

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20230120-lmc126877-DE-1-1

Date de télétransmission : 27 janvier 2023

Date de réception : 27 janvier 2023

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 20 JANVIER 2023

DELIBERATION N° 21

BP 2023 - POLITIQUES LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

⌘⌘⌘⌘

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales dans ses 1^{ère} et 3^{ème} parties ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et notamment son article 65 ;

Vu les délibérations prises les 24 juin 2005, 26 juin 2006 et 5 novembre 2007 par l'assemblée départementale, décidant de reconduire et d'adapter la politique du Département en matière d'aide à la protection de l'architecture locale, au ravalement de façades en zones rurale et de montagne et à l'amélioration de l'habitat rural ;

Vu la délibération prise le 14 février 2013 par la commission permanente adoptant la nouvelle réglementation relative à l'aide aux travaux d'amélioration de l'habitat et de ravalement de façades en zones rurale et de montagne, applicable aux dossiers adressés à compter du 1^{er} mars 2013 ;

Vu la loi n°83-597 du 7 juillet 1983 modifiée, relative aux sociétés d'économie mixte locales ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu les délibérations prises les 24 juin 2005 et 27 janvier 2006 par l'assemblée départementale décidant la création d'un opérateur départemental de l'habitat sous la forme d'une société d'économie mixte à vocation immobilière ;

Vu la délibération prise le 31 juillet 2006 par la commission permanente entérinant la modification des statuts de l'opérateur départemental de l'habitat et notamment le changement de dénomination de la société anonyme immobilière d'économie mixte (SAIEM) de Saint-Laurent-du-Var désormais dénommée « Habitat 06 » ;

Vu l'assemblée générale de la société d'économie mixte locale (SEML) Habitat 06 du 9 juin 2022 approuvant les comptes annuels clos au 31 décembre 2021 et le rapport de gestion du conseil d'administration ;

Vu le code de l'énergie et notamment l'article L 221-7 qui prévoit que la contribution à des programmes d'information, de formation et d'innovation favorisant les économies d'énergie, ou portant sur la mobilité économe en énergie fossile, peut donner lieu à la délivrance de certificats d'économies d'énergie (CEE) ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, rendant possible la délivrance de certificats d'économies d'énergie, dans le cadre de la participation financière à des programmes liés à la maîtrise de la demande d'énergie ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu l'arrêté du 5 septembre 2019 portant validation du programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE), dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie ;

Vu la délibération prise le 18 décembre 2020 par l'assemblée départementale approuvant l'adhésion du Département au dispositif SARE ;

Vu la délibération prise le 18 décembre 2020 par l'assemblée départementale adoptant une nouvelle stratégie GREEN Deal pour le Département, visant à placer la transition écologique au cœur de l'action départementale et faire des Alpes-Maritimes un territoire sobre, solidaire et écoresponsable ;

Considérant que le développement du Guichet Confort Energie 06 se poursuivra par la complémentarité du SARE et du Fonds social à la maîtrise d'énergie des Alpes-Maritimes (FSME 06), permettant un accompagnement allant du renseignement général jusqu'à l'accompagnement pendant les travaux et un subventionnement accru des projets des Maralpins, conformément au règlement intérieur du FSME 06, modifié par délibération de l'assemblée départementale du 7 octobre 2022 ;

Considérant l'implication du Département auprès des acteurs du territoire pour soutenir leurs projets d'aménagement, notamment la volonté de poursuivre auprès de l'EPA un aménagement durable et de qualité de la plaine du Var, répondant aux enjeux actuels et futurs de ce territoire ;

Vu le rapport de son président proposant :

- la poursuite et l'évolution de la politique départementale en faveur du logement qui recouvre divers dossiers relatifs aux opérations de rénovation urbaine, aux projets de rénovation des quartiers anciens dégradés, au soutien à l'opérateur départemental SEML Habitat 06, aux aides en faveur de l'amélioration de l'habitat rural et de la protection de l'architecture locale, aux aides au fonctionnement d'associations œuvrant en faveur du logement, à la réduction des consommations d'énergie dans les logements ;
- concernant la SEML Habitat 06 : la présentation de la synthèse des ses activités et les bilans financiers des actions menées durant l'année 2021, en vue de lui donner quitus dans le cadre de ses missions statutaires ;
- concernant la transition énergétique sur le territoire et la réduction de la consommation d'énergie dans les logements, dans le cadre du GREEN Deal : la poursuite du dispositif SARE et du développement du Guichet Confort Energie 06 ;
- concernant l'aménagement du territoire : la poursuite de la politique du Département en faveur des acteurs du territoire pour accompagner leur projet d'aménagement, la recherche de cohérence et de dynamique durable, avec une attention particulière portée tant aux projets des collectivités qu'aux évolutions de la technopole Sophia Antipolis et la Plaine du Var ;

Après avoir recueilli les avis favorables des commissions Attractivité territoriale et agriculture, et Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

1°) Au titre de la politique départementale en faveur du logement :

- d'approuver la poursuite :
 - du soutien aux projets de l'opérateur départemental SEML Habitat 06 ;
 - des aides en faveur de l'amélioration de l'habitat rural et au ravalement de façades en zones rurale et de montagne et de protection de l'architecture locale ;
 - des aides au fonctionnement d'associations œuvrant en faveur du logement dans le cadre de la politique départementale ;

- de la participation aux Projets de rénovation urbaine (PRU) sur la commune de Nice, pour les quartiers L'Ariane et Les Moulins ;
 - de la participation au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) de Nice-centre pour les quartiers Notre-Dame, Vernier et Thiers ;
 - de la réduction de la consommation d'énergie dans les logements ;
- de prendre acte que les crédits nécessaires à la mise en œuvre de cette politique sont inscrits au budget départemental ;
 - de donner quitus à la SEML Habitat 06 concernant les comptes annuels et le rapport de gestion pour l'exercice 2021, joints en annexe ;
- 2°) Au titre de la stratégie GREEN Deal, de la transition énergétique et de la maîtrise de l'énergie des particuliers et entreprises du secteur tertiaire :
- d'approuver la poursuite du dispositif Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) et du développement du Guichet Confort Energie 06 ;
- 3°) Au titre de l'aménagement du territoire :
- d'approuver la poursuite de la politique du Département en faveur des acteurs du territoire pour soutenir leur projet d'aménagement, la recherche de cohérence et de dynamique durable, avec une attention particulière portée tant aux projets des collectivités qu'aux évolutions de la technopole Sophia Antipolis et de la Plaine du Var, et notamment :
 - le versement de la participation départementale annuelle de 182 000 €, dans le cadre du protocole de partenariat financier signé le 12 mars 2012 avec notamment l'établissement public de la Plaine du Var, pour la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national Ecovallée, dans une volonté de poursuivre l'implication du Département aux côtés de l'EPA, dans un aménagement durable et de qualité de la plaine du Var, répondant aux enjeux actuels et futurs de ce territoire ;
 - l'accompagnement des réflexions d'aménagement du territoire tant urbain que rural afin d'éclairer les prises de décision ;

4°) de prendre acte que les crédits nécessaires seront prélevés sur les disponibilités des programmes « Aide à la pierre », et « Aménagement du territoire » du budget départemental.

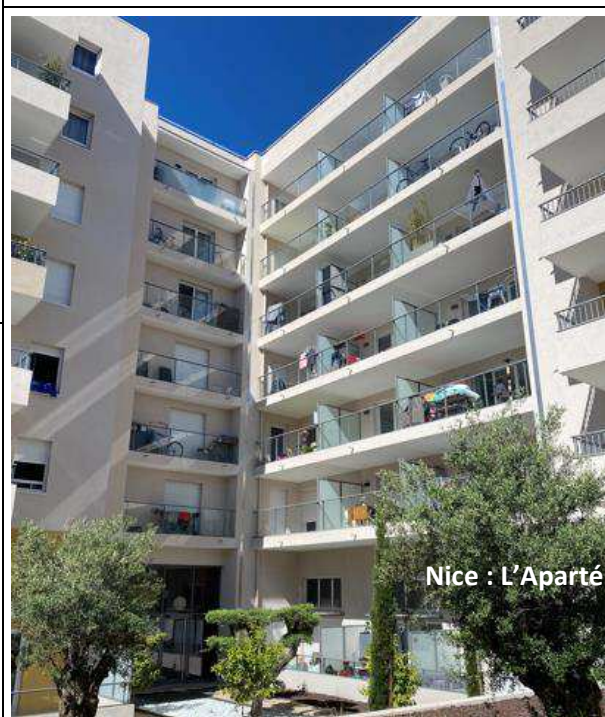
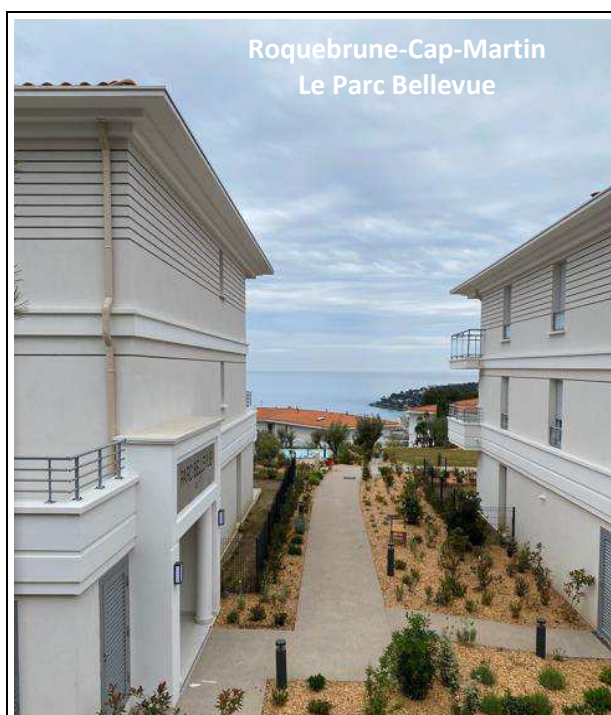
Signé

Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental



Rapport d'activité

2021



SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	3
2	PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021	3
3	DEVELOPPEMENT	5
3.1	SUIVI DES AGREMENTS DE FINANCEMENT.....	5
3.2	CONSTRUCTIONS NEUVES.....	5
3.3	ACQUISITIONS	5
4	PROMOTION - VENTES - PLSA	6
5	GESTION LOCATIVE	7
5.1	LES LOYERS	7
5.2	RESERVATAIRES	7
5.3	LES FONDAMENTAUX.....	7
5.3.1	La rotation.....	7
5.3.2	La vacance des logements.....	8
5.3.3	La vacance des stationnements	8
5.3.4	La vacance des commerces	8
5.3.5	La vacance financière	8
5.3.6	Les impayés	9
5.3.7	L'APL.....	9
5.3.8	Bilan des commissions d'attribution	10
5.3.9	Gestion des réclamations	11
5.4	RELATIONS AVEC LES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES.....	12
5.5	ENQUETE DE SATISFACTION	12
5.6	PARTENARIAT.....	13
6	MAINTENANCE - REHABILITATION SUR LE PATRIMOINE	13
6.1	MAINTENANCE	13
6.2	LE PLAN SENIORS	14
7	AUTRES ACTIVITES	14
7.1	FILIALES ET PARTICIPATIONS.....	14
7.2	LE SERVICE D'ASTREINTE	15
8	FRAIS GENERAUX	15
8.1	RESSOURCES HUMAINES	15
8.2	COUT DE GESTION	16
9	RESSOURCES	16
9.1	CAPITAL	16
9.2	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT.....	17
9.3	COMPOSITION DE LA DETTE	17
9.4	TRESORERIE.....	18
10	COMPTE DE RESULTAT ET AUTOFINANCEMENT	19
11	SYNTHESE BILANCIELLE	21
12	PERSPECTIVES 2022	22
13	VIE SOCIALE	22
13.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	22
13.1.1	Composition.....	22
13.1.2	Principales décisions.....	22
13.2	ASSEMBLEES GENERALES	24

1 Introduction

Fort de l'adhésion d'Habitat 06 à la société de coopération HACT France, la société a respecté les échéances fixées par la loi ELAN en matière de rapprochement des organismes de logement social et a pu reprendre en main son destin avec le soutien réaffirmé du Conseil départemental à son opérateur immobilier.

