des locataires
  
- / Ordre du jour de la réunion du CCL du 24 octobre 2018 :
  - Point sur l'élection des représentants des locataires
  - Synthèse du rapport d'activité 2017
  - Livraison de patrimoine 2018
  - Augmentation des loyers au 1er janvier 2019

Dans le cadre de cette concertation, **un accord collectif relatif à la prise en compte de la vétusté dans le traitement des états des lieux a été signé.**

Cet accord permet une meilleure prise en compte des travaux à la relocation en clarifiant les notions de vétusté et de dégradation du logement.

Par la signature de cet accord, Habitat 06 et les représentants des locataires ont actés la forfaitisation de ces travaux à l'aide d'une « grille de vétusté ».

Le détail de cet accord peut être consulté en annexe n°9

## Concertation dans le cadre de projets de réhabilitation

Mise en place de comité de pilotage :

A l'occasion des réhabilitations menées par la société, un Comité de Pilotage est systématiquement organisé.

Celui-ci est constitué de représentants de locataires de la résidence concernée.

Il a pour objet d'associer les résidents à toutes les phases du projet, depuis la définition des besoins jusqu'à la réalisation des travaux.

Chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu diffusé à l'ensemble des résidents.

C'est ainsi qu'on eut lieu :

- / Pour les Pugets à St Laurent du Var : 9 réunions du Comité de Pilotage entre le 25 mai 2013 et le 26 juillet 2016
- / Pour la Colette à Puget-Théniers : 4 réunions entre le 22 juin 2015 et le 3 mai 2016
- / Pour les Canebiers à Cagnes sur Mer : 9 réunions du Comité de Pilotage entre le 8 juin 2015 et le 17 septembre 2018

## Elections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de la société :

Le mandat des représentants élus en 2014 venait à expiration en 2018. Il convenait donc d'organiser de nouvelles élections.

Le processus a été initié par une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mars 2018.

Un protocole électoral a été signé avec les instances représentatives des locataires le 11 septembre 2018.

Le dépouillement a eu lieu le 6 décembre 2018 avec un taux de participation de 26,60 %.

Deux représentantes issues des listes CLCV et CGL ont été élues et ont assistées à leur premier conseil d'administration le 27 mars 2019. Elles siègent également alternativement aux commissions d'attribution.

## 4.6 Politique d'accession

### A. Etat des lieux

Pour répondre à une demande de primo accédants, Habitat 06 développe des opérations mixtes comprenant des produits en accession à prix maîtrisé ou en location-accession.

Gage de l'existence d'un possible parcours résidentiel, la production de logements en accession abordable a été enrichie avec une offre en location-accession « PSLA ». Habitat 06 a respecté ses objectifs de production depuis 2015 en veillant à proposer une offre diversifiée, en accession sociale, en location-accession, en accession à prix maîtrisé pour coller au mieux aux besoins du marché et aux attentes des élus.

Le curseur de production placé à 10 % de la production est respecté sur la période 2015-2016, sans dépasser 15 à 20 % de la production annuelle de la société.

### B. Orientations stratégiques et plan d'actions

#### 1. Plan de développement

##### **Poursuite de l'effort de production :**

- Maintien d'une production de programmes mixtes comprenant des produits en accession à prix maîtrisé.
- Compte tenu des risques portés par la société sur ces programmes accompagnant le parcours résidentiel des locataires et primo-accédant, le volume de production annuel est maintenu à 10 % de la production.

#### 2. Qualité de service rendu aux accédants

Habitat 06 attache une importance particulière à la qualité de ses résidences mises en vente dans le cadre des programmes d'accession social à la propriété et à la satisfaction de ses clients.

Afin d'accompagner les acquéreurs au-delà de la livraison du logement, Habitat 06 a structuré une activité de syndic composé d'une personne à temps plein directement rattachée au Pôle Patrimoine.

Le développement de cette activité est très fortement lié à la création par Habitat 06 de programmes mixtes location / accession. Néanmoins, d'autres typologies de copropriétés sont concernées par la gestion de ce service :

Gestion en cours :

			Nbr lots principaux	dont lots Habitat 06	Type de copropriété
CAGNES SUR MER	GRAGLIA	Copro	6	5	
NICE	LYAUTEY	Copro	108	82	Copropriété créée suite à la réalisation par Habitat 06 d'un immeuble mixte location/accession (2012)
SAINTE LAURENT DU VAR	NEROLIS	Copro	37	35	Copropriété créée suite à la réalisation par Habitat 06 d'un immeuble de logements avec deux commerces vendus en rez-de-chaussée (2006).
NICE	HORIZON MERIDIA	ASL			Copropriétés et ASL créés suite à la réalisation par Habitat 06 d'un immeuble mixte location/accession (2014)
		Copro Parkings	85	57	
		Copro Logements	28	2 (appelés à être vendus)	
CONTES	PLACE OLLIVIER	ASL			ASL créée suite à la réalisation par Habitat 06 d'un immeuble mixte location/accession (2014)
ROQUEBRUNE CAP MARTIN	CAP AZUR	ASL			ASL créée par Bouygues Immobilier dans un Ecoquartier au sein duquel Habitat 06 possède 101 logements (2014).
NICE	WINTER PALACE	Copro	20	17	Copropriété créée suite à la vente par Habitat 06 de certains logements au sein d'un de ses immeubles (2016).
NICE	SAINTE JEAN D'ANGELY	ASL			ASL créée suite à la réalisation par Habitat 06 d'un immeuble complexe avec une résidence étudiants et un Faculty Club (propriété d'Habitat 06 mais loués au CROUS), le siège social du CROUS et la Maison des Etudiants vendue à la Ville de Nice (2016).
ST VALLIER DE THIEY	LE CLOS VALERENC	ASL	28	25	ASL et copropriété créées suite à la réalisation par Habitat 06 d'un ensemble comprenant des logements et une maison de santé (2018)
		Copro	3	0	

Gestion à venir :			Nbr lots principaux	dont lots Habitat 06	Type de copropriété
CONTES	CŒUR DE LA POINTE	Copro logements	12	5	Copropriétés créées suite à la réalisation par Habitat 06 d'un ensemble comprenant des logements et un bâtiment d'activités tertiaires (2019)
		Copro tertiaire	3	0	
CONTES	LES JARDINS DE LA ROSEYRE	ASL	2	0	ASL et copropriété créées suite à la réalisation par Habitat 06 d'un ensemble comprenant des logements collectifs en location et en accession (2019)
		Copro	31	14	
CONTES	LES MIMOSAS	Copro	16	12	Copropriété créée suite à la réalisation par Habitat 06 d'un ensemble comprenant des logements collectifs en location et des villas en accession (2019)

Sur de nombreux projets à venir, une partie de la construction est dédiée à de l'accession, créant ainsi de nouvelles opportunités de gestion de copropriétés (Contes - La Roseyre ; Cœur de la Pointe et Les Mimosas) voire des Copropriétés et des ASL (Contes – Cœur de la Pointe ; St Jeannet – Les Balcons du Baou).

## C. Engagements

PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.				
Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période 2016 à 2018	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06 - Alpes-Maritimes	22 %	0 %	0 %

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.								
Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de 2016 à 2018	Engagements en pourcentage					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06 - Alpes-Maritimes	50,00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

## 4.7 Logements-foyers

### A. Etat des lieux

A fin 2018, Habitat 06 comptabilise 154 logements en résidences gérées représentant environ 7% de son patrimoine.

Habitat 06 est en mesure de développer des résidences de typologies variées comme en témoigne la composition de son parc :

Nom Groupe	Type	Nature	Nombre de logements
Mouans Sartoux : Résidence Albert (EMERA)	Foyer	Résidence séniors	33
Cannes : Foyer Epanouir	Foyer	Résidence pour adultes handicapés mentaux	32
Antibes : F.A.M. Le Haut d'Antibes	Foyer	Résidence séniors	44
Grasse : Foyer Zelter	Foyer	Résidence pour femmes victimes de violence	21
Cannes : Clementines - Autistes	Foyer	Foyer pour adultes autistes	24

Le développement de cette offre d'hébergement spécifique s'est réalisé principalement au gré des sollicitations des communes.

### B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 souhaite accompagner ce type d'habitat et réalisera quelques opérations, en fonction des projets et des opportunités.

Etant donné la forte représentation de ce type de résidence, Habitat 06 souhaite par ailleurs **accélérer la professionnalisation des équipes de gestion pour mettre la société en situation de Gestionnaire de Résidences (seniors, étudiants notamment).**

La mise en location de résidences spécialisées au profit de gestionnaires extérieurs notamment associatifs, peut constituer dans le temps un risque locatif compte tenu de la révision profonde du modèle de gestion de ces associations, révision imposée par la réduction des financements publics.

A terme, Habitat 06 doit être en mesure de constituer une alternative crédible voire de substitution à un gestionnaire défaillant, notamment sur la gestion des résidences autonomie dédiées aux seniors et des résidences étudiantes.

Une première expérimentation a été réalisée sur une résidence de logements adaptés aux seniors de 86 logements locatifs sociaux, avec un appui en ingénierie permettant une professionnalisation des collaborateurs d'Habitat 06 et du gardien, maître de maison. Cette première opération a été livrée en juin 2017.

Trois résidences autonomes seront livrées dans les 18 prochains mois :

- ⇒ 101 logements à Grasse - Résidence « Porte Neuve » - Gestionnaire : API PROVENCE
- ⇒ 37 logements à Mougins – Résidence « Saint-Martin » - Gestionnaire : Groupe Colisée
- ⇒ 90 logements à Mandelieu – Résidence « Sianéo » - Gestionnaire : Groupe Emera

### C. Engagements

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de 2016 à 2018	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
06 - Alpes-Maritimes	168	100	250

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année								
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Références :		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre de logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Nombre de logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E de 2016 à 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	0	0	0	0	0	0	0	0

**PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Références :		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>06 - Alpes-Maritimes</b>	154	0	0	0	0	0	0	0

## 4.8 Engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale

### 4.8.1 Etat des lieux

Le processus d'amélioration et de mesure de performance d'Habitat 06 s'inscrit dans une démarche RSE.

Habitat 06 met en place des démarches et des méthodes RSE pour poursuivre et renouveler ses processus d'amélioration continue. Ils répondent à des enjeux responsables d'équité et d'efficacité sociale, d'équilibres territoriaux et de déontologie de l'action. Outre sa mission d'intérêt général, ils expriment des préoccupations entrepreneuriales d'équilibre économique, d'efficacité managériale, de réponse aux attentes des locataires et de leurs commanditaires.

Cette démarche doit aider Habitat 06 à optimiser ses processus et modes d'organisation. Elle doit influencer les comportements individuels et les principes d'action à l'égard des locataires, des fournisseurs, des collaborateurs, des partenaires.

Plus qu'une opportunité de différenciation, ou de communication, la RSE est un principe d'action à laquelle Habitat 06 entend se référer concrètement dans ses pratiques de production et de gestion de son parc locatif social.

Cette démarche s'articule autour de grands enjeux :

- / **Contribuer** aux côtés des collectivités à **l'aménagement équilibré du territoire** et mettre au point des solutions de logement adaptées aux besoins ;
- / **Participer au développement social et économique** du département des Alpes-Maritimes ;
- / **Elaborer des solutions innovantes** au service de l'environnement et aider nos locataires, clients et partenaires à relever le défi du développement durable ;
- / **Valoriser son capital humain** par une gestion performante et éthique des ressources humaines.

Cette démarche aide aujourd'hui la société à optimiser ses processus et modes d'organisation. Elle influence les comportements individuels et les principes d'actions à l'égard des locataires, des fournisseurs, des collaborateurs et des partenaires.

### 4.8.2 Orientations stratégiques et plan d'actions

#### 1. Apporter une réponse adaptée à la demande de logements dans les Alpes Maritimes

Face à cette demande, Habitat 06 s'organise pour :

- / **Favoriser l'accès à l'indépendance des jeunes** par le logement (sous différentes formes : logements étudiants, logements pour les jeunes actifs, etc.) et trouver des solutions pour les plus fragiles ;

- / Répondre à la demande des seniors, tant au titre de leur aspiration au maintien à domicile que par la production d'une offre nouvelle de logements très adaptée à la perte progressive d'autonomie ;
- / Développer une offre de logements familiaux, qui puisse s'adapter au fil du temps à l'évolution des modes de vie et des attentes.

Habitat 06 a ainsi participé de manière très active aux politiques publiques en faveur du logement étudiant Plan Campus Prometteur et Appel à projets du CNOUS, deux programmes majeurs pour lesquels Habitat 06 a été lauréat.

Habitat 06 est opérateur du Département pour développer une offre nouvelle de logements très adaptée aux besoins des seniors. Un programme de construction 300 logements permettant le maintien à domicile des aînés a été ainsi engagé sur la période 2015-2017.

En matière d'accession-sociale, Habitat 06 s'est engagé de manière très volontaire dans la production de logements en location-accession PSLA, principalement orientée vers les jeunes actifs et les primo-accédants.

## 2. Préserver l'environnement

D'une manière générale, le bâtiment contribue pour près d'un quart aux émissions de gaz à effet de serre et consomme près de 43% de l'énergie finale. De ce constat découle trois conséquences pour la société :

- / **Préserver l'environnement** (réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations énergétiques des bâtiments),
- / **Préserver la qualité des bâtiments** (confort, sécurité, état sanitaire, accessibilité),
- / **Accompagner la mutation des modes de vie des ménages** et contribuer à la cohésion sociale.

Habitat 06 conjugue ses efforts avec les actions quotidiennes de ses locataires en les incitant à contribuer aux efforts de préservation de la planète : grâce aux « gestes verts », les locataires sont sensibilisés, aux comportements vertueux, aux petites actions quotidiennes qui, multipliées à l'infini, permettent d'envisager un meilleur environnement pour tous.

Habitat 06 a décidé **d'inscrire de manière systématique** toute sa production en propre dans une **certification NF Habitat HQE et RT 2012 -10 à -20%**.

Préserver l'environnement, c'est aussi améliorer la qualité de vie des résidents. Pour conforter l'attractivité de son parc et améliorer le cadre de vie des résidents, Habitat 06 consacre une part importante des travaux à mettre aux normes les parties communes (ascenseurs notamment) et les logements (sanitaires, électricité) ainsi qu'à la rénovation ou le remplacement d'installations de chauffage dans un objectif de performance et de maîtrise des charges.

Sur ses programmes neufs, Habitat 06 s'est engagée dans une démarche innovante de certification à travers le label BiodiverCity, qui permet d'intégrer la composante végétale dans le bâti et son environnement proche.

Enfin, après avoir réalisé des programmes permettant une production d'énergie autonome revendue à EDF, Habitat 06 s'engage aujourd'hui dans une démarche d'autoconsommation électrique, sur les programmes majeurs qui seront réalisés lors de ces cinq prochaines années.

La société a ainsi été lauréate de l'appel à projet de la Région « Smart PV » sur un programme dans la Vallée de la Vésudie.

### 3. Assumer une responsabilité économique

Habitat 06 est garant de la qualité de son patrimoine, de sa pérennité et de son attractivité. Il s'agit donc de réaliser des investissements permettant de maintenir ce patrimoine et de le moderniser ainsi que de proposer une offre nouvelle répondant aux besoins des habitants.

Au travers de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), Habitat 06 a défini l'évolution à moyen et long terme des différents composants de son parc ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent.

Les budgets affectés pour la maintenance et l'amélioration du patrimoine sont en évolution constante.

La programmation pluriannuelle de travaux est élaborée dans l'objectif de garantir la sécurité des biens et des personnes, de pérenniser le patrimoine et de l'améliorer notamment d'un point de vue thermique.

Habitat 06 applique strictement les critères d'accès à la commande publique notamment celui de non-discrimination géographique. Cependant, dans les faits, son activité est liée aux emplois locaux existants. Habitat 06 participe ainsi activement à la vie économique locale par la distribution de ses revenus à ses parties prenantes, tant en construction qu'en maintenance du patrimoine où les entreprises locales sont principalement sollicitées du fait de leur proximité.

La politique d'achats d'Habitat 06 vise à :

- / Instaurer un partenariat gagnant-gagnant avec les fournisseurs,
- / Respecter les principes de liberté d'accès à la commande, d'égalité de traitement des fournisseurs et de transparence des procédures d'achat,
- / Généraliser les pratiques d'achats responsables par l'inclusion de critères d'achats environnementaux.

Avec une production soutenue de près de 350 logements par an, le volume d'activité généré par Habitat 06 contribue à soutenir l'économie et l'emploi dans le département des Alpes-Maritimes notamment dans le secteur du BTP.

Les investissements et achats courants sont en majorité réalisés à des entreprises du territoire avec des délais de règlement des factures fournisseurs inférieurs à 30 jours.

#### **4. Animer et améliorer la gouvernance**

La gouvernance d'un organisme socialement responsable doit se préoccuper de toutes les « parties prenantes » qui lui sont liées. Au sein d'Habitat 06, ces parties prenantes sont directement représentées au sein du Conseil d'Administration, avec la représentation majoritaire de conseillers départementaux.

Le Conseil d'Administration se réunit tous les trimestres.

L'implication des locataires est également fondamentale, ils sont régulièrement rencontrés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative qui se réunit au moins deux fois par an et qui regroupe les associations de locataires les plus représentatives.

Habitat 06 s'appuie également sur les enquêtes de satisfaction, réalisées tous les deux ans sur la base d'un échantillonnage de 200 locataires représentatifs.

Une gouvernance responsable suppose une structure de décision et un fonctionnement interne efficace et transparent fondé sur des engagements formalisés.

En parallèle, un dialogue ouvert et régulier avec les locataires et les collectivités, principales parties prenantes d'Habitat 06, permet de recueillir et répondre à leurs attentes, et de rendre compte des décisions et actions de l'organisme.

#### **5. Développer les ressources humaines**

Le développement de nos équipes a accompagné l'effort de production par une politique de recrutement raisonnée, une amélioration continue des conditions de travail ainsi qu'un fonctionnement transversal en mode projet qui a permis de mobiliser l'ensemble des collaborateurs autour des objectifs communs de production, de gestion, et de respect des grands équilibres financiers.

Une attention particulière a été consacrée à la professionnalisation des collaborateurs permettant à la société de conserver une capacité de production en propre, sur des échelles de complexité élevée, gage de savoir-faire et de pérennité de l'objet social de la société.

Aussi, Habitat 06 est particulièrement attentive à l'équilibre maîtrise d'ouvrage directe/VEFA car la société a été créée pour concevoir, construire et gérer, pas uniquement acheter un produit clé en main avec le risque d'assumer par la suite la gestion d'un produit qui lui a échappé en conception.

Le partenariat avec les promoteurs est toutefois essentiel et les échanges sont aujourd'hui équilibrés.

Avec des objectifs de production élevés, Habitat 06 veille à conserver une part majoritaire de ses programmes en maîtrise d'ouvrage directe. Cette volonté désigne bien notre ambition d'être un acteur au service de l'action publique.

# TITRE 5 : Synthèse des indicateurs

## 5.1 Politique patrimoniale

**PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2016 à 2018	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	PLAI	123	59	149
		Dont PLAI adapté			
		PLUS	251	107	257
		PLS	193	46	106
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%

**PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année..**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements F, G rénovés, passés A, B ou C, D ou E en 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	14	0	0	0	5	0	9	0
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	14	0	0	0	5	0	9	0
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	0	0	0	0	0	0	0	0

06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	0	0	0	0	0	0	0	0

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements								
Numéro et nom du département (format : XX-XXXXXX)	Références :	Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année						
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
06 - Alpes-Maritimes	0	0	0	0	0	0	0	

Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques Année 2018						
A	B	C	D	E	F	G
962	229	387	230	35	14	0

Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques Année 2024						
A	B	C	D	E	F	G
962	229	401	230	35	0	0

**PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	2170	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	1427	14	0	0	5	0	9	0
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	200	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	393	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	85	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	27	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	13	0	0	0	0	0	0	0

## 5.2 Politique sociale

**PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (département ou EPCI retenu par le préfet)	Orientations fixées dans une CIL ? (Oui/Non)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA Pays de Grasse	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	Non	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

**PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA Pays de Grasse	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

**PS-2 bis. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CA Pays de Grasse	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

**PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de 2016 à 2018, parmi le nombre total des attributions		Engagements annuels, en %					
					2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	total	65	11%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
		hors QPV	65	11%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

### 5.3 Accessibilité

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2018		Engagements annuels, en %					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	1 219	92%	94 %	95 %	95 %	95 %	95 %	95 %

### 5.4 Améliorer la performance de gestion des logements

G-1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21, par année.								
Référence : Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations, au 31 décembre 2016	Référence : Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations, au 31 décembre 2017	Référence : Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations, au 31 décembre 2018	Engagements annuels, en €					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
967 €	965 €	1 040 €	1100 €	1050 €	1000 €	980 €	950 €	900 €

## 5.5 Logements foyers

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de 2016 à 2018	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
06 - Alpes-Maritimes	168	100	250

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année								
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références :		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre de logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Nombre de logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E de 2016 à 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	0	0	0	0	0	0	0	0

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.								
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références :		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
06 - Alpes-Maritimes	154	0	0	0	0	0	0	0

