Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

# RAPPORT DE CONTRÔLE

## - DÉFINITIF -

## 13 HABITAT

OPH

EXERCICES 2019-2023

N° 2024-064

Juin 2025

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

**Agence nationale de contrôle du logement social**

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
http://www.ancols.fr

SIREN : 130 020 464

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# FICHE RÉCAPITULATIVE

N° SIREN : 782 855 696 RCS Marseille Date d'immatriculation : 11 avril 1991
Raison sociale : 13 Habitat (Office Public de l'Habitat)
Présidente du conseil d'administration : Mme Nora PREZIOSI
Directeur général : M. Frédéric MIGNON (jusqu'au 14 mai 2025)
Adresse du siège : 80, rue Albe 13004 Marseille
Collectivité de rattachement : Département des Bouches-du-Rhône

| AU 31 DÉCEMBRE 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de logements familiaux gérés : | **33 425** | Nombre de logements familiaux en propriété : | **33 425** | Nombre d'équivalents logements *(logements foyers…)* | **1 620** |

| Indicateurs | 13 Habitat | PACA | France métropolitaine | Source |
|---|---|---|---|---|
| PATRIMOINE | | | | |
| Logements vacants | 5,6 % | 4,0 % | 5,3 % | (2) |
| Logements vacants de plus de 3 mois (hors vacance technique) | 1,8 % | 0,9 % | 1,3 % | (2) |
| Taux de rotation annuel (hors mises en service) | 5,4 % | 6,5 % | 8,6 % | (2) |
| Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel) | 0,1 % | 1,9 % | 1,2 % | (4) |
| Age moyen du parc | 50 ans | 38 ans | 40 ans | (2) |
| POPULATIONS LOGEES | | | | |
| Locataires dont les ressources sont : | | | | (1) |
| < 20 % des plafonds | 25,4 % | 21,2 % | 21,3 % | |
| < 60 % des plafonds | 65,9 % | 59,4 % | 60,6 % | |
| > 100% des plafonds | 8,6 % | 11,4 % | 10,3 % | |
| Bénéficiaires d'aide au logement | 53,4 % | 49,5 % | 48,2 % | |
| Familles monoparentales | 25,2 % | 23,1 % | 21,7 % | |
| Personnes isolées | 39,2 % | 35,4 % | 40,2 % | |
| GESTION LOCATIVE | | | | |
| Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable) | 5,4 €/m² | 6,3 €/m² | 6,0 €/m² | (2) |
| Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges) | 16,4 % | 14 % | 14,7 % | (3) |
| Taux de recouvrement (% des loyers et charges) | 97,2 % | 98,5 % | 98,4 % | (3) |
| PERSONNEL | | | | |
| Effectif total en nombre d'agents | 744 | nd | nd | |
| STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE | | | | |
| Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires | 37,7% | 43,1 % | 44,6 % | (3) |
| Capacité d'autofinancement PCG / chiffre d'affaires | 29,1 % | 27 % | 33,1 % | (3) |
| Ratio d'autofinancement net Hlm (R. 423-9 du CCH) | 4,9 % | 4,2 % | 7,6 % | (3) |
| Fonds de roulement net global (€/logt) | 3 316 €/logt | 3 555 €/logt | 3 246 €/logt | (3) |
| Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (€/ logt) | 2 686 €/logt | 3 371 €/logt | 3 270 €/logt | (3) |
| Indépendance financière (Ressources Propres/ Ress. Stables) | 64,2 % | 56,7 % | 60 % | (3) |
| Taux d'annuités locatives en % des loyers | 41,9 % | 45,6 % | 43,4 % | (3) |
| Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante) | 28,1 ans | 36,5 ans | 23,4 ans | (3) |

(1) Enquête OPS 2020
(2) RPLS au 1er janvier 2023
(3) Harmonia 2018-2023 pour les SA et OPH de métropole. OPH et ESH de PACA hors 13 Habitat pour les références régionales.
(4) Évolution entre 01/01/2018 et 01/01/2023 pour les références nationales selon les données SOeS

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# SYNTHÈSE DES CONSTATS

## Points forts

- Des loyers bas et accessibles.
- Rôle social important sur le département avec l'accueil des publics précaires.

## Recommandations

- Recommandation 1 : Réduire la vacance et les délais de remise en location et d'attribution des logements vacants.
- Recommandation 2 : Compléter et faire appliquer la procédure « GRH RECR 01 Phases principales du processus de recrutement interne ou externe » afin d'assurer une meilleure justification des recrutements.
- Recommandation 3 : Revoir et renforcer le contrôle interne sur les dysfonctionnements repérés.
- Recommandation 4 : Procéder en 2025 à une « évaluation du fournisseur » du titulaire des huit marchés n°049-055 en 2023 et n°093-095-097-099-101-112 en 2024.
- Recommandation 5 : Mettre en place un plan d'action visant à modérer les coûts de gestion en particulier la masse salariale.
- Recommandation 6 : Améliorer la connaissance du parc en finalisant la cartographie énergétique et en mettant en place des outils afin de centraliser et actualiser la collecte des données techniques du patrimoine.
- Recommandation 7 : Accroître fortement la part de logements locatifs sociaux au détriment du logement intermédiaire dans la production, en cohérence avec le plan stratégique patrimonial et le plan local de l'habitat.
- Recommandation 8 : Améliorer l'efficience de la gestion des attributions.
- Recommandation 9 : Piloter un plan d'action partagé à l'échelle de l'office afin d'améliorer la satisfaction des locataires.
- Recommandation 10 : Mettre à jour la simulation financière en ajustant notamment certains paramètres de l'exploitation et, dans la mesure du possible, en intégrant les financements extérieurs qui seraient obtenus.

## Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- Observation 1 : Les enquêtes annuelles RPLS comportent des anomalies ou incohérences (non conforme à l'arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R. 411-3 du CCH).

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



- Observation 2 : Plusieurs situations de conflits d'intérêts ont été relevées au sens de l'article 2 de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique et en méconnaissance de l'article 1 de ladite loi.
- Observation 3 : Les états réglementaires déposés sur la plateforme Harmonia comportent des erreurs ou incomplétudes qui nuisent à la qualité de l'information et contreviennent à l'arrêté du 7 octobre 2015 (modifié par l'arrêté du 8 décembre 2023) fixant la nature, le format et le contenu des états réglementaires.
- Observation 4 : 13 Habitat ne respecte pas le délai de paiement des fournisseurs fixé à 30 jours par l'article R. 2192-10 du code de la commande publique.
- Observation 5 : ' Les orientations en matière d'attributions, qui datent de 2017, sont obsolètes et ne permettent pas de répondre à l'article R. 441-9 du CCH.
- Observation 6 : L'office ne procède pas systématiquement à l'actualisation des informations de la demande de logement dans le SNE en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail (non conforme à l'article R. 441-2-9 du CCH).
- Observation 7 : L'examen triennal des conditions d'occupation des logements par la CALEOL n'a pas été correctement mis en place depuis le précédent contrôle de 2022 (non-conforme à l'article L. 442-5-2 du CCH).
- Observation 8 : L'office n'est pas en mesure de justifier qu'il consacre 25 % de ses attributions de logements sur son contingent propre aux publics prioritaires en méconnaissance de l'article L. 441-1 du CCH.
- Observation 9 : L'office ne consacre pas 25 % de ses attributions de logements situés hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) à des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile de revenus (non conforme à l'article L. 441-1 du CCH).

---

Contrôle effectué du 30 octobre 2024 au 3 février 2025

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT ..... 9

1. PRÉAMBULE ..... 13

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ..... 15

2.1 Contexte socio-économique ..... 15

2.2 Descriptif du parc ..... 16

2.2.1 Structure et localisation ..... 16

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation ..... 18

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT ..... 21

3.1 Évaluation de la gouvernance ..... 21

3.1.1 Conseil d'administration ..... 21

3.1.2 Direction générale ..... 22

3.2 Politique de regroupement et de restructuration ..... 23

3.3 Évaluation générale de l'organisation et du fonctionnement ..... 23

3.3.1 Organisation générale ..... 23

3.3.2 Politique RH ..... 24

3.3.3 Contrôle de gestion, contrôle interne ..... 26

3.3.4 Politique d'achat et commande publique ..... 27

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF ..... 29

4.1 Qualité de l'information financière ..... 29

4.2 Analyse de l'exploitation ..... 30

4.2.1 Excédent brut d'exploitation ..... 30

4.2.2 Capacité d'autofinancement ..... 35

4.2.3 Résultats ..... 37

4.3 Analyse de la situation financière ..... 37

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations ..... 37

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie ..... 40

4.4 Analyse de la dette ..... 41

5. POLITIQUE PATRIMONIALE ..... 43

5.1 Analyse de la politique patrimoniale ..... 43

5.1.1 État des lieux et connaissance du patrimoine ..... 43

5.1.2 Stratégie et orientations patrimoniales ..... 45

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale ..... 48
5.2.1 Interventions sur le parc existant ..... 48
5.2.2 Évolution du parc ..... 50

6. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE ..... 53
6.1 Caractéristiques des populations logées ..... 53
6.2 Politique d'attribution ..... 54
6.2.1 Orientations générales ..... 54
6.2.2 Connaissance et gestion de la demande ..... 54
6.2.3 Examen triennal des conditions d'occupation des logements ..... 55
6.2.4 Bilan des attributions ..... 56
6.2.5 Gestion des attributions ..... 58
6.2.6 Contrôle des attributions ..... 61
6.3 Politique de loyers ..... 63
6.4 Contrôle des loyers maximum autorisés ..... 65
6.5 Satisfaction des locataires ..... 66

7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE ..... 69
7.1 Hypothèses de la prévisionnelle ..... 69
7.2 Investissements et modalités de financement ..... 70
7.2.1 Investissements ..... 70
7.2.2 Modalités de financement ..... 71
7.3 Analyse de l'exploitation ..... 72
7.4 Analyse de la situation financière ..... 73
7.5 Analyse de la dette ..... 74

ANNEXES DU RAPPORT ..... 77
I. Informations générales ..... 79
II. Liste des programmes en « décalage » par rapport aux échéances réglementaires fixées par la loi climat et résilience du 22 août 2021. ..... 80
III. Liste de 151 NUD radiés après attribution pour lesquels des données du bailleur diffèrent de celles du SNE. ..... 81
IV. Analyse par l'Ancols des conditions d'attribution de quatre logements signalés. ..... 83
V. Liste des dépassements de loyer identifiés (janvier 2023). ..... 84
VI. Visites de patrimoine. ..... 85

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# SYNTHÈSE DU RAPPORT

Créé en 1920, l'OPH 13 Habitat, rattaché au conseil départemental des Bouches-du-Rhône, est le premier bailleur social public du département. Son patrimoine se compose de 35 045 équivalents logements, principalement constitué de grands ensembles collectifs, en augmentation de seulement 0,7 % sur la période 2019-2023. Le patrimoine est ancien (50 ans en moyenne), concentré à Marseille (43 %) et en quartiers prioritaires de la politique de la ville (49 %). Il joue un rôle social avéré en proposant des loyers attractifs comparés au marché privé mais également par rapport aux autres bailleurs sociaux. Bien que l'OPH n'ait pas atteint tous les objectifs de mixité sociale et n'a toujours pas mis en place l'examen triennal des conditions d'occupation du parc, il contribue à accueillir une forte proportion de ménages défavorisés dans un département où la tension de la demande est particulièrement forte.

Néanmoins le process de gestion des attributions est inefficient concernant l'instruction de la demande, le fonctionnement de la commission d'attribution, la clarification du rôle et des responsabilités du siège et des agences et le processus d'attribution et de remise en état des logements dont le délai global est actuellement anormalement long (126 jours). Il présente également des risques quant à l'équité et l'égalité de traitement des demandeurs de logement (cf. infra).

Si les niveaux de loyers sont économiquement accessibles, le patrimoine souffre d'une faible attractivité due à un retard d'entretien et de réhabilitation. Le niveau de satisfaction des locataires est également en forte baisse. Conscient de cet enjeu, les instances dirigeantes ont validé en 2023 un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) « vérité » portant à 2,4 Mds € les investissements à réaliser sur le parc existant d'ici 2040 et à 1,6 Md€ les montants à consacrer à la relance du développement nécessaire au rajeunissement de son offre locative. Cette reprise annoncée de la construction de logements neufs est encore incertaine car trop dépendante des opportunités d'achat en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) du fait notamment d'un accès difficile au foncier. Elle reste, dans tous les cas, nettement inférieure aux besoins en logements locatifs sociaux établis par le programme local de l'habitat, et ne peut consister en des achats massifs de logements intermédiaires, qui ne répondent pas aux besoins identifiés dans les documents de programmation. L'Ancols estime que 13 Habitat devrait diminuer fortement l'achat de logements intermédiaires qui mobilise les moyens de l'office au détriment du logement social et présente un risque de rentabilité économique.

Les autres enjeux patrimoniaux portent sur l'avancée de la dizaine de projets de renouvellements urbains (ANRU) dans lesquels est engagé l'office sur les communes de Marseille, Salon-de-Provence, Miramas, Martigues, Port-de-Bouc et Arles et qui prévoient la démolition de 1 300 logements sur la durée du PSP. Les niveaux d'engagement des aides financières apparaissent faibles au vu des délais imposés (60 % des 77 M€ d'aides programmées restent à engager avant le 30 juin 2026), aussi les risques de retard de plusieurs opérations (Campagne-Lévêque à Marseille et Bariol à Arles notamment) devront faire l'objet d'une attention particulière des instances de l'office.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



Afin de financer l'ensemble des opérations immobilières projetées et la réhabilitation de son patrimoine, 13 Habitat a revu sa politique des loyers en mettant fin en 2023 au gel des augmentations annuelles instauré depuis 2015 par le conseil d'administration et qui représentait une perte de ressources locatives de plus de 5 M€ par an. La lutte contre la vacance notamment au travers des délais de relocation représente un autre enjeu prioritaire pour l'office. Des efforts de réduction des coûts de gestion ont également été opérés avec une baisse significative des effectifs passés de 814 à 744 Équivalents Temps Plein (ETP) entre 2019 et 2023 mais un plan d'action visant à modérer ces coûts reste indispensable afin d'améliorer la rentabilité de l'exploitation, nécessaire à l'amélioration de la santé financière de l'office et à sa capacité d'emprunt. En l'état du fonctionnement de l'office au moment du contrôle, les marges dont disposent l'office restent limitées, même si le développement des ventes de patrimoine à l'unité, peu nombreuses jusqu'à présent, devrait renforcer les capitaux propres.

L'analyse prévisionnelle actualisée 2024-2033 montre en effet que les capacités de l'office seront entièrement mobilisées pour financer l'ensemble des investissements prévus au PSP. 13 Habitat projette d'augmenter de manière spectaculaire l'effort financier d'intervention sur le patrimoine (maintenance comprise) dans les dix prochaines années avec en moyenne 169 M€ par an contre 63 M€ sur la période des cinq dernières années. Cet effort nécessaire est la principale cause de la dégradation de la structure financière de l'office sur la période prospective. 13 Habitat vise à optimiser les dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et les certificats d'économie d'énergie (CEE) pour financer la rénovation du parc et compte également sur une augmentation ambitieuse des ventes de patrimoine pour palier son manque de ressources. Compte tenu de la très forte augmentation du montant des investissements nécessaires, l'office envisage de solliciter des financements extérieurs (titres participatifs, subventions, capitaux privés…). Il devra également poursuivre ses efforts de maîtrise des coûts de gestion. En l'état de la prévisionnelle et des moyens dédiés à la maîtrise d'ouvrage, la capacité de 13 Habitat de mener son PSP jusqu'en 2040 n'est pas encore démontrée.

Sur les signalements qui ont conduit à l'ouverture du présent contrôle, les diligences ont confirmé des situations de conflit d'intérêts dans lesquelles se sont placés la présidente, des administrateurs et des directeurs ou cadres de l'office (commande publique, recrutement et attributions). Concernant, plus spécifiquement, l'attribution de logements sociaux à des membres de la famille de la présidente (également présidente de la commission d'attribution) ou de l'un des directeurs en charge de la commercialisation et de remise en état des logements, des montants de travaux facturés et des niveaux de prestations au-dessus des standards habituels de l'office ont été relevés. Le procès-verbal de la commission d'attribution ne fait pas état du déport de la présidente lors de l'examen du dossier des membres de sa famille. Il apparaît, par ailleurs, que cette attribution, fait suite à des décisions préalables de non-attribution à huit ménages DALO, sans que leur situation ne diffère sensiblement de plusieurs ménages écartés.

Compte tenu de ces faits anormaux caractérisant des situations de conflits d'intérêts, les instances dirigeantes de 13 Habitat doivent prendre et mettre en place toutes mesures destinées à prévenir et à contrôler tous risques de conflits d'intérêts en son sein.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



*Le directeur général*



Serge BOSSINI

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH 13 Habitat (13H) en application de ses missions définies à l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle n°2022-001 indiquait que l'office avait un rôle social avéré en proposant des loyers attractifs par rapport au marché locatif social et en permettant de loger une forte proportion des ménages les moins favorisés. Il disposait à fin 2020 d'une structure financière globalement équilibrée mais les objectifs affichés de développement et d'amélioration du parc allaient fortement mobiliser ses réserves. Le niveau d'endettement devait ainsi être particulièrement suivi par le conseil d'administration.

Il relevait par ailleurs des coûts de gestion en partie maîtrisés mais qui restaient à surveiller, et une politique des loyers à réévaluer au regard des besoins en matière d'intervention sur le parc existant afin de garantir un meilleur niveau de service aux locataires.

La stratégie patrimoniale de l'office devait être revue et mieux suivie pour répondre aux besoins des territoires (notamment afin de faire face aux nombreux relogements dans le cadre des conventions de site avec l'ANRU) mais aussi aux besoins importants d'intervention sur le parc.

Enfin, plusieurs irrégularités avaient été relevées dont l'absence d'examen triennal des conditions d'occupation des logements par la CALEOL, et la non-conformité de la récupération des charges des gardiens.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



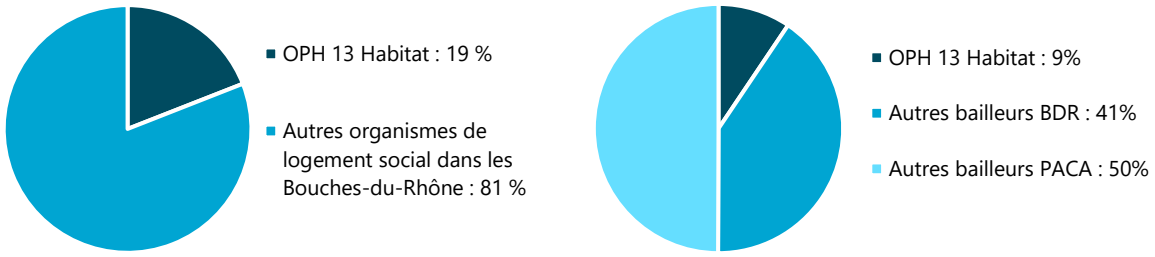
# 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

## 2.1 Contexte socio-économique

L'activité de l'OPH 13 Habitat s'étend uniquement sur le territoire du département des Bouches-du-Rhône (près de 35 000 équivalents-logements), son patrimoine étant majoritairement localisé dans la métropole Aix-Marseille-Provence (90 % de son parc), et en particulier sur la commune de Marseille (43 %), sur des marchés locaux de l'habitat tendus. L'office y est également le premier bailleur social.

L'office possède 7,5 % de ses logements dans la Communauté d'Agglomération d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette, 2,4 % dans la Communauté d'Agglomération Terre de Provence et 0,4 % dans la Communauté de Communes Vallées des Baux-Alpilles.

**Figure 1 : Poids de l'office dans le département et la région**




Sources : RPLS 2023 retraité par l'Ancols

Au 1er janvier 2021, les Bouches-du-Rhône, premier département de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), compte près de 2 057 000 habitants. La population y augmente de 0,4 % par an entre 2015 et 2021 (0,4 % également au niveau régional et 0,3 % au niveau national)[1].

Le taux de pauvreté des Bouches-du-Rhône de 18,5 % en 2021, est supérieur à la moyenne nationale qui ressort à 14,8 %. La commune de Marseille concentre à elle seule un quart des QPV de la région et près de la moitié de la population vivant dans un de ces quartiers en PACA. Ainsi, cinq arrondissements de Marseille affichent des taux de pauvreté proches ou supérieurs à 40 %. [2]

Les bucco-rhodaniens sont plus touchés par le chômage qu'au niveau national. En 2022, en moyenne annuelle, 8,7 % de la population active des Bouches-du-Rhône est au chômage, soit un point et demi de plus qu'en France.

L'accès au logement est par ailleurs difficile, particulièrement dans les zones tendues de la métropole d'Aix-Marseille-Provence (AMP)[3]. Le prix médian des loyers dans le parc privé y est élevé (12,9 €/m² sur la métropole AMP en 2023[4]).

[1] Source : Insee, l'essentiel sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur – paru le 29 février 2024.

[2] Source : Observatoire des inégalités – Communes les plus touchées par la pauvreté - 1er décembre 2022.

[3] La métropole AMP est classée en zone II (zonage du logement locatif social).

[4] Source : observatoires des loyers dans le parc privé sur le département des Bouches-du-Rhône (septembre 2024).

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



L'offre locative sociale dans le département s'élève à environ 175 100 logements au 1er janvier 2023. Sa progression est de 6 % sur les cinq dernières années contre 6,5 % en France métropolitaine[5]. A l'occasion du bilan triennal 2020-2022 au titre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), il ressort que seulement neuf communes des Bouches-du-Rhône ont atteint leur taux légal de 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux, et 62 autres communes sont toujours déficitaires. 40 d'entre elles ont été carencées par décision préfectorale[6] avec des pénalités financières majorées venant sanctionner la faiblesse des résultats en termes de production de logements locatifs sociaux sur la période 2020-2022. Enfin, le département compte plus de 104 000 demandes en stock à fin 2023 (en augmentation de 7 % par rapport à l'année précédente), dont 95 % sur la métropole AMP. Les ratios de pression de la demande[7] sur le logement social sont très importants (9,8 sur les Bouches-du-Rhône et 10,1 sur la métropole AMP en 2023), à comparer au taux de tension national qui est de 6,0 (cf. § 6.2.2). Dans ce contexte très tendu, le rôle de l'OPH est tout à fait important sur ce territoire.

## 2.2 Descriptif du parc

### 2.2.1 Structure et localisation

Le patrimoine de 13 Habitat est composé au 31 décembre 2023 de 35 045 équivalents logements dont 33 425 logements familiaux gérés directement par l'organisme (dont 99 % de logements conventionnés). Par ailleurs, 27 structures collectives appartenant à l'office sont gérées par des tiers. La localisation de ce patrimoine est détaillée au § 2.1 précédent.

**Tableau 1 : Répartition du patrimoine au 31 décembre 2023**

| Parc locatif | Logements familiaux | Équivalents logements en structures collectives | | Total |
|---|---|---|---|---|
| | | * Unités autonomes | ** Places/ Chambres | |
| Nombre de logements en propriété gérés | 33 425 | | | 33 425 |
| Nombre de logements en propriété non gérés | | 1 549 | 71 | 1 620 |
| Total | 33 425 | 1 549 | 71 | 35 045 |

Source : Harmonia au 31 décembre 2023 * équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois.

Selon les données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) au 1er janvier 2024, la moyenne d'âge des logements familiaux de l'office est de 50 ans, très supérieure à celle constatée sur le parc social de la région PACA (38 ans) et du département (41 ans). Près de la moitié de son parc est située dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), principalement à Marseille. De fait, la rénovation urbaine des quartiers constitue un enjeu important pour l'organisme qui est impliqué dans plusieurs conventions sur une dizaine de sites avec l'ANRU sur les communes de Marseille, Salon de Provence, Miramas, Martigues, Port-de-Bouc et Arles.

[5] Source : RPLS au 1er janvier 2023

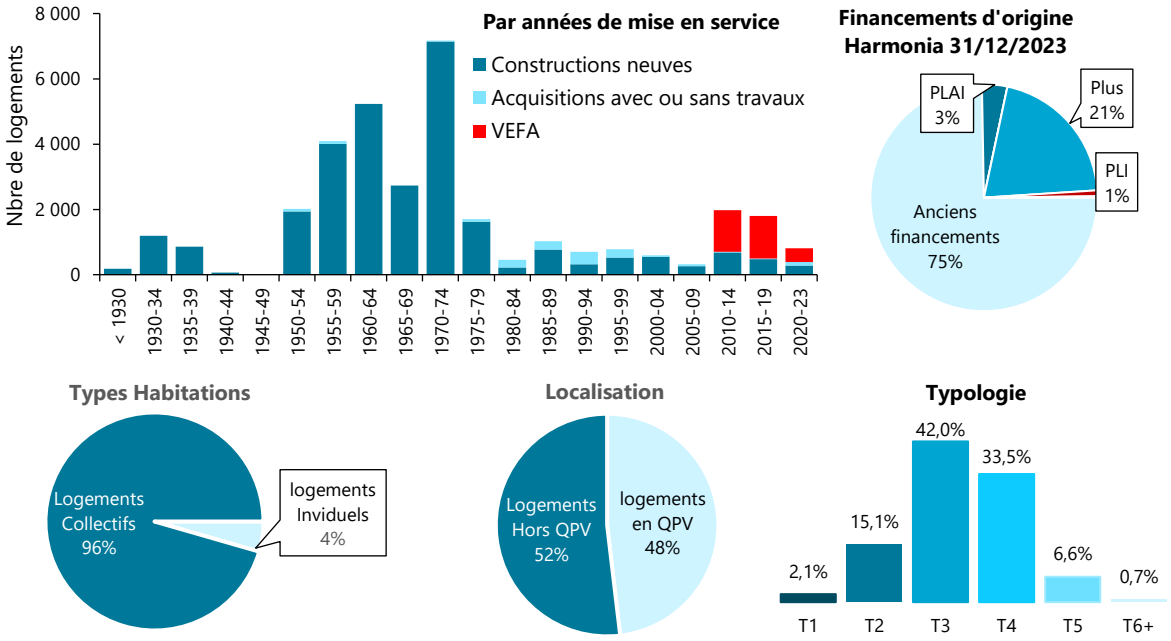
[6] Source : DREAL PACA

[7] Source : Système National d'Enregistrement de la demande locative sociale, traitement Ancols. Indicateur de pression calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock au 31 décembre 2023 (hors demande de mutation HLM) / nombre de baux signés en 2023 suite à attribution.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Figure 2 : Caractéristiques du patrimoine OPH 13 Habitat**




Sources : RPLS 2024, Harmonia 31 décembre 2023, retraitement Ancols

Le parc se caractérise également par une proportion très importante de logements collectifs (96 %), traduisant une implantation essentiellement en zone urbaine, et par un déficit de logements de petite typologie (seulement 17 % de T1/2 pour une valeur de référence nationale de l'ordre de 28 %). Cela traduit une certaine inadéquation du parc de l'office avec les besoins exprimés par les demandeurs (cf. § 6.1) ; à fin 2023, près de 43 % des demandeurs d'un logement social dans les Bouches-du-Rhône sont des personnes seules.

Enfin, selon les données de RPLS au 1er janvier 2024, 5 414 logements (soit 16,2 %) peuvent être considérés comme étant énergivores[8], dont 1 644 (5 %) présentent une étiquette énergétique très dégradée (F ou G), ce qui est comparable à la référence nationale de l'ordre de 6 %.[9]

***Observation 1 : Les enquêtes annuelles RPLS comportent des anomalies ou incohérences (non conforme à l'arrêté du 5 janvier 2010 pris en application de l'article R. 411-3 du CCH).***

En effet, les constats suivants peuvent être faits :

- Le nombre de logements familiaux conventionnés déclarés au RPLS au 1er janvier 2024 (33 310) n'est pas cohérent avec le nombre déclaré sur Harmonia au 31 décembre 2023 (33 131) ;
- Les 457 équivalents-logements gérés par le CROUS d'Aix-Marseille ne sont pas déclarés au répertoire en tant que logements étudiants (type E) : résidences « Arc de Meyran 1 et 2 », « Chatenoud » et « Bastide du Figuier » ;
- Les montants des loyers déclarés sont arrondis à l'euro inférieur dans le RPLS 2023 (non conforme aux instructions ministérielles) ;

[8] DPE uniquement sur la consommation énergétique en E, F ou G.

[9] Source : Étude Ancols juin 2022 – 6 % de passoires thermiques dans le parc social au 1er janvier 2022.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



- La ventilation des logements par tranche d'âge de construction, dans le répertoire au 1er janvier 2024, diffère de celle déclarée dans Harmonia au 31 décembre 2023 ; globalement, l'âge moyen ressort à 50 ans dans RPLS et à 46 ans dans Harmonia sur les logements ordinaires (hors logements foyers) ;
- La ventilation des logements par catégorie de financement, dans le répertoire, diffère fortement de celle déclarée dans Harmonia et dans la base de données locatives de l'office[10] (essentiellement sur les proportions de PLAI et de PLUS[11]) ; l'office déclare également dans le répertoire que 28 355 logements correspondent au plafond de ressources PLAI (type CUS[12]), 239 en PLS[11], et 4 834 logements sans mention du plafond de ressources (type CUS), ces données sont fausses.

L'information portée à la connaissance de l'État doit être juste et exhaustive. Une vigilance plus importante doit être apportée pour assurer la qualité des données transmises et la cohérence avec les données déclarées sur Harmonia.

### 2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

L'évolution des taux de vacance déclarés par l'organisme figure dans le Tableau 2 :

**Tableau 2 : Évolution de la vacance et de la mobilité OPH 13 Habitat**

*En pourcentage*

| Logements familiaux Vacance au 1er janvier | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | *Réf. 2023 EPCI AMP* | *Réf. 2023 Dépt 13* | *Réf. 2023 PACA* | *Réf. 2023 France* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vacance commerciale * | 3,2 | 2,8 | 3,7 | 4,5 | 3,1 | *2,0* | *2,2* | *2,2* | *2,3* |
| *Dont supérieure à 3 mois* | *1,6* | *0,9* | *2,0* | *2,5* | *1,8* | *0,8* | *0,9* | *0,9* | *1,0* |
| Vacance technique | 1,8 | 2,1 | 2,1 | 1,4 | 2,4 | *2,1* | *2,0* | *1,8* | *2,7* |
| Vacance globale | 5,0 | 4,8 | 5,8 | 5,9 | 5,6 | 4,2 | 4,3 | 4,0 | 5,0 |
| Taux de mobilité N-1 ** | 6,4 | 6,1 | 5,2 | 5,5 | 5,4 | *6,0* | *6,1* | *6,5* | *8,0* |

Source : données OPH 13 Habitat - RPLS au 1er janvier 2023 (* hors vacance technique **hors mises en service)

Le taux de mobilité moyen sur la période 2019-2023 est de 5,7 % (hors mises en service). Il est en légère baisse et proche des valeurs de références locales.

***Recommandation 1 : Réduire la vacance et les délais de remise en location et d'attribution des logements vacants.***

Le taux de vacance global est en augmentation sur la période 2019-2023. Ce taux est supérieur à la valeur de référence départementale de 4,3 %. Il en est de même pour le taux de vacance commerciale qui reste supérieur aux valeurs de référence sur la période.

Selon les données RPLS de l'office au 1er janvier 2024, cette augmentation du taux de vacance globale se poursuit et atteint 6,9 % avec une vacance commerciale de 3,7 %. Par ailleurs, les données de l'office fournies à l'occasion du contrôle confirment ce haut niveau de vacance[13] à la date du 30 novembre 2024.

[10] Fichier recueil complété par l'office : 9-1-FICHIER_GESTION_LOCATIVE.xls

[11] PLAI : prêt locatif aidé d'intégration - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social - PLS : prêt locatif social

[12] CUS : convention d'utilité sociale

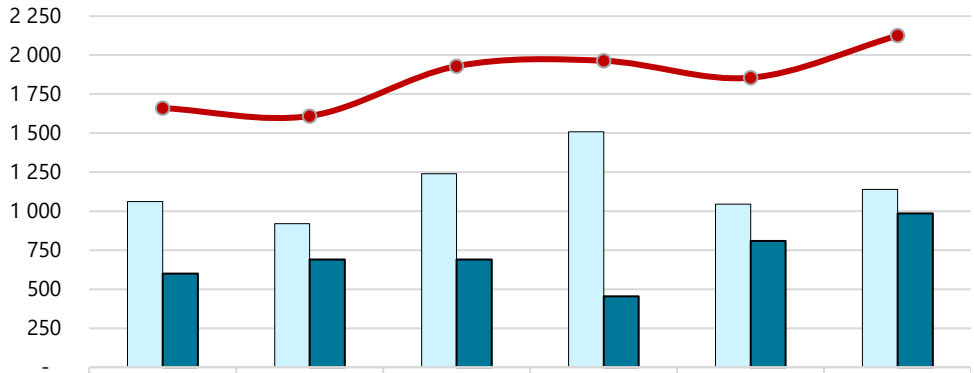
[13] Fichier NEW-_LOGTS_VACANTS____PERTE_DE_LA_VACANCE (20).xls, avec 2 280 logements vacants dont 1 308 vacants commerciaux et 972 techniques au 30 novembre 2024.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



Cette tendance haussière de la vacance globale observée depuis 2019 (voir Figure 3 ci-après) n'est pas acceptable au regard de la tension locale sur la demande de logement social. Par ailleurs, les pertes financières dues à la vacance sont de l'ordre de 10,8 M€ rien que pour l'année 2023.