Le portefeuille opérationnel de la société s'est rapidement reconstitué en 2021, à la fois porté par le soutien aux politiques publiques du Conseil départemental en faveur du logement, qu'il s'agit de l'immobilier adapté pour les seniors ou de la mise en œuvre du Plan logement pour les vallées sinistrées par la tempête ALEX.

Le soutien aux projets de logements locatifs aidés dans les communes carencées constitue toujours une priorité, et le rythme des livraisons des programmes de logements familiaux a été maintenu, malgré les conséquences de la crise sanitaire sur le secteur de la construction notamment.

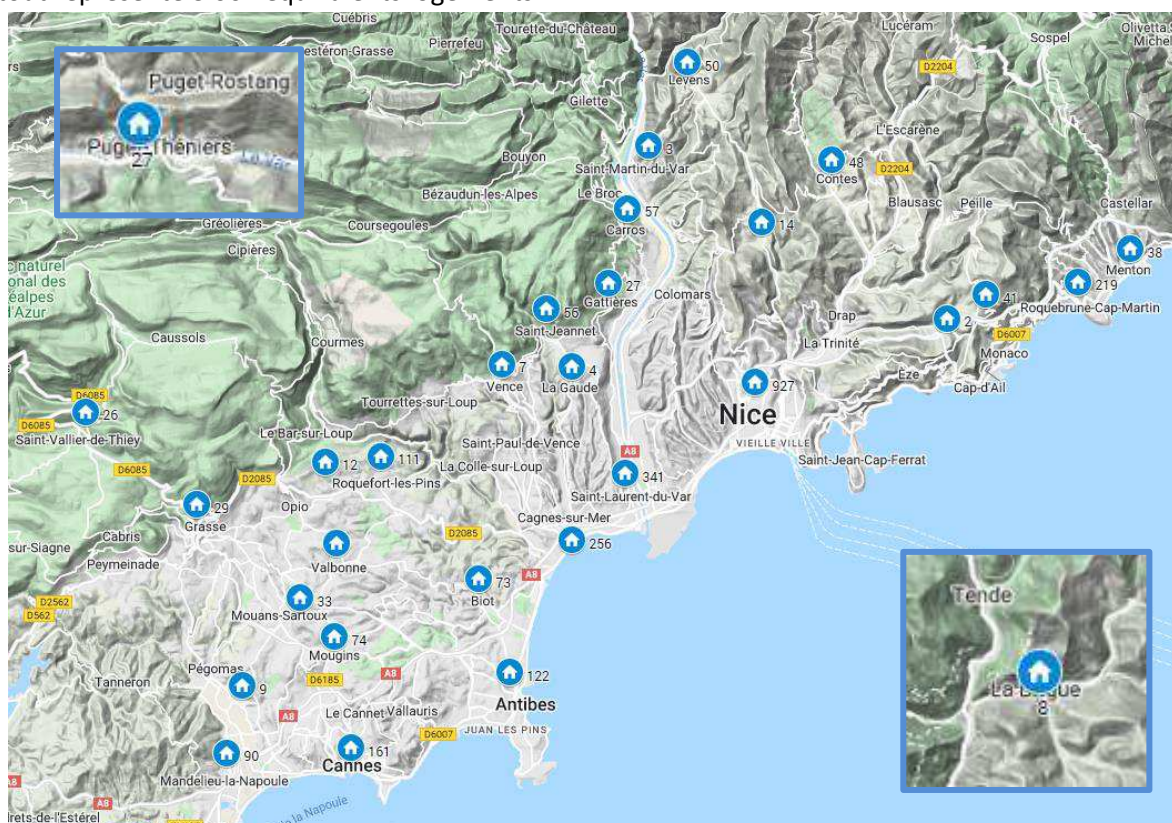
La diversité et la qualité de l'actionnariat d'Habitat 06 permettent aussi à la société d'offrir un champ de solutions variées aux problématiques immobilières rencontrées par les communes du Département, poursuivant ainsi sa stratégie de spécialisation dans le logement et de diversification de ses actifs immobiliers.

2 Patrimoine au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le patrimoine est composé de :

- 1 827 logements familiaux,
- 1 121 logements résidences dédiées (Etudiants, Autistes, Foyers d'Accueil Médicalisés),
- 4 525 m² de locaux d'activité (commerces, bureaux ... répartis en 32 unités),
- 2 338 places de stationnement.

Le tout représente 3 062 équivalents logements.



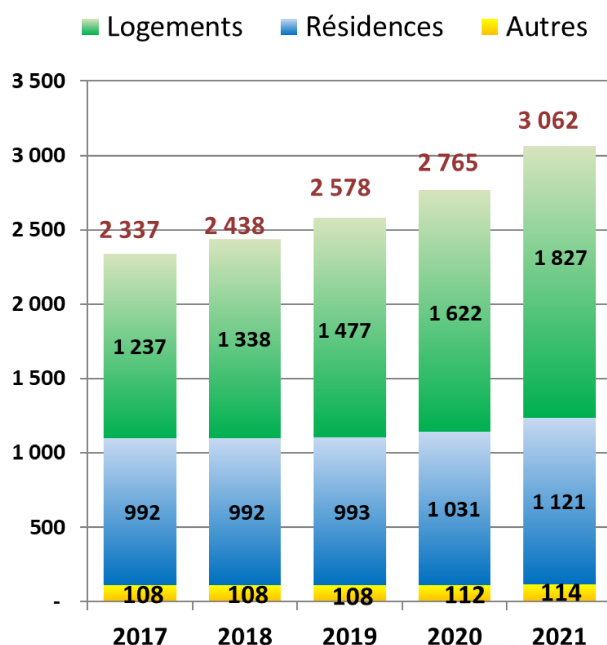
En dehors de son patrimoine propre, Habitat 06 gère d'autres biens dans le cadre de mandats :

- SCI Immobilière Carré Lyautey, SAS Delvalle Patrimoine,
- SAS Destination Vésubie et SAS Pure Montagne Resort dans le cadre de la résidence de Tourisme de Saint Martin Vésubie qui a ouvert ses portes en juillet 2021,
- Une résidence en Location-Accession (PSLA) « Les Balcons du Baou » à Saint Jeannet, livrée en octobre 2019.

Le patrimoine a évolué de 297 unités (+11%) qui se répartissent en :

- 5 résidences neuves de 194 logements locatifs sociaux ;
- une résidence autonomie gérée par le groupe EMERA de 90 logements,
- 3 acquisitions-améliorations de 11 logements.

Son évolution, depuis 5 ans, est présentée dans le graphique ci-contre :

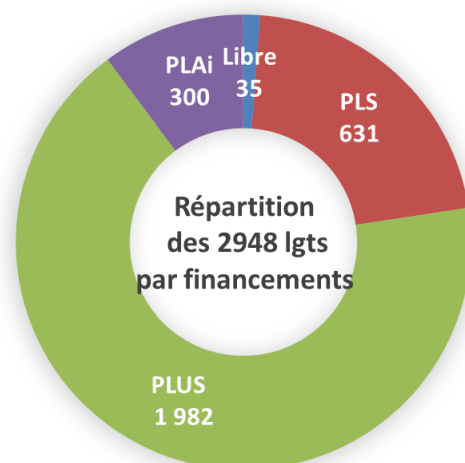


Cinq résidences totalisant 132 logements/foyers sont en quartier prioritaire (Horizon Méridia, Les Quatre Vents, Zelter et la Ginestière).

(*) à compter de 2020, les équivalents logements sont décomptés selon la méthode des EPL, savoir : 1 équivalant logement = 70 m² de surface de commerces, bureaux, stationnements et autres biens.

Le logement PLUS, cœur de cible du développement, représente 67 % du parc locatif.

Le patrimoine est réparti en 84 ensembles immobiliers dont près de la moitié est incluse dans une copropriété ou une ASL.



Evolution du parc (en propriété)	2017	2018	2019	2020	2021	variation
Acquisitions		22	2		11	
Intégration invendus	2		16			
Mises en service	134	79	121	145	194	
LOGEMENTS	1 237	1 338	1 477	1 622	1 827	205 13%
Ajustement			1	1		
Mises en services	120			37	90	
RESIDENCES DEDIEES	992	992	993	1 031	1 121	90 9%
Ajustement				31	2	
Bureaux et com.	2		-1	-27		
Parkings sup.	4		1			
AUTRES	108	108	108	112	114	2 0,02
Patrimoine en propriété	2 337	2 438	2 578	2 765	3 062	297 11%

3 Développement

3.1 Suivi des Agréments de financement

Après une année blanche, un redémarrage s'amorce en 2021 avec l'agrément de l'opération « Comtes de Provence » au Rouret de 22 logements sociaux.

Agréments	2017	2018	2019	2020	2021
PLS	155	35	31	-	-
PLUS	53	83	83	-	15
PLAI	34	40	38	-	7
Logements et Foyers	242	158	152	-	22

Suite à la tempête Alex d'octobre 2020, Habitat 06 s'est attaché à la reconstruction d'une offre de logements dans les Vallées sinistrées au travers de programmes locatifs en acquisitions-améliorations. La programmation s'est opérée en logements locatifs libres non conventionnés.

3.2 Constructions neuves

Constructions neuves	2017	2018	2019	2020	2021
Ordres de service délivrés	253	331	252	122	22
Mises en service	240	79	121	182	284

La livraison des 6 résidences neuves s'est déroulée principalement sur le 1^{er} semestre 2021.

Dans la continuité du plan sénior engagé par Habitat 06, la Résidence Sianéo, livrée en avril 2021, est une résidence autonomie agréée par le Conseil départemental et gérée par le groupe EMERA.