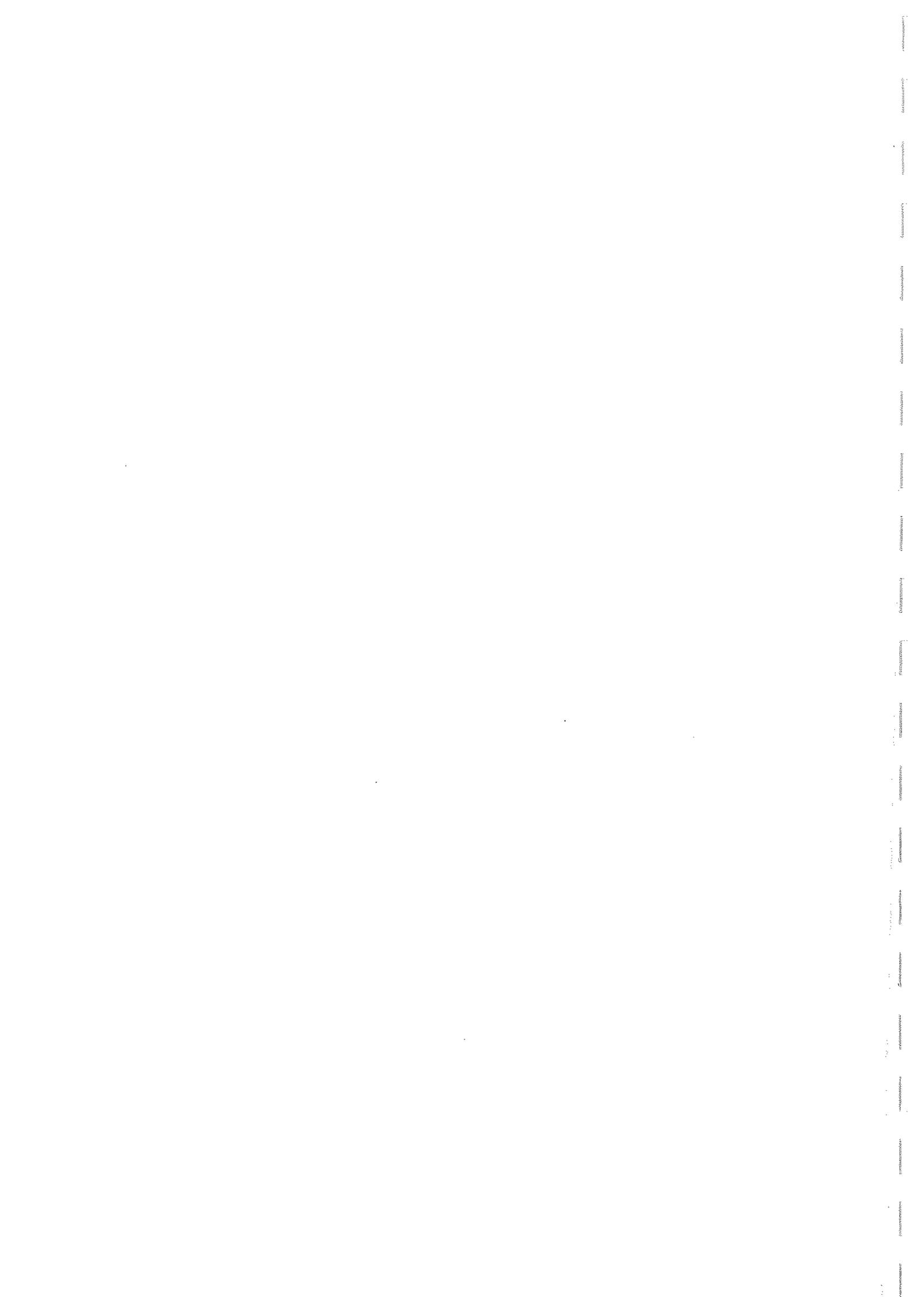
## 5.6 Politique d'accession

<b>PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.</b>				
Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période 2016 à 2018	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De 2019 à 2021	De 2019 à 2024
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06 - Alpes-Maritimes	22 %	0 %	0 %

<b>PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.</b>								
Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de 2016 à 2018	Engagements en pourcentage					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
Provence-Alpes-Côte d'Azur	06 - Alpes-Maritimes	50,00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

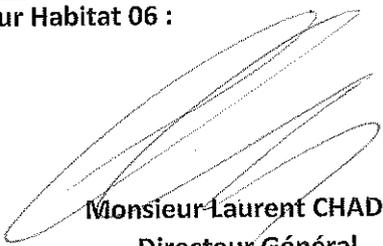
## LISTE DES ANNEXES

1. Délibération du Conseil d'Administration d'Habitat 06 portant sur l'approbation du Plan Stratégique de Patrimoine
2. Délibération du Conseil d'Administration d'Habitat portant sur l'approbation de l'engagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale
3. Délibération du Conseil d'Administration d'Habitat 06 portant sur l'autorisation du Directeur Général à signer la présente Convention d'Utilité Sociale
4. Plan Stratégique de Patrimoine
5. Note de procédure interne pour la lutte contre les impayés mise à jour en juin 2016
6. Liste des groupes immobiliers entrant dans le champ d'application de la CUS au 31/12/2018 ainsi que leur caractéristiques, état de service rendu et occupation sociale par ensemble immobilier
7. Liste des logements foyers et de leurs caractéristiques au 31 décembre 2018
8. Liste des logements réservés et identification du réservataire au 31/12/2018
9. Accord de vétusté



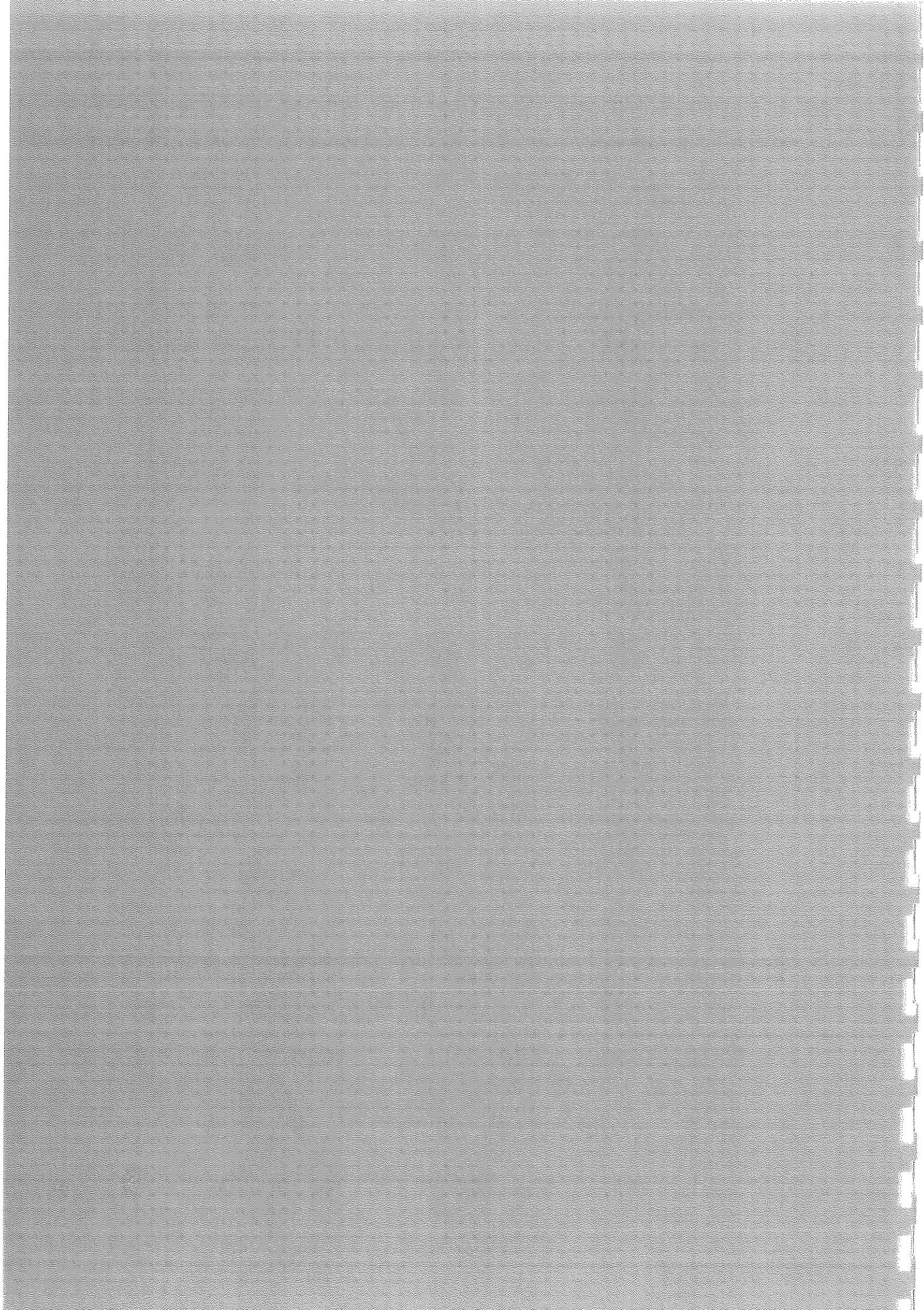
# Signature de la Convention d'Utilité Sociale N°2

Période 2019 - 2024

<p>Pour l'Etat :</p>          <p>Monsieur Pierre DARTOUT Préfet de Région</p>	<p>Pour Habitat 06 :</p>           <p>Monsieur Laurent CHADAJ Directeur Général</p>
<p>Pour le Conseil Départemental :</p>          <p>Monsieur Charles-Ange GINESY Président</p>	<p>Pour la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis :</p>          <p>Monsieur Jean LEONETTI Président</p>



# ANNEXES



**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
CONSEIL D'ADMINISTRATION  
12 octobre 2017**

L'an deux mille dix-sept, le 12 octobre à 10 heures 30, le Conseil d'Administration de la SEML HABITAT 06, Société d'Economie Mixte au capital de 3 320 320 euros, dont le siège social se situe à NICE (06200), Nice Leader – Immeuble Le Centaure – 64-66, route de Grenoble, immatriculée au RCS NICE sous le numéro 303 469 159, s'est réuni au siège social de la société sur convocation adressée le 5 octobre 2017, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**Vie Sociale**

- A. Procès-verbal du Conseil d'Administration du 18 mai 2017
- B. Rapport sur les orientations stratégiques
- C. Acquisition des parts de la SCI Immobilière Carré Lyautey
- D. Mise à jour du Guide des Marchés

**Financement :**

- E. Hébergements de tourisme de Saint Martin Vesubie
- F. Hébergements de tourisme de Roquebillière - Berthemont-les-Bains

**Gestion locative et du patrimoine**

- G. Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine
- H. Point projet de Convention d'Utilité Sociale n°2
- I. Règlement de la commission d'attribution
- J. Augmentation des loyers au 01/01/2018
- K. Lancement de l'enquête de satisfaction locataire 2017
- L. Suivi des impayés

**Opérations d'investissement**

--ooOoo--

**Etaient présents**

- le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes représenté par :
  - Monsieur Philippe ROSSINI,
  - Monsieur Xavier BECK
  - Monsieur Francis TUJAGUE,
- Action Logement Immobilier représenté par Monsieur Philippe JOUANEN
- La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur, représentée par Monsieur Jacques Olivier HURBAL,
- Le Crédit Agricole, représenté par Monsieur Joël BELLONI,
- Monsieur Fabien DUCASSE.

**Etaient représentés :**

- Monsieur Charles-Ange GINESY ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe ROSSINI,
- Monsieur Eric CIOTTI, ayant donné pouvoir à Monsieur Xavier BECK,
- Monsieur Patrick CESARI ayant donné pouvoir à Monsieur Francis TUJAGUE,
- La Caisse des Dépôts et Consignations ayant donné pouvoir à Monsieur Fabien DUCASSE.

Étaient absents et excusés :

- Monsieur Ignace MANGIAROTTI, Représentant des locataires,
- Monsieur Xavier SALMON-LEFRANC, Commissaire aux comptes.

Assistait également :

- Madame Elisa BARTHELEMY, Censeur,
- Monsieur Hervé MOREAU, DGA du Conseil Départemental des Alpes Maritimes.

Pour Habitat 06 :

- Monsieur Laurent CHADAJ, Directeur Général,
- Monsieur Nicolas DURON, Directeur Administratif et Financier,
- Monsieur Pierre PENCENAT, Responsable du Pôle Maîtrise d'Ouvrage,
- Monsieur Gilles DAL POS, Responsable du Patrimoine et de la Gestion Locative.

Monsieur Nicolas DURON assure les fonctions de Secrétaire.

Le Conseil, constatant la présence effective de plus de la moitié des Administrateurs en fonction, peut valablement délibérer.

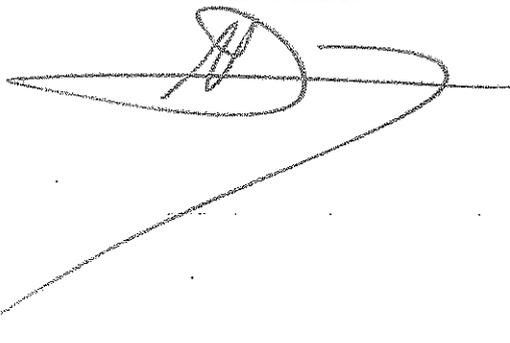
**Délibération G : Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine**

Après examen du rapport du Directeur Général, les Administrateurs, approuvent l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine portant sur les années 2017 à 2026.

**Cette délibération mise aux voix, est adoptée à l'unanimité  
des administrateurs présents ou représentés.**

Fait à Nice, le 13 octobre 2017

Nicolas DURON  
Directeur Administratif  
et Financier





**Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration  
du 27 mars 2019**

**HABITAT 06**

**Société Anonyme d'Economie Mixte Locale**

**Au capital de 3 320 320 euros**

**Siège social : Nice Leader – Le Centaure – 64-66 route de Grenoble – 06200 NICE**

**R.C.S. NICE 303 469 159 N° DE GESTION : 75 B 226**

L'an deux mille dix-neuf, le 27 mars à 09h30, le Conseil d'Administration de la SEML HABITAT 06, Société d'Economie Mixte au capital de 3 440 320 euros, dont le siège social se situe à NICE (06200), Nice Leader Immeuble Le Centaure – 64-66, route de Grenoble, immatriculée au RCS NICE sous le numéro 303 469 159, s'est réuni au siège social de la société sur convocation adressée le 19 mars 2019.

**Etaient présents**

- le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes représenté par :
  - Monsieur Philippe ROSSINI,
  - Monsieur Xavier BECK,
  - Monsieur Patrick CESARI,
  - Monsieur Francis TUJAGUE
- Le Crédit Agricole, représenté par Monsieur Joël BELLONI,
- Monsieur Georges FAIVRE.

**Etaient absents et excusés :**

- Monsieur Charles-Ange GINESY, représentant le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, ayant donné pouvoir à M. Philippe ROSSINI,
- Monsieur Eric CIOTTI, représentant le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, ayant donné pouvoir à M. Xavier BECK,
- Action Logement Immobilier.

**Assistait également :**

Madame Agnès DAEMS, représentante des locataires

Madame Patrizia THIEBAUT

Madame Muriel PASTOR CHASSIN, Direction de l'attractivité territoriale du Conseil Départemental

**Pour Habitat 06 :**

- Monsieur Laurent CHADAJ, Directeur Général,
- Monsieur Nicolas DURON, Directeur Administratif et Financier,
- Monsieur Gilles DAL POS, Directeur de la gestion locative et du patrimoine,
- Monsieur Pierre PENNENAT, Responsable du pôle maîtrise d'ouvrage.

Monsieur Nicolas DURON assure les fonctions de Secrétaire.

Le Conseil, constatant la présence effective de plus de la moitié des Administrateurs en fonction, peut valablement délibérer.

## Délibération E - Elaboration de la Convention d'Utilité Sociale N°2

Par délibération du 16 mars 2017, le Conseil d'Administration avait engagé la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de seconde génération.

Le calendrier présenté à l'époque correspondait aux directives de la Loi Egalité et Citoyenneté, à savoir un dépôt de la CUS au Préfet pour le 31 décembre 2017, une signature avant le 30 juin 2018 et une prise d'effet anticipée au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Lors du point d'étape présenté au conseil d'administration du 20 décembre 2017, le calendrier avait évolué en prévision de la loi ELAN, alors en cours de discussion.

Cette loi étant désormais publiée, un nouveau calendrier a été fixé :

Dépôt du projet de CUS au Préfet : 1<sup>er</sup> juillet 2019

Signature de la CUS avec le Préfet de Région : 31 décembre 2019

Prise d'effet de la CUS : 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Il convient donc de remettre en chantier le processus d'élaboration de la CUS n°2.

Celui-ci reprendra les principaux changements de la loi ELAN concernant les conventions d'utilité sociale de deuxième génération. La DREAL a invité les organismes Hlm concernés à anticiper le plus possible leur future convention d'utilité sociale (délibération, processus d'association, etc.), ou à se manifester rapidement s'ils souhaitent demander un report d'un an en justifiant d'un projet de rapprochement avec une ou plusieurs autres structures.

Une des nouveautés est le plan de mise en vente qui figurera dans la convention d'utilité sociale.

Son élaboration est un vrai sujet au regard de la politique patrimoniale et économique de l'organisme, du réinvestissement local d'une partie des recettes, des enjeux sur les territoires SRU déficitaires.

D'autres points d'évolution portent sur des « engagements en matière de gestion sociale » qui remplacent l'ancien cahier des charges de gestion sociale ainsi que sur les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) et les structures d'accompagnement des publics prioritaires.

Après avoir pris connaissance du rapport du Directeur Général, les Administrateurs approuvent l'engagement de la nouvelle convention d'utilité sociale selon le nouveau calendrier et les nouvelles modalités prévus par la loi.

**Cette délibération mise aux voix, est adoptée à l'unanimité  
des administrateurs présents ou représentés.**

---=0000000=---

Fait pour valoir ce que de droit

Fait à Nice le 2 avril 2019

Nicolas Duron  
Directeur Administratif et Financier



**Extrait du Procès-verbal  
du Conseil d'Administration de la SEM HABITAT 06  
du 2 octobre 2019**

**Etaient présents**

- le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes représenté par :
  - Monsieur Philippe ROSSINI,
  - Monsieur Xavier BECK,
  - Monsieur Patrick CESARI,
  - Monsieur Francis TUJAGUE,
- Le Crédit Agricole, représenté par Monsieur Joël BELLONI,
- La Caisse d'Epargne Côte d'Azur, représenté par M François Xavier DRUART,
- Monsieur Georges FAIVRE.

**Etaient absents et excusés :**

- Monsieur Charles-Ange GINESY, représentant le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, ayant donné pouvoir à Philippe ROSSINI,
- Monsieur Eric CIOTTI, représentant le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, ayant donné pouvoir à Xavier BECK,
- La Caisse des Dépôts et Consignations ayant donné pouvoir à Monsieur Georges FAIVRE.
- Action Logement Immobilier.

**Assistait également :**

- Monsieur Patrick MARCHAND, Commissaire aux comptes
- Madame Patrizia THIEBAUT, représentante des locataires,
- Madame Annie POLACCI, représentante des locataires.

**Pour le Conseil Départemental des Alpes Maritimes :**

- Monsieur Hervé MOREAU, Directeur général adjoint pour le développement,
- Madame Christelle BIZET, Adjointe au directeur de l'attractivité territoriale.

**Pour Habitat 06 :**

- Monsieur Laurent CHADAJ, Directeur Général,
- Monsieur Gilles DAL POS, Directeur de la gestion locative et du patrimoine,
- Monsieur Yves MONGIS, Conseiller du Directeur Général

Monsieur Nicolas DURON assure les fonctions de Secrétaire. Le Conseil, constatant la présence effective de plus de la moitié des Administrateurs en fonction, peut valablement délibérer.

--ooOoo--

**Délibération C : CUS N°2**

Le Directeur du Patrimoine présente aux administrateurs les évolutions de la CUS apportées par le décret du 26 juillet 2019 et aux observations formulées par les services de l'Etat suite au dépôt du projet de CUS n°2.

Les Administrateurs, après avoir pris connaissance des modifications apportées au projet validé lors de la séance du 22 mai 2019, approuvent la Convention d'Utilité Sociale N° 2 et autorisent le Directeur Général à la signer.

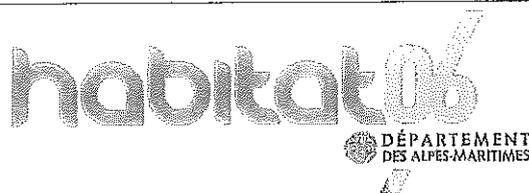
**Cette délibération mise aux voix, est adoptée à l'unanimité  
des administrateurs présents ou représentés.**

Fait à Nice, le 4 octobre 2019

**Nicolas DURON**  
Directeur Administratif et Financier







## Plan stratégique de Patrimoine 2017-2026

1. **Rappel de la démarche générale du projet**
2. **Périmètre et description du patrimoine**
3. **Diagnostic stratégique du patrimoine**
4. **Segmentation stratégique du patrimoine**
6. **Orientations stratégiques et projet**

### 1. Rappel de la démarche générale du projet

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est un document obligatoire, cette obligation, d'abord posée par les circulaires de programmation depuis 2001, a été introduite dans le Code de la Construction et de l'Habitation par la loi MOLLE, du 25 février 2009.

Ainsi l'article **L 411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation** stipule :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

La Convention d'utilité Sociale 2018-2023 est établie sur les bases d'un PSP portant à minima sur la même période. Le dernier PSP validé par le Conseil d'Administration du 29 avril 2010 embrassait la période 2010 à 2018, l'étude portait sur un patrimoine de 522 logements répartis en 11 résidences.



## 2. Périmètre et description du patrimoine

### 2.1. Périmètre d'études

Le patrimoine d'Habitat 06 entrant dans le champ d'analyse du plan stratégique de patrimoine est celui détenu au **31 décembre 2016** qui se compose de :

- 1 101 logements familiaux en propriétés,
- 872 logements en résidences gérées (Etudiants, Artistes, Foyers d'Accueil Médicalisés)
- 6 396 m<sup>2</sup> de locaux d'activité (commerces, bureaux ...répartis en 33 unités)
- 1 468 places de stationnement.

Le tout représentant **2 075 équivalent logements**

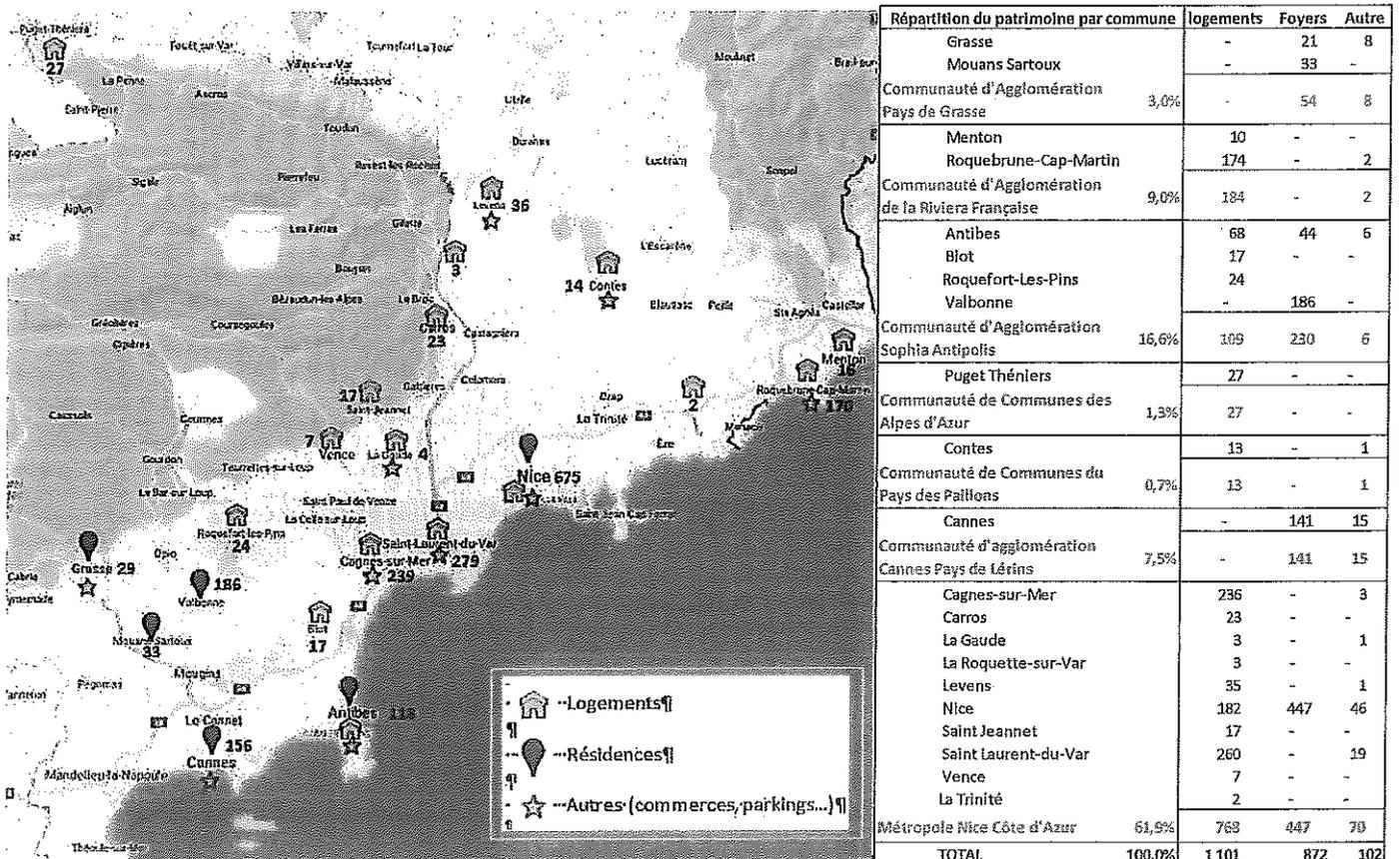
(1 équivalent logement = 70 m<sup>2</sup> de locaux d'activité = 10 stationnements supplémentaires)

### 2.2. Description du patrimoine

#### ↳ Répartition géographique

Habitat 06 est présent dans **21 communes** du Département des Alpes Maritimes,

Principalement placé sur le littoral, la Métropole Nice côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française regroupent plus 71 % du patrimoine.



