

Accusé de réception en préfecture : 006-220600019-20251107-lmc146723-DE-1-1

Date de télétransmission : 20 novembre 2025

Date de réception : 20 novembre 2025

DEPARTEMENT
des
ALPES-MARITIMES

République Française

COMMISSION PERMANENTE

Séance du 7 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION N° 9

ACTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT

⌘⌘⌘⌘

La séance s'est ouverte à 12h20 le 7 novembre 2025 sous la présidence de Monsieur Charles Ange GINESY.

Présents : Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, M. Xavier BECK, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Bernard CHAIX, M. Frank CHIKLI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, M. Charles Ange GINESY, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérald LOMBARDO, M. Kévin LUCIANO, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, M. Michel ROSSI, Mme Anne SATTONNET, M. Joseph SEGURA, Mme Françoise THOMEL, M. Jérôme VIAUD.

Excusé(s) : M. Eric CIOTTI, Mme Michèle OLIVIER, Mme Carine PAPY, Mme Valérie SERGI.

Pouvoir(s) : M. Didier CARRETERO à Mme Sophie NASICA, M. Patrick CESARI à Mme Gabrielle BINEAU, Mme Christelle D'INTORNI à M. Bernard ASSO, Mme Alexandra MARTIN à Mme Joëlle ARINI, M. Franck MARTIN à M. David CLARES, Mme Catherine MOREAU à Mme Françoise MONIER, M. Philippe SOUSSI à Mme

Martine OUAKNINE, M. Auguste VEROLA à Mme Gaëlle FRONTONI.

Absent(s) : M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO.

La commission permanente,

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

Vu l'article L.1524-5 dudit code ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.441-1, L.445-1 et R.441-5 ;

Vu le décret du 30 septembre 2014 et le décret rectificatif du 14 septembre 2015 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

Vu la délibération prise le 1^{er} juillet 2021 par l'assemblée départementale donnant délégation à la commission permanente ;

Concernant la Convention intercommunale d'attribution (CIA) de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse 2023 – 2028 :

Considérant que le pilotage d'attribution des logements sociaux est exercé à l'échelle intercommunale, par la commission intercommunale du logement (CIL), dont le Département est membre du premier collège des collectivités territoriales ;

Considérant que les compétences de la CIL sont de définir les orientations stratégiques en matière d'attribution de logement et d'élaborer la CIA ;

Vu la délibération prise le 13 novembre 2015 par le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) relative à l'installation de la CIL du Pays de Grasse ;

Considérant que la CIA de la CAPG a été approuvée par la CIL du Pays de Grasse le 2 mars 2023 ;

Vu la délibération prise le 6 avril 2023 par le Conseil communautaire de la CAPG, validant la CIA des logements de la CAPG ;

Concernant les Conventions d'utilité sociale (CUS) :

Vu l'article L.445-1 du code la construction et de l'habitation obligeant les organismes de logements sociaux à signer avec l'Etat une CUS pour une période de 6 ans, soit 2025-2030 en ce qui concerne Habitat 06 ;

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE) ;

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

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Lamy) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) ;

Considérant que ces lois ont pour objectif d'assigner à l'ensemble des organismes HLM de contribuer davantage à la mixité sociale des villes et des quartiers ;

Considérant que plusieurs articles du code de la construction et de l'habitation ont été modifiés en ce sens et que les CUS « *nouvelle génération* » doivent concourir à cet objectif ;

Vu le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 modifiant et précisant les indicateurs à prendre en compte dans le cadre de la CUS de « deuxième génération » ;

Vu les délibérations prises les 24 juin 2005 et 27 janvier 2006 par l'assemblée départementale décident la création d'un opérateur départemental de l'habitat sous 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 la délibération prise le 18 octobre 2019 par la commission permanente autorisant le Département à signer la CUS de « deuxième génération » pour la période 2019-2024, avec l'État, la SEML Habitat 06 et la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, précisant les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de gestion sociale et de qualité de service ;

Considérant que l'échéance des CUS de « deuxième génération » a été prolongée jusqu'au 30 Juin 2025, date à laquelle les CUS « nouvelle génération » pour la période 2025 - 2030 devront être déposées auprès des représentants locaux de l'Etat et signées au plus tard au 31 décembre 2025, avec effet rétroactif au 1er janvier 2025 ;

Considérant que le conseil d'administration de la SEML Habitat 06 s'est prononcé le 17 octobre 2024 en faveur d'un engagement dans une démarche d'élaboration d'une nouvelle CUS ;

Considérant que les CUS engagent les organismes HLM en matière de politique patrimoniale, sociale et de qualité de service pour la période 2025 – 2030 ;

Concernant les subventions d'investissement complémentaires pour Habitat 06 :

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, et notamment son article 9-1 ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, et notamment son article 8 ;

Vu le décret n°2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par des personnes publiques ;

Vu la délibération prise le 17 janvier 2025 par la commission permanente, octroyant à Habitat 06 une subvention d'investissement de 400 000 € en soutien au programme de 15 logements locatifs sociaux « Les Balcons des Salines » sur la commune de Cap d'Ail ;

Considérant la densité du quartier, la circulation, la sécurité et la présence de bâtiments à moins de 100 mètres de l'hôpital Princesse Grâce, cela nécessite une organisation de chantier pointue et de fortes sujétions techniques ;

Considérant que le site du « Foyer Epanouir » à Cannes, appartenant à Habitat 06 depuis 2011, n'est plus occupé depuis le départ en 2023 de l'ADAPEI et qu'il n'a pas retrouvé de repreneur ;

Considérant que le site présente une obsolescence structurelle et qu'Habitat 06 porte un projet de démolition / reconstruction sur ce bien, composé d'un bâtiment remarquable « Le chalet des Syrphes » actuellement constitué de 32 chambres afin de le convertir en logements locatifs sociaux adaptés ;

Vu le rapport de son président proposant :

- la signature de la convention intercommunale d'attribution des logements sociaux de la CAPG pour une durée de six ans (2023-2028) avec l'Etat, les communes de la CAPG et les bailleurs sociaux ;
- la signature de la convention d'utilité sociale nouvelle génération 2025-2030 avec Habitat 06 ;
- l'octroi de 2 subventions départementales d'investissement complémentaires pour un montant total de 1 M€ à la SEML Habitat 06, pour l'année 2025 ;

Après avoir recueilli l'avis favorable de la commission Finances, interventions financières, administration générale et SDIS ;

Après en avoir délibéré ;

Décide :

- 1°) Concernant la convention intercommunale d'attribution (CIA) de logements de la

Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) :

- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, la CIA de la CAPG, dont le projet est joint en annexe, à intervenir avec l'Etat, la CAPG, les communes de la CAPG, les bailleurs sociaux et la Caisse d'allocations familiales des Alpes-Maritimes, formalisant les engagements en matière d'attribution et de gestion de la demande, pour la période 2023-2028 ;
- de prendre acte que la Commission intercommunale du logement a émis un avis favorable le 2 mars 2023, et le conseil communautaire de la CAPG le 6 avril 2023 ;

2°) Concernant la convention d'utilité sociale (CUS) Habitat 06 :

- d'autoriser le président du Conseil départemental à signer, au nom du Département, la CUS 2025-2030, sans incidence financière, dont le projet est joint en annexe, à intervenir avec l'État, Habitat 06 et la Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis, précisant les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de gestion sociale et de qualité de service, pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2025 ;

3°) Concernant la SEML Habitat 06 :

- d'allouer des subventions départementales d'investissement complémentaires d'un montant total de 1 M€ pour 2 opérations situées :
 - à Cap d'Ail, à hauteur de 500 000 €, en complément d'une subvention de 400 000 € allouée par délibération prise le 17 janvier 2025 par la commission permanente, en soutien au programme de 15 logements sociaux « Les Balcons des Salines » ;
 - à Cannes, à hauteur de 500 000 €, pour un projet de démolition/reconstruction de logements sociaux adaptés (logements inclusifs) sur le site du « Chalet des Syrphes », au 44 avenue du Petit Juas ;
- de prélever les crédits nécessaires sur les disponibilités du programme « Aide à la pierre » du budget départemental.

En raison de conflits d'intérêts, les pouvoirs de M CIOTTI à M BECK et de Mme SERGI à M LAFITTE ne peuvent être pris en compte.

Pour(s) : 42

Mme Pierrette ALBERICI, Mme Joëlle ARINI, M. Bernard ASSO, Mme Marie BENASSAYAG, M. Yannick BERNARD, Mme Gabrielle BINEAU, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Didier CARRETERO, M. Frank

CHIKLI, M. David CLARES, M. Roland CONSTANT, M. Jean-Pierre DERMIT, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Céline DUQUESNE, Mme Sabrina FERRAND, Mme Fleur FRISON-ROCHE, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jacques GENTE, Mme Marie-Louise GOURDON, Mme Pascale GUIT NICOL, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. David KONOPNICKI, Mme Vanessa LELLOUCHE, M. David LISNARD, M. Gérald LOMBARDO, M. Kévin LUCIANO, Mme Alexandra MARTIN, M. Franck MARTIN, Mme Caroline MIGLIORE, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, Mme Sophie NASICA, M. Sébastien OLHARAN, Mme Martine OUAKNINE, Mme Michèle PAGANIN, M. Mathieu PANCIATICI, M. Michel ROSSI, M. Joseph SEGURA, M. Philippe SOUSSI, Mme Françoise THOMEL, M. Auguste VEROLA, M. Jérôme VIAUD.

Contre(s) : 0

Abstention(s) : 0

Déport(s) : M. Xavier BECK, M. Patrick CESARI, M. Bernard CHAIX, M. Charles Ange GINESY, M. Jean-Pierre LAFITTE, Mme Anne SATTONNET.

Signé

**Charles Ange GINESY
Président du Conseil départemental**



Conférence Intercommunale du Logement

**CONVENTION INTERCOMMUNALE
D'ATTRIBUTION
DU PAYS DE GRASSE
(2023-2028)**

Avis favorable de la CIL
du 2 mars 2023

Sommaire

Article 1 : Objet de la convention	4
Article 2 : Rappel des orientations retenues en matière d'attribution de logements sociaux.....	7
Orientation n°1 : La mixité sociale & territoriale.....	8
Orientation n°2 : La politique de mutation au sein du parc social	9
Orientation n°3 : Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires.....	9
Orientation n°4 : La stratégie de relogement.....	9
Article 3 : Les engagements des partenaires pour la mise en œuvre des orientations.....	10
Engagement n°1 Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs	10
Engagement n°2 Les engagements en faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV	11
Engagement n°3 Les engagements en faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires	12
Engagement n°4 Les engagements en faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social.....	12
Engagement n°5 Les engagements visant à optimiser l'accompagnement social des ménages	13
Engagement n°6 Les engagements pour optimiser le fonctionnement des commissions d'attribution.	14
Article 4 : Les modalités de partenariat entre bailleurs et réservataires	15
La mise en place de la commission de coordination.....	15
La commission territoriale (SIAO)	16
Les contributions des partenaires et mise en place des groupes de travail et ateliers	17
Article 5 : Les indicateurs de suivi	17
Article 6 : Champ d'application et durée de la convention	18

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) ;

Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté ;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite ELAN) ;

Vu loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 3DS) ;

Vu le décret du 30 septembre 2014 et le décret rectificatif du 14 septembre 2015 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

Vu la délibération du 13 novembre 2015 n° DL2015-196 relative à l'installation de la conférence intercommunale du logement (CIL) du Pays de Grasse ;

Vu la délibération du 8 novembre 2019 n° DL 2019-166 approuvant la désignation des représentants et le règlement intérieur de la CIL ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2019 n° AP 2019-947 portant création et composition de la CIL ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Grasse 2017-2022 prolongé 2024 ;

Vu le Contrat de Ville du Pays de Grasse 2015-2020 prolongé ;

Vu le document- cadre d'orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux adopté par la CIL du Pays de Grasse du 2 mars 2023, et par délibération n°2023_080 du 6 avril 2023 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Intercommunale du Logement du Pays de Grasse du 2 mars 2023.

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Entre les soussignés :

D'une part,

L'Etat, représenté le Préfet des Alpes-Maritimes ;

Et d'autre part,

La Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, représentée par son Président ;

Les communes de la CA du Pays de Grasse représentées par leur Maire ;

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, représenté par son Président ;

Action Logement, représenté par son Président ;

Les bailleurs sociaux

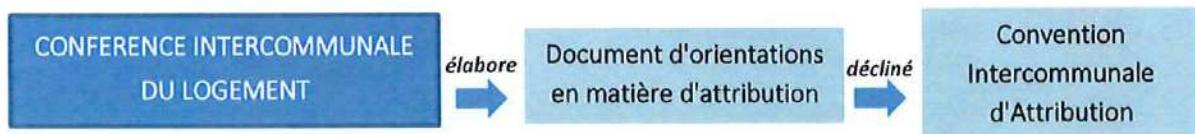
Désignés ci-après "organismes du logement social"

L'association régionale HLM PACA Corse, représenté par son Président.

Article 1 : objet de la convention

L'objet de la présente convention est de formaliser les engagements des partenaires en matière d'attributions et de gestion de la demande.

La présente CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION, est la *déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL, le 2 mars 2023.*



La CIA est un document contractuel à visée opérationnelle qui définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année.

En application de l'article L 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la mise en œuvre des orientations approuvées par la CIL fait l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée entre les réservataires, les bailleurs sociaux, présents sur le territoire, et les personnes morales intéressées.

Conformément à l'article L 441-1-6 du CCH, la CIA, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville auquel elle est annexée, et en tenant compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles par secteur géographique, définit :

- Pour chaque bailleur présent sur le territoire :
 - o Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux, y compris aux ménages qui relèvent du Droit Au Logement Opposable (DALO) et publics prioritaires ;
 - o Les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
 - o Un engagement sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial prévus par la loi ;
- Pour les autres signataires de la convention :
 - o Les engagements relatifs à leur contribution et à la mise en œuvre des actions permettant la réalisation des objectifs d'attributions fixés ;
 - o Les moyens d'accompagnement adaptés ;
 - o Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

La CIA s'appuie sur les DOCUMENTS-SOCLES DE LA POLITIQUE LOCALE MENEE EN MATIERE D'HABITAT ET DE LOGEMENT SOCIAL : PLH ET CONTRAT DE VILLE

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Le PLH du Pays de Grasse 2017-2022 prorogé 2024 définit 4 orientations...

...déclinées en 15 actions



1. Conforter la stratégie foncière et accroître pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en maintenant l'attractivité du territoire

Action 1a.

Produire près de 760 logements par an locatif conventionné

Action 1b.

Renforcer la politique foncière, en mobilisant les outils adéquats et en assurant un suivi dynamique du programme territorialisé

Action 2

Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social, et donner un cadre (charte) à cette production, en particulier pour les opérations en VEFA

Action 3

Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété

Action 4

Conforter les centralités par le développement d'opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, intégrant des commerces, services et équipements

Action 5

Mobiliser dans les PLU l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet - centralités, secteurs périphériques desservis par les transports en commun, etc..

2. Pursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux

Action 6

Améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique

Action 7

Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse

3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement

Action 8

Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées

Action 9

Dans le Haut Pays en particulier, mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité - saisonniers, artisans intervenant sur les chantiers, apprentis, stagiaires, etc..

Action 10

Favoriser l'accès au logement des jeunes

Action 11

Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante

Action 12

Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat

Action 13

Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération

Action 14

Envisager la prise de délégation des aides à la pierre

Action 15

Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Le Contrat de ville 2015-2021 prorogé 2023



Dispositifs associés - Politique de la ville



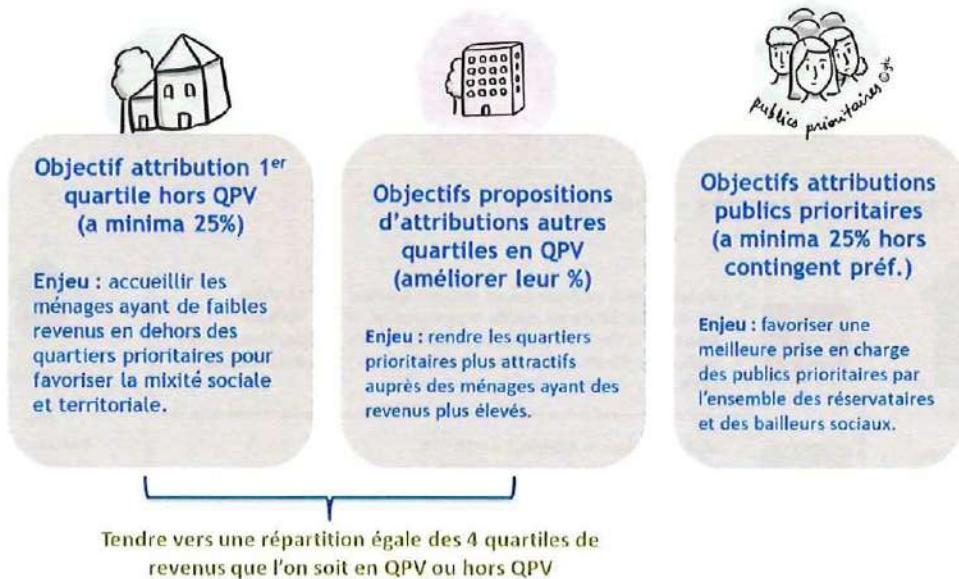
Article 2 : rappel des orientations retenues en matière d'attribution de logements sociaux

Cf. Document-cadre d'orientations de la CIL, adopté le 2 mars 2023 - en synthèse

Les enjeux

- » Veiller à l'accueil des plus fragiles, notamment par la mobilisation de tous les réservataires
- » Favoriser la mixité sociale et les équilibres territoriaux.