Mises en service 2021	Total	PLS	PLUS	PLAI
Mandelieu-La-Napoule : Rés. Sianéo 06-avr.-21	90		90	
Foyers				
Nice : les Quatre Vents 06-janv.-21	40		29	11
Menton : Rés. Intemporel 21-avr.-21	28		19	9
Roquebrune : Le Parc Bellevue 27-avr.-21	30	11	10	9
Nice : l'Aparté 04-mai-21	83		58	25
St Laurent : Villa Douce 03-oct.-21	13		9	4
Logements	194	11	125	58
TOTAL	284	11	215	58

3.3 Acquisitions

	2017	2018	2019	2020	2021
Acquisitions réalisées	2	3	-	-	8
Lancement des travaux	16	22	-	-	9
Réception des travaux	14	22	38	-	5

Détail 2021	Biens	Acq.	Travaux	Mise en service
St Martin Vésubie : 123, rue Doceur Cagnoli	1	14-avr.-21	22-févr.-21	14-avr.-21
St Martin Vésubie : 391, bd Raoul Aubibert	1	19-févr.-21	22-févr.-21	14-avr.-21
St Martin Vésubie : Les Glaïeuls	6	12-mai-21	3 T 2022	4 T 2022
Roquebillière : Chalet Bellera	3	07-nov.-18	15-janv.-21	30-juin-21

Suite à la tempête Alex survenue le 2 Octobre 2020 dans l'arrière-pays niçois, Habitat 06, opérateur immobilier du Conseil départemental, a été chargé de porter un « Plan logement » contribuant à reconstituer dans ces vallées sinistrées, une offre de logements abordables.

Les deux premières phases de ce plan, consistant à inventorier et sélectionner les premiers projets à engager, ont été présentées au Conseil d'Administration du 29 janvier 2021.

4 Promotion - Ventes - PLSA

Les opérations livrées :

- **Contes - Les Jardins de la Roseyre** : les 4 derniers logements de cette résidence de 17 logements livrée en décembre 2019 ont trouvé preneurs au 1^{er} semestre 2021.
- **Saint-Jeannet - Les Balcons du Baou Bât C** : Cette résidence de 8 logements (7 PLSA et 1 logement libre) a été livrée en septembre 2019. Il reste au 31 décembre 2021, un logement PLSA, dont le locataire s'est désisté, celui-ci est remis en vente libre en 2022.
- **Roquebrune-Cap-Martin - Les Voiles du Cap** : L'ensemble du projet a été cédé à la SCCV Les Voiles du Cap au 20 décembre 2019. Le solde sur le prix de vente de 2 474 000 € TTC a été encaissé le 6 janvier 2022.
- **Nice - Les Quatre Vents** : Le programme de promotion est porté par la SCCV LES MOULINS, dont Habitat 06 est associé pour la moitié des parts avec LOGIREM. Les 33 logements en accession sociale ont tous été vendus. La SCCV sera liquidée sur l'année 2022.

Les autres opérations de promotion en cours :

- **Saint Jeannet - Villas du Riou** : Le nouveau PLUM a réduit les droits à construire et ajouté les contraintes de constructibilité. Dans ces nouvelles conditions, l'équilibre économique n'est plus atteint. Le foncier sera remis en vente auprès de promoteurs. Le coût immobilisé est de 670 K€.
- **Saint Jeannet - SMS 8** : Ce projet mixte de 16 logements sociaux agréés en 2019 et 8 logements en accession est suspendu à la décision de la Commune qui bloque le programme.
- **Contes : Place Allardi** : la construction de cet ensemble immobilier comportant 8 logements locatifs sociaux, 7 logements en accession et 536 m² de surface tertiaire mis en vente sera lancée au 1^{er} trimestre 2022 pour une livraison prévisionnelle au 4^{ème} trimestre 2023.
- **Valberg : Cœur de station** : Les travaux de cette opération immobilière envisagée il y a 10 ans ont démarré au 1^{er} trimestre 2022. L'ensemble du projet (parking, locaux d'activité, et logements) sera mis en vente. La livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2025.

5 Gestion locative

5.1 Les Loyers

Loyers (K€)	2017	2018	2019	2020	2021	Variation 2021/2020	
Logements	6 118	6 477	7 154	8 042	9 101	1 058	13%
S L S	86	34	51	80	27	-53	-66%
R L S		-164	-219	-366	-483	-117	32%
Parkings	565	616	691	777	884	107	14%
Commerces	820	821	841	684	556	-127	-19%
Redevances	2 673	2 713	2 925	2 958	3 115	157	5%
Total	10 262	10 498	11 443	12 174	13 200	1 025	8,4%

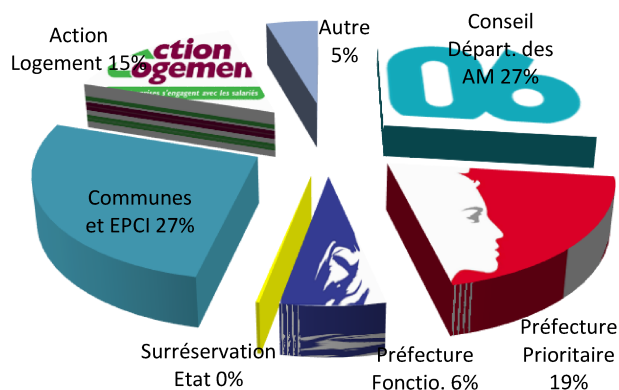
L'augmentation générale des loyers appliquée en 2021, qui est de 0,66 % (+65 K€), est compensée par la hausse de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui a augmenté de plus de 30 % en 2021. La part de cette RLS représente 5,3% des loyers logements.

Avec la vente de l'immeuble Biscarra fin mai 2020, les loyers des commerces sont en diminution.

5.2 Les Réservataires

La répartition des réservataires demeure stable.

Réservataires	2021	en %
Conseil Départemental des AM	492	27%
Préfecture Prioritaire	359	20%
Préfecture Fonctionnaire	119	7%
Surréservation Etat	4	0%
Communes et EPCI	491	27%
Action Logement	283	15%
Autre	82	4%
Logements	1 830	

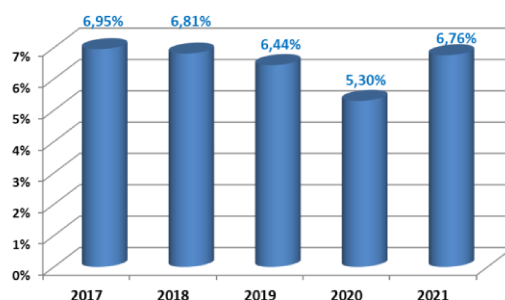


5.3 Les fondamentaux

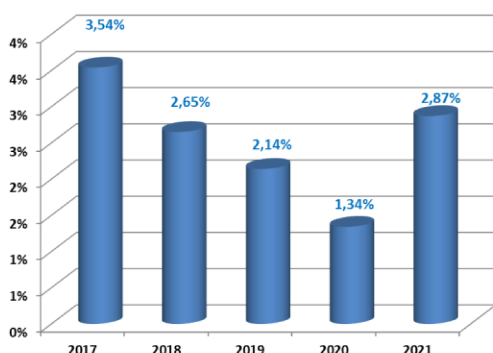
5.3.1 La rotation

Avec 122 congés enregistrés sur les 12 mois de l'exercice, contre 85 l'année précédente, le taux de rotation est en forte hausse comme illustré par le graphique ci-contre :

Le « Centre-Village » à St Jeannet présente un taux de rotation très élevé, suivi par la « Résidence Ambroisine » à Nice et « La Bastide des Pins » à Roquefort-les-Pins.



5.3.2 La vacance des logements



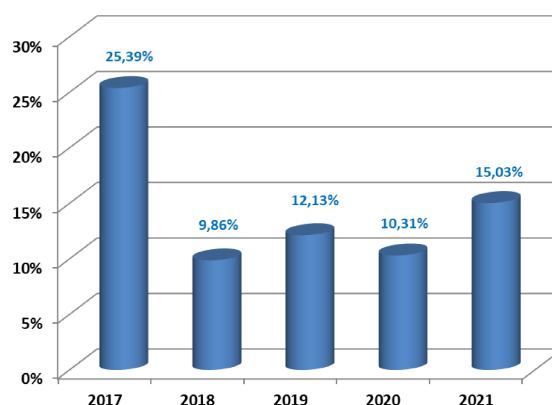
L'évolution du taux de rotation indiqué ci-contre a eu une répercussion sur la vacance qui s'est dégradée au cours de l'exercice

Les sites présentant le plus fort taux de rotation accusent également une vacance importante.

5.3.3 La vacance des stationnements

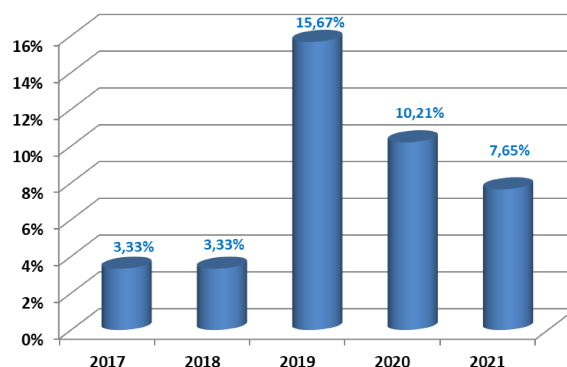
Au-delà de l'augmentation de la vacance liée à l'évolution de la rotation, deux sites présentent des difficultés de commercialisation pour des stationnements en « surnombre » : « Santa Maria » à Cagnes-sur-Mer et « Les Jardins de la Roseyre » à Contes.

Sur les 56 places confiées à Yespark (en hausse de 12%), 54 étaient occupées au 31 décembre 2021.

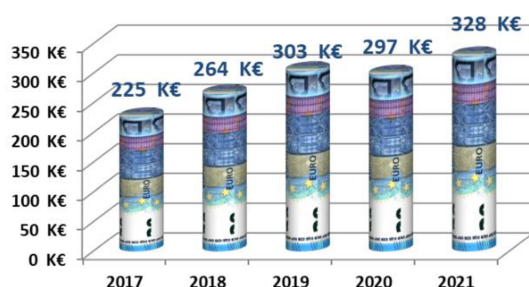


5.3.4 La vacance des commerces

L'activité des commerces au cours de l'exercice a été marquée par la remise en location de l'ex-cabinet dentaire de « Winter Palace » à Nice et par le changement d'activité de l'ancien cabinet de radiologie à « Horizon Méridia ». La vacance constatée est liée à ces deux rotations mais surtout à la difficulté de trouver un preneur pour le commerce vacant de Levens, malgré le mandat confié à un prestataire spécialisé et les sollicitations faites à la commune.



5.3.5 La vacance financière

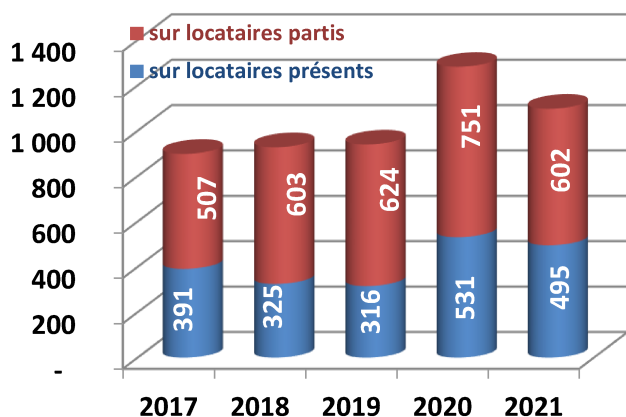


Les différentes aggravations de la vacance présentées ci-contre conduisent à la dégradation de la vacance financière par rapport à l'exercice précédent.