### ⚡ Répartition des logements et résidences selon les financements

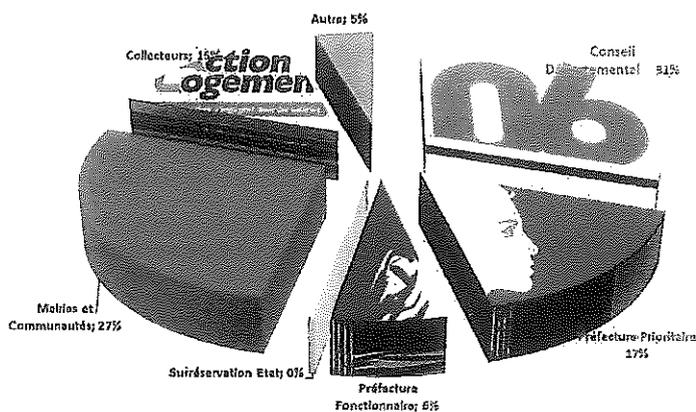
	Libre/en cours	PLS	PLUS	PLA I	Total
Logements	10	191	768	132	1 101
Foyers	-	234	634	4	872
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>425</b>	<b>1 402</b>	<b>136</b>	<b>1 973</b>
	1%	22%	71%	7%	

### ⚡ Répartition des logements familiaux selon les typologies

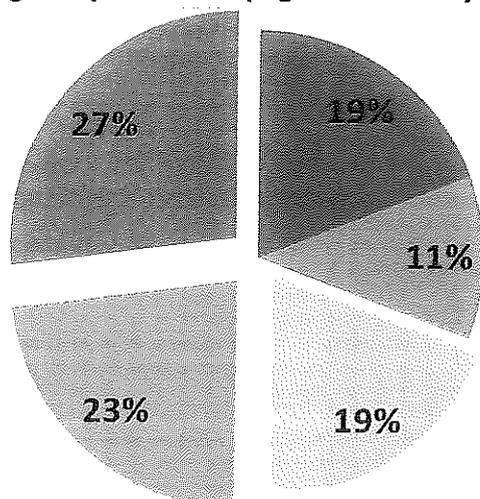
T1	T2	T3	T4	T5	Total
68	241	486	285	21	1 101
6%	22%	44%	26%	2%	

### ⚡ Contingent

Réservataires	2016	en %
Conseil Départemental	331	30%
Préfecture Prioritaire	178	16%
Préfecture Fonctionnaire	71	6%
Surréservation Etat	4	0%
Communes et EPCI	298	27%
Action logement	169	15%
Autre	50	5%
<b>Logements</b>	<b>1 101</b>	



### ⚡ Age du patrimoine (logements et foyers)



378	■ avant 1975
225	■ de 1976 à 1980
5	■ de 1986 à 1990
199	■ de 1991 à 1995
453	■ de 1996 à 2005
381	■ de 2006 à 2010
453	■ de 2011 à 2015
531	■ 2016
<b>1 101</b>	<b>1973 TOTAL</b>

78% du patrimoine a été livré sur les années 2006 à 2016 (dont 57% de constructions neuves)

L'âge moyen du patrimoine est de 16 ans (L'année 1970 est retenue pour les immeubles dont l'ancienneté est inférieure à cette date).

### 3. Diagnostic stratégique du patrimoine

#### 3.1. Qualité de service Rendu

La qualité de service rendu se décline en deux axes principaux :

##### - L'attractivité du patrimoine

Il s'agit de mesurer la qualité intrinsèque de la résidence : les prestations des logements et parties communes, la présence de stationnements, d'ascenseurs, l'ambiance de la résidence, l'adéquation de loyers mais également son état général et son étiquette énergétique.

##### - L'environnement urbain

C'est la perception du quartier (résidentiel, populaire, sensible..), de l'image de la commune. Il se mesure également par la présence de nuisances sonores ou visuelles, l'existence de services de proximité, commerces, bus, écoles...

L'attractivité du patrimoine et de l'environnement urbain ont été analysés à partir de grilles de cotations sur différents critères.

Des groupes de travail se sont réunis pour attribuer à chaque résidence une note allant de 0 à 100, pour chaque item :

- 0 représentant une appréciation très dégradée
- tandis que 100 représente une appréciation très favorable.

L'ensemble des notations a été validé par le comité de Direction du 16 juin 2017.

Chacun des axes a été scindé en 4 familles, chaque résidence se situant dans une des familles en fonction de la note obtenue et de la grille de notation suivante :

Note obtenue	Attractivité du patrimoine	Environnement urbain
entre 0 et 33	Entrée de Gamme	Déqualifié
entre 33 et 50	Gamme Intermédiaire	Moyen
entre 50 et 67	Gamme Supérieure	Favorable
entre 67 et 100	Standing	Porteur

En croisant les deux critères, environnement urbain et attractivité du patrimoine, selon le principe décrit dans le tableau ci-dessous, nous pouvons appréhender la qualité du service Rendu.

Attractivité du PATRIMOINE \ Environnement URBAIN	Entrée de Gamme	Gamme Intermédiaire	Gamme Supérieure	Standing
Porteur	Moyen	satisfaisant	Bon	Très Bon
Favorable	Moyen	Moyen	satisfaisant	Bon
Moyen	Faible	Moyen	Moyen	satisfaisant
Déqualifié	Faible	Faible	Moyen	Moyen

### 3.1.1. Attractivité du patrimoine

Mesurée à partir des 10 critères suivants :

- Performance énergétique
- Etat technique : issue d'un plan de travaux
- Abords extérieurs
- Stationnement
- Ambiance résidentielle- sentiment de sécurité
- Standing
- Ascenseurs
- Prestations des parties communes
- Prestations des logements
- Adéquation du produit

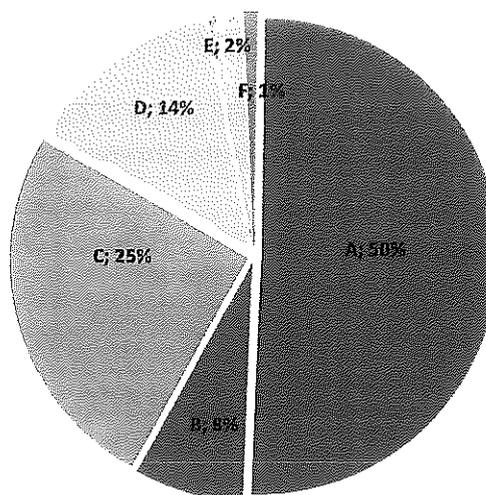
#### 3.1.1.1. Attractivité du patrimoine : la performance énergétique

Déterminé de façon objective en fonction du classement énergétique repris dans les Diagnostics Performance Energétique. L'échelle de notation retenue est la suivante :

Diagnostic Performance Energétique	A	B	C	D	E	F	G
		51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	sup. 450
Note	100	80	65	50	30	15	0

#### Répartition des logements

- 83 % du patrimoine se trouvent avec des notations A, B et C
- 3 % du patrimoine présentent une notation E, F, (contre 51% lors du précédent PSP)
- 0% en étiquette G



L'amélioration par rapport au précédent PSP s'explique par la livraison de logements neufs présentant des étiquettes énergétiques entre A et B mais également par la réalisation de la réhabilitation des 225 logements des Pugets à Saint Laurent-du-Var.

### 3.1.1.2. Attractivité du patrimoine : Etat technique

A partir de la connaissance technique du patrimoine un diagnostic a été établi afin de déterminer les besoins techniques nécessaires pour maintenir les fonctionnalités d'usage des résidences. Une programmation sur 10 ans a ainsi été chiffrée de manière objective.

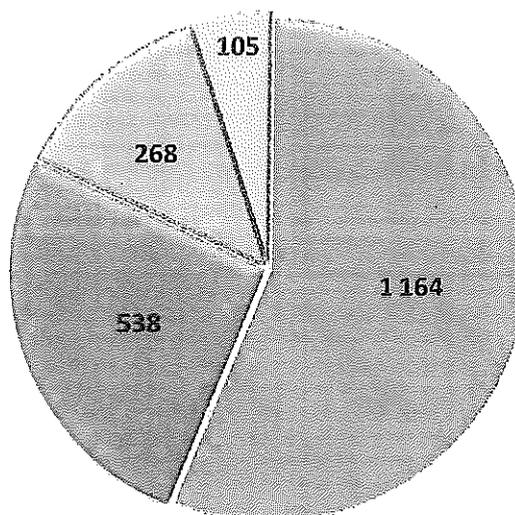
Cette programmation intègre l'ensemble des travaux allant du petit entretien à la réhabilitation/ changement de composant en passant par le gros entretien.

Pour obtenir une cotation de 0 à 100, le cumul des travaux sur 10 ans a été ramené au logement donnant ainsi une échelle, allant de 0 € à 32 K€ par logement, qui a été transposée.

Le caractère de faisabilité financière n'est pas pris en compte ici, le coût au logement permet uniquement d'obtenir une appréciation de l'état technique du bâtiment.

#### Travaux sur 10 ans moyen par an / logement

Coût au logement / 10 ans	Equiv. Lgt	%
1 € < Coût < 5 000 €	1 164	56%
5 000 € < Coût < 10 000 €	538	26%
10 000 € < Coût < 15 000 €	268	13%
15 000 € < Coût	105	5%
<b>Total</b>	<b>2 075</b>	<b>100%</b>



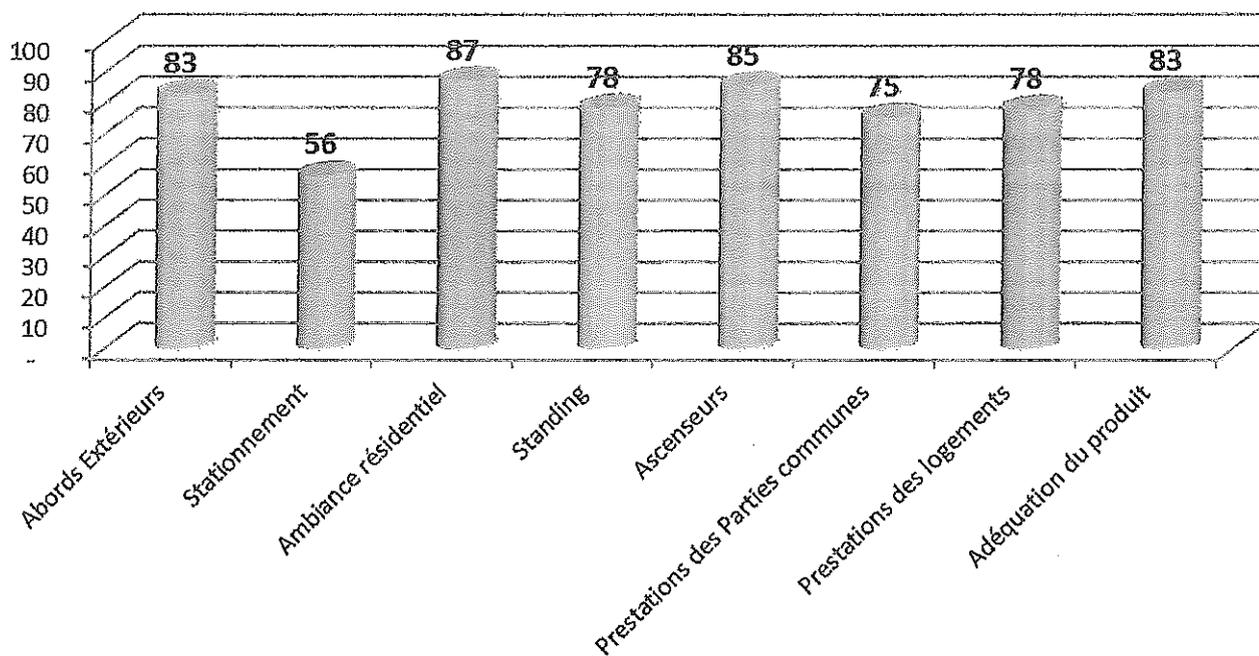
Le détail des résidences nécessitant les travaux les plus importants est présenté ci-après :

TRAVAUX	Equiv. Lgt	€/lgt	Total / 10 ans
Cagnes/Mer : Les Chênes	9	32 362 €	291 261 €
Cagnes/Mer : Graglia	5	27 185 €	135 925 €
Saint Laurent : Les Nérolis	37	23 294 €	861 890 €
Biot : Golf Panorama	17	20 596 €	350 138 €
La Gaude : Village	4	20 091 €	80 364 €
Puget Theniers : La Colette	27	18 830 €	508 420 €
Cagnes/Mer : Les Palmiers	6	17 297 €	103 783 €
<b>15 K€ &lt; Travaux</b>	<b>105</b>		
Nice : Res. Esméralda	5	14 070 €	70 351 €
Nice : Winter Palace	21	11 435 €	240 138 €
Saint Laurent : Les Pugets	242	10 768 €	2 605 913 €
<b>10 K€ &lt; Travaux &lt; 15 K€</b>	<b>268</b>		

### 3.1.1.3. Attractivité du Patrimoine : les autres critères

Le critère patrimoine fait apparaître les enjeux suivants :

- Un patrimoine globalement attractif, en dehors des stationnements, les notes sont supérieures à 75
- Une note de zéro est attribuée sur les résidences ne comportant aucun stationnement, on dénombre ainsi 13 résidences (sur 52) regroupant 168 équivalent logements.



Du fait de leur situation en centre-ville ou centre historique, 14 résidences couvrants 8% des équivalents logements ne disposent pas de stationnement.

19 résidences, représentant 359 logements ne disposent pas d'ascenseurs.

❖ Synthèse et classification du patrimoine selon son attractivité:

Rappel du système de notation

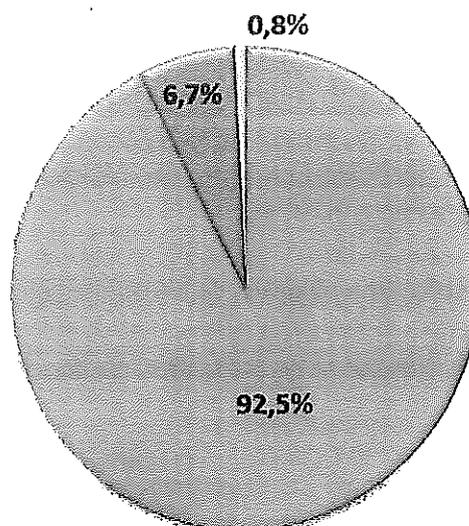
Classification	Classement des résidences
66 < Note	Standing
50 < Note ≤ 66	Gamme Supérieure
33 < Note ≤ 50	Gamme Intermédiaire
Note ≤ 33	Entrée de Gamme

En dehors de deux résidences que sont :

- Un Autre Univers à Vence (7 logements)
- Les Chênes à Cagnes/Mer (9 logements)

Les résidences sont classées très majoritairement en standing ou en gamme supérieure.

	Equiv. Lgt	en%
Standing	1 919	92,5%
Gamme Supérieure	140	6,7%
Gamme Intermédiaire	-	-
Entrée de Gamme	16	0,8%
<b>Total</b>	<b>2 075</b>	



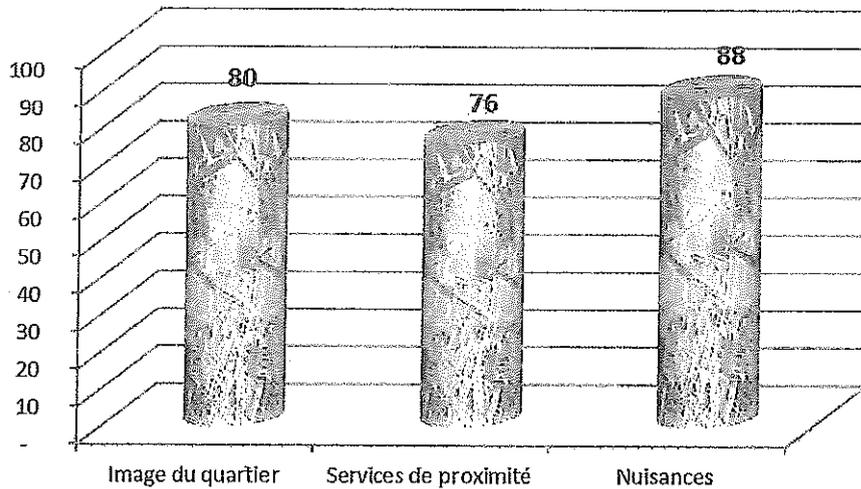
Les résidences en gamme supérieure sont les suivantes :

Résidences en gamme supérieure	
Cagnes/Mer : Graglia	5
Cagnes/Mer : Les Palmiers	6
Puget Theniers : La Colette	27
La Gaude : Village	4
Carros : La Beilouno	6
La Roquette/Var : Le Baou Roux	3
Carros : Ginestrière	17
St Jeannet : Centre village	17
Grasse : Foyer Zelter	29
Nice : Winter Palace	21
Nice : Res. Esméralda	5
<b>Total</b>	<b>140</b>

### 3.1.2. L'Environnement urbain

Le critère Urbain se décline en 3 critères que sont l'image du quartier, l'existence des services de proximité et la présence ou non de nuisances.

La société n'a généralement que peu d'influence sur ces critères, la moyenne des notations obtenues sur le patrimoine est présentée ci-dessous :



Sur l'image du quartier, seules les 3 résidences de Zelter à Grasse, Esméralda à Nice et La Colette à Puget Théniers obtiennent une note de 50.

Sur les services de proximité, les résidences les plus éloignées des centres villes présentent des notes entre 30 et 50.

On constate une absence de nuisances sur le patrimoine (aucune note inférieure à 60)

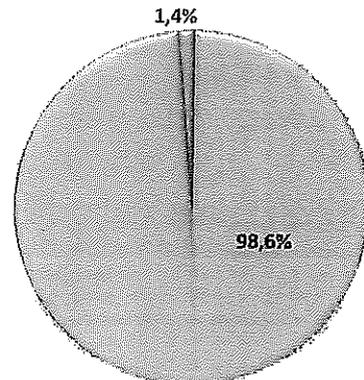
#### ❖ Synthèse et classification du patrimoine selon son environnement urbain

Rappel du système de notation

Classification	Environnement urbain
66 < Note	Porteur
50 < Note ≤ 66	Favorable
33 < Note ≤ 50	Moyen
Note ≤ 33	Déqualifié

Le patrimoine est implanté, dans sa grande majorité, dans un environnement porteur.

	equiv lgts	en%
Porteur	2 045	98,6%
Favorable	30	1,4%
Moyen	-	0,0%
Déqualifié	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>2 075</b>	



### Modification par rapport au précédent PSP

	Classement 2010	Classement 2017
Saint Laurent du Var : Les Pugets	Favorable	Porteur
Puget Théniers : La Colette	Moyen	Favorable

### 3.1.3. Synthèse : Le Service rendu

L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

Le croisement des critères Patrimoine et environnement urbain nous donne la qualité de service rendu.

Plus de 90 % du patrimoine présente un **très bon niveau** de Service :

Très Bon
Bon
satisfaisant
Moyen
Faible

Critère <b>URBAIN</b>	Critère PATRIMOINE			
	Entrée de Gamme	Gamme Intermédiaire	Gamme Supérieure	Standing
Porteur	16		110	1919
Favorable			30	
Moyen				
Déqualifié				

Les résidences classées dans les autres niveaux sont présentées ci-après :

Service rendu : MOYEN	
Cagnes/Mer : Les Chênes	9
Vence : Un Autre Univers	7
Porteur / Entrée de Gamme	16

Service rendu : SATISFAISANT	
Puget Théniers : La Colette	27
La Roquette/Var : Le Baou Roux	3
Favorable / Gamme Supérieure	30

Service rendu : BON	
Cagnes/Mer : Graglia	5
Cagnes/Mer : Les Palmiers	6
La Gaude : Village	4
Carros : La Beilouno	6
Carros : Ginestrière	17
St Jeannet : Centre village	17
Grasse : Foyer Zelter	29
Nice : Winter Palace	21
Nice : Res. Esméralda	5
Porteur / Gamme Supérieure	110

Par rapport au PSP réalisé en 2010, la moyenne du patrimoine est passée d'un **bon** à un **très bon niveau** de service. Cela s'explique principalement par le développement rapide en constructions neuves sur des territoires attractifs mais aussi par l'engagement des réhabilitations prévues au précédent PSP.

Les évolutions les plus significatives sont les suivantes :

- un Autre Univers à Vence est déclassée de Très Bon à Moyen
- la Colette est remontée de Moyen à Satisfaisant
- les résidences des Canebiers et des Pugets sont passées de Bon à Très Bon.

### 3.2. Rentabilité

La rentabilité d'un patrimoine peut s'analyser à partir de plusieurs agrégats :

✓ Le taux de rentabilité brut (logements et autres)

Il s'agit d'un indicateur économique intrinsèque à la résidence, en dehors de son mode de financement.

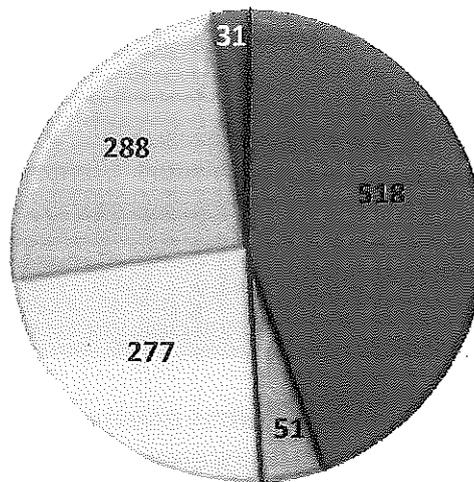
$$\text{Taux de rentabilité brut} = \text{Loyer potentiel} / \text{Immobilisation}$$

Celui-ci est basé sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2016.