**Figure 3 : Évolution du nombre de logements vacants depuis 2019 (au 1er janvier)**




| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vacance commerciale | 1 061 | 919 | 1 239 | 1 509 | 1 045 | 1 140 |
| Vacance technique | 600 | 691 | 690 | 455 | 810 | 985 |
| Vacance globale | 1 661 | 1 610 | 1 929 | 1 964 | 1 855 | 2 125 |

Sources : OPH 13 Habitat - données RPLS au 1er janvier

Il convient de souligner qu'un peu moins de la moitié de la vacance correspond à des logements vides pour des raisons techniques en vue de démolitions ou de restructurations lourdes des logements essentiellement dans le cadre des projets de renouvellement urbain[14].

Le dernier contrôle de 2022 soulignait déjà que l'ancienneté du parc et le retard sur la réhabilitation des logements sont des éléments « pénalisants » pour l'attractivité des logements au moment de leur relocation. Au-delà des actions déjà menées sur le suivi de la vacance locative qu'il convient bien évidemment de poursuivre, l'enjeu pour l'office est de mettre en œuvre une stratégie de requalification de son patrimoine (cf. § 5.1) tout en dégageant les ressources locatives nécessaires à son financement.

L'attention de l'office est attirée sur les mesures suivantes :

- Les squats constituent une difficulté majeure pour 13 Habitat qui devrait tout mettre en œuvre pour les limiter au maximum (selon la base de données locatives de l'office, 194 logements étaient squattés le 1er janvier 2023 et 164 le 9 décembre 2024). Un plan anti-squat pourrait être formalisé et suivi par la direction générale.
- Il est indispensable que l'office optimise ses process afin de diminuer les délais de remise en location (entre la sortie du locataire et la signature du nouveau bail, en anticipant au maximum les travaux de remise en état des logements, en parallèle de la procédure d'attribution par la CALEOL évoquée au § 6.2.5). La moyenne constatée par l'office sur l'année 2023 est de 126 jours soit plus de quatre mois[15] ce qui est à la fois anormalement long, en zone tendue, et financièrement pénalisant pour l'office.

[14] 602 logements ont été démolis ces cinq dernières années et 607 autres sont programmés par l'office. Par ailleurs, 644 logements vacants sont programmés en restructuration.

[15] Source 13 Habitat : fichier Délais de la vacance 2023.xls

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office indique d'une part, qu'un plan anti-squat est en cours d'élaboration et sera présenté au CA du 25 juin 2025, et d'autre part, qu'un plan d'actions visant à diminuer les délais de remise en location serait appliqué à compter du 1er juin 2025.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# 3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

## 3.1 Évaluation de la gouvernance

### 3.1.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA), régulièrement composé, s'est réuni six fois par an sur les trois dernières années, avec une présence assidue de ses membres. Le règlement intérieur du CA est conforme.

Depuis le 5 octobre 2022, Madame Nora PREZIOSI (conseillère départementale des Bouches-du-Rhône et conseillère d'arrondissement du 6/8 Marseille) préside le CA en remplacement de Monsieur Lionel ROYER PERREAUT élu député en juillet 2022.

Un bureau a été institué et bénéficie d'une large délégation du CA conforme aux dispositions de l'article R. 423-16 du CCH. Il décide notamment des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation des logements et autorise les emprunts.

Les administrateurs sont tenus informés sur la situation financière de l'office. Une présentation des principaux indicateurs est effectuée à l'occasion notamment du budget principal, de son atterrissage et de l'arrêté des comptes. Le CA valide en particulier le plan stratégique de patrimoine (PSP), le plan-moyen-terme (PMT) et ses actualisations, ainsi que les clôtures des opérations d'investissement. L'ensemble de ces éléments permet au CA de définir et d'adapter sa stratégie de développement et de réhabilitation du patrimoine en toute connaissance de cause. Les procès-verbaux des CA et des bureaux sont exhaustifs (retranscription complète des enregistrements) et clairs. Les dossiers transmis aux administrateurs sont étayés. Globalement, le fonctionnement des instances dirigeantes apparaît satisfaisant.

***Observation 2 : Plusieurs situations de conflits d'intérêts ont été relevées au sens de l'article 2 de la loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique et en méconnaissance de l'article 1 de ladite loi.***

Les éléments significatifs soulevés dans le présent rapport de contrôle, à savoir :

- L'attribution de quatre logements sociaux à des membres de la famille de la présidente (également présidente de la commission d'attribution) ou de l'un des directeurs en charge des attributions et de remise en état des logement (cf. § 6.2.6 Contrôle des attributions) ;
- La signature d'un marché public avec la société gérée par le fils d'un administrateur (cf. § 3.3.4 Politique d'achat et commande publique) ;
- Le recrutement de la femme d'un cadre à un poste de conseiller auprès du directeur (cf. § 3.3.2 Politique RH) ;

caractérisent des situations de conflits d'intérêts, en contradiction avec l'article 1er de la loi dite « Transparence » qui s'applique aux membres des instances de gouvernance et directeurs des organismes de logement social en leur qualité de personnes chargées d'une mission de service public et qui leur impose une double obligation déontologique inhérente à l'exercice d'un service public d'exercer leurs fonctions avec « *dignité, probité et intégrité* et de veiller à **«** *prévenir ou faire cesser immédiatement les situations de conflits d'intérêts* ».

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



De ce fait il apparaît indispensable que l'organisme mette en œuvre les moyens nécessaires à faire cesser immédiatement toute situation contrevenant au respect des règles déontologiques (cf. code éthique et déontologique annexé au règlement intérieur adopté par le CA du 26 août 2021 et actualisé au CA du 18 octobre 2023) qui s'appliquent à l'ensemble des administrateurs qui doivent agir en toute circonstance dans l'intérêt de l'office et ne pas utiliser les informations dont ils disposent à des fins personnelles ou en faveur de tiers (intérêts directs ou indirects). Les mêmes règles s'imposent à l'ensemble des directeurs de l'OPH. Les instances dirigeantes de 13 Habitat doivent prendre et mettre en place toutes mesures destinées à prévenir et à contrôler tous risques de conflits d'intérêts en son sein.

Dans sa réponse au rapport provisoire l'office indique que le CA du 10 mars 2025 a complété l'article 4.3 du code éthique et déontologique des administrateurs relatif à la prévention des conflits d'intérêts plus précisément sur la notion de convention règlementée. Il est également prévu l'organisation de sessions de formations spécifiques à destination des membres du CA notamment sur les situations susceptibles de constituer des conventions règlementées, ainsi que l'élaboration d'un protocole de gestion des situations de déport.

### 3.1.2 Direction générale

Deux directeurs généraux (DG) se sont succédé sur la période contrôlée. Monsieur Jean-Louis ERVOES a été nommé lors du CA du 15 décembre 2021 et a pris ses fonctions le 28 janvier 2022. Il s'est attelé dans un premier temps à la définition d'un plan de rétablissement nécessaire au regard de la situation financière de l'office avec notamment la proposition d'une nouvelle politique des loyers comme recommandée dans le dernier contrôle n°2022-001 de l'Ancols.

Avec l'arrivée en octobre 2022 de la nouvelle présidente, le DG a mené une actualisation « vérité » du PSP datant de 2019, conduisant à sa réévaluation pour un montant total de 4 Mds€ d'investissement à l'horizon 2040 dont 2,4 Mds€ sur le parc existant et 1,6 Md€ pour relancer le développement. Parallèlement, un projet « RSE[16] 2025 » a été mené par le DG. Les principaux objectifs étaient de mettre en œuvre le nouveau PSP adopté par le CA en mars 2023, d'améliorer la performance économique et la proximité avec les clients de l'office, et enfin, d'augmenter la productivité avec un nouveau modèle d'organisation (cf. § 3.3.1).

Le CA du 26 juin 2024 a décidé sur proposition de sa présidente de nommer un nouveau DG en la personne de Frédéric MIGNON jusque-là directeur de la maîtrise d'ouvrage en charge de la conception du PSP et de nommer le précédent DG (démissionnaire sur demande de la présidente) comme « conseiller spécial ». L'objectif avancé consiste à renforcer, à compter du 1er juillet 2024, la gouvernance de 13 Habitat autour de la présidente avec :

- Un nouveau DG pleinement en charge de la mise en œuvre du PSP dont il est l'expert et le concepteur (la réalisation du PSP devenant la première priorité de l'office) ;
- Un conseiller spécial chargé de mener les réflexions relatives à la transformation de l'office en SEM, la mutualisation au sein d'une SAC, ou encore la recherche d'autres leviers financiers complémentaires nécessaires à la déclinaison du PSP (cf. § 3.2).

[16] RSE : Responsabilité sociétale des entreprises.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



Si ce schéma organisationnel n'est pas irrégulier (le conseiller spécial est rattaché au DG), l'Ancols s'interroge sur sa pertinence au regard d'une part, du coût salarial supplémentaire[17] du nouveau conseiller spécial qui a intégralement conservé son ancienne rémunération de DG (part forfaitaire), et d'autre part, au regard des prérogatives de ses anciennes fonctions qu'il pourrait conserver (comme le pilotage des finances). Le fonctionnement de ce « *trinôme* »[18], selon les propres termes de la présidente, présente un risque de perturbation, voire d'immixtion, dans les attributions règlementaires[19] du nouveau DG qui doit rester en charge de la direction exécutive de l'office et pas seulement la mise en œuvre du PSP. L'attention du CA est donc attirée sur ces points dans la gouvernance de l'OPH.

Les conditions de rémunération du nouveau DG sont conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 3.2 Politique de regroupement et de restructuration

13 Habitat gère plus de 12 000 logements et est le seul bailleur social rattaché au département des Bouches-du-Rhône, il n'est pas soumis aux obligations de regroupement des bailleurs sociaux telles que prévues à l'article L. 423-2 du CCH.

13 Habitat n'est membre d'aucun groupe ni d'aucun groupement d'intérêt économique (GIE). L'OPH n'a pas été agréé comme organisme foncier solidaire (OFS) et ne possède pas de filiale.

Il est toutefois signalé qu'un rapprochement a été envisagé avec la société de coordination créée par les deux OPH rattachés à la métropole AMP (Habitat Marseille Provence et Pays d'Aix Habitat).

Un projet de transformation de l'OPH en société d'économie mixte (SEM) est également étudié dans l'objectif d'obtenir des financements supplémentaires (sous forme de capitaux privés) pour renforcer les capacités de l'organisme à réaliser son PSP.

## 3.3 Évaluation générale de l'organisation et du fonctionnement

### 3.3.1 Organisation générale

Comme évoqué au § 3.1.2, le projet « RSE 2025 » mis en œuvre depuis 2023 a amené l'office à adapter son organisation avec l'objectif d'améliorer sa gestion patrimoniale et la productivité.

Les trois directions générales adjointes ont été supprimées avec, comme conséquence, une nouvelle organisation en « râteau » plus étendue pour le DG puisque ce dernier se retrouve en lien hiérarchique direct avec neuf directions.

Au regard des exigences importantes de la stratégie patrimoniale, la direction de la maîtrise d'ouvrage a été renforcée tout comme la direction des systèmes d'information également réorganisée avec

[17] Il est en effet nécessaire de remplacer le directeur de la maîtrise d'ouvrage, son recrutement étant d'ailleurs en cours au moment du contrôle.

[18] Source 13 Habitat sur la fiche de poste du conseiller spécial : une partie de sa mission consiste à également conseiller la présidente du CA.

[19] Attributions définies à l'article R. 421-18 du CCH

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



l'adoption d'un schéma directeur informatique en 2023 et le projet de mise en place d'un outil de gestion technique du patrimoine à la hauteur des enjeux et des besoins de l'office en 2024.

Une direction des territoires centralise au siège une partie des missions assurées auparavant dans les agences comme les attributions de logement, le gros entretien ou grosses réparation (GE/GR). Les assistants techniques sont néanmoins restés physiquement dans les agences au plus près des besoins en travaux. La proximité est également un élément important pour 13 Habitat qui a décidé de développer, au sein de ses neuf agences territoriales, un réseau de 40 antennes de proximité pilotées par des responsables de secteur en charge des trois volets « réclamations des locataires, travaux d'entretien courant et travaux à la relocation ». Cette « reconquête de la proximité » répond à un besoin d'amélioration de la qualité de service (cf. § 6.5) que l'OPH estime avoir perdu après le passage de 22 à 9 agences en 2016. Il convient de souligner l'arrêt en 2023 de la coactivité entre les gardiens et les sociétés en charge d'une prestation de nettoyage des parties communes (pour donner suite à l'observation n°5 du dernier contrôle Ancols n° 2022-001). La régie a également été supprimée en 2024.

La direction de la clientèle a été réorganisée avec le transfert de certaines missions auparavant assurées dans les agences, principalement la gestion et le pilotage des régularisations de charges, la gestion du contentieux et la gestion locative.

L'évaluation de l'organisation mise en place n'appelle pas d'observation, les modifications apportées étant trop récentes pour en apprécier la pertinence et l'efficience. Cependant, compte tenu des objectifs affichés et des ressources limitées de l'office, la meilleure efficience de gestion possible doit être recherchée à la fois au siège et dans les agences de proximité dans le but de rationaliser les missions et responsabilités respectives.

Enfin, la communication et le cadre de vie ont été regroupés dans une même direction afin de favoriser les synergies et gérer les relations avec les associations locales.

La direction générale et les neuf directions forment le comité de direction dont le fonctionnement n'appelle pas de commentaire. Les délégations de pouvoirs et de signatures sont formalisées et régulièrement actualisées. Le dialogue social se décline sous forme de nombreux accords (souvent favorables aux salariés, cf. § 3.3.2) portant sur les conditions et l'organisation du travail et fixant les modalités de rémunération.

Des points positifs ont été relevés lors ou depuis le précédent contrôle (nouvelle politique des loyers, rôle social, traitement des impayés, recherche de la proximité, régularisation des charges…) mais l'efficience de gestion reste pénalisée par des coûts de gestion trop élevés principalement liés à la masse salariale (cf. § 4.2.1.2) alors que la conduite de certaines missions reste perfectible (traitement de la vacance, retard d'entretien du parc, faible développement). En outre ces points nuisent à l'attractivité du parc et sont une source importante d'insatisfaction des locataires (cf. § 6.5).

### 3.3.2 Politique RH

À fin 2023, l'effectif de l'office s'élève à 744 ETP (source Harmonia). Depuis 2019, il s'est contracté de près de 8,6 % essentiellement par une diminution du personnel administratif et technique.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



La totalité du personnel relève du statut OPH (tous les fonctionnaires ayant opté pour le nouveau statut). L'effectif de proximité représente 37 % des collaborateurs. Cette situation s'explique par le fait que près de la moitié du parc de l'office est située en QPV, avec des grands ensembles de plus de 100 logements nécessitant la mobilisation de gardiens[20], et par la volonté de l'office de maintenir une présence au plus près des locataires. Pour 1 000 logements gérés, l'office dispose fin 2023 d'un peu plus de 22 ETP, ce qui est encore supérieur de 4 ETP à la référence[21] (cf. § 4.2.1.2).

L'analyse des différents indicateurs du bilan social de l'office appelle deux remarques.

- Le taux d'absentéisme mérite d'être surveillé de près par les instances dirigeantes (9,5 % en 2020, et 6,6 % en 2022[22], contre une médiane de 6,3 % pour les offices de plus de 500 personnes) ;
- Le nombre de jours de congés octroyés aux salariés[23] de l'office est important et traduit des conditions globalement avantageuses (six semaines de congés payés soit 30 jours, jusqu'à trois jours de congés supplémentaires d'ancienneté, trois jours de « pont »). Finalement, le nombre de jours travaillés est estimé à 218 jours[24], soit à raison de sept heures en moyenne par jour (35 heures par semaine) seulement 1 526 heures par an à comparer aux 1 607 heures imposées aux agents de la fonction publique.

***Recommandation 2 : Compléter et faire appliquer la procédure « GRH RECR 01 Phases principales du processus de recrutement interne ou externe » afin d'assurer une meilleure justification des recrutements.***

Quatre dossiers de recrutements intervenus depuis 2022 ont pu être examinés sur place par l'équipe de contrôle. À cette occasion, il est constaté que les dossiers ne comportent pas de document retraçant la procédure de recrutement (seuls un curriculum vitae et une fiche de fonction sont présents dans le dossier du salarié recruté). Il paraît utile de rappeler l'existence de la procédure interne « GRH RECR 01 Phases principales du processus de recrutement interne ou externe » et que celle-ci soit effectivement appliquée avec l'utilisation des documents supports qui y sont mentionnés. Ces documents, qui devraient être formalisés et archivés dans le dossier du salarié, sont relatifs à l'annonce et à la publicité du recrutement, à la sélection des candidats sur la base de critères préalablement définis et à la conduite de l'entretien individuel ou du test. Par ailleurs, les dossiers consultés comportent un rapport de fin de période d'essai – c'est un élément positif et intéressant – qui ne figure pas dans la procédure précitée. Cette dernière pourrait donc être complétée utilement sur ce point.

Il est indispensable que l'office puisse tracer les différentes étapes de ses recrutements et soit en mesure d'effectuer les meilleurs choix possibles dans un contexte de maîtrise des effectifs, de réduction des coûts de gestion et d'amélioration de la productivité.

---

[20] L'office gère 81 grands ensembles de plus de 100 logements concernés par les obligations de gardiennage (articles R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure).

[21] Source : DIS 2023 et Harmonia

[22] Même si ce chiffre tend à baisser sur l'année 2023, avec un taux d'absentéisme de 6,2 % selon les données de l'office (Base de données économiques, sociales et environnementales 31 décembre 2023).

[23] Cf. accord - syndicats 27 juin 2013 modifié accord NAO 2024 au 1er janvier 2024.

[24] 365 jours -104 (week-ends) -7 (jours fériés) -30 (congés payés) -3 (ancienneté) -3 (ponts) =218 jours travaillés.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



L'office a précisé dans sa réponse au rapport provisoire qu'un nouveau processus de gestion des dossiers du personnel sera mis en place en 2026. Il prévoit également l'archivage systématique de l'offre d'emploi ainsi que l'insertion du compte rendu d'entretien formalisé, intégrant les mentions légales relatives à la protection des données personnelles (RGPD). En attendant le déploiement complet de ce nouveau système d'information des ressources humaines (SIRH), des formulaires spécifiques ont été mis en place intégrant un process de validation des besoins de recrutement. Selon l'office, ce dispositif permet d'évaluer la pertinence d'un remplacement et d'analyser, en amont, la nécessité de pourvoir un poste, dans une logique de maîtrise et d'optimisation de la masse salariale.

Enfin, l'embauche en septembre 2024 sur un CDD de 18 mois de la compagne d'un cadre de 13 Habitat pour un salaire de € brut mensuel sur un poste de « conseillère facteur humain »[25] n'a pas été soumise à l'autorisation préalable du CA afin de prévenir les risques de conflit d'intérêts concernant les dirigeants et les directeurs de l'office (cf. Observation 2). La période d'essai d'un mois n'a pas été menée à son terme puisque la conseillère a quitté son poste au bout de quelques jours, et au moment du contrôle, ce poste n'était pas pourvu.

Ce recrutement a en outre été perçu comme inapproprié aux yeux de nombreux salariés dans un contexte déjà tendu où l'image de l'office a été négativement impactée par la parution de plusieurs articles dans la presse locale dans le courant de l'été 2024 (cf. § 6.2.6).

### 3.3.3 Contrôle de gestion, contrôle interne

Un tableau de bord général est produit mensuellement pour la direction générale avec une mesure de l'activité locative (relocations, impayés, quittancement, relations locataires et suivi des régularisations de charges), du développement de l'offre, et de la gestion des ressources (finances, moyen généraux, parc véhicules, système d'information et ressources humaines). Les indicateurs sont passés en revue en comité de direction générale et permettent le pilotage des activités. Le contrôle de gestion mis en œuvre apparaît ainsi adapté.

La fonction de contrôle interne est clairement identifiée sur l'organigramme avec le service audit et contrôle interne (SACI) qui est rattaché à la direction des finances et de la performance. L'équipe de cinq ETP de ce service (une responsable arrivée fin 2023, une assistante, un auditeur et deux contrôleurs) paraît correctement dimensionnée.

Une Commission des Risques et du Contrôle Interne (CRCI) a été constituée et se réunit au moins une fois par an. Composée de deux administrateurs et de trois membres de la direction, cette instance a pour principale mission de garantir l'efficacité des systèmes de contrôle interne. Le SACI produit tous les ans une feuille de route pour l'année à venir et un point d'avancement des travaux réalisés dans l'année. Cette feuille de route est présentée et discutée avec la CRCI puis validée par le CA.

Une cartographie des risques a été réalisée en 2021 et actualisée en 2022. Vingt-deux processus avec des procédures qualité sont à disposition de l'ensemble des collaborateurs de l'office. Une dizaine de procédures est en cours de rédaction ou d'actualisation notamment sur les thèmes de l'évaluation des

[25] Personne-ressource chargée d'accompagner et d'apporter un soutien aux salariés, par exemple dans la conduite à tenir en cas de situation conflictuelle, ou dans la conduite du changement…

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



tiers, de l'application des pénalités fournisseurs, du quittancement, de la régularisation des charges ou de la remise en état des logements. Un formulaire de demande de création ou d'actualisation des procédures est utilisé par les collaborateurs de l'office. Ces demandes doivent être traitées en 2025.

***Recommandation 3 : Revoir et renforcer le contrôle interne sur les dysfonctionnements repérés.***

L'office a mis en place un dispositif de contrôle interne qui doit encore progresser en allant notamment traiter les dysfonctionnements repérés (prévention des conflits d'intérêts, fiabilisation de la donnée SI, vérification et cohérence des enquêtes RPLS et Harmonia, processus attributions des logements, contrôle des travaux réalisés, réduction de la durée moyenne de la vacance, procédure de recrutement, etc.).

Dans la continuité des constats relevés lors du précédent contrôle et partagés avec l'office, la direction des systèmes d'information (DSI) a bénéficié d'une certaine « consolidation » en termes de moyens et d'orientations (adoption d'un schéma directeur informatique en 2023 et nomination d'un nouveau directeur). Le contrôle a néanmoins constaté un manque d'intégrité et de fiabilité des données de gestion de l'office. Les recueils de données utilisés lors du présent contrôle sur la gestion locative et patrimoniale n'ont pas pu être complétement renseignés par 13 Habitat (recueils sur les attributions et les évolutions du patrimoine). Des erreurs ou incohérences sont relevées sur les déclarations dans Harmonia et RPLS (cf. § 2.2.1 et § 4.1). Il est donc important pour 13 Habitat de poursuivre ses efforts visant à améliorer et fiabiliser ses données de gestion.

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office prend acte de cette recommandation et indique que la feuille de route de l'audit interne pour 2026 proposée à la Commission des risques et du contrôle interne prendra en compte les remarques de l'Ancols, sans qu'elle ne prévoie de dispositions spécifiques concernant les risques de conflits d'intérêts mis en évidence le présent rapport.

### 3.3.4 Politique d'achat et commande publique

La commande publique au sein de l'office est pilotée par la Direction des Achats et de la Commande Publique (DACP). La CAO (Commission d'Appel d'Offres) est constituée conformément aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH applicables aux OPH depuis le décret n° 2024-177 du 6 mars 2024. Le règlement intérieur de la CAO a été actualisé et validé par le CA du 18 mars 2024, et un guide des achats a été élaboré pour détailler les procédures applicables. Ce guide rappelle les principes fondamentaux, traite de la définition et de la planification des besoins, ainsi que des différentes procédures de passation des marchés et de leur suivi.

Il est prévu par la DACP de présenter au CA un bilan annuel 2024 des marchés comme cela est désormais imposé aux OPH (cf. article R. 433-2 et 6 du CCH). Le suivi rigoureux des marchés et la mise en place de politiques d'achats responsables doivent rester des préoccupations majeures pour l'office. Le contrôle de plusieurs dossiers marchés par l'Ancols a mis en évidence les éléments qui suivent.

Le marché sur procédure adaptée (MAPA) n° 2024-064 (accord cadre à bons de commande à prix mixtes) relatif à l'audit, au conseil, à la conception et à la mise en œuvre d'une stratégie de marketing digital pour les réseaux sociaux de 13 Habitat a été conclu le 26 juin 2024 avec la société pour un montant maximum de 219 000 € toutes périodes confondues (un an renouvelable deux fois). Au regard des éléments contrôlés, il apparaît que le gérant de la société signataire de ce marché est le fils d'un administrateur désigné par le CA du 22 mars 2023. Ce marché, qui ne correspond pas à des prestations

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



courantes ou récurrentes de l'office, pourrait être considéré comme une convention visée aux articles L. 423-10 à 11-1 du CCH. L'administrateur pouvant être considéré comme indirectement intéressé bien que non partie prenante au contrat, le marché aurait pu faire l'objet d'une autorisation préalable du CA, afin de prévenir les risques de conflit d'intérêt (cf. Observation 2). Le contrôle a également relevé que la direction de la communication disposait depuis le 25 octobre 2022 (soit 20 jours après la nomination de la nouvelle présidente), d'un « community manager » en charge d'accompagner les instances dirigeantes de l'office dans les nombreuses actions de communication sur le terrain et également sur les réseaux sociaux dont les fonctions se trouvent finalement être proches de celles définies au marché (animation et publication sur les différentes réseaux sociaux en particulier).

À la suite du contrôle, 13 Habitat a résilié à l'amiable le marché concerné (n°2024-064) à la date du 10 février 2025 afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt.

***Recommandation 4 : Procéder en 2025 à une « évaluation du fournisseur » du titulaire des huit marchés n°049-055 en 2023 et n°093-095-097-099-101-112 en 2024.***

A l'occasion du renouvellement des marchés formalisés relatifs aux travaux de remise en état des logements en 2023 et des travaux d'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie en 2024, la société a été déclarée attributaire respectivement de deux lots géographiques sur neuf (marché n°2023-049 lot 3 et n°2023-055 lot 9) et de six lots géographiques sur 11 (marchés n°2024-093 lot 1, n°2024-095 lot 2, n°2024-097 lot 3, n°2024-099 lot 4, n°2024-101 lot 5, et n°2024-112 lot 10), pour un montant maximum de l'ordre de 11,7 M€. Au regard de la taille modeste de cette entreprise et de son chiffre d'affaires (1,8 M€ en 2023), les capacités de cette dernière à faire face aux différentes commandes dans le cadre de ces nombreux marchés constituent un risque pour l'office. L'office a adressé le 3 octobre 2024 une lettre à ce prestataire afin de l'alerter sur les risques de dépendance économique à l'égard de 13 Habitat en lui recommandant de diversifier son panel de clients. Il est donc fortement recommandé de procéder en 2025 à une évaluation de ce fournisseur dans le cadre de la procédure mise en place récemment par l'office (CA du 18 mars 2024).

Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office explique que l'évaluation de ce fournisseur sera réalisée tout au long de l'année 2025.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# 4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

L'analyse financière s'appuie sur les données comptables et financières mises à disposition par 13 Habitat sur la plateforme Harmonia. Dans cette partie du rapport, les références utilisées correspondent aux médianes des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et OPH au niveau national, telles qu'évaluées par l'outil financier de l'Ancols (DIAGFIN) à partir des données Harmonia. Ces références sont issues du fonctionnement de 332 bailleurs totalisant 4,5 millions d'équivalents logements fin 2023.

## 4.1 Qualité de l'information financière

Les cinq exercices examinés (2019-2023) ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

***Observation 3 : Les états réglementaires déposés sur la plateforme Harmonia comportent des erreurs ou incomplétudes qui nuisent à la qualité de l'information et contreviennent à l'arrêté du 7 octobre 2015 (modifié par l'arrêté du 8 décembre 2023) fixant la nature, le format et le contenu des états réglementaires.***

Des données n'ont pas été renseignées par l'office sur la plateforme Harmonia. C'est le cas du montant des loyers non quittancés en raison de la vacance en 2021 ainsi que les additions et remplacements de composants en 2021 et 2023. D'autres sont inexactes comme le nombre de logements-foyers gérés par des tiers en 2019, les travaux effectués en régie sur la période ou les effectifs qui ne comprennent pas les salariés en CDD jusqu'en 2022.

L'office devra mettre en œuvre toutes mesures visant à assurer la fiabilité et la complétude des informations à communiquer. L'information comptable et financière, notamment lors de l'approbation des états financiers, est suffisante pour permettre aux administrateurs d'avoir une bonne connaissance du fonctionnement de l'office. Néanmoins le rapport de gestion est en réalité un rapport d'activité, il ne contient que très peu d'analyse financière.

Afin de renforcer la fiabilité des déclarations, l'office annonce la centralisation au sein d'un même service de la direction financière, de la préparation des états règlementaires et de leur communication sur les plateformes Harmonia du ministère et de la fédération des OPH. Par ailleurs, l'office prévoit d'intégrer quelques indicateurs dans son rapport de gestion 2024, et à moyen terme, de faire évoluer son rapport d'activité pour en permettre une lecture plus financière.

***Observation 4 : 13 Habitat ne respecte pas le délai de paiement des fournisseurs fixé à 30 jours par l'article R. 2192-10 du code de la commande publique.***

Sur l'exercice 2023, 32,8 M€ de dettes fournisseurs ont été réglées dans un délai supérieur à 30 jours par virement bancaire représentant 18 391 factures (27,1 % du nombre et 33,1 % du montant total des factures). Les paiements à plus de 60 jours concernent 1 488 factures (2,2 %) pour un total de 4,7 M€ (4,7 %).

L'office doit s'organiser pour honorer les factures de ses fournisseurs et prestataires en respectant au mieux les délais de paiement réglementaires.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



En réponse au rapport provisoire, l'office reconnaît que les délais de règlement des fournisseurs ne sont pas toujours respectés en raison de problématiques organisationnelles ou informatiques. La direction financière va mettre en place à compter de septembre 2025 une analyse mensuelle des délais de paiement par service et par étape du circuit de validation pour identifier les correctifs nécessaires.

## 4.2 Analyse de l'exploitation

### 4.2.1 Excédent brut d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE)[26] est faible. Il diminue jusqu'en 2022 et remonte l'année suivante grâce aux produits locatifs. Il représente en moyenne 38,1 % du chiffre d'affaires, loin de la référence (44,7 %). Cette faiblesse s'explique essentiellement par le faible niveau des produits locatifs combiné au niveau important des coûts de gestion (masse salariale).

La marge sur activité de promotion n'est pas significative. Elle ne comporte que la livraison de seulement trois opérations sur la période : une en VEFA à taux de TVA réduit (Miramas), et deux en PSLA (prêt social location-accession) (Marseille et Chateaurenard).