Les objectifs réglementaires d'attribution



Les publics prioritaires

- Les ménages reconnus DALO
- Les ménages dont les ressources sont sous le seuil du 1^{er} quartile
- Et les personnes listées à l'article L441-1 du CCH
 - o Les personnes en situation de handicap, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
 - o Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
 - o Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
 - o Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
 - o Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
 - o Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
 - o Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires ;
 - o Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance.

Les publics cibles : 1^{er} quartile de ressources

Les ménages ciblés correspondent aux demandeurs d'un logement social dont les ressources se situent en-dessous du seuil du 1^{er} quartile, c'est-à-dire les 25 % de ménages demandeurs aux ressources les plus faibles. Les ressources sont rapportées au nombre d'unités de consommation du ménage.

Demandeurs de logements sociaux de l'EPCI



► Seuil arrêté en 2022 pour la CA du Pays de Grasse :

9 957€/an/UC

soit 829,75 €/mois/UC

La Conférence Intercommunale du Logement du Pays de Grasse, installée le 3 décembre 2019, a adopté le document-cadre d'orientations stratégiques en matière d'attributions, le 2 mars 2023. Les orientations en matière d'attributions de logements sociaux sur le patrimoine locatif présent ou prévu sur le territoire tiennent compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers.

Orientation n°1 La mixité sociale & territoriale

au moins 25% d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV

parvenir à l'équilibre d'attribution (50/50) en QPV, entre les ménages des deux premiers quartiles (Q1 et Q2) et ceux relevant des deux derniers quartiles (Q3-Q4), et si possible parvenir à un équilibre d'attribution sur les 4 quartiles

Face aux équilibres de peuplement à l'échelle des résidences, prendre en compte, au-delà de la question des quartiles de ressources, le poids des familles monoparentales, des familles nombreuses, des bénéficiaires des APL et des personnes sans emploi, déjà logées dans la résidence où un logement est à attribuer, pour ne pas ajouter de contrainte supplémentaire
Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permette une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus.

Orientation n°2

La politique de mutation au sein du parc social

Travailler sur la sous-occupation des logements, après examen de la situation des grands logements occupés par des petits ménages, tout en étant vigilant sur la surface des logements et la taille des pièces

Mettre en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages anciennement installés

Afin de conserver de la mixité sociale dans les quartiers, il est opportun d'examiner ces demandes de mutation qui représentent près d'un quart des demandes de logement exprimées, notamment au regard des niveaux de ressources.

Exemple : volonté du ménage d'obtenir un logement réhabilité récemment ou en fonction d'une localisation choisie au sein du quartier. Notamment dans les cas de sous-occupation de leur logement et dans un souci de parcours résidentiel dans le logement social (écrire aux petits ménages occupant un grand logement, proposer une pièce supplémentaire et valoriser l'offre de services à proximité du nouveau logement)

Trouver des solutions inter-bailleurs et inter-réservataires pour les mutations « bloquées »
Lorsqu'un bailleur ne peut trouver de réponse adaptée au ménage au sein de son parc, il peut solliciter un autre bailleur et/ou un réservataire afin de pouvoir satisfaire la demande – notamment en cas de besoin d'un logement adapté au handicap ou perte d'autonomie. Les solutions auront vocation à être étudiées en commission de coordination réunissant les partenaires et les bailleurs.

Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permette une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus

Orientation n°3

Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires

Consacrer la totalité du contingent préfectoral aux publics prioritaires

Pour tout autre réservataire, consacrer a minima 25 % de ses attributions au profit des publics prioritaires [ainsi que 25% des logements non réservés].

Orientation n°4

La stratégie de relogement

LA STRATEGIE DE RELOGEMENT NPNRU : le projet retenu au titre du NPNRU inscrit dans la convention pluriannuelle signée le 28/04/2020 nécessite la prise en compte d'un relogement de propriétaire occupant qui fera l'objet d'une vigilance toute particulière.

LA STRATEGIE DE RELOGEMENT DANS LE CADRE DU PROJET URBAIN DES FLEURS DE GRASSE : l'ensemble immobilier Les Fleurs de Grasse, composé de 542 logements locatifs sociaux détenu par l'organisme du logement social 3F Sud, fait l'objet, depuis 2017, d'une réflexion à ce jour bien avancée sur le devenir du site, visant à enrayer le processus de paupérisation et à résoudre les dysfonctionnements techniques et sécuritaires. Aussi, sur la base d'échanges avec les habitants, les acteurs ont retenu un scénario volontariste de renouvellement global, incluant 3 phases de démolition pour reconstituer un ensemble mixte de logements, équipements, commerces. En articulation étroite avec la Ville de Grasse, l'Etat, les bailleurs et Action Logement, le bailleur définit une stratégie de relogement qui sera formalisée au sein d'une charte de relogement et d'un guide du relogement à destination des habitants.

Article 3 : Les engagements des partenaires pour la mise en œuvre des orientations

Engagement n°1 | Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs

Les organismes qui participent au financement des opérations de logements sociaux, sous forme de subventions directes, moins-values foncières et garanties d'emprunt, bénéficient en contrepartie, d'un droit de réservation sur les logements financés.

Ce contingent de réservation est géré de différentes manières selon les territoires :

- **Gestion « en stock »** : Au sein d'une résidence, chaque logement est identifié selon son appartenance ou non à un contingent de réservation. Lorsque le logement réservé se libère, le réservataire en est informé par le bailleur social et il est invité à présenter des candidats en vue d'un passage en Commission d'Attribution des Logements (CAL).
- **Gestion « en flux »** : Le bailleur reçoit les candidatures transmises par les réservataires et positionne les candidats lorsqu'un logement est disponible (n'importe lequel au sein de son patrimoine) dans le respect du volume de logements auquel le réservataire a droit.
- **Gestion « en flux déléguée »** : le bailleur social opère seul le rapprochement entre l'offre et la demande (les réservataires ne transmettent pas de candidatures). Le bailleur envoie chaque année aux réservataires un bilan des attributions effectuées au titre de leur contingent.

La loi ELAN prévoit que la gestion des attributions « en flux » soit mise en œuvre de manière uniforme sur le territoire national dans un délai de trois ans après promulgation de la loi. Le calendrier de mise en œuvre a été décalé à **fin 2023 par la loi 3DS**.

Dans ce contexte de passage à la gestion en flux et d'objectifs d'attribution partenariaux à atteindre, le rapprochement entre l'offre et la demande doit donc se faire de manière fluide et concertée pour les situations les plus exigeantes.

A cet égard, les partenaires s'engagent :

Concertation tripartite - réservataire, bailleur, commune - renforcée sur certains publics prioritaires, notamment les publics DALO, et les ménages du 1^{er} quartile = Rôle de la commission de coordination

Echange sur les conditions de réussite des attributions envisagées, en amont des CAL, au regard des objectifs de peuplement, du contexte résidentiel (résidence, quartier) et l'existence de services et du besoin en accompagnement social ;

Proposer a minima 3 candidatures pour un logement disponible

Pour tous les réservataires y compris l'Etat (éventuellement exempté par décret).

Au regard des difficultés rencontrées sur certains secteurs – les résidences les moins attractives- il peut être examiné la possibilité de proposer davantage de 3 candidatures.

Travailler sur des « fiches logements adaptés » sur des logements prédéfinis permettant de répondre aux situations de handicap et d'urgence : un « atlas de l'offre »

Matérialisation dans les conventions de gestion en flux des objectifs d'attribution en faveur de la mixité sociale, des publics prioritaires et de la diversité d'offre au regard de la pluralité de la demande exprimée.

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Engagement n°2 | Les engagements en faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV

Les partenaires s'engagent :

Pour tendre vers l'objectif de meilleure répartition des attributions selon les quartiles de ressources,

- ✓ Identifier les résidences pouvant accueillir des Q1 au vu des montants de loyers et l'équilibre d'occupation (au travers de la mise en œuvre de l'atlas de l'offre) ;
- ✓ Construire le référentiel partenarial des résidences et donner des orientations par résidence ;

La loi 3DS introduit l'obligation de définir une liste les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, annexée à la CIA et adressée tous les 3 ans, en fonction des conditions d'occupation des résidences (possibilité de refuser une attribution pour ne pas accentuer la fragilité de ces résidences). Ce travail sera entrepris en lien étroit avec la CAPG. la liste sera annexée à la présente convention par voie d'avenant.

Prendre en compte le référentiel et l'occupation de la résidence dans la sélection des profils de ménages pour un passage en CALEOL ;

- ✓ Résidences neuves : concertation sur le profil des ménages identifiés pour la primo occupation.

Les bailleurs s'engagent :

- ✓ Examiner régulièrement les potentialités de mutation.
- ✓ Dans la mesure du possible, harmoniser les notions de taux d'effort et de reste à vivre en définissant les critères pris en compte et les seuils retenus ;
- ✓ Analyser les dossiers d'expulsion locative dans un souci de prévention : identifier les résidences, évaluer le risque ;
- ✓ Communiquer sur les projets (résidentiels et urbains) dans les QPV pour prévenir les refus notamment aux Q3/Q4 : Favoriser la communication sur les aménités en QPV, projets en cœur de ville, rénovations projetées, projet de renouveau 3F Sud (Les Fleurs de Grasse)

En complément, les bailleurs sociaux pourront s'appuyer sur la possibilité d'adapter leur politique des loyers au cas par cas, sur le principe d'une réduction des loyers dans les logements localisés hors QPV afin d'accueillir davantage de ménages à bas revenus, et la possibilité de majorer certains autres loyers pour compenser.

Les engagements d'Action Logement

En tant que réservataire, Action Logement Services contribuera à l'atteinte de l'objectif de 25% d'attributions hors QPV pour les demandeurs les plus modestes, en priorité ceux du 1^{er} quartile, relevant du public salarié du secteur privé. Point de vigilance : cette contribution pourra s'avérer limitée au regard du seuil de ressources – pour exemple, un alternant bénéficiant d'1/2 SMIC soit supérieur au seuil du 1^{er} quartile. Néanmoins Action Logement s'engage à contribuer à la mixité sociale dans les quartiers.

En QPV, Action Logement s'engage à faire des propositions à des salariés des entreprises cotisantes (3 candidats pour un logement), après qualification de la demande.

Les engagements des communes formalisés dans le PLH

La CA du Pays de Grasse et les communes s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs fixés dans le PLH, notamment en matière de production d'une offre locative sociale adaptée qualitativement et quantitativement aux besoins du territoire.

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Engagement n°3 | Les engagements en faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires

Les partenaires s'engagent :

- ✓ Envisager la pertinence de définir un ordre de priorité au sein des familles de publics prioritaires identifiées par l'article L441-1 du CCH et préciser certaines situations.
Précisions en outre apportées dans le cadre de la cotation de la demande.
- ✓ Préciser les justificatifs nécessaires et suffisants pour traiter de manière prioritaire une demande et proposer le bon produit logement : critères CERFA de dépôt, AFPOLS et discutés en ateliers, définition des justificatifs assortis pour qualifier les situations.
- ✓ Mettre en place des groupes de travail/ateliers par thématique : femmes victimes de violences, handicap, personnes souffrant de troubles psychiques /sortant de prison, jeunes de moins de 25 ans, sortants de structures d'hébergement, etc.
Ces groupes de travail pourraient être animés dans le cadre de la commission territoriale du SIAO ou la commission de coordination.
- ✓ Travailler sur des « fiches logements adaptés » sur des logements prédéfinis permettant de répondre aux situations de handicap et d'urgence : un « atlas de l'offre »

Engagement n°4 | Les engagements en faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social

Les partenaires s'engagent :

- ✓ Mettre en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages anciennement installés
notamment en sous-occupation de leur logement, et dans un souci de garantir la notion de parcours résidentiel du logement social : écrire aux ménages composés d'une ou de deux personnes dans un grand logement, valoriser l'offre de services à proximité d'un nouveau logement, prendre en charge les frais de déménagement, etc.
⇒ Rôle des CALEOL
- ✓ Commission de prévention des expulsions
Concertation renforcée sur la prévention des impayés de loyers, en fixant un seuil de difficulté commun avant le déclenchement d'actions (par exemple 3 mois de loyers impayés) dans l'optique de prévenir les expulsions : travailler sur les prises en charge et garanties possibles de droit commun (FSL, aides électricité).
Participants : EPCI, Etat, 10 bailleurs du territoire, travailleurs sociaux CCAS et MSD
A lier aux CCAPEX territoriales à venir
Les réunions du SIAO peuvent permettre d'étudier certains dossiers en prévention d'impayés de loyers.
- ✓ Mutations complexes et bloquées
Pour les situations les plus complexes - ménage ayant besoin d'un logement adapté, situations d'urgence, etc. - : lorsqu'un bailleur ne parvient pas à trouver de solution au sein de son parc, il a la possibilité de solliciter les autres bailleurs afin de prendre en charge le ménage.
Et dans la mesure du possible, transmettre l'information sur les demandes de mutation à l'EPCI.

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Engagement n°5 | Les engagements visant à optimiser l'accompagnement social des ménages

Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les difficultés rencontrées par les ménages.

A ce jour, les pratiques sont les suivantes :

- ✓ **CA du Pays de Grasse** : Les acteurs soulignent l'efficience, sur le territoire intercommunal, de l'accompagnement social des ménages, avec une réelle coopération des acteurs du champ social. L'ensemble des demandeurs bénéficie d'un accompagnement par un travailleur social du service logement intercommunal pour la constitution de son dossier et pour le suivi de ses démarches. Le service logement intercommunal centralise et coordonne le traitement de la demande assuré par 11 antennes réparties sur le territoire.
- ✓ **Etat (DDETS 06)** : Les mesures d'accompagnement social des publics DALO sont usuellement sollicitées par la DDETS ou par les bailleurs en lien avec la DDETS, en amont d'un positionnement, afin de fiabiliser les dossiers. Un travail est effectué avec les familles pour éviter tout risque de rupture d'accompagnement, en particulier pour les ménages sortant de structure ou de la rue. Néanmoins pour les ménages DALO issus de territoires extérieurs, les acteurs constatent fréquemment une rupture dans le suivi, engendrant des complications par la suite, la transmission entre travailleurs sociaux n'étant pas systématiquement bien réalisée.
- ✓ **CCAS** : L'accompagnement social des ménages est fréquemment transmis du bailleur (services recouvrement, gardiens de résidence émettant un signalement) aux CCAS et autres structures sociales externes du réseau.
- ✓ **Action Logement** : Un service social interne peut accompagner les demandeurs lorsque ceux-ci sont identifiés au moment du dépôt de la demande. Situations rencontrées : personnes sans logement, menacées de licenciement, situations variées.
- ✓ **Bailleurs sociaux** : Il existe des possibilités d'un accompagnement renforcé des locataires. Il est assuré par des Conseillers en Economie Sociale et Familiale (CESF) en cas d'alerte des gardiens de résidence, de contentieux financier, de problématiques liées au vieillissement ou de sujets liés au voisinage. Une association peut également intervenir pour favoriser la mise en place de baux glissants (en pratique au sein de l'OPH Cannes Pays de Lérins). Les bailleurs constatent par ailleurs une émergence de problématiques liées à la prise en charge des risques psychologiques, des publics en sortie d'hospitalisation, troubles parfois aggravés par l'isolement.

A cet égard, la CAPG s'engage :

- ✓ **Créer un guide de l'accompagnement social existant sur le territoire et à actualiser régulièrement**
- ✓ **Formaliser le partenariat avec la CAF (formations, accès application métier, etc.).**

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Engagement n°6 | Les engagements pour optimiser le fonctionnement des commissions d'attribution

Les partenaires s'engagent :

Mettre en place une charte des "bonnes pratiques en CAL"

Les partenaires de la CIL s'engagent à travailler à la mise en œuvre de moyens visant à simplifier les CAL, et tendre, autant que faire se peut, vers une **harmonisation des méthodes** :

Engagement sur la qualité des informations mises à disposition avant les CAL - pièces, rectifications, caractère prioritaire, évènements intervenus dans le processus de la demande - ainsi que sur les logements disponibles à la location ou à mettre en service, dans un délai compatible au travail d'analyse,

Etudier les possibilités d'harmonisation des critères d'évaluation des candidatures : reste à charge, reste à vivre, taux d'effort.