Les résidences gérées par autrui, compte tenu de la fixation des redevances, ne peuvent être évaluées de cette manière.

### Taux de rentabilité Brut

	Equiv. Lgt	en%
6% < TRB	518	44%
5% < TRB < 6%	51	4%
4% < TRB < 5%	277	24%
3% < TRB < 4%	288	25%
TRB < 3%	31	3%
<b>Total</b>	<b>1 165</b>	



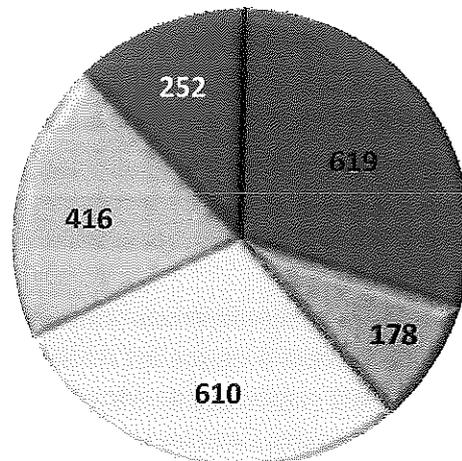
Plus de 70% du patrimoine présente un taux de rendement brut supérieur à 4%.

- L'endettement (équivalent logement)

Le taux d'endettement est mesuré par le ratio : Annuité / Loyer

### Taux d'endettement

	Equiv. Lgt	en%
Taux < 40%	619	30%
40% < Taux < 50%	178	9%
50% < Taux < 60%	610	29%
60% < Taux < 70%	416	20%
70% < Taux	252	12%
<b>Total</b>	<b>2 075</b>	



Le taux d'endettement moyen est de 39,6% en 2016, les Foyers présentent des taux d'endettement plus élevés que les logements, 64% en moyenne contre 37%.

- L'autofinancement net (logements)

De façon schématique et simplifiée, l'autofinancement net correspond au résultat de trésorerie.

- + produits encaissables (loyers)
- < charges décaissables >
  - Coûts directs : Maintenances, TFPB, impayés,
  - Coûts indirects : coût de gestion.
- < Remboursement des emprunts >

**AUTOFINANCEMENT NET**

Cet agrégat est retenu pour évaluer la rentabilité des résidences.

Pour être comparable, il est calculé au logement sur la moyenne des autofinancements de la période 2017-2026.

Les hypothèses retenues pour le calcul de l'autofinancement des opérations sont les suivants :

Loyers	Progressif, 0%, 0,50%, 0,80% puis 1%
Taux de Pertes	1,0%
Assurances	2,5%
TFPB	3,0%
Autres Charges	1,5%
Taux du Livret A	1,0%
Frais de gestion	1 000 € / logement et 500 € / foyer
Maintenance	Prévu dans le plan de travaux

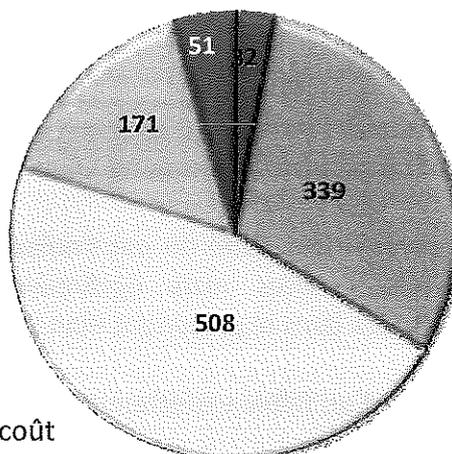
☞ Synthèse :

Globalement les opérations sont rentables, seules 51 logements ont un autofinancement moyen sur 10 ans négatif, on y retrouve les Résidences de Graglia, Les Chênes et Châteauneuf

**Rentabilité : l'autofinancement au logement**

Dans la mesure où la

	Equiv. Lgt	en %
3 000 € < Autofi	32	3%
2 000 € < Autofi < 3 000 €	339	16%
1 000 € < Autofi < 2 000 €	508	46%
0 < Autofi < 1 000 €	171	31%
Autofi < - €	51	3%
<b>Total</b>	<b>1 101</b>	



redevance des foyers intègre tous les frais engagés (coût gestion, assurance, taxes foncières, travaux et annuités), leur

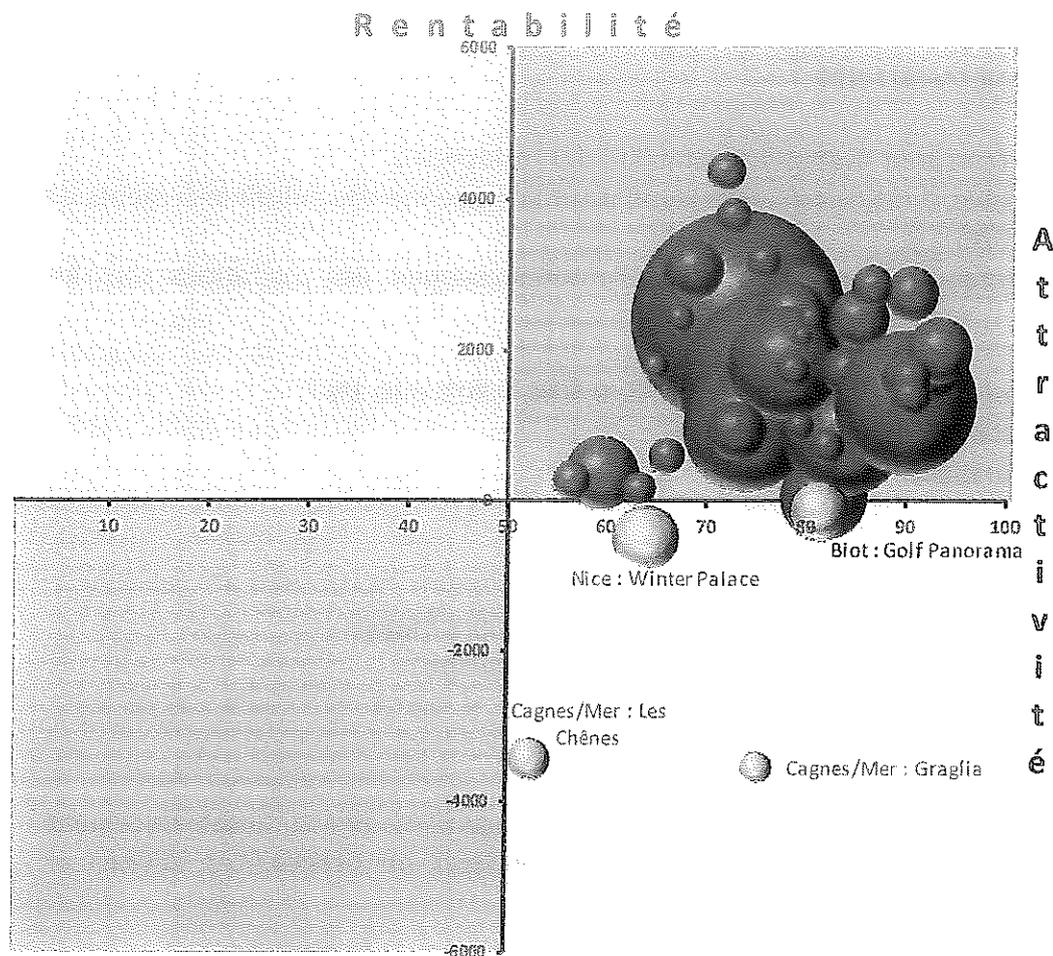
de

autofinancement est proche de zéro.

#### 4. La Segmentation du patrimoine

En croisant le critère économique et la note d'attractivité, le patrimoine peut être représenté dans le graphique ci-dessous :

95 % du patrimoine d'Habitat 06 est rentable et attractif.



Le patrimoine d'Habitat 06 se situe principalement sur un marché porteur, où il existe une forte demande en location de logements (zone tendue).

Par ailleurs, l'attractivité du patrimoine est renforcée par les prestations qualitatives des résidences récentes mais également par la mise en œuvre des réhabilitations programmées dans le précédent Plan Stratégique de Patrimoine.

Bénéficiant d'un faible endettement, la rentabilité des opérations est assurée.

## 5. Dynamique à l'issue du précédent PSP

Le Conseil d'Administration du 28 octobre 2010 avait validé quatre objectifs principaux :

### 1<sup>er</sup> objectif : maintenir le niveau de qualité du patrimoine

#### - Maintenance du patrimoine :

Le PSP 2010-2019 prévoyait une enveloppe de 1 570 K€ sur 10 ans comprenant la remise en état des logements ainsi que le gros entretien, soit une moyenne de 157 K€/année.

Sur la période 2010-2016 et sur le même périmètre, ces dépenses se sont élevées à 979 K€ soit 140 K€ en moyenne par année.

#### - Réhabilitations

Comme l'illustre le tableau ci-après, l'ensemble des réhabilitations a été engagé.

Réhabilitation	Montant (K€ TTC)			Engagés	
	P S P 2010-2019	Réalisé	Ecart	P S P 2010-2019	Réalisé
Saint Laurent du Var : Les Pugets	4 600	4 308	- 292	2012	2015
Cagnes-sur-Mer : Les Canebiers	2 500	2 914	414	2016	2017
Puget Théniers : La Colette	700	1 414	714	2011	2016-2017
<b>Total</b>	<b>7 800</b>	<b>8 636</b>	<b>836</b>		

### 2<sup>ème</sup> objectif : Améliorer la performance énergétique du patrimoine dans le respect des engagements pris suite au Grenelle de l'environnement (tout le patrimoine au moins en catégorie C en 2020)

Cet engagement ambitieux ne pourra être atteint qu'à l'issue des réhabilitations engagées.

Les travaux liés à la performance énergétiques dans les logements en copropriétés ou dans les centres historiques sont problématiques :

- soit que nous n'en ayons pas la maîtrise
- soit que le rapport coût/gain énergétique est défavorable.

### 3<sup>ème</sup> objectif : production de 197 équivalents logements en moyenne par an

Cet objectif se déclinait en 150 logements locatifs, 24 logements en accession sociale et 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces ou équipement public.

Sur les 7 premières années, les équivalents logements ont évolué de 1 338 unités soit 191 en moyenne par an.

Evolution du parc (en propriété)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Patrimoine en équivalent logement	737	890	1055	1185	1218	1430	1540	2075
<i>évolution par année</i>		<i>153</i>	<i>165</i>	<i>130</i>	<i>33</i>	<i>212</i>	<i>110</i>	<i>535</i>

### 4<sup>ème</sup> objectif : Réduire le coût de gestion au logement

L'objectif était de ramener le coût de gestion à 800 € / équivalent logement (valeur 2009) à l'échéance du PSP soit en 2020.

Compte tenu de l'inflation ce coût de gestion serait de 859 € en valeur 2016.

Les comptes arrêtés en 2016 font apparaître un coût de gestion au logement de 972 € en diminution par rapport aux exercices précédents, cette amélioration devrait se poursuivre dans les années à venir.

## 6. Orientations stratégiques 2017-2026

### 6.1. Adapter l'effort de production au nouveau contexte réglementaire

Le premier objectif est de maintenir une production de 150 logements par an, celle-ci s'effectuera prioritairement en production interne. Un moratoire de deux ans sera réalisé sur les VEFA Promoteurs, pour lesquelles la société ne dispose d'aucun levier de négociation sur les coûts de production au logement.

Cette démarche prudentielle sera mise en œuvre dès la programmation 2017.

Mises en Service	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PLS	38	67	2	78	15	40	20	20	20	20
PLUS	69	95	289	113	69	82	50	50	50	50
PLA I	27	33	85	36	37	41	30	30	30	30
<b>Logements locatifs</b>	<b>134</b>	<b>195</b>	<b>376</b>	<b>227</b>	<b>121</b>	<b>163</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
PLS	60									
PLUS	60		111							
PLA I			32		100					
<b>Résidences gérées</b>	<b>120</b>		<b>143</b>		<b>100</b>					

Selon les besoins et opportunités, la programmation pourra intégrer les Résidences autonomie et les Résidences multigénérationnelles (article 20 loi ASV de décembre 2015). Le cadencement des livraisons des résidences gérées, agréées au 31 déc. 2016, est présenté ci-dessus.

### 6.2. L'accession à la propriété

La **vente de patrimoine** aux locataires n'est pas envisagée pour les raisons suivantes :

- Le besoin en logements locatifs sociaux reste très important dans les Alpes Maritimes ;
- La taille critique du patrimoine de la société, en nombre de logements, n'est pas encore atteinte ;
- Le patrimoine d'Habitat 06 est récent ;
- Une autorisation administrative de mise en vente ne peut être délivrée que sur un patrimoine de plus de 10 ans (article L443-7 du CCH) ;
- Les occupants actuels disposent de revenus financiers modestes et sont majoritairement dans l'incapacité d'acquérir leur logement.

Habitat 06 prévoit toutefois de développer des opérations mixtes comprenant des produits en **accession à prix maîtrisé**. Compte tenu des risques portés par la société sur ces programmes, le volume de production annuelle ne devra pas dépasser 10 % de la production de la société.

Ventes	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Accession à prix maîtrisé	-	5	10	20	20	15	8	5	5	5	93
PSLA - Accession sociale	30	23	9	7	-	-	-	-	-	-	69
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>162</b>

### 6.3. Poursuivre les programmes de diversification en accompagnement des initiatives territoriales du Conseil Départemental des Alpes Maritimes:

La diversification du portefeuille d'Habitat 06 est aujourd'hui une réalité. Dans le nouveau contexte réglementaire du logement social, la pertinence de la stratégie de diversification engagée depuis 2013 est renforcée. Elle constitue un levier de croissance qui sera indispensable à la garantie de ses intérêts patrimoniaux.

Le portefeuille des projets d'hébergement de tourisme est constitué des opérations conduites dans la Vallée de la Vésubie.

Il est complété par des programmes d'immobilier d'activité et de commerces en pied d'immeuble réalisés dans le cadre d'opérations mixtes.

### 6.4. Les Réhabilitations

Toutes les réhabilitations intègrent un volet « amélioration de la performance énergétique ».

Conformément à la programmation du PSP 2010-2019, la réhabilitation des 188 logements des Canebiers à Cagnes-sur-Mer sera lancée. L'investissement total est de 2 913 K€ (15,5 K€/ logement) dont 828 K€ liés aux travaux d'amélioration de la performance énergétique. Cette réhabilitation devrait permettre d'améliorer l'étiquette énergétique qui est actuellement entre C et D.

En complément de la réhabilitation de La Colette à Puget Théniers lancée en 2016, des travaux de couverture sont engagés en 2017 pour un montant de 552 K€ (20 K€/logement).

En 2018 et 2019 sont programmés les réhabilitations des dernières résidences historiques de la SEM de Cagnes-sur-Mer, à savoir celles de Graglia, des Palmier et des Chênes. Ces réhabilitations pourraient toutefois être différées pour tenir compte des conséquences de l'évolution du nouveau cadre d'intervention des organismes de logement social.

Réhabilitations	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réhabilitations (K€)	3 243 K€	130 K€	150 K€							518 K€
nombre de logements	215	9	9							35
coût au logement (K€)	15 K€	14 K€	17 K€							15 K€

### 6.5. Poursuite de l'adaptation en continu du parc en faveur du maintien à domicile

Dès 2014, Habitat 06 s'est engagé à adapter 10% de ses logements au maintien à domicile des seniors et personnes à mobilité réduite. Pour atteindre cet engagement et en partenariat avec le Conseil Départemental des diagnostics par un ergothérapeute sera proposé chaque année, permettant de cibler les logements sur lesquels porteront les travaux.

Parallèlement une offre de conciergerie spécifique sera développée à destination des seniors (seuil de mise en œuvre: résidences de plus de 50 logements).



## Note de procédure interne

Objet : Lutte contre les impayés

Version	Date	Modification
01	08/02/2012	Version initiale
02	16/06/2016	Version modifiée

### 1 - Objet de la note :

La présente note de procédure a pour objet de définir les règles de gestion à adopter pour lutter contre l'accroissement des impayés.

### 2 - Les impayés sur locataires présents :

#### 2.1 - La détection de l'impayé :

Il est tout d'abord rappelé que les loyers sont payables le premier jour ouvrable du mois (article 4 des conditions générales du contrat de location).

Seuls les paiements par prélèvements automatiques sont acceptés au-delà du premier jour.

Un impayé est donc constitué dès lors qu'un locataire n'ayant pas opté pour le prélèvement automatique, n'a pas réglé son avis d'échéance au cours du premier jour ouvrable du mois.

#### 2.2- La relance gardien :

Dès qu'un impayé est constitué, une première relance doit être faite par le (la) gardien(ne) pour les sites concernés.

Cette relance est à faire soit à l'aide d'un formulaire spécifique (annexe 1), soit par un contact (visite ou téléphone).

Cette relance ouvre un nouveau délai de 48 h.

### 2.3- La première lettre de relance (voir modèle Annexe 2) :

Après avoir pointé avec les gardiens les ultimes paiements, les RGL (Responsable de Gestion Locative) lancent la détection des impayés et éditent les premières lettres de relance.

Celles-ci sont distribuées par le personnel ou acheminées par la poste de façon à être reçues par les locataires concernés pour le 15 du mois.

### 2.4- La seconde lettre de relance (voir modèle Annexe 3) :

Les locataires pouvant s'acquitter de leur dette, tant auprès du gardien qu'auprès de leur responsable de gestion locative, un second pointage sera nécessaire avant l'envoi de la seconde lettre de relance.

Cette seconde relance, diffusée comme la précédente, doit être reçue par le locataire au plus tard le 25 du mois.

### 2.5- La mise à l'huissier (voir modèle Annexe 4) :

Si les lettres de relance se sont avérées inefficaces, il convient alors de remettre le dossier entre les mains d'un huissier.

Le rôle de celui-ci est de délivrer un commandement de payer, étape indispensable avant une éventuelle assignation.

La transmission du dossier à l'huissier se fait par la responsable en charge du contentieux.

Le locataire est informé de cette transmission le 5 du mois M+1 et l'envoi du dossier à l'huissier doit être fait pour le 10 du mois M+1 (soit environ 40 jours après la constitution de l'impayé).

Si l'échéance du mois M+1 n'est pas honorée au moment de la transmission du dossier à l'huissier, le commandement devra porter sur les deux échéances impayées.

### 2.6 - Saisine de la CCAPEX :

La CCAPEX devant être saisie deux mois avant une éventuelle assignation, il convient de la saisir simultanément à la mise à l'huissier.

Une copie de la lettre de saisine (Annexes 5) doit être conservée dans le dossier du locataire.

### 2.7- Les prélèvements automatiques :

Lorsqu'un prélèvement automatique est rejeté, le locataire concerné doit être impérativement informé par l'envoi d'une lettre de relance spécifique (Annexe 6)

Le prélèvement doit alors être suspendu.

### 2.8- Saisine SDAPL :

Conformément à la réglementation en vigueur, nous devons saisir la CDAPL (Commission Départementale des Aides Personnalisées au Logement) après 3 termes consécutifs de loyers

résiduels impayés (loyer + charges – APL) ou dès que la dette est équivalente à deux fois le montant brut de l'échéance (loyer + charges).

De plus, la loi nous impose que cette saisie soit faite trois mois avant de faire délivrer une assignation aux fins de résiliation de bail.

Il convient donc de veiller à faire cette saisie dès que possible.

Une copie de la lettre de saisine (Annexes 7) doit être conservée dans le dossier du locataire.

### **2.9- Les plans d'apurement :**

A tout moment de la procédure, le locataire peut nous solliciter pour mettre en place un plan d'apurement de façon à résorber son arriéré.

Dans ce cas, cet accord doit être formalisé avec l'intéressé.

### **2.10- Indemnités de l'Etat :**

Les demandes d'indemnités auprès de l'Etat doivent faire l'objet d'un suivi rigoureux (déclenchement de la demande, suivi des versements) et doivent être sollicité dès lors que l'indemnité à demander atteint 6 mois de loyers.

### **2.10- Comité impayés :**

Le comité impayés doit se tenir à échéance mensuelle de façon à faire un point exhaustif sur les locataires en impayés.

Cette instance est légitime pour décider des suites à donner sur chaque dossier évoqué.

Un compte-rendu entérina ces décisions.

En outre un comité contentieux assurera un suivi exhaustif de tous les dossiers pour lesquels une assignation a été délivrée.

### **2.11- Contentieux :**

Si le locataire ne réagit pas au commandement de payer délivré par l'huissier, il convient alors de saisir un avocat et d'assigner le locataire en paiement et en résiliation de bail.

## **3 – Les impayés sur locataires partis :**

Afin de consacrer nos moyens humains pour nos clients locataires, il a été décidé de confier les créances sur débiteurs partis à une société de recouvrement externe.

Une situation de compte doit être adressée à chaque sortant dans les deux mois suivant l'état des lieux de sortie. Cette situation comprendra la libération du dépôt de garantie.

Dans le cas d'une situation de compte débitrice, une lettre de relance sera envoyée si le locataire n'a pas réglé dans les 15 jours suivant la réception du courrier.

Quinze jours plus tard, soit à J + 30 par rapport à l'envoi de la situation de compte, si la dette persiste, le dossier sera transmis à une société de recouvrement.

Chaque mois un suivi de l'efficacité de ce prestataire doit être fait en comparant les sommes recouvrées par rapport aux sommes confiées.

#### 4- Les impayés sur locations globales :

Compte-tenu des montants concernés, il est impératif que les dettes des locations globales soient également suivies avec vigilance.

A cet effet, une première relance par mail sera adressée à l'interlocuteur dédié de la structure pour toute échéance non réglée 15 jours après la date convenue.

Si la dette demeure au bout de 30 jours, un courrier en recommandé avec accusé de réception sera adressé au gestionnaire.

**Gilles DAL POS**



**Responsable du Pôle Patrimoine**

**Laurent CHADAJ**



**Directeur Général**



Résidence : .....

Date : .....

# IMPAYES

Mme, Mlle, M. : .....

Adresse : .....

M.....

Je vous rappelle que vous n'avez pas réglé votre échéance (loyer et charges) du 1<sup>er</sup> .....

d'un montant de :

Je vous demande donc de prendre toute disposition pour solder votre dette avant le .....  
afin d'éviter l'engagement de poursuites à votre encontre.

Dans le cas où ce courrier aurait croisé votre règlement, je vous prie de ne pas tenir compte de la présente.

Veillez agréer, M....., l'expression de mes sentiments distingués.

Le Représentant Local d'Habitat 06



# HABITAT 06

Nice Leader - Le centaure  
64-66 Route de Grenoble  
06200 NICE

ANNEXE 2

Locataire(s) :  
MME

MME

236 Avenue Antoine Pégliou  
06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN

Nice, le 12 février 2016

Référence à rappeler : 016951 01

Objet : Votre dette de loyer - 1ère relance

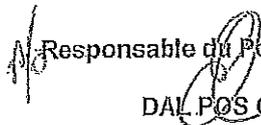
Madame,

Après analyse de votre compte, nous constatons qu'il est à ce jour débiteur de 1 319,98€.  
En conséquence, nous vous demandons de régulariser votre situation dans les meilleurs délais.