[26] L'EBE est calculé à partir du produit des activités duquel sont soustraites les charges réelles de l'exploitation. Il ne prend donc pas en compte les flux financiers et les flux exceptionnels. Le ratio « EBE/Chiffre d'affaires » donne une information sur la performance d'exploitation de l'organisme et traduit sa capacité à produire des ressources propres à partir de son activité courante.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Tableau 3 : Excédent brut d'exploitation (EBE)**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % |
| Loyers | 125 276 | 98,2% | 123 784 | 94,8% | 125 762 | 95,8% | 126 880 | 95,5% | 132 214 | 96,6% |
| Écart de récupération de charges | - 2 431 | 1,9% | - 1 103 | 0,8% | - 2 456 | 1,9% | - 2 283 | 1,7% | - 3 866 | 2,8% |
| Produits des activités annexes | 2 688 | 2,1% | 2 944 | 2,3% | 3 033 | 2,3% | 3 217 | 2,4% | 3 515 | 2,6% |
| Péréquation RLS | 1 996 | 1,6% | 4 927 | 3,8% | 4 907 | 3,7% | 5 101 | 3,8% | 4 955 | 3,6% |
| **Chiffre d'affaires locatif** | **127 529** | **100,0%** | **130 551** | **100,0%** | **131 246** | **100,0%** | **132 915** | **100,0%** | **136 818** | **100,0%** |
| Ventes d'immeubles | 7 | | 0 | | 3 828 | | 1 047 | | 3 674 | |
| Production stockée | 1 809 | | 2 639 | | - 569 | | 197 | | - 2 640 | |
| Production immobilisée (stocks transférés à l'actif) | 0 | | - 79 | | - 63 | | - 158 | | - 24 | |
| Coûts promotion immobilière | - 1 816 | | - 2 560 | | - 3 123 | | - 1 061 | | - 712 | |
| **Marge sur activité de promotion** | **- 1** | | **0** | | **72** | | **24** | | **298** | |
| Production immobilisée (Frais financiers) | 267 | | 32 | | 17 | | 21 | | 54 | |
| **Produit des activités** | **127 795** | | **130 583** | | **131 334** | | **132 960** | | **137 169** | |
| Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) | - 31 662 | 24,8% | - 32 771 | 25,1% | - 33 769 | 25,7% | - 35 346 | 26,6% | - 36 792 | 26,9% |
| Autres charges externes (hors CGLLS) | - 6 681 | 5,2% | - 7 552 | 5,8% | - 7 980 | 6,1% | - 8 776 | 6,6% | - 9 129 | 6,7% |
| **Coût de gestion** | **- 38 343** | **30,0%** | **- 40 323** | **30,9%** | **- 41 749** | **31,8%** | **- 44 122** | **33,2%** | **- 45 921** | **33,6%** |
| Charges de maintenance (y.c régie) | - 19 402 | 15,2% | - 19 614 | 15,0% | - 20 035 | 15,3% | - 20 341 | 15,3% | - 17 872 | 13,1% |
| Cotisation CGLLS | - 3 214 | 2,5% | - 3 303 | 2,5% | - 3 078 | 2,3% | - 3 112 | 4,6% | - 2 866 | 2,1% |
| Taxes foncières sur les propriétés bâties | - 13 148 | 10,3% | - 14 209 | 10,9% | - 14 269 | 10,9% | - 15 603 | 11,7% | - 16 650 | 12,2% |
| *Valeurs de référence* | | *11,4%* | | *11,3%* | | *11,4%* | | *11,6%* | | *12,1%* |
| Créances irrécouvrables | - 2 253 | 1,8% | - 2 284 | 1,7% | - 2 151 | 1,6% | - 2 336 | 1,8% | - 2 299 | 1,7% |
| **Excédent brut d'exploitation** | **51 436** | **40,3%** | **50 850** | **38,9%** | **50 052** | **38,1%** | **47 445** | **35,7%** | **51 562** | **37,7%** |
| *Valeurs de référence* | | *45,5%* | | *45,5%* | | *44,2%* | | *43,9%* | | *44,6%* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

#### 4.2.1.1 Produits

Les loyers des logements familiaux représentent 92,4 % des produits locatifs.

Avec une moyenne sur la période de 3 526 € par logement et par an, les produits locatifs des logements familiaux sont nettement en dessous de la référence (3 997 €). La vacance y contribue : les loyers (logements et foyers) non quittancés en raison de la vacance atteignent presque 10,9 M€ en 2023, donnée déclarée par l'office dans Harmonia.

En octobre 2022, après sept années sans augmentation des loyers, le CA a voté une hausse de 3,6 % qui a été appliquée depuis le 1er janvier 2023 permettant une croissance des produits locatifs de 5,3 M€ sur cette année.

Les produits des activités annexes regroupent essentiellement les loyers des antennes relais pour 3,4 M€ en 2023.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



#### 4.2.1.2 Coûts de gestion

Le coût de gestion[27] regroupe les frais liés au personnel et les frais généraux (autres charges externes). Afin d'affiner la comparaison, la valeur de référence habituellement utilisée est complétée par une approche incluant le niveau de tension du marché immobilier. L'office exerce son activité en zones A et B1 et les données de référence concernent les OPH et les ESH quel que soit le nombre de logements également situés en zone A et B1.

Globalement, le coût de gestion normalisé de l'office issu des données Harmonia s'élevait à 1 260 € au logement sur la période contrôlée ce qui correspond à la référence de zone (1 262 €) mais est sensiblement supérieur à la médiane de l'ensemble des OPH et ESH (1 092 €). Entre 2019 et 2023, sa croissance a été de 16 % (11 % pour la référence de zone).

***Recommandation 5 : Mettre en place un plan d'action visant à modérer les coûts de gestion en particulier la masse salariale.***

Le coût de personnel normalisé au logement s'établit en moyenne à 1 020 €, soit 190 € de plus que la référence de zone (830 €) et 330 € de plus que l'ensemble des ESH et OPH.

Cet écart s'explique essentiellement par les effectifs malgré la réduction constatée en 2023. En incluant les CDI et les CDD d'au moins un mois, l'effectif est ainsi passé de 814 ETP à fin 2019 à 744 à fin 2023. La diminution est particulièrement forte cette dernière année avec -46 ETP notamment à la suite de départs non remplacés essentiellement en agence. Malgré cela, les effectifs rapportés au nombre de logements restent supérieurs fin 2023 de quatre ETP par tranche de 1 000 logements à ceux du benchmark (valeurs respectives de 22 contre 18).

La rémunération brute annuelle par ETP est en moyenne sur la période de 35 446 € pour une médiane dans la zone de tension de 36 629 €. Si le niveau moyen des rémunérations n'apparaît pas comme un facteur expliquant l'importance de la masse salariale de l'office, l'Ancols constate son augmentation de 37 182 € brut par ETP en 2022 à plus de 38 000 € l'année suivante. La comparaison est en outre à relativiser compte tenu du poids important de la région parisienne dans le benchmark retenu.

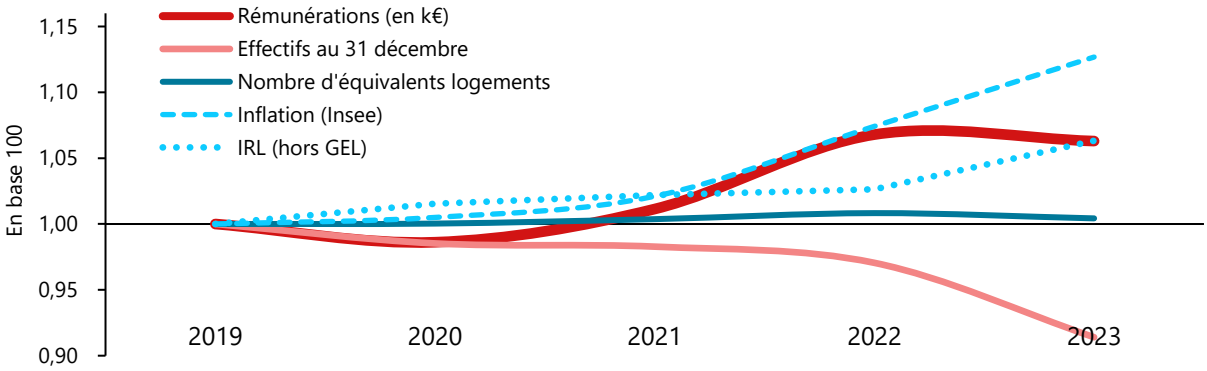
Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office annonce qu'un nouveau DRH est en cours de recrutement. Sa mission première sera de mettre en place un plan d'action visant à maîtriser les coûts de gestion, en particulier la masse salariale, avec une programmation à court, moyen et long terme.

[27] Le coût de gestion comprend les charges d'exploitation non récupérables, ainsi que les impôts et les taxes, hors TFPB. En revanche, ne sont pas retenus les écarts de récupération de charges, les dépenses de maintenance, les charges de mutualisation et les cotisations CGLLS (nettes de la péréquation RLS).

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Figure 4 : Évolution comparée de la masse salariale sur les 5 dernières années (base 100)**




Source : Harmonia, traitement Ancols

**Tableau 4 : Coût de gestion normalisé**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Charges de personnel | 35 169 | 35 706 | 36 305 | 38 224 | 40 535 |
| Personnel extérieur à l'organisme | 38 | 48 | 43 | 54 | - 9 |
| Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée | - 1 011 | - 672 | - 574 | - 1 230 | - 1 714 |
| Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie | - 1 852 | - 1 682 | - 1 501 | - 1 235 | - 1 482 |
| Transferts de charges d'exploitation * | - 681 | - 629 | - 503 | - 466 | - 539 |
| Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1) | 31 662 | 32 771 | 33 769 | 35 346 | 36 792 |
| Approvisionnements (stocks et variation) | 168 | 171 | 130 | 86 | 87 |
| Achats non stockés de matériel et fournitures | 1 219 | 1 553 | 1 274 | 1 693 | 1 405 |
| Déduction pour consommations pour maintenance en régie | - 851 | - 659 | - 504 | - 563 | - 559 |
| Crédit baux et baux à long terme | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Primes d'assurances | 800 | 959 | 970 | 1 590 | 1 699 |
| Rémunérations d'intermédiaires et honoraires | 1 155 | 900 | 1 402 | 1 341 | 1 378 |
| Publicité, publications, relations publiques | 538 | 218 | 278 | 227 | 309 |
| Déplacements, missions et réceptions | 180 | 108 | 118 | 168 | 221 |
| Autres services extérieurs hors CGLLS | 2 710 | 3 536 | 3 465 | 3 333 | 3 603 |
| Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations) | 760 | 766 | 847 | 901 | 985 |
| Autres charges externes hors CGLLS (2) | 6 681 | 7 552 | 7 980 | 8 776 | 9 129 |
| **Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)** | **38 343** | **40 323** | **41 749** | **44 122** | **45 921** |
| Nombre de logements et équivalent logement gérés (4) | 33 283 | 33 294 | 33 406 | 33 558 | 33 425 |
| **Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)** | **1 152** | **1 211** | **1 250** | **1 315** | **1 374** |
| *Valeurs de référence (Médiane) zones A et B1* | 1 177 | 1 243 | 1 263 | 1 307 | 1 321 |
| *Valeurs de référence (Médiane) tous OPH et ESH* | 1 030 | 1 034 | 1 086 | 1 124 | 1 184 |
| **Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)** | **951** | **984** | **1 011** | **1 053** | **1 101** |
| *Valeurs de référence (Médiane) zones A et B1* | 783 | 827 | 839 | 852 | 847 |
| *Valeurs de référence (Médiane) tous OPH et ESH* | 657 | 669 | 694 | 701 | 728 |
| **Coût des autres charges normalisé au logement et équivalent logement gérés = (2)/(4)** | **201** | **227** | **239** | **262** | **273** |
| *Valeurs de référence (Médiane) zones A et B1* | 409 | 397 | 435 | 431 | 456 |
| *Valeurs de référence (Médiane) tous OPH et ESH* | 360 | 356 | 389 | 410 | 434 |

Source : Harmonia, traitement Ancols

Les coûts internes de la production immobilisée (conduite d'opération) sont déduits des charges de personnel. 13 Habitat a étendu depuis l'exercice 2022 le périmètre des fonctions concernées en faisant une revue exhaustive des missions. Ainsi les fonctions supports de la direction de la maîtrise d'ouvrage

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



ont été prises en compte en plus des conducteurs d'opérations (dont le nombre est parallèlement en augmentation). Le périmètre est passé de 12 ETP en 2021 à près de 29 ETP en 2023. C'est pourquoi, en plus d'une augmentation de l'activité de construction neuve et de réhabilitation, les coûts internes de la production immobilisée augmentent de 574 k€ en 2021 à 1 714 k€ en 2023.

Avec la fin de la « coactivité » en 2023, dispositif où à la fois des entreprises et des gardiens contribuaient à l'entretien ménager sur un même programme, le taux de récupérabilité des salaires des gardiens diminue, d'où une baisse des salaires récupérables de 2,5 M€.

Si les effectifs commencent à diminuer sensiblement et des mesures sont prises pour limiter l'évolution de la masse salariale, l'office envisage de renforcer certaines fonctions. C'est le cas de la commande publique pour faciliter la réalisation du PSP (augmentation du volume de marchés) et de la DSI qui devrait augmenter ses effectifs sur des projets améliorant la productivité.

En ce qui concerne les frais généraux, la période sous revue se caractérise par une forte augmentation des primes d'assurance. Néanmoins avec 51 €/logement en 2023, elles restent en dessous de la référence (69 €). Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires sont également faibles avec une moyenne annuelle de 37 €/logement pour une médiane des organismes comparables de 99 €.

Les autre services extérieurs hors CGLLS comprennent notamment les locations, une partie des dépenses liées au systèmes d'information, les frais postaux et de téléphonie, les frais bancaires… Ils se distinguent à 13 Habitat par l'absence de charges locatives et de copropriétés. En revanche, le parc de véhicules (144 au 31 décembre 2023) est en totalité loué ce qui explique le montant élevé des locations (829 k€ en 2023).

Les frais de gardiennage au titre de la sécurité (vigiles) sont imputés en maintenance (compte 611) et ne sont donc pas inclus dans le coût de gestion. Ils représentent 700 k€ sur le budget 2023 et 500 k€ sur celui de l'année suivante. Le montant en 2023 tient compte du gardiennage à la suite d'un sinistre structurel majeur sur le groupe « Notre-Dame des Marins » à Vitrolles qui a entrainé l'évacuation complète d'un bâtiment, avec en outre des frais de restauration, d'hôtellerie et de déménagement pour un total de 820 k€.

Dans le cadre de la promotion de son image, 13 Habitat a signé une convention de partenariat avec la société « » qui organise le « Mondial La Marseillaise à Pétanque ». En 2024 ce partenariat a permis d'assurer la publicité de l'office ainsi que le bénéfice de dix invitations pendant les quatre jours de la manifestation pour un montant de 18 000 €. Il est difficile de considérer que ce partenariat bénéficie directement aux locataires de 13 Habitat. L'Ancols rappelle que ces dépenses sont de fait financées par les produits locatifs, à savoir les loyers versés par les locataires de l'office. A l'avenir, ce type de partenariat est donc à proscrire.

D'une façon générale de nombreuses fonctions sont « internalisées » entraînant des frais généraux relativement faibles et à l'inverse des effectifs plutôt élevés et pérennes. Par exemple la reprographie, y compris l'impression des avis d'échéances ou des quittances de loyers, est assurée par les services de l'office alors que la tendance est à la dématérialisation. Or les frais généraux risquent d'augmenter dans les années à venir (dépenses informatiques) et entraîner avec eux le coût de gestion à la hausse si des économies ne sont pas recherchées sur d'autres postes. La poursuite des efforts de maîtrise des coûts

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



de gestion est indispensable pour permettre à l'office de dégager les ressources supplémentaires nécessaires aux nombreux investissements à venir (cf. § 7).

#### 4.2.1.3 Autres charges

En moyenne de 422 € au logement, la TFPB augmente d'environ 100 € sur la période tout en restant sous le niveau des organismes comparables (515 €).

Les pertes sur créances irrécouvrables sont stables à hauteur de 2,3 M€ par an.

### 4.2.2 Capacité d'autofinancement

À partir de l'EBE, la capacité d'autofinancement (CAF) courante est surtout impactée à la baisse par les intérêts sur financements locatifs.

L'augmentation du taux du Livret A de 2 à 3 % à partir du 1er février 2023, s'ajoutant à une hausse plus progressive au cours de l'année précédente, explique en grande partie le bond des charges d'intérêts de 9,6 M€ en 2023.

**Tableau 5 : Capacité d'autofinancement (CAF)**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % |
| **Excédent brut d'exploitation** | **51 436** | **40,3%** | **50 850** | **38,9%** | **50 052** | **38,1%** | **47 445** | **35,7%** | **51 562** | **37,7%** |
| Autres produits et charges d'exploitation | 689 | | 2 102 | | 1 186 | | 1 498 | | 2 637 | |
| Intérêts sur financements locatifs | - 13 187 | 10,3% | - 12 034 | 9,2% | - 10 248 | 7,8% | - 12 950 | 9,7% | - 22 634 | 16,5% |
| **CAF courante** | **38 938** | **30,5%** | **40 918** | **31,3%** | **40 990** | **31,2%** | **35 993** | **27,1%** | **31 565** | **23,1%** |
| *Valeurs de référence* | | *37,0%* | | *39,3%* | | *38,7%* | | *36,4%* | | *28,4%* |
| Produits financiers divers | 1 403 | | 992 | | 1 195 | | 2 099 | | 4 059 | |
| Autres charges d'intérêt | - 71 | 0,1% | - 67 | 0,1% | - 64 | 0,0% | - 206 | 0,2% | - 853 | 0,6% |
| Autres charges financières | 0 | 0,0% | - 1 828 | 1,4% | - 368 | 0,3% | - 1 660 | 1,2% | - 155 | 0,1% |
| Autres produits et charges exceptionnels | - 1 563 | | 1 209 | | 651 | | 7 893 | | 5 244 | |
| **CAF brute** | **38 707** | **30,4%** | **41 225** | **31,6%** | **42 405** | **32,3%** | **44 119** | **33,2%** | **39 859** | **29,1%** |
| *Valeurs de référence* | | *39,0%* | | *41,3%* | | *41,0%* | | *39,7%* | | *33,1%* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

En sens inverse, les autres produits d'exploitation comprennent la cession de CEE. Leur niveau est très variable selon les années : seulement 215 k€ en 2021 et 423 k€ en 2022. Il atteint 1,9 M€ en 2023 dont 1,3 M€ en application d'un protocole transactionnel signé avec le prestataire chargé de vendre les CEE pour le compte de 13 Habitat.

La cession de CEE devrait être optimisée à l'avenir, en lien avec les volumes élevés de travaux de rénovation énergétique prévus dans le PSP.

Les produits financiers divers dépassent 2 M€ en 2022 et 4 M€ en 2023. L'office profite cette fois-ci de la hausse du taux d'intérêt du Livret A grâce aux disponibilités placées. Dans le même temps, 13 Habitat a mis fin à ses lignes de trésorerie à court terme permettant une diminution des charges financières.

Les produits exceptionnels sur opérations de gestion incluent les dégrèvements obtenus sur les taxes foncières dans le cadre de la réalisation de travaux au titre des économies d'énergie ainsi que de l'accessibilité et de l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap. En moyenne

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



de 4,75 M€ par an sur la période 2019-2023, ces produits augmentent de façon continue sauf la dernière année. Ils dépendent du rythme de réalisation des réhabilitations et leur niveau constitue un enjeu financier significatif pour 13 Habitat.

Par ailleurs, le code général des impôts prévoit un abattement de 30 % sur la valeur locative servant de base à la TFPB pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV). Son application est conditionnée à la signature d'un contrat de ville et d'une convention d'utilisation. Dans ce cadre, l'office se distingue par des charges exceptionnelles sur opérations de gestion élevées. Elles correspondent à des subventions accordées, généralement à des associations en lien avec ces conventions qui sont au nombre de sept dans le département des Bouches-du-Rhône.

Le CA du 22 mars 2023 prévoit un budget de 3,1 M€ au titre de cette année (soit l'équivalent de 17 % des dépenses de maintenance en 2023). Il est ventilé selon les huit axes prévus par la réglementation (cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB) mais les deux tiers de ce budget ne concernent que l'axe n°7 (animation, lien social, vivre ensemble) au travers de financement de chantiers d'insertion, de subventions directes et de mise à disposition de locaux à des associations. Les actions sont pilotées par la direction de la communication et du cadre de vie. Les autres axes apparaissent sous utilisés au vu des constats réalisés sur le terrain (1,0 % au profit de la tranquillité résidentielle et 1,4 % pour le sur-entretien et 11 % pour les petits travaux d'amélioration de la qualité de service).

La CAF brute[28] est, comme l'EBE, inférieure à la médiane des organismes comparables (31,3 % du chiffre d'affaires pour 38,9 %). Elle est néanmoins globalement stable sur la période. En 2023 elle diminue, cette situation est le résultat de l'impact des intérêts sur financements locatifs seulement en partie compensés par les produits liés aux CEE, aux dégrèvements de TFPB et produits financiers divers. Cette année la CAF se rapproche des organismes retenus dans le benchmark qui connaissent logiquement une évolution dans le même sens, mais de plus grande ampleur.

L'autofinancement net Hlm[29] est en moyenne annuelle de 3,4 % soit un niveau faible : à titre de comparaison la valeur médiane des OPH et ESH est de 10,7 %. Il s'améliore sensiblement en 2023 en s'approchant de 5 %, bénéficiant de la baisse des remboursements des emprunts locatifs, essentiellement en lien avec le mécanisme de double révisabilité qui accompagne les emprunts contractés auprès de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations).

[28] La capacité d'autofinancement (CAF) brute complète l'EBE avec les résultats financier et exceptionnel, hors éléments calculés.

[29] L'autofinancement net HLM est la CAF de laquelle est déduite le montant des amortissements en capital des emprunts locatifs de l'exercice. Cet indicateur est spécifique au secteur HLM et est associé à un dispositif d'alerte déclenché en cas de niveau inférieur à un seuil défini réglementairement.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Tableau 6 : Autofinancement net HLM**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % |
| **CAF brute** | **38 707** | | **41 225** | | **42 405** | | **44 119** | | **39 859** | |
| Remboursement des emprunts locatifs | 35 543 | | 37 016 | | 38 893 | | 39 373 | | 32 766 | |
| **Autofinancement net HLM (a)** | **3 164** | | **4 209** | | **3 512** | | **4 746** | | **7 094** | |
| Total des produits financiers (compte 76) (b) | 1 403 | | 992 | | 1 195 | | 2 099 | | 4 059 | |
| Total des produits d'activité (comptes 70) (c) | 167 426 | | 168 067 | | 173 463 | | 173 467 | | 185 791 | |
| Charges récupérées (comptes 703) (d) | 39 455 | | 41 339 | | 40 840 | | 42 324 | | 46 389 | |
| **Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e)** | **129 374** | | **127 720** | | **133 819** | | **133 242** | | **143 461** | |
| **Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)** | | **2,4%** | | **3,3%** | | **2,6%** | | **3,6%** | | **4,9%** |
| *Valeurs de référence* | | *10,7%* | | *12,9%* | | *11,7%* | | *10,6%* | | *7,6%* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

### 4.2.3 Résultats

Le résultat net comptable est négatif à -668 k€ en 2023, en lien avec les charges d'intérêts, soit -0,5% du chiffre d'affaires locatif pour une référence de +5,6%. Ces charges ont augmenté de 10,3 M€ sur une année. Il a été affecté en report à nouveau et en réserve, conformément à la règlementation comptable.

Les cessions d'actifs immobilisés dans le cadre de la vente de patrimoine ne sont pas intégrées dans la CAF brute mais dans le résultat exceptionnel, et y contribuent de façon très variable selon les exercices. Les plus-values de cessions représentent en moyenne 2,1 % du chiffre d'affaires locatif ce qui correspond à la norme. Elles concernent en très grande majorité des « ventes en bloc ».

Les ventes de patrimoine à l'unité n'apparaissent pas jusqu'à présent comme une composante significative du modèle économique de l'office. Le développement de ces ventes devrait renforcer les capitaux propres.

## 4.3 Analyse de la situation financière

### 4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Les capitaux propres ne progressent que faiblement sur la période. S'ils bénéficient de titres participatifs à hauteur de 10 M€ depuis 2021 souscrits auprès de la Banque des Territoires, le résultat annuel est limité (et même négatif pour mémoire en 2023) et les subventions nettes d'investissement sont en baisse en 2020 et stables depuis. C'est pourquoi le rapport « capitaux propres / ressources stables » est en légère diminution, tout en étant proche de la valeur de référence sur la période (23,4%/23,6%).

Les investissements réalisés étant supérieurs à l'augmentation des ressources durables (financements comptabilisés), le FRNG[30]est impacté à la baisse (-25,9 M€). Calculé au logement en propriété, il passe

[30] Le calcul du fonds de roulement net global (FRNG) permet de connaître l'excédent de ressources durables par rapport aux emplois stables. Cet excédent sert à financer le cycle d'exploitation (couvrir le BFR) et constitue une trésorerie qui peut être utilisée pour financer de futures opérations d'investissements.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



ainsi de 4 067 € à 3 316 €. Avec une moyenne de 3 770 €, il reste supérieur aux organismes comparables (3 098 €).

Comme cela avait déjà été mentionné dans le dernier rapport de l'Ancols, l'office dispose de réserves foncières limitées dans son bilan : 2,2 M€ fin 2023.

**Tableau 7 : Fonds de roulement net global**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % |
| Capital et réserves nets des participations (a) | 287 925 | 13% | 291 736 | 12% | 299 355 | 12% | 303 754 | 12% | 305 605 | 12% |
| Résultat de l'exercice (b) | 3 811 | 0% | 7 619 | 0% | 4 399 | 0% | 1 850 | 0% | - 668 | - 0% |
| Autres capitaux (c) | 0 | 0% | 0 | 0% | 10 000 | 0% | 10 000 | 0% | 10 000 | 0% |
| Subventions nettes d'investissement (d) | 267 274 | 12% | 256 052 | 11% | 252 876 | 10% | 254 479 | 10% | 254 382 | 10% |
| Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d) | 559 010 | 24% | 555 407 | 24% | 566 630 | 23% | 570 084 | 23% | 569 318 | 23% |
| *Valeurs de référence* | | *23%* | | *23%* | | *24%* | | *24%* | | *24%* |
| Provisions pour gros entretien (f) | 5 840 | 0% | 5 274 | 0% | 4 736 | 0% | 4 289 | 0% | 3 379 | 0% |
| Autres provisions pour risques et charges (g) | 3 774 | 0% | 3 175 | 0% | 4 810 | 0% | 1 886 | 0% | 3 549 | 0% |
| Amortissements et dépréciations (h) | 840 371 | 37% | 881 931 | 37% | 928 444 | 38% | 980 628 | 39% | 1 014 710 | 41% |
| **Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)** | **1 408 996** | **61%** | **1 445 787** | **61%** | **1 504 620** | **62%** | **1 556 887** | **63%** | **1 590 956** | **64%** |
| Dettes financières (j) (*) | 889 574 | 39% | 906 493 | 39% | 923 784 | 38% | 928 412 | 37% | 887 613 | 36% |
| **Ressources stables (k)=(i)+(j)** | **2 298 570** | **100%** | **2 352 280** | **100%** | **2 428 404** | **100%** | **2 485 299** | **100%** | **2 478 569** | **100%** |
| Immobilisations d'exploitation brutes (l) | - 2 146 230 | 93% | - 2 211 638 | 94% | - 2 283 607 | 94% | - 2 338 512 | 94% | - 2 354 269 | 95% |
| Immobilisations financières (n) | - 10 240 | 0% | - 10 287 | 0% | - 9 839 | 0% | - 9 911 | 0% | - 8 095 | 0% |
| **Fonds de roulement net global (FRNG) = (k)-(l)-(n)** | **142 100** | **6%** | **130 355** | **6%** | **134 958** | **6%** | **136 877** | **6%** | **116 205** | **5%** |
| *Valeurs de référence* | | *4%* | | *4%* | | *5%* | | *5%* | | *5%* |
| **Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours** | **70 278** | | **72 820** | | **95 786** | | **102 162** | | **94 128** | |

(*) Endettement hors Emprunts promotion immobilière

Source : Harmonia, traitement Ancols

À terminaison des opérations engagées, l'office dispose à fin 2023 de 94,1 M€ de fonds disponibles (FRNG-T)[31]. Il est moins élevé que le FRNG constaté au bilan fin 2023 en raison de dépenses à venir supérieures aux financements à comptabiliser. Bien qu'en augmentation sur la période, il est en moyenne sous la médiane des organismes comparables : 2 483 €/logement pour une référence de 3 251€/logement.

#### 4.3.1.1 Investissements

Sur la période 2019-2023, l'office a mis en service 1 114 logements neufs et en a acquis 24 selon les données déclarées dans Harmonia. Dans le même temps, 13 Habitat a cédé, démoli ou transformé 886 logements ce qui représente un taux de croissance annuel moyen du parc de seulement 0,1 % (+50 logements par an).

Globalement, l'effort d'investissement est modéré (investissement réalisé rapporté aux immobilisations d'exploitation brutes) avec une moyenne annuelle de 3,1 % pour une référence de 4,1 %. Il marque

[31] Le fonds de roulement à terminaison (FRNG-T) correspond à l'excédent de ressources durables après avoir financé toutes les opérations dont l'ordre de service a été lancé (opérations en cours et opérations terminées non soldées). Ainsi, il permet de « rectifier » le niveau du FRNG des décalages entre les encaissements d'emprunts, notifications de subventions et la comptabilisation des investissements.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



surtout une forte diminution, de plus de la moitié, entre 2019 et 2023. Cette forte diminution concerne les constructions neuves.

L'office a donc consacré ses principaux efforts financiers au parc existant et non à l'offre nouvelle. Plus précisément, le montant des interventions sur le patrimoine (hors entretien) est de 203 M€ sur la période, il représente une forte proportion des investissements totaux (57,8 % des investissements sur la période 2019-2023 pour une valeur de référence à 25,5 %). Cette tendance s'est accentuée en 2023 en accord avec la stratégie déclinée dans le nouveau PSP.

**Tableau 8 : Volume d'investissements**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Cumul |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Immobilisations d'exploitation brutes (début)** | **2 054 809** | **2 146 230** | **2 211 638** | **2 283 607** | **2 338 512** | **2 054 809** |
| Foncier | 2 | 1 959 | 4 892 | 44 | 4 476 | 11 372 |
| Constructions neuves | 59 974 | 24 101 | 20 358 | 21 692 | 5 506 | 131 630 |
| Additions et remplacement de composants | 35 160 | 47 862 | 47 713 | 41 854 | 30 478 | 203 068 |
| Autres investissements (hors logements locatifs) | 1 219 | 659 | 1 562 | 855 | 1 241 | 5 534 |
| **Investissements réalisés** | **96 354** | **74 580** | **74 524** | **64 444** | **41 700** | **351 603** |
| Sortie d'actifs [-] | - 4 930 | - 9 173 | - 2 555 | - 5 099 | - 25 943 | - 47 699 |
| Autres variations * | - 4 | 0 | 0 | - 4 440 | 0 | - 4 444 |
| **Immobilisations d'exploitation brutes (fin)** | **2 146 230** | **2 211 638** | **2 283 607** | **2 338 512** | **2 354 269** | **2 354 269** |
| **Variation des immobilisations d'exploitation brutes** | **91 421** | **65 408** | **71 969** | **54 906** | **15 757** | **299 460** |
| **Variation des immobilisations d'exploitation brutes en %** | **4,4%** | **3,0%** | **3,3%** | **2,4%** | **0,7%** | **14,6%** |
| **Investissements en %** | **4,5%** | **3,4%** | **3,3%** | **2,8%** | **1,8%** | **14,9%** |
| *Valeurs de référence* | *4,4%* | *3,6%* | *4,2%* | *4,0%* | *4,2%* | |
| **[Constructions neuves + Foncier] / Investissements réalisés en %** | **62,2%** | **34,9%** | **33,9%** | **33,7%** | **23,9%** | **40,7%** |
| *Valeurs de référence* | *65,9%* | *63,6%* | *61,9%* | *60,3%* | *58,3%* | *62,3%* |
| **Additions et remplacement de composants / Investissements réal** | **36,5%** | **64,2%** | **64,0%** | **64,9%** | **73,1%** | **57,8%** |
| *Valeurs de référence* | *21,9%* | *25,6%* | *25,3%* | *26,4%* | *30,0%* | *25,5%* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

* La ligne 'Autres variations' correspond notamment à l'impact d'une fusion (montant positif) ou d'un abandon de projets (montant négatif).

### 4.3.1.2 Modalités de financement

Le financement des opérations nouvelles (2018-2023) montre que le besoin en fonds propres est en moyenne de 8,4 % ce qui est faible (14,8 % pour la référence). Cette situation s'explique par un fort niveau de subvention : 21,3 % traduisant le soutien financier des collectivités publiques. Le prix de revient au logement s'élève à 154 k€.

Selon 13 Habitat, sur 11 opérations de réhabilitations énergétiques réalisées entre 2019 et 2023 comportant 1 384 logements, la dépense par logement varie de 16 à 104 k€, soit une moyenne de 33 k€. Ces opérations ont été financées par emprunt à hauteur de 63 %, par des subventions (22 %), et sur fonds propres (15 %). Là aussi, la part des fonds propres est limitée par rapport aux valeurs de référence (26,6 %).

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



De plus, au moment du contrôle, 27 opérations de réhabilitation sont en cours (travaux lancés) et concernent 3 370 logements avec un montant moyen de 60 k€/logement.[32]

### 4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

L'impact du portage de l'accession et des opérations d'aménagement est faible. L'activité relative à la promotion immobilière constitue une ressource en fonds de roulement depuis 2020 en lien notamment avec des emprunts de portage supérieurs au stock. Cette activité n'apparait ainsi pas porteuse de risque pour la trésorerie de l'office sur la période sous-revue.

Le flux de bas de bilan traduit le décalage entre la perception des créances et le paiement des dettes. Il a généré sur toute la période un besoin en fonds de roulement (BFR) : le montant des créances à court terme liées à l'exploitation ou à la production des immobilisations est plus élevé que celui des dettes correspondantes. Cela s'explique par un niveau relativement élevé de subventions notifiées mais non encaissées. L'augmentation des dettes d'exploitation en 2023 contribue à la diminution du BFR.