Propositions / bailleurs :

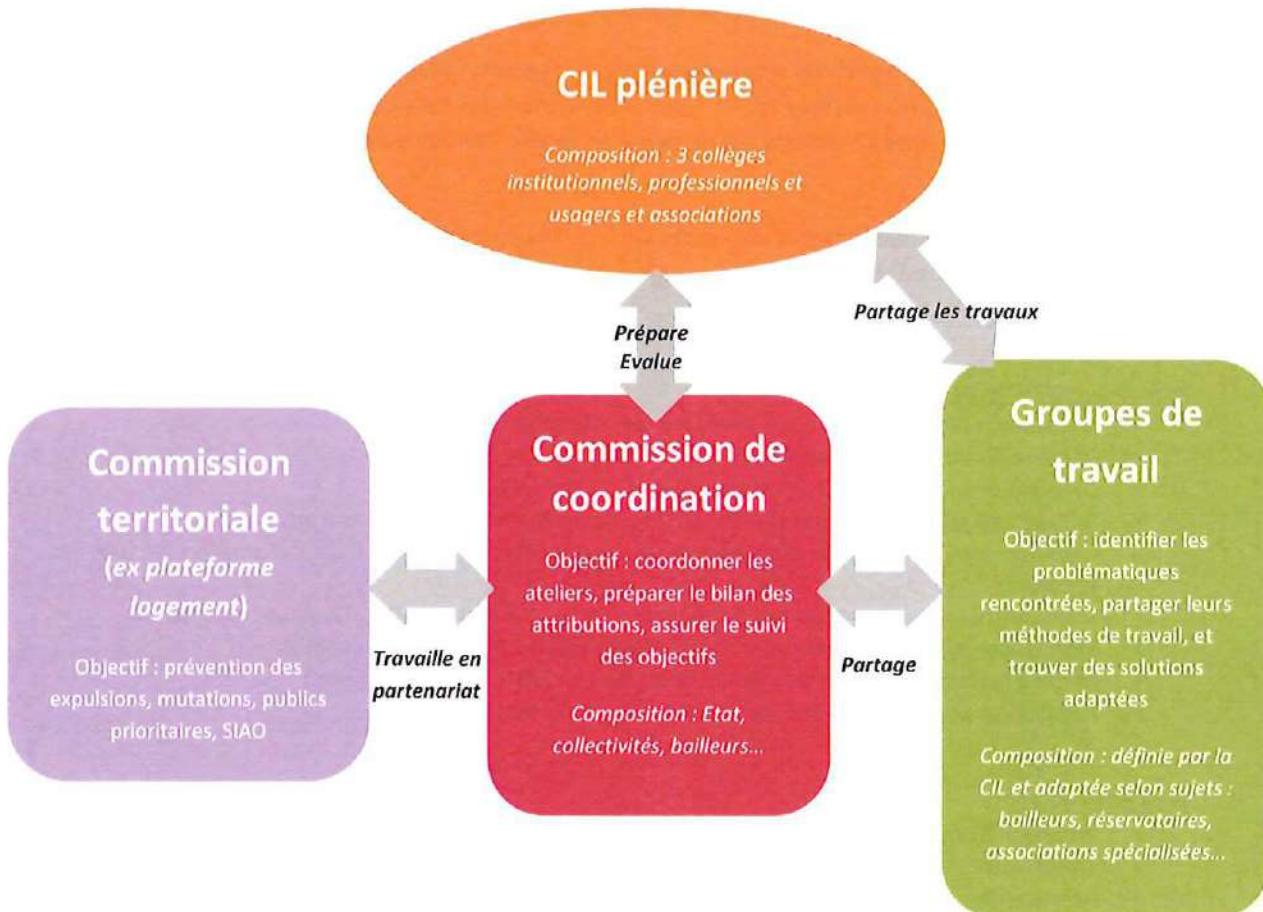
- Transmettre les fiches logements avec tous les critères et contingents
- Délais suffisants (3 semaines à 1 mois)
- Déterminer un taux d'effort et un reste à vivre harmonisés
- Diffuser la liste des personnes invitées en CALEOL et la liste des logements à attribuer
- Organiser des réunions pour des croisements des dossiers avant la CALEOL afin d'améliorer le suivi des décisions
- Transmettre un procès-verbal aux partenaires avec les résultats des CALEOL (tous contingents)
- Faire visiter les appartements après rafraîchissements ou travaux le cas échéant
- Porter à la connaissance de la CAPG les refus des candidats (tous contingents)
- Archiver les dossiers sur le SNE (radiations pour attributions)

Propositions / EPCI :

- Proposer 3 dossiers minimum
- Transmettre les tableaux des désignations
- Respecter les plafonds de ressources
- Travailler sur un taux d'effort cohérent et validé par tous les bailleurs
- Organiser des réunions pour le croisement des dossiers avant la CALEOL afin d'améliorer le suivi des décisions
- Répondre aux principes d'égalité, d'équité et de confidentialité
- Veiller à une bonne adéquation entre la situation du ménage et le logement qui lui sera proposé
- Veiller à un équilibre de peuplement
- Demander auprès des bailleurs de pouvoir visiter les appartements faisant suite à différents refus, accompagné du responsable de secteur

Article 4 : Les modalités de partenariat entre bailleurs et réservataires

Les partenaires des trois collèges de la CIL s'engagent à participer aux diverses instances et groupes de travail (notamment commission de coordination et CIL), de manière à identifier les problématiques rencontrées, partager les méthodes de travail, ajuster les objectifs et trouver des solutions adaptées.



La mise en place de la commission de coordination

Une fois la politique d'attribution définie, la **commission de coordination**, instance de suivi technique de la CIL, a vocation à :

- **Evaluer les avancements de la politique d'attribution, grâce aux bilans annuels de la CIA lors d'échanges individuels avec les organismes bailleurs, pour examiner les objectifs chiffrés et leur atteinte.**
- **Suivre les attributions aux publics nécessitant un examen particulier et les cas bloqués, trouver des solutions de logement aux candidatures qui ne trouvent pas de réponse.**

La commission travaille en partenariat avec la **commission territoriale** de la CAPG ; cette dernière partagera son expertise dans le champ de la prévention des expulsions, du traitement et de la facilitation des mutations, au titre du travail avec le SIAO dans les suivis des publics prioritaires. Ainsi la commission de coordination n'aura **pas de vocation opérationnelle, mais davantage d'orientation, de suivi et d'évaluation**. Elle fera également le lien avec la CIL plénière. Elle interagira de manière transversale avec les groupes de travail, de façon à impulser et récupérer la dynamique de ces derniers.

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

La commission territoriale (SIAO)

En 2000, la CA du Pays de Grasse a créé la *Plateforme Logement*, outil de concertation, d'échange et d'analyse pour coordonner le partenariat entre les différentes institutions et structures en charge de l'hébergement et de l'urgence sur le territoire intercommunal. En 2018, sur **157 orientations, 113 relogements** ont été effectués grâce au dispositif de la plateforme logement.

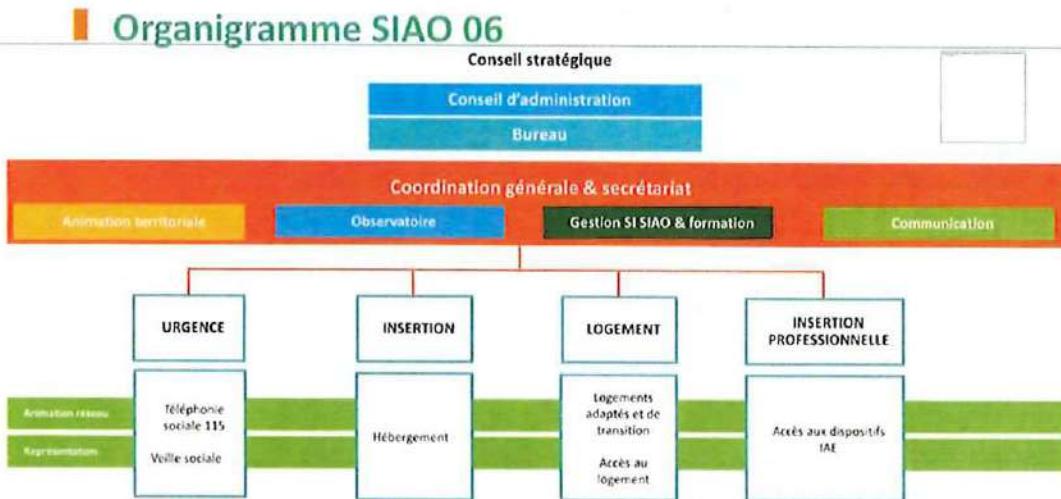
Depuis 2009, la Communauté d'Agglomération anime le SIAO (Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation) sur son territoire, par convention avec l'Etat lui confiant la coordination du SIAO hébergement - logement.

Via la **commission territoriale**, elle coordonne les acteurs et structures, centralise les places d'hébergement d'urgence, et simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement (ordinaire ou adapté) pour les personnes en grande difficulté - sans domicile fixe, sortants de structures.

27 relogements SIAO ont été effectués en 2018.

Depuis sa création, ce "SIAO mixte", dorénavant commission territoriale, se construit autour d'une coordination départementale et de deux volets :

- Le SIAO insertion (avec un groupe de travail sur les personnes à la rue)
- le SIAO logement (sortants de structure intégrant le logement autonome).



Il est proposé un renforcement des actions de la commission territoriale

En matière de publics prioritaires : mise en œuvre des engagements des partenaires en matière de concertation tripartite (réservataire, bailleur, commune) renforcée sur certains publics prioritaires, notamment les publics DALO, et les ménages du 1^{er} quartile,

En matière de mutations : mise en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages anciennement installés, notamment en cas de sous occupation: Solliciter les petits ménages dans leur grand logement, leur proposer une pièce supplémentaire et valoriser l'offre de services à proximité d'un nouveau logement.

En matière de prévention des expulsions : Concertation renforcée sur la prévention des impayés de loyers en fixant un seuil de difficulté commun avant le déclenchement d'actions (par exemple 3 mois de loyers impayés) dans l'optique de prévenir les expulsions : travailler sur les prises en charge et garanties possibles de droit commun (FSL, aides électricité).

Pour les situations les plus complexes (besoin d'un logement adapté, situations d'urgence, etc.), dans la mesure où le bailleur ne parvient pas à trouver de solution au sein de son parc, favoriser la sollicitation des autres bailleurs pour une prise en charge adaptée.

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Les contributions des partenaires et mise en place des groupes de travail et ateliers

En fonction des besoins identifiés, des groupes de travail thématiques ou ateliers seront organisés à l'initiative de la CIL. Les travaux menés par ces groupes sont présentés en commission de coordination puis en CIL. Cette dernière décide des modalités de prise en compte de ces travaux ainsi que de leurs éventuels impacts sur les orientations et/ou objectifs fixés.

Propositions de groupes de travail thématiques :

- Attributions dans les résidences neuves ;
- Profils de publics prioritaires spécifiques : femmes victimes de violences, handicap, etc. ;
- Prévention des expulsions – en lien avec les CCAPEX territoriales.

Article 5 : Les indicateurs de suivi

Le suivi de la présente convention mobilisera le dispositif partenarial décrit ci-dessus et dans le PPGDID.

- Un bilan annuel des attributions sera présenté en Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- Une évaluation à mi-parcours sera réalisée afin d'adapter, le cas échéant, les orientations.

PRECAUTIONS METHODOLOGIQUES

Le seuil du 1^{er} quartile des demandeurs correspond au seuil des 25% des demandeurs ayant les plus faibles revenus sur le territoire de l'EPCI. Il est calculé de la manière suivante :

$$\text{Ressources mensuelles} * 12 / \text{Unité de consommation}$$

- Les ressources mensuelles sont celles du foyer du demandeur telles que déclarées dans le SNE : les demandes pour lesquelles les ressources mensuelles ne sont pas remplies dans le SNE ne sont pas prises en compte dans le calcul ;
- L'unité de consommation est calculée par le SNE en fonction du nombre de conjoints, cotitulaires et personnes à charges déclarées¹.

Les ménages dont les ressources mensuelles ne sont pas renseignées sont automatiquement décomptés en tant que quartile supérieur au 1^{er} quartile.

Le bilan des attributions

Les indicateurs de suivi (nombre et part d'attributions en fonction de la localisation du parc et du quartile des demandeurs) seront édités à partir du Système National d'Enregistrement (SNE).

Le bilan sera effectué sur les baux signés, et, dans la mesure du possible, sur les 1^{ers} quartiles hors QPV et sur les quartiles supérieurs en QPV, sur les décisions prononcées en CAL, les attributions décidées en CAL et le cas échéant les refus, pour identifier la bonne foi des partenaires. Il y a pour cela un enjeu de bien identifier dans le SNE les propositions formulées.

Les organismes du logement social s'engagent à renseigner les données (RPLS, SNE, OPS et conclusions des CAL) et à les actualiser.

Les partenaires s'engagent à contribuer à la mise en place et à la mise à jour du référentiel des résidences du parc social, et à transmettre à la connaissance de la CIL les éléments quantitatifs et qualitatifs lui permettant d'assurer le suivi et l'évaluation des politiques d'attributions.

¹ 1 UC = pour le 1^{er} adulte du ménage ; 0.5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Article 6 : Champ d'application et durée de la convention

La convention intercommunale d'attributions couvre le territoire de la CA du Pays de Grasse. Ses dispositions s'appliquent à compter de sa signature et pour une durée de 6 ans.
Elle pourra être modifiée par voie d'avenant, après avis de la CIL.

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Fait à Grasse, le

Pour l'Etat, Le Préfet des Alpes-Maritimes, Hugues MOUTOUH	Pour la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, Le Président, Jérôme VIAUD
Pour le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, Le Président, Charles-Ange GINESY	Pour la CAF des Alpes-Maritimes, Le Directeur, Frédéric OLLIVIER
Pour la commune de Grasse, Le Maire, Jérôme VIAUD	Pour la commune de Mouans-Sartoux, Le Maire, Pierre ASCHIERI
Pour la commune de Peymeinade, Le Maire, Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE	Pour la commune de Pégomas, Le Maire, Florence SIMON
Pour la commune de La-Roquette-sur-Siagne, Le Maire, Christian ORTEGA	Pour la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, Le Maire, Christian ZEDET
Pour la commune de Saint-Vallier-de-Thiey, Le Maire, Jean-Marc DELIA	Pour la commune d'Auribeau-sur-Siagne, Le Maire, Michèle PAGANIN

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Pour la commune d'Escagnolles,
Le Maire, Henri CHIRIS

Pour la commune de Collongues,
Le Maire, Raoul CASTEL

Pour la commune des Mujouls,
Le Maire, Gérard BOUCHARD

Pour la commune d'Andon,
Le Maire, David VARRONE

Pour la commune de Valderoure,
Le Maire, Bernard ROUX

Pour la commune d'Amirat,
Le Maire, Jean Louis CONIL

Pour la commune de Gars,
Le Maire, Marino CASSEZ

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

<p>Pour la commune de Briançonnet, Le Maire, Ismaël OGÉZ</p>	<p>Pour la commune de Cabris, Le Maire, Pierre BORNET</p>
<p>Pour la commune de Caille, Le Maire, Yves FUNEL</p>	<p>Pour la commune du Mas, Le Maire, Ludovic SANCHEZ</p>
<p>Pour la commune du Tignet, Le Maire, Claude SERRA</p>	<p>Pour la commune de Saint-Auban, Le Maire, Claude CEPPI</p>
<p>Pour la commune de Séranon Le Maire, Claude BOMPAR</p>	<p>Pour la commune de Spéracèdes Le Maire, Jean-Claude MACARIO</p>

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

<p>Pour l'association régionale HLM PACA Corse, Le Président, Éric PINATEL</p>	<p>Pour Action Logement, La Présidente du Comité Régional AL PACA-C, Clarisse BAINVEL La Vice-Présidente du Comité Régional AL PACA-C, Martine CORSO</p>
<p>Pour 3F Sud, Le Directeur Général, Jean-Pierre SAUTAREL</p>	<p>Pour Grand Delta Habitat, Le Directeur Général, Xavier SORDELET</p>
<p>Pour Erilia, Le Directeur Général, Frédéric LAVERGNE</p>	<p>Pour Côte d'Azur Habitat, Le Directeur Général, Jérôme TACONNET</p>
<p>Pour CDC Habitat Social, Le Directeur territorial, Pierre FOURNON</p>	<p>Pour Batigère, Le Directeur Général, Sébastien TILIGNAC</p>
<p>Pour Logis Familial-1001 vies Habitat, Le Président du Directoire, Pascal FRIQUET</p>	<p>Pour l'OPH Cannes Pays de Lérins, Le Directeur Général, Philippe CURTIL</p>
<p>Pour INLI PACA, Le Directeur Général, Philippe SAGNES</p>	<p>Pour Habitat 06, Le Directeur Général, Laurent CHADAJ</p>

Vu pour être annexé à la délibération n°DL2023_080

Pour Habitat et Humanisme, Le Président, Éric LAMOULEN	Pour Vilogia, Le Directeur de Territoire, Philippe JARNO
Pour ICF Sud-Est Méditerranée, La Présidente du Directoire, Sophie MATRAT	Pour Poste Habitat Provence, La Directrice Générale, Michèle ATTAR
Pour Unicil, Le Président du Directoire, Eric PINATEL	Pour Adoma, La Directrice Territoriale, Géraldine FETTIG

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

2025 – 2030



Mai 2025

Précisions : Ce document a été formalisé par le cabinet Deloitte dans l'état de notre connaissance des textes concernant les Conventions d'Utilité Sociale 2025 – 2030 et compte-tenu de notre expérience opérationnelle auprès des organismes HLM. Ce document devra évoluer pour tenir compte des orientations qui pourront être définies par l'Etat, les collectivités locales et par le mouvement Hlm au niveau national et local.

Préambule

La **loi n° 2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** et la **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017** relative à l'**Egalité et à la Citoyenneté** complètent un arsenal législatif et réglementaire récent (lois **Lamy** du 21 Février 2014 et **ALUR** du 24 mars 2014 en particulier) qui renforcent l'objectif assigné à l'ensemble des organismes Hlm de **contribuer encore davantage à la mixité sociale des villes et des quartiers**. Plusieurs articles du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ont ainsi été modifiés en ce sens et les CUS « *nouvelle génération* » doivent concourir à cet objectif.

Aux termes de la loi, l'échéance des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) « *deuxième génération* » est prolongée sauf demande de report jusqu'au **30 Juin 2025**, date à laquelle les CUS « *nouvelle génération* » pour la période 2025 - 2030 devront être déposées auprès des représentants locaux de l'Etat. Elles doivent être signées au plus tard au **31 Décembre 2025**, avec effet rétroactif au 1er Janvier 2025.

Dans ce contexte et d'une façon générale ces CUS engagent les organismes Hlm en matière de **politique patrimoniale, sociale et de qualité de service** pour la **période 2025 – 2030**.