5.3.6 Les impayés

Après le fort accroissement des impayés constaté en 2020, l'année 2021 a permis de stopper cette évolution et d'amorcer une décroissance.

Le meilleur résultat de l'exercice sur les débiteurs présents a été constaté en décembre 2021 avec un cumul de 492 k€ d'impayés contre 617 k€ au plus haut de l'exercice en février.

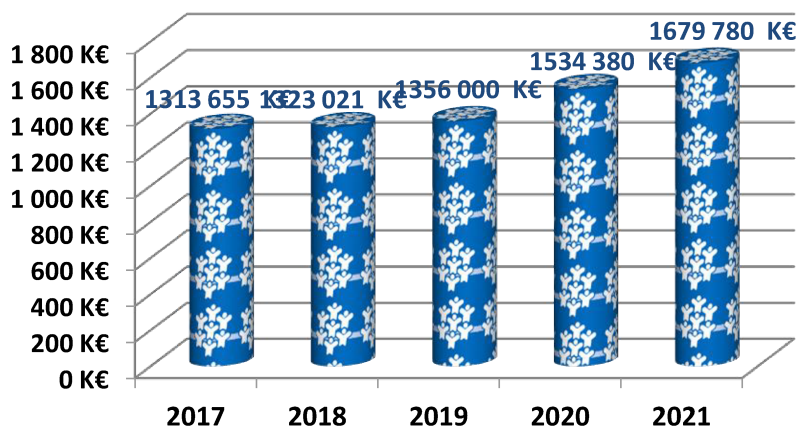


Résultat / impayés (K€)	2017	2018	2019	2020	2021
Pertes	-23	-63	-117	-79	-244
Profits	12	26	11	1	22
Pertes et profits	-11	-38	-105	-78	-221
Dotations	-378	-202	-197	-239	373
Reprises	129	153	190	135	-291
Provisions	-249	-48	-8	-104	82
TOTAL	-260	-86	-113	-182	-139

5.3.7 L'APL

L'évolution constatée de l'APL est due à l'impact des nouvelles résidences. D'une part celles livrées en 2021 et d'autre part, celles mises en service de 2020 dont le plein effet a été constaté en 2021.

Cette évolution est illustrée dans le graphique ci-après :



Le taux d'APL est également relativement stable au fil des années :

	2017	2018	2019	2020	2021
Taux de bénéficiaires	39,1%	36,5%	35,5%	36,0%	37,4%

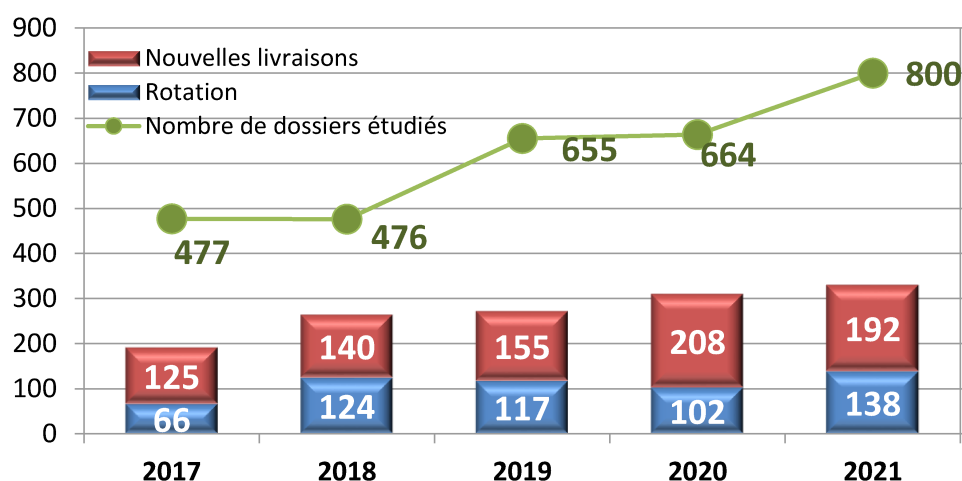
5.3.8 Le bilan des commissions d'attribution

⇒ **Bilan 2021 :**

L'activité des commissions d'attribution s'est à nouveau accrue en 2021. Le nombre de logements à attribuer est passé de 310 à 330, avec une proportion de 58 % pour les attributions liées à des mises en service.

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de commissions	14	13	13	20	22
Nombre de logements à attribuer	191	264	272	310	330
<i>Moyenne par commission</i>	14	20	21	16	15
Nombre de dossiers étudiés	477	476	655	664	800
<i>Moyenne par logement</i>	2,50	1,80	2,41	2,14	2,42

Le nombre de dossiers étudiés a fortement progressé (800 contre 664 l'année précédente). Ceci s'explique par l'augmentation des mises en service (194 contre 145), mais également par l'évolution du taux de rotation.



Sur les 330 attributions prononcées, 5 l'ont été au profit d'une mutation au sein du patrimoine de la société.

47 attributions ont bénéficié à un demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation (DALO), soit un taux de 14 %, soit bien au-delà des engagements pris dans la CUS (Convention d'Utilité Sociale) signée pour la période 2019 – 2024.

Dont attributions sur :	2017	2018	2019	2020	2021
mutation interne	4	7	1	6	5
un DALO	35	12	33	20	47

⇒ **Examen de l'occupation des logements :**

Au cours de l'exercice, s'est tenue la première commission d'examen de l'occupation des logements.

Conformément à la réglementation, il s'agit d'examiner parmi les locataires présents depuis plus de trois ans, les situations suivantes :

- Suroccupation,
- Sous-occupation,
- Personne handicapée dans un logement non-adapté,
- Logement adapté pour une personne handicapée qui a quitté le logement,
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

Le nombre de logements concernés est très important mais de façon différente suivant les critères :

- Suroccupation : **3**
- Sous-occupation : **223**
- Personne handicapée dans un logement non-adapté : **77**
- Logement adapté pour une personne handicapée qui a quitté le logement : **52**
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement : **125**

Compte-tenu du volume important de situations à traiter, les membres de la commission ont choisi de donner priorité aux cas les plus extrêmes (sous-occupation importante ; dépassement de plafonds important).

En fin d'exercice deux situations de suroccupation avaient été traitées sur les trois signalées.

⇒ **Relogement renouvellement urbain :**

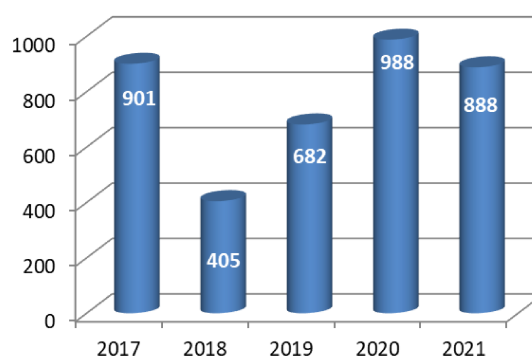
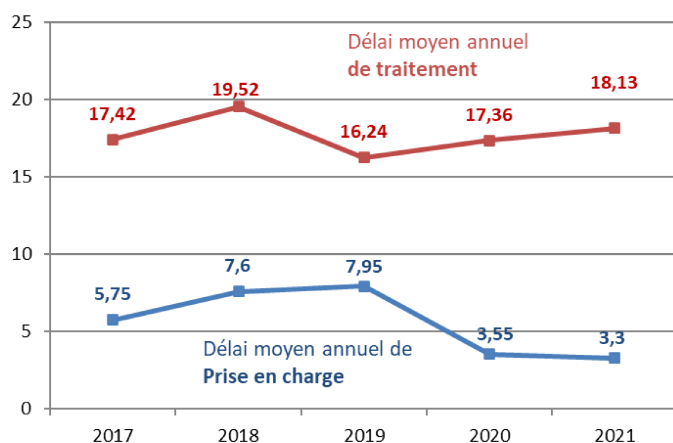
Habitat 06 est partenaire de deux programmes de renouvellement urbain en cours sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

A ce titre, la société doit participer au relogement des familles dont les logements doivent être détruits. En fin d'exercice, la situation était la suivante :

Nbre de familles à accueillir	Engagement	Réalisé
Porte de France à St Laurent du Var	5	0
Liserons/Ariane/Moulins à Nice	7	2

5.3.9 Gestion des réclamations

L'activité liée aux réclamations reste soutenue avec une moyenne de plus de 70 réclamations enregistrées chaque mois.



Si le délai de prise en charge poursuit son amélioration malgré l'accroissement du volume, en revanche le délai de traitement se dégrade légèrement.

5.4 Relations avec les représentants des locataires

Malgré les difficultés liées aux contraintes sanitaires, un Conseil de Concertation Locative a pu être organisé en milieu d'année.

Outre les points liés à l'actualité (réforme des attributions) et au bilan annuel du service d'astreinte, une part importante de cette rencontre a été consacrée à la réécriture du règlement intérieur des résidences.

Celui-ci couvre désormais un plus grand champ d'interventions permettant ainsi d'engager des actions sur plusieurs types de nuisances.

A noter que cette mesure s'inscrit dans une démarche plus vaste de lutte contre les nuisances et les incivilités.

Une seconde mesure, réalisée en association avec les autres bailleurs du département, a consisté à renforcer nos liens avec les forces de l'ordre afin de lutter plus efficacement contre les actes portant atteinte au patrimoine ou à la tranquillité des résidents.

Chaque situation signalée fait l'objet d'une intervention auprès du contrevenant. En cas de récidive ou suivant la gravité des faits, les actions se font plus fortes et peuvent aller jusqu'à une saisie du Procureur ou une procédure judiciaire en résiliation de bail.

Il est rappelé que les Agents de Gestion d'Habitat 06 sont assermentés, ce qui renforce le poids de leurs décisions et de leurs actions.

5.5 Enquête de satisfaction

Comme tous les deux ans depuis 2011, une enquête de satisfaction a été effectuée auprès d'un échantillon représentatif de locataires. La réalisation de cette enquête est inscrite dans la Convention d'Utilité Sociale.

La méthodologie :

Cette enquête s'est déroulée par téléphone du 27 octobre au 2 novembre 2021. L'échantillonnage a été élargi par rapport aux enquêtes précédentes afin d'avoir des quotas représentatifs sur chaque secteur de gestion.

Une information préalable des locataires a été assurée par un affichage dans les halls d'entrée et un message sur la lettre trimestrielle ainsi que sur les avis d'échéances. Au total, 302 locataires ont répondu aux questions des enquêteurs. Le temps moyen du questionnaire était d'environ 10 minutes.

Les résultats :

Si une contraction est constatée sur la satisfaction globale, l'analyse détaillée montre des variations entre les différentes rubriques.

Ainsi, la qualité des logements, de leurs équipements et du fonctionnement de ces derniers demeurent un socle important de la satisfaction des locataires.

La qualité de l'environnement de la résidence se maintient à un bon niveau même si des attentes sont exprimées au niveau de la sécurité et plus encore sur la propreté des parties communes.

Sur les relations avec le bailleur, les agents de gestion sont confirmés dans leur perception comme interlocuteur principal, validant ainsi la réorganisation intervenue en 2018 sur leur positionnement.