**Tableau 9 : Besoin de fonds de roulement et trésorerie**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % | Montant | % |
| **Fonds de roulement net global (FRNG)** | **142 100** | **6%** | **130 355** | **6%** | **134 958** | **6%** | **136 877** | **6%** | **116 205** | **5%** |
| Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o) | 1 891 | | 4 525 | | 3 936 | | 4 084 | | 1 444 | |
| Emprunts promotion immobilière (p) | 0 | | - 4 851 | | - 4 851 | | - 5 151 | | - 5 151 | |
| SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q) | - 947 | | - 1 010 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| **Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)** | **944** | **0%** | **- 1 336** | **- 0%** | **- 914** | **- 0%** | **- 1 066** | **- 0%** | **- 3 707** | **- 0%** |
| Créances locataires et acquéreurs (s) | 3 652 | 0% | 7 884 | 0% | 8 609 | 0% | 8 245 | 0% | 11 688 | 0% |
| Subventions à recevoir (t) | 55 305 | 2% | 44 802 | 2% | 42 776 | 2% | 47 074 | 2% | 48 596 | 2% |
| Autres actifs réalisables (u) | 6 806 | 0% | 4 861 | 0% | 10 980 | 0% | 17 985 | 1% | 13 245 | 1% |
| Dettes sur immobilisations (v) | - 11 155 | 0% | - 11 497 | 0% | - 11 110 | 0% | - 10 444 | 0% | - 8 305 | 0% |
| Dettes d'exploitation et autres (w) | - 34 927 | 2% | - 33 282 | 1% | - 30 757 | 1% | - 41 572 | 2% | - 52 806 | 2% |
| **Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)** | **20 625** | **1%** | **11 432** | **0%** | **19 584** | **1%** | **20 222** | **1%** | **8 710** | **0%** |
| *Valeurs de référence* | | *0%* | | *0%* | | *0%* | | *1%* | | *0%* |
| Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x) | 155 153 | 7% | 152 761 | 6% | 148 882 | 6% | 148 863 | 6% | 118 824 | 5% |
| Concours bancaires courants et découverts (y) | - 24 191 | 1% | - 24 191 | 1% | - 23 645 | 1% | - 22 105 | 1% | - 1 234 | 0% |
| Dépôts et cautionnements reçus (z) | - 9 488 | 0% | - 9 646 | 0% | - 9 864 | 0% | - 10 103 | 0% | - 10 095 | 0% |
| **Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)** | **121 474** | **5%** | **118 923** | **5%** | **115 374** | **5%** | **116 655** | **5%** | **107 494** | **4%** |
| *Valeurs de référence* | | *4%* | | *4%* | | *4%* | | *4%* | | *4%* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

Les concours bancaires courants et découverts diminuent fortement en 2023 : 13 Habitat n'a pas renouvelé en fin d'année une ligne de trésorerie de 20 M€. L'office dispose d'une trésorerie nette[33] qui diminue légèrement à la fin de la période sous revue. Elle reste cependant robuste et s'élève à 107,5 M€ en 2023 ce qui représente 362 jours de charges courantes (299 jours pour la référence de la même année).

[32] Source : 13 Habitat, fichier 8-3 évolution patrimoine, onglets réhabilitations réalisées et réhabilitations en cours.

[33] Le calcul de la trésorerie nette comprend la trésorerie inscrite à l'actif du bilan de laquelle sont déduits les concours bancaires (découverts et lignes de trésorerie) ainsi que les dépôts de garantie des locataires inscrits au passif.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



## 4.4 Analyse de la dette

Entre 2019 et 2023, l'office a encaissé 340,8 M€ de nouveaux emprunts permettant la livraison de 1 114 logements neufs et de 24 acquis/améliorés sur la période.

La variation du capital restant dû (CRD) rapportée aux ressources stables est positive sur la période, les nouveaux emprunts sont plus élevés que le remboursement en capital. L'augmentation est cependant faible (0,4 % en moyenne par an). L'exercice 2023 se caractérise par un faible montant de nouveaux emprunts et une variation du CRD de -40,8 M€.

Le ratio d'indépendance financière, qui rapporte les ressources propres aux ressources stables, s'élève à 62,3 % sur la période contrôlée ce qui est légèrement supérieur à la référence (59,3 %). Il augmente de façon significative en 2023 (64,2 %).

À fin 2023, la dette de l'office ne comprend ni contrat d'échange de taux (swaps) ni emprunt structuré.

L'office a procédé en 2022 à un réaménagement qui a porté sur un montant de 186,5 M€ soit 26 % des encours de dette auprès de la Caisse des Dépôts. Il s'est traduit principalement par des modifications de progressivités, des allongements d'amortissement, des modifications de taux et la mise en place de différés de remboursement. Cette opération de réaménagement avait pour objectif d'atténuer l'impact de la hausse des taux d'intérêts supportés par 13 Habitat. 75,1 % de l'encours fin 2023 correspond à des emprunts indexés sur le Livret A.

L'impact de l'opération (hors indemnité de rachat de 1,6 M€ comptabilisée en 2022) est de –13,6 M€ sur l'échéance entre 2022 et 2031 améliorant ainsi sur cette période l'autofinancement et +20 M€ de 2032 à 2056 soit un coût global de 6,3 M€.

La capacité de désendettement[34] s'élève en moyenne à 24,3 années ce qui est supérieur aux organismes comparables (19,2 ans). La diminution de la CAF courante sur les deux derniers exercices dégrade ce ratio, une dégradation qui concerne également les organismes retenus dans le benchmark.

Elle est à rapprocher de la durée de vie résiduelle des actifs locatifs, mesurée par le rapport entre la valeur nette comptable (VNC) de ces actifs et les dotations aux amortissements comptabilisées annuellement. Elle est de 23,5 années pour la période 2019-2023. Cela signifie que le parc de l'office actuellement en service sera en moyenne totalement amorti à cette échéance. Cette durée de vie est donc inférieure à la durée théoriquement nécessaire pour rembourser les emprunts mobilisés pour constituer ces actifs, ce qui est une situation défavorable alors même que l'ambitieux programme de rénovation reste à venir. L'écart est de -0,8 année en moyenne et augmente les deux dernières années. Il est pour la référence de +4,1 années.

Ce chiffre est à interpréter en tenant compte des durées d'amortissement choisies, notamment pour le composant structure et gros œuvre, en l'espèce 60 ans pour 13 Habitat (40 ans pour les immeubles acquis). Il correspond à la fourchette haute préconisée par le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) des durées d'amortissement, le ratio VNC/amortissement du parc locatif en est

[34] La capacité de désendettement mesure la capacité théorique de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années nécessaires s'il consacrait l'intégralité de sa CAF courante à ce remboursement.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



mécaniquement augmenté ce qui renforce l'analyse défavorable portant sur la capacité de désendettement.

**Tableau 10 : Ratios de désendettement**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Endettement hors Emprunts promotion immobilière | 889 574 | 906 493 | 923 784 | 928 412 | 887 613 |
| CAFC | 38 938 | 40 918 | 40 990 | 35 993 | 31 565 |
| **Endettement / CAFC** | **22,8** | **22,2** | **22,5** | **25,8** | **28,1** |
| *Valeurs de référence* | *17,8* | *17,3* | *17,9* | *19,5* | *23,4* |
| Valeur nette comptable du parc locatif | 1 042 610 | 1 086 627 | 1 115 284 | 1 119 332 | 1 118 152 |
| Dotations Amortissements du parc locatif | 43 561 | 45 494 | 47 106 | 48 286 | 48 998 |
| **VNC / Amortissement du parc locatif** | **23,9** | **23,9** | **23,7** | **23,2** | **22,8** |
| *Valeurs de référence* | *23,9* | *23,6* | *23,7* | *22,7* | *22,3* |
| **Ecart [VNC / Amortissement du parc locatif] – [Endettement / CAFC]** | **1,1** | **1,7** | **1,1** | **- 2,6** | **- 5,3** |
| *Valeurs de référence* | *6,2* | *6,7* | *6,2* | *3,0* | *- 1,5* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

L'annuité (remboursement du capital et intérêts des emprunts) représente en moyenne 40,1 % des loyers, légèrement plus que la valeur de référence (38,9%), avec une évolution comparable à cette dernière.

Les intérêts augmentent fortement en 2023 (cf. § 4.2.2) et cela n'est que partiellement compensé par la diminution des remboursements du capital des emprunts. En effet, les caractéristiques des emprunts permettent généralement de lisser l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances des prêts. C'est pourquoi les remboursements des emprunts locatifs diminuent de 39,4 M€ en 2022 à 32,8 M€ l'année suivante.

**Tableau 11 : Annuités locatives**

| Rubriques | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Remboursement des emprunts locatifs (1) | 35 543 | 37 016 | 38 893 | 39 373 | 32 766 |
| Intérêts sur financements locatifs (2) | 13 187 | 12 034 | 10 248 | 12 950 | 22 634 |
| **Annuités emprunts locatifs (1)+(2)** | **48 730** | **49 049** | **49 141** | **52 324** | **55 399** |
| Loyers de l'exercice | 125 276 | 123 784 | 125 762 | 126 880 | 132 214 |
| **Annuités emprunts locatifs / Loyers** | **38,9%** | **39,6%** | **39,1%** | **41,2%** | **41,9%** |
| *Valeurs de référence* | *37,6%* | *37,0%* | *37,1%* | *39,3%* | *43,4%* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

La situation en matière d'endettement apparaît contrastée : si son niveau est contenu et l'indépendance financière plutôt élevée, la capacité de désendettement se dégrade en lien avec la faiblesse de la CAF courante et constitue une contrainte pour l'office.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# 5. POLITIQUE PATRIMONIALE

## 5.1 Analyse de la politique patrimoniale

### 5.1.1 État des lieux et connaissance du patrimoine

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) validé par le CA du 22 mars 2023 a été élaboré à partir d'un diagnostic multi-dimensionnel prévu à l'article L. 411-9 du CCH et basé sur une analyse technique du parc réalisée en 2019. Ce diagnostic porte sur l'attractivité, l'occupation sociale, et le diagnostic technique des bâtiments. Il traite également de la cartographie énergétique. Il permet d'établir une segmentation du patrimoine en fonction des enjeux de pérennisation et des stratégies de requalification et d'amélioration.

Ainsi, 40 % des logements sont situés dans des quartiers insuffisamment attractifs, (60 % lorsque la résidence est située en QPV), et peu de logements sont considérés comme étant très attractifs, avec une majorité de logements notés en zone intermédiaire (moyens). Par ailleurs, l'état technique du parc apparaît préoccupant avec seulement 30 % du parc dans un état technique jugé bon, et 25 % dans un état de déficience technique (30 % dans les QPV). Le PSP présente ensuite une segmentation stratégique basée sur 12 familles (selon les trois critères classiques liés à l'attractivité, l'état technique du parc et la fragilité sociale). Ainsi, 35 % des logements sont situés dans les trois dernières familles (les plus mauvaises).

Selon les données RPLS au 1er janvier 2023, 5 474 logements de l'office sont classés en EFG (soit 16,4 % du parc). L'établissement des priorités de traitement des logements énergivores dans le cadre du PSP 2023-2040 tient compte des DPE énergie. 13 Habitat n'a pas procédé à un renouvellement des DPE depuis juillet 2021 sur l'ensemble de son parc et se contente de les réaliser au fil de l'eau à l'occasion des relocations de logements (document obligatoire). Devant l'ampleur du PSP qui prévoit la réhabilitation des deux tiers du parc dans les 18 prochaines années, l'OPH a également décidé de ne pas réaliser les DPE au bâtiment, préférant faire des études thermiques plus complètes pour chaque bâtiment et au fur et à mesure de l'avancement du PSP.

A partir des consommations et émissions déclarées par l'organisme[35] à l'occasion du présent contrôle, un recalcul des deux étiquettes (énergie et gaz à effet de serre ou GES) a été réalisé par l'Ancols avec les nouveaux seuils règlementaires, afin d'estimer une cartographie énergétique du parc selon la nouvelle méthode[36]. La plus mauvaise des deux étiquettes de chaque logement est prise en considération dans le tableau suivant :

[35] Fichier recueil GP_cartographie_energétique_parc.xlsx *(onglet logements)* complété par l'organisme.

[36] Ce qui reste bien entendu imparfait car la réforme du DPE, applicable depuis le 1er juillet 2021, va plus loin avec une méthode de calcul et de mesure 3CL pouvant donner des résultats différents de la précédente.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



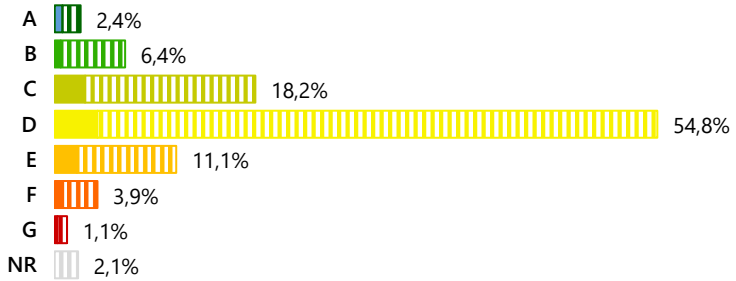
**Tableau 12 : Cartographie énergétique à partir des données de l'organisme au 10 octobre 2024 (nouveaux seuils)**

| | Consommation énergétique | | Émissions de GES | | DPE (plus mauvaise étiquette) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Logements | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Étiquettes A à D | 27 996 | 83,4% | 31 111 | 92,7% | 27 469 | 81,8% |
| Étiquette E | 3 262 | 9,7% | 1 535 | 4,6% | 3 711 | 11,1% |
| Étiquette F | 1 244 | 3,7% | 182 | 0,5% | 1 306 | 3,9% |
| Étiquette G | 361 | 1,1% | 35 | 0,1% | 377 | 1,1% |
| Sans donnée | 713 | 2,1% | 713 | 2,1% | 713 | 2,1% |
| Sous-Total EFG | 4 867 | 14,5% | 1 752 | 5,2% | 5 394 | 16,1% |
| Nouveaux DPE à partir de juillet 2021* | | | | | 3 672 | 10,9% |

Source : données de 33 576 logements de l'OPH 13 Habitat GP_cartographie_énergétique_parc.xlsx recalculées par l'Ancols.
* D'après les éléments indiqués par l'organisme dans le fichier recueil.

Selon les données de l'office, 97,9 % du parc dispose d'un DPE, dont 3 672 ont été réalisés après juillet 2021, soit seulement 10,9 % du parc. Globalement, cette estimation issue du recalcul présenté dans le tableau ci-dessus indique que la part des logements énergivores classés EFG ressort à 16,1 % du parc (5 394 logements) ce qui est conforme aux estimations de l'OPH.

**Figure 5 : Ventilation des étiquettes DPE au logement (nouveaux DPE et anciens recalculés*)**




Sources : données de l'organisme retraitées par l'Ancols avec les nouveaux seuils du 1er juillet 2021.
* Les DPE non actualisés depuis juillet 2011 sont représentés en barre hachurée.

***Recommandation 6 : Améliorer la connaissance du parc en finalisant la cartographie énergétique et en mettant en place des outils afin de centraliser et actualiser la collecte des données techniques du patrimoine.***

A la date du contrôle, seulement 10,9 % du parc bénéficient d'un nouveaux DPE, et 713 logements sont « sans donnée » (2,1 % des logements). Il apparaît utile que l'office puisse disposer rapidement d'une cartographie énergétique fiabilisée de son parc selon la nouvelle réglementation afin d'affiner si besoin la planification des opérations de rénovation au regard des contraintes et des échéances fixées par la loi climat et résilience du 22 août 2021 (cf. Figure 6 montrant le décalage de certaines opérations de réhabilitation avec les échéances règlementaires). Dans sa réponse, l'office indique que la cartographie énergétique du parc sera finalisée pour fin 2025 au plus tard.

De plus, dans le procès-verbal du CA du 18 mars 2024, l'office reconnaît que la donnée patrimoniale est historiquement de faible qualité et donc perfectible. Le PSP de 2023 repose sur un diagnostic technique de 2019 qui n'a pas été suivi et formellement mis à jour. Il conviendrait ainsi de concrétiser la mise en place d'un outil de gestion technique de patrimoine (GTP) comme validé par le CA du 18 mars 2024 et de poursuivre la formalisation d'un diagnostic technique sur l'ensemble des résidences. Ces éléments contribueront à l'assurance de la pertinence de la programmation des opérations de réhabilitation dans le cadre du PSP.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



### 5.1.2 Stratégie et orientations patrimoniales

La stratégie patrimoniale de l'office est donc formalisée dans le PSP 2023-2040, validé par le CA du 22 mars 2023, et en cours d'actualisation à fin 2024. Cette période de 18 ans est justifiée par la présidente du CA au regard du « retard important accumulé dans la gestion du patrimoine » (cf. page 11 du procès-verbal du CA).

La stratégie de l'organisme vise en premier lieu à réhabiliter les deux tiers des logements et à améliorer le cadre de vie des habitants. Ainsi, afin de répondre aux enjeux importants d'entretien du parc y compris en matière de renouvellement urbain, le PSP prévoit un montant de 2 445 M€, soit 135,8 M€ en moyenne par an, sur le parc existant :

- Un effort d'investissement soutenu (84 %) sur le parc existant (en donnant la priorité aux réhabilitations énergétiques, gros remplacements, renouvellement urbain y compris - démolition). Rapporté au logement, l'effort annuel est deux fois plus important que celui du précédent PSP de 2019 ;
- Une maintenance courante et un gros entretien (16 %). Rapporté au logement, l'effort est 18 % plus important par rapport au précédent PSP.

Sur la durée du PSP, l'office a donc programmé la réhabilitation d'environ 21 300 logements. Avec la démolition de 1 300 logements exclusivement dans le cadre de projets de renouvellement urbain avec l'ANRU, et la vente de 2 600 autres, ce sont près de 25 200 logements qui sont « inscrits » au PSP sur la période 2023-2040, soit 70 % du parc existant. De fait, quasiment tous les programmes présentant une mauvaise cotation et situés dans les familles les plus problématiques de la segmentation datant de 2019 sont traités dans le cadre de ce PSP. Seuls quatre programmes comportant 892 logements[37] (avec une étiquette DPE D) ne sont pas pris en compte dans le PSP malgré leur classement dans l'une des familles les plus mauvaises de la segmentation. L'office n'a pas encore pris de décision en termes de traitements sur ces résidences sachant que des études viennent d'être lancées en 2024 sur ces programmes.

Il convient de noter un décalage entre le volume des opérations que l'office a mené entre 2019 et 2023 (280 logements réhabilités en moyenne par an) et le volume très important projeté sur les prochaines années (1 300 logements traités en moyenne par an entre 2024 et 2040). Cette forte augmentation (x 4,6) interroge sur les capacités de l'office à faire face à cette charge de travail (cf. § 5.2.2).

La Figure 6 montre que la programmation des opérations de réhabilitation des logements énergivores (classés EFG) ne respecte pas pleinement les échéances réglementaires[38] fixées par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Selon le calendrier actualisé par l'office à fin 2024, quatre programmes totalisant 219 logements classés selon l'estimation de l'ANCOLS en étiquette G sont traités entre 2026 et 2028. Il en est de même pour deux programmes de 59 logements au total et classés en F qui sont prévus en 2031 et 2032. Enfin, même si cette échéance est très lointaine, sept opérations totalisant 206 logements classés en E seraient traités sur 2034 et 2035 (cf. liste des 13 programmes concernés en annexe II).

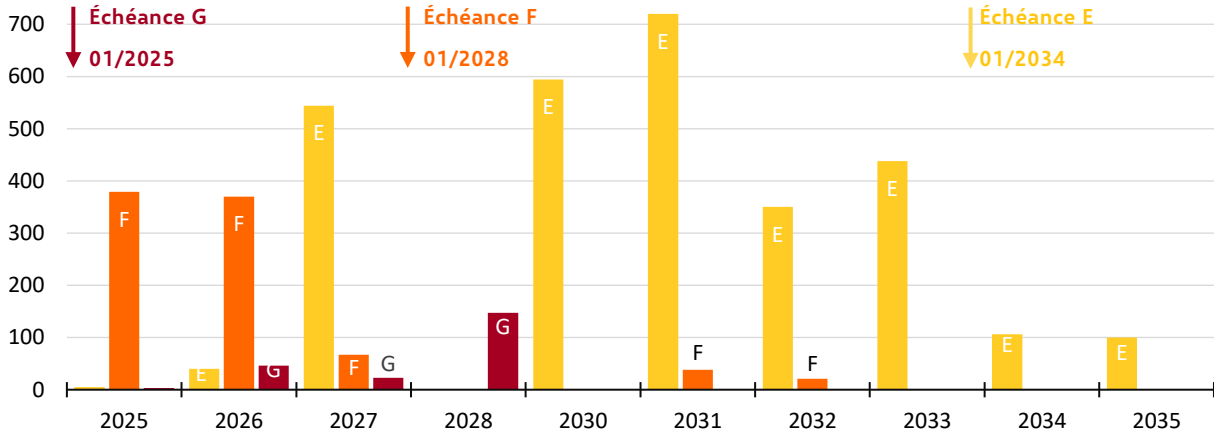
[37] Programmes n°154 et 167 Le Vauban à Port-Saint-Louis-du-Rhône, programmes n°163 et 164 à Martigues ZUP I et II.

[38] Pour rappel, un logement devient indécent à partir du 1er janvier 2025 pour les logements en G, au 1er janvier 2028 pour les logements en F, et au 1er janvier 2034 pour les logements en E

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Figure 6 : Nombre de logements énergivores dont la réhabilitation est programmée par l'office entre 2025 et 2035 (avec indication des étiquettes DPE)**




Source : données 13 Habitat – année de démarrage des travaux selon PSP actualisé au 27 novembre 2024 et fichier GP_Analyses_cartographie énergétique_2024-064_13Habitat, avec étiquettes DPE recalculées par l'Ancols.

Dans le cadre des actualisations de son PSP, 13 Habitat pourra le cas échéant améliorer le calendrier de réalisation des opérations de réhabilitation, d'une part en tenant compte des résultats des études énergétiques sur les programmes concernés, et d'autre part, avec le souci de mieux tenir les délais prévus par la loi climat et résilience du 22 août 2021.

L'office contribue également au Programme National de Rénovation Urbaine sur une dizaine de sites sur les communes de Marseille, Salon de Provence, Miramas, Martigues, Port-de-Bouc et Arles, qui portent sur la réhabilitation ou restructuration de 2 900 logements, la démolition de 1 300 logements, la résidentialisation de 2 300 logements, et la reconstitution de l'offre à hauteur de 1 300 logements.

En matière de développement de l'offre de logements, le PSP 2023-2040 prévoit de relancer l'activité de production de logements neufs avec un montant d'investissement de 1,6 Md€. Sont programmées des livraisons annuelles à hauteur de 240 logements neufs sur la période 2023-2025 puis 400 logements à partir de 2026 décomposés comme suit : 150 dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU, 50 en logements locatifs intermédiaires (LLI)[39] afin de diversifier les produits locatifs de l'office[40], et 200 autres logements locatifs sociaux (LLS) dont 20 financés en PLS.

Aussi, sur la durée du PSP 2023-2040, l'office verrait son parc augmenter de 0,5 % par an en tenant compte des démolitions et des ventes de logements[41]. Cette progression resterait faible au regard de la moyenne nationale de 1,2 % par an (évolution du parc tous organismes confondus sur les cinq dernières années) et 1,9 % par an sur la région PACA[42].

[39] L'actualisation du Visial réalisée fin 2024 sur les dix prochaines années, en cours au moment du contrôle, prévoit 100 PLI par an.

[40] Selon Harmonia au 31 décembre 2023, l'office disposait de 278 logements locatifs intermédiaires (financements PLI).

[41] Sur la durée du PSP 2023-2040, sont prévues 6 827 livraisons – 1 327 démolitions – 2592 ventes, soit une évolution de + 2 945 logements soit +9 % (36 622 en 2040).

[42] Source : Évolution entre 01/01/2018 et 01/01/2023 pour les références nationales selon les données SOeS

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



Cette stratégie apparaît insuffisante pour le premier bailleur du département et n'est pas en adéquation avec la demande croissante qui est exprimée par les ménages en attente d'un logement social dans les Bouches-du-Rhône (cf. § 6.2.2).

Le programme local de l'habitat (PLH) de la métropole AMP adopté le 22 février 2024 estime le besoin de l'offre nouvelle à 11 000 logements par an dont 4 700 logements sociaux. Au regard du poids de l'office, ce dernier devrait produire en principe près de 900 logements sociaux par an (19 % de 4 700). Nonobstant cette faible contribution de l'OPH à l'atteinte des objectifs du PLH, on peut même s'interroger sur les capacités de 13 Habitat à mettre en œuvre la relance annoncée de sa production à 400 logements par an sur la période 2026-2040, au regard, d'une part, de la faible production de logements constatée sur la période récente et malgré les engagements pris dans la CUS (cf. Tableau 15), et d'autre part, en considérant les difficultés mises en avant par l'office en termes d'accès au foncier notamment sur la ville de Marseille.

Les coûts de revient au logement pris en compte dans le PSP semblent élevés par rapport aux coûts constatés dans les opérations de l'office sur la période récente (en hausse de plus de 30 % passant de 162 k€ par logement[43] en 2023 à 214 k€ par logement prévus dans le PSP en 2026, et jusqu'à 279 k€ en 2040).

Enfin, les cessions envisagées devraient permettre de dégager 374 M€ de ressources sur la durée du PSP, avec 80 à 140 logements vendus par an sur la période 2024-2028, puis 150 logements par an à partir de 2029 et jusqu'en 2040 (de 80 k€ par logement en 2023 à 171 k€ par logement vendu en 2040). Ces objectifs sont en augmentation par rapport à ceux du précédent PSP approuvé en 2019. Par ailleurs, le volume moyen annuel des ventes sur la période 2019-2023 est de l'ordre de 110 logements. Cette politique de vente constitue une condition clé pour le financement du PSP.

L'une des pistes mise en avant par l'office consiste à acquérir (en VEFA) des LLI qui permettrait de constituer un vivier de logements à vendre à l'unité à terme. Autrement dit, ces LLI permettraient d'avoir dans un premier temps de nouveaux loyers plutôt élevés, avec des logements à haute valeur patrimoniale plus faciles à vendre dans un deuxième temps, en complément à la politique de vente des LLS. Cette orientation visant à acquérir des logements en LLI, même si elle est autorisée par la réglementation (sous couvert des conditions prévues à l'article L. 421-1 18° du CCH), présente des inconvénients à court terme puisqu'elle se réalise au détriment de la production de logements locatifs sociaux à laquelle répond l'objet social de l'organisme (cf. § 5.2.2).

L'Ancols émet des réserves sur la rentabilité future de tels achats. En effet, il peut exister des écarts significatifs entre le loyer d'équilibre et le loyer effectivement pratiqué afin de louer le logement. En outre, il est nécessaire de s'assurer d'hypothèses réalistes d'évolution des prix à 10 ans, afin de limiter le risque de moins-values et/ou de difficulté à vendre, même si les achats récents ont été effectués au moment d'un supposé point bas du marché.

[43] Source 13 Habitat : fichier 8-3 évolution du patrimoine, onglet « OP nouvelles MES », prix de revient d'un logement en 2023.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



## 5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

### 5.2.1 Interventions sur le parc existant

**Tableau 13 : Coûts d'intervention sur le parc**

*Montants en milliers d'euros*

| Rubriques | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Charges d'exploitation liée aux immeubles | 6 994 | 6 931 | 7 430 | 7 634 | 6 732 |
| Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs | 4 447 | 4 815 | 5 010 | 5 303 | 4 898 |
| Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs | 5 258 | 5 528 | 5 590 | 5 606 | 4 201 |
| Maintenance locative en régie - Coût du personnel | 1 852 | 1 682 | 1 501 | 1 235 | 1 482 |
| Maintenance locative en régie - Consommations | 851 | 659 | 504 | 563 | 559 |
| **Coût de la maintenance (1)** | **19 402** | **19 614** | **20 035** | **20 341** | **17 872** |
| Additions et remplacement de composants | 35 160 | 47 862 | 47 713 | 41 854 | 30 478 |
| **Coût total d'intervention sur le parc (2)** | **54 562** | **67 476** | **67 748** | **62 195** | **48 350** |
| Nombre de logements et équivalent logement gérés (3) | 33 283 | 33 294 | 33 406 | 33 558 | 33 425 |
| **Charges d'exploitation liée aux immeubles au logement** | **210** | **208** | **222** | **228** | **201** |
| *Valeurs de référence* | *62* | *63* | *67* | *69* | *72* |
| **Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)** | **583** | **589** | **600** | **606** | **535** |
| *Valeurs de référence* | *633* | *650* | *713* | *707* | *724* |
| **Additions et remplacements de composants au logement** | **1056** | **1438** | **1428** | **1247** | **912** |
| *Valeurs de référence* | *665* | *624* | *825* | *792* | *925* |
| **Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)** | **1639** | **2057** | **2028** | **1853** | **1447** |
| *Valeurs de référence* | *1271* | *1272* | *1542* | *1513* | *1675* |

Source : Harmonia, traitement Ancols

Sur la période 2019-2023, les charges de maintenance rapportées au logement sont inférieures aux valeurs de référence (stables à environ 580 € par logement, soit 15 % en dessous de la référence). Cette situation s'explique notamment par l'imputation d'une partie des travaux de relocation en investissement (additions et remplacements de composants) et pas seulement en gros entretien non programmable. Ainsi en 2023, le GE pour les travaux avant relocation s'élève à seulement 2,6 M€ et les remplacements de composants à ce titre à 4,5 M€ dont 1,7 M€ pour les mises aux normes et 947 k€ suite à des expulsions.

Il n'en est pas de même pour les additions et remplacements de composants qui sont globalement supérieurs aux valeurs de référence. Ainsi, l'organisme consacre en moyenne 63 M€ (dont 68 % en investissement) pour les interventions sur le parc existant, soit 1 800 € par logement contre une référence à 1 455 €, ce qui témoigne d'une politique visant à rattraper ou à compenser le retard de réhabilitations des logements.

Par ailleurs, il ressort des données de la base patrimoniale de l'office que l'effort consenti en matière de travaux de remise en état des logements proposés à la relocation est important (8 464 € par logement en moyenne sur la période 2019-2023). Un tel niveau de dépense traduit notamment des logements peu attractifs situés en QPV par exemple et qui font l'objet de travaux de remise en

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



conformité et d'embellissement d'un niveau plus important pour attirer de nouveaux locataires. Ces efforts semblent rester insuffisants puisque le taux de vacance a encore augmenté au 1er janvier 2024 (cf. § 2.2.2). Ces dépenses réalisées à la relocation caractérisent également le retard en matière de rénovation globale des logements.

En matière de renouvellement urbain, l'état d'avancement des conventions de site en cours avec l'ANRU peut paraître préoccupant puisque seulement 40 % du montant des subventions ANRU ont été engagés[44] et 18 % ont fait l'objet d'un versement à 13 Habitat. Il faut rappeler que même si certaines conventions sont assez récentes (signées entre 2023 et 2024) la date limite d'engagement des opérations est fixée au 30 juin 2026. Les risques de retard de plusieurs opérations (Campagne Lévêque à Marseille et Bariol à Arles notamment) devront faire l'objet d'une attention particulière des instances dirigeantes de l'office.

La visite de patrimoine (cf. annexe VI) réalisée à l'occasion du présent contrôle a porté sur 26 cités regroupant 7 261 logements familiaux sur les communes de Salon-de-Provence, Miramas, Aix-en-Provence, Vitrolles, Marignane et Marseille (soit environ 22 % du parc géré par l'office). L'Ancols relève un état de propreté des résidences et parties extérieures globalement satisfaisant, ainsi que l'implication des équipes de proximité. Les logements proposés à la location visités avaient parfois fait l'objet de travaux de mise en conformité ainsi que d'embellissement – ces logements étaient dans un état général satisfaisant.

Sur le plan technique, il s'avère que les résidences visitées sont dans un état général souvent vétuste, avec des parties communes (halls d'entrées, cages d'escaliers) vieillissantes. Cet état est accentué par des gestes d'incivilités très nombreux (murs des cages d'escaliers dégradés qui n'ont pas faits l'objet de remise en état de manière régulière, portes d'entrées détériorées avec des vitrages cassés et non remplacés). Ainsi, la visite de patrimoine confirme que 13 Habitat doit aujourd'hui faire face à un retard de réhabilitation et rénovation de ses immeubles. Le nombre important de signalements déposés sur « Histologe »[45] (plateforme de signalement des problématiques de mal logement) témoigne d'ailleurs d'un parc nécessitant de nombreuses interventions urgentes. Même si certains signalements concernent selon l'office souvent des problèmes d'humidité mal gérés par les locataires, il existe aussi des dégradations liées à des infiltrations dues à l'état du bâti et à l'âge des composants (colonnes d'évacuation des eaux usées par exemple). Ces problèmes contribuent à la baisse de satisfaction des locataires observée en 2023 (cf. § 6.5).