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

Les engagements de l'organisme pour les 6 prochaines années sont définis sur la base **d'indicateurs qui ont été précisés par les décrets du 9 mai 2017 et du 26 juillet 2019**.

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

Le présent document a pour objet de présenter la **Convention d'Utilité Sociale d'Habitat 06** et de fixer les droits et obligations des parties prévus à l'article L.445-1 du CCH.

SOMMAIRE

Préambule	2
SOMMAIRE	3
TITRE 1 : Aspects généraux	4
1.1 Signataires	4
1.2 Visa des textes	4
1.3 Visa des délibérations d'Habitat 06	5
1.4 Visa de la concertation avec les collectivités locales	5
1.5 Visa de la concertation avec les représentants des locataires	6
1.6 Visa de la concertation avec les services de l'Etat	6
TITRE 2 : Objet et cadre de la Convention d'Utilité Sociale	7
2.1 Objet de la CUS	7
2.2 Durée de la CUS	7
2.3 Rappel des indicateurs	7
2.4 Articulation de la CUS avec le Plan Stratégique de Patrimoine	8
TITRE 3 : Implantation et caractéristiques du patrimoine Habitat 06 et de son occupation	9
3.1 Présentation d'Habitat 06	9
3.2 Etat du patrimoine de l'organisme, dont implantation QPV / hors QPV	12
3.3 Etat de l'occupation sociale	13
TITRE 4 : Etat des lieux, orientations stratégiques et programme d'actions d'Habitat 06	20
4.1 Politique patrimoniale	21
4.2 Qualité de service rendu aux locataires	31
4.3 Engagements en matière de gestion sociale	39
4.4 Logements-foyers et logements inclusifs	49
4.5 Performance économique	52
4.6 Engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale	53

TITRE 1 : Aspects généraux

1.1 Signataires

ENTRE

L'Etat

Représenté par le Préfet de Région.

ET

Habitat 06

Dont le siège social est situé à Nice (Alpes-Maritimes), 64-66 avenue Valéry Giscard d'Estaing – Immeuble Le Centaure Nice Leader, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nice sous le numéro 303469159.

Représenté par Monsieur Laurent CHADAJ, agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du 17 octobre 2024.

ET

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

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

ET

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

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

1.2 Visa des textes

Vu

- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de **Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion** ;
- La loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'**Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (ALUR) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de **Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles** (MAPTAM) ;
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'**Egalité et à la Citoyenneté** ;

- Le **décret** n°2017-922 en date du **9 mai 2017** et la **note technique** du **12 juillet 2017** relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale ;
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant **évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** ;
- Le **décret** no 2019-801 en date du **26 juillet 2019** et l'**arrêté du 14 août 2019** portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale.

1.3 Visa des délibérations d'Habitat 06

Vu

- La délibération du Conseil d'Administration d'Habitat 06 en date du 20 mars 2025 portant sur l'approbation du nouveau **Plan Stratégique de Patrimoine** en application des articles L.411-9 et R.445-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- La délibération du Conseil d'Administration d'Habitat 06 en date du 17 octobre 2024 portant sur l'approbation de l'engagement de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale figurant en annexe 1 ;
- Le **Plan de Concertation Locative** approuvé le 28 septembre 2022 comporte en son article 4.1 une référence précise à la présentation en CCL de 1^{er} niveau de « tout élément stratégique de la CUS qui doit être réglementairement concerté ».

1.4 Visa de la concertation avec les collectivités locales

Vu

- Les démarches d'association des collectivités locales qui se sont tenues en 2025 :

Collectivités locales	Dates	Objet de la concertation	Signataire
Conseil Départemental des Alpes Maritimes		Présentation du projet de CUS N°3 (2025 – 2030)	En attente
Métropole Nice Côte d'Azur		Présentation du projet de CUS N°3 (2025 – 2030)	En attente
CA de la Riviera Française	3 juin 2025	Présentation du projet de CUS N°3 (2025 – 2030)	En attente
CA de Sophia Antipolis	2 juin 2025	Présentation du projet de CUS N°3 (2025 – 2030)	En attente
CA du Pays de Grasse		Présentation du projet de CUS N°3 (2025 – 2030)	En attente

Collectivités locales	Date	Objet de la concertation	Signataire
CA Cannes Pays de Lérins		Présentation du projet de CUS N°3 (2025 – 2030)	En attente

1.5 Visa de la concertation avec les représentants des locataires

Vu

- Le Plan de Concertation Locative d'Habitat 06 adopté le 28 septembre 2022
- Un Conseil de Concertation Locative le 12 juin 2025 consacré à la **concertation des locataires** sur l'**état du service rendu** et les **engagements en matière de gestion sociale**. La feuille de présence et le compte-rendu de cette réunion sont présentés en [annexe 2](#).

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

Vu

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

Services de l'Etat	Dates	Objet de la concertation	Résultats
			En attente

Il a été convenu ce qui suit :

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

2.1 Objet de la CUS

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une **Convention d'Utilité Sociale** pour une période de 6 ans (**période 2025 – 2030 dans le cadre du contexte d'Habitat 06**).

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

La CUS comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme. Par rapport à la précédente CUS, les indicateurs évoluent, avec une importance accrue des engagements du bailleur en matière d'attributions, qui déclinent notamment les obligations issues de la Loi Egalité Citoyenneté.

La présente convention porte sur **2 032 logements locatifs sociaux et 78 ensembles immobiliers** entrant dans le champ de la CUS (état du parc au 31/12/2024).

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

2.2 Durée de la CUS

La présente convention est signée pour une durée de **6 ans**. Elle prend effet au **1^{er} janvier 2025**. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

Conformément à l'arrêté du 14 août 2019, les engagements sont déclinés du 1er janvier 2025 (année de signature de la convention) au 31 décembre 2030.

2.3 Rappel des indicateurs

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

- **PP-1. Nombre de logements locatifs**, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), **donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires**, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, **à trois et six ans** ;
- **PP-2. Nombre de logements** disposant après rénovation d'une étiquette A à E, **parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année** ;
- **PP-3 : Nombre de logements réhabilités**, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations, parmi le parc total de logements, **par année** ;

- **PP-4 : Nombre de logements mis en commercialisation**, parmi le parc total de logements, **à trois et six ans** ;
- **PS-1 : Nombre d'attributions** de logements, suivies de baux signés, réalisées **en application des vingt troisième à vingt sixièmes alinéas de l'article L. 441-1**, parmi le nombre total des attributions **hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, par année** ;
- **PS-2 : Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation** déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, **dont part hors des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville**, parmi le nombre total des attributions, **par année** ;
- **SR-1 : Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite**, parmi le parc total de logements, **par année**.
- **G1. Coût de gestion par logement**, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21, **par année**.
- **PP-5 : Nombre de mutations de locataires** déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, **parmi le nombre total des attributions, par année** ;
- **PS-3 : Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation** prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, **par année**.

Trois indicateurs optionnels sont également prévus par la loi et présentés dans la présente convention :

- **PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement** agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, **à trois et six ans** ;
- **PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E**, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, **par année** ;
- **PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités**, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, **par année**.

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

2.4 Articulation de la CUS avec le Plan Stratégique de Patrimoine

Conformément à la loi du 27 janvier 2017, Habitat 06 a actualisé son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Celui-ci couvre dorénavant la période de la CUS dans son ensemble. Le PSP a été approuvé le 20 mars 2025 par le Conseil d'Administration. Il est annexé à la présente convention (annexe 3).

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

3.1 Présentation d'Habitat 06

Historique et perspectives

Active depuis près de 20 ans (créeée en 2006), Habitat 06 est l'opérateur immobilier du Département des Alpes-Maritimes dans le domaine de la production d'opérations de logements sociaux, de commerces et d'immobilier d'activité.

Habitat 06 possède, au 31 décembre 2024, un patrimoine de 2 032 logements répartis sur 7 EPCI du département des Alpes Maritimes avec une présence plus marquée au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur (57% du parc – 1149 logements). Avec près de 150 logements construits en moyenne par an ces dernières années, Habitat 06 contribue fortement à l'effort de construction sur ses territoires d'implantation face à un marché immobilier extrêmement tendu. Ses interventions prioritaires sont portées sur les communes dites « carencées ».

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

Cette stratégie de diversification se porte également sur l'hébergement de tourisme et de loisirs, en accompagnement des investissements du département dans le moyen et haut pays.

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

Cet engagement est d'abord celui du Conseil Départemental, qui demeure le principal soutien financier de la société, aux côtés de la Banque des territoires sur ses interventions en fonds d'épargne. Les établissements bancaires actionnaires (Caisse d'Epargne Côte d'Azur, Crédit Agricole et Crédit Coopératif) ont également un rôle déterminant pour le soutien qu'ils apportent dans le financement des opérations de diversification et de la gestion de trésorerie des programmes sociaux.

Par sa politique patrimoniale et ses investissements, Habitat 06 est également un opérateur économique de premier plan dont l'activité alimente directement l'économie locale. En favorisant l'innovation, elle contribue aussi au développement d'activités créatrices de richesse et de croissance pour les territoires.

Informations clés :

- 3 331 logements dont 1 299 logements type Locations Globales (résidences pour étudiants et personnes âgées notamment)
- 30 salariés dont plus d'un tiers de personnels en proximité
- Budget moyen de maintenance (GE/RC) par an : 1 300 K€
- Nombre de logements construits par an en moyenne ces 3 dernières années : 165

Contexte actuel

Par une délibération en date du 17 octobre 2024, le Conseil d'Administration d'Habitat 06 s'est prononcé en faveur d'un engagement dans une démarche d'élaboration d'une nouvelle Convention d'Utilité Sociale.

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

Cette Convention d'Utilité Sociale sera conclue pour une durée de 6 années, à compter du 1er juillet 2025.

Parmi les éléments constitutifs de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de troisième génération, il est demandé aux organismes de logement social d'énoncer les principales orientations stratégiques qui seront mises en œuvre sur la période 2025-2030.

Or, il est important de souligner que le secteur du logement social est confronté à des facteurs systémiques (hausse du prix des énergies, des matériaux, ...) et structurels (Loi Climat et Résilience, RE 2020, refonte de la méthode de calcul des DPE, Décret Tertiaire, Loi AGEC, ...) qui amplifient ou accélèrent les transformations en cours du secteur HLM et plus globalement du secteur de l'immobilier. Ces bouleversements sont de nature à impacter de manière très significative la fixation de l'ensemble des orientations et engagements d'Habitat 06 sur la période de référence de cette CUS troisième génération

Dans ce contexte, les nouvelles orientations stratégiques approuvées par le Conseil d'administration et partagées par l'ensemble des associés d'HAUT France sont déclinées autour de trois axes :

1) Poursuivre les efforts d'entretien et d'amélioration du patrimoine existant afin de proposer une offre qualitative, adaptée pour tous et offrir un meilleur cadre de vie au sein du parc social :

- Répondre aux obligations réglementaires et techniques ;
- Améliorer et rénover le parc existant, y compris le patrimoine en situation de copropriété ;
- Répondre aux évolutions sociétales (vieillissement, stabilité résidentielle notamment).

2) Accompagner les enjeux environnementaux :

- Eradiquer les logements les plus énergivores, réduire l'empreinte carbone ;
- Minimiser l'impact économique des charges pour les locataires.

3) Développer l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins :

- Répondre aux besoins des territoires par la production d'une offre diversifiée de logements.

La Convention d'Utilité Sociale de troisième génération est l'opportunité de porter ces orientations stratégiques et de renforcer la concertation avec les acteurs du territoire, Etat, Collectivités locales et associations de locataires et de poser les bases d'une plateforme commune avec les sociétés qui composent la société de coordination HACT FRANCE.

3.2 Etat du patrimoine de l'organisme, dont implantation QPV / hors QPV

Périmètre patrimonial :

Au 31 décembre 2024, le patrimoine Habitat 06 concerné par la nouvelle CUS est composé de 2 032 **logements sociaux répartis en 78 groupes immobiliers**.

Situation au 31/12/2024	QPV	Hors QPV	Total
Nombre de logements total	109	1 923	2 032
Nombre d'ensembles immobiliers	3	75	78

La très grande majorité du patrimoine se situe en dehors des **Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville**. Ce taux de patrimoine d'Habitat 06 en QPV (5,4%) **est très inférieur à la moyenne nationale qui s'établit autour de 31%** pour l'ensemble du parc locatif social français et près de 37% pour la région PACA.

Implantation géographique :

Sur le plan géographique, le patrimoine d'Habitat 06 est exclusivement présent dans **le département des Alpes Maritimes** et son patrimoine est **réparti sur 30 communes** (c'était 25 communes lors de l'élaboration de la précédente CUS)

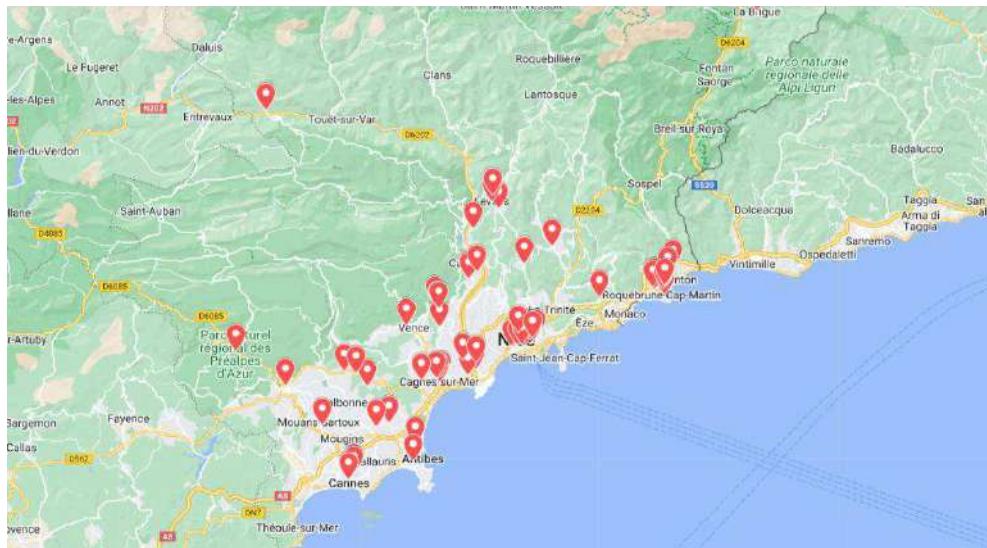
Placées sur le littoral, la **Métropole Nice côte d'Azur** et la **Communauté d'Agglomération de la Riviera Française** regroupent **76% environ du parc logements locatifs sociaux d'Habitat 06**.

Répartition par département	QPV	Hors QPV	Total
Alpes-Maritimes	06	109	1923

Répartition par EPCI	QPV	Hors QPV	Total
Métropole Nice Côte d'Azur	109	1 040	1 149
CA de la Riviera Française	0	383	383
CC des Alpes d'Azur	0	27	27
CA Sophia Antipolis	0	283	283
CC du Pays des Paillons	0	52	52
CA du Pays de Grasse	0	34	34
CA Cannes Pays de Lérins	0	104	104

Répartition par type	QPV	Hors QPV	Total
Nombre de logements collectifs	109	1 883	1 992
Nombre de logements individuels	0	3	3
Nombre de logements mixtes	0	37	37

Habitat 06, un patrimoine de logements sociaux implantées dans les Alpes-Maritimes



3.3 Etat de l'occupation sociale

3.3.1 Cadre réglementaire et méthodologie

La Loi Egalité et Citoyenneté a ajouté l'obligation de produire dans le cadre de la convention d'utilité sociale un état d'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers du bailleur social. Celui-ci est établi d'après l'enquête OPS et doit être décliné selon que les ensembles immobiliers sont situés en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) ou hors QPV.

La loi prévoit que **l'état d'occupation sociale** doit notamment prendre en compte **les ressources et la composition familiale des ménages logés**.

Cette « **photographie** » de l'occupation sociale du patrimoine doit permettre :

- D'apporter un éclairage objectif à la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dans le choix des attributaires de logements sociaux en ou hors QPV, ainsi que dans le cadre de sa mission d'examen de l'occupation des logements ;
- De mesurer, à chaque renouvellement de CUS, les effets de la mise en œuvre des politiques d'attribution et des politiques de loyers sur l'occupation sociale.

L'objectif de cette étude est d'apporter un éclairage sur l'occupation sociale du parc et cerner des grandes tendances. Sur le plan méthodologique, le classement du patrimoine en fonction de l'occupation sociale du parc Habitat 06 a été mené à partir des résultats de la dernière enquête OPS (enquête de 2024), et dans le respect de la méthodologie suivante :

- Comparaison des quatre critères suivants pour apprécier la fragilité sociale
 - Taux de ménages dont les **ressources sont < à 40% du plafond HLM** ;
 - Taux de ménages dont la **dette est supérieure à 3 mois** ;
 - Taux de logements occupés par **des locataires percevant l'APL** ;
 - **Taux de non actif.**

- Constitution d'une échelle de fragilité sociale bâtie sur quatre niveaux
 - Fragilité sociale forte (les quatre critères ci-dessus listés sont supérieurs au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP),
 - Fragilité sociale moyenne (deux voire trois critères sur quatre des critères précédemment évoqués sont supérieurs au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP),
 - Fragilité sociale faible (aucun voire un de ces quatre critères n'est supérieur au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP)

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

Par ailleurs et au regard des **enjeux de vieillissement** mis en avant lors de l'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), un focus a été réalisé sur cette thématique. Ainsi, 4 tranches d'âge ont été retenues :

- Taux d'occupants âgés de moins de 65 ans [;
- Taux d'occupants âgés entre 65 et 74 ans] ;
- Taux d'occupants âgés de plus de 75 ans.