Si les contacts physiques ont très logiquement été réduits en raison du contexte sanitaire, on constate également une diminution de l'usage du téléphone au bénéfice des mails qui progressent fortement.

La qualité de l'accueil des sollicitations est toujours très appréciée mais des attentes sont formulées sur la qualité et les délais de traitements des demandes exprimées (principalement des sollicitations techniques) ainsi que sur la communication.

Les actions :

Dès la connaissance de ces résultats, trois chantiers principaux ont été engagés portant sur :

- La propreté des parties communes ;
- La relation locataires ;
- La communication.

Les propositions des groupes de travail se traduisent par un plan d'action qui est mis en œuvre dès le premier trimestre 2022 avec un suivi régulier permettant de juger de son efficacité et de l'amender.

5.6 Partenariat

Au cours de l'exercice écoulé, Habitat 06 a contractualisé un partenariat avec la CARSAT SUD-EST (CAISSE D'ASSURANCE RETRAITE ET DE LA SANTE AU TRAVAIL SUD-EST). Par cette convention, la CARSAT contribue au financement de l'adaptation de logements afin de développer le maintien au domicile de retraités bénéficiaires des aides de la CARSAT.

La convention porte sur une enveloppe pluriannuelle d'un montant total de 105 K€ correspondant à une aide de 3 500 € pour 30 logements.

En fin d'exercice, quatre logements avaient bénéficié de ce cadre d'intervention.

6 Maintenance - Réhabilitation sur le Patrimoine

6.1 Maintenance

Maintenance du patrimoine (K€)	2017	2018	2019	2020	2021	Variations	
Entretien courant	220	385	289	407	415	7	2%
Remise en état de logements	96	165	97	44	130	85	194%
Garantie totale	26	23	16	94	11	-83	-88%
Gros entretien	282	173	341	265	294	29	11%
Sinistres / Indemnités	-44	3	-10	-25	75	100	-401%
Total	581	750	733	785	925	139	17,7%
<i>Ratios hors</i> en % des loyers	6,1%	7,1%	6,5%	6,7%	6,4%		
<i>Sinistres et Indemnités</i> en € / equiv. Logement	256 €	306 €	305 €	293 €	277 €		

Les dépenses de maintenance sont maîtrisées en deçà des 7 % des loyers ; le coût au logement reste maintenu en deçà de 300 € par équivalent logement.

La réfection de la toiture des résidences « Winter Palace » à Nice et « Santa Maria » à Cagnes-sur-Mer, engagée en 2020, a été réceptionnée en 2021 pour un montant total de 161 K€. Les travaux d'aménagement de la CAMS des Clémentines à Cannes réceptionnés au 1^{er} trimestre 2021 sont financés par un prêt Caisse d'Epargne Cote d'Azur à hauteur de 250 K€ /25 ans.

6.2 Le Plan Séniors

La politique initiée en 2014, consistant à adapter des logements afin de permettre à des personnes en perte d'autonomie de rester à leur domicile, s'est poursuivie avec 14 nouveaux logements adaptés en 2021, suivant les préconisations d'un ergothérapeute mandaté à cet effet. Le cumul des réalisations s'élève désormais à 74 logements.

7 Autres Activités

7.1 Filiales et participations

- **SCI Immobilière Carré Lyautey :**

Habitat 06 détient 65% des parts de cette SCI et en assure la gestion. Les comptes 2021, arrêtés le 14 mars 2022, font apparaître un résultat comptable de 212 622€ ; 100 000 € seront distribués aux associés et 100 000 € viendront en diminution du compte courant d'Habitat 06.

- **SCCV Les Moulins :**

Associé à 50% avec LOGIREM, cette société de construction vente a rempli entièrement son objet social avec la réalisation de la vente des 33 logements en accession sociale des « Quatre Vents », résidence située au cœur du quartier ANRU des Moulins à Nice. La société sera dissoute sur l'année 2022.

- **SAS Destination Vésubie**

Filiale à 100% d'Habitat 06, elle a été créée pour porter les murs la résidence hôtelière 4*. Compte tenu de la tempête Alex d'octobre 2020 et des conséquences de la crise sanitaire, la résidence a été livrée en plusieurs étapes : les Chalets A, B, C, D (28 hébergements) et le lobby ont été livrés le 29 juin 2021, permettant ainsi l'ouverture partielle de la résidence le 3 juillet. Les Chalets F et G, comportant 16 T3, ont été réceptionnés le 10 novembre. Quant au chalet E (SPA), il est réceptionné le 22 décembre 2021 pour une ouverture le 15 janvier 2022.

- **SAS Pure Montagne Resort**

La résidence a ouvert ses portes le samedi 3 juillet 2021, l'embauche du personnel a démarré en mai 2021 et comptera à terme de 14 personnes. Ces premiers mois ont permis d'éprouver l'outil de production ainsi que les équipes.

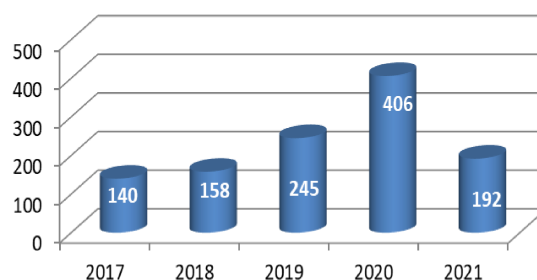
- **SAS Delvalle Patrimoine :**

Filiale à 100% d'Habitat 06, créée en avril 2018 pour porter les murs du plateau tertiaire (3 647 m²) de l'ensemble immobilier « Delvalle II », maillon de la « Cité Européenne de la Santé » initiée par la Ville de Nice et la Métropole. Le Projet est, depuis 2018, à l'arrêt par suite du défaut du preneur à bail sur le volume tertiaire. Le permis de construire a été prorogé.

7.2 Le service d'astreinte

Après une activité du service d'astreinte exceptionnelle en 2020 en raison du confinement, l'année 2021 a vu un retour à la normale comme l'indique le graphique ci-contre :

Les sollicitations pour des problèmes d'eau chaude ou de plomberie demeurent largement prépondérantes. A signaler une forte régression des sollicitations pour des soucis liés au chauffage.

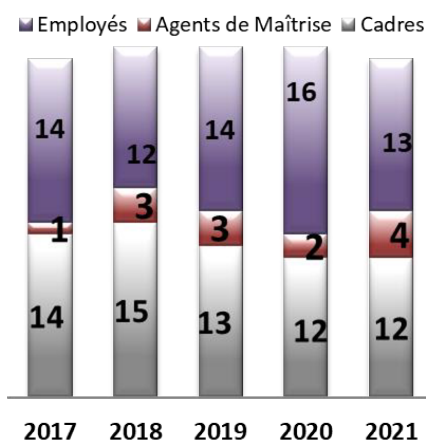


8 Frais généraux

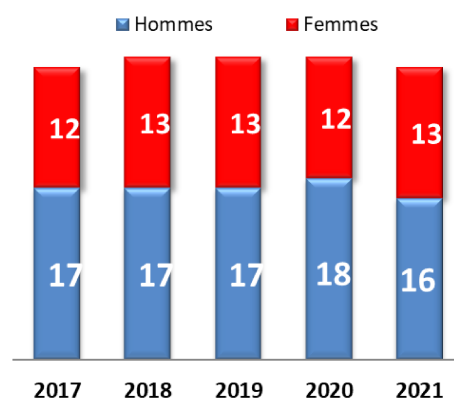
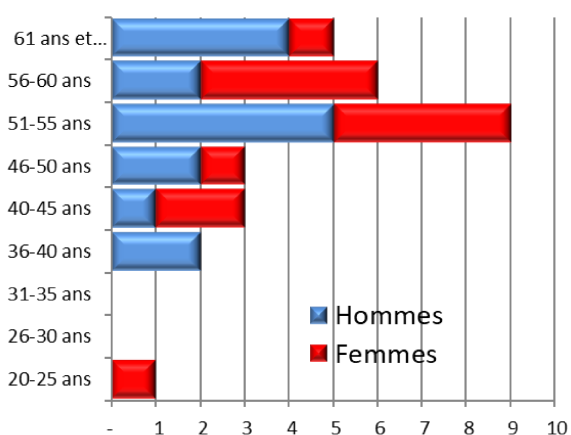
8.1 Ressources humaines

Malgré une évolution importante du patrimoine, l'effectif de la société reste stable.

Evolution de l'effectif	2017	2018	2019	2020	2021
Personnel administratif	20	22	21	21	21
Personnel de proximité	9	8	9	9	8
Personnes présentes au 31 déc.	29	30	30	30	29



L'évolution des effectifs s'analyse comme suit :



La moyenne d'âge des salariés est de 52 ans, l'ancienneté moyenne est de 7 années et 6 mois.

8.2 Coût de gestion

Ce coût de gestion est déterminé selon les normes établies par la Fédération des Entreprises Publiques Locales ; il intègre notamment le coût des pertes sur les créances locataires.

Le coût de gestion 2021 ramené au logement est de 1 186 €, il intègre pour la 1^{ère} fois en 2021 le coût d'animation des résidences sénior, aujourd'hui externalisé auprès de l'association Kosikoti.

Coût de gestion (EPL) en K€	2017	2018	2019	2020	2021
Charges de personnel	2 119	2 298	2 293	2 220	2 460
Achats non stockés	34	38	33	38	42
Locations	133	136	137	136	138
Entretien	92	102	102	106	118
Prime d'assurance	86	86	109	127	207
Divers	16	20	16	12	15
Rém. d'intermédiaires	238	221	282	243	400
Publicité & relations publiques	28	95	49	32	9
Transport Mission Réception	47	54	61	46	56
Frais postaux et de télécom.	68	72	75	72	82
Services bancaires	8	11	6	7	8
Autres services	138	248	424	340	260
Charges de gestion courante	24	64	117	79	244
Coût de gestion brut	3 030	3 445	3 703	3 458	4 038
Production Immobilisée et stockée	-674	-692	-384	-223	-255
Prestations de service	-247	-187	-244	-162	-151
Coût de gestion net	2 109	2 566	3 076	3 072	3 632

9 Ressources

9.1 Capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 octobre a lancé une augmentation de capital de 6,8 M€, celle-ci a été constatée par le Conseil d'Administration du 1^{er} février 2022.