Pour terminer, l'Ancols attire l'attention de l'office sur quelques points :

- Le niveau d'entretien des parties communes notamment les coursives extérieures sur certains immeubles devrait faire l'objet d'un suivi plus rigoureux afin d'améliorer la qualité de service avec l'augmentation de la fréquence de nettoyage si besoin notamment dans les QPV ;

[44] Montants engagés de 31,7 M€ sur un total de 76,9 M€

[45] Source Histologe : Entre 270 et 300 signalements par an sur des logements de 13 Habitat entre 2022 et 2024. Dans 56 % des cas, l'office a réalisé des travaux pour régler le problème.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



- Il est important de maîtriser entièrement les sous-sols et les caves et donc de poursuivre les actions correctrices mises en œuvre par les équipes de 13 Habitat. Ces caves doivent être régulièrement nettoyées et sécurisées notamment si elles sont mises à disposition des locataires.

### 5.2.2 Évolution du parc

Le Tableau 14 suivant retrace l'évolution du patrimoine des logements en propriété sur la période (logements familiaux et équivalents-logements des structures collectives) :

**Tableau 14 : Évolution du nombre de logements mis en service**

| Année | Parc au 1er janvier | MOA directe | VEFA | Acquisition amélioration | Ventes | Transf° d'usage | Démolitions | Parc au 31 décembre | Évolution |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019 | 34 793 | 14 | 293 | 18 | -142 | -20 | 0 | 34 938 | 145 |
| 2020 | 34 938 | 63 | 131 | 0 | -180 | -3 | 0 | 34 949 | 11 |
| 2021 | 34 949 | 131 | 186 | 0 | -2 | -3 | -200 | 35 061 | 112 |
| 2022 | 35 061 | 112 | 51 | *6 | -40 | -12 | 0 | 35 178 | 117 |
| 2023 | 35 178 | 9 | 124 | 0 | -188 | -5 | -73 | 35 045 | -133 |
| Total | | 329 | 785 | 24 | -552 | -43 | -273 | | 252 |

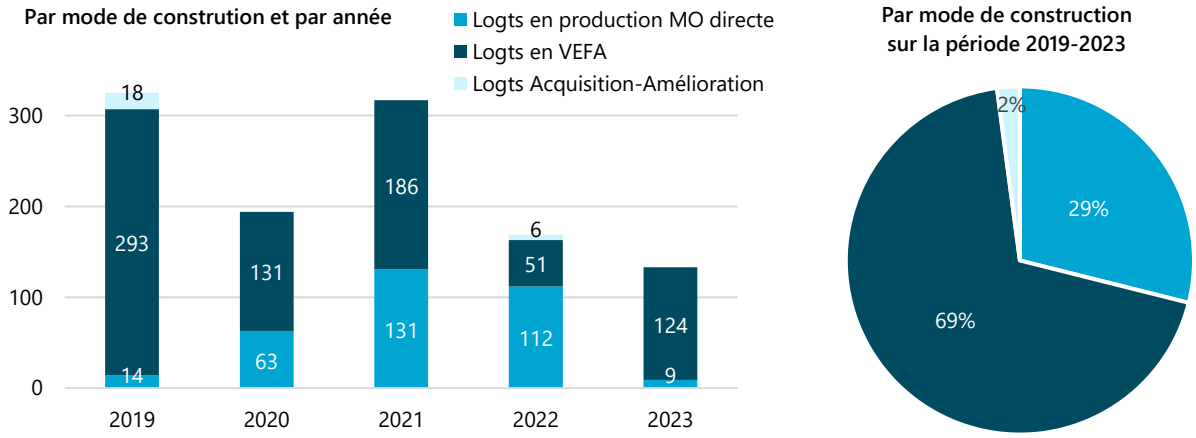
Source : Harmonia et 13 Habitat (fichier 8-3-évolution-patrimoine) (*) Acquisition en 2022 de six logements sans amélioration.

Le patrimoine en propriété de la société a donc augmenté de seulement 0,7 % sur la période 2019-2023, les volumes de ventes et de démolitions étant relativement importants.

Sur cette même période, le développement de l'offre (34 opérations comprenant 1 045 logements familiaux, et une opération en structure collective de 93 équivalents-logements « Cœur Saint-Loup » à Marseille en 2019) concerne 21 communes du département, la ville de Marseille concentrant un tiers de ces logements. Les modalités de financement des opérations sur cette même période sont détaillées au § 4.3.1.2.

La VEFA est largement majoritaire et représente près de 69 % des nouveaux logements et le recours à l'acquisition-amélioration est très peu développé par l'office.

**Figure 7 : Développement de l'offre de logements sur la période 2019-2023**




Source : Harmonia et 13 Habitat (fichier 8-3-évolution-patrimoine)

Les engagements pris par l'office dans le cadre de CUS 2019-2024 en matière de développement de l'offre de logement familiaux ne seront pas atteints. À fin 2023, l'office n'a réalisé que 36 % de son

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



objectif (1 045 logements familiaux mis en service pour un objectif de 2 908)[46].

**Tableau 15 : Logements familiaux mis en service sur la période 2019-2023 par type de financement, rappel des objectifs CUS**

| Année de mise en service | PLAI | PLUS | PLS | LLI | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 | 28 | 161 | 27 | 16 | 232 |
| 2020 | 71 | 105 | 18 | | 194 |
| 2021 | 78 | 142 | 97 | | 317 |
| 2022 | 44 | 55 | 70 | | 169 |
| 2023 | 47 | 61 | 25 | | 133 |
| Total logements mis en service | 268 | 524 | 237 | 16 | 1 045 |
| En pourcentage des mises en service | 25% | 50% | 23% | 2% | 100% |
| *Objectifs CUS 2019-2024 en nombre de logements* | *749* | *1 359* | *800* | - | *2 908* |

Source : 13 Habitat (Fichier 8-3-évolution-patrimoine.xls) (fichier 9-1-gestion locative.xls), et CUS 2019-2024

***Recommandation 7 : Accroître fortement la part de logements locatifs sociaux au détriment du logement intermédiaire dans la production, en cohérence avec le plan stratégique patrimonial et le plan local de l'habitat.***

A la lecture des procès-verbaux de CA et de bureau, 25 opérations comportant 825 logements dont 484 LLI ont été approuvées au cours des années 2023 et 2024. Ces opérations sont présentées comme étant des opportunités en VEFA avec parfois des programmes mixtes comprenant des logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS). Il convient de rappeler que la première mission d'un office public de l'habitat est de produire et gérer des LLS à destination des ménages les plus modestes (cf. article L.421-1 du CCH[47]). Aussi, alors même que les engagements de 13 Habitat dans le cadre de la CUS en matière de production de LLS ne sont pas tenus, il apparaît inopportun de consacrer au LLI près de 58 % de la production telle que validée par le CA sur la période 2023-2024.

Le LLI n'est aucunement considéré comme du logement social et qu'il n'est donc pas comptabilisé comme tel au titre de la loi SRU. L'acquisition de ces 484 LLI a un impact négatif important sur la production de LLS à court terme notamment au regard des besoins du territoire, et de ce fait, ne concoure pas à la réalisation des objectifs du PLH de la métropole AMP en matière de LLS. En outre, comme évoqué précédemment, la rentabilité économique future de telles opérations est incertaine. Il est ainsi vivement recommandé à 13 Habitat de revenir à des productions plus équilibrées (le PSP validé par le CA du 23 mars 2023 prévoit la production annuelle de 50 LLI, ce qui est déjà élevé, en accompagnement d'une production de 350 LLS).

Dans sa réponse, 13 Habitat indique vouloir remettre l'accent sur la production de LLS. L'office rencontre en outre des difficultés à trouver des locataires pour ces LLI qui sont économiquement peu attractifs pour les demandeurs compte tenu du montant élevé de leurs loyers.

En conclusion, il ressort de cette analyse que 13 Habitat doit faire face à des besoins importants en termes d'interventions sur le parc existant au regard de l'état général des bâtiments qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation suffisante, notamment sur le plan énergétique. En termes de développement,

[46] CUS page 63 : Engagement 2019-2024 livraisons de 2 908 logements – Indicateur PP-1 Bis.

[47] L'article L.421-1 du CCH 18° alinéa autorise un OPH à construire ou acquérir des logements intermédiaires dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux détenu par ce dernier.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



13 Habitat prévoit de livrer 400 logements par an à partir de 2026. Ce nombre est supérieur à la période sous revue mais reste inférieur aux engagements de la CUS 2019-2024. L'atteinte de cet objectif ne semble pas acquise tant la dépendance de l'office à la VEFA est importante[48] avec un foncier inaccessible notamment sur la ville de Marseille dans un contexte de concurrence avec les autres organismes et surtout avec les promoteurs privés.

Enfin, l'équipe dédiée à la fonction de maîtrise d'ouvrage a été renforcée (en passant de six responsables d'opération à 11) au sein d'une direction de la maîtrise d'ouvrage (DMO) réorganisée en 2023. Pour mettre en œuvre le PSP sur les 16 prochaines années, l'office explique qu'une équipe de 11 ETP affectée aux projets de réhabilitation et de construction neuve ou de démolition aura la capacité de faire face au plan de charge identifié. Avec un ratio de 3 nouvelles opérations lancées par ETP[49], ce sont 33 opérations qui pourraient être lancées chaque année, ce qui paraît tout juste suffisant au regard des besoins. En effet, en fonction de la programmation affichée au PSP, environ 20 à 40 nouvelles opérations de réhabilitation [50] ou en développement de l'offre [51] devront démarrer au cours des 16 prochaines années. L'attention de l'office est donc attirée sur le risque potentiel d'inadéquation entre les moyens disponibles au sein de la DMO et la programmation des opérations.

[48] C'est d'ailleurs pour cette raison que tant de LLI ont été acquis par 13 Habitat en 2023 et 2024.

[49] En partant du principe qu'une opération dure trois ans en moyenne, chaque ETP aurait en charge jusqu'à 9 opérations en cours (en étude, ou en travaux). Il s'agit d'un ratio devant être considéré comme étant un maximum.

[50] De 7 à 29 nouvelles opérations de réhabilitation chaque année entre 2025 et 2039 (selon le calendrier du PSP actualisé en 2024), et en moyenne 13 nouvelles opérations par an.

[51] Avec un objectif de 400 logements par an, et à raison de 30 logements en moyenne par opération, soit environ 13 nouvelles opérations devraient être lancées annuellement.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# 6. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

## 6.1 Caractéristiques des populations logées

Les statistiques relatives à l'occupation du parc social (OPS) montrent une occupation plus sociale que les autres bailleurs du département. Le taux de réponse est de 74 %, identique à celui de 2020. La dernière enquête de 2022 indique également une légère paupérisation des ménages par rapport à la précédente de 2020. La diminution apparente des bénéficiaires de l'APL (Aide personnalisée au logement) n'apparaît pas cohérente avec le DIS 2022[52] et le recueil transmis pour le contrôle qui donnent une proportion beaucoup plus élevée (respectivement 55,7 % et 55,3 % des logements occupés).

**Tableau 16 : Enquêtes d'occupation du parc social 2022**

| Enquête OPS | Pers. Isolées | Ménages 3 enfants et + | Familles mono-parentales | Revenu < 20 % * | Revenu < 60 % * | Revenu > 100 % * | Bénéficiaires de l'APL / AL | Occupants de 65 ans et + |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 Habitat 2022 | 39,7% | 11,3% | 26,1% | 26,0% | 66,8% | 8,7% | 50,0% | 19,3% |
| Emménagés récents 2022 | 31,3% | 14,4% | 36,0% | 32,4% | 77,0% | 2,5% | 60,6% | 6,8% |
| *13 Habitat 2020* | *39,2%* | *10,9%* | *25,2%* | *25,4%* | *65,9%* | *8,6%* | *53,4%* | *19,2%* |
| *Bouches-du-Rhône 2020* | *35,5%* | *11,3%* | *23,2%* | *23,0%* | *60,6%* | *11,2%* | *51,2%* | *16,2%* |
| *Région PACA 2020* | *35,4%* | *10,9%* | *23,1%* | *21,2%* | *59,4%* | *11,4%* | *49,5%* | *16,2%* |
| *France Métropolitaine 2020* | *40,2%* | *10,8%* | *21,7%* | *21,3%* | *60,6%* | *10,3%* | *48,2%* | *14,3%* |

Source : revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social (données retraitées Ancols)

Le taux de rotation des locataires de l'OPH est faible et le parc plus ancien, l'ancienneté des locataires est par conséquent également supérieure à celle constatée chez les autres bailleurs.

**Tableau 17 : Ancienneté des locataires au 1er janvier 2023**

*En années*

| Ventilation en années | Premier décile | Premier quartile | Médiane | Troisième quartile | Dernier décile |
|---|---|---|---|---|---|
| OPH 13 Habitat | 14,9 | 1,6 | 4,3 | 9,8 | 22,5 |
| Autres bailleurs du département | 13,0 | 1,3 | 3,5 | 8,5 | 19,5 |
| *Références PACA* | *12,4* | *1,3* | *3,3* | *8,1* | *18,1* |

Source : *données RPLS 2023 retraitées Ancols

En tant que premier bailleur du département, 13 Habitat y joue un rôle social prépondérant. Ce résultat est à rapprocher de la proportion importante de logements en QPV (48 %) et des faibles niveaux de loyer proposés (cf. § 6.3) qui contribuent à ce constat.

[52] Dossier Individuel de situation (dispositif d'autocontrôle mis en place par la fédération des OPH).

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



## 6.2 Politique d'attribution

### 6.2.1 Orientations générales

La composition de la CALEOL est conforme à l'article R. 441-9 du CCH. Le parc de l'office étant implanté uniquement dans les Bouches-du-Rhône, l'office a fait le choix d'une commission unique composée d'administrateurs (six titulaires et six suppléants). Elle est présidée par la présidente de l'office.

Le CA du 20 mai 2020 a mis à jour le « règlement intérieur de la CALEOL » mais cette version n'est pas à jour sur le site internet (version téléchargeable de mars 2019). Dans sa réponse l''office indique qu'il va procéder à la mise en ligne de la dernière version modifiée au CA du 10 mars 2025.

***Observation 5 : Les orientations en matière d'attributions, qui datent de 2017, sont obsolètes et ne permettent pas de répondre à l'article R. 441-9 du CCH.***

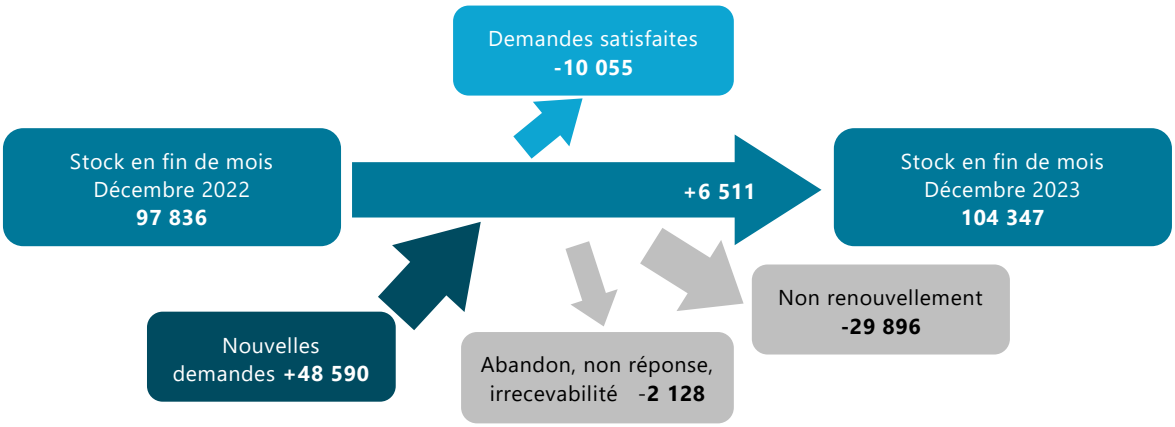
Le document « Politique d'attribution des logements » est également téléchargeable mais est cependant très ancien (mars 2017) ; il ne prend pas en compte les évolutions législatives intervenues depuis. Dans sa réponse, l'office s'engage à faire valider une nouvelle politique d'attribution au CA de juin 2025 et à mettre en ligne les documents actualisés selon les dispositions prévues à l'article R. 441-9 du CCH.

Un bilan annuel de la CALEOL a été présenté au CA lors des derniers exercices conformément à ce même article (cf. § 6.2.4).

### 6.2.2 Connaissance et gestion de la demande

Le nombre de demandeurs est en hausse de 6,7 % sur l'année 2023 dans le département des Bouches-du-Rhône. L'obtention d'un logement social y est particulièrement difficile. Le taux de tension[53] est 9,8 dans les Bouches-du-Rhône (10,1 sur la métropole AMP) contre 8,6 en PACA et 6,0 en France.

**Figure 8 : Évolution des demandes en stock pour les Bouches-du-Rhône (2023)**




Source : Infocentre SNE – données retraitées Ancols

Les données départementales du système national d'enregistrement de la demande (SNE) sont synchronisées avec le progiciel du bailleur (module CALEOL de l'ERP). Néanmoins, les écarts entre les

[53] Le ratio pris en compte est le rapport entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



données du bailleur et celles du SNE montrent un dysfonctionnement du processus pour les demandes satisfaites par 13 Habitat.

***Observation 6 : L'office ne procède pas systématiquement à l'actualisation des informations de la demande de logement dans le SNE en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail (non conforme à l'article R. 441-2-9 du CCH).***

La radiation des demandes effectuée à la suite de la signature d'un bail ne s'accompagne pas d'une mise à jour systématique des informations dans le SNE. Des discordances ont été relevées entre la base de données de l'organisme et le SNE, en particulier sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (2 958 demandes soit 53 % des baux signés), sur les revenus mensuels (1 857 demandes soit 33 %), sur la catégorie de ménage (809 demandes soit 15 %) et sur les unités de consommation (468 demandes soit 8 %). Au total, seulement 30 % des dossiers montrent des données identiques sur ces quatre items. A titre d'illustration, la liste des 151 demandes pour lesquelles les quatre données diffèrent figure en annexe III. Dans sa réponse, l'office s'engage à identifier les dysfonctionnements et les corriger

### 6.2.3 Examen triennal des conditions d'occupation des logements

Depuis 2019, les bailleurs sociaux doivent procéder à un examen tous les trois ans, à compter de la date de signature du bail, des conditions d'occupation des logements situés en zone tendue (A bis, A et B1). La CALEOL doit se voir communiquer par le bailleur la situation des locataires dans l'une des cinq situations suivantes : suroccupation telle que définie à l'article L. 822-10 du CCH, sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH, logement quitté par une personne handicapée quand ce logement est adapté au handicap, reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté et dépassement du plafond de ressources.

Cette procédure n'ayant pas été mise en œuvre lors du précédent contrôle de 2022, l'office s'était engagé à la déployer à compter de l'année 2023. Un premier état des sur et sous-occupation a été mené par agence sans qu'un bilan global ou plan d'action n'aient été réalisés à l'échelle de l'office. La CALEOL du 20 juin 2023 a étudié la suroccupation identifiée sur l'agence Mer et Collines sur la période 2020-2023 et vingt cas de dépassements des plafonds de ressources sur la période 2017-2020 sur les agences Belvédère et Ouest Provence ont été présentés lors de la CALEOL du 21 décembre 2023. Les suivis des quelques dossiers de suroccupations potentielles ont été successivement présentés lors de six CALEOL courant 2024. Ces actions restent insuffisantes et non conformes aux obligations législatives.

***Observation 7 : L'examen triennal des conditions d'occupation des logements par la CALEOL n'a pas été correctement mis en place depuis le précédent contrôle de 2022 (non-conforme à l'article L. 442-5-2 du CCH).***

Concrètement, seuls quelques très rares cas de suroccupation ont été examinés en CALEOL. Aucune démarche n'a été entreprise par l'office et aucun plan d'action n'a été déterminé pour traiter les situations de sous-occupations identifiées par agence. Les situations de handicap n'ont jamais été abordées et les ménages dépassant les plafonds de ressources n'ont pas été identifiés sur les huit autres agences. Enfin, et c'est sans doute le plus important, l'office a commis une erreur en n'analysant que les

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



situations des locataires entrés dans les logements depuis moins de trois ans[54] alors que c'est la situation de tous les locataires depuis plus de trois ans qui aurait dû être examinés par la CALEOL[55]. Le nombre de situations analysées est donc largement sous-estimé, les emménagés récents n'ayant statistiquement que peu évolués dans leurs conditions d'occupation.

L'office doit mettre en place une procédure conforme à la règlementation et faire valider par ses instances dirigeantes des objectifs précis concernant la politique d'attribution et d'occupation de ses logements (cf. § 6.2.1). L'analyse de la sous-occupation représente en particulier un enjeu important en zone tendue quand bien même les marges de manœuvre de l'OPH restent limitées au vu du nombre insuffisant de petits logements à proposer aux personnes isolées.

Dans sa réponse, l'office indique avoir initié la démarche en commençant par les situations de suroccupation. Deux premiers dossiers concernant des situations de suroccupation sur les agences d'Aubagne et de l'Arbois ont été présentés en CALEOL le 27 mars 2025.

**Tableau 18 : Occupation du parc social par typologie de logement et par nombre d'occupants**

| Logement familial occupé | Nombre d'occupants | | | | | | Total | Pourcentage |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 ou + | | |
| Type 1 | 556 | 35 | 5 | 1 | 0 | 0 | 597 | 2% |
| Type 2 | 4 007 | 577 | 81 | 21 | 4 | 0 | 4 690 | 15% |
| Type 3 | 4 378 | 5 281 | 2 075 | 890 | 295 | 87 | 13 006 | 42% |
| Type 4 | 1 907 | 2 241 | 2 194 | 2 075 | 1 302 | 568 | 10 287 | 33% |
| Type 5 | 230 | 364 | 276 | 335 | 412 | 441 | 2 058 | 7% |
| Type 6 ou + | 13 | 25 | 19 | 20 | 35 | 78 | 190 | 1% |
| Total | 11 091 | 8 523 | 4650 | 3 342 | 2 048 | 1 174 | 30 828 | 100% |
| Pourcentage | 36% | 28% | 15% | 11% | 7% | 4% | 100% | - |

Source : données exploitables extraites de la base locative au 1er janvier 2023 (logements familiaux occupés)

L'analyse croisée de la typologie et du nombre d'occupants montre que 31 % des logements familiaux apparaissent en sous-occupation (identifiés en bleu clair dans le Tableau 18). Il est à noter que ces calculs réalisés par l'Ancols sur la base du recueil transmis lors du contrôle diffèrent fortement de la proportion de la sous-occupation présentée en CALEOL par l'OPH qui est faussement basée sur les seuls locataires entrés récemment[54].

### 6.2.4 Bilan des attributions

Le bilan de la CALEOL 2023 et les analyses statistiques réalisées attestent du caractère social des attributions réalisées par l'office. Le manque d'attractivité du parc amène assez logiquement 13 Habitat à accueillir les populations les plus défavorisées du département. Le bilan qui est présenté au CA fait également le point sur les actions mises en place pour répondre aux évolutions de la réglementation (signature des conventions de gestion en flux, objectifs de mixité, cotations de la demande non encore

[54] L'analyse réalisée par 13 Habitat s'est limitée aux baux signés entre le 01/01/2020 et le 31/12/2023.

[55] Extrait de l'article L.442-5-2 du CCH : « *le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement* ».

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



en place et démarrage du volet EOL des CAL…) et aux enjeux propres à l'organisme (lutte contre la vacance commerciale, mutation et parcours résidentiel…).

Les objectifs de politique publique sur les DALO et les ménages du premier quartile font l'objet d'une information dans les bilans annuels. 234 demandeurs DALO (14 % des baux signés) ont été logés par 13 Habitat en 2023 dont 47 sur son contingent propre (6 %). En revanche aucune donnée n'est communiquée sur l'obligation de relogement des publics prioritaires.

***Observation 8 : L'office n'est pas en mesure de justifier qu'il consacre 25 % de ses attributions de logements sur son contingent propre aux publics prioritaires en méconnaissance de l'article L. 441-1 du CCH.***

L'Ancols rappelle que cette obligation s'applique à 13 Habitat pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué. Aucune information relative aux publics prioritaires n'a été transmise dans le recueil de données demandé lors du contrôle (fichier 9-2 CALEOL).

Dans sa réponse, l'OPH estime consacrer plus de 25 % de ses attributions en faveur des publics prioritaires sans transmettre aucun justificatif ou bilan chiffré. 13 Habitat doit travailler sur les extractions de son progiciel pour avoir la capacité de suivre et rendre compte de l'atteinte des objectifs imposés par la législation sur son contingent propre.

***Observation 9 : L'office ne consacre pas 25 % de ses attributions de logements situés hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) à des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile de revenus (non conforme à l'article L. 441-1 du CCH).***

Le bilan présenté par l'office indique un taux d'attributions suivis de baux signés aux demandeurs du premier quartile de 15,5 % en 2023 sur l'ensemble des baux signés. Le calcul réalisé ne correspond cependant pas à l'indicateur défini à l'article L. 441-1 du CCH pour suivre les objectifs de politique publique sur les attributions aux ménages du premier quartile qui n'auraient dû être comptabilisées qu'en dehors des QPV.

Pour le premier semestre 2024, les données de suivi des objectifs de mixité sociale au titre des dispositions de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC) sont les suivantes :

**Tableau 19 : Ventilation des attributions du premier semestre 2024 en fonction des quartiles de ressources et de la localisation (QPV)**

| Niveau des ressources par unité de consommation | En QPV | | Hors QPV | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Attributions | % | Attributions | % | Attributions | % |
| Inférieur au 1er quartile ou ménage relogé ANRU | 86 | 33,6% | **83** | **20,9%** | 169 | 25,9% |
| Supérieur au 1er quartile | **170** | **66,4%** | 314 | 79,1% | 484 | 74,1% |
| Total | 256 | 100% | 397 | 100% | 653 | 100% |

Source : 13 Habitat (l'objectif d'attribution en QPV des ménages des quartiles 2,3 et 4 repose sur les attributions suivies de baux signés)

Le Tableau 19 montre que l'objectif d'attribuer au moins 25 % des logements situés hors QPV à des ménages dont les revenus sont inférieurs au premier quartile de revenus (Q1 et/ou relogés ANRU) n'a pas été atteint. Le résultat de 20,9 % obtenu au premier semestre 2024 par 13 Habitat est néanmoins très supérieur aux 16,2 % atteints par l'ensemble des bailleurs sur les quatre EPCI (établissements

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



publics de coopération intercommunale) concernés du département (16,4 % sur la principale AMP qui représentent plus de 90 % des attributions).

L'analyse statistique par l'Ancols des données des attributions réalisées sur la période 2021-2024 confirme le constat réalisé avec 26,8 % des attributions au profit de ménages du premier quartile de ressources sur l'ensemble du parc mais seulement 21,6 % des baux signés en dehors des QPV.

**Tableau 20 : Comparaison des profils des entrants**

| Profils des entrants | Pers. Isolées | Ménages 3 enfants et + | Familles mono-parentales | Revenus < 20%* | Revenus < 60%* | Revenus >100%* | Bénéficiaires de l'APL / AL** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Baux signés 13 Habitat 2021-2024 ** | 30% | 13% | 32% | 45% | 83% | 2% | 62% |
| Emménagés récents (OPS 2022) | 31% | 14% | 36% | 32% | 77% | 3% | 61% |
| *Références départementales 2023**** | *35%* | *nc* | *nc* | *nc* | *67%* | *5%* | *nc* |

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social
** estimation des nouveaux locataires de l'organisme par l'Ancols selon les données exploitables des attributions fournies
*** source SNE : Statistiques de décembre 2023 sur les Bouches-du-Rhône (https://www.data.logement.gouv.fr/statistiques)

Le Tableau 20 montre les niveaux de ressources des ménages ayant bénéficié d'une attribution. Les niveaux de ressources relevés sont sensiblement plus faibles que pour les autres bailleurs du secteur.

**Tableau 21 : Délais d'attribution des ménages ayant signé un bail entre 2021 et 2024**

| Délai d'attribution[56] | 1er décile | 1er quartile | Médiane | 3ème quartile | Dernier décile |
|---|---|---|---|---|---|
| Baux signés 13 Habitat | 3,8 mois | 7,8 mois | 15,9 mois | 30,5 mois | 51,8 mois |
| Références départementales | 2,3 mois | 5,7 mois | 13,0 mois | 24,3 mois | 36,4 mois |
| *Ancienneté de la demande (NUD Actifs)* | *2,3 mois* | *6,2 mois* | *13,0 mois* | *28,5 mois* | *45,7 mois* |

Sources : calculs d'après les données de attributions de logements familiaux entre 2021 et 2024 comparé aux attributions sur le département de 2021 à 2024 à l'ancienneté de la demande à fin 2023 (source données SNE sur les Bouches-du-Rhône)

Le Tableau 21 indique également que 13 Habitat prend globalement en compte l'ancienneté de la demande lorsqu'un logement est attribué à un demandeur.

### 6.2.5 Gestion des attributions

Les séances de la commission se tiennent en présentiel au siège de l'office. Les visio-conférences ne sont plus proposées par 13 Habitat à l'ensemble des membres de la CALEOL ce qui limite la participation des membres à voix consultatives (réservataires et préfecture notamment). Seules les mairies sont appelées au téléphone lorsqu'un logement de leur commune est présenté en CALEOL.

Les instances dirigeantes ont mis fin à l'enregistrement intégral des commissions au premier trimestre 2023 principalement pour des raisons évoquées de coût.

Si l'enregistrement des séances ou l'anonymisation des candidatures ne sont effectivement pas obligatoires, les justifications nécessaires des décisions prises en commission ne sont aujourd'hui plus suffisamment traçables. Les explications des motifs de refus avant la commission ou des décisions de non-attribution sont insuffisantes sur les procès-verbaux des CALEOL ce qui engendre un manque de transparence. L'établissement d'une « fiche enquête » de chaque candidature présentée oralement n'est pas suffisante pour assurer la traçabilité et la justification attendue des décisions prises par la

[56] Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature du bail ou l'entrée dans les lieux.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



commission. La « fiche enquête » qui comprend les informations sur le candidat n'est pas distribuée aux membres de la CALEOL et ne fait pas l'objet d'une projection en séance (système informatique et de visio-conférence non opérationnels). Elle est signée par le responsable de territoire (chef d'agence) alors que le processus de recherche et de sélection des candidats est entièrement centralisé depuis la dernière réorganisation au service commercial de la direction des territoires. L'avis sur la candidature est également formulé par le siège (et non par l'agence comme indiqué sur la fiche).

**Tableau 22 : Activité de la commission d'attribution de logements**

| Années | Nombre de CALEOL | Nombre de demandes (NUD/CALEOL) | Nombre de logements | Moyenne demandes/CALEOL | Moyenne logts/CALEOL |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 92 | 8 088 | 2 811 | 88 | 31 |
| 2022 | 90 | 7 587 | 2 418 | 84 | 27 |
| 2023 | 112 | 6 050 | 1 887 | 54 | 17 |
| 2024 (résultat partiel) | 101 | 4 939 | 1 665 | 49 | 16 |
| Total | 395 | 26 664 | 8 781 | 68 | 22 |

Source : données recueil CALEOL de janvier 2021 à octobre 2024, retraitement Ancols

Les données du Tableau 22 indiquent que 26 664 candidats ont été proposés sur 8 781 logements vacants soit un taux moyen de plus de trois candidats par logement (cf. article R. 441-3 du CCH). 29 % des candidats étant positionnés successivement sur plusieurs logements et 25 % des logements étant proposés plusieurs fois en CALEOL (à la suite de refus, de non-attribution ou d'une nouvelle vacance depuis 2021), au total ce sont 18 514 demandeurs différents qui ont été proposés sur 6 608 logements différents depuis 2021. Seule une vingtaine de groupes (totalisant plus de 2 000 logements) de 13 Habitat considérés comme non-attractifs et difficiles à louer sont exonérés de plusieurs candidatures. Si l'office paraît globalement respecter l'obligation de trois candidatures pour chaque logement attribué, l'analyse détaillée des candidatures par logement montre un résultat beaucoup plus nuancé :

- 14 % des logements présentés en CALEOL avec une candidature unique et même 22 % en décomptant les demandeurs ayant refusé le logement avant la CALEOL ;
- 39 % des logements ont fait l'objet d'une décision d'attribution par la CALEOL à un seul demandeur ce qui indique que les autres dossiers éventuellement présentés n'ont pas été considérés comme acceptables ou recevables par la CALEOL.