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

3.3.2 Photographie de l'occupation sociale Habitat 06

Le tableau ci-dessous présente la valeur moyenne de chaque indicateur retenu à l'échelle du parc Habitat 06 et met en regard ces valeurs moyennes avec la situation en QPV et hors QPV

Critères analysés	Habitat 06	Hors QPV	QPV
Nombre de logements concernés par l'étude	2020	1 911	109
Part des ménages bénéficiaires APL	38,3%	37,3%	54,1%
Part des ménages < 40% du plafond	29,5%	28,8%	41,3%
Taux de ménages dont dette est > 3 mois	4,6%	4,4%	8,3%
Taux de non actifs	45,6%	45,3%	49,6%
Taux de locataires âgés de plus de 65 ans	14,0%	15,1%	9,4%

Nb : Certains chiffres ont été soulignés car ils présentent des valeurs assez différentes de la valeur moyenne de l'organisme.

La majorité de ces indicateurs reflètent une situation d'occupation sociale plutôt favorable par rapport aux valeurs moyennes à l'échelle nationale avec notamment :

- 38,3% des ménages bénéficiant des APL ; cette moyenne est stable par rapport au résultat qui s'élevait à 38,0% lors de l'enquête OPS 2018. Cette moyenne est très inférieure à la moyenne du parc social en France (~60%). La proportion de ménages bénéficiant des APL est par ailleurs plus prononcée en secteur QPV (54,1%) ;
- Le taux de familles avec des ressources < à 40% des plafonds HLM s'élève en moyenne à 29,5%. Cette moyenne est en hausse puisqu'elle s'élevait à 25,0% pour l'enquête OPS 2018 mais ce taux reste globalement inférieur à la moyenne nationale (qui est de 39%).

Deux caractéristiques ressortent :

- Un enjeu limité sur le vieillissement des locataires mais à considérer avec un taux de locataires âgés de 65 ans et plus, inférieur de 8 points environ à la moyenne nationale (22%). A noter que pour Habitat 06, la réponse à cet enjeu (personnes handicapées et vieillissement) porte sur les résidences autonomies.
- Des indicateurs dégradés dans les QPV en particulier sur les critères liés aux ressources avec par exemple des écarts de plus de 16 points sur la part des bénéficiaires des APL.

3.3.3 Photographie de l'occupation sociale Habitat 06 par territoire

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

EPCI	Nbre de Logs	Part des ménages bénéficiaires de l'APL	Part des ménages avec des ressources < à 40%	Taux de ménages dont dette > 3 mois	Taux de non actif	Taux de locataires âgés de 65 ans et plus
Métropole Nice Côte d'Azur	1 149	39,2 %	29,5 %	5,2 %	49,0 %	16,5 %
CA de la Riviera Française	383	36,3 %	26,1 %	2,5 %	37,3 %	14,4 %
CC des Alpes d'Azur	27	59,3 %	55,6 %	22,2 %	58,6 %	6,4 %
CA Sophia Antipolis	283	34,6 %	31,1 %	2,6 %	40,6 %	12,2 %
CC du Pays des Paillons	52	44,2 %	38,5 %	7,7 %	44,2 %	8,9 %
CA du Pays de Grasse	34	50,0 %	38,2 %	2,9 %	43,7 %	11,1 %
CA Cannes Pays de Lérins	104	31,5 %	22,4 %	4,5 %	30,2 %	7,9 %

Alpes-Maritimes	2 020	38,3%	29,5%	4,6%	45,6%	14,0%
Habitat 06	2 020	38,3%	29,5%	4,6%	45,6%	14,0%

Nb : Certains chiffres ont été soulignés car ils présentent des valeurs assez différentes de la valeur moyenne de l'organisme.

L'analyse met en lumière :

- Un territoire (EPCI) : CC des Alpes d'Azur qui présente plusieurs valeurs au-dessus de la moyenne de la société et est donc potentiellement porteur de plus de fragilité sociale ;

- Les ressources des locataires d'Habitat 06 sont disparates en fonction des territoires. Les territoires les plus impactés sont la CC des Alpes d'Azur et la CC du Pays des Paillons avec respectivement 55,6 et 38,5% des locataires présentant des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM.

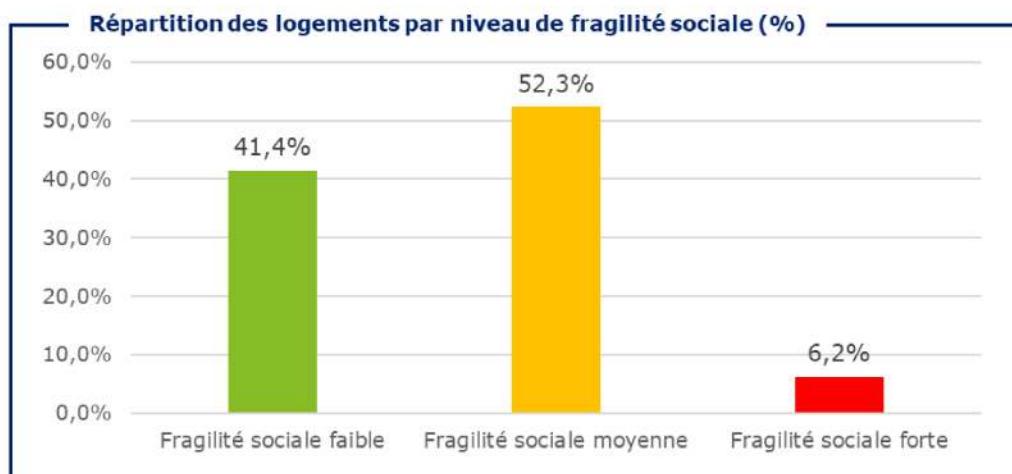
3.3.4 Analyse de la fragilité sociale du patrimoine Habitat 06

Un des objectifs de l'analyse est également de mettre en évidence, pour la population hébergée, les situations de fragilité sociale au sein du parc locatif.

Comme présenté ci-dessus (cf. 3.3.1 Méthodologie), l'analyse de la fragilité sociale du parc Habitat 06 a été effectuée à partir de 4 critères analysés en fonction du nombre de critères supérieurs à la moyenne du parc Habitat 06.

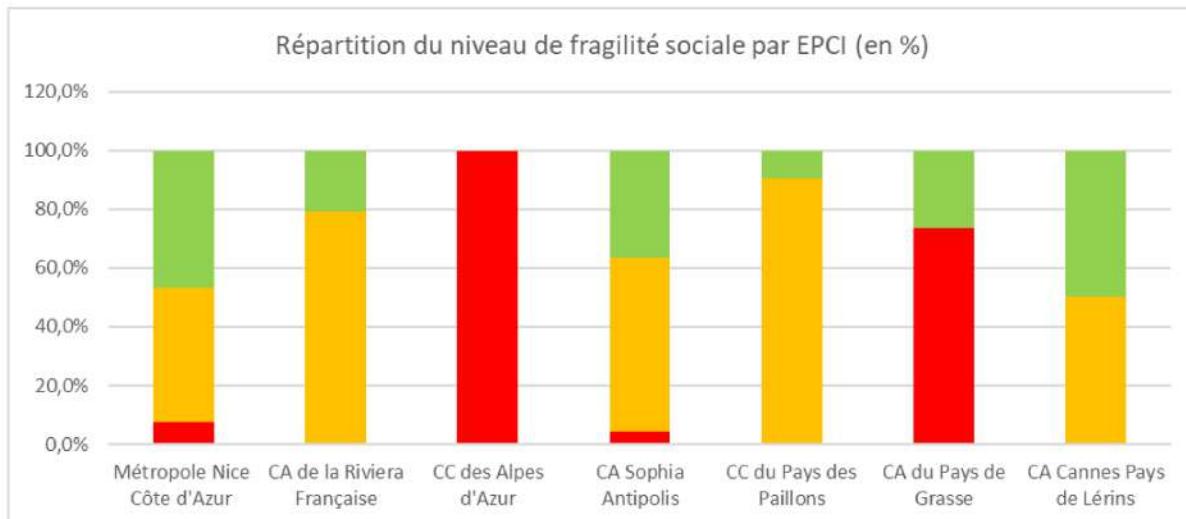
Cette analyse permet d'aboutir à la répartition suivante :

- L'analyse des enjeux sociaux fait ressortir une situation sociale globalement hétérogène avec près de 52% du patrimoine occupé par des locataires en situation de fragilité sociale moyenne ;
- Près de 6% des logements sont exposés à des enjeux sociaux plus importants au regard des critères retenus. Ce parc doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre des attributions afin de ne pas y loger davantage de ménages en situation de difficultés sans mise en place de mesures d'accompagnement spécifiques. Néanmoins, il est important de rappeler le **caractère relatif de cette analyse réalisée par rapport aux moyennes de l'organisme, elles-mêmes inférieures aux moyennes nationales** ;



Appréciation de la fragilité sociale du patrimoine								
Type de logement	Nombre de logements	% logements	Nombre de résidences	% résidences	QPV	QPV	Non QPV	Hors QPV
Fragilité sociale faible	49	2,5%	8	10,7%	0	0%	49	3%
Fragilité sociale moyenne	363	18,2%	34	45,3%	0	0%	363	19%
Fragilité sociale forte	1588	79,4%	33	44,0%	109	100%	1479	78%
Total	2000	100%	75	100%	109	100%	1891	100%

Répartition des logements par territoire et suivant le risque social



Des écarts sont à noter entre territoire d'implantation du parc locatif :

- Le territoire de la Métropole de Nice Côte d'Azur comptabilise près de 57% du parc d'Habitat 06 et compte un peu plus de 53% de ses locataires en fragilité sociale forte ou moyenne.
- On constate des enjeux sociaux plus forts sur le patrimoine situé dans les territoires de la CC des Alpes d'Azur et la CA du Pays de Grasse avec respectivement 100% et 73% de locataires en fragilité sociale forte. Ces résultats sont néanmoins à relativiser au regard du nombre de logements concernés sur ces territoires (respectivement 1% et 3% du parc de logements d'Habitat 06).

A partir de cette grille de cotation, pour chaque groupe immobilier a été établie une note d'appréciation du service rendu.

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

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

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

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

Dans ce cadre :

- Les groupes immobiliers d'une même famille disposent d'atouts équivalents en termes de qualité de service rendu :
- Les résultats présentés dans les points suivants **ne concernent que les logements locatifs sociaux** rentrant dans le champ d'application de la présente CUS.

Remarque : le classement a été réalisé par les équipes d'Habitat 06 sur la base de leur connaissance technique du parc de logements et de leur expérience en gestion locative

3.3.5 Attractivité du patrimoine Habitat 06

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

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

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

L'analyse de la qualité de service rendu permet d'aboutir à la répartition suivante :

Une vision très positive de l'état de service rendu

Critères Attractivité	Entrée de Gamme	Gamme intermédiaire	Gamme Supérieure	Standing
Critères Environnement				
Porteur	0	0	37	1 995
Favorable	0	0	0	0
Moyen	0	0	0	0
Déqualifié	0	0	0	0

Plusieurs enseignements peuvent être tirés de cette analyse :

L'analyse de l'état du service rendu fait ressortir un patrimoine Habitat 06 **très attractif** avec l'ensemble du patrimoine (100%) appartenant à la Famille gamme de service « Très bon » ou « Bon », et présente donc une note supérieure à 50/100. A l'échelle globale, la répartition du patrimoine en fonction des différentes familles de service rendu est la suivante :

- **98,2% des logements** (1 995 logements) présentent une excellente qualité de service rendu (**Famille de service rendu « Très bon »**) ;
- **1,8% des logements** (37 logements) présentent une bonne qualité de service rendu (**Famille de service rendu « Bon »**) ;
- **Aucun logement** ne présente une qualité de service rendu moyenne (**Familles de service rendu « Satisfaisant » ou « Moyen »**) ;
- **Aucun logement** ne nécessite une vigilance quant au service rendu (**Famille de service rendu « Faible »**).

Le patrimoine étudié bénéficie **d'appréciations positives en termes d'attractivité** tant sur le plan produit (patrimoine) que sur le plan urbain (environnement), ce qui constitue un atout essentiel dans la location des logements.

Classement par EPCI :

Répartition du patrimoine en fonction de la qualité de service rendu	Faible	Moyen	Satisfaisant	Bon	Très bon	Total (Nbre Logements)
Métropole Nice Côte d'Azur	-	-	-	0,2%	99,8%	1 149
CA de la Riviera Française	-	-	-	2%	98%	383
CC des Alpes d'Azur	-	-	-	100%	-	27
CA Sophia Antipolis	-	-	-	-	-	283
CC du Pays des Paillons	-	-	-	-	-	52
CA du Pays de Grasse	-	-	-	-	-	34
CA Cannes Pays de Lérins	-	-	-	-	-	104
Total (Nbre Logements)	0	0	0	37	1 995	2 032
% Total	0%	0%	0%	2%	98%	100%

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

Le chapitre qui suit présente les engagements de l'organisme sur les 2.032 logements locatifs répartis dans 78 groupes. Ces engagements sont déclinés par politique :

4.1- Politique patrimoniale

4.1.1. Politique d'entretien et d'investissement

4.1.2- Développement de l'offre

4.1.3- Mise en vente de logements aux occupants

4.2- Engagements en termes de qualité du service

4.2.1- Satisfaction des locataires

4.2.2- Lutte contre les impayés

4.2.3. Maîtrise des loyers et des charges

4.2.4. Accessibilité du patrimoine

4.3- Engagements en matière de gestion sociale

4.3.1- Engagements d'attribution des logements à des personnes connaissant des difficultés économiques et sociales

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

4.3.3- Mutation au sein du parc social

4.3.4- Politique en faveur de l'hébergement

4.3.5- Modalités en termes de concertation locative

4.4- Logements-foyers

4.5- Performance économique

4.6- Engagement en faveur d'une politique sociale et environnementale (RSE)

Pour chaque politique, Habitat 06 a défini :

- un état des lieux,**
- des orientations stratégiques et un programme d'actions,**
- des engagements**

Les engagements sont fixés grâce aux indicateurs imposés par le décret d'application de la CUS. Les valeurs des indicateurs sont fixées pour la durée de la convention.

4.1 Politique patrimoniale

Introduction

La Direction Générale et les équipes opérationnelles d'Habitat 06 sont très attentives à la qualité technique du patrimoine et souhaitent continuer à prendre des mesures fortes afin d'offrir aux locataires des logements modernes et confortables répondant à leurs besoins.

Cette ambition s'est concrétisée dans la formalisation d'un nouveau Plan Stratégique Patrimonial (PSP) pour la période 2025-2034 adopté par le Conseil d'administration du 20 mars 2025. Ce plan témoigne des engagements qu'Habitat 06 entend mener sur cette période :

- **Pour préserver la qualité intrinsèque du patrimoine** (Plan pluriannuel d'entretien, réduction des consommations énergétique et décarbonation des quelques résidences énergivores)
- **Pour poursuivre l'amélioration de la qualité résidentielle du parc locatif** (réhabilitation d'une résidence de 225 logements, adaptation de l'offre et les services aux enjeux sociétaux/modes de vie, assurer un niveau homogène de la qualité du service rendu quelle que soit la localisation géographique du patrimoine)
- **Pour développer de nouveaux logements vers les secteurs de développement prioritaires du territoire** (diversification de l'offre patrimoniale en centralité par le biais d'opérations bien intégrées au sein de centres villes pour répondre à la pluralité de la demande).

Ces orientations développées dans les pages qui suivent s'inscrivent en grande partie dans la continuité des actions déjà engagées par Habitat 06 les précédentes années et se veulent mesurées.

4.1.1 Politique d'entretien et d'investissement

A. Etat des lieux

Habitat 06 mène depuis de nombreuses années, pour préserver son héritage patrimonial et renforcer sa politique de qualité du service rendu aux locataires, une politique active et adaptée d'entretien au fil de l'eau et de modernisation de son patrimoine.

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

Maintenance du patrimoine :

Maintenance du patrimoine (KE)	2022	2023	2024	Variation
Entretien courant	452 355	663 110	742 544	79 434
Remise en état de logements	192 139	211 818	232 992	21 174
Garantie totale	9 228	11 045	9 679	- 1 367
Gros Entretien	505 373	414 520	363 557	- 50 963
Sinistres / Indemnités	85 065	- 17 542	360	17 902
Total	1 244 160	1 282 951	1 349 132	66 181
<i>Ratio en % de loyers</i>	<i>8,76%</i>	<i>8,35%</i>	<i>8,12%</i>	

Cet effort financier contribue au bon entretien des immeubles. Or et conformément aux objectifs budgétaires, le coût d'entretien du patrimoine est maintenu à hauteur de 8% des loyers.

Par ailleurs, cette politique d'entretien et d'adaptation du parc existant s'appuie d'une part sur des contrats annuels qui couvrent l'ensemble du patrimoine et d'autre part sur une organisation dédié à taille humaine à même d'effectuer des visites régulières du patrimoine. Cette organisation assure également en plus des bureaux d'études missionnés le contrôle des entreprises sous contrats

Les principes d'intervention technique sur le patrimoine prônées par Habitat 06 sont les suivants :

- Approche réglementaire pour se mettre en conformité de manière prioritaire sur les éléments suivants :
 - Les ascenseurs. A ce titre, les ascenseurs du parc Habitat 06 sont en conformité et font l'objet d'un contrôle périodique et d'entretien continu
 - Les chaudières
 - L'adaptation des Locations Globales suite à l'obligation d'accessibilité des ERP aux personnes handicapées (Agenda d'Accessibilité Programmée – Ad'AP)
- Approche technique tracée dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE). Le PPE est révisé tous les ans dans le cadre de l'élaboration budgétaire. Il répond aux enjeux techniques du parc.