Les fonds ayant été reçus en décembre 2021, le capital social se répartit désormais ainsi :

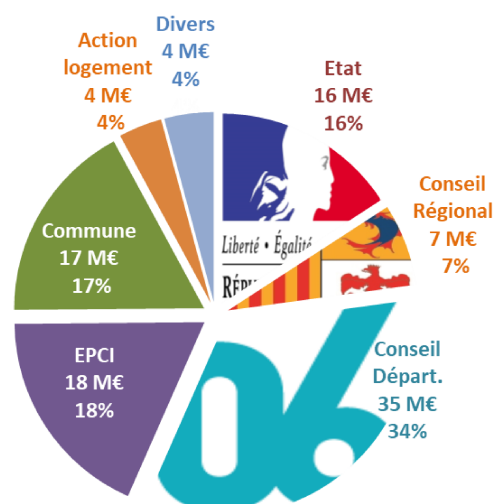
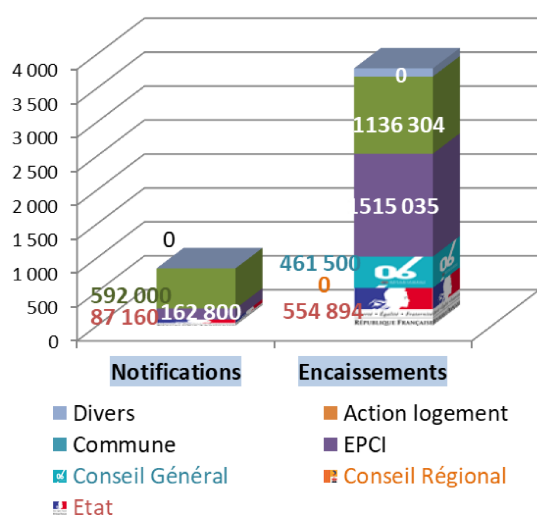
Actionnaires	Capital social	Nombre d'actions	%
	Conseil Départemental des Alpes Maritimes	2 797 120 €	174 820
Caisse des Dépôts et Consignations	1 148 640 €	71 790	26,3%
Action Logement Immobilier	212 512 €	13 282	4,9%
Caisse d'Épargne et de Prévoyance	57 312 €	3 582	1,3%
Crédit Agricole	56 432 €	3 527	1,3%
Dexia	53 184 €	3 324	1,2%
Compagnie Nationale Air France	16 000 €	1 000	0,4%
Véran Costamagna SA	15 520 €	970	0,4%
Nativi Travaux publics	10 400 €	650	0,2%
Crédit Coopératif	3 264 €	204	0,1%
Icade Promotion	800 €	50	0,0%
Personnes physiques	32 €	2	0,0%
TOTAL	4 371 216 €	273 201	100%

9.2 Subventions d'investissement

	2017	2018	2019	2020	2021
Notifications de l'année	8 597	5 034	5 450	985	842
Annulations / Ajustements	-159	-654	-571	-1 000	0
Total des subventions	93 158	97 538	102 417	102 402	103 244
Encaissées dans l'année	7 264	7 260	5 774	4 607	3 788
Cumul des encaissements	74 106	81 366	87 140	91 747	95 534
Solde à encaisser	19 052	16 172	15 277	10 655	7 710

La répartition des 103 M€ de subventions entre les différents financeurs est présentée ci-contre.

Le Conseil Départemental, 1^{er} actionnaire de la société, reste le premier financeur des opérations de logements locatifs sociaux d'Habitat 06.



Sur l'exercice 2021

- 842 K€ de subventions ont été notifiés, dont 592 K€ de la commune de Gattières pour la résidence de logements adaptés aux seniors.
- 3,7 M€ de subventions ont été encaissés.

9.3 Composition de la dette

Les capitaux restants dus, présentés ci-dessous, représentent en 2021 près de 16,2 années de loyers.

Composition de la dette (K€)	2017	2018	2019	2020	2021
Emprunts CDC	128 142	147 945	180 994	197 471	202 086
Action logement	1 251	1 835	3 477	3 508	3 470
Autres emprunts	7 334	9 602	5 843	5 639	6 481
Emprunts PSLA	5 611	3 138	1 500	1 640	0
Préfinancements	10 145	9 972	8 402	2 018	2 013
Emprunts et dettes	152 483	172 493	200 216	210 276	214 049

La variation des dettes entre 2021 et 2020 s'analyse ci-après :

Variation de la dette (K€)	Financements principaux	P S L A - promotio	Préfinancements	Total
Capitaux restant dus 31 déc. 2020	206 618	1 640	2 018	210 276
Encaissements	10 123		2 007	12 130
Remboursements	-4 513	-1 640	-2 012	-8 165
Remboursements anticipés	-191			-191
Capitaux restant dus 31 déc. 2021	212 036	0	2 013	214 049

Suite à la clôture de l'opération « Résidence Saint Martin » à Mougins par le Conseil d'Administration du 5 octobre 2021, les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires ont été réduits de 191 K€.

	2017	2018	2019	2020	2021
Charges financières (K€)	2 203	2 203	2 203	2 128	2 224
Taux moyen de l'année	2,08%	1,55%	1,55%	1,31%	1,16%
Taux moyen du Livret A	0,75%	0,75%	0,75%	0,52%	0,50%

Le taux du Livret A est resté stable à 0,50% tout au long de l'année et permet de contenir les charges financières malgré une progression du patrimoine et des emprunts. Dans le cadre du Pacte Constructif signé en avril 2019, la Banque des Territoires s'est engagée à effectuer des remises commerciales d'intérêts. Habitat 06 a obtenu une remise de 19 K€ en 2021.

Annuités locatives (K€)	2017	2018	2019	2020	2021
Annuités payées (hors remb. Anticipés et en % des loyers	4 749	5 132	5 488	5 766	6 875
	46,3%	48,9%	48,0%	47,4%	52,1%

Le poids de la dette passe, pour la première fois, la barre des 50 % des loyers. Cela illustre la diminution des subventions et l'augmentation des coûts de construction.

9.4 Trésorerie

L'apport du Département des Alpes Maritimes de 6,8 M€ destiné à accompagner le plan de développement de la société et d'engager le programme immobilier de Berthemont dans le cadre du plan de reconstruction des vallées sinistrées a permis de redresser la trésorerie en fin d'année.

	2017	2018	2019	2020	2021
Produits de placements financiers	166	172	174	210	316
Produits des comptes courants	13	14	26	47	71
Couverture 10 M€				-54	-76
Total en K€	178	186	199	202	311
Trésorerie au 31 décembre	17 646	16 238	13 681	13 361	15 515
Rendement moyen de la trésorerie	0,94%	1,02%	1,21%	1,27%	1,92%
<i>Trésorerie en mois de loyers</i>	20,6	18,6	14,3	13,2	14,1

Afin de se prémunir de la hausse des taux d'intérêt, une couverture a été souscrite auprès du Crédit Agricole, à hauteur de 10 M€ sur 10 ans. Il s'agit d'un échange d'un taux fixe de 0,71% contre la formule du taux du Livret A ; celui-ci étant de 0.50% sur l'année 2021, le résultat est négatif. La récente augmentation au 1^{er} février 2022 inversera la tendance.

10 Compte de résultat et Autofinancement

Soldes intermédiaires (en K€)	2017	2018	2019	2020	2021	Variations 2021-2020	
Loyers des logements et SLS	6 204	6 512	7 199	8 122	9 128	1 006	12%
R L S		-164	-219	-366	-483	-117	32%
Loyers garages	565	616	697	777	884	107	14%
Loyers bureaux & commerces	820	821	841	684	556	-127	-19%
Redevances Foyers	2 673	2 713	2 925	2 958	3 115	157	5%
Sous total Loyers	10 262	10 498	11 443	12 174	13 200	1 025	8%
Prestations de services	209	144	203	126	109	-17	-14%
Marges sur ventes réalisées	445	638	2 493	268	252	-16	-6%
Autres Produits	654	781	2 696	393	360	-33	-8%
Charges sur vacants	-35	-61	-55	-65	-162	-97	151%
Charges refacturées aux locataires	94	55	64	90	65	-24	-27%
Production immobilisée / stockée	674	692	384	223	255	32	14%
Autres produits d'exploitation	0	10	0	0	63	63	
PRODUITS D'EXPLOITATION	11 650	11 975	14 532	12 816	13 781	966	8%
Entretien courant, REL	-343	-573	-402	-546	-555	-10	2%
Gros entretien	-282	-173	-341	-265	-294	-29	11%
Sinistres - Indemnités assurance	44	-3	10	25	-75	-100	-401%
Maintenance Patrimoine	-581	-750	-733	-785	-925	-139	18%
Achats non stockés	-34	-38	-33	-38	-42	-4	10%
Crédit bail	-	-	-	-	-	-	
Locations	-133	-136	-137	-136	-138	-1	1%
Assurances	-86	-86	-109	-127	-210	-83	66%
Frais honoraires et actes	-238	-221	-282	-243	-400	-158	65%
Missions, déplacements	-56	-61	-71	-55	-64	-8	15%
Autres charges externes	-351	-549	-671	-569	-492	77	-14%
Frais de structure	-897	-1 091	-1 304	-1 168	-1 345	-177	15%
Taxes foncières et autres	-409	-493	-452	-457	-457	0	0%
Redevance bail emphytotique	-60	-61	-62	-64	-66	-2	3%
Charges de personnel	-2 119	-2 298	-2 293	-2 220	-2 460	-241	11%
Dotations aux amortissements	-4 657	-5 087	-5 742	-6 079	-6 949	-870	14%
Provisions et pertes clients	-260	-86	-113	-182	-139	43	-24%
Variation de la PGE	20	-41	141	-144	-110	33	-23%
Autres provisions	-176	145	-998	-515	39	553	-107%
Autres charges	-7 661	-7 922	-9 519	-9 661	-10 144	-483	5%
CHARGES D'EXPLOITATION	-9 139	-9 762	-11 556	-11 615	-12 414	-799	7%
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 511	2 213	2 976	1 201	1 367	166	14%
Produits financiers	166	172	174	202	311	108	54%
Charges financières	-2 203	-2 203	-2 253	-2 138	-2 424	-287	13%
RESULTAT FINANCIER	-2 037	-2 031	-2 079	-1 935	-2 114	-179	9%
RESULTAT COURANT	474	182	898	-734	-746	-12	2%
Reprise de subventions	1 710	1 868	2 058	2 176	2 399	223	10%
Autres produits et charges excep.	-90	-343	-4	4 455	165	-4 290	-96%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 620	1 524	2 054	6 631	2 564	-4 067	-61%
Impôt sur les sociétés	-73	-187	-637	-1 321	0	1 321	-100%
RESULTAT NET	2 022	1 519	2 314	4 576	1 818	-2 759	-60%

L'année 2021 est marquée par :

- Une progression du patrimoine de plus de 10 %, soit 297 équivalents logements, permettant de dépasser la barre symbolique des 3 000 logements ;
- Un renforcement des fonds propres d'Habitat 06 avec une augmentation de capital réservée du Département des Alpes Maritimes de 6,8 M€ ;
- L'ouverture, en juillet, de la Résidence hôtelière « Pure Montagne Resort » à Saint Martin Vésubie, activité portée par les deux filiales d'Habitat 06 ;
- Les premières opérations livrées du Plan de reconstruction Vésubie/Roya.

RESULTAT D'EXPLOITATION

Les loyers progressent de 1 025 K€, soit plus de 8,4% par rapport à 2020, principalement du fait des récentes livraisons (+840 K€), de l'indexation des loyers de 0,66% au 1^{er} janvier 2021 qui a généré près de 65 K€ sur l'exercice. Cette évolution est pondérée par l'augmentation de la Réduction de Loyer de Solidarité (- 117 K€) par rapport à 2020.

Les marges réalisées proviennent des dernières opérations de promotion livrées en 2019 sur Saint Jeannet et Contes. Fin d'année, il ne reste qu'un logement sur les « Balcons du Baou » à Saint Jeannet.