Ces proportions sont globalement stables sur les quatre années étudiées et ne sont pas cohérentes avec la forte tension de la demande sur le département (cf. § 6.2.2). Les décisions de « non-attribution » (principalement pour des motifs d'inadéquation des ressources ou du ménage au logement) et de « refus avant la CALEOL » (refus du logement par le demandeur ou absence de réponse aux sollicitations du bailleur avant la CALEOL) représentent respectivement 23 % et 21 % des décisions de la CALEOL, soit au total presque la moitié des demandes présentées.

De janvier 2021 à octobre 2024, seulement quatre décisions d'« attribution sous condition suspensive » ont été prises par la CALEOL. Cette possibilité offerte par l'article R. 441-3-1 du CCH permet au bailleur de proposer un logement lorsqu'une pièce justificative, relevant de la liste limitative mentionnée à l'article R. 441-2-4-1 du CCH, est manquante au moment de l'examen de la demande par la commission. La labellisation utilisée de « refus avant la CALEOL » des demandeurs n'ayant pas répondu à l'office avant la tenue de la CALEOL apparaît incorrecte et d'autant plus injustifiée que 13 Habitat n'a pas été

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



en capacité d'en produire les justificatifs attendus dans un dossier spécifiquement contrôlé par l'Ancols (cf. § 6.2.6).

Alors que la nouvelle réorganisation mise en place début octobre 2024 avait pour but de rationaliser et de diminuer le nombre de personnes affectées aux attributions de logements en les regroupant au siège, l'Ancols y dénombrait (dans l'organigramme) encore 27 personnes intervenant dans le processus d'attributions (sans compter l'équipe de six personnes consacrée aux relogements spécifiques ANRU). Bien qu'en diminution, ce nombre qui était estimé par l'office à 40 avant la réorganisation apparaît encore très élevé au regard du volume de logements à attribuer observé depuis 2023 (moins de 2 000 soit 74 dossiers par agent et par an).

Le Tableau 22 montre également une augmentation des fréquences des CALEOL en 2023 et 2024 qui se réunit désormais jusqu'à trois fois par semaine alors que l'on constate une baisse du nombre de demandes et de logements présentés en CAL. Cette fréquence élevée n'apparaît ni efficiente pour les services de l'office (temps de préparation limité, délai très court laissé aux demandeurs pour compléter les dossiers en amont de la commission, chronophage pour la responsable du service…) ni justifiée au regard des délais élevés de relocation dont la moyenne est de l'ordre de 126 jours (principalement du fait des délais importants de travaux à la relocation mais également de pertes de temps dans les tâches qui ne sont pas systématiquement réalisées en temps masqué).

Outre la mobilisation des équipes en charge de préparer les commissions, la convocation à la séance des neuf responsables de territoires pour un quart d'heure au maximum chacun et des six administrateurs pour une CALEOL ne durant qu'une heure en moyenne, l'augmentation de la fréquence des commissions engendre également un versement à la hausse des jetons de présence versés aux six membres de la CALEOL (87,50 €/séance soit jusqu'à 60 k€ par an).

***Recommandation 8 : Améliorer l'efficience de la gestion des attributions.***

Des gains d'efficience sont attendus en particulier sur les principaux points suivants :

- Rationaliser l'organisation du service commercial ; analyser les rôles et missions du siège et des agences et évaluer la nécessité de participation des responsables de territoire à la CALEOL ;
- Revoir le processus d'attributions et de remise en état des logements à la relocation afin d'en diminuer le délai global (cf. § 2.2.2) ;
- Optimiser le fonctionnement et diminuer le nombre de CALEOL ; proposer la visio-conférence pour permettre à l'ensemble des membres de participer à la CALEOL et de prendre connaissance des fiches enquêtes (dont l'élaboration est sans doute à simplifier) ;
- Proposer systématiquement trois candidatures cohérentes avec les logements présentés en CALEOL ; améliorer et sécuriser la traçabilité des décisions dans l'objectif de garantir l'équité et l'égalité de traitement des candidatures.

Dans sa réponse ; l'office indique avoir d'ores et déjà pris en compte certaines remarques en revoyant intégralement le process, en remettant en fonctionnement la visio-conférence pour les mairies et les responsables d'agence, en ramenant la fréquence des CALEOL à deux par semaine, en mettant en place l'anonymisation des candidatures proposées (délibération du CA du 10 mars 2025) et en se rapprochant

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



de l'éditeur du logiciel utilisé pour produire un procès-verbal plus qualitatif. La liste des cités en manque d'attractivité a été mise à jour avec possibilité de ne présenter qu'un seul candidat.

### 6.2.6 Contrôle des attributions

Sur la période 2021–2023, les demandes suivies d'un bail signé (5 500) ont fait l'objet à plus de 99 % d'une radiation « suite à attribution » de la demande dans le SNE.

De même, l'analyse des attributions réalisée à partir du fichier transmis par l'organisme de janvier 2021 à octobre 2024 et la vérification d'un échantillon ciblé de 110 dossiers n'ont pas révélé de dépassement de plafonds de ressources à l'exception des dérogations autorisées pour les relogements ANRU ou les attributions dans la limite des 120 % des plafonds PLUS (avec majoration de loyer).

Le contrôle a également porté sur les conditions d'attribution des logements qui ont été signalées par voie de presse et qui ont bénéficié à des membres de la famille de la présidente ou d'un des directeurs de l'office. L'analyse de ces dossiers a permis de confirmer globalement toutes les informations diffusées (cf. annexe IV).

Sur le plan juridique, le contrôle des dossiers signalés n'a pas relevé d'irrégularité dans le processus d'attribution proprement dit, les ménages concernés étant tous éligibles au logement social. Néanmoins, des différences manifestes dans le processus de relocation permettent de caractériser un traitement particulier et inhabituel de ces attributions avec notamment :

- Des travaux à la relocation particulièrement élevés consistant à une remise à neuf totale des logements avec des prestations qualitatives inhabituelles et non conformes aux standards de l'office comme des cuisines aménagées, des volets roulants électriques, des créations de points électriques supplémentaires dans le logement ou sur le balcon, des portes blindées sans augmentation de loyer ou la mise en place de pare-douche qui ne figurent pas au bordereau des prix du marché correspondant… ; les travaux engagés qui se montent jusqu'à 46 k€ sont parmi les plus chers de l'office (médiane des travaux remise en état des logements à 3 341 €, dernier décile à 12 132 € et dernier centile à 21 017 € par logement) ; dans leur réponse, l'office (à l'appui d'un rapport d'expertise) et le directeur concerné par les travaux réalisés dans les quatre appartements listés en annexe IV indiquent avoir constaté des surfacturations importantes des travaux sur des logements (doublons, main d'œuvre refacturés, métrés erronés, travaux facturés mais non réalisés) grandement lié à un défaut de suivi et de contrôle de la chaîne de commande ; des enquêtes internes sont en cours ; ces éléments ont d'ores et déjà fait l'objet d'un signalement au procureur de la République ;
- Des pré-visites de sortie de deux ménages futurs attributaires (mutations internes) avant même la tenue de la CALEOL pouvant sous-entendre une anticipation de la décision de cette dernière (dans la procédure de l'office, la pré-visite est initiée après la réception du préavis de départ des locataires) ; dans le cadre d'une mutation, une pré-visite peut toutefois être effectuée avant la CALEOL afin de s'assurer de la bonne occupation du précédent logement ;
- Un procès-verbal de la CALEOL du 30 mai 2023 ne mentionnant aucun déport de la présidente de l'office, également présidente de la CALEOL, lors de l'attribution du logement à des membres de sa famille ( ), la plaçant dans une situation de conflits d'intérêts

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



(participation non conforme au « code éthique et déontologie des administrateurs », cf. Observation 2) ; dans sa réponse, l'OPH a fourni des attestations de deux salariés et de quatre des cinq autres membres présents de la commission confirmant le déport de la présidente lors de la séance et revendique une erreur « matérielle » ;

- Pour ce même logement relevant du contingent préfectoral, huit demandeurs DALO se sont vus refuser l'attribution lors des CALEOL des 8 et 21 mars 2023 sans que l'office ne puisse apporter tous les justificatifs attendus, en particulier ceux des trois « refus avant CALEOL » ; les décisions de non-attribution prononcées pour les cinq autres demandeurs DALO pour inadéquation de la famille au logement n'apparaissent pas non plus justifiées puisque les dossiers répondaient aux critères habituellement acceptés par les bailleurs sociaux, en termes d'indicateurs financiers et de typologie ; sur les cinq dossiers, trois dossiers présentaient des critères financiers similaires (taux d'effort et reste à vivre) à ceux des parents de la présidente finalement attributaire lors de la CALEOL du 30 mai 2023 (sur désignation de l'office) ;
- Une décision d'attribution prise par la CALEOL du 1er mars 2023 qui n'a étonnamment pas tenu compte de la meilleure adéquation du logement au ménage et de l'ancienneté de la demande (la typologie des familles classées en rang 2 et 3 présentant une meilleure adéquation avec le logement proposé) ;
- Un loyer (PLI) n'ayant pas été facturé au loyer maximum défini par l'office (contrairement à d'autres situations, la demande de dérogation n'a pas été présentée au CA et ne précise en outre pas le lien de parenté des bénéficiaires avec le directeur concerné) ; dans sa réponse, l'office envisage de revenir sur la dérogation accordée et de proposer au bureau du CA et aux locataires d'appliquer le tarif plafond du logement.

Ces éléments montrent des situations de potentiels « traitements de faveur » qui ne sont pas conformes à la « charte éthique et déontologique interne » applicable aux salariés et au « code éthique et déontologie des administrateurs ». Ces deux documents rappellent qu'un « *délit de corruption ou de trafic d'influence pourrait être caractérisé par la signature d'un « service fait » pour des prestations livrées non conformes ou de faciliter l'attribution d'un logement (ou d'un local) au profit d'un tiers* ». Ils citent également plusieurs situations pouvant présenter un conflit d'intérêt : « *Un administrateur siège à la Commission d'Attribution Logement (CAL) le jour de l'attribution d'un logement à sa fille ; une demande de logement est formulée par un collaborateur (ou l'un de ses proches) intervenant directement ou indirectement dans le processus attribution ; un collaborateur intervient en tant que donneur d'ordre pour des travaux dans le logement occupé par l'un de ses proches*. » Ces exemples de conflits d'intérêts correspondent justement aux cas relevés lors du présent contrôle.

Au vu des natures et des montants de travaux facturés dans les logements ou de la baisse de loyer accordée sur un logement, les conditions d'attribution ne relèvent plus des conditions normales. Les baux signés pourraient également être considérés comme des conventions visées aux articles L. 423-10 à 11-1 du CCH et devoir faire l'objet d'une délibération préalable du CA, la présidente et l'un des directeurs de l'office étant a priori indirectement intéressés. Il est en effet rappelé que le directeur était en position d'encadrement des équipes en charge des travaux à la relocation et que la présidente de l'office préside la CALEOL ce qui les place tous deux dans les chaînes décisionnelles. 13 Habitat doit mettre en place une procédure encadrant spécifiquement les attributions aux proches des

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



administrateurs et des salariés et renforcer le contrôle interne afin d'interdire tout favoritisme et limiter les risques de conflit d'intérêt (cf. Observation 2) pour garantir l'égalité de traitement de tous les demandeurs de logement.

Le contrôle a relevé que l'office loue depuis le 26 mai 1981 à des fins d'hébergement de vacances le logement 27001022 du groupe 270 situé sur l'Ile du Frioul au comité d'entreprise (œuvres sociales du comité technique paritaire de l'OPAC). Cette location avait été approuvée par le CA du 25 février 1980 dès la mise en service du groupe. Le comité d'entreprise s'acquitte du loyer et des charges et propose aux salariés (en accord avec l'employeur) la location de cet appartement du printemps à l'automne (soit à la semaine, soit en week-end). Ce type de location à personnes morales n'est pas conforme aux dispositions de l'article L. 442-8-1 du CCH qui autorise la location de logements à usage d'habitation (meublés ou non) à une liste de personnes morales bien déterminées. Le contrat a été résilié à la suite du contrôle et remis à la location sociale.

## 6.3 Politique de loyers

Les niveaux de loyers pratiqués sont historiquement bas et inférieurs aux références départementales et régionales du fait de la prépondérance des anciens financements (74 % du parc) mais aussi de la politique retenue jusqu'en 2022 par le CA de ne pas augmenter systématiquement les loyers chaque année (contrairement aux loyers à la relocation qui était mis aux plafonds pour les nouveaux entrants). L'analyse des données RPLS au 1er janvier 2023 montre que 72 % des logements bénéficient d'un loyer inférieur aux loyers maximums pris en compte pour le calcul des APL contre 44 % pour les autres bailleurs sociaux du département, ce qui assure une solvabilisation potentielle importante des ménages. Concernant les logements reloués en 2022, la proportion reste très correcte à 59 % contre 35 % pour les autres bailleurs des Bouches-du-Rhône.

D'après le recueil de données au 1er janvier 2023, plus de 55 % des locataires perçoivent une aide au logement couvrant 25 % des loyers et charges et 57 % de la quittance des seuls allocataires concernés qui bénéficient d'un reste à charge total de 204 €/mois en moyenne.

Les loyers proposés sont très attractifs (médiane 338 € mensuels soit 5,4 €/m² pour une surface moyenne de 61 m²). Ils sont en conséquence potentiellement accessibles aux ménages les plus défavorisés.

**Tableau 23 : Comparaison des loyers des logements sociaux par rapport aux références départementale et régionale et nationale**

*En euros par m²*

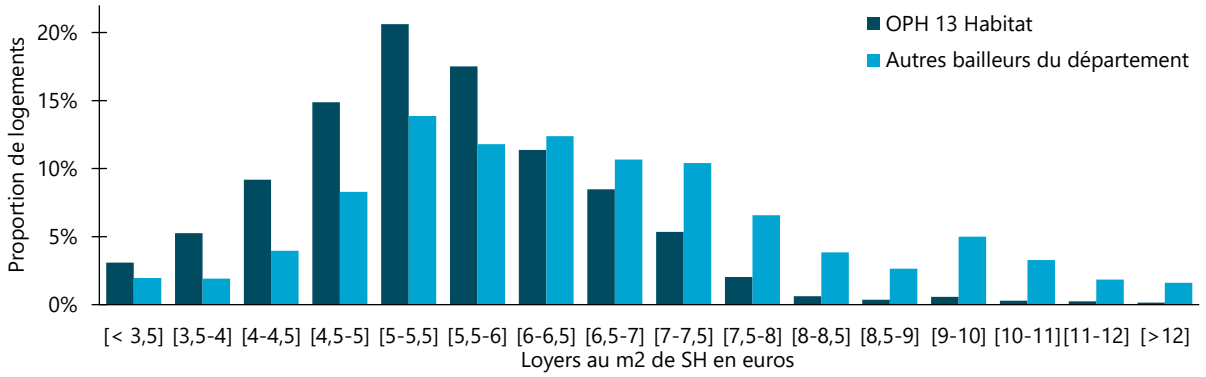
| Loyers au 1er janvier 2023 | Nbre logts | Surface moyenne | Loyer Moyen | Loyer Médian | Loyer mensuel en €/m² de surface habitable | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 1er quartile | Médiane | 3e quartile | Loyer moyen |
| 13 Habitat | 31 038 | 61 m² | 349 € | 338 € | 4,8 | 5,4 | 6,2 | 5,4 |
| *Autres bailleurs du département* | *133 648* | *64 m²* | 425 € | *404 €* | *5,3* | *6,4* | *7,5* | *6,5* |
| *Réf. PACA* | *329 023* | *64 m²* | 413 € | *397 €* | *5,3* | *6,3* | *7,3* | *6,3* |
| *Réf. France métropolitaine* | *4 499 114* | *66 m²* | *nc* | *394 €* | *5,3* | *6,2* | *7,2* | *6,5* |

Sources : données RPLS retraitées Ancols (logements occupés)

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Figure 9 : Dispersion comparée du parc de logements du bailleur par niveaux de loyers hors charges au 1er janvier 2023**




Sources : données RPLS retraitées Ancols

Comme le montre la Figure 9, les niveaux de loyers pratiqués sont plus faibles que ceux proposés par les autres bailleurs sociaux présents sur le département. Ils sont également particulièrement attractifs en comparaison du marché privé (médiane de 12,9 €/m² en 2023 soit 670 € mensuels pour une surface moyenne de 59 m² sur la métropole AMP[57]).

Les loyers pratiqués à la relocation et les mises en services sont également globalement moins élevés que chez les autres bailleurs du département et de la région.

**Tableau 24 : Analyse comparative des loyers pratiqués et des loyers proposés à la location en 2022**

| 31 décembre 2022 | Nombre de logements | Surface habitable (SH) moyenne | Loyer mensuel moyen | Taux Loyer moyen en €/m² SH | Marge mensuelle /plafonds APL | % Marge /plafonds APL | *Hausse annuelle en masse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Logt non reloué | 29 087 | 64 m² | 336,0 € | 5,2 €/m² | 1 238 060 € | 12,8% | 0,38% |
| Relocation 2022 | 1 725 | 61 m² | 359,1 € | 5,8 €/m² | 14 614 € | 2,4% | 9,83% |
| Mise en service 2022 | 147 | 62 m² | 487,4 € | 7,3 €/m² | 1 432 € | 2,1% | - |
| TOTAL | 30 959 | 64 m² | 338 € | 5,2 €/ m² | 1 254 106 € | 12,1% | 0,70% |

Sources : données RPLS 2022 et 2023 retraitées Ancols * hausse entre 31/12 de deux années consécutives

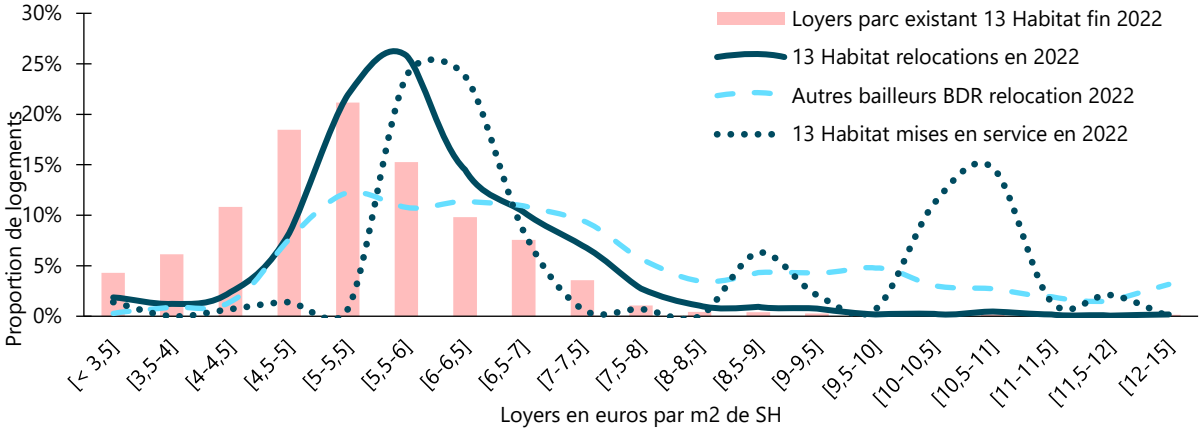
La marge d'augmentation potentielle entre les loyers pratiqués et les loyers maximums des conventions APL est de 12,1 % pour l'office contre 3,6 % pour les autres bailleurs du département.

[57] Source : https://www.observatoires-des-loyers.org

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Figure 10 : Ventilation des loyers proposés à la relocation en 2022**




Sources : données RPLS 2022 et 2023 retraitées Ancols

Les loyers des logements remis en location et mis en service restent également très modérés et sont très attractifs en comparaison de ceux relevés dans le parc privé (médiane de 14,0 €/m² soit 693 € mensuels pour une surface moyenne de 56 m² sur les biens reloués en 2022[57]).

À la suite de la recommandation formulée dans le précédent rapport de contrôle, la politique des loyers a fait l'objet d'un ajustement en CA dans l'objectif de générer des recettes supplémentaires et ainsi faciliter le financement des opérations de développement et d'interventions sur le patrimoine prévues dans le PSP 2023-2040. 13 Habitat a décidé d'appliquer, à compter de 2023, la hausse annuelle des loyers dans les proportions autorisées par l'indice de référence des loyers (IRL). L'absence de hausse annuelle votée de 2015 à 2022 représente encore pour l'année 2023 une perte de produit locatif pour l'office estimée à plus de 5 M€ (l'IRL ayant progressé de 4,58 % sur la période) soit l'équivalent de la moitié des pertes financières liées à la vacance. 13 Habitat envisage continuer de voter une hausse des loyers à 3,26 % au 1er janvier 2025. Un projet de délibération doit être présenté au CA en ce sens.

L'office prévoit également d'augmenter les loyers après réhabilitation au-delà des 5 % autorisés en sus de l'IRL en menant des concertations avec les associations représentatives des locataires (dans la limite des plafonds APL) et de supprimer les exceptions de remise au plafond des loyers à la relocation (seules une vingtaine de cités restent exclues de cette nouvelle politique dans l'attente de travaux de réhabilitation).

En conclusion, les loyers pratiqués et proposés à la location par 13 Habitat se révèlent bas et contribuent à offrir une bonne accessibilité économique aux demandeurs les plus démunis. La nouvelle politique de loyers apparaît cohérente et n'appelle plus de remarque.

## 6.4 Contrôle des loyers maximum autorisés

Le contrôle réglementaire des loyers 2023 ciblé sur les groupes conventionnés à l'APL pour lesquels des dépassements étaient déclarés dans la dernière enquête RPLS a permis d'identifier 33 logements dont les loyers dépassent les plafonds autorisés. La liste des dépassements figure en annexe V :

- 25 des cas concernent le groupe 824 « les Paranques » pour lequel la signature (tardive) de la convention APL le 7 janvier 2020 ne permettait contractuellement pas l'augmentation annuelle des loyers au 1er janvier 2020 bien que les logements neufs aient été mis en service en novembre 2019 ;

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



- Cinq autres logements sont concernés pour des motifs similaires liés à l'application tardive des conventions APL à la suite des acquisitions en décembre 2020 des groupes 853 « rue de Rome » et 852 « rue de Sénac de Meilhan » ; Les nouveaux loyers conventionnés ont été appliqués en janvier 2024 avec un calcul erroné des loyers plafonds ; l'Ancols rappelle également que le retard dans l'application du loyer conventionné constitue un préjudice pour les locataires éligibles et en particulier pour quatre d'entre eux qui bénéficiaient de l'aide au logement ;
- Bien que bénéficiaire de l'APL à la date du contrôle et éligible au logement social, le locataire du logement 67504039 ne bénéficie pas du loyer plafonné à la suite du conventionnement du groupe 675 « République / Colbert Ilot 11 » en janvier 2011 ; l'enquête ressources des locataires en place obligatoire après une acquisition n'a pas été transmise à l'Ancols ;
- Un dépassement est dû au maintien (par erreur) du loyer PLUS majoré lors de l'attribution en février 2011 du logement 56604042 du groupe 566 « Les Hauts de la Laure » à un ménage dont les revenus ne dépassaient pas les plafonds de ressources (le préjudice financier est particulièrement élevé pour ce locataire bénéficiaire de l'APL) ;
- Enfin le locataire du logement 72511038 du groupe 725 « Les Fourneilliers » s'est vu impacté par une hausse de son loyer de 30 % en contrepartie de l'exercice d'une activité professionnelle à son domicile ; rien n'autorise l'office à dépasser le loyer plafond autorisé par la convention APL à un locataire qui est en outre bénéficiaire de l'APL ; l'article 2 des baux locatifs doit être modifié.

A la suite de l'identification des 33 dépassements, les loyers concernés ont fait l'objet d'une régularisation par l'OPH. Pour les trois derniers cas, 13 Habitat a procédé en décembre 2024 à des remboursements des trop-perçus sur trois ans respectivement pour un total de de 4 311 €, 4 495 € et 2 905 €.

## 6.5 Satisfaction des locataires

***Recommandation 9 : Piloter un plan d'action partagé à l'échelle de l'office afin d'améliorer la satisfaction des locataires.***

La dernière enquête de satisfaction a été effectuée par un prestataire en novembre 2023 sur un échantillon de 3 400 locataires. Le niveau de satisfaction globale a nettement régressé entre 2021 et 2023 en passant de 77,6 % à 69,8 %, soit un recul de 7,8 points. Ce niveau est très en deçà des standards HLM (79 %).

Pour le seul logement, le taux de satisfaction diminue également pour passer de 76,5 % en 2021 à 72,6 % en 2023 ce qui reste toutefois correct comparé au benchmark de l'ordre de 77 %. Malgré le dispositif de terrain mis en œuvre, une nette dégradation concernant la satisfaction de la propreté des parties communes est observée depuis l'enquête de 2021, les locataires satisfaits devenant minoritaires (45,2 %, alors qu'en 2021, ils étaient 55,5 % soit un recul de 10,3 points).

La prise en charge des demandes faites par les locataires n'est pas bien notée dans l'enquête de 2023 (taux de satisfaction de seulement 36 % sur les demandes d'interventions techniques dans le logement). 13 Habitat procède à un suivi des réclamations des locataires. Ainsi en 2024 sur près de

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



133 000 réclamations, 95 % sont clôturées dans un délai moyen de 18 jours[58] (143 200 réclamations en 2023). Ces résultats semblent (même si le nombre de réclamations est élevé) de nature à améliorer la satisfaction des locataires à condition que l'information sur les suites données à la réclamation leur soit bien communiquée.

Enfin, même si l'état général du patrimoine plutôt dégradé n'est pas la seule composante de la qualité de service rendu, il est indéniable que cet état explique en grande partie le niveau d'insatisfaction des locataires. De ce fait, il sera utile d'accompagner la mise en œuvre du PSP par une communication régulière et adaptée auprès des locataires (sachant que les dernières réhabilitations ne sont actuellement programmées qu'à l'horizon 2040).

Les résultats en recul et plutôt faibles lors de l'enquête de satisfaction de novembre 2023 montrent qu'il est important pour l'office de poursuivre ses efforts et de formaliser un plan d'action partagé avec l'ensemble des collaborateurs. Dans sa réponse au rapport provisoire, l'office explique vouloir améliorer la satisfaction des locataires par une gestion plus réactive, transparente et participative. Les axes de travail d'un plan d'actions en cours d'élaboration sont également transmis.

[58] Source : 13 Habitat, données sur les réclamations au 2 décembre 2024.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# 7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

## 7.1 Hypothèses de la prévisionnelle

La simulation financière prospective transmise par l'office, réalisée sur l'outil Visial, constitue la déclinaison financière du PSP adopté au CA du 22 mars 2023. Elle a été actualisée en novembre 2024 et porte sur la période 2024-2033 (concomitamment à la mise à jour de la programmation des opérations inscrites au PSP).

En comparaison avec la première simulation issue du PSP réalisée en 2023, le périmètre des opérations est le même pour les travaux d'investissement mais le prix de revient a augmenté et le calendrier a été ajusté le cas échéant. Des opérations de construction neuve ou de réhabilitation supplémentaires sont identifiées. La prévisionnelle tient également compte de l'important programme de démolition sur la période (cf. Tableau 25).

La simulation est cohérente avec la période rétrospective (fin 2023) concernant le point de départ du fonds de roulement à terminaison des opérations. Une mise à jour des projections Visial a d'ailleurs eu lieu après chaque exercice comptable.

Elle a été communiquée à la fédération des OPH et à la CDC. Après le bureau, elle devrait être présentée au CA en mars 2025.

Les hypothèses sur les paramètres macro-économiques (ICC, inflation, IRL, taux du Livret A…) proviennent de la fédération des OPH et n'appellent pas de commentaire. Les loyers évoluent selon l'IRL dans la continuité de la décision du CA depuis 2023.

En ce qui concerne les risques locatifs, l'objectif sur la vacance est inférieur à 4 % (taux de perte des loyers) à partir de 2026 ce qui apparaît optimiste car il est à comparer avec une moyenne sur la période récente 2019-2023 de 5,7 %.

Les cessions de patrimoine sont identifiées pour les années 2024 et 2025, soit 25 et 172 respectivement, y compris des ventes en bloc pour la seconde année. En 2024, l'objectif fixé était de 80 logements. 13 Habitat est confronté à un contexte économique défavorable, parfois à un refus de l'autorisation de vente par une commune, en outre le pôle vente est en cours de structuration.

Afin de contribuer à l'augmentation des fonds propres et faciliter ainsi la réalisation du PSP, la stratégie en matière de cession de patrimoine a évolué en 2023 et s'est orientée vers un développement de la vente à l'unité (cf. § 4.2.3 et 5.1.2). Le prix de cession net au logement a été calculé à 120 k€ en vente à l'unité, supérieur à celui de la vente en bloc (70 k€ au logement).

Sans exclure la possibilité de ventes en bloc, l'objectif de 100 ventes à l'unité de 2026 à 2030 sera ensuite porté à 140 jusqu'en 2033. Il apparaît ambitieux et suppose au préalable un dimensionnement suffisant des équipes et une identification des logements concernés dans la base patrimoine.

Bien que des réserves puissent être émises sur la capacité de l'office à tenir l'ensemble de ses engagements opérationnels sur patrimoine, la prévisionnelle 2024-2033 présentée peut être considérée comme cohérente avec ces derniers.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



## 7.2 Investissements et modalités de financement

### 7.2.1 Investissements

13 Habitat, après une période de faible croissance du patrimoine, pour mémoire de seulement +0,1 % par an sur la période rétrospective, affiche une augmentation de l'offre nouvelle dans les dix années à venir. Plus précisément sur toute la période, 3 283 logements devraient être livrés mais en face le patrimoine sera réduit de 1 117 ventes et 1 151 démolitions soit un taux de croissance nette annuel moyen du patrimoine de +0,3 %.

Les opérations nouvelles représentent en moyenne 328 logements par an, elles sont programmées jusqu'en 2026. Au-delà, ce sont des opérations non identifiées correspondant à une livraison de 400 logements par an dont 100 LLI (soit le double des LLI prévus au PSP voté en 2023, cf. 5.1.2).

Le coût unitaire moyen retenu apparaît élevé : 228 640 € par logement (cf. Tableau 25 ) Si le coût au m² est maîtrisé pour les logements locatifs sociaux (2 500 €), il atteint 3 700 € pour les logements intermédiaires, foncier compris.

Aucune opération d'accession à la propriété n'a été prise en compte dans la simulation prévisionnelle après 2024.

**Tableau 25 : Investissements 2024-2033**

*Montants en milliers d'euros* *Approche à terminaison (OS)*

| 2024 - 2033 | Nombre de logts et equiv. | Investissement | Répartition % | Coût moyen |
|---|---|---|---|---|
| Opérations nouvelles | 3 629 | 829 733 | 33% | 228 640 € |
| Travaux immobilisés - Rénovation énergétique | 15 735 | 1 299 957 | 52% | 82 616 € |
| Travaux immobilisés - Plan pluriannuel de réparation | 26 126 | 206 474 | 8% | 7 903 € |
| Travaux immobilisés - Relocation et logements décents | 15 880 | 90 826 | 4% | 5 720 € |
| Travaux immobilisés - Batiments administratifs | 10 | 14 859 | 1% | |
| Démolitions | 1 151 | 65 240 | 3% | 56 681 € |
| **Total** | **62 531** | **2 507 090** | **100%** | |

Source : Visial, traitement Ancols

Les travaux immobilisés sur le parc existant représentent presque les deux-tiers des investissements à venir. Pour un montant total de 1,6 Md€ sur la période 2024-2033, ils se répartissent de la façon suivante : 80,6 % pour la rénovation énergétique, 12,8 % pour le plan pluriannuel de réparation du patrimoine, 5,6 % en travaux à la relocation et logements décents, 1 % pour la réparation des bâtiments administratifs.

Au logement, le coût moyen des travaux immobilisés de rénovation énergétique est là-aussi élevé : 82 616 € (1,3 Md€ pour 15 735 logements) et en augmentation en comparaison avec la période récente. La priorité est donnée à des réhabilitations globales avec intervention dans les logements. Des opérations de restructuration sont prévues où seule l'enveloppe du bâtiment est conservée permettant une diminution de l'impact environnemental par rapport à une construction neuve.