Réhabilitations et amélioration de la performance énergétique du patrimoine :

La rénovation du parc est un axe privilégié de la politique patrimoniale d'Habitat 06, car elle garantit la pérennité du patrimoine à long terme ainsi que son attractivité, sa qualité de service et sa performance économique.

Dans ce cadre, le Plan Stratégique Patrimonial 2025-2034 a été l'occasion d'une appréciation de l'état technique actuel du patrimoine afin d'identifier l'état de conservation des principaux composants et les conditions de sécurité du patrimoine concerné.

Ce travail de qualification technique du patrimoine a permis :

- De mettre en évidence l'état technique globalement positif puisque :
 - 99,5% du parc environ obtient une note technique supérieure ou égale à la moyenne (50/100).
 - La note moyenne globale de DPE est plutôt bonne : 99% des logements ont une performance énergétique classée entre A et D.
- D'élargir la vision actuelle du Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE) en allant au-delà sur la période PSP et permettant ainsi d'estimer, dans une perspective à moyen terme, des enveloppes financières et priorités de réalisation pour chacun des groupes concernés en matière de sécurité, hygiène et conservation.

Sur la base de ce constat, Habitat 06 a mis en place les moyens nécessaires pour maintenir à niveau la qualité de son patrimoine à travers les types d'actions suivantes :

- **Améliorer la performance énergétique du patrimoine :**
 - Le patrimoine d'Habitat 06 se situe aujourd'hui à un niveau de performance environnementale supérieur à celui du parc social français pour les étiquettes F et G (0,6% contre 6 % des passoires thermiques dans le parc social au 1er janvier 2022).
 - **1% environ du patrimoine possèdent une étiquette Energie E, F ou G** contre une moyenne nationale de 40%.

- Garantir la sécurité et mettre à niveau les prestations techniques**

Le nouveau Plan Stratégique Patrimonial (PSP) pour la période 2025-2034 a permis de faire ressortir sur le plan technique les enseignements suivants :

- Une bonne connaissance technique du parc et de la vision de son état de vétusté. Cette situation permet de s'inscrire dans une logique d'anticipation et de prévention en matière de maintenance et de trajectoire de décarbonation notamment ;
- Une absence d'enjeux techniques majeurs sur le patrimoine avec un besoin d'intervention spécifique identifié pour une opération de réhabilitation de 225 logements (Résidence « Les Pugets » à Saint Laurent du Var).

B. Orientations stratégiques et plan d'action

La garantie d'une offre locative de qualité dépend d'une politique d'intervention sur le patrimoine, et ainsi d'une politique d'entretien et d'amélioration active et adaptée aux enjeux techniques (gros entretien et renouvellement de composants, adaptation du patrimoine au cas par cas en réponse aux enjeux de type vieillissement notamment).

Dans ce cadre, Habitat 06 envisage de poursuivre la mise en place actuelle d'une politique d'entretien et d'amélioration du parc visant à renforcer les prestations techniques, garantir le bon fonctionnement du bâti, maintenir la sécurité et assurer le confort d'usage des logements. Il s'agit ainsi de maintenir une politique d'entretien courant et régulier (gestion préventive) pour conserver le parc en bon état.

Dans le cadre de la présente CUS, une enveloppe financière de 5,9 millions d'euros est prévue entre 2025 et 2030 pour l'entretien et la modernisation du parc (Gros Entretien, Renouvellement de Composant, Réhabilitation dont travaux énergétiques, hors entretien courant).

Interventions sur le parc existant (K€)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Politique d'entretien du patrimoine (GE)	231	376	354	508	371	465	2 305
Politique d'amélioration du patrimoine (RC)	34	440	633	465	0	647	2 219
Réhabilitation envisagée sur la période	0	0	0	0	0	1 384	1 384
Rénovations thermiques (tous types)	0	6	7	7	7	4	31
Total	265	822	994	980	378	2 500	5 939

A noter que pour le patrimoine en copropriété qui représente **41,6% du parc d'Habitat 06**, **Habitat 06 identifiera sur la période CUS une stratégie d'intervention qui lui permettra d'embarquer les copropriétés dans cette dynamique d'entretien et d'adaptation du parc concerné**. En effet, ces situations engendrent de fait, une complexité d'intervention pour Habitat 06 dans la mesure où l'organisme n'est pas le seul décisionnaire de l'engagement des travaux d'entretien ou d'investissement sur les résidences concernées.

Par ailleurs, Habitat 06 souhaite renforcer la qualité résidentielle de son patrimoine et le rendre plus économique pour le locataire. Les orientations principales qui découlent de cette ambition reposent sur les principes directeurs suivants :

- La prise en compte systématique des enjeux de performance énergétique en conformité avec les obligations issues du Grenelle de l'environnement. L'effort sur

la prochaine CUS portera ainsi sur l'éradication des étiquettes DPE les plus énergivores selon les modalités suivantes :

Code résidence	Nom de la résidence	Nbre de logements concernés	Etiquette de référence actuelle	Modalités d'intervention	Temporalité
5	Les Chênes	9	F	Programme de travaux dans le cadre de la copropriété	2027
17	La Gaudé Village	3	E	Travaux à la relocation	2025-2034
26	Cros de casté	2	E	Installation de ballons thermodynamiques à la relocation	2025-2034
70	Chalet Ballera	3	E	Installations de pompes à chaleur à la relocation	2025-2034
301	Audibert	1	F	Isolation par l'intérieur à la relocation	2025-2034

- La garantie de la sécurité et la mise à niveau des prestations techniques dans le cadre de travaux de réhabilitation.

Dans cette optique, le plan d'action envisagé par Habitat 06 dans le cadre de la CUS est le suivant :

- Au total, Habitat 06 souhaite engager 1 projet de réhabilitation représentant 225 logements pour remettre à niveau la résidence marquée techniquement. Cette opération est envisagée en fin de période CUS (année 2030) ;
- L'investissement d'un budget de 1,4 million d'euros sur la période de la CUS pour améliorer via un projet de réhabilitation les prestations techniques et répondre sur 5 résidences aux enjeux énergétiques.

C. Engagements

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

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre, par année					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre N-1	Logements F, G rénovés disposant après rénovation d'un étiquette énergétique A à E de N-3 à N-1	2025	2026	2027	2028	2029	2030
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département								
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	11		2		9			
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française								
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis								

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

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

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements		Année N-1							Année N+5						
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année n+5						
		A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	514	631	444	365	18	11	0	514	631	453	367	18	0	0
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	274	167	354	327	16	11		274	167	363	329	16		
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	129	168	61	11	2			129	168	61	11	2		
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	54	178	29					54	178	29				
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	52	37						52	37					
06 - Alpes-Maritimes	CA du Pays de Grasse		34							34					
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur			27								27			
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	5	47						5	47					

Indicateur PP-3 Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre, par année					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre N-1	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre N-1	2025	2026	2027	2028	2029	2030
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	2032	0	0	0	0	0	0	0

06 - Alpes-Maritimes	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	1149	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA de la Riviera Française</i>	383	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA de Sophia Antipolis</i>	283	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA Cannes Pays de Lérins</i>	104	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA du Pays de Grasse</i>	34	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	<i>CC Alpes d'Azur</i>	27	0	0	0	0	0	0	0
06 - Alpes-Maritimes	<i>CC du Pays des Paillons</i>	52	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 Politique de développement de l'offre

A. Etat des lieux

Avec une production de 208 logements familiaux et 203 en résidences avec services étudiant sur la période 2022 / 2024, Habitat 06 est un acteur de développement urbain et le partenaire privilégié des collectivités locales sur le département d'Alpes-Maritimes.

Evolution du parc (en propriété)	2022	2023	2024
Logements			
Acquisitions		12	
Ajustements	-	-	-
Mises en services	48	-	160
Au 31 décembre	1860	1872	2032
Résidences			
Acquisitions		52	
Ajustements	-	-	-
Mises en services	203	-	
Au 31 décembre	1300	1352	1352
	3160	3224	3384

Avec le souci de répondre aux besoins en logements, Habitat 06 propose une offre locative complète et adaptée aux différentes situations sociales. Les programmes immobiliers construits sont à taille humaine (taille moyenne des dernières livraisons est de 41 logements) et offrent aux habitants des logements modernes. Concernant ce dernier point, Habitat 06 contribue à la transition énergétique en développant des constructions neuves exemplaires. Elle intervient notamment sur la performance énergétique de son patrimoine par l'intermédiaire des nouveaux bâtiments qu'elle construit et dont le niveau sera à minima celui de la Réglementation Thermique 2025 à compter du 1^{er} janvier 2025.

Habitat 06 s'appuie sur les compétences et expériences complémentaires de ses équipes depuis les études de faisabilité, la mise au point des programmes, le montage financier, le choix des maîtres d'œuvre et le suivi du chantier jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

B. Orientations stratégiques et plan d'action

Maintenir un niveau de production élevé tout en développant une offre locative équilibrée, répondant à la diversité des besoins (logement locatif social, résidence autonomie notamment)

La production de logements constitue compte tenu du contexte de marché relativement attractif et tendu quant à la demande en logements un axe majeur dans la politique patrimoniale d'Habitat 06. Elle vise en termes d'orientations à développer :

- **Une offre de logements locatifs sociaux** autour des quelques principes clés suivants :
 - Une stratégie orientée vers les secteurs de développement prioritaires du territoire
 - Une stratégie de développement en centralité par le biais d'opérations bien intégrées au sein de centres villes
 - Une volonté de produire à des coûts maîtrisés, inférieurs à des prix de la Promotion et avec une meilleure qualité
 - Proposer des produits variés et des loyers abordables pour répondre à la pluralité de la demande.
- **Une offre de logements en Résidences autonomies.** Cette offre qui représente un positionnement fort d'Habitat 06 constitue la traduction concrète de la politique du Conseil Départemental pour accompagner le maintien à domicile et le développement d'une offre de logements adaptés. Ces résidences autonomies ont pour cible les locataires des logements sociaux et intermédiaires dont les revenus s'inscrivent entre le minimum vieillesse et la retraite médiane établie à 1.250 € mensuels.

Pour assurer et gérer ce développement Habitat 06 dispose d'une organisation bien dimensionnée (ressources mobilisables, compétences, systèmes d'information).

Fort de ces orientations, le plan d'action Habitat 06 prévoit sur la période de la CUS 2025-2030 :

- Un rythme de production de logements neufs à hauteur de 129 logements par an en moyenne prenant en compte les opérations déjà lancées ou programmées sur les premières années de projection ;
- Au total, 774 logements devraient être construits (OS lancés) sur les 6 prochaines années. La répartition par type de financement est conforme aux réalités du marché et de la demande de logements sociaux.

Ce plan d'action d'Habitat 06 s'entend, sous réserve, que l'Etat contribue à l'obtention des financements à la hauteur des besoins tant qualitatifs que quantitatifs de cette production.

C. Engagements

Conformément à la note de cadrage régionale, les objectifs de développement doivent être déclinés par Département ainsi qu'au niveau des EPCI concernés par la réforme des attributions. Compte tenu de l'importance et de la diversité des territoires couverts par Habitat 06 (7 EPCI) cette répartition détaillée ne peut être donnée qu'à titre indicatif et dépendra des opportunités foncières, des politiques locales en matière d'urbanisme ou de foncier.

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

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Financements	Référence : Indicateur PP-1 pour l'année N-3 à N-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans		Engagements en %
				De l'année 2025 à 2027	De l'année 2028 à 2030	
06	<i>Ensemble du département</i>	PLAI	42	39	120	159
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	110	101	200	301
		PLS	109	219	80	299
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%

Cf. tableau ci-après pour la répartition détaillée par territoire.

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Financements	Référence : Indicateur PP-1 pour l'année N-3 à N-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans		Engagements en %
				De l'année 2025 à 2027	De l'année 2028 à 2030	
06	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	PLAI	14	12	0	12
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	29	34	0	34
		PLS	9	102	0	102
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%
06	<i>CA de la Riviera Française</i>	PLAI	0	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	20	12	0	12
		PLS	47	53	0	53
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%
06	<i>CA de Sophia Antipolis</i>	PLAI	5	5	0	5
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	10	10	0	10
		PLS	48	52	0	52
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%
06	<i>CA Cannes Pays de Lérins</i>	PLAI	9	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	15	0	0	0

		PLS	5	12	0	12
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%
06	<i>CA du Pays de Grasse</i>	PLAI	7	15	0	15
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	16	33	0	33
		PLS	0	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%
06	<i>CC Alpes d'Azur</i>	PLAI	0	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	0	0	0	0
		PLS	0	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%
06	<i>CC du Pays des Paillons</i>	PLAI	7	7	0	7
		dont PLAI adapté	0	0	0	0
		PLUS	20	12	0	12
		PLS	0	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%	100%
TOTAL				718	400	1118

Le développement du patrimoine d'Habitat 06 prend donc appui à la fois sur ses implantations historiques et également s'oriente sur des territoires qui présentent à la fois un enjeu en matière de bassins d'emplois et de logements et où l'implantation d'Habitat 06 est déjà significative.

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

Cette stratégie territoriale est cohérente avec la taille de l'entreprise et ses capacités de développement.

4.1.3 Politique d'accès sociale

L'accès sociale à la propriété ne constituera pas sur la période CUS un axe de politique patrimoniale d'Habitat 06.

4.1.4 Plan de vente aux occupants

A. Etat des lieux

La vente HLM ne constitue pas une orientation stratégique pour la gouvernance d'Habitat 06 compte tenu notamment des besoins en logement. Le patrimoine d'Habitat 06 est situé en zone tendue avec peu de rotation.

Ainsi, la vente HLM au sein du parc d'Habitat 06 n'a pas été pratiquée ces dernières années.

B. Orientations stratégiques et plan d'action

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

- Le besoin en logements locatifs social reste très important dans les Alpes-Maritimes ;
- La taille critique du patrimoine d'Habitat 06, en nombre de logements, n'est pas encore atteinte ;
- Le patrimoine d'Habitat 06 est relativement récent en termes d'âge (un peu moins de 9% des logements construits avant 1969).

C. Engagements

Habitat 06 n'envisage aucune vente durant la période de la présente CUS et ne peut donc s'engager sur un indicateur relevant de cette question.

Cette position a été réaffirmée par les membres du Conseil d'Administration lors de la validation du nouveau PSP.

Indicateur PP-4. *Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.*

Numéro du département	Sous-ensemble <i>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)</i>	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre N-1	Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
			De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	0	0%	0%

4.2 Qualité de service rendu aux locataires

4.2.1 Satisfaction des locataires

A. Etat des lieux

Habitat 06 place l'écoute et la satisfaction des locataires au cœur de ses préoccupations. Ces principes s'inscrivent par ailleurs dans une logique d'amélioration continue de l'organisation et mobilise l'ensemble des collaborateurs d'Habitat 06.

Habitat 06 conçoit et a construit sa démarche de qualité de service autour des points suivants :

- **L'écoute des locataires** avec la mise en place d'enquêtes de satisfaction annuelles auprès des locataires avec un « tronc » de questions constant de façon à apprécier les évolutions pour la plupart des items. La dernière enquête a eu lieu en novembre 2024.
Avec une note de satisfaction globale de 84,4 % en 2024, Habitat 06 a pu confirmer les bons résultats de l'année précédente (84,3 %) alors que la moyenne de la profession est de 74 %.
- **La mise en place d'un processus opérationnel d'enregistrement, traitement et suivi des réclamations locataires :**
 - A l'aide de l'exploitation d'un logiciel de suivi des réclamations (module spécifique de l'outil métier d'Habitat 06) qui permet d'avoir connaissance de toutes les réclamations faites par les locataires et d'en assurer le suivi. Cet outil est accessible par tout le personnel de la gestion locative (personnel administratif et personnel de terrain).
 - En ce qui concerne les mails et courriers de réclamation reçus, ils sont enregistrés et distribués vers le secteur concerné qui va traiter la réclamation en apportant une réponse écrite au locataire dans l'immense majorité des cas
 - Pour ce qui concerne les appels de réclamation reçus, ils sont également enregistrés. la réponse est donnée oralement soit immédiatement soit par rappel après collecte des éléments de réponse.
 - En termes de suivi :
 - Le suivi précédemment effectué par le Responsable du Pôle est désormais repris par le poste de Contrôleur de Gestion récemment créé ;
 - Deux indicateurs sont analysés chaque mois à ce sujet :
 - *Le délai de prise en charge des réclamations (nombre de jour entre l'appel du client et la prise en compte par le destinataire de la réclamation)*
 - *Le délai de traitement des réclamations : nombre de jour entre l'appel du client et le traitement complet de la demande*
- **Un service d'astreinte** qui assure une continuité de service qui permet de traiter les urgences en dehors des heures d'ouverture du bureau (nuits, week-end et jours fériés). Ce système en place depuis 2014 a été défini en collaboration avec les représentants des locataires. Par ailleurs, il est à noter qu'une main courante quotidienne est tenue indiquant les appels reçus et les suites accordées. Ce service gère plus de 200 appels par an (225 en 2024).
- **Un extranet locataire mis en œuvre en 2019.** Cet outil permet aux résidents de télécharger des documents (quittances ; situation de compte ; relevé de

charges ; ...) mais également de déposer des réclamations ou encore de payer leurs échéances par carte bleue sur internet.