Si vous avez effectué ce paiement très récemment, nous vous prions de ne pas tenir compte du présent rappel.  
Toutefois, nous vous rappelons que, conformément à votre contrat de location, le loyer est exigible le premier jour ouvrable de chaque mois.

Aussi, afin d'éviter à l'avenir tout oubli, nous vous conseillons d'effectuer vos règlements par prélèvement automatique. Ce mode de paiement pratique et souple pourra être mis en place sur simple demande de votre part et après nous avoir retourné l'autorisation de prélèvement.  
Si toutefois, vous rencontrez des difficultés personnelles particulières, nous vous recommandons de vous rapprocher au plus vite de nos services pour étudier avec vous des solutions adaptées à votre situation.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

  
Responsable du Pôle Patrimoine  
DAL POS Gilles

relance1

Société d'Economie Mixte Locale au capital de 2 785 720 €uros - Siège social : Nice Leader - Bat. Le Centaure - 64/66 route de Grenoble - 06200 NICE - RCS Nice B  
303 469 159 - SIRET 303 469 159 00089

Par suivant les pointillés, joindre votre règlement à l'adresse indiquée

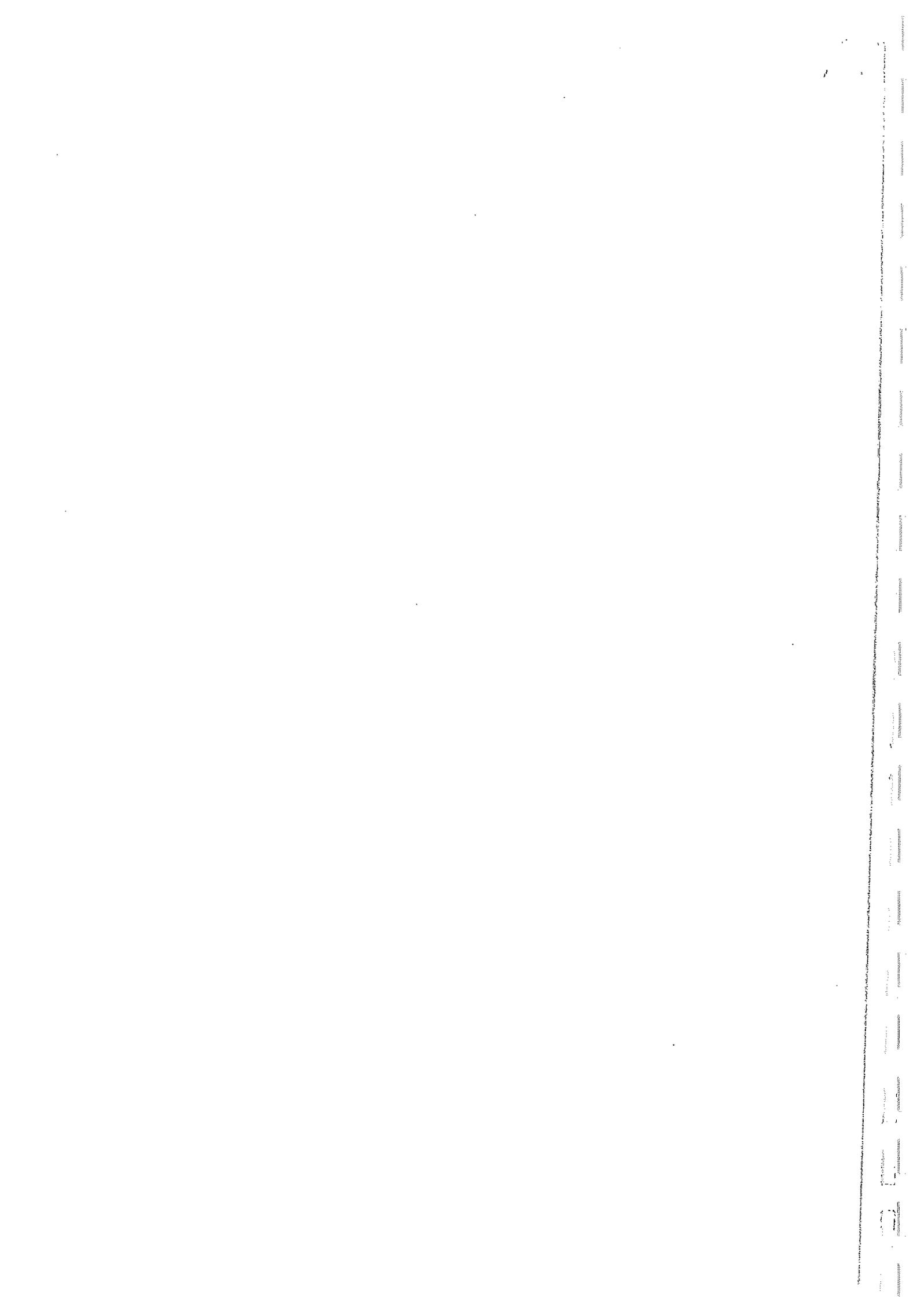
OBJET :

MONTANT A REGLER 1 319,98 €



016951

HABITAT 06  
Nice Leader - Le centaure  
64-66 Route de Grenoble  
06200 NICE



# HABITAT 06

Nice Leader - Le centaure  
64-66 Route de Grenoble  
06200 NICE

ANNEXE 3

Locataire(s) :  
MME

MME

236 Avenue Antoine Pégion  
06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN

Nice, le 25 février 2016

Référence à rappeler : 016951 01

## RELANCE

Madame,

Malgré nos rappels, vous n'avez pas, à ce jour, apuré votre dette qui s'élève à la somme de :  
1 319,98 €.

Nous vous demandons d'effectuer le règlement sous huit jours, faute de quoi nous transmettrons votre dossier à notre Service Contentieux pour application de la clause résolutoire telle que prévue dans votre bail.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Responsable du Pole Patrimoine

DAL POS Gillès

relance2

Société d'Economie Mixte Locale au capital de 2 785 720 €uros - Siège social : Nice Leader - Bat. La Centaure- 64/66 route de Grenoble - 06200 NICE - RCS Nice B  
303 469 159 - SIRET 303 469 159 00089

En suivant les pointillés, joindre votre règlement à l'adresse indiquée

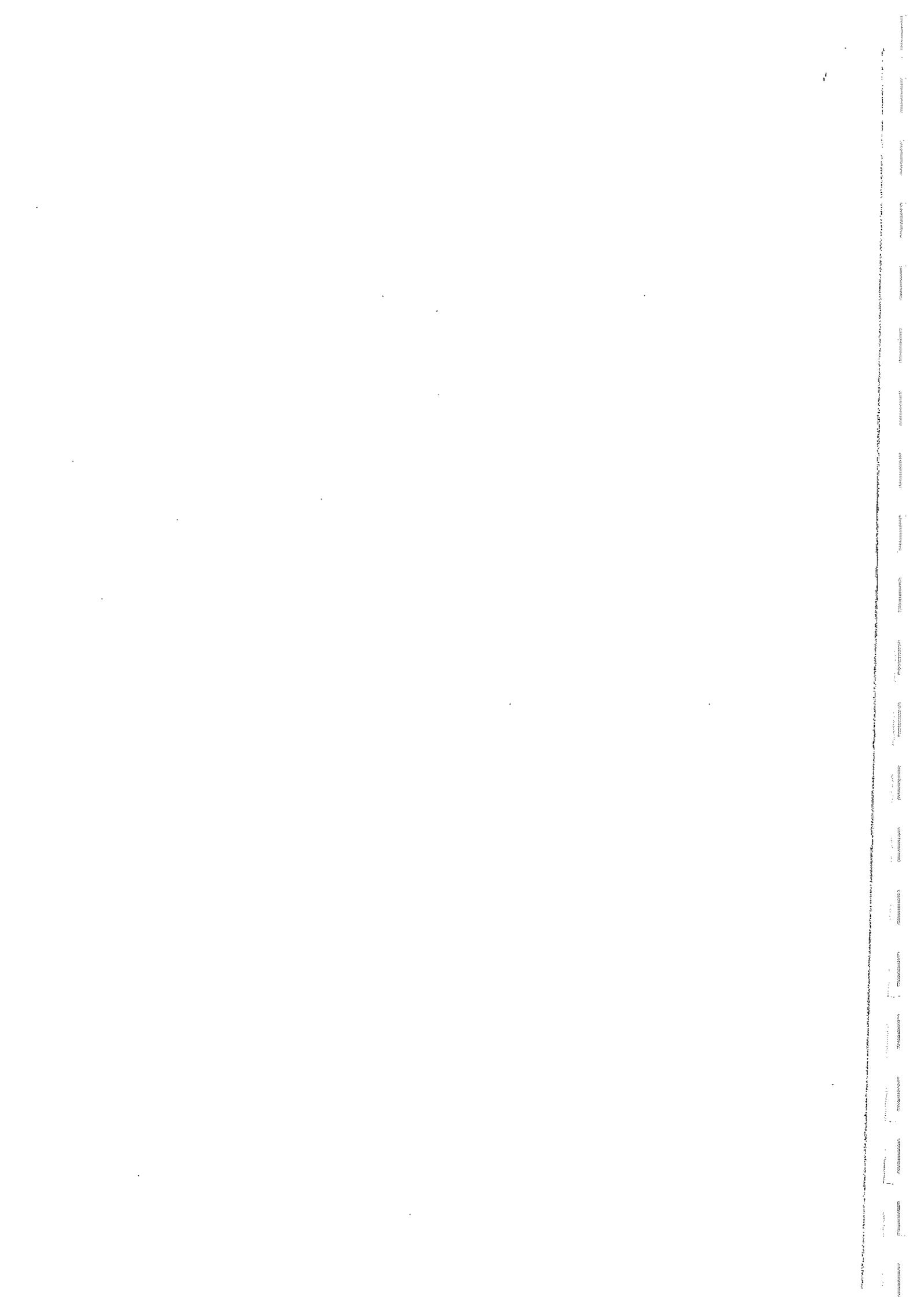
Civil : .

MONTANT A REGLER 1 319,98 €



016951

HABITAT 06  
Nice Leader - Le centaure  
64-66 Route de Grenoble  
06200 NICE





MME,  
236 Avenue Antoine Pégliou  
06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN

Nice, le 17 mars 2016

Référence à rappeler : 016951  
Dossier suivi par : Mme Elodie COUPEE  
Téléphone : 04 92 26 72 31

Objet : Commandement de payer

Madame, Monsieur,

Nous constatons que votre dette s'élève à ce jour à la somme de **1133,71 Euros**.

Vous avez cru bon de ne pas obtempérer, ni répondre à nos relances, de même vous n'avez pas contacté nos services.

Nous en déduisons que seule une procédure par le ministère d'un huissier de Justice vous contraindra à solder votre dette. Nous avons donc confié votre dossier à :

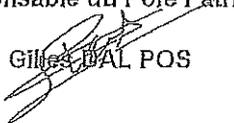
**ETUDE LIGEARD ERIC  
HUISSIER DE JUSTICE  
201 avenue de la Porte des Alpes  
PLAN DU VAR  
06670 LEVENS**

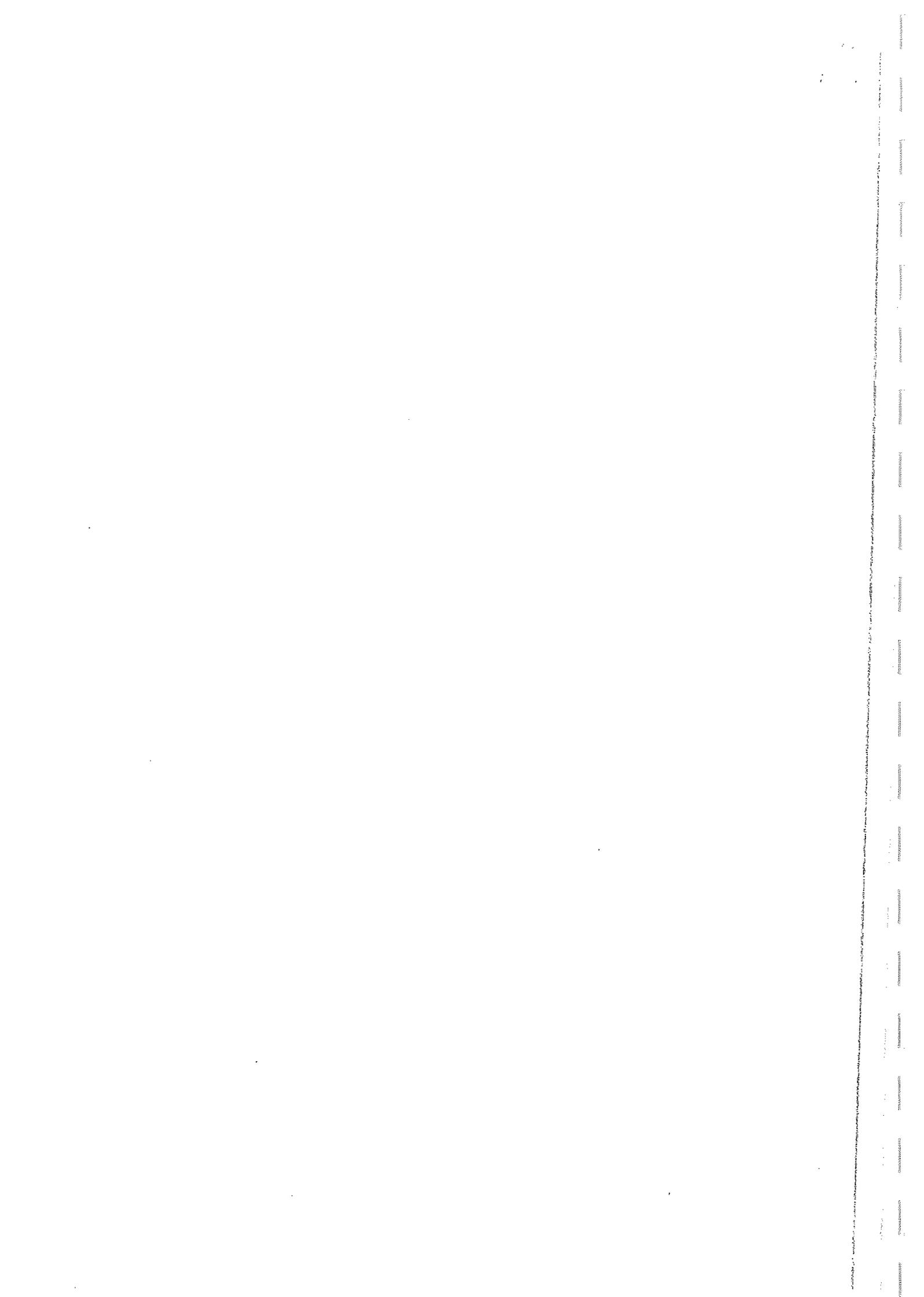
afin qu'il dresse un commandement de payer.

Nous aurions vivement aimé vous éviter les désagréments de poursuite à votre rencontre ainsi que les frais supplémentaires qui en résulteront.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Responsable du Pôle Patrimoine

  
Gilles BAL POS





ETUDE LIGEARD  
Huissier de Justice  
201 avenue de la Porte des Alpes  
PLAN DU VAR  
06670 LEVENS

Nice, le 17 mars 2016

Référence à rappeler : 016951  
Dossier suivi par : Mme Elodie COUPEE  
Téléphone : 04 92 26 72 31

Objet : Commandement de payer

Maître,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que Mme [REDACTED], locataire d'un logement sis

Résidence VILLA FLORIA - Bat 1  
236 Avenue Antoine Pégliou  
06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN,

n'a pas acquitté son loyer et nous est redevable de la somme de 1133,71 Euros.

Nous vous serions obligé de bien vouloir faire un commandement au locataire de régler cette somme en visant la clause résolutoire prévue à l'article 3 du bail de location.

Le commandement devra être signifié à la requête d'HABITAT 06 dont le siège est sis Nice Leader Le Centaure - 64/66 route de Grenoble 06200 NICE, agissant aux requêtes, poursuites et diligence de ses représentants légaux.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint :

- le bail de location consenti à Mme [REDACTED]
- copie saisine CCAPEX ou CDAPL,
- décompte locataire.

A défaut de satisfaction dans le délai imparti, nous vous demandons de bien vouloir, sur le vu d'un dossier complémentaire qui vous sera communiqué dès votre demande :

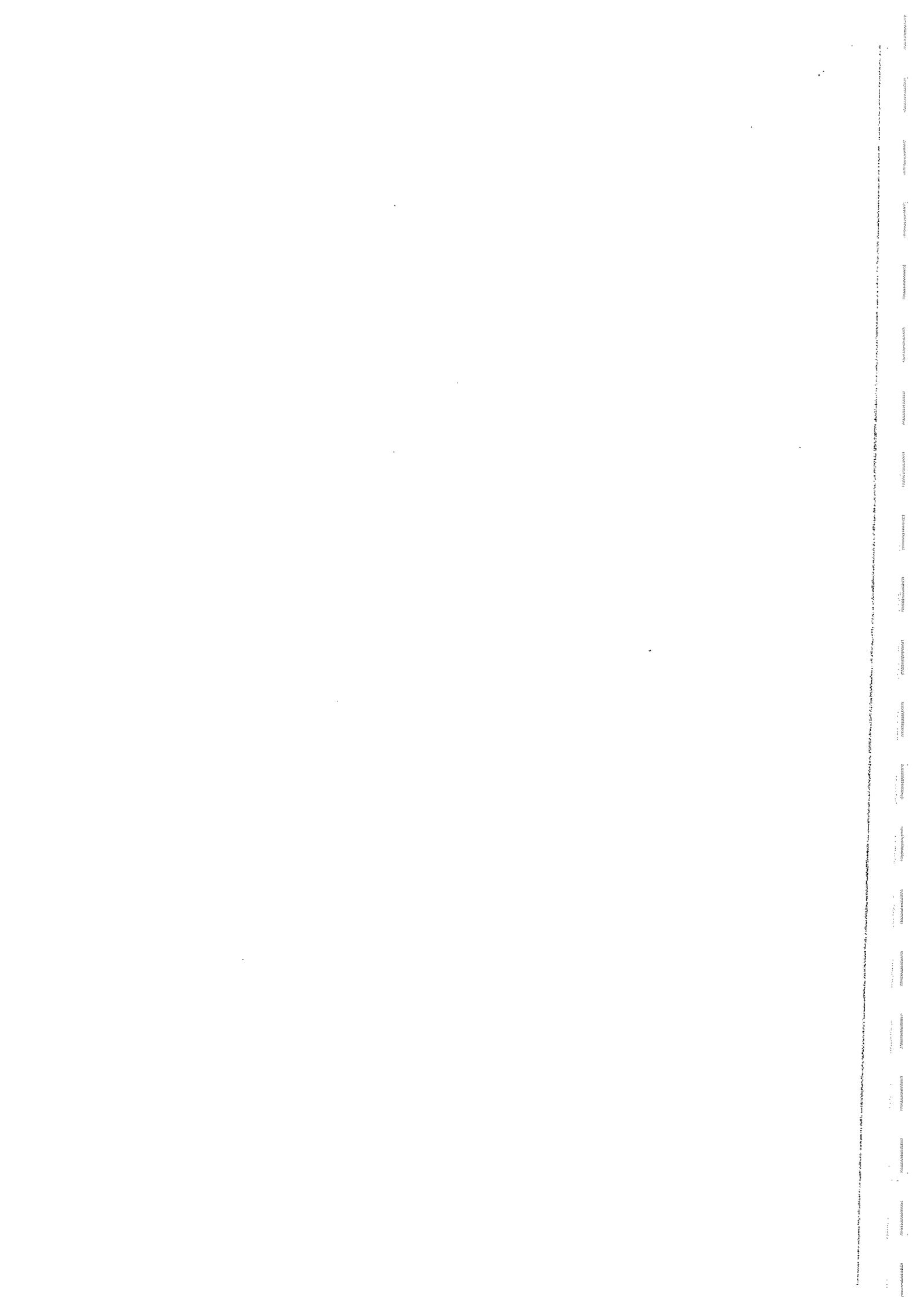
- faire exécuter la décision intervenue et obtenir le recouvrement de notre échéance
- nous tenir informés régulièrement.

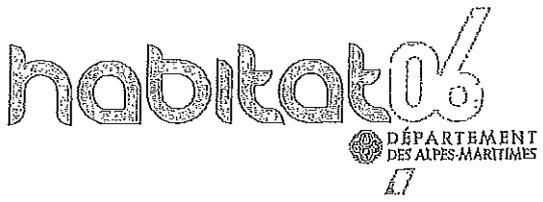
Pour les besoins de notre comptabilité, nous vous prions de bien vouloir ne pas opérer de compensation entre les sommes encaissées pour le compte du locataire débiteur et le montant de vos frais.