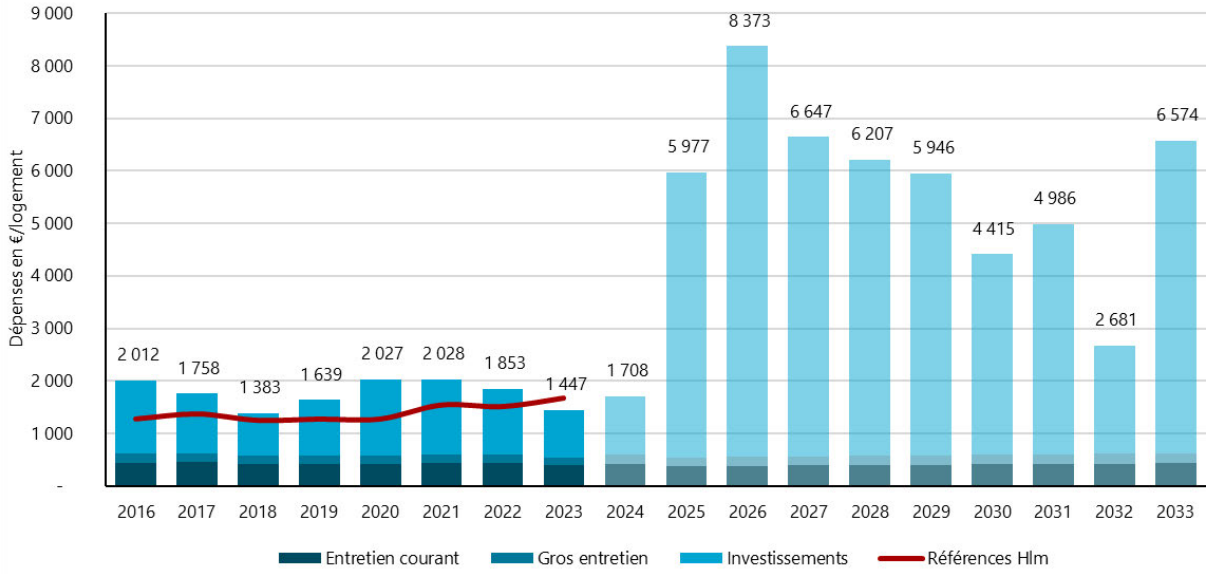
Comme le montre la Figure 11 qui, outre les travaux immobilisés, intègre également la maintenance (entretien courant et gros entretien), l'office projette d'augmenter de manière spectaculaire l'effort financier d'intervention sur le patrimoine dans les dix prochaines années avec en moyenne 169 M€ par

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



an, soit 5 351 € par logement. Cet effort nécessaire est la principale cause de la dégradation de la structure financière de l'office sur la période prospective (cf. § 7.4).

**Figure 11 : Évolution des travaux sur le parc (maintenance et investissement)**




Source : données Harmonia retraitées Ancols

### 7.2.2 Modalités de financement

Les opérations nouvelles seraient financées à 9 % par les fonds propres, 10 % par des subventions et 80 % par l'emprunt. La part des fonds propres reste dans la continuité des années 2019-2023 (8,4 %). En revanche ces hypothèses montrent une diminution de la contribution des subventions ce qui apparaît prudent.

**Tableau 26 : Modes de financement**

*Montants en milliers d'euros*

| 2024 - 2033 | Investissement | Fonds propres | Subventions | Emprunt |
|---|---|---|---|---|
| Opérations nouvelles | 829 733 | 78 101 | 84 105 | 667 526 |
| *Part %* | *100%* | *9%* | *10%* | *80%* |
| Travaux immobilisés | 1 612 116 | 291 434 | 89 228 | 1 231 454 |
| *Part %* | *100%* | *18%* | *6%* | *76%* |
| Démolitions | 65 240 | 11 480 | 53 760 | 0 |
| *Part %* | *100%* | *18%* | *82%* | *0%* |
| **Total** | **2 507 090** | **381 016** | **227 094** | **1 898 980** |
| **Part des financements** | **100%** | **15%** | **9%** | **76%** |

Source : Visial, traitement Ancols

Au niveau des travaux immobilisés, les fonds propres investis augmentent légèrement, passant de 15 % sur la période récente à 18 % de l'investissement pour la période prospective, ce qui reste un niveau relativement bas. En revanche les subventions sont calculées de façon prudente et de ce fait, la part des emprunts est élevée (76 %). L'office cherche à optimiser les dégrèvements de taxes foncières et les CEE avec l'objectif de dégager des produits correspondants supérieurs à la consommation des fonds propres de l'opération. Cette consommation pour les travaux immobilisés identifiés est inégale selon les années et correspond au phasage du PSP.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



## 7.3 Analyse de l'exploitation

En intégrant les logements livrés sur la période de projection, les loyers totaux (vacance déduite et nets de la réduction de loyer de solidarité) augmentent de 4,5 % par an ce qui est nettement supérieur à la période rétrospective 2019-2023 (+ 1,4 %) et traduit, en dehors des apports liés aux nouvelles opérations, la poursuite de la politique de hausse annuelle des loyers adoptée en octobre 2022.

### Tableau 27 : Résultats prévisionnels

*Montants en milliers d'euros* *Source : Visial*

| Rubriques | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Loyers | 142 241 | 150 514 | 156 640 | 163 954 | 170 299 | 177 258 | 184 488 | 193 957 | 202 038 | 210 829 |
| Écart de récupération de charges | - 3 150 | - 2 925 | - 2 598 | - 2 658 | - 2 721 | - 2 777 | - 2 835 | - 2 932 | - 3 000 | - 3 078 |
| Produits des activités annexes | 3 480 | 3 532 | 3 585 | 3 639 | 3 694 | 3 749 | 3 805 | 3 862 | 3 920 | 3 979 |
| **Chiffre d'affaires locatif** | **142 572** | **151 121** | **157 628** | **164 935** | **171 272** | **178 230** | **185 457** | **194 887** | **202 958** | **211 731** |
| **Marge sur activité de promotion** | **106** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **Produit des activités** | **142 678** | **151 121** | **157 628** | **164 935** | **171 272** | **178 230** | **185 457** | **194 887** | **202 958** | **211 731** |
| Coût personnel (hors régie) | - 34 559 | - 34 250 | - 34 241 | - 34 412 | - 34 585 | - 34 758 | - 34 931 | - 35 106 | - 35 282 | - 35 458 |
| Autres charges externes (hors CGLLS) | - 11 754 | - 11 132 | - 11 254 | - 11 367 | - 11 481 | - 11 595 | - 11 711 | - 11 829 | - 11 947 | - 12 066 |
| **Coût de gestion** | **- 46 313** | **- 45 382** | **- 45 495** | **- 45 779** | **- 46 066** | **- 46 353** | **- 46 642** | **- 46 935** | **- 47 229** | **- 47 524** |
| *Ratio % Chiffre d'affaires* | *32%* | *30%* | *29%* | *28%* | *27%* | *26%* | *25%* | *24%* | *23%* | *22%* |
| Charges de maintenance (y.c régie) | - 19 727 | - 18 215 | - 18 516 | - 18 846 | - 19 119 | - 19 326 | - 19 516 | - 19 690 | - 19 883 | - 20 141 |
| *Ratio % Chiffre d'affaires* | *14%* | *12%* | *12%* | *11%* | *11%* | *11%* | *11%* | *10%* | *10%* | *10%* |
| Cotisation CGLLS | - 3 124 | - 3 174 | - 3 225 | - 3 276 | - 3 329 | - 3 382 | - 3 436 | - 3 491 | - 3 547 | - 3 604 |
| Taxes foncières sur les propriétés bâties | - 17 813 | - 18 847 | - 18 483 | - 18 789 | - 19 065 | - 19 304 | - 19 535 | - 19 758 | - 19 982 | - 20 246 |
| *Ratio % Chiffre d'affaires* | *12%* | *12%* | *12%* | *11%* | *11%* | *11%* | *11%* | *10%* | *10%* | *10%* |
| Créances irrécouvrables | - 3 925 | - 4 058 | - 4 075 | - 4 112 | - 4 109 | - 4 109 | - 4 101 | - 4 316 | - 4 499 | - 4 698 |
| **Excédent brut d'exploitation** | **51 776** | **61 445** | **67 834** | **74 133** | **79 584** | **85 756** | **92 226** | **100 697** | **107 818** | **115 517** |
| *Ratio % Chiffre d'affaires* | *36%* | *41%* | *43%* | *45%* | *46%* | *48%* | *50%* | *52%* | *53%* | *55%* |
| Autres charges et produits d'exploitation | 1 458 | 897 | 1 700 | 2 768 | 3 194 | 3 248 | 3 232 | 3 153 | 2 956 | 2 712 |
| Produits financiers divers | 3 009 | 2 743 | 1 992 | 1 660 | 1 660 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Intérêts sur financements locatifs | - 26 467 | - 27 836 | - 28 618 | - 28 413 | - 29 339 | - 33 124 | - 36 696 | - 42 797 | - 46 313 | - 51 188 |
| Autres charges d'intérêt | - 1 253 | - 1 822 | - 1 781 | - 1 647 | - 1 574 | - 1 543 | - 1 512 | - 1 481 | - 1 450 | - 1 418 |
| Autres produits et charges exceptionnels | 3 575 | - 771 | 2 735 | 6 704 | 15 133 | 15 469 | 15 813 | 16 163 | 16 520 | 16 884 |
| **CAF brute** | **32 097** | **34 656** | **43 861** | **55 204** | **68 658** | **70 805** | **74 063** | **76 734** | **80 531** | **83 507** |
| *Ratio % Chiffre d'affaires* | *23%* | *23%* | *28%* | *33%* | *40%* | *40%* | *40%* | *39%* | *40%* | *39%* |
| Remboursement des emprunts locatifs | - 24 090 | - 23 282 | - 24 733 | - 27 972 | - 34 899 | - 41 563 | - 46 628 | - 55 327 | - 60 702 | - 67 469 |
| **Autofinancement net HLM** | **8 007** | **11 374** | **19 128** | **27 233** | **33 759** | **29 243** | **27 434** | **21 408** | **19 829** | **16 039** |
| *Ratio % Chiffre d'affaires* | *6%* | *8%* | *12%* | *17%* | *20%* | *16%* | *15%* | *11%* | *10%* | *8%* |

Source : Visial

Les coûts de gestion constitueraient pour l'avenir une moyenne de 1 370 € au logement ce qui est plus élevé que celle des dernières années (1 260 €) mais correspond à la valeur de l'exercice 2023. Le taux de croissance annuel moyen est nul sur la période. Le maintien de ce coût de gestion calculé au logement, en lien avec une masse salariale contenue, est permis par une diminution des effectifs. Les autres charges externes (frais généraux) seraient également stables ce qui semble difficile à maintenir, leur niveau étant déjà bas.

En moyenne de 570 € au logement sur la période prospective, l'effort de maintenance serait dans la continuité (583 € de 2019 à 2023), ce qui reste un chiffre faible comparé aux références. Néanmoins les investissements dans l'analyse prospective intègrent par ailleurs des travaux à la relocation, à hauteur de 5 000 € par logement.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

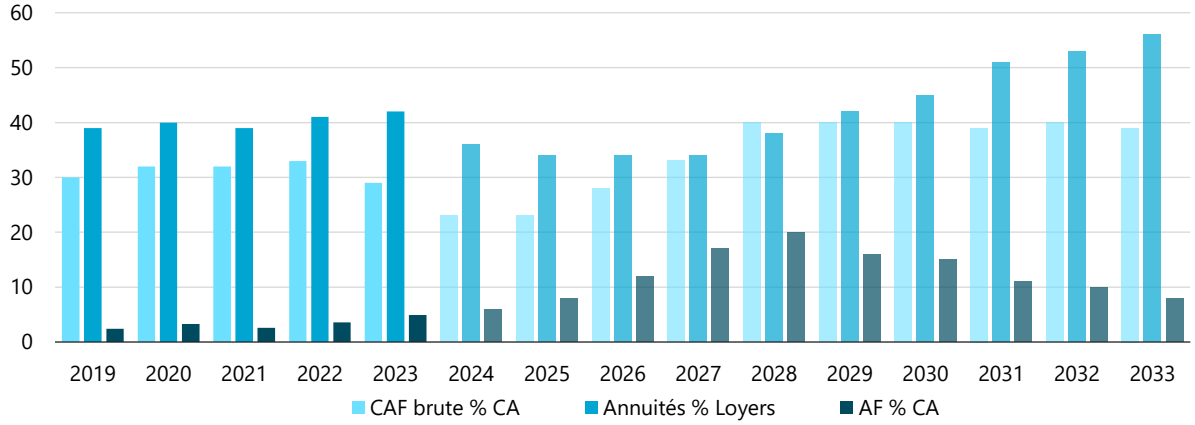


Le chiffre d'affaires progressant fortement avec les loyers, alors que les charges de maintenance et le coût de gestion sont contenus, l'excédent brut d'exploitation en profite et évolue nettement à la hausse en passant de 36 % à 55 % du chiffre d'affaires (cf. Tableau 27).

La CAF brute augmente également de 2025 à 2028 puis elle se stabilise car elle subit l'évolution de l'endettement au travers des intérêts sur financements locatifs. A hauteur de 39 % du chiffre d'affaires en 2033 elle serait sensiblement plus élevée que la moyenne des années 2019-2023 (31,3 %). 13 Habitat souhaite optimiser la cession de CEE à l'avenir, en relation avec les volumes élevés de travaux de rénovation énergétique prévus dans le PSP. Il en est de même pour les dégrèvements de TFPB (accessibilité et économies d'énergie) qui s'approcheraient de leur plafond. Par mesure de prudence, les produits financiers sont estimés à la baisse, de 3 M€ en 2023 à 1 M€ à partir de 2029.

En début de période prospective, l'autofinancement net HLM suivrait l'évolution de la CAF. A partir de 2029 quand cette dernière se stabilise, il diminue avec le poids du remboursement des emprunts locatifs (cf. Figure 12). En moyenne de 12 % il serait nettement au-dessus de la valeur moyenne constatée entre 2019 et 2023 qui était pour mémoire de seulement 3,4 %.

**Figure 12 : Évolution de l'exploitation et de l'endettement en série longue 2019-2033**




Source : Visial , retraitement Ancols (CAF brute, annuités et autofinancement en % du chiffre d'affaires/loyers)

## 7.4 Analyse de la situation financière

Les ressources internes (autofinancement) contribuent à hauteur de 56 % au financement des investissements. L'office doit ainsi compter sur d'autres ressources qui ne sont pas assurées : la vente de logements (37,5 % des investissements) ou un apport de fonds externes.

Sur la période prospective, 13 Habitat prévoit d'investir 381 M€ de fonds propres dont la majorité (76,5 %) pour les travaux sur le parc existant. Dans le même temps, les ressources dégagées par l'autofinancement net HLM et les produits nets de cession (356,3 M€ au total) sont sensiblement inférieures et ont donc un impact sur le fonds de roulement long-terme à terminaison (FDR-LT).

L'office a prévu des investissements facilitant la gestion des données sur son patrimoine avec le « BIM » (Building Information Modeling) ainsi que les bâtiments connectés pour 9,3 M€.

Par ailleurs, la survalorisation d'une subvention à recevoir a fait l'objet d'un ajustement comptable, validé par le commissaire aux comptes (- 11 M€).

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



La simulation n'intègre pas d'éventuels nouveaux financements extérieurs.

**Tableau 28 : Évolution de la structure financière**

*Montants en milliers d'euros* *Source : Visial*

| Rubriques | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépots de garantie)** | **84 042** | **78 318** | **70 186** | **43 220** | **34 776** | **39 941** | **31 395** | **31 340** | **27 660** | **40 158** |
| **Autofinancement net HLM** | **8 007** | **11 374** | **19 128** | **27 233** | **33 759** | **29 243** | **27 434** | **21 408** | **19 829** | **16 039** |
| Produits nets de cessions de patrimoine | 3 614 | 14 866 | 12 522 | 12 772 | 13 027 | 13 288 | 13 554 | 19 355 | 19 742 | 20 137 |
| Fonds propres investis sur travaux | - 7 472 | - 26 627 | - 51 110 | - 32 142 | - 26 920 | - 36 335 | - 25 931 | - 29 824 | - 14 126 | - 40 949 |
| Fonds propres investis sur démolitions | - 3 056 | - | - | - 616 | - 1 174 | - 1 677 | - 1 797 | - 1 365 | - 887 | - 908 |
| Fonds propres investis sur opérations nouvelles | - 9 050 | - 3 418 | - 2 307 | - 8 441 | - 8 636 | - 8 834 | - 9 037 | - 9 245 | - 9 458 | - 9 675 |
| Remboursements en capital emp. non locatifs | - 2 281 | - 1 835 | - 1 717 | - 1 721 | - 1 728 | - 1 706 | - 1 711 | - 1 619 | - 354 | - 324 |
| Ajustement PF VISIAL 2023 - correction subvention à recevoir | - 10 968 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Investissement BIM | - 4 741 | - 308 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Investissement bâtiments connectés | - 150 | - 1 366 | - 1 366 | - 1 366 | - | - | - | - | - | - |
| Cession d'actifs hors patrimoine | 385 | 750 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gros emprunt GR 2023 | 19 568 | - 685 | - 723 | - 776 | - 826 | - 848 | - 870 | - 892 | - 916 | - 939 |
| Reclassement annuel des ACNE en ressources court terme | 419 | - 883 | - 1 393 | - 3 386 | - 2 338 | - 1 677 | - 1 696 | - 1 497 | - 1 333 | - 1 641 |
| **Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépots de garantie)** | **78 318** | **70 186** | **43 220** | **34 776** | **39 941** | **31 395** | **31 340** | **27 660** | **40 158** | **21 897** |

Source : Visial

Le FDR-LT bénéficie en revanche de la prise en compte d'un emprunt de 19,6 M€ encaissé en 2024 pour des travaux sur le patrimoine. Hors dépôts de garantie, il s'établit en moyenne à 1 170 € au logement avec un taux de décroissance annuel moyen de 13,5 %, un chiffre loin de celui de la période rétrospective (2 486 €), qui était déjà inférieur à la référence et qui nécessite pour cette raison une vigilance particulière des instances dirigeantes. Néanmoins il reste supérieur au ratio d'alerte du secteur à 750 €.

Le remboursement des titres participatifs (10 M€), à l'initiative du bailleur, est envisagé en 2034 donc en dehors de la période étudiée.

## 7.5 Analyse de la dette

De 2019 à 2023 les dettes financières de 13 Habitat sont stables. En revanche, sur toute la prévisionnelle, les emprunts nouveaux sont nettement supérieurs aux remboursements d'où une augmentation considérable des dettes financières avec un taux de croissance annuel moyen de 10,3 %. De 2024 à 2033 l'endettement augmentera de presque 1,4 Md€.

Ainsi le financement en grande partie par l'emprunt des travaux immobilisés et des opérations nouvelles se traduit par, malgré des loyers qui augmentent sensiblement, une annuité qui passe de 35,5 % à 56,3 % des loyers (cf. Figure 12 et Tableau 29). Pour mémoire la moyenne sur la période récente était de 40,1 % pour 13 Habitat et la valeur de référence correspondante de 38,9 %.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



**Tableau 29 : Capacité de désendettement et annuités locatives**

*Montants en milliers d'euros* *Source : Visial*

| Rubriques | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Endettement | 981 941 | 1 130 503 | 1 332 558 | 1 531 659 | 1 714 593 | 1 888 336 | 2 014 284 | 2 145 362 | 2 213 109 | 2 379 929 |
| CAF Courante | 26 766 | 34 506 | 40 915 | 48 488 | 53 440 | 55 880 | 58 762 | 61 053 | 64 461 | 67 041 |
| **Endettement / CAF Courante** | **36,69** | **32,76** | **32,57** | **31,59** | **32,08** | **33,79** | **34,28** | **35,14** | **34,33** | **35,50** |
| Remboursement des emprunts locatifs (1) | 24 090 | 23 282 | 24 733 | 27 972 | 34 899 | 41 563 | 46 628 | 55 327 | 60 702 | 67 469 |
| Charges d'intérêts (2) | 26 467 | 27 836 | 28 618 | 28 413 | 29 339 | 33 124 | 36 696 | 42 797 | 46 313 | 51 188 |
| **Annuités emprunts locatifs (1)+(2)** | **50 557** | **51 117** | **53 351** | **56 385** | **64 237** | **74 687** | **83 324** | **98 124** | **107 015** | **118 657** |
| Loyers de l'exercice | 142 241 | 150 514 | 156 640 | 163 954 | 170 299 | 177 258 | 184 488 | 193 957 | 202 038 | 210 829 |
| **Annuités emprunts locatifs / Loyers** | **35,5%** | **34,0%** | **34,1%** | **34,4%** | **37,7%** | **42,1%** | **45,2%** | **50,6%** | **53,0%** | **56,3%** |

Source : Visial

Il en est de même pour le ratio dettes/CAF à partir de 2025. La CAF courante progresse fortement mais à un rythme inférieur à celui de l'endettement. De ce fait cet indicateur se dégrade en comparaison avec la période sous revue. Il était de 24,3 années en moyenne, déjà un niveau assez élevé, et sera en moyenne de 33,9 années à l'avenir.

***Recommandation 10 : Mettre à jour la simulation financière en ajustant notamment certains paramètres de l'exploitation et, dans la mesure du possible, en intégrant les financements extérieurs qui seraient obtenus.***

L'analyse prévisionnelle montre que, en plus d'une structure financière qui s'affaiblit, la croissance de la dette paraît difficilement soutenable apportant une limite à la capacité d'investissement de l'office.

Afin de mettre en œuvre son plan d'investissement (opérations nouvelles et réhabilitations), l'office devrait améliorer ses indicateurs d'exploitation et pour cela contenir ses dépenses de personnel et ses frais généraux. Pour ces derniers et il en est de même pour la maintenance, leur niveau déjà bas ne laisse que des marges de manœuvre réduites.

Si 13 Habitat vise en outre à optimiser les dégrèvements de TFPB et les CEE, il compte également sur les ventes de patrimoine à l'unité pour augmenter ses ressources avec une montée en puissance ambitieuse. La réalisation effective du plan de cession reste toutefois incertaine.

Le plan d'investissement de 13H est ambitieux mais en cohérence avec les besoins de son parc locatif et les besoins du territoire. Au regard de la très forte augmentation prévue des investissements, l'office a sollicité sa collectivité de rattachement afin de disposer de financements complémentaires (titres participatifs et subventions). Si ceux-ci sont de nature à conforter la réalisation du plan patrimonial, ces aides ne devront pas se substituer à la poursuite des efforts que l'office devra faire pour soutenir sa performance d'exploitation. En l'état de la prévisionnelle, la capacité de 13 Habitat de mener son PSP jusqu'en 2040 n'est pas démontrée. En tout état de cause, il apparait tout à fait essentiel que l'étude financière de 13 Habitat soit très régulièrement actualisée et présentée au CA afin que les décisions stratégiques de ce dernier soient toujours correctement éclairées dans ce domaine.

Dans sa réponse, l'office indique que la situation financière va faire l'objet d'une mise à jour en y intégrant l'ensemble des financements, y compris les financements extérieurs.

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# ANNEXES DU RAPPORT

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# I. Informations générales

| RAISON SOCIALE | 13 HABITAT |
|---|---|

| SIÈGE SOCIAL | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse | 80, rue Albe | Téléphone | 0 809 40 40 42 |
| Code postal Ville | 13004 Marseille | | |
| SIREN | 782 855 696 | Internet | https://www.13habitat.fr/ |

| | |
|---|---|
| Présidente du CA | Mme Nora PREZIOSI |
| Directeur général | M. Frédéric MIGNON |
| Collectivité de rattachement | Département des Bouches-du-Rhône (13) |

CONSEIL D'ADMINISTRATION (AU 27 SEPTEMBRE 2024)

| | Membres (personnes morales ou physiques) | Désignés par | Mandats ou Professions |
|---|---|---|---|
| Présidente | Mme Nora PREZIOSI | Conseil Départemental 13 | Conseillère Départementale<br>Conseillère d'Arrondissements Marseille 6/8 |
| Vice-président | M. Martial ALVAREZ | Conseil Départemental 13 | Conseiller Départemental, Maire de Port-Saint-Louis, Vice-président de la Métropole |
| | M. Lionel DE CALA | Conseil Départemental 13 | Maire d'Allauch et Conseiller Départemental |
| | Mme Sabine BERNASCONI | Conseil Départemental 13 | Vice-Présidente Conseil Départemental<br>Conseillère Métropolitaine AMP<br>Conseillère d'Arrondissement Marseille 1/7 |
| | Mme Judith DOSSEMONT | Conseil Départemental 13 | Conseillère Départemental |
| | Mme Marine PUSTORINO | Conseil Départemental 13 | Conseiller Départemental |
| | Mme Catherine CHANTELOT | Elue local | Conseillère Municipale de Marseille<br>Conseillère d'Arrondissement Marseille 9/10 |
| | M. Michel ROUX | Elu local | Vice-Président de la Métropole |
| | Mme Yvette ROCHETTE | Personne qualifiée | |
| | Mme Mylène GHIO | Personne qualifiée | |
| | Mme Marie MARTINOD | Personne qualifiée | |
| | M. Jordan MANGANI | Personne qualifiée | |
| | M. Michel BALLARO | Personne qualifiée | |
| | M. Kader GASMI | Représentant association insertion ou logement des personnes défavorisées | Conseiller d'Arrondissement Marseille 13/14 |
| | M. Bernard ALLEGRE | UDAF | |
| | M. Julian BOIS | CAF | |
| | Mme Martine CORSO | Action logement | Vice-Présidente du comité régional d'Action Logement PACA |
| | M. Faouzi JACQUOT | CGT | |
| | M. Marc KATRAMADOS | FO | |
| Représentants des locataires | Mme Gisèle DARMON | CLCV | |
| | M. Abdelali LOUAFI | UFC Que choisir | |
| | M. Jean-Paul GUILBERT | CNL | |
| | M. Patrick CASU | INDECOSA CGT | |
| Commissaire du gouvernement : préfet des Bouches du Rhône | | | |

| COMMISSAIRES AUX COMPTES | |
|---|---|
| Titulaire | GRANT THORNTON La Villa d'Este 15 avenue Robert Schuman CS 11600 13235 Marseille Cedex 02 |

EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2023 (ETP)

| | | |
|---|---|---|
| Cadres | 143 | TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 506 |
| Maîtrise | 350 | |
| Employés | 13 | |
| Gardiens | 213 | EFFECTIF TOTAL : 744 |
| Employés d'immeuble | - | |
| Ouvriers régie | 25 | |

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# II. Liste des programmes en « décalage » par rapport aux échéances réglementaires fixées par la loi climat et résilience du 22 août 2021.

| Code | Nom de l'opération | Commune | Nbre Logts | Année constr. | DPE (avant Travaux) | GES (avant Travaux) | DPE recalcul Ancols | Dém. Études | Dém. Travaux | Fin Travaux |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 598 | 6 Rue Hoche | Aubagne | 3 | 1991 | F | G | G | 2023 | 2025 | 2026 |
| 121 | La Montade | Plan de Cuques | 46 | 1961 | F | D | G | 2024 | 2026 | 2027 |
| 30 | Les Alyscamps PN | Arles | 23 | 1955 | G | | G | 2024 | 2027 | 2029 |
| 7 | Arc En Ciel - Lavera | Martigues | 147 | 1950 | G | D | G | 2024 | 2028 | 2030 |
| 64 | Port St Louis A Venise | Port St Louis du Rhône | 38 | 1932 | F | D | F | 2029 | 2031 | 2032 |
| 196 | Orgon Pavillons | Orgon | 21 | 1974 | E | C | F | 2030 | 2032 | 2033 |
| 391 | Le Moulin De La Gardiere | Saint Chamas | 16 | 1990 | E | C | E | 2032 | 2034 | 2035 |
| 321 | Le Commandant | Saint Chamas | 11 | 1989 | E | C | E | 2032 | 2034 | 2035 |
| 65 | Les Aires HBM | Saint Chamas | 12 | 1932 | E | D | E | 2032 | 2034 | 2035 |
| 42 | Les Ferrages - Mireille | Rognac | 40 | 1957 | E | C | E | 2032 | 2034 | 2035 |
| 352 | Le Comte | Châteauneuf les Martigues | 16 | 1993 | E | B | E | 2032 | 2034 | 2035 |
| 306 | Lotis. Les Troubadours | Rousset | 11 | 1989 | E | C | E | 2032 | 2034 | 2035 |
| 86 | Lopofa | Port de Bouc | 100 | 1956 | E | E | E | 2032 | 2035 | 2036 |

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# III. Liste de 151 NUD radiés après attribution pour lesquels des données du bailleur diffèrent de celles du SNE.