- **Une démarche qualité à proprement parlé** déployée en 2016 sur l'ensemble du parc locatif. Les **9 engagements** pris sont indiqués dans le tableau ci-après :

Nous écoutons :	
1	Nous enregistrons toutes vos réclamations (téléphone, courrier, mail). Cette traçabilité permet de retrouver les actions entreprises et de mesurer les délais de réponse.
2	Nous effectuons une enquête de satisfaction tous les 2 ans et nous communiquons les résultats.

Nous informons :	
3	Nous vous informons sur les contrats en vigueur dans votre résidence et sur leur contenu (fréquences de passage par exemple)
4	Sauf intervention d'urgence, nous vous informons au moins 8 jours à l'avance de tout travaux important au sein de votre résidence.

Nous agissons :	
5	Lors de votre arrivée dans votre logement nous vous remettons un livret d'accueil et nous vous aidons dans la constitution de votre dossier de demande d'aide au logement.
6	Nous nous engageons sur une garantie de vos équipements pendant un mois après votre entrée dans les lieux.
7	Pour toute sollicitation sur un équipement technique, nous nous engageons à ce qu'au minimum, un rendez-vous soit pris sous 48 h.
8	Nous vous accordons un rendez-vous personnalisé pour vous aider en cas de difficultés financières pour le règlement de vos échéances.
9	Lors de votre congé du logement nous vous proposons systématiquement une visite conseil afin de faciliter la préparation de votre départ.

A travers l'ensemble de ces actions, la qualité de service participe à l'évolution de la culture d'entreprise (orientation client). Elle constitue un enjeu qui concerne plus largement l'ensemble des directions/services d'Habitat 06 et représente en interne un vecteur de cohésion autour d'un objectif commun en lien avec les opérations stratégiques de la Direction Générale.

- **Depuis la concrétisation de la dernière CUS, Habitat 06 a fait évoluer son professionnalisme en faisant évoluer et en formalisant certains process :**

- ⇒ Pour chaque nouveau locataire, le contrôle des équipements techniques (VMC, chauffage, ventilation, électricité, ...) est strictement effectué de même que le contrôle du ménage.
Tous les points lumineux sont équipés d'ampoules basse consommation et des équipements hydro-économies sont installés sur tous les points d'eau
- ⇒ Toute expression d'insatisfaction fait l'objet d'un traitement dans les 8 jours de même que les troubles de voisinage
- ⇒ Les prestataires intervenants sur le patrimoine d'Habitat 06 font l'objet d'une évaluation annuelle et s'engagent à respecter une charte qualité
- ⇒ Les produits d'entretien utilisés pour le nettoyage des parties communes bénéficient d'un label écologique

- **Assurance locative**

Au cours de la dernière CUS, Habitat 06 a mis en place un contrat d'assurance pour les locataires non-assurés.

Ainsi, avec un quittancement de 5 € par mois pour les locataires n'ayant pas justifié de leur assurance, tous les locataires bénéficient désormais d'une assurance minimale pour leur habitation

B. Orientations stratégiques et plan d'action

Habitat 06 souhaite maintenir son engagement sur l'amélioration de la qualité de service au locataire sur les années à venir. Dans ce contexte :

- Elle va poursuivre les actions de professionnalisation citées ci-dessus et travailler sur les points d'amélioration identifiés par l'enquête de satisfaction tel que le suivi des interventions techniques ;
- Par ailleurs elle s'est engagée dans une démarche de certification.

4.2.2 Lutte contre les impayés

A. Etat des lieux

La gestion des impayés au sein d'Habitat 06 s'appuie sur une procédure interne qui borne l'action des parties prenantes internes dont les agents de gestion et une organisation structurée dont les résultats ont pu attester de son efficacité.

Au 31 décembre 2024, le stock des débiteurs présents était de 494 k€.

Sur le plan organisationnel :

- L'impayé présent est traité par l'ensemble des équipes de gestion locative y compris le personnel de terrain qui apporte une forte implication et une très bonne connaissance du terrain ;
- Un **Comité Impayés**, piloté par le Responsable du Pôle, regroupe l'ensemble de l'effectif concerné par le recouvrement y compris le personnel de terrain. Il se réunit **une fois par mois** et a pour objectif de définir des actions sur chaque situation d'impayé. Il ne concerne que les débiteurs présents. Un compte-rendu est effectué systématiquement et récapitule, pour chaque ménage de chaque immeuble dans le patrimoine :
 - Son solde débiteur
 - Le nombre de mois de retard
 - Les observations et actions à entreprendre (relance, plan apurement, procédure contentieuse...)

Le comité prend des décisions sur les suites à donner sur chaque dossier, tant en phase contentieux que précontentieux.

Sur le plan fonctionnel :

- Le processus de traitement des impayés présents est en partie automatisé avec des premiers courriers de relance générés en masse le 10 de chaque mois ;
- Les gestionnaires avec l'appui des agents de gestion sur site effectuent entre le 10 et le 20 du mois des actions de recouvrement diversifiées et au cas par cas (relances téléphoniques, convocation et le cas échéant des visites à domicile). Les

gestionnaires et agents de gestion en contact direct avec les locataires sont également compétents pour mettre en place des plans d'apurement amiable afin de permettre aux locataires de résorber leur impayé ;

- S'agissant des impayés pour les locataires partis, ils font l'objet d'un suivi mensuel sous la forme d'un tableau de bord. Les actions engagées visent à :
 - Systématiser les relances à J+15 sur les locataires qui demeurent débiteurs à l'issue de l'envoi de leur solde de tout compte ;
 - Systématiser la transmission des dossiers débiteurs à la société de recouvrement à J+30.

Plusieurs mesures ont été mises en place par Habitat 06 afin de lutter contre les impayés :

- La mise en place de campagnes régulières d'incitation au prélèvement automatique pour augmenter le taux actuel (64% de prélèvement automatique au 31/12/2024 et 88% avec les virements) et l'adaptation des modes de paiement (prélèvement automatique avec la mise en place de 4 dates de prélèvement : les 5, 8, 12 et 15 de chaque mois) ;
- Des actions plus ciblées vis-à-vis des nouveaux entrants ;
- La mise en place de plans d'apurement adaptés au montant de la dette et à la capacité de remboursement du locataire. Au 31 décembre 2024, 40% des locataires présents en impayés bénéficiaient d'un plan d'apurement respecté ;
- L'ajustement régulier des acomptes mensuels de charges afin d'éviter toute régularisation débitrice (voir ci-après) ;
- L'enrichissement des indicateurs de suivi des impayés en lien avec la Direction Financière et le Contrôleur de Gestion ;
- La mise en place d'une synthèse trimestrielle, sous la Responsabilité du Pôle de la Gestion Locative et du Patrimoine, pour faire état de la bonne tenue des comités et des résultats obtenus. Cette synthèse est communiquée à chaque séance du Conseil d'administration et soumise à son approbation. Des mesures correctives sont susceptibles d'être mise en place en fonction des résultats obtenus, sur chaque catégorie de débiteur.

B. Orientations stratégiques et plan d'action

Prévenir les impayés et lutter contre l'aggravation de la situation financière des locataires reste une priorité dans le cadre de la politique et des procédures internes mises en place par la direction d'Habitat 06.

A ce titre, Habitat 06 envisage sur la période CUS de poursuivre ce travail de prévention des impayés avec l'ensemble des parties prenantes internes concernées.

La politique de prévention des impayés visera donc à pérenniser les actions personnalisées mises en place qui ont démontré leur efficacité pour tenir compte des aléas professionnels et économiques que subiront les locataires afin de détecter les situations d'impayés et prévenir les expulsions.

Au global, l'objectif est de maintenir un taux d'impayé inférieur à 8% sur la période de la CUS (2025-2030). Le taux d'impayé des locataires présents 2024 est de 7,7%.

4.2.3 Maîtrise des loyers et des charges locatives

A. Etat des lieux

La politique des loyers et des charges locatives est une activité stratégique et sensible pour Habitat 06.

Maîtrise des loyers

- L'évolution des loyers des logements Habitat 06 suit celle de l'IRL. Néanmoins, lorsque l'évolution à la hausse de l'IRL est faible, Habitat 06 n'applique pas automatiquement de hausse de loyer.
- Les loyers de l'ensemble des logements d'Habitat 06 se situent déjà au loyer plafond. Ceci, afin d'assurer l'équilibre financier des opérations.
- Il n'y a donc pas de politique mise en place en vue de leur augmentation.
- Inversement, la vacance commerciale étant maîtrisée, il n'y a pas lieu d'ajuster le niveau des loyers à la demande.

Maîtrise et régularisation des charges

- Sur le plan organisationnel :
 - Les charges sont suivies au sein d'Habitat 06 par une Responsable des Charges, qui assure le traitement exhaustif des charges récupérées auprès des locataires, notamment à travers la détermination des provisions, la vérification de la récupérabilité, les relations avec les demandeurs (locataires et/ou amicales) et l'analyse de l'évolution des coûts.
 - La Responsable des Charges effectue également la vérification des comptes des programmes en copropriété.
- Sur le plan fonctionnel :
 - Habitat 06 réalise un suivi des charges annuelles à l'échelle de chaque groupe immobilier, et décomposé selon les postes suivants :

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

- Ce suivi, effectué à minima à l'occasion de chaque régularisation annuelle, permet de constater l'évolution du niveau de charges et d'établir des données de comparaison à l'échelle du groupe immobilier puis à l'échelle d'Habitat 06. En cas de dérive constatée, des actions correctives spécifiques sont entreprises sur les postes concernés.
Ce dispositif a montré son efficacité lors de la très forte augmentation du prix des énergies en octobre 2022 car une anticipation a pu être effectuée sur les acomptes de charges de façon à lisser l'impact de la hausse pour les locataires
- La maîtrise des charges énergétiques est un axe prioritaire de la politique d'Habitat 06. Toutes les réhabilitations thermiques importantes ont été réalisées et ont permis à Habitat 06 d'améliorer l'étiquette énergétique de ses logements. Ces actions se traduisent directement par des baisses de charges pour les locataires.
- En parallèle, Habitat 06 agit de façon diffuse à l'amélioration de ses équipements à l'occasion des actions de maintenance ou lors des travaux à la relocation. Cela concerne notamment :
 - Le remplacement des lampes dans les parties communes et dans les logements lors de la remise en location ;
 - L'amélioration du système de chauffage et des équipements qui y sont liés (robinets thermostatiques) ;
 - L'amélioration du système d'eau chaude sanitaire.
- Concernant la **régularisation des charges** :
 - Les objectifs d'Habitat 06 sont de :
 - Régulariser l'ensemble des charges au plus tard à la fin du 1er semestre de chaque année civile ;
 - Maintenir une situation créditrice sans dépasser pour autant la valeur d'un mois de loyer.
 - Des appels de fonds prévisionnels annuels sont réalisés sur la base d'un budget défini et présenté aux locataires.
 - Une fois l'année écoulée, le calcul de régularisation est préparé en interne par le service Gestion locative, qui après vérification le transmet à l'ensemble des locataires.
 - Ces budgets sont présentés et discutés à l'occasion des Conseils de Concertation Locative et font l'objet de vérifications sur la base des factures fournisseurs.

B. Orientations stratégiques et plan d'action

Habitat 06 s'engage à maîtriser au mieux le coût des charges, en les provisionnant au plus près de la réalité afin d'éviter les régularisations d'un montant trop important.

Sur la base de cet engagement, des actions concrètes continueront à être déployées durant la période de la CUS autour des axes principaux suivants :

- La poursuite de la politique d'appels d'offres groupés pour optimiser le coût des charges ;
- Une gestion des contrats prestataires prenant systématiquement en compte les enjeux de maîtrise des charges ;
- Une aide au pilotage des contrats de gestion des énergies (gaz et électricité).

4.2.4 Accessibilité du patrimoine

A. Etat des lieux

Le logement social doit faire face à un vieillissement général de ses occupants. Couplé aux problèmes de handicap, cet élément engendre des difficultés dans l'accessibilité à une partie du parc pour laquelle ces préoccupations n'avaient pas été prises en compte jusqu'alors.

Dans ce contexte, Habitat 06 a amorcé depuis de nombreuses années une politique en faveur de l'adaptation des immeubles et des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée à l'âge, qui passe par :

- Le développement des résidences adaptées ;
- L'adaptation de 10 % de son parc existant pour l'accueil de ces publics (délibération prise par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 20 février 2014). Depuis le lancement de cette mesure en 2014, 81 logements ont été adaptés au 31 décembre 2024.

Chaque adaptation fait l'objet d'une visite préalable d'un ergothérapeute qui définit les aménagements à réaliser.

Programmes éligibles à l'adaptation :

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

Principaux travaux éligibles :

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

Convention MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées) :

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

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

B. Engagements

Indicateur SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre N-1	Engagements annuels, en %					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
Total		1921	95%	95%	95%	96%	96%	96%

Sur la période de la CUS, Habitat 06 pourra mettre en harmonie son patrimoine adapté avec la cartographie du RPLS.

4.3 Engagements en matière de gestion sociale

Politique d'attribution : évolution du cadre réglementaire et orientations

Depuis la 1ère génération des CUS, différentes lois telles que la loi ALUR de 2014, la loi Egalité Citoyenneté de 2017, la loi ELAN de 2018 puis la loi 3DS de 2022 ont contraint les bailleurs sociaux à adopter de nouvelles pratiques dans leurs politiques d'attribution.

Dans l'ensemble, les dispositions nouvelles de ces différentes réglementations ont pour finalité de garantir l'équité entre les demandeurs de logement en fixant d'une part des objectifs de mixité sociale au sein des différents territoires et d'autre part en imposant dans les procédures d'attribution des logements sociaux davantage de transparence.

La politique d'attribution d'Habitat 06 s'inscrit dans le respect des conventions que l'organisme a signé avec ses partenaires : conventions de réservations (Etat, Département, Action Logement, EPCI, communes, ...), conventions préfectorales (DALO, Système National d'Enregistrement, ...), accords collectifs départementaux et plus récemment les conventions de gestion en flux.

Elle est également établie en lien avec les communes et les EPCI dans le cadre des orientations fixées par leur Conférence Intercommunale du Logement et plus particulièrement dans la Convention Intercommunale d'Attribution et leur plan partenarial de gestion de la demande.

Avec la préoccupation de maintenir les équilibres de peuplement pour favoriser la mixité sociale, les attributions, quels que soient les contingents, et ainsi participer à un rééquilibrage.

Dans cette perspective, Habitat 06 mène une politique d'attribution de ses logements locatifs qui se décline autour des axes suivants :

- **Mettre en œuvre le droit au logement tout en respectant les équilibres de vie dans les quartiers et les territoires.**
Elle veille notamment au respect des objectifs définis par la réglementation et notamment aux dispositions suivantes :
 - La mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées,
 - La prise en compte de la diversité de la demande constatée localement afin de favoriser l'égalité des chances des demandeurs ainsi que la mixité sociale des villes et des quartiers,
 - La prise en compte prioritairement des demandes des personnes :
 - En situation de handicap ;
 - Mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
 - Hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition ;
 - Mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
 - Dans le cadre de cette politique Habitat 06 vise également à favoriser les mutations dans la perspective :
 - D'accueillir des ménages fragiles dans certaines opérations au fonctionnement social satisfaisant, à faible taux de rotation et présentant de la sous-occupation accentuée ;
 - De dédensifier l'occupation de certaines opérations fragiles ;

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

La quantification des besoins peut être illustrée par les avis rendus par la commission d'attribution lors de l'examen des situations particulières (sous-occupation ; suroccupation ; dépassement des plafonds de ressources ; logements adaptés non occupés par une personne à mobilité réduite ; personne nécessitant un logement adapté et qui en est dépourvue).

A fin 2024, la situation était la suivante :

	Nombre
Sur occupation	3
Sous-occupation	115
Logt PMR sans handicapés	5
Handicapés sans logt PMR	157
Dépassement plafond	132

Deux évolutions sont venues améliorer les possibilités de mutation :

- La gestion en flux qui permet désormais de définir un volume de mutation à réaliser
- La mise en place en février 2025 d'une bourse d'échange inter bailleurs à l'échelle du département.

Deux commissions d'attribution dont les orientations, sont définis dans un règlement intérieur qui a été le 12 octobre 2017 ont lieu chaque mois. L'ensemble des mairies et EPCI des territoires concernés sont convoqués pour assister aux commissions d'attribution.

Les commissions d'attributions d'Habitat 06 tiennent compte des nouvelles dispositions suivantes établies par la loi ELAN :

- La commission d'attribution est désormais intitulée « Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements » (CALEOL) ;
- L'examen de l'occupation des logements est réalisé tous les 3 ans à compter de la signature du bail.

S'agissant du nombre d'attributions, il se situe autour d'une centaine par an au titre de la rotation auquel se rajoute les attributions pour les programmes nouvellement mis en service.

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

A. Etat des lieux

La Loi Egalité et Citoyenneté de 2017 impose des quotas d'attribution à des publics dits « prioritaires » qui sont définis par celle-ci. Dans cette catégorie, sont inclus les demandeurs labélisés DALO ainsi que tous les publics dont les profils socio-économiques ont été définis dans les différents accords collectifs départementaux jusqu'alors en vigueur. Pour atteindre ces objectifs de peuplement, les membres de la commission d'attribution veillent à ce que les logements proposés à ces publics soient adaptés à leurs situations aussi bien du point de vue de la composition du foyer que des ressources du ménage. Cette appréciation s'effectue à travers les outils objectifs d'analyse que sont le taux d'effort et le reste à vivre par unité de consommation.

Etat des lieux 2023 :

Habitat 06 a étudié l'état de ses attributions de logements non réservés (uniquement contingent propre à l'organisme) aux ménages prioritaires (au sens de l'article L. 441-1 du CCH) à partir des données d'attributions 2024 déclinées sur ses territoires d'implantation :

Analyse des attributions 2023	EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Attributions contingent Habitat 06	Attribution contingent Habitat 06 à un ménage prioritaire (au sens de l'article L441-1 du CCH)	En %
Métropole Nice Côte d'Azur	62	25	40,3 %	
CA de la Riviera Française	15	5	33,3 %	
CC des Alpes d'Azur	5	1	20,0 %	
CA Sophia Antipolis	25	8	32,0 %	
CC du Pays des Paillons	12	2	16,7 %	
CA du Pays de Grasse	1	0	0,0 %	
CA Cannes Pays de Lérins	23	0	0,0 %	
Total	143	41	28,7 %	

Etat des lieux 2024 :

Analyse des attributions 2024	EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Attributions contingent Habitat 06	Attribution contingent Habitat 06 à un ménage prioritaire (au sens de l'article L441-1 du CCH)	En %
Métropole Nice Côte d'Azur	61	29	47,5 %	
CA de la Riviera Française	93	47	50,5 %	
CC des Alpes d'Azur	9	0	0,0 %	
CA Sophia Antipolis	51	14	27,5 %	
CC du Pays des Paillons	6	1	16,7 %	
CA du Pays de Grasse	2	1	50,0 %	
CA Cannes Pays de Lérins	28	9	32,1 %	
Total	250	101	40,4 %	

B. Orientations stratégiques et plan d'action

Habitat 06 souhaite maintenir son effort d'attribution envers les ménages prioritaires (au sens de l'article L. 441-1 du CCH) sur la période 2025-2030 et s'assurera de mettre en place tous les moyens nécessaires pour se rapprocher au mieux des objectifs qui lui sont

fixés en matière d'accueil des publics défavorisés, tout en prêtant une attention particulière aux équilibres de peuplement et de mixité sociale dans l'enceinte de ses résidences.

C. Engagements

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

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

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le Préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
06 - Alpes-Maritimes	<i>Ensemble du département</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
06 - Alpes-Maritimes	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA de la Riviera Française</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA de Sophia Antipolis</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA Cannes Pays de Lérins</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
06 - Alpes-Maritimes	<i>CA du Pays de Grasse</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
06 - Alpes-Maritimes	<i>CC Alpes d'Azur</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
06 - Alpes-Maritimes	<i>CC du Pays des Paillons</i>	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %

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

A. Etat des lieux

A ce jour, parmi les 7 EPCI d'implantation du patrimoine Habitat 06, 5 sont soumises à l'obligation d'installer une CIL et l'ont réalisé et 3 d'entre-elles ont mis en place leur convention intercommunale d'attribution.

Bilan des attributions 2023

Pour estimer la situation de l'organisme vis-à-vis de ces nouvelles obligations, Habitat 06 a étudié l'atteinte des objectifs de mixité sociale à partir des données d'attributions 2023.

Analyse des attributions 2023	Attributions signées 2023		Attributions signées aux demandeurs du 1 ^{er} quartile			
	EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Total	Hors QPV	Total	Hors QPV	% Hors QPV
Métropole Nice Côte d'Azur	52	51	6	6	11,8 %	25,0%
CA de la Riviera Française	11	11	2	2	18,2 %	25,0%
CC des Alpes d'Azur						
CA Sophia Antipolis	20	20	3	3	15,0 %	25,0%
CC du Pays des Paillons						
CA du Pays de Grasse	2	2	0	0	0,0 %	25,0%
CA Cannes Pays de Lérins	4	4	0	0	0,0 %	25,0%
Total	89	88	11	11	12,5 %	25,0%

Bilan des attributions 2024

Analyse des attributions 2024	Attributions signées 2024		Attributions signées aux demandeurs du 1 ^{er} quartile			
	EPCI (concernés par les objectifs de mixité sociale)	Total	Hors QPV	Total	Hors QPV	% Hors QPV
Métropole Nice Côte d'Azur	50	50	3	3	6,0 %	25,0%
CA de la Riviera Française	81	81	8	8	9,9 %	25,0%
CC des Alpes d'Azur						
CA Sophia Antipolis	42	42	8	8	19,1 %	25,0%
CC du Pays des Paillons						
CA du Pays de Grasse	2	2	0	0	0,0 %	25,0%
CA Cannes Pays de Lérins	53	53	5	5	9,4 %	25,0%
Total	228	228	24	24	10,5 %	25,0%

B. Orientations stratégiques et plan d'actions

L'objectif de 25% des attributions à des ménages du 1^{er} quartile semble pour Habitat 06 en décalage avec le public des demandeurs dont il dispose. Par ailleurs, l'offre patrimoniale ne correspond pas à ces profils de demandeurs.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique d'attribution aux plus modestes, Habitat 06 sera vigilant à ne pas concentrer les attributions au premier quartile hors QPV dans les groupes immobiliers déjà fragiles au risque de créer, à terme, de nouveaux quartiers QPV.

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

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

C. Engagements

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

Numéro du département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	Oui	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	Oui	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	Oui	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	Oui	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CA du Pays de Grasse	Oui	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	Non	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	Non	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

Le réalisé des années 2023 et 2024 est dans le bilan de la CUS (Indicateur PS-3)

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

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le Préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2025	2026	2027	2028	2029	2030
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	% total	15,20%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
		% hors QPV	15,20%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	% total	10,00%						
		% hors QPV	10,00%						
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	% total	16,70%						
		% hors QPV	16,70%						
06 - Alpes-Maritimes		% total	11,30%						

	CA de Sophia Antipolis	% hors QPV	11,30%					
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	% total	0,00%					
		% hors QPV	0,00%					
06 - Alpes-Maritimes	CA du Pays de Grasse	% total	0,00%					
		% hors QPV	0,00%					
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	% total	0,00%					
		% hors QPV	0,00%					
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	% total	0,00%					
		% hors QPV	0,00%					

4.3.3 Mutations au sein du parc social

A. Etat des lieux

Habitat 06 s'inscrit dans une politique favorisant les demandes de mutations. Cette politique vise à permettre aux locataires d'évoluer au sein du parc social en adéquation avec les changements pouvant intervenir dans leur vie.

Les mutations réalisées par Habitat 06 permettent ainsi de répondre à des besoins multiples. Il peut s'agir d'un changement dans la composition du ménage (besoin d'un logement plus grand ou plus petit), d'une perte de mobilité, de raisons financières, de problématiques de violence.

De manière générale, les attributions en matière de mutation sont régies par des règles précises (pas de dettes de loyers, pas de besoins de travaux dans le logement, pas de troubles de voisinage).

Sur les années 2022 à 2024, 18 mutations de locataires ont été réalisées :

- 8% des attributions en 2022 ;
- 4% des attributions en 2023 ;
- 6% des attributions en 2024.

B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Favoriser un parcours résidentiel qualitatif

Habitat 06 entend poursuivre une politique dynamique de mutations au sein de son parc et se fixer **un objectif minimal de 8%** de mutations dans les attributions réalisées chaque année afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire. Ce taux ne remet pas en cause la politique actuelle d'Habitat 06 qui montre des résultats probants dans le cadre du parcours résidentiel.

Pour y parvenir, il convient de pérenniser les dispositifs déjà en place ainsi que l'amélioration de la connaissance de l'occupation du parc social.

C. Engagements

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

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.									
Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc social au cours de l'année N-1, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030		
06 - Alpes-Maritimes	Ensemble du département	20	8%	8%	8%	8%	8%		
06 - Alpes-Maritimes	Métropole Nice Côte d'Azur	3	5%						
06 - Alpes-Maritimes	CA de la Riviera Française	8	9%						
06 - Alpes-Maritimes	CA de Sophia Antipolis	5	10%						
06 - Alpes-Maritimes	CA Cannes Pays de Lérins	4	14%						
06 - Alpes-Maritimes	CA du Pays de Grasse	0	0%						
06 - Alpes-Maritimes	CC Alpes d'Azur	0	0%						
06 - Alpes-Maritimes	CC du Pays des Paillons	0	0%						

4.3.4 Politique en faveur de l'hébergement

A. Etat des lieux

Habitat 06 n'est pas amené à répondre à des problématiques d'hébergement qui vise à donner la priorité au logement à des personnes en difficultés comme condition première à leur insertion par le logement grâce à un accompagné adapté conduit par des partenaires.

Ainsi, Habitat 06 a mis en place des partenariats avec des associations au travers de contrats de sous-location en baux glissants.

De plus des baux de sous-location ont été accordés au CCAS de Roquebrune Cap Martin afin d'offrir un accompagnement adapté à des locataires en situation de précarité.

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

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

B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 n'a pas de projet identifié à ce jour de développement d'une offre d'hébergement et d'accueil temporaire. Dans ce cadre et en cas de sollicitation d'une collectivité locale, Habitat 06 serait à même de solliciter les demandes de financement, réaliser le montage et la livraison de telles opérations en faveur de l'hébergement dans la limite de ses capacités financières.

4.3.5 Modalités en termes de concertation locative

A. Etat des lieux

Une longue tradition de partenariats existe entre les locataires, les associations de locataires et Habitat 06. Le « Plan de Concertation Locative » et la création d'un conseil de concertation locative, prévus à l'article 193 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), sont venus compléter la dynamique de communication et de concertation avec les locataires et leurs associations.

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

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

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

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

Le conseil de concertation locative est réuni au moins deux fois par an et autant que de besoin par le bailleur. C'est une instance de consultation, de débat et de proposition sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire :

- La gestion des immeubles du patrimoine : le niveau d'entretien courant, les contrats d'entretien, le nettoyage, ...
- La réhabilitation du parc menée par la société : Un Comité de Pilotage est systématiquement organisé. Celui-ci est constitué de représentants de locataires de la résidence concernée. Il a pour objet d'associer les résidents à toutes les phases du projet, depuis la définition des besoins jusqu'à la réalisation des travaux. Chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu diffusé à l'ensemble des résidents.

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

- Le mandat des représentants élus en 2018 venait à expiration en 2022. Il convenait donc d'organiser de nouvelles élections.
- Le processus a été initié par une délibération du Conseil d'Administration en date du 1er février 2022.
- Un protocole électoral a été signé avec les instances représentatives des locataires le 12 avril 2022.
- Le dépouillement a eu lieu le 6 décembre 2022 avec un taux de participation de 20,26 %.
- Deux représentantes issues des listes CLCV et CGL ont été élues.
- Elles siègent également alternativement aux commissions d'attribution.

Relations avec les collectifs de locataires :

Outre les réunions du Conseil de Concertation Locative, des rencontres ont lieu avec des collectifs de locataires structurés sur certaines résidences : La Bastide des Pins à Roquefort les Pins ; Les Maisons du Rivet à Levens ; Le Carré Lyautey à Nice et Les Canebiers à Cagnes-sur-Mer.

Ces réunions ont lieu sur site pour évoquer la gestion quotidienne ou au siège de la société lorsqu'il s'agit d'examiner le bilan annuel des charges récupérables.

B. Engagements

Habitat 06 prévoit sur la période CUS de s'inscrire dans les objectifs / orientations du Plan de Concertation Locative adopté en 2022.

4.4 Logements-foyers et logements inclusifs

A. Etat des lieux

Rappel réglementaire :

Aux termes de l'article L633-1 du CCH, un logement-foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Les organismes qui disposent de logements-foyers représentant moins de 50% de leur patrimoine doivent intégrer dans leur convention d'utilité sociale les indicateurs suivants :

- **PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement** agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, **à trois et six ans** ;
- **PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E**, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, **par année** ;
- **PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités**, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, **par année**.

Présentation des foyers :

Habitat 06 est propriétaire au 31/12/2024 de 1 299 logements-foyers répartis sur 14 résidences représentant fin 2020 40% environ de son patrimoine global.

Résidences	Commune	Territoire de rattachement (EPCI)	Logts
Résidence Albert	Mouans Sartoux	CA du Pays de Grasse	33
Skéma	Valbonne	CA Sophia Antipolis	186
Valrose	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	200
Foyer Epanourir	Cannes	CA Cannes Pays de Lérins	32
F.A.M. Le Haut d'Antibes	Antibes	CA Sophia Antipolis	44
Foyer Zelter	Grasse	CA du Pays de Grasse	21
Sky Valley	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	121
RE Saint Jean d'Angély	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	196
FC Saint Jean d'Angély	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	51
RSJA Le Centaurium	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	100
Porte neuve	Grasse	CA du Pays de Grasse	103
Rés. Sianéo	Mandelieu	CA Cannes Pays de Lérins	90
Rés. St Martin	Mougins	CA Cannes Pays de Lérins	37
Clementines -Etudiants	Cannes	CA Cannes Pays de Lérins	85
TOTAL			1 299

Habitat 06 possède depuis de très nombreuses années un savoir-faire en matière de construction de résidences spécifiques destinées à différentes populations : étudiants, personnes âgées non médicalisées, pour handicapés.

Le développement de cette offre d'hébergement spécifique s'est réalisé principalement au gré des sollicitations des communes et du département, dans le cadre notamment de ses appels à projets.

Habitat 06 s'inscrit ainsi comme un opérateur immobilier pivot pour la mise en œuvre du schéma départemental de l'autonomie.

B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 souhaite accompagner ce type d'habitat et s'engage à étudier toutes demandes de réalisation de foyers au cours des années à venir, s'inscrivant dans le schéma départemental de l'autonomie.

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

Logements inclusifs :

Par ailleurs, en lien avec le Département, Habitat 06 développe dans les communes une offre d'habitats inclusifs pour apporter une réponse complémentaire et adaptée à l'insertion des personnes handicapées et des personnes âgées.

C. Engagements

Indicateur PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	<u>Référence :</u> Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de 2022 à 2024	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2025 à 2027	De 2028 à 2030
06 - Alpes-Maritimes	92	158	150

Indicateur PP-LF-2. Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique F, G, par année.

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique E, F, G, par année.								
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Références :		Engagements annuels, en nombre cumulés					
	Nombre de logements équivalents E, F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2024	Nombre de logements équivalents E, F, G rénovés, passés A, B ou C de 2021 à 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
06 - Alpes-Maritimes	0	0	0	0	0	0	0	0

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

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.								
Numéro et nom du département	Références :		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2024	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
06 - Alpes-Maritimes	1299	0	0	0	0	0	0	0

4.5 Performance économique

A. Etat des lieux

Habitat 06 a engagé depuis de nombreuses années une **politique de maîtrise et d'optimisation de ses coûts de fonctionnement**, qui a permis de stabiliser le coût moyen de gestion par logement entre 2023 et 2024.

L'objectif de cette politique est d'affecter les ressources de manière efficiente, tout en veillant à la qualité du service rendu aux locataires et à l'utilité sociale des activités exercées par Habitat 06

B. Orientations stratégiques

L'objectif sur la période CUS a été fixé à 1 200 € par logement hors inflation et hors nouvelles mesures administratives imposées aux bailleurs sociaux.

L'impact de l'environnement économique de la société sera déterminant dans le respect des engagements.

C. Engagements

Indicateur G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année

Référence			Engagements annuels, en €					
Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			2025	2026	2027	2028	2029	2030
Au cours de l'année N-3	Au cours de l'année N-2	Au cours de l'année N-1						
1 064 €	1 218 €	1 261 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €

4.6 Engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale

A. Etat des lieux

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

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

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

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

Cette démarche s'articule autour de grands enjeux :

- **Contribuer** aux côtés des collectivités à **l'aménagement équilibré du territoire** et mettre au point des solutions de logement adaptées aux besoins. Cela se traduit notamment par le développement d'une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des territoires et des demandeurs ; ;
- **Participer au développement social et économique** du département des Alpes-Maritimes ;
- **Elaborer des solutions innovantes** au service de l'environnement et aider nos locataires, clients et partenaires à relever le défi du développement durable. Cela se traduire notamment par un accompagnement et soutien de nos locataires tout au long de leur parcours résidentiel en adéquation avec la politique environnementale et sociale d'Habitat 06 avec :
 - La mise en place d'un dispositif de prévention des impayés et d'accompagnement des locataires en situation de fragilité
 - Des actions en faveur du maintien dans le logement des locataires en perte d'autonomie et le développement d'offres adaptées au vieillissement et au handicap.
- **Valoriser son capital humain** par une gestion performante et éthique des ressources humaines permettant d'inscrire nos actions dans une démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail de nos collaborateurs.

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

B. Orientations stratégiques et plan d'actions

Habitat 06 s'engage à inscrire ses actions, son activité et son développement stratégique dans une démarche responsable et durable, dans le respect de l'environnement et des personnes.

Dans cette optique, Habitat 06 entend poursuivre les actions engagées dans les prochaines années. Il s'agira de :

- **Apporter une réponse adaptée à la demande de logements dans les Alpes-Maritimes**

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

- Favoriser l'accès à l'indépendance des jeunes par le logement (sous différentes formes : logements étudiants, logements pour les jeunes actifs, etc.,) et trouver des solutions pour les plus fragiles ;
- Répondre à la demande des seniors, tant au titre de leur aspiration au maintien à domicile que par la production d'une offre nouvelle de logements très adaptée à la perte progressive d'autonomie ;
- Développer une offre de logements familiaux, qui puisse s'adapter au fil du temps à l'évolution des modes de vie et des attentes.

- **Préserver l'environnement**

Cet engagement consistera à poursuivre les actions visant à :

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

- **Animer et améliorer la gouvernance**

- La gouvernance d'un organisme socialement responsable doit se préoccuper de toutes les « partie prenantes » qui lui sont liées. Au sein d'Habitat 06, ces parties prenantes sont directement représentées au sein du Conseil d'Administration, avec la représentation majoritaire de conseillers départementaux. Le Conseil d'Administration se réunit tous les trimestres.