Ces derniers vous seront réglés par nos soins dès que vous nous en aurez adressé l'état en double exemplaire.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée

Le Responsable du Pôle Patrimoine  
[Signature]  
Chloé DAL POS





DDCS Service Logement  
Secrétariat de la CCAPEX  
CADAM  
147 Boulevard du Mercantour  
06286 NICE CEDEX 3

Pôle Gestion de Patrimoine  
Affaire suivie par Elodie COUPEE  
Tél. : 04.92.26.72.31  
Mail : [ecoupee@habitat06.fr](mailto:ecoupee@habitat06.fr)

Objet : Saisine CCAPEX -  
Dossier Mr et Mme FREDA Florain et Rihab

Nice, 18/05/2016

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur,

Conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 27 de la loi ALUR du 24 mars 2014, je vous signale 2 mois avant la délivrance d'une assignation en paiement, résiliation de bail et expulsions la situation impayé de :

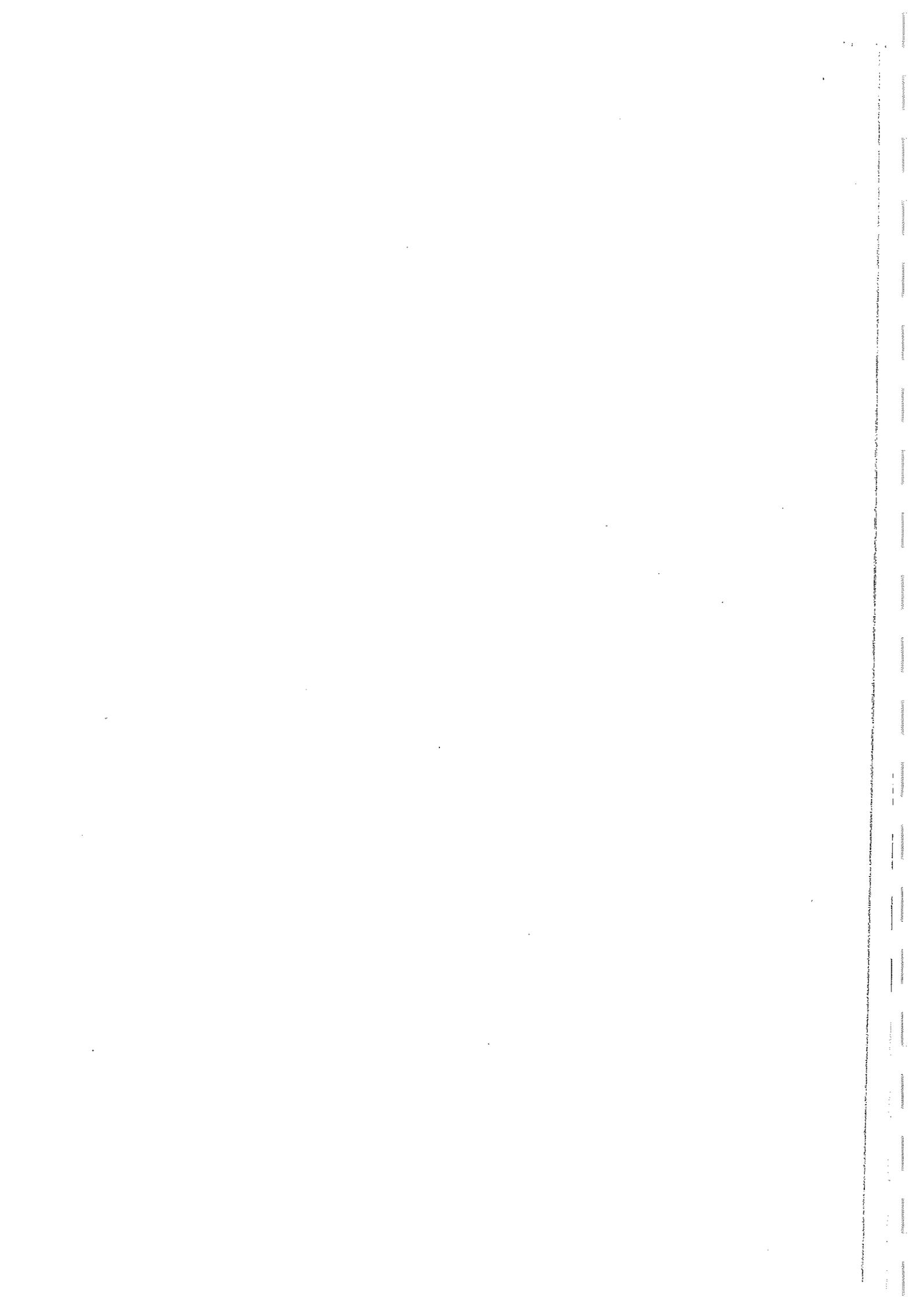
Mr et Mme , ..... ), locataires d'un appartement Résidence EKYNEX - 21 route de Sospel - 06500 MENTON

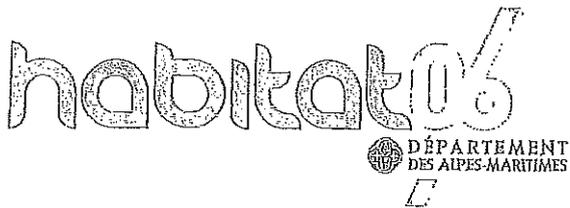
Montant de la dette à ce jour : 2206.58 €

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je reste à votre écoute pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Gilles DAL POS

Responsable du Pôle Patrimoine





Mlle  
M<sup>me</sup>  
80, Avenue de la Colle  
06800 CAGNES-SUR-MER

Nice, le 12 mai 2016

Pôle Gestion de Patrimoine  
Contact personnel : ☎ 04 92 26 72 31  
Dossier suivi par Mme E. COUPEE

N/réf : EC / HAB -  
Objet : ECHEANCE IMPAYE DOSSIER 016210

Madame, Monsieur,

J'ai le regret de porter à votre connaissance que le prélèvement de vos loyers et charges du mois d'Avril 2016 d'un montant de 927.59 € a été rejeté par votre établissement bancaire le 09/05/2016. Votre dette s'élève donc à ce jour à la somme de 3353.94 €.

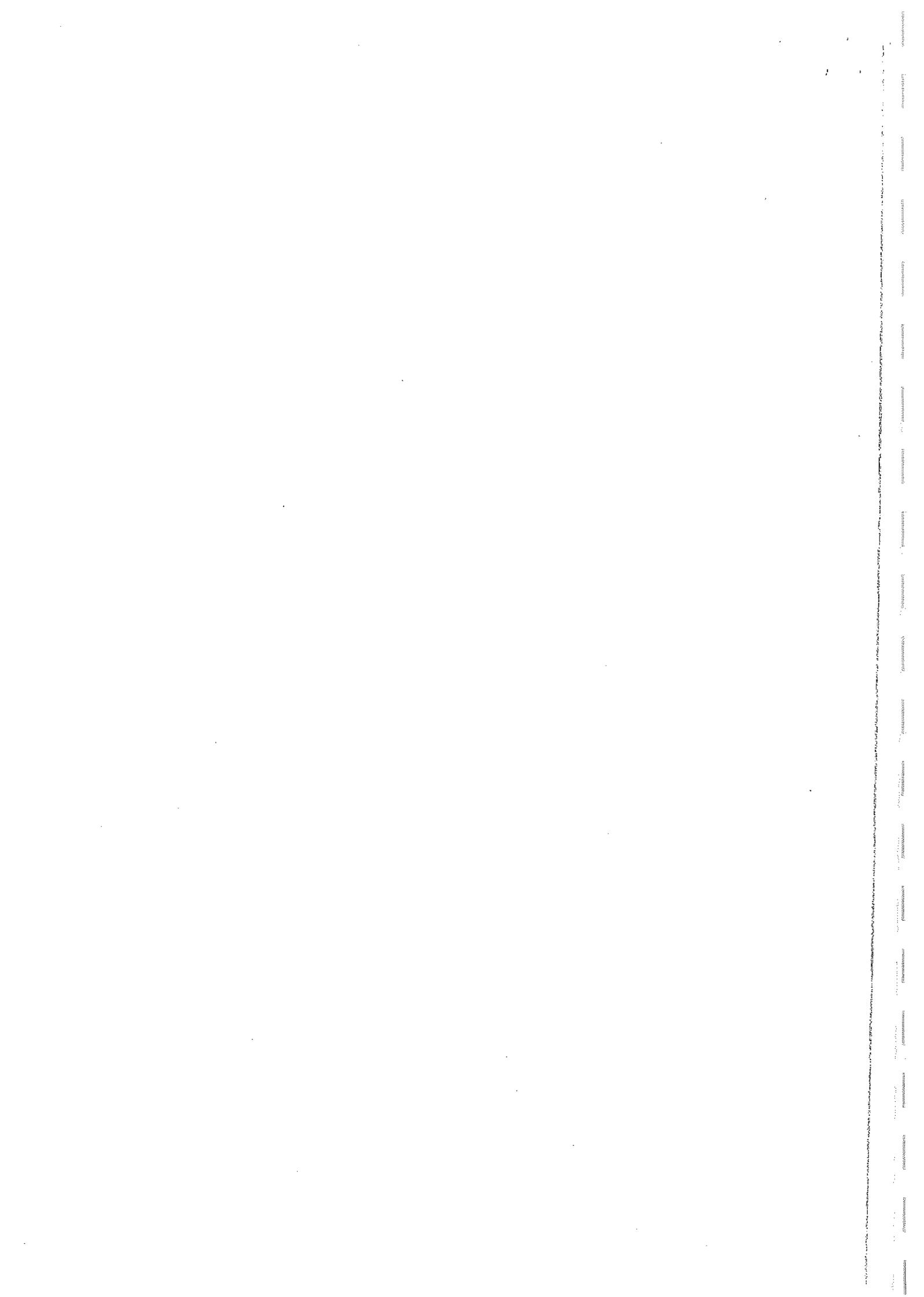
En conséquence, je vous demande de bien vouloir procéder à la régularisation de votre compte locataire dans les plus brefs délais en nous adressant un chèque ou un virement directement à l'ordre d'Habitat 06 ; à défaut, je me verrais contraint de poursuivre la procédure contentieuse engagée à votre rencontre.

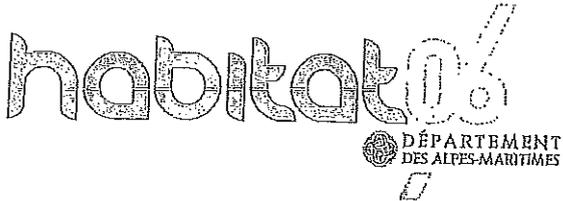
Dans l'attente,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Gilles DAL-ROS

Responsable du Pôle Patrimoine





Locataire(s) :

MME AL KABARITI

CAF DES ALPES-MARITIMES

Service APL

47 Avenue de la Marne

06175 NICE CEDEX 2

Nice, le 17/03/2016

Référence à rappeler : 016951

Dossier suivi par : Mme COUPEE Elodie

Téléphone : 04 92 26 72 31

Objet : Lettre de mise en saisine

Madame, Monsieur,

Conformément à la réglementation en vigueur, je vous confirme que le locataire cité ci-dessous est en impayé de loyer pour la somme de **1133,71 Euros**.

Cette saisine concerne :

Nom du Bénéficiaire : MME

Numéro d'Allocataire : N° 00000001

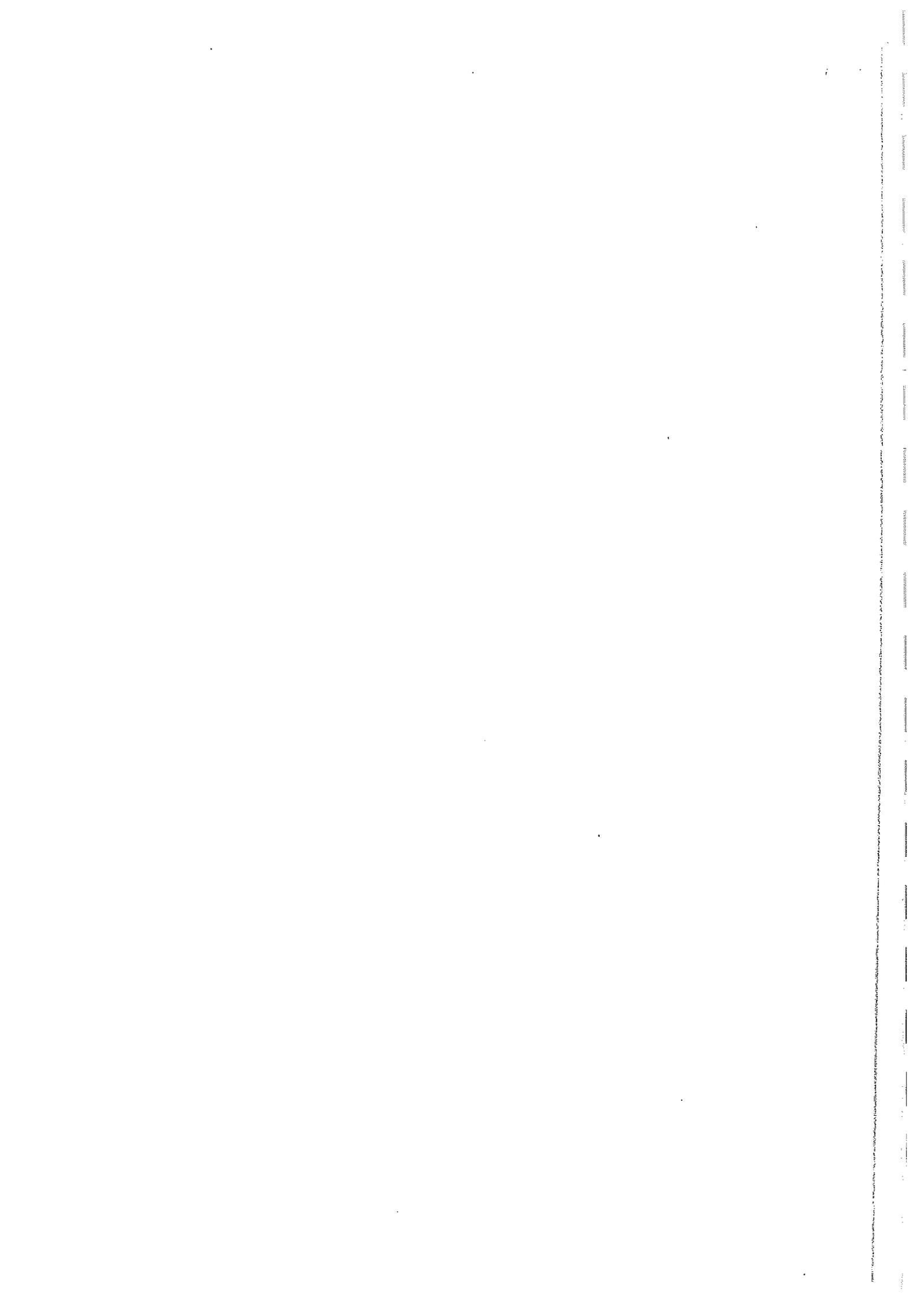
Adresse :

236 Avenue Antoine Pégion  
06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Responsable du Pôle Patrimoine

*[Signature]*  
Olivier DAL POS







## ETAT DES LIEUX DES LOGEMENTS FOYERS AU 31/12/2018

Code groupe	Nom Groupe	Type	Nature	Date Mise en Service	Adresse	Commune	Code INSEE commune	EPCI	Agence de rattachement	Nombre de logements	Nature du ou des financements	QPV (oui/non)
0019	Mouans Sartoux : Résidence Albert (EMERA)	Foyer	Résidence séniors	04/01/2016	755, Chemin des Gourettes	Mouans Sartoux	06084	CA du Pays de Grasse	Siège	33	33 PLS	non
0043	Cannes : Foyer Epanouir	Foyer	Résidence pour adultes handicapés mentaux	21/07/2011	44, av du Petit Juas	Cannes	06029	CA Cannes Pays de Lérins	Siège	32	PLS	non
0044	Antibes : F.A.M. Le Haut d'Antibes	Foyer	Résidence séniors	04/05/2015	34, chemin de la colle	Antibes	06004	CA de Sophia Antipolis	Siège	44	PLS	non
0053	Grasse : Foyer Zeltier	Foyer	Résidence pour femmes victimes de violence	15/10/2013	31-33, rue Marcel Journet	Grasse	06069	CA du Pays de Grasse	Siège	21	17 PLUS, 4 PLA I	oui
0121	Cannes : Clementines - Artistes	Foyer	Foyer pour adultes autistes	15/11/2010	9, Boulevard d'Oxford	Cannes	06029	CA Cannes Pays de Lérins	Siège	24	24 PLS	non













016A201013	016	A	2	01	013	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A202021	016	A	2	02	021	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A202022	016	A	2	02	022	F4	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A203012	016	A	2	03	012	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A203031	016	A	2	03	031	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A203032	016	A	2	03	032	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A203033	016	A	2	03	033	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A2R001	016	A	2	RJ	001	F2	GIC	GIC	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A2R002	016	A	2	RJ	002	F4	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016A2R003	016	A	2	RJ	003	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie A2	1025, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B101011	016	B	1	01	011	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B101012	016	B	1	01	012	F3	GIC	GIC	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B101013	016	B	1	01	013	F1	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B101014	016	B	1	01	014	F2	033	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B101015	016	B	1	01	015	F4	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B102021	016	B	1	02	021	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B102022	016	B	1	02	022	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B102023	016	B	1	02	023	F1	022	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B102024	016	B	1	02	024	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B102025	016	B	1	02	025	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B103031	016	B	1	03	031	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B103032	016	B	1	03	032	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B103033	016	B	1	03	033	F1	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B103034	016	B	1	03	034	F2	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B103035	016	B	1	03	035	F4	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B1R001	016	B	1	RJ	001	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B1R002	016	B	1	RJ	002	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B1R003	016	B	1	RJ	003	F1	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B1R004	016	B	1	RJ	004	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016B1R005	016	B	1	RJ	005	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie B	1085, Avenue Jules Grec	06600	ANTIBES
016C101011	016	C	1	01	011	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C101012	016	C	1	01	012	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C101013	016	C	1	01	013	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C102021	016	C	1	02	021	F4	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C102022	016	C	1	02	022	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C102023	016	C	1	02	023	F4	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C103031	016	C	1	03	031	F4	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C103032	016	C	1	03	032	F2	022	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C103033	016	C	1	03	033	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C1R001	016	C	1	RJ	001	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C1R002	016	C	1	RJ	002	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C1R003	016	C	1	RJ	003	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie C1	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C201011	016	C	2	01	011	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C201012	016	C	2	01	012	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C201013	016	C	2	01	013	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C202021	016	C	2	02	021	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C202022	016	C	2	02	022	F4	022	Préfecture des A.M. (Prio)	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C202023	016	C	2	02	023	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C203031	016	C	2	03	031	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C203032	016	C	2	03	032	F4	GIC	GIC	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C203033	016	C	2	03	033	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C2R001	016	C	2	RJ	001	F3	GIC	GIC	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C2R002	016	C	2	RJ	002	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
016C2R003	016	C	2	RJ	003	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Parc Eugénie C2	57, Chemin de Beauvert	06600	ANTIBES
0171201001	017	1	2	01	001	F1	012	Mairie de La Gaude		3, Place de la Fontaine	06510	LA GAUDE
0171201002	017	1	2	01	002	F2	011	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M		3, Place de la Fontaine	06510	LA GAUDE
0171201003	017	1	2	01	003	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)		3, Place de la Fontaine	06510	LA GAUDE
018A101A11	018	A	1	01	A11	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Golf Panorama A	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018A101A12	018	A	1	01	A12	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Golf Panorama A	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018A101A13	018	A	1	01	A13	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Golf Panorama A	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018A101A14	018	A	1	01	A14	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama A	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018A102A21	018	A	1	02	A21	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama A	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018A102A22	018	A	1	02	A22	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama A	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018A102A23	018	A	1	02	A23	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama A	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018B101B11	018	B	1	01	B11	F3	022	Préfecture des A.M. (Prio)	Golf Panorama B	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018B101B12	018	B	1	01	B12	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama B	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018B101B13	018	B	1	01	B13	F2	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama B	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018B101B14	018	B	1	01	B14	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama B	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018B102B21	018	B	1	02	B21	F3	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama B	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018B102B22	018	B	1	02	B22	F4	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama B	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018B102B23	018	B	1	02	B23	F2	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama B	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018C101C15	018	C	1	01	C15	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Golf Panorama C	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018C102C25	018	C	1	02	C25	F2	033	Commun. Angolo Sophia-Antipolis	Golf Panorama C	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018D101D11	018	D	1	01	D11	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Golf Panorama D	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
018D102D21	018	D	1	02	D21	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	Golf Panorama D	200, Avenue Roumanille	06410	BIOT
020R102R17	020	B	1	02	R17	F3	HAB	HABITAT DE	Un autre Univers	381, Avenue Rhin et Danube	06140	VENCE
020R102R18	020	B	1	02	R18	F3	HAB	HABITAT DE	Un autre Univers	381, Avenue Rhin et Danube	06140	VENCE
020R102R20	020	B	1	02	R20	F4	034	MAIRIE DE VENCE	Un autre Univers	381, Avenue Rhin et Danube	06140	VENCE
020R103R06	020	B	1	RC	R06	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Un autre Univers	381, Avenue Rhin et Danube	06140	VENCE
								CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M				
								HABITAT DE				
								MAIRIE DE VENCE				
0221101005	022	1	1	01	005	F3	035	Communauté Angolo Riviera Fse	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0221101006	022	1	1	01	006	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0221101007	022	1	1	01	007	F3	035	Mairie de Roquebrunne	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0221101008	022	1	1	01	008	F3	035	Mairie de Roquebrunne	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0221102009	022	1	1	02	009	F3	036	Communauté Angolo Riviera Fse	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0221102010	022	1	1	02	010	F3	036	Communauté Angolo Riviera Fse	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0221102011	022	1	1	02	011	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0221102012	022	1	1	02	012	F3	035	Mairie de Roquebrunne	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
02211R0001	022	1	1	RC	001	F3	035	Mairie de Roquebrunne	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
02211R0002	022	1	1	RC	002	F2	036	Communauté Angolo Riviera Fse	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
02211R0003	022	1	1	RC	003	F2	035	Mairie de Roquebrunne	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
02211R0004	022	1	1	RC	004	F4	035	Mairie de Roquebrunne	Le Cadran solaire	2885, Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNNE-CAP-MARTIN
0241101101	024	1	1	01	101	F3	015	MAIRIE DE CAGNES-SUR-MER		80, Avenue de la Colle	06800	CAGNES-SUR-MER
0241101102	024	1	1	01	102	F3	015	MAIRIE DE CAGNES-SUR-MER		80, Avenue de la Colle	06800	CAGNES-SUR-MER
0241101103	024	1	1	01	103	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M		80, Avenue de la Colle	06800	CAGNES-SUR-MER
0241101104	024	1	1	01	104	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M		80, Avenue de la Colle	06800	CAGNES-SUR-MER
0241101105	024	1	1	01	105	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M		80, Avenue de la Colle	06800	CAGNES-SUR-MER
0241101106	024	1	1	01	106	F3	015	MAIRIE DE CAGNES-SUR-MER		80, Avenue de la Colle	06800	CAGNES-SUR-MER
0241101107	024	1	1	01	107	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M		80, Avenue de la Colle	06800	CAGNES-SUR-MER
0241102201	024	1	1	02	201</							

030A102A23	030	A	1	02	A23	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A102A24	030	A	1	02	A24	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A103A31	030	A	1	03	A31	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A103A32	030	A	1	03	A32	F4	039	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A103A33	030	A	1	03	A33	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A103A34	030	A	1	03	A34	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A104A41	030	A	1	04	A41	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A104A42	030	A	1	04	A42	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A104A43	030	A	1	04	A43	F3	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A104A44	030	A	1	04	A44	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A105A51	030	A	1	05	A51	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A105A52	030	A	1	05	A52	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A105A53	030	A	1	05	A53	F3	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A105A54	030	A	1	05	A54	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A106A61	030	A	1	06	A61	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A106A62	030	A	1	06	A62	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A106A63	030	A	1	06	A63	F3	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A106A64	030	A	1	06	A64	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A107A71	030	A	1	07	A71	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A107A72	030	A	1	07	A72	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030A107A73	030	A	1	07	A73	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030B101B11	030	B	1	01	B11	F4	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030B101B12	030	B	1	01	B12	F3	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030B101B13	030	B	1	01	B13	F4	023	Préfecture des A.M. (Prio)	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030B101B14	030	B	1	01	B14	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030B101B15	030	B	1	01	B15	F4	023	Préfecture des A.M. (Prio)	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030B101B16	030	B	1	01	B16	F5	023	Préfecture des A.M. (Prio)	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030B102B21	030	B	1	02	B21	F4	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030B102B22	030	B	1	02	B22	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030B102B23	030	B	1	02	B23	F4	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030B102B24	030	B	1	02	B24	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030B102B25	030	B	1	02	B25	F4	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030B102B26	030	B	1	02	B26	F5	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030C101C11	030	C	1	01	C11	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030C101C12	030	C	1	01	C12	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030C101C13	030	C	1	01	C13	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030C102C21	030	C	1	02	C21	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030C102C22	030	C	1	02	C22	F3	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030C102C23	030	C	1	02	C23	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030D101D11	030	D	1	01	D11	F2	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030D101D12	030	D	1	01	D12	F2	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030D101D13	030	D	1	01	D13	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030D101D14	030	D	1	01	D14	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030D101D15	030	D	1	01	D15	F5	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030D102D21	030	D	1	02	D21	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030D102D22	030	D	1	02	D22	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	3 Traversée DIGUE DES FRANCAIS	06200	NICE
030D102D23	030	D	1	02	D23	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
030D102D24	030	D	1	02	D24	F2	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	73 Boulevard PAUL MONTEL	06200	NICE
0311101007	031	I	1	01	007	F3	42	CILGERE	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
0311101008	031	I	1	01	008	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
0311101009	031	I	1	01	009	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
0311102010	031	I	1	02	010	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
0311102011	031	I	1	02	011	F2	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
0311102012	031	I	1	02	012	F3	49	MAIRIE DE LEVENS	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
03111RC004	031	I	1	RC	004	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
03111RC005	031	I	1	RC	005	F2	42	CILGERE	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
03111RC006	031	I	1	RC	006	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
03111RJ001	031	I	1	RJ	001	F2	42	CILGERE	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
03111RJ002	031	I	1	RJ	002	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
03111RJ003	031	I	1	RJ	003	F1	011	ACTION LOGT (ex CIL)	12 Rue DE LA TREILLE	06670	LEVENS
032A100001	032	A	1	00	001	F3	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A100002	032	A	1	00	002	F3	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A100003	032	A	1	00	003	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A101004	032	A	1	01	004	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A101005	032	A	1	01	005	F3	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A101006	032	A	1	01	006	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A102007	032	A	1	02	007	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A102008	032	A	1	02	008	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032A102009	032	A	1	02	009	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B100010	032	B	1	00	010	F2	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B100011	032	B	1	00	011	F2	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B100012	032	B	1	00	012	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B101013	032	B	1	01	013	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B101014	032	B	1	01	014	F3	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B101015	032	B	1	01	015	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B102016	032	B	1	02	016	F4	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032B102017	032	B	1	02	017	F4	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C100018	032	C	1	00	018	F3	HAB	HABITAT 06	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C100019	032	C	1	00	019	F3	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C100020	032	C	1	00	020	F3	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C101021	032	C	1	01	021	F4	023	Préfecture des A.M. (Prio)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C101022	032	C	1	01	022	F4	023	Préfecture des A.M. (Prio)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C102023	032	C	1	02	023	F4	HAB	HABITAT 06	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C102024	032	C	1	02	024	F4	D23	Préfecture des A.M. (Prio)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C102025	032	C	1	02	025	F4	49	MAIRIE DE LEVENS	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032C102026	032	C	1	02	026	F4	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032D100027	032	D	1	00	027	F4	HAB	HABITAT 06	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032D100028	032	D	1	00	028	F4	HAB	HABITAT 06	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
032D100029	032	D	1	00	029	F4	HAB	HABITAT 06	325 Route DE DURANIUS	06670	LEVENS
03311RC001	033	I	1	RC	001	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	Place Jean Agostini	06670	LA ROQUETTE-SUR-VAR
03311RC002	033	I	1	RC	002	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	Place Jean Agostini	06670	LA ROQUETTE-SUR-VAR
03311RC003	033	I	1	RC	003	F1	HAB	HABITAT 06	Place Jean Agostini	06670	LA ROQUETTE-SUR-VAR
034B100006	034	B	1	00	006	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	5 Place OLLIVIER	06390	CONTES
034B100007	034	B	1	00	007	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	5 Place OLLIVIER	06390	CONTES
034B101B16	034	B	1	01	B16	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	5 Place OLLIVIER	06390	CONTES
034B101B17	034	B	1	01	B17	F3	40	MAIRIE DE CONTES	5 Place OLLIVIER	06390	CONTES
034C100C01	034	C	1	00	C01	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C100C02	034	C	1	00	C02	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C100C03	034	C	1	00	C03	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C101C11	034	C	1	01	C11	F4	40	MAIRIE DE CONTES	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C101C12	034	C	1	01	C12	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A.M	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C101C13	034	C	1	01	C13	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C102C21	034	C	1	02	C21	F4	40	MAIRIE DE CONTES	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C102C22	034	C	1	02	C22	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
034C102C23	034	C	1	02	C23	F3	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	1 Montée DES ECOLES	06390	CONTES
0371100001	037	I	1	00	001	F5	036	Communauté Agglomération Fse	2885 Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
0371100002	037	I	1	00	002	F2	036	Communauté Agglomération Fse	2885 Promenade de la 1ère DFL	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
0392101003	039	2	1	01	003	F3	HAB	HABITAT 06	LIEU DIT 'MADONN	06670	LEVENS
0392101004	039	2	1	01	004	F4	HAB	HABITAT 06	1245 Avenue DU GENERAL DE GAULLE	06670	LEVENS
0392102005	039	2	1	02	005	F3	HAB	HABITAT 06	LIEU DIT 'MADONN	06670	LEVENS
0392102006	039	2	1	02	006	F4	HAB	HABITAT 06	1245 Avenue DU GENERAL DE GAULLE	06670	LEVENS

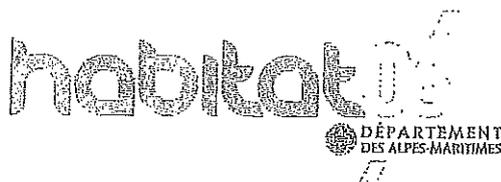


0461101017	046	1	1	01	017	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	82 Rue DE LA LAUVE	06640	SAINT-JEANNET
0462100001	046	2	1	00	001	F3	039	MAIRIE DE ST JEANNET	23 Rue DU CLAVAS	06640	SAINT-JEANNET
0462101002	046	2	1	01	002	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	23 Rue DU CLAVAS	06640	SAINT-JEANNET
0463102003	046	3	1	02	003	F1	023	Préfecture des A.M. (Prio)	43 Rue ST JEAN BAPTISTE	06640	SAINT-JEANNET
0463102004	046	3	1	02	004	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	43 Rue ST JEAN BAPTISTE	06640	SAINT-JEANNET
0463103005	046	3	1	03	005	F1	039	MAIRIE DE ST JEANNET	43 Rue ST JEAN BAPTISTE	06640	SAINT-JEANNET
0463103006	046	3	1	03	006	F2	039	MAIRIE DE ST JEANNET	43 Rue ST JEAN BAPTISTE	06640	SAINT-JEANNET
0464100007	046	4	1	00	007	F2	022	Préfecture des A.M. (Prio)	38 Rue DU PONTIS	06640	SAINT-JEANNET
0464101008	046	4	1	01	008	F2	039	MAIRIE DE ST JEANNET	38 Rue DU PONTIS	06640	SAINT-JEANNET
0464102009	046	4	1	02	009	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	38 Rue DU PONTIS	06640	SAINT-JEANNET
0465101010	046	5	1	01	010	F1	011	ACTION LOGT (ex CIL)	53 Rue DU PONTIS	06640	SAINT-JEANNET
0465101011	046	5	1	01	011	F1	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	53 Rue DU PONTIS	06640	SAINT-JEANNET
0465102012	046	5	1	02	012	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	53 Rue DU PONTIS	06640	SAINT-JEANNET
0465102013	046	5	1	02	013	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	53 Rue DU PONTIS	06640	SAINT-JEANNET
04611-2002	046	1	1	-2	002	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	82 Rue DE LA LAUVE	06640	SAINT-JEANNET
04611-2014	046	1	1	-2	014	F2	039	MAIRIE DE ST JEANNET	82 Rue DE LA LAUVE	06640	SAINT-JEANNET
0471100002	047	1	1	00	002	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	286 Chemin DE MENTON	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
0471100003	047	1	1	00	003	F3	036	Communauté Agglo Riviera Fse	286 Chemin DE MENTON	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
04711-1001	047	1	1	-1	001	F3	035	Mairie de Roquebrune	286 Chemin DE MENTON	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
0491101049	049	1	1	01	049	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	26 Rue VAL DES CASTAGNINS	06500	MENTON
0491101045	049	1	1	01	045	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	26 Rue VAL DES CASTAGNINS	06500	MENTON
0491101046	049	1	1	01	046	F2	036	Communauté Agglo Riviera Fse	26 Rue VAL DES CASTAGNINS	06500	MENTON
0491101047	049	1	1	01	047	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	26 Rue VAL DES CASTAGNINS	06500	MENTON
0491101048	049	1	1	01	048	F3	037	MAIRIE DE MENTON	26 Rue VAL DES CASTAGNINS	06500	MENTON
0491101049	049	1	1	01	049	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	26 Rue VAL DES CASTAGNINS	06500	MENTON
0501101005	050	1	1	01	005	F1	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2 Place du Capitaine Vincent	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
0501101006	050	1	1	01	006	F1	023	Préfecture des A.M. (Prio)	2 Place du Capitaine Vincent	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
05011RC003	050	1	1	RC	003	F1	023	Préfecture des A.M. (Prio)	2 Place du Capitaine Vincent	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
05011RC004	050	1	1	RC	004	F1	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2 Place du Capitaine Vincent	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
05011R3001	050	1	1	R3	001	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2 Place du Capitaine Vincent	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
05011R3002	050	1	1	R3	002	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2 Place du Capitaine Vincent	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A100007	051	A	1	00	001	F2	036	Communauté Agglo Riviera Fse	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A101011	051	A	1	01	001	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A101101	051	A	1	01	101	F2	035	Mairie de Roquebrune	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A101102	051	A	1	01	102	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A102201	051	A	1	02	201	F3	022	Préfecture des A.M. (Prio)	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A102202	051	A	1	02	202	F3	HAB	HABITAT 06	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A103301	051	A	1	03	301	F3	036	Communauté Agglo Riviera Fse	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A103302	051	A	1	03	302	F3	035	Mairie de Roquebrune	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
051A104401	051	A	1	04	401	F3	HAB	HABITAT 06	385 Chemin du Vallonet	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
052A100007	052	A	1	00	007	F1	023	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	915 Route DES PLANS	06510	CARROS
052A101103	052	A	1	01	103	F1	011	ACTION LOGT (ex CIL)	915 Route DES PLANS	06510	CARROS
052A102208	052	A	1	02	208	F1	022	Préfecture des A.M. (Prio)	915 Route DES PLANS	06510	CARROS
052B101103	052	B	1	01	103	F1	41	MAIRIE DE CARROS	913 Route DES PLANS	06510	CARROS
052B102203	052	B	1	02	203	F1	011	ACTION LOGT (ex CIL)	913 Route DES PLANS	06510	CARROS
052B103305	052	B	1	03	305	F1	011	ACTION LOGT (ex CIL)	913 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E100001	052	E	1	00	001	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E100002	052	E	1	00	002	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E100003	052	E	1	00	003	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E100004	052	E	1	00	004	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E100005	052	E	1	00	005	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E100006	052	E	1	00	006	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E100007	052	E	1	00	007	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E101101	052	E	1	01	101	F2	41	MAIRIE DE CARROS	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E101102	052	E	1	01	102	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E101103	052	E	1	01	103	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E101104	052	E	1	01	104	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E101105	052	E	1	01	105	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E101106	052	E	1	01	106	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E101107	052	E	1	01	107	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E102201	052	E	1	02	201	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E102202	052	E	1	02	202	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E102203	052	E	1	02	203	F2	41	MAIRIE DE CARROS	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E102204	052	E	1	02	204	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E102205	052	E	1	02	205	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E102206	052	E	1	02	206	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E102207	052	E	1	02	207	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E103301	052	E	1	03	301	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E103302	052	E	1	03	302	F4	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E103303	052	E	1	03	303	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E103304	052	E	1	03	304	F2	022	Préfecture des A.M. (Prio)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E103305	052	E	1	03	305	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E103306	052	E	1	03	306	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
052E103307	052	E	1	03	307	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	907 Route DES PLANS	06510	CARROS
057A100001	057	A	1	00	001	F3	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A101003	057	A	1	01	003	F4	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A101004	057	A	1	01	004	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A102005	057	A	1	02	005	F4	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A102006	057	A	1	02	006	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A103007	057	A	1	03	007	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A103008	057	A	1	03	008	F4	023	Préfecture des A.M. (Prio)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A104009	057	A	1	04	009	F5	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057A105010	057	A	1	05	010	F3	021	Préfecture des A.M. (Prio)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B100015	057	B	1	00	015	F3	011	ACTION LOGT (ex CIL)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B100016	057	B	1	00	016	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B101017	057	B	1	01	017	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B101018	057	B	1	01	018	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B102019	057	B	1	02	019	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B102020	057	B	1	02	020	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B103021	057	B	1	03	021	F2	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B103022	057	B	1	03	022	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B104023	057	B	1	04	023	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
057B105024	057	B	1	05	024	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	10 Rue CHATEAUNEUF	06000	NICE
0581101004	058	1	1	01	004	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	21 Rue D'ITALIE	06000	NICE
0581102005	058	1	1	02	005	F3	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	21 Rue D'ITALIE	06000	NICE
0581102007	058	1	1	02	007	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	21 Rue D'ITALIE	06000	NICE
0581103010	058	1	1	03	010	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	21 Rue D'ITALIE	06000	NICE
0581106017	058	1	1	06	017	F4	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	21 Rue D'ITALIE	06000	NICE
063A100A01	063	A	1	00	A01	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063A100A02	063	A	1	00	A02	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063A100A06	063	A	1	00	A06	F3	035	Mairie de Roquebrune	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063B100B06	063	B	1	00	B06	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063B101B16	063	B	1	01	B16	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063B102B26	063	B	1	02	B26	F3	035	Mairie de Roquebrune	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063C100C01	063	C	1	00	C01	F2	035	Mairie de Roquebrune	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063C100C02	063	C	1	00	C02	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063C100C03	063	C	1	00	C03	F3	036	Communauté Agglo Riviera Fse	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063C101C11	063	C	1	01	C11	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2 ter Avenue de la Pinède	06190	ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN
063C101C12	063	C									



07511-1205	075	I	1	-1	205	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	280 Allée DU CHATEAU DE MOUGINS	06330	ROQUEFORT-LES-PINS	
07511-1206	075	I	1	-1	206	F3	033	Commun. Aqulo Sophia-Antipolis	280 Allée DU CHATEAU DE MOUGINS	06330	ROQUEFORT-LES-PINS	
07511-1207	075	I	1	-1	207	F2	51	AMALIA ECONOMIE SOCIALE	280 Allée DU CHATEAU DE MOUGINS	06330	ROQUEFORT-LES-PINS	
07511-1208	075	I	1	-1	208	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	280 Allée DU CHATEAU DE MOUGINS	06330	ROQUEFORT-LES-PINS	
07511-1209	075	I	1	-1	209	F2	033	Commun. Aqulo Sophia-Antipolis	280 Allée DU CHATEAU DE MOUGINS	06330	ROQUEFORT-LES-PINS	
07511-1210	075	I	1	-1	210	F1	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2265 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076A100002	076	A	1	00	002	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2265 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076A100003	076	A	1	00	003	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	2265 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076A100004	076	A	1	00	004	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	2265 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076A100005	076	A	1	00	005	F2	038	METROPOLE NICE COTE D'AZUR	2265 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076A100006	076	A	1	00	006	F2	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	2265 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B100001	076	B	1	00	001	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B101101	076	B	1	01	101	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B101102	076	B	1	01	102	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B101103	076	B	1	01	103	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B101104	076	B	1	01	104	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B102201	076	B	1	02	201	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B102202	076	B	1	02	202	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B102203	076	B	1	02	203	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B102204	076	B	1	02	204	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B103301	076	B	1	03	301	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B103302	076	B	1	03	302	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B103303	076	B	1	03	303	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B103304	076	B	1	03	304	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B104401	076	B	1	04	401	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B104402	076	B	1	04	402	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B104403	076	B	1	04	403	F2	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
076B104404	076	B	1	04	404	F1	HAB	HABITAT 05	24 Rue THAON DE REVEL	06300	NICE	
078A100001	078	A	1	00	001	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A100002	078	A	1	00	002	F3	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A100003	078	A	1	00	003	F4	42	CILGERE	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A101011	078	A	1	01	011	F3	42	CILGERE	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A101012	078	A	1	01	012	F3	039	MAIRIE DE ST JEANNET	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A101013	078	A	1	01	013	F4	42	CILGERE	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A102021	078	A	1	02	021	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A102022	078	A	1	02	022	F3	42	CILGERE	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A102023	078	A	1	02	023	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
078A102024	078	A	1	02	024	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	49 Chemin de la Billoire	06640	SAINT-JEANNET	
079A100001	079	A	1	00	001	F5	039	MAIRIE DE ST JEANNET	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A100002	079	A	1	00	002	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A100003	079	A	1	00	003	F3	42	CILGERE	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A101011	079	A	1	01	011	F4	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A101012	079	A	1	01	012	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A101013	079	A	1	01	013	F3	42	CILGERE	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A102021	079	A	1	02	021	F4	42	CILGERE	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A102022	079	A	1	02	022	F2	42	CILGERE	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079A102023	079	A	1	02	023	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079B101012	079	B	1	01	012	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079B102021	079	B	1	02	021	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
079B102022	079	B	1	02	022	F3	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	153 Chemin DU CLOS	06640	SAINT-JEANNET	
0801101021	080	I	1	01	021	F2	041	ACTION LOGT (ex CIL)	89 Chemin DE FAMAJOR	06690	TOURRETTE-LEVENIS	
0801101022	080	I	1	01	022	F2	50	MAIRIE DE TOURRETTE LEVENIS	89 Chemin DE FAMAJOR	06690	TOURRETTE-LEVENIS	
08011RC011	080	I	1	RC	011	F2	031	CONSEIL DEPARTEMENTAL DES A-M	89 Chemin DE FAMAJOR	06690	TOURRETTE-LEVENIS	
08011RC012	080	I	1	RC	012	F2	011	ACTION LOGT (ex CIL)	89 Chemin DE FAMAJOR	06690	TOURRETTE-LEVENIS	
08011RC001	080	I	1	RJ	001	F2	50	MAIRIE DE TOURRETTE LEVENIS	89 Chemin DE FAMAJOR	06690	TOURRETTE-LEVENIS	
08011RC002	080	I	1	RJ	002	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	89 Chemin DE FAMAJOR	06690	TOURRETTE-LEVENIS	
085A101101	085	A	1	01	101	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A101102	085	A	1	01	102	F4	033	Commun. Aqulo Sophia-Antipolis	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A101103	085	A	1	01	103	F2	42	CILGERE	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A101104	085	A	1	01	104	F3	42	CILGERE	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A101105	085	A	1	01	105	F2	033	Commun. Aqulo Sophia-Antipolis	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A102201	085	A	1	02	201	F3	42	CILGERE	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A102202	085	A	1	02	202	F4	022	Préfecture des A.M. (Fonc)	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A102203	085	A	1	02	203	F2	033	Commun. Aqulo Sophia-Antipolis	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A102204	085	A	1	02	204	F3	023	Préfecture des A.M. (Prio)	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A102205	085	A	1	02	205	F2	023	Préfecture des A.M. (Prio)	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A103301	085	A	1	03	301	F3	033	Commun. Aqulo Sophia-Antipolis	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
085A103302	085	A	1	03	302	F4	42	CILGERE	BAT A	41 Route DE NICE	06650	LE ROURET
200C102203	200	C	1	02	203	F3	HAB	HABITAT 05	BAT C	2 Rue DES BARBETS	06300	NICE
200C102207	200	C	1	02	207	F4	HAB	HABITAT 05	BAT C	2 Rue DES BARBETS	06300	NICE
200C103304	200	C	1	03	304	F2	HAB	HABITAT 05	BAT C	2 Rue DES BARBETS	06300	NICE
200C104401	200	C	1	04	401	F2	HAB	HABITAT 05	BAT C	2 Rue DES BARBETS	06300	NICE
200C106605	200	C	1	06	605	F2	HAB	HABITAT 05	BAT C	2 Rue DES BARBETS	06300	NICE
300C103008	300	C	1	03	008	F3	HAB	HABITAT 05		75 Boulevard Paul Montel	06200	NICE
300C103015	300	C	1	03	015	F3	HAB	HABITAT 05		75 Boulevard Paul Montel	06200	NICE





**ACCORD COLLECTIF RELATIF A LA PRISE EN COMPTE DE LA VETUSTE  
DANS LE TRAITEMENT DES ETATS DES LIEUX**

*Cet accord est établi dans le cadre de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 permettant aux Sociétés d'Economie Mixtes de conclure avec une ou plusieurs associations de locataires un accord collectif portant notamment sur la grille de vétusté*

**Entre :**

Habitat 06, Société d'Economie Mixte au capital de 2 903 718,93 € dont le siège est situé à Nice Leader – Immeuble Le Centaure, 64-66 route de Grenoble à Nice (06200), identifiée au SIREN sous le n° 303 459 159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice, représentée par son Directeur Général, Monsieur Laurent CHADAI,

d'une part,

**Et :**

Les Associations représentatives des locataires siégeant au Conseil d'Administration de la Société Habitat 06, à savoir :

- La CLCV (Confédération Logement et Cadre de Vie) dont l'Union Départementale est basée au 12 ruelle des Asphodèles à Valbonne (06560), représentée par son Président, Monsieur Jacques GLEYE
- La CGL (Confédération Générale du Logement) dont l'Union Départementale est basée au 27 Traverse du Barri à Valbonne (06560), représentée par sa Présidente, Madame ROBIN

d'autre part,

S G AB

## ATTENDU QUE :

- Il incombe au bailleur de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire les réparations autre que locatives
- Au cours de la période d'occupation de son logement, le locataire a obligation d'utiliser les locaux et les équipements qui sont rattachés de manière convenable, conformément à leur destination et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987
- A défaut d'avoir rempli ses obligations, le locataire devra répondre des dégradations et pertes et le bailleur sera donc fondé à lui réclamer le coût du dommage subi correspondant aux travaux de remise en état, à l'exception de ceux consécutifs à la vétusté, le vice de construction, la malfaçon ou la force majeure
- Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 a défini les modalités d'établissement de l'état des lieux et la prise en compte de vétusté des logements loués à usage de résidence principale

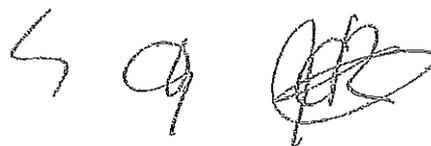
## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 : Objet de l'accord :

Les parties conviennent que locataires et bailleurs ont un intérêt commun à ce que la phase de dénouement des liens contractuels, lors du départ d'un locataire, se déroule dans la rapidité et la clarté de façon à diminuer les litiges.

L'objet de cet accord est donc de préciser les mesures permettant d'améliorer la pratique des états des lieux en définissant :

- Les règles applicables en matière d'établissement de l'état des lieux à l'entrée et à la sortie des locataires
- Les notions de vétusté et de dégradation
- La grille de vétusté applicable pour les dégradations commises par les locataires dans leur logement



## Article 2 : L'état des lieux :

L'état des lieux sera établi contradictoirement entre le représentant du bailleur et le locataire conformément aux termes de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, étant rappelé que le locataire peut se faire assister d'une personne représentant une des associations signataires du présent accord.

L'état des lieux devra respecter les contenus et formes définis aux articles 2 et 3 du décret n° 2016-382 du 30 mars 2016.

Il portera sur l'ensemble des locaux privatifs mentionnés au bail (garage, cave, jardin, ...).

### L'état des lieux à l'entrée du locataire :

Le locataire entrant disposera d'un délai d'un mois, à compter de la date d'établissement de l'état des lieux pour notifier par lettre recommandée à son propriétaire les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

### La visite conseil :

Après réception par ses services du congé, le bailleur propose au locataire une visite conseil qui permettra :

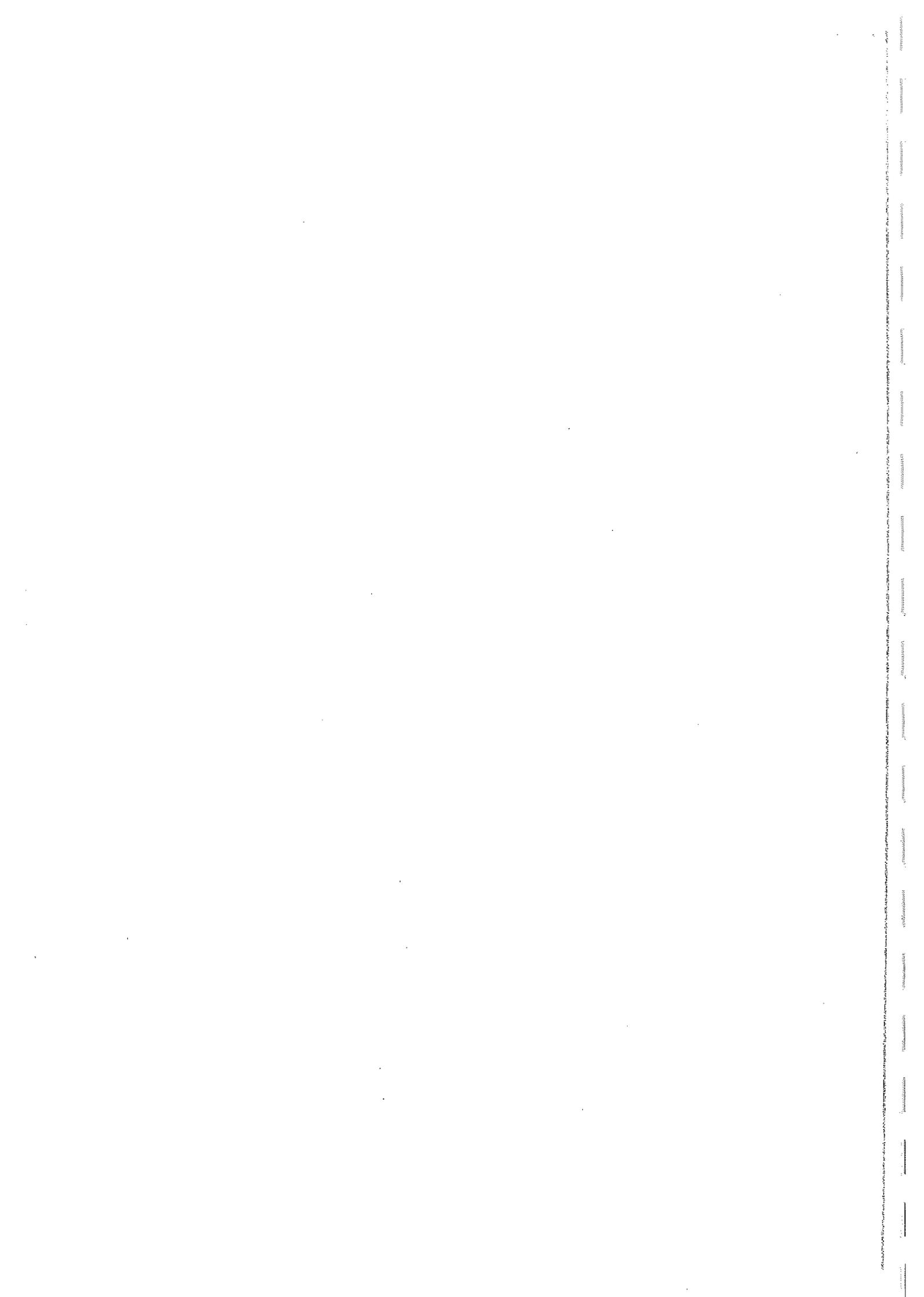
- Une appréciation de la nature des travaux à entreprendre à la charge du locataire, de manière approximative compte-tenu de la présence des équipements mobiliers
- Une première estimation indicative du coût de ces travaux au moyen de la grille de vétusté
- L'appréciation par le locataire de l'intérêt qu'il aura à réaliser ou à faire exécuter ces travaux à ses frais avant l'état des lieux
- Il sera alors rappelé au locataire que l'exécution de ces travaux devra satisfaire aux règles de l'art et ne pas compromettre le bon fonctionnement des équipements du logement ou la sécurité des lieux
- Le rapport établi lors de cette visite n'a qu'une valeur indicative et ne peut se substituer à l'état des lieux définitif de sortie

### L'état des lieux à la sortie du locataire :

L'état des lieux sortant sera établi dans le logement libéré de tous meubles et de tous aménagements (miroir, gravures, ...).

Toutes les clefs seront remises à l'issue de ce constat.

L'état des lieux sortant, comparé avec l'état des lieux entrant permet de vérifier si le locataire a bien respecté ses obligations d'entretien courant du logement et de ses éléments



Plomberie :	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13
Evier	320,28 €	320,28 €	320,28 €	320,28 €	298,50 €	276,72 €	254,94 €	233,16 €	211,38 €	189,61 €	167,83 €	146,05 €	124,27 €
Robinetterie évier	137,09 €	137,09 €	128,66 €	120,23 €	111,80 €	103,37 €	94,93 €	86,50 €	78,07 €	69,64 €	61,21 €	52,78 €	44,35 €
Meuble évier	254,77 €	254,77 €	238,11 €	221,45 €	204,79 €	188,12 €	171,46 €	154,80 €	138,14 €	121,47 €	104,81 €	88,15 €	71,49 €
Robinet machine à laver	32,76 €	32,76 €	30,74 €	28,73 €	26,71 €	24,70 €	22,68 €	20,67 €	18,65 €	16,64 €	14,63 €	12,61 €	10,60 €
Receveur douche	442,81 €	442,81 €	402,81 €	362,81 €	322,81 €	282,81 €	242,81 €	202,81 €	162,81 €	122,81 €	82,81 €	42,81 €	2,81 €
Robinetterie douche	179,35 €	179,35 €	168,51 €	157,67 €	146,82 €	135,98 €	124,34 €	113,30 €	102,25 €	91,21 €	80,17 €	69,13 €	58,09 €
Flexible de douche	24,26 €	24,26 €	22,77 €	21,28 €	19,79 €	18,29 €	16,80 €	15,31 €	13,82 €	12,33 €	10,83 €	9,34 €	7,85 €
Pomme de douche	37,61 €	37,61 €	35,30 €	32,98 €	30,67 €	28,35 €	26,04 €	23,73 €	21,42 €	19,11 €	16,79 €	14,48 €	12,17 €
Baignoire	621,15 €	621,15 €	581,15 €	541,15 €	501,15 €	461,15 €	421,15 €	381,15 €	341,15 €	301,15 €	261,15 €	221,15 €	181,15 €
Robinetterie baignoire	191,68 €	191,68 €	179,89 €	168,11 €	156,32 €	144,53 €	132,74 €	120,95 €	109,16 €	97,38 €	85,59 €	73,80 €	62,01 €
Lavabo	241,42 €	241,42 €	224,42 €	207,42 €	190,42 €	173,42 €	156,42 €	139,42 €	122,42 €	105,42 €	88,42 €	71,42 €	54,42 €
Robinetterie lavabo	141,94 €	141,94 €	133,21 €	124,48 €	115,75 €	107,02 €	98,30 €	89,57 €	80,84 €	72,11 €	63,38 €	54,65 €	45,92 €
Cuvette de W-C	190,47 €	190,47 €	180,47 €	170,47 €	160,47 €	150,47 €	140,47 €	130,47 €	120,47 €	110,47 €	100,47 €	90,47 €	80,47 €
Robinet chasse d'eau	25,48 €	25,48 €	23,91 €	22,34 €	20,77 €	19,20 €	17,63 €	16,06 €	14,49 €	12,92 €	11,35 €	9,78 €	8,21 €
Abattant double	137,60 €	137,60 €	127,60 €	117,60 €	107,60 €	97,60 €	87,60 €	77,60 €	67,60 €	57,60 €	47,60 €	37,60 €	27,60 €
Mécanisme chasse avec mécanisme 3/6l	73,24 €	73,24 €	68,24 €	63,24 €	58,24 €	53,24 €	48,24 €	43,24 €	38,24 €	33,24 €	28,24 €	23,24 €	18,24 €
Bouchon de vidage	24,26 €	24,26 €	22,77 €	21,28 €	19,79 €	18,29 €	16,80 €	15,31 €	13,82 €	12,33 €	10,83 €	9,34 €	7,85 €
Appareil gaz de production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire	1.800,00 €	1.800,00 €	1.600,00 €	1.400,00 €	1.200,00 €	1.000,00 €	800,00 €	600,00 €	400,00 €	200,00 €	100,00 €	0,00 €	0,00 €
Cumulus 100 l	515,60 €	515,60 €	484,04 €	452,48 €	420,92 €	389,36 €	357,80 €	326,24 €	294,68 €	263,12 €	231,56 €	200,00 €	168,44 €
Cumulus 200 l	642,99 €	642,99 €	578,69 €	514,39 €	450,09 €	385,79 €	321,49 €	257,19 €	192,89 €	128,59 €	64,29 €	0,00 €	0,00 €
Cumulus 300 l	1.043,34 €	1.043,34 €	959,01 €	874,67 €	790,34 €	706,00 €	621,67 €	537,34 €	453,00 €	368,67 €	284,34 €	200,00 €	115,67 €
Radiateur 500 W	112,03 €	112,03 €	102,03 €	92,03 €	82,03 €	72,03 €	62,03 €	52,03 €	42,03 €	32,03 €	22,03 €	12,03 €	2,03 €
Radiateur 1.000 W	118,14 €	118,14 €	108,14 €	98,14 €	88,14 €	78,14 €	68,14 €	58,14 €	48,14 €	38,14 €	28,14 €	18,14 €	8,14 €
Radiateur 1.500 W	132,33 €	132,33 €	122,33 €	112,33 €	102,33 €	92,33 €	82,33 €	72,33 €	62,33 €	52,33 €	42,33 €	32,33 €	22,33 €
Radiateur 2.000 W	149,04 €	149,04 €	139,04 €	129,04 €	119,04 €	109,04 €	99,04 €	89,04 €	79,04 €	69,04 €	59,04 €	49,04 €	39,04 €
Thermostat ambiance	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
Bouche ventilation	324,96 €	324,96 €	317,27 €	309,58 €	301,89 €	294,20 €	286,51 €	278,82 €	271,13 €	263,44 €	255,75 €	248,06 €	240,37 €
Électrique :													
Appareillage	13,35 €	13,35 €	11,84 €	10,34 €	8,84 €	7,34 €	5,84 €	4,34 €	2,84 €	1,33 €	0,83 €	0,33 €	0,33 €
Réglette	58,23 €	58,23 €	51,68 €	45,13 €	38,58 €	32,03 €	25,48 €	18,93 €	12,37 €	5,82 €	0,27 €	0,27 €	0,27 €
Douille	9,71 €	9,71 €	8,61 €	7,52 €	6,43 €	5,34 €	4,25 €	3,15 €	2,06 €	0,97 €	0,97 €	0,97 €	0,97 €
Convecteur 500W	112,03 €	112,03 €	102,03 €	92,03 €	82,03 €	72,03 €	62,03 €	52,03 €	42,03 €	32,03 €	22,03 €	12,03 €	2,03 €
Convecteur 1000W	118,14 €	118,14 €	108,14 €	98,14 €	88,14 €	78,14 €	68,14 €	58,14 €	48,14 €	38,14 €	28,14 €	18,14 €	8,14 €
Convecteur 1500W	132,33 €	132,33 €	122,33 €	112,33 €	102,33 €	92,33 €	82,33 €	72,33 €	62,33 €	52,33 €	42,33 €	32,33 €	22,33 €
Convecteur 2000W	149,04 €	149,04 €	139,04 €	129,04 €	119,04 €	109,04 €	99,04 €	89,04 €	79,04 €	69,04 €	59,04 €	49,04 €	39,04 €
Tableau électrique	412,48 €	412,48 €	391,85 €	371,24 €	350,61 €	329,99 €	309,36 €	288,74 €	268,11 €	247,49 €	226,87 €	206,24 €	185,62 €
Menuiserie :													
Verrou pour porte de cave	36,40 €	36,40 €	32,53 €	28,66 €	24,79 €	20,93 €	17,06 €	13,19 €	9,32 €	5,46 €	1,60 €	0,74 €	0,74 €
Serrure sûreté porte palière	526,00 €	526,00 €	559,49 €	492,98 €	426,47 €	359,95 €	293,44 €	226,93 €	160,41 €	93,90 €	27,39 €	0,00 €	0,00 €
Canon de serrure à clé	158,93 €	158,93 €	142,04 €	125,16 €	108,27 €	91,38 €	74,50 €	57,61 €	40,73 €	23,84 €	6,95 €	0,00 €	0,00 €
Porte intérieure logement	198,96 €	198,96 €	188,96 €	178,96 €	168,96 €	158,96 €	148,96 €	138,96 €	128,96 €	118,96 €	108,96 €	98,96 €	88,96 €
Serrure porte intérieure	41,25 €	41,25 €	36,87 €	32,48 €	28,10 €	23,72 €	19,34 €	14,95 €	10,57 €	6,19 €	1,81 €	0,43 €	0,43 €
Butoir de porte	19,41 €	19,41 €	18,14 €	16,88 €	15,61 €	14,34 €	13,07 €	11,81 €	10,54 €	9,27 €	8,00 €	6,74 €	5,47 €
Entresollicteur	43,67 €	43,67 €	40,82 €	37,97 €	35,12 €	32,27 €	29,42 €	26,56 €	23,71 €	20,86 €	18,01 €	15,16 €	12,30 €
Trappe de visite	63,09 €	63,09 €	58,97 €	54,85 €	50,73 €	46,61 €	42,49 €	38,37 €	34,25 €	30,13 €	26,01 €	21,89 €	17,77 €
Porte de placard	363,96 €	363,96 €	339,96 €	315,96 €	291,96 €	267,96 €	243,96 €	219,96 €	195,96 €	171,96 €	147,96 €	123,96 €	99,96 €
Lame PVC volet roulant	41,25 €	41,25 €	37,36 €	33,47 €	29,58 €	25,69 €	21,80 €	17,91 €	14,02 €	10,13 €	6,24 €	2,35 €	2,35 €
Volets	473,14 €	473,14 €	450,86 €	428,57 €	406,29 €	384,00 €	361,72 €	339,43 €	317,15 €	294,86 €	272,58 €	250,29 €	228,01 €
Porte boîte aux lettres	114,04 €	114,04 €	106,59 €	99,15 €	91,70 €	84,25 €	76,81 €	69,36 €	61,91 €	54,47 €	47,02 €	39,57 €	32,12 €
Boîte aux lettres	333,63 €	333,63 €	311,84 €	290,05 €	268,27 €	246,48 €	224,70 €	202,91 €	181,13 €	159,34 €	137,55 €	115,77 €	93,98 €
Serrure boîte aux lettres + clé	53,38 €	53,38 €	47,71 €	42,04 €	36,37 €	30,69 €	25,02 €	19,35 €	13,68 €	8,01 €	2,34 €	0,00 €	0,00 €
poignées de fenêtre PVC	27,90 €	27,90 €	26,08 €	24,26 €	22,44 €	20,61 €	18,79 €	16,97 €	15,15 €	13,33 €	11,50 €	9,68 €	7,86 €
Revêtements de sols :													
Sols sauples plastiques (m2)	24,26 €	24,26 €	22,65 €	21,03 €	19,42 €	17,80 €	16,18 €	14,57 €	12,95 €	11,34 €	9,72 €	8,10 €	6,48 €
Sols carrelés (m2)	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €

Franchise  Période dégressive  Valeur résiduelle





Réunion de présentation de la CUS N° 2 à la Métropole Nice Côte d'Azur

le Mercredi 12 juin 2019 à 15 h

Nice Arénas - Bâtiment Les Cîmes

Feuille de Présence

Pour Habitat 06 :

M. CHADAI :

M. DAL POS :

Pour la Métropole Nice Côte d'Azur :

Mme DELMOTTE :

Mme CHECCONI :

# habitat06

DÉPARTEMENT  
DES ALPES-MARITIMES

Réunion de présentation de la CUS N° 2 à la Communauté d'Agglomération de la  
Riviera Française

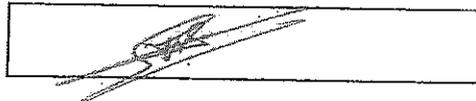
le Lundi 17 juin 2019 à 10 h

Menton

## Feuille de Présence

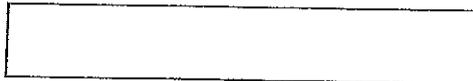
Pour Habitat 06 :

M. DAL POS :



Pour la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française :

Mme COVELLO



Réunion de présentation de la CUS N° 2 à la Communauté d'Agglomération du  
Pays de Grasse

le Lundi 17 juin 2019 à 15 h

Grasse

Feuille de Présence

Pour Habitat 06 :

M. DAL POS :



Pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse :

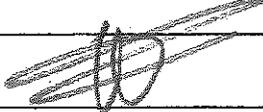
Mme CAMPANA



Mme VAN DEN ABELE



M. ROSSIO



Réunion de présentation de la CUS N° 2 à la Communauté d'Agglomération de  
Sophia-Antipolis

le Mercredi 19 juin 2019 à 14 h

Les Genets - Sophia-Antipolis

Feuille de Présence

Pour Habitat 06 :

M. CHADAJ :



M. DAL POS :

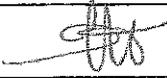


Pour la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis :

Mme REVEAU :



Mme MINET :



Mme RAMBELOSON



Réunion de présentation de la CUS N° 2 au Conseil Départemental

le jeudi 20 juin 2019 à 15 h

CADAM

Feuille de Présence

Pour Habitat 06 :

M. CHADAJ :



M. DAL POS :



Pour la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis :

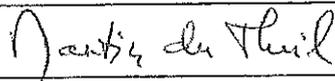
M. MOREAU



Mme PASTOR-CHASSAIN



Mme MARTIN DU THEIL - SIMONNEAU





## COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le 15 mai 2019

### Participants pour la CGL :

Mme ROBIN, représentante de l'Union Départementale CGL  
M. POLACCI représentant Mme DAEMS, locataire élue au Conseil d'Administration

### Participants pour la CLCV :

M. GLEYE, représentant de l'Union Départementale CLCV  
Mme THIEBAUT, locataire élue au Conseil d'Administration

### Participants pour Habitat 06 :

M. DAL POS

### Ordre du jour :

- Convention d'Utilité Sociale N°2 :
  - . Qualité de service rendu aux locataires
  - . Engagements en matière de gestion sociale
- Bilan 2018 du service d'astreinte
- Création d'un portail extranet locatif

### 1 Convention d'Utilité Sociale :

Habitat 06 rappelle le contexte de la Convention d'Utilité Sociale et précise que l'avis des locataires est sollicité sur la qualité du service rendu aux locataires et sur les engagements en matière de gestion sociale.

Habitat 06 remet aux participants un dossier comprenant les extraits de la CUS relatifs à ces chapitres.

- Sur la qualité du service rendu, et conformément à la note technique relative à la mise en œuvre de la convention d'utilité sociale, l'accent doit être mis sur les points suivants :
  - . la satisfaction des locataires et le traitement des réclamations
  - . l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
  - . la lutte contre les impayés
  - . la maîtrise des loyers et des charges

Sur la base du texte proposé pour la rédaction de la convention, Habitat 06 soumet aux représentants des locataires le développement de chacun de ces sujets en indiquant à chaque fois la situation actuelle et les orientations et actions envisagées.

- Sur les engagements en matière de gestion sociale, la même présentation est appliquée avec les items suivants :
  - . le politique d'attributions
  - . la politique en matière de mixité sociale
  - . la politique en matière d'accueil des publics prioritaires
  - . l'attribution aux ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation (DALO)

Les locataires font remarquer que plusieurs Conférences Intercommunales du Logement (CIL) sont déjà constituées, notamment sur la Métropole Nice Côte d'Azur et la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

Les engagements de la CUS devront tenir compte des préconisations de ces documents.

Après lecture du projet de rédaction, présentation des différents articles et échanges sur ces sujets, les représentants des locataires valident à l'unanimité le texte proposé.

## **2 Bilan 2018 du service d'astreinte :**

Habitat 06 diffuse aux représentants des locataires le bilan chiffré de l'activité du service d'astreinte pour l'année écoulée.

Il en ressort une augmentation de l'activité avec 158 appels, portant principalement sur le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Des échanges ont lieu au sujet de la performance des services d'astreinte des exploitants de chauffage qui ne donnent pas entière satisfaction. Habitat 06 précise que des changements d'intervenants sont prévus.

## **3 Création d'un portail extranet locatif :**

Habitat 06 présente ce projet qui doit voir le jour au second trimestre 2019.

Il consiste à donner un accès internet aux locataires, leur permettant d'éditer certains documents (quittances ; décompte de charge ; relevé de compte) ; de payer en ligne ; de déposer une réclamation et d'en suivre sa réalisation ; ...

Gilles DAL POS

  
Responsable du Pôle Patrimoine

Diffusion : Participants

Réunion du CCL du 15 mai 2019

**Feuille de Présence**

**Pour Habitat 06 :**

M. CHADAJ :

M. DAL POS :

**Pour la CLCV :**

M. GLEYE :

Mme THIEBAUT :

**Pour la CGL :**

Mme ROBIN :

Mme DAEMS représentée par Mme POLACCI :

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_211A  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Habitat 06  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**

Nom : CHALIER Vanessa

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : on1Tnvz

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_211A-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_211A  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Habitat 06  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_211A-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_211A-DE-1-1\_2.PDF

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_211B  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Habitat 06  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**

Nom : CHALIER Vanessa

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : 2skoAcS

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_211B-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_211B  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Habitat 06  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_211B-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_211B-DE-1-1\_2.PDF

N