| Numéro unique (NUD) | Date radiation | Date du bail | Données ERP bailleur | | | | Données SNE | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cat. ménage | Ressources N-2 | Ressources mensuelles | UC | Cat. ménage | RFR N-1 | RFR N-2 | Ressources mensuelles | UC |
| | 03/03/2021 | 03/03/2021 | 6 | 0 | 840 | 2,5 | 5 | nc | 7146 | 902 | 2,3 |
| | 15/01/2021 | 15/01/2021 | 5 | 0 | 1084 | 1,9 | 4 | nc | nc | 681 | 1,6 |
| | 26/05/2021 | 26/05/2021 | 3 | 0 | 1142 | 1,3 | 1 | 0 | 0 | 567 | 1 |
| | 18/03/2021 | 18/03/2021 | | 0 | | nc | 3 | nc | 2266 | 2318 | 1,3 |
| | 30/03/2021 | 30/03/2021 | 0 | 0 | 0 | nc | 3 | nc | nc | 2102 | 2 |
| | 19/02/2021 | 19/02/2021 | 1 | 0 | 1363 | 1 | 3 | nc | 12449 | 1257 | 1,5 |
| | 25/03/2021 | 25/03/2021 | 5 | 0 | 1916 | 2,6 | 4 | nc | 0 | 863 | 2 |
| | 26/03/2021 | 26/03/2021 | 0 | 0 | 0 | nc | 4 | 22787 | 0 | 2100 | 1,8 |
| | 23/03/2021 | 23/03/2021 | 0 | 0 | 0 | nc | 3 | 9968 | 9715 | 1000 | 1,5 |
| | 29/02/2024 | 29/02/2024 | 3 | 0 | 971 | 1,5 | 1 | 0 | 0 | 1221 | 1 |
| | 22/06/2021 | 22/06/2021 | 2 | 22376 | 2786 | 1,5 | 1 | nc | 5301 | 1286 | 1 |
| | 22/04/2021 | 30/04/2021 | 6 | 0 | 1560 | 2,4 | 5 | nc | 0 | 1319 | 2,1 |
| | 28/05/2021 | 28/05/2021 | 3 | 12478 | 2039 | 2 | 2 | 12117 | 13119 | 1090 | 1,5 |
| | 31/05/2022 | 31/05/2022 | 2 | 24418 | 1479 | 1 | 3 | nc | 31709 | 5656 | 1,5 |
| | 24/02/2021 | 24/02/2021 | | 0 | | nc | 1 | nc | 8390 | 1014 | 1 |
| | 27/12/2022 | 27/12/2022 | 2 | 0 | 1531 | 1,5 | 1 | nc | nc | 956 | 1 |
| | 14/06/2021 | 14/06/2021 | 1 | 0 | 1264 | 1 | 3 | 7114 | 7114 | 1193 | 1,5 |
| | 03/08/2022 | 03/08/2022 | | 0 | | nc | 5 | nc | nc | 1204 | 1,9 |
| | 20/02/2023 | 20/02/2023 | 1 | 0 | 0 | 1 | 3 | nc | 6767 | 1300 | 1,3 |
| | 02/10/2023 | 02/10/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 16959 | 1505 | 1 |
| | 30/12/2021 | 30/12/2021 | 3 | 16321 | 1843 | 1 | 4 | 15600 | 15550 | 1700 | 1,8 |
| | 26/07/2021 | 26/07/2021 | 1 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 0 | 828 | 1,6 |
| | 06/08/2021 | 06/08/2021 | 2 | 27727 | 2732 | 1,5 | 1 | 10040 | 10508 | 1350 | 1 |
| | 01/11/2022 | 01/11/2022 | 1 | 12276 | 1520 | 1 | 2 | 16444 | 16492 | 2286 | 1,5 |
| | 08/09/2021 | 08/09/2021 | 2 | 0 | 938 | 1 | 3 | 0 | 0 | 1032 | 1,3 |
| | 23/02/2023 | 23/02/2023 | 3 | 42719 | 1502 | 1,8 | 2 | 27355 | 30597 | 3300 | 1,5 |
| | 15/09/2021 | 15/09/2021 | 0 | 0 | 0 | nc | 4 | nc | 17875 | 1463 | 2,1 |
| | 17/09/2021 | 17/09/2021 | 4 | 0 | 961 | 1,3 | 3 | 19296 | 28598 | 3950 | 1,8 |
| | 29/09/2021 | 29/09/2021 | | 0 | | nc | 3 | 11839 | 25590 | 1974 | 1,5 |
| | 19/10/2021 | 19/10/2021 | 6 | 0 | 2407 | 2,9 | 7 | 0 | nc | 3600 | 3,2 |
| | 21/12/2016 | 25/10/2021 | 5 | 0 | 2829 | 2,4 | 3 | 30615 | 36816 | 2682 | 1,8 |
| | 28/10/2021 | 28/10/2021 | 1 | 17302 | 1567 | 1 | 2 | 16421 | 16421 | 1255 | 1,5 |
| | 29/06/2017 | 03/11/2021 | 5 | 10885 | 3287 | 2,4 | 3 | nc | nc | 1498 | 1,8 |
| | 03/11/2021 | 03/11/2021 | | 0 | | nc | 3 | nc | 26884 | 2326 | 1,8 |
| | 08/11/2021 | 08/11/2021 | 1 | 0 | 1192 | 1 | 3 | 0 | 0 | 902 | 1,3 |
| | 09/11/2021 | 09/11/2021 | 6 | 0 | 1501 | 2,7 | 7 | 0 | 0 | 1861 | 2,9 |
| | 04/07/2020 | 09/11/2021 | 3 | 0 | 832 | 1,3 | 5 | 0 | 0 | 1399 | 2,8 |
| | 16/11/2021 | 16/11/2021 | 4 | 0 | 1078 | 1,6 | 5 | 0 | 0 | 1424 | 1,9 |
| | 22/10/2018 | 19/11/2021 | 3 | 11292 | 1452 | 1,6 | 1 | nc | 4771 | 1268 | 1 |
| | 26/11/2021 | 26/11/2021 | 1 | 0 | 498 | 1 | 3 | 0 | 0 | 898 | 1,5 |
| | 26/11/2021 | 26/11/2021 | | 0 | | nc | 4 | 358 | 358 | 1475 | 2,1 |
| | 29/12/2021 | 29/12/2021 | 3 | 7999 | 1123 | 2 | 4 | 5133 | 0 | 1345 | 2,5 |
| | 30/12/2021 | 30/12/2021 | 4 | 47018 | 3640 | 2,1 | 5 | 17694 | 23509 | 4461 | 2,4 |
| | 05/01/2022 | 05/01/2022 | 1 | 0 | 4429 | 1,5 | 4 | 0 | 0 | 1817 | 2 |
| | 01/03/2020 | 12/01/2022 | | 0 | | nc | 1 | nc | 10354 | 1303 | 1 |
| | 15/03/2023 | 15/03/2023 | 1 | 0 | 0 | 1 | 6 | nc | 6667 | 1940 | 3,3 |
| | 23/02/2022 | 23/02/2022 | 6 | 1426 | 1511 | 2,4 | 7 | 4433 | 12069 | 1810 | 2,9 |
| | 28/02/2022 | 28/02/2022 | 2 | 27802 | 2160 | 1,5 | 1 | nc | 8497 | 1500 | 1 |
| | 12/12/2022 | 12/12/2022 | 5 | 5852 | 1097 | 2,1 | 1 | nc | 0 | 1089 | 1 |
| | 09/03/2022 | 09/03/2022 | 6 | 0 | 1816 | 3,2 | 7 | nc | 0 | 1026 | 2,9 |
| | 04/12/2023 | 04/12/2023 | 3 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 0 | 1750 | 1,6 |
| | 17/03/2022 | 17/03/2022 | 4 | 508 | 1268 | 1,8 | 5 | 0 | nc | 1017 | 2,3 |
| | 22/03/2022 | 22/03/2022 | 3 | 0 | 1631 | 2 | 2 | 0 | 596 | 712 | 1,5 |
| | 20/09/2023 | 19/09/2023 | 3 | 0 | 3964 | 2,5 | 2 | nc | 0 | 1982 | 1,5 |
| | 31/03/2022 | 31/03/2022 | 3 | 2167 | 1016 | 1,8 | 2 | 0 | 0 | 694 | 1,5 |
| | 31/03/2022 | 31/03/2022 | 2 | 0 | 994 | 1,5 | 1 | nc | 0 | 497 | 1 |
| | 30/12/2022 | 30/12/2022 | 6 | 0 | 3823 | 3,3 | 4 | 0 | 0 | 3699 | 2,3 |
| | 04/04/2022 | 04/04/2022 | 6 | 0 | 2330 | 2,7 | 5 | 0 | 0 | 3559 | 2,4 |
| | 08/04/2022 | 08/04/2022 | 4 | 0 | 2241 | 2 | 5 | nc | 0 | 1860 | 3 |
| | 21/04/2022 | 20/04/2022 | 4 | 11654 | 1215 | 1,6 | 5 | 0 | 0 | 2423 | 2,3 |
| | 16/05/2022 | 16/05/2022 | 3 | 14136 | 1551 | 1,5 | 1 | 7096 | 0 | 1000 | 1 |
| | 31/01/2023 | 31/01/2023 | 4 | 5294 | 1606 | 2,5 | 3 | 3610 | 18372 | 1586 | 2 |
| • | 25/05/2022 | 25/05/2022 | 2 | 26154 | 2204 | 1,5 | 1 | 14478 | nc | 1700 | 1 |
| | 02/02/2024 | 02/02/2024 | | 0 | | nc | 1 | nc | nc | 715 | 1 |
| | 24/06/2022 | 24/06/2022 | 3 | 46808 | 7087 | 2,5 | 2 | nc | 23404 | 3426 | 1,5 |
| | 29/06/2022 | 29/06/2022 | | 0 | | nc | 7 | 21503 | 17569 | 3762 | 3,4 |
| | 29/06/2022 | 29/06/2022 | 3 | 6796 | 3923 | 1,5 | 1 | 0 | 0 | 1564 | 1 |
| | 21/07/2022 | 21/07/2022 | 2 | 8528 | 2031 | 1,5 | 1 | nc | 4597 | 1103 | 1 |
| | 28/07/2022 | 28/07/2022 | 2 | 18178 | 1243 | 1 | 3 | 0 | 0 | 750 | 1,5 |
| | 04/08/2022 | 04/08/2022 | 1 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 0 | 780 | 2 |
| | 23/08/2022 | 23/08/2022 | 3 | 19846 | 1695 | 2 | 2 | 4853 | 4853 | 500 | 1,5 |
| | 18/03/2024 | 18/03/2024 | 5 | 7524 | 2242 | 2,4 | 4 | 7370 | 7684 | 341 | 2,1 |
| | 30/08/2022 | 30/08/2022 | 1 | 0 | 460 | 1 | 3 | nc | nc | 1660 | 1,5 |
| • | 31/08/2022 | 31/08/2022 | 3 | 0 | | nc | 4 | nc | nc | 1281 | 2,5 |

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



| Numéro unique (NUD) | Date radiation | Date du bail | Données ERP bailleur | | | | Données SNE | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cat. ménage | Ressources N-2 | Ressources mensuelles | UC | Cat. ménage | RFR N-1 | RFR N-2 | Ressources mensuelles | UC |
| | 15/09/2022 | 15/09/2022 | 2 | 25910 | 2822 | 1,5 | 1 | nc | 8478 | 1178 | 1 |
| | 22/09/2022 | 22/09/2022 | 4 | 37550 | 3094 | 2,1 | 1 | 22134 | 19804 | 1600 | 1 |
| | 22/09/2022 | 22/09/2022 | 1 | 0 | 0 | 1,5 | 5 | 7800 | 6600 | 2552 | 2,4 |
| | 01/09/2022 | 01/09/2022 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 223446 | 2183 | 1,5 |
| | 12/10/2022 | 12/10/2022 | 3 | 22900 | 1622 | 1,8 | 1 | 0 | 8391 | 831 | 1 |
| | 21/10/2022 | 21/10/2022 | 4 | 0 | 1264 | 1,6 | 3 | 0 | 0 | 550 | 1,3 |
| | 20/10/2022 | 20/10/2022 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | nc | nc | 2540 | 1,5 |
| | 27/10/2022 | 27/10/2022 | 3 | 0 | 1414 | 1,5 | 1 | nc | nc | 850 | 1 |
| | 03/11/2022 | 03/11/2022 | 5 | 14400 | 2315 | 2,4 | 6 | 0 | 23384 | 3642 | 2,7 |
| | 10/03/2023 | 24/11/2022 | 4 | 135 | 2739 | 2,1 | 3 | nc | 135 | 718 | 1,8 |
| | 08/01/2024 | 08/01/2024 | 1 | 42288 | 1837 | 1 | 4 | nc | nc | 2363 | 2 |
| | 15/12/2022 | 15/12/2022 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 17339 | 19409 | 1686 | 1,5 |
| | 29/02/2024 | 29/02/2024 | 5 | 0 | 1029 | 1,8 | 3 | 0 | 0 | 792 | 1,3 |
| | 19/01/2023 | 19/01/2023 | 3 | 0 | 1456 | 2,3 | 4 | 0 | 0 | 1191 | 1,8 |
| | 10/02/2023 | 10/02/2023 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | nc | 0 | 1000 | 1,5 |
| | 23/03/2023 | 23/03/2023 | | 0 | | nc | 2 | 22975 | 18824 | 1736 | 1,5 |
| | 11/05/2023 | 11/05/2023 | 2 | 24207 | 1715 | 1,5 | 1 | 16253 | 16062 | 1600 | 1 |
| | 03/04/2023 | 03/04/2023 | 2 | 7589 | 871 | 1,5 | 1 | 3659 | 5943 | 956 | 1 |
| | 03/04/2023 | 03/04/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 18815 | 2808 | 1 |
| | 21/04/2023 | 21/04/2023 | 4 | 0 | 1712 | 1,3 | 3 | 0 | 0 | 1250 | 1,5 |
| | 03/11/2023 | 03/11/2023 | 2 | 0 | 2366 | nc | 1 | 19799 | 16317 | 1768 | 1 |
| | 07/08/2023 | 07/08/2023 | 4 | 21314 | 2786 | 2 | 3 | nc | 2961 | 2132 | 1,5 |
| | 29/02/2024 | 29/02/2024 | 6 | 0 | 4449 | 3,9 | 7 | 16394 | 16253 | 5635 | 3,4 |
| | 30/01/2024 | 30/01/2024 | 1 | 14737 | 1083 | 1 | 2 | 32131 | 29812 | 1540 | 1,5 |
| | 02/02/2024 | 02/02/2024 | 3 | 0 | 1173 | 1,3 | 1 | 7917 | 7754 | 1327 | 1 |
| | 31/05/2023 | 31/05/2023 | 2 | 21447 | 2076 | 1,5 | 1 | 6978 | 12036 | 1450 | 1 |
| | 14/03/2024 | 14/03/2024 | 4 | 11884 | 1947 | 2 | 5 | 0 | 0 | 1760 | 2,5 |
| | 03/05/2023 | 03/05/2023 | 1 | 0 | 1718 | 1 | 5 | nc | nc | 2877 | 3 |
| | 19/10/2023 | 19/10/2023 | 3 | 8212 | 2847 | 2 | 2 | nc | nc | 1893 | 1,5 |
| | 28/11/2023 | 28/11/2023 | 1 | 5 | 971 | 1 | 2 | 11000 | 11010 | 2181 | 1,5 |
| | 09/05/2023 | 09/05/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 11781 | 1655 | 1 |
| | 14/12/2023 | 14/12/2023 | 4 | 33133 | 3548 | 2,5 | 5 | 35156 | 27472 | 2381 | 3 |
| | 14/03/2024 | 14/03/2024 | 3 | 26522 | 3027 | 1,5 | 1 | 10811 | 11658 | 1300 | 1 |
| | 25/07/2023 | 25/07/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 3576 | 1311 | 1 |
| | 20/12/2023 | 20/12/2023 | 2 | 12001 | 1098 | 1 | 3 | 15157 | 18842 | 1520 | 1,3 |
| | 25/07/2023 | 25/07/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 12572 | 1366 | 1 |
| | 11/10/2023 | 11/10/2023 | 4 | 0 | 2083 | 1,6 | 5 | nc | nc | 4166 | 2,1 |
| | 20/01/2022 | 20/01/2022 | 5 | 57356 | 4601 | 3 | 3 | 18899 | 17635 | 1230 | 2 |
| | 31/08/2023 | 31/08/2023 | | 0 | | nc | 4 | nc | 35541 | 4587 | 2,5 |
| | 20/02/2024 | 20/02/2024 | 5 | 0 | 1875 | 1,3 | 3 | nc | 19986 | 1698 | 1,5 |
| | 20/09/2021 | 20/09/2021 | 3 | 15137 | 2192 | 1,3 | 2 | 0 | 0 | 2372 | 1,5 |
| | 19/12/2022 | 19/12/2022 | 1 | 0 | 957 | 3,2 | 7 | 6150 | 6119 | 860 | 3 |
| | 30/03/2022 | 30/03/2022 | 3 | 6359 | 903 | 1,3 | 1 | 0 | 0 | 993 | 1 |
| | 15/06/2023 | 15/06/2023 | | 0 | | nc | 3 | 13870 | nc | 1200 | 1,3 |
| | 21/07/2023 | 21/07/2023 | 4 | 0 | 675 | 2 | 1 | nc | nc | 635 | 1 |
| | 13/10/2023 | 13/10/2023 | 4 | 0 | 2118 | 1,6 | 5 | 22588 | nc | 4236 | 2,1 |
| | 28/09/2021 | 28/09/2021 | 3 | 32636 | 4733 | 2 | 2 | 21391 | 20628 | 2797 | 1,5 |
| | 20/05/2021 | 20/05/2021 | 4 | 0 | 2799 | 2,3 | 5 | 0 | 0 | 2553 | 2,8 |
| | 28/03/2023 | 28/03/2023 | 2 | 0 | 2348 | 1,5 | 1 | nc | 0 | 239 | 1 |
| | 04/03/2021 | 04/03/2021 | 3 | 18497 | 1197 | 1,5 | 4 | nc | nc | 2179 | 2 |
| | 26/01/2021 | 26/01/2021 | 1 | 0 | 600 | 1 | 3 | nc | nc | 1001 | 1,3 |
| | 03/06/2022 | 03/06/2022 | 3 | 22307 | 3618 | 1,8 | 5 | nc | 11094 | 1647 | 2,6 |
| | 30/06/2021 | 30/06/2021 | 2 | 0 | 2182 | 1,5 | 1 | nc | 0 | 1280 | 1 |
| | 17/06/2021 | 17/06/2021 | 4 | 23298 | 2696 | 2,1 | 1 | nc | 0 | 0 | 1 |
| | 07/07/2021 | 07/07/2021 | 3 | 63398 | 5634 | 2,5 | 2 | nc | 31699 | 2292 | 1,5 |
| | 16/06/2021 | 16/06/2021 | 3 | 12698 | 1464 | 1,8 | 2 | nc | 8455 | 2448 | 1,5 |
| | 20/05/2022 | 20/05/2022 | 4 | 48728 | 1956 | 2,3 | 3 | nc | 24364 | 978 | 1,8 |
| | 03/11/2022 | 03/11/2022 | | 0 | | nc | 2 | nc | 25920 | 2896 | 1,5 |
| | 29/06/2023 | 29/06/2023 | | 0 | | nc | 1 | 9153 | 8961 | 1376 | 1 |
| | 29/06/2023 | 29/06/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 28317 | 2216 | 1 |
| | 14/06/2023 | 14/06/2023 | | 0 | | nc | 2 | 34984 | 39604 | 4046 | 1,5 |
| | 30/09/2021 | 30/09/2021 | 1 | 0 | 730 | 1 | 2 | 0 | 18957 | 1612 | 1,5 |
| | 15/03/2022 | 15/03/2022 | 6 | 0 | 5033 | 2,6 | 5 | nc | 0 | 2733 | 2,1 |
| | 09/03/2022 | 09/03/2022 | 4 | 0 | 1253 | 1,6 | 3 | 0 | 0 | 947 | 1,3 |
| | 16/02/2022 | 16/02/2022 | 2 | 25595 | 2575 | 1,5 | 1 | nc | 9931 | 1146 | 1 |
| | 30/11/2023 | 30/11/2023 | 5 | 48784 | 4146 | 2,4 | 1 | nc | 8004 | 1382 | 1 |
| | 03/05/2023 | 03/05/2023 | 2 | 37049 | 2860 | 1,5 | 1 | nc | 19177 | 1775 | 1 |
| | 14/01/2021 | 14/01/2021 | 3 | 0 | 1678 | 1,3 | 4 | 0 | 2431 | 1708 | 1,6 |
| | 09/11/2021 | 09/11/2021 | 4 | 28618 | 2360 | 2,1 | 3 | 0 | 0 | 2391 | 2 |
| | 27/02/2023 | 27/02/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 5553 | 554 | 1 |
| | 02/11/2022 | 02/11/2022 | 3 | 0 | 1271 | 1,3 | 1 | nc | nc | 1260 | 1 |
| | 16/01/2023 | 16/01/2023 | 6 | 0 | 3586 | 3,8 | 9 | nc | 0 | 3821 | 4 |
| | 29/12/2022 | 29/12/2022 | | 0 | | 2,1 | 5 | 0 | 0 | 1873 | 2,3 |
| | 02/02/2024 | 02/02/2024 | 1 | 8645 | 0 | 1 | 2 | 35460 | 40614 | 2200 | 1,5 |
| | 12/07/2023 | 12/07/2023 | | 0 | | nc | 1 | nc | 4686 | 1466 | 1 |
| | 29/06/2023 | 29/06/2023 | | 0 | | nc | 3 | nc | 26766 | 3434 | 1,5 |
| | 28/10/2022 | 28/10/2022 | 4 | 0 | 2222 | 2,1 | 3 | nc | nc | 734 | 1,8 |

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# IV. Analyse par l'Ancols des conditions d'attribution de quatre logements signalés.

| Groupe | N° logt | NUD | CALEOL | Bail | Plafonds | Loyer | Lien parenté | Montant travaux |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **259 LES CATALANS** | | | | **19/10/23** | **PLUS** | **454** | | **44 693 €** |
| La demande CERFA indique deux demandeurs uniquement mais trois personnes figurent dans la fiche enquête, (étudiante) étant rattachée au RF de (non concernée par le bail) ; plafonds de ressources respectés ; colocation avec trois titulaires d'un bail unique ( ) ; ménage non enquêté à l'enquête OPS/SLS 2024 car emménagement postérieur au lancement de l'enquête par l'office; état des lieux sortant du locataire en place depuis 1977 montrant un état défraichi ou d'usage du logement ; travaux à la relocation facturés : réfection complète électricité + pose de carrelage 123 m$^2$ yc loggia (pm sol souple dans tous les autres logts rénovés) + peinture complète du logement y.c. placards + peinture du balcon + réfection des pièces d'eau (cuisine + sdb + wc) + poignées de porte aluminium ; travaux postérieurs entrée dans les lieux : interphonie + remplacement fenêtre et volet roulant électrique dans le salon + réparation travaux salle de bain + Pose VMC ; la gamme des travaux facturés ne sont pas en rapport avec les niveaux des travaux réalisés par l'OPH dans les autres logements (meuble cuisine équipée, évier non standard, robinet à douchette, pare-douche, carrelage total au sol et sur loggia, faïence murale…) ; facture finale des travaux supérieurs de 78% aux bons de travaux signés ; pm : huit dossiers DALO présentés sur ce logement par la préfecture sur les deux CALEOL précédent refusés par l'office.<br>Concernant les travaux, dans sa réponse l'OPH a transmis une facture des équipements de cuisine ou de salle de bain acheté directement par les locataires pour un montant de 2 700 € (facture de la pose non fournie) ainsi qu'un rapport d'expertise démontrant la surfacturation très importante des travaux par l'entreprise en charge de la remise en état des logements (doublement de la somme) ; certains prestations facturées (pare-douche, robinet de gaz,..) n'ont en outre pas été réalisées. | | | | | | | | |
| **955 MONTREDON** | | | | **03/05/23** | **PLI** | **487** | | **46 050 €** |
| La demande de logement est incohérente avec la fiche enquête mais les ressources sont très inférieures aux plafonds PLI ; quatre candidats présentés en CALEOL dont deux refus avant CAL ; loyer présenté en CALEOL de 487€ en dessous des loyers plafonds calculés par l'OPH (633€ déclarés dans le RPLS 2023) ; le loyer n'a pas été remis au plafond contrairement à la politique votée par le CA ; Etat des lieux sortant montrant un mauvais état du logement (cf. constat de l'huissier 23/11/2022 locataire précédent depuis 1955) ; travaux à la relocation : réfection complète électricité + pentures + sols souples + portes intérieures + serrures 3 points + wc + évier + chaudière avec ECS et chauffage complet + VMC ; travaux supplémentaires post CALEOL et avant entrée dans les lieux : volets roulants + porte blindée (sans demande de participation financière malgré la baisse du loyer) + meubles salle de bain + bac douche extra plat + faïence avec frise + cuisine équipée +réfection électrique ; Travaux après entrée dans les lieux (17 interventions supplémentaires) : sol souples complémentaires, étendage, d'étalonnage porte, modification et création prises électriques + maçonnerie + remplacement de quatre portes intérieures + pose thermostat + faïences supplémentaires + volet roulant et vitrages + vanne WC et encore 33m$^2$ de sols souples supplémentaires (sans compter travaux fissures mur et dépannage éclairage cuisine (pourtant refaite)… Les travaux sont inhabituels pour un montant total de 46 050€ dont une proportion importante pour des raisons de confort, sans augmentation de loyer (porte blindée par exemple), sans refacturation et avec un loyer baissé par rapport aux plafond défini par l'office.<br>Dans sa réponse, l'OPH indique envisager de remettre le loyer au plafond à la relocation. | | | | | | | | |
| **5 LA FEUILLERAIE** | | | | | **PLUS** | **411** | | **9 349 €** |
| Demande de mutation HLM faite en octobre 2021 ; fiche enquête et pré-visite de sortie faites le 05/07/22 avant la CALEOL ; deux suppléants et un refus avant CAL ; État des lieux de sortie le 31/05/2022 indique des peintures défraichies ; Les locataires n'ont pas répondu à l'enquête OPS 2024 mais pas de SLS car bénéficiaire de l'APL (7,62€ facturés) ; Travaux effectués post entrée dans les lieux non habituels : remplacements robinet + douchette + faïence + remplacement douche par une baignoire, pare-douche (travaux hors bordereaux confirmant le caractère inhabituel) ; création point lumineux sur le balcon ; chaudière ; dépose cheminée et nouvelle réfection des murs ; au total une dizaine d'interventions urgentes ; interventions hors bordereau et inhabituelles. | | | | | | | | |
| **5 LA FEUILLERAIE** | | | | | **PLUS** | **433** | | **20 855 €** |
| Demande CERFA incomplète et non signée ; mutation HLM ; pré-visite de sortie du logt précédent le 24/02/2023 avant la CALEOL ; deux suppléants désignés en CALEOL avec des demandes plus anciennes avec une composition plus adaptée (deux enfants contre un) ; état des lieux sortant indique un logement défraichi (locataire précédent depuis 1975) ; réfection complète logement "décent" avant relocation : peinture + chauffage neuf + VMC + chaudière + porte fenêtre + sol souple ou ponçage granito + évier cuisine et salle de bain + dépose bac à douche et remplacement par une baignoire et WC) ; Travaux après entrée dans les lieux le 10/05/2023 : pose d'une serrure 3 points + réparation béton + dépose radiateur (neuf?) + intervention serrure neuve à la charge de 13H le 26/05/2023 + thermostat ambiance facturé sur installation neuve ; les revenus N-1 (non réglementairement pris en compte pour l'attribution) sont supérieurs aux plafonds de ressources. | | | | | | | | |

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# V. Liste des dépassements de loyer identifiés (janvier 2023).

| N° | Nom | Identifiant logement | Financement | SH (m²) | SQ (m²) | Date signature ou effet convention | Taux maxi initial (€/m²) | Taux maxi actu. (€/m²) | Loyer mensuel quittancé (€) | Taux loyer pratiqué (€/m²) | Loyer plafonds (€) | Montant dépassement (€) | % dépassement | Date bail en cours | Bénéficiaire APL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 566 | Les Hauts de la Laure | | PLUS/MAJ. | 66,59 | 75,24 | 02/10/2006 | 4,99 | 6,16 | 581,75 | 7,73 | 463,38 | 118,37 | 20,3% | 24/02/2011 | oui |
| 675 | République Colbert 11 | | PLUS-CD | 49,9 | 49,90 | 01/01/2011 | 4,83 | 5,51 | 384,02 | 7,70 | 274,78 | 109,24 | 28,4% | 10/06/2009 | oui |
| 725 | Les Fourneilliers | | PLAI | 70,27 | 70,27 | 01/01/2013 | 4,83 | 5,30 | 465,34 | 6,62 | 372,16 | 93,18 | 20,0% | 30/06/2015 | oui |
| 852 | Rue Senac de Meilhan | | PLUS | 66,42 | 66,42 | 06/05/2021 | 6,20 | 6,45 | 514,44 | 7,75 | 428,43 | 86,01 | 16,7% | 30/11/2020 | oui |
| 852 | Rue Senac de Meilhan | | PLUS | 66,27 | 66,27 | 06/05/2021 | 6,20 | 6,45 | 483,08 | 7,29 | 427,46 | 55,62 | 11,5% | 30/11/2020 | oui |
| 853 | Rue de Rome | | PLAI | 59,72 | 59,72 | 06/05/2021 | 5,92 | 6,16 | 433,82 | 7,26 | 367,81 | 66,01 | 15,2% | 30/11/2020 | oui |
| 853 | Rue de Rome | | PLUS | 59,87 | 59,87 | 06/05/2021 | 6,66 | 6,93 | 541,20 | 9,04 | 414,83 | 126,37 | 23,4% | 30/11/2020 | oui |
| 853 | Rue de Rome | | PLAI | 20,11 | 20,11 | 06/05/2021 | 5,92 | 6,16 | 157,26 | 7,82 | 123,86 | 33,40 | 21,2% | 01/12/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLI | 107,64 | 111,64 | 01/01/2019 | 11,53 | 12,26 | 1522,32 | 13,64 | 1368,51 | 153,81 | 10,1% | 08/04/2022 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLAI | 44,86 | 49,66 | 07/01/2020 | 5,52 | 5,78 | 290,20 | 5,84 | 287,06 | 3,14 | 1,1% | 08/02/2021 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLAI | 60,27 | 68,36 | 07/01/2020 | 5,52 | 5,78 | 396,89 | 5,81 | 395,15 | 1,74 | 0,4% | 29/09/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLUS | 52,1 | 62,12 | 07/01/2020 | 6,03 | 6,31 | 393,99 | 6,34 | 392,26 | 1,73 | 0,4% | 28/05/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLUS | 70,64 | 75,14 | 07/01/2020 | 6,03 | 6,31 | 479,67 | 6,38 | 474,47 | 5,20 | 1,1% | 21/06/2021 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 79,39 | 90,37 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 922,95 | 10,21 | 918,89 | 4,06 | 0,4% | 29/05/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 66,25 | 71,06 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 725,73 | 10,26 | 719,39 | 6,34 | 0,9% | 01/09/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 69,16 | 78,36 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 800,29 | 10,21 | 796,77 | 3,52 | 0,4% | 13/11/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 69,87 | 78,59 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 802,64 | 10,21 | 799,11 | 3,53 | 0,4% | 29/06/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 66,62 | 71,13 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 726,45 | 10,21 | 723,16 | 3,29 | 0,5% | 29/05/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 79,64 | 89,69 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 925,88 | 10,32 | 911,98 | 13,90 | 1,5% | 21/01/2022 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 66,51 | 74,39 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 759,75 | 10,21 | 756,41 | 3,34 | 0,4% | 23/10/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 69,11 | 77,86 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 795,19 | 10,21 | 791,69 | 3,50 | 0,4% | 27/11/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 69,88 | 77,87 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 795,29 | 10,21 | 792,40 | 2,89 | 0,4% | 28/09/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 89,09 | 103,00 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 1058,83 | 10,28 | 1047,31 | 11,52 | 1,1% | 26/03/2021 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 79,32 | 88,70 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 905,89 | 10,21 | 901,91 | 3,98 | 0,4% | 10/06/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 66,68 | 74,54 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 761,28 | 10,21 | 757,93 | 3,35 | 0,4% | 11/06/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 69,16 | 77,32 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 789,67 | 10,21 | 786,20 | 3,47 | 0,4% | 25/05/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 70,04 | 77,31 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 798,08 | 10,32 | 786,10 | 11,98 | 1,5% | 09/09/2022 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 38,61 | 43,51 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 447,27 | 10,28 | 442,41 | 4,86 | 1,1% | 16/02/2021 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLS | 100,57 | 105,21 | 07/01/2020 | 9,71 | 10,17 | 1074,51 | 10,23 | 1068,36 | 6,15 | 0,6% | 06/08/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLUS/MAJ. | 44,72 | 55,11 | 07/01/2020 | 6,03 | 6,31 | 349,52 | 6,34 | 347,99 | 1,53 | 0,4% | 17/06/2020 | non |
| 824 | Les Paranques. | | PLUS | 44,95 | 50,04 | 07/01/2020 | 6,03 | 6,31 | 317,37 | 6,34 | 315,98 | 1,39 | 0,4% | 17/06/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLUS | 44,8 | 49,13 | 07/01/2020 | 6,03 | 6,31 | 311,59 | 6,34 | 310,23 | 1,36 | 0,4% | 08/06/2020 | oui |
| 824 | Les Paranques. | | PLUS | 52,22 | 62,35 | 07/01/2020 | 6,03 | 6,31 | 395,45 | 6,34 | 393,71 | 1,74 | 0,4% | 26/05/2020 | non |

Docusign Envelope ID: 3309489E-275B-4787-8441-A728DDD2C245



# VI. Visites de patrimoine.

Les visites ont été réalisées du 25 au 28 novembre 2024 sur le périmètre de quatre agences de 13 Habitat.

Elles ont porté sur 26 groupes totalisant 7 261 logements (22 % du parc).

| Agence | Code | Nom patrimoine | Commune | Nbre logts | Mise en service | QPV |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Agence de L'arbois | 2 | LE ROUCAS | VITROLLES | 212 | 01/10/1950 | Hors QPV |
| Agence de L'arbois | 313 | CITE VITROLLES LE CASCABEL | VITROLLES | 92 | 01/11/1986 | Hors QPV |
| Agence de L'arbois | 272 | CITE CENTRE ANCIEN | MARIGNANE | 22 | 01/03/1985 | QPV |
| Agence de L'arbois | 219 | VITROLLES ZAC | VITROLLES | 460 | 15/09/1974 | QPV |
| Agence de L'arbois | 190 | QUARTIER LES PINS - LA ZUP | VITROLLES | 313 | 01/04/1971 | QPV |
| Agence de L'arbois | 152 | MARIGNANE LA CHAUME | MARIGNANE | 159 | 10/07/1964 | QPV |
| Agence de L'arbois | 89 | AIX BEISSON | AIX EN PROVENCE | 267 | 01/01/1961 | QPV |
| Salon Ouest Provence | 772 | LE PASSAGE DES ARTS | SALON DE PROVENCE | 127 | 01/03/2016 | Hors QPV |
| Salon Ouest Provence | 246 | ILM RESIDENCE LES PATIOS | MIRAMAS | 127 | 01/04/1979 | QPV |
| Salon Ouest Provence | 123 | RESIDENCE LES LAUNES | SALON DE PROVENCE | 106 | 10/02/1962 | Hors QPV |
| Salon Ouest Provence | 235 | MAISONS ET JARDINS | MIRAMAS | 55 | 01/08/1986 | QPV |
| Salon Ouest Provence | 228 | LA CARAVELLE | MIRAMAS | 108 | 01/06/1975 | QPV |
| Salon Ouest Provence | 218 | MIRAMAS TRIDENT | MIRAMAS | 267 | 01/12/1973 | QPV |
| Salon Ouest Provence | 211 | SALON ZAC | SALON DE PROVENCE | 190 | 15/10/1973 | QPV |
| Salon Ouest Provence | 144 | ZUP LES CANOURGUES | SALON DE PROVENCE | 126 | 01/07/1970 | QPV |
| Marseille Belvédère | 204 | LE MERLIN | MARSEILLE 16E | 229 | 01/11/1974 | QPV |
| Marseille Belvédère | 145 | LES BOURRELY | MARSEILLE | 399 | 10/08/1968 | QPV |
| Marseille Belvédère | 133 | LES AYGALADES | MARSEILLE | 598 | 01/03/1965 | QPV |
| Marseille Belvédère | 52 | AMBROSINI A | MARSEILLE 14E | 201 | 01/02/1937 | QPV |
| Marseille Technopole | 225 | CITE LA MARIE | MARSEILLE 13E | 480 | 01/08/1974 | QPV |
| Marseille Technopole | 195 | LA BEGUDE NORD | MARSEILLE 13E | 288 | 15/03/1972 | QPV |
| Marseille Technopole | 128 | CITE VAL PLAN | MARSEILLE 13E | 745 | 01/07/1966 | QPV |
| Marseille Technopole | 120 | CITE LE CLOS | MARSEILLE 13E | 734 | 01/08/1963 | QPV |
| Marseille Technopole | 98 | BELLEVUE | MARSEILLE 13E | 603 | 10/05/1961 | QPV |
| Marseille Technopole | 71 | LES TILLEULS | MARSEILLE 13E | 261 | 15/02/1958 | QPV |
| Marseille Technopole | 57 | CITE JEAN MASSE | ALLAUCH | 92 | 01/02/1931 | Hors QPV |