La maintenance est en progression mais reste en deçà de 8% des loyers. Les frais de structure évoluent avec l'évolution du patrimoine (assurance, coût des syndics) mais aussi par la mise en place de l'animation des résidences seniors (+79 K€). Le chômage partiel mis en place en 2020 au cours de la pandémie n'a pas été reconduit sur 2021, ce qui explique l'évolution des charges de personnel.

Les dotations aux amortissements évoluent au même rythme que le patrimoine.

RESULTAT FINANCIER

Le taux du Livret A, stable à 0,50% tout au long de l'année, a permis de contenir les charges financières et ce malgré une progression du patrimoine et des emprunts. Une provision pour dépréciation des titres de participations de 200 K€ a été constatée en 2021.

Les produits financiers sont confortés par les produits générés par les filiales et notamment par la distribution de résultats de la SCCV les Moulins.

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Il se compose principalement des reprises de subventions d'investissements des programmes livrés.

en K€	2017	2018	2019	2020	2021	Variations 2021-2020	
Capacité d'autofinancement <i>(Plan Comptable Général)</i>	5 373	5 016	6 920	4 774	6 430	1 655	35%
Remboursement du capital des emprunts	-2 639	-3 046	-3 303	-3 466	-4 513	-1 047	30%
Marge Brute d'Autofinancement	2 733	1 970	3 617	1 308	1 916	608	46%
en % des loyers	27%	19%	32%	11%	15%		

11 Synthèse bilancielle

BILAN simplifié - ACTIF (K€)	2017	2018	2019	2020	2021	Variation 2021 2020	
Terrain / bail	18 690	20 530	23 723	27 464	33 422	5 958	22%
Construction	185 520	194 884	213 996	227 741	256 330	28 589	13%
En-cours	23 256	40 513	59 022	53 585	31 361	-22 224	-41%
Immobilisations locatives	227 466	255 927	296 742	308 790	321 113	12 323	4%
Immobilisations non locatives	290	239	204	151	290	139	92%
Immobilisations financières	1 492	1 892	2 042	2 047	1 847	-200	-10%
Actif Immobilisé	229 248	258 059	298 988	310 987	323 250	12 262	4%
Stocks	11 246	13 859	4 572	2 052	652	-1 401	-68%
Subventions à recevoir	19 052	15 277	15 277	10 655	7 710	-2 946	-28%
Créances locataires	1 159	1 175	1 227	1 734	1 524	-210	-12%
Autres créances	5 136	7 059	17 118	18 714	18 957	243	1%
Créances	25 347	23 511	33 622	31 104	28 190	-2 913	-9%
VMP et Disponibilités	17 646	16 237	13 681	13 361	15 515	2 154	16%
Charges constatées d'avance	125	242	219	272	225	-47	-17%
TOTAL	283 613	311 908	351 082	357 777	367 832	10 055	3%

L'investissement locatif réalisé sur l'exercice est de 18 M€ proche de l'année 2020 (21 M€). Les immobilisations en cours de 31 M€, se répartissent sur 18 projets représentant plus de 900 équivalents logements. Il ne reste en stock qu'un logement sur les « Balcons du Baou » à Saint Jeannet et le coût des opérations de « Delvalle 2 » à Nice et des « Villa du Riou » à Saint Jeannet.

BILAN simplifié - PASSIF (K€)	2017	2018	2019	2020	2020	Variation 2021 2020	
Capital social	3 320	3 440	3 440	3 877	4 371	495	13%
Primes, Réserves et RAN	27 817	32 719	34 238	42 116	52 997	10 882	26%
Résultat de l'exercice	2 022	1 519	2 314	4 576	1 818	-2 759	-60%
Subventions nettes	85 196	87 708	90 529	88 339	86 782	-1 557	-2%
Capitaux propres	118 355	125 387	130 522	138 907	145 968	7 061	5%
Provisions	314	411	251	451	435	-16	-4%
Emprunts	152 483	172 493	200 216	210 276	214 049	3 773	2%
Dépôts de garantie	697	747	785	788	853	65	8%
Intérêts courus	1 006	1 161	1 206	1 200	1 402	202	17%
Fournisseurs	6 045	5 242	8 830	2 339	2 405	66	3%
Autres dettes	2 998	2 126	7 557	3 816	2 720	-1 096	-29%
Produits constatés d'avance	1 715	4 341	1 715	0	0	0	0%
Dettes	164 944	186 110	220 310	218 419	221 429	3 010	1%
TOTAL	283 613	311 908	351 082	357 777	367 832	10 055	3%

L'augmentation de capital réservée au Département (6,8 M€), l'absence de distribution de dividendes ainsi que des résultats positifs permettent d'augmenter les capitaux propres de la société et donc sa capacité à investir.

12 Perspectives 2022

Le budget de l'exercice 2022 présenté au Conseil d'Administration du 1^{er} février 2022 affiche un résultat comptable prévisionnel positif de 1 219 K€.

Alors que le taux du Livret A, sur lequel est indexé 95% de notre endettement, est passé de 0,50% à 1% au 1^{er} février 2022, l'augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2022 ne sera que de 0,42%.

Le patrimoine devrait évoluer de 303 logements neufs, dont 203 logements foyers, pour atteindre 3 341 équivalents logements en fin d'année. L'année 2022 sera marquée par l'engagement de la 3^{ème} phase du plan de reconstruction de logements des vallées sinistrées avec le lancement de travaux sur 62 logements.

13 Vie Sociale

13.1 Conseil d'administration

13.1.1 Composition

Le Conseil d'Administration, composé de 11 membres dont 6 représentants du Conseil Départemental, est présidé depuis le 20 décembre 2019 par Monsieur Charles Ange GINESY, Président du Conseil Départemental.

Suite au départ de Philippe JOUANEN, en juin 2018, le poste de représentant permanent d'Action Logement Immobilier est resté vacant.

Administrateurs	Nombre de postes	Représentants permanents
Conseil Départemental des Alpes Maritimes	6	M. Charles Ange GINESY Président du Département des Alpes-Maritimes. M. Eric CIOTTI Député, Président de la commission des finances du Département des Alpes Maritimes. M. Patrick CESARI Vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des routes et relations avec Monaco. M. Xavier BECK Premier vice-président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes en charge des administrations générales, CAO, et des ressources humaines. M. Bernard CHAIX Conseiller départemental des Alpes-Maritimes. Mme Michèle PAGANIN Conseiller départemental des Alpes-Maritimes.
Caisse des Dépôts et Consignations	1	M. Alexi ROUQUE Directeur Régional PACA
Crédit Agricole	1	M. Joël BELLONI Directeur Agence promotion immobilière Agence collectivités publiques
Caisse d'Epargne et Prévoyance Côte d'Azur	1	M. François-Xavier DRUART Directeur Centre d'Affaires Arénas
Action Logement Immobilier	1	
M. Georges FAIVRE	1	Directeur Territorial Alpes-Maritimes et Est-Var de la CDC
Total de	11	Administrateurs

13.1.2 Principales décisions

Le Conseil d'Administration s'est réuni à trois reprises en 2021.

Conseil d'Administration du 29 janvier 2021

- Augmentation de capital réservée et Modification des statuts
- Budget Prévisionnel 2021
- Portefeuille opérationnel 2021
- Mise à jour du guide des marchés
- Organigramme de la société
- Décisions d'opportunité
 - Sospel : Résidence Autonomie - 58 logements
 - Saint Vallier-de-Thiey : L'Escourachie -23 Logements

- Tourrette Levens : « La Jardinaie »
- Le Rouret : « Chemin des Comtes de Provence »
- Vence : terrain Avenue de la Résistance
- Plan logement des vallées de la Vésubie et de la Roya
 - Saint Martin Vésubie : Acquisitions Améliorations
 - Roquebillière : « Chalet Bellera » 3 LLS
 - Breil-sur-Roya : Bâtiment des Douanes
 - Breil-sur-Roya : Bâtiments ICF
- Dossiers de clôture
 - Tourrette-Levens : « Plaine Fleurie II »
 - Saint Laurent-du-Var : « L'Oliveraie »
 - Biot : « Résidence Biotifull »
- Gestion locative
 - Bilan de la cellule Urgence-Relogement
 - Point sur la réforme de la demande et des attributions de logements
 - Créances irrécouvrables sur locataires en impayés
 - Provisions pour Gros Entretien
 - Point trimestriel sur les impayés.

Consultation écrite du Conseil d'Administration du 23 avril 2021

- Rapport d'activité 2020
- Rapport de gestion du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale
- Arrêté des comptes de l'exercice 2020
- Proposition d'ordre du jour et de résolutions des actionnaires
- Renouvellement de la convention de mise à disposition du Directeur Général.

Conseil d'Administration du 5 octobre 2021

- Représentation du Département des Alpes Maritimes au Conseil d'Administration
- Nomination du Président du Conseil d'Administration
- Renouvellement des membres de la Commission d'Appel d'Offres
- Modification des membres titulaires de la Commission d'Attribution
- Dossier Individuel de Situation 2019
- Plan d'affaires 2021-2026
- Proposition d'augmentation de capital réservée au Conseil Départemental des Alpes Maritimes
- Proposition de renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Georges FAIVRE
- Modification de l'adresse du siège social
- Convocation d'une Assemblée Générale Mixte
- Portefeuille opérationnel
 - Point sur les opérations 2021
 - Projet d'aménagement de la Place de la gare – Saint Martin Vésubie
 - Projet de construction de logements propriétés Raibaut – Saint Martin Vésubie
- Dossiers de clôture
 - Mougins : « Résidence Saint Martin »
 - Nice : « Les Quatre Vents »
- Gestion locative
 - Révision des loyers au 1^{er} janvier 2022
 - Point sur la réforme de la gestion en flux et de la cotation
 - Lancement de l'enquête de satisfaction des locataires
 - Point sur les impayés

13.2 Assemblées Générales

Les actionnaires d'Habitat 06 se sont réunis à deux reprises en 2021, les principales décisions ont été les suivantes :

Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2021 (Consultation écrite)

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- Affectation du résultat en réserves
- Reconduction du mandat de la Caisse des Dépôts et Consignations
- Renouvellement du Crédit Coopératif en qualité de censeur.

Assemblée Générale Extraordinaire du 28 octobre 2021

- Augmentation de capital réservée au Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
- Suppression du droit préférentiel de souscription au profit du Conseil Départemental
- Modification de l'article 6 des statuts
- Renouvellement du mandat de Monsieur Georges FAIVRE
- Modification de l'adresse du siège social.



E. Comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021



Société d'Economie Mixte Locale au capital de 4 371 216 €

Siège social : Nice Leader – Le Centaure

64-66, avenue Valéry Giscard d'Estaing 06200 Nice

Siret n°303 469 159 00089 – RCS NICE B 303 469 159

**Comptes Annuels
Exercice 2021**

Bilan

Compte de résultat

Annexe

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2021			Exercice 2020 Montants nets
		Montant Brut	Amortissements & provisions	Montants nets	
	ACTIF IMMOBILISE				
205	Concession, brevets et droits similaires	109 003	80 312	28 691	1 596
206	Baux emphytéotiques, à construction ...	276 538	106 186	170 351	175 406
	Immobilisations incorporelles	385 541	186 499	199 042	177 003
211-212	Terrains	33 251 456	-	33 251 456	27 288 456
213-214	Constructions	298 807 501	47 565 467	251 242 034	222 727 136
2181	Aménagements complémentaires	7 020 766	1 932 611	5 088 155	5 014 147
215 et autres 218	Instal. techniques, matériel et autres immo. corpor... non locatives	644 378	383 531	260 847	148 933
autres 23	Immobilisations corporelles en cours	31 900 394	539 142	31 361 252	53 584 756
	Immobilisations corporelles	371 624 495	50 420 752	321 203 743	308 763 428
26 sf267	Participations	860 250	260 000	600 250	800 250
267	Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
27	Autres immobilisations financières	1 246 670	-	1 246 670	1 246 670
	Immobilisations financières	2 106 920	260 000	1 846 920	2 046 920
	ACTIF IMMOBILISE	374 116 956	50 867 250	323 249 705	310 987 351
	ACTIF CIRCULANT				
3	Stocks et en-cours	1 278 857	626 896	651 961	2 052 462
409.	Avances et acomptes versés	152 183	-	152 183	303 010
41211, 414, 4117	Créances clients	1 076 001	-	1 076 001	1 223 587
416	Créances clients douteux ou litigieux	1 157 625	709 547	448 078	510 862
412211	Créances sur acquéreurs	2 482 534	-	2 482 534	6 998 034
autres 41	Autres clients	62 797	-	62 797	174 651
441	Subventions à recevoir	7 709 642	-	7 709 642	10 655 415
445	Etat TVA	138 607	-	138 607	56 196
	Autres créances d'exploitation	20 813	-	20 813	20 451
	Créances d'exploitation	12 648 018	709 547	11 938 471	19 639 195
45	Groupe et associés	15 400 000	548 135	14 851 865	10 137 863
46	Débiteurs divers	1 247 977	-	1 247 977	1 023 613
	Autres créances	16 647 977	548 135	16 099 842	11 161 477
	ACTIF CIRCULANT	30 727 035	1 884 578	28 842 457	33 156 145
50	Valeurs mobilières de placement	402 158	-	402 158	402 158
512	Banques et établissement de crédit	15 024 887	-	15 024 887	12 747 189
53	Caisse	-	-	-	-
518	Intérêts courus	87 825	-	87 825	211 908
	Disponibilités	15 112 711	-	15 112 711	12 959 098
	TRESORERIE ACTIVE	15 514 869	-	15 514 869	13 361 256
486	Charges constatées d'avance	224 939	-	224 939	272 423
	TOTAL	420 583 798	52 751 828	367 831 970	357 777 174

BILAN - PASSIF

N° de compte	PASSIF	Exercice 2021	Exercice 2020
	CAPITAUX PROPRES		
101	Capital Social	4 371 216	3 876 672
104	Prime d'émissions, de fusion et d'apport	31 230 222	24 924 786
1061	Réserve légale	390 667	344 032
1068	Autres réserves activité non agréée	12 558 191	9 387 052
10683	Autres réserves activité agréée	8 818 180	7 459 651
110	Report à nouveau	-	-
1103	<i>dont report à nouveaux activités agréés</i>	-	-
120	Résultat de l'exercice	1 817 794	4 576 304
1203	<i>dont résultat de l'exercice des activités agréées</i>	2 588 020	
13	Subventions d'investissements	86 782 055	88 338 807
	CAPITAUX PROPRES	145 968 326	138 907 305
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
151	Provisions pour risques	43 508	170 178
15721	Provisions pour gros entretien	391 464	281 000
autres 15	Autres provisions pour charges	-	-
	PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	434 972	451 178
	DETTES		
164	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	212 036 276	208 257 709
165	Dépôts et cautionnements reçus	852 589	788 034
168	Intérêts courus non échus	1 402 282	1 200 216
519	Concours bancaires courants	2 012 779	2 017 857
	<i>Dettes financières</i>	216 303 925	212 263 816
419 & 4117	Clients créditeurs	1 446 975	1 162 495
401-4081/5	Dettes fournisseurs	437 669	267 255
42-43-44	Dettes fiscales et sociales	952 082	2 400 265
	<i>Dettes d'exploitation</i>	2 836 726	3 830 015
404-4084-4087	Dettes sur immobilisations	1 967 111	2 071 997
45-46	Autres dettes	320 910	252 863
	<i>Dettes hors exploitation</i>	2 288 021	2 324 860
487	Produits constatés d'avance	-	-
	TOTAL DETTES	221 428 672	218 418 691
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL	367 831 970	357 777 174

COMPTE DE RESULTAT CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2021		Exercice 2020	
		Total des charges à ventiller	Dont secteur agréé	Total des charges à ventiller	Dont secteur agréé
Charges non récupérables (A)					
CHARGES D'EXPLOITATION		13 204 082	12 879 929	12 814 648	11 655 036
60/603	Achats stockés et variation de stocks (hors 609)	-	-	-	-
601	Terrains (non affectés)	-	-	-	-
602	Approvisionnement	-	-	-	-
604	études et prestations de services	-	-	-	-
605-3	Achats de terrain, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	-	-	659 530	-
605-5	Achats de terrain, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	-	-	-	-
6	autres comptes opérations d'aménagement (à neutraliser avec les produits)	-	-	-	-
606	Achats non stockés de matières et fournitures	69 630	68 093	44 174	42 199
	Maintenance :				
615-21	Entretien courant	677 257	666 526	643 640	610 064
6153...	Gros entretien	294 297	294 297	264 883	264 883
64	Charges de personnels (hors impôts et taxes)	2 100 330	2 023 096	1 887 754	1 789 499
621	Personnels extérieurs	179 024	172 441	169 851	154 026
631/633	Impôts et taxes sur rémunérations	181 057	173 680	162 261	153 816
635-12	Taxe foncière sur propriétés bâties	453 926	440 659	454 374	431 125
635/637	Autres impôts et taxes	3 370	3 370	2 906	2 906
	Cotisations à la CGLLS	229 604	229 604	312 285	312 285
654	Pertes sur créances irrécouvrables	243 679	243 674	78 737	78 737
61/62/65	Autres charges d'exploitation	1 140 188	1 060 598	882 369	813 242
	Engagements conventionnels	-	-	-	-
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	-	-	-
681-1	Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	6 897 615	6 774 682	6 022 167	5 886 536
681-572	Dotations provision pour gros entretien	391 464	391 464	281 000	281 000
681-74	Dotations aux provisions pour créances douteuses	290 564	285 668	238 885	238 885
68	Autres dotations aux amortissements et aux provisions	52 077	52 077	709 834	595 834
CHARGES FINANCIÈRES		3 048 673,55	2 229 820,06	2 192 807	2 080 675
661	Charges d'intérêts sur financements locatifs	2 224 430	2 153 712	2 127 538	2 025 406
661	Charges d'intérêts sur emprunts structurés	-	-	-	-
661	Charges d'intérêts sur préfinancement stock	-	-	-	-
667	Charges nettes sur cessions de VMP	-	-	875	875
664-665-666-668	Autres charges financières	76 109	76 109	54 394	54 394
6866200000-6866200088	Dotations aux amortissements et aux provisions	748 135	-	10 000	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		116 455,37	84 607,92	2 902 730	315 493
671	Sur opérations de gestion	84 889	53 041	101 045	98 007
675	VNC du patrimoine immobilisé cédé (logements)	-	-	-	-
675	VNC des composants remplacés	2 469	2 469	-	-
675	autres sur opérations de capital	29 097	29 097	2 745 107	160 908
672/678	Autres charges exceptionnelles	-	-	-	-
687	Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-	56 578	56 578
691	PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS	-	-	-	-
Autres 69	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS	-	-	1 320 660	-
TOTAL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES (A) :		16 369 211	15 194 357	19 230 845	14 051 204
Charges récupérables (B) :		2 379 999	2 370 417	2 138 744	2 130 365
TOTAL DES CHARGES (A + B)		18 749 209	17 564 774	21 369 589	16 181 570

COMPTE DE RESULTAT PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2021		Exercice 2020	
		Total des produits	Dont secteur agréé	Total des produits	Dont secteur agréé
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION	17 477 271	17 063 062	16 153 877	14 862 290
70 (net de 709)	Produits des activités :		-		-
701/713	Ventes d'immeubles (stocks) - opérations de promotion immobilière	251 744	107 864	943 404	125 623
705/713	Ventes et produits - opérations d'aménagements en concessions	-	-	-	-
7	Autres comptes opérations d'aménagement (à neutraliser avec les charges)	-	-	-	-
702-1	Loyers des logements et annexes (yc garages et parkings rattachés)	9 419 207	9 231 369	8 372 531	8 198 818
702214	Surloyers (SLS)	27 421	27 421	79 949	79 949
702130	Redevances foyers et résidences sociales	3 114 696	3 114 696	2 957 938	2 957 938
Autres 702	Autres loyers (commerces, garages TVA, bureaux...)	638 627	638 627	764 053	629 283
703	Récupération de charges locatives	2 245 691	2 252 358	2 080 263	2 062 443
706-4	Prestations de services - Rémunération de mandats	89 152	-	109 864	-
706-3	- Rémunération de gestion pour compte de tiers	-	-	-	-
706-5	- Rémunération de gestion de copropriétés	-	-	-	-
706/707	Autres prestations de services	19 504	19 504	15 755	15 755
708	Produits des activités annexes	65 281	65 281	89 698	89 698
72	Production immobilisée	255 000	255 000	207 000	207 000
74	Subventions d'exploitation	63 000	63 000	-	-
781-57	Reprises sur provisions pour gros entretien	281 000	281 000	137 065	137 065
781-74	Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	373 025	373 018	134 997	134 997
78	Autres reprises sur amortissements et provisions	586 971	586 971	138 262	100 623
791	Transferts de charges d'exploitation	46 951	46 951	123 098	123 098
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	-	-	-
	Engagements conventionnels	-	-	-	-
75	Autres produits d'exploitation	-	-	-	-
	PRODUITS FINANCIERS	386 737	386 737	257 579	257 579
764/767	Produits de la gestion de trésorerie	66 541	66 541	128 905	128 905
76	Autres produits financiers	320 195	320 195	128 674	128 674
786	Reprises sur provisions	-	-	-	-
796-3	Transferts de charges financières - Intérêts compensateurs	-	-	-	-
796	Transferts de charges financières	-	-	-	-
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 702 995	2 702 995	9 534 438	2 434 217
771	Sur opérations de gestion	141 792	141 792	92 357	92 137
	Sur opérations en capital	-	-	-	-
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	35 820	35 820	7 266 278	166 278
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	2 398 713	2 398 713	2 175 803	2 175 803
772/775/778	Autres	-	-	-	-
787	Reprises sur provisions	126 670	126 670	-	-
797	Transferts de charges exceptionnelles	-	-	-	-
	SOUS-TOTAL (1)	20 567 003	20 152 794	25 945 894	17 554 086
	TOTAL DES PRODUITS (A)	20 567 003	20 152 794	25 945 894	17 554 086
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	18 749 209	17 564 774	21 369 589	16 181 570
	RESULTAT (A - B)	1 817 794	2 588 020	4 576 304	1 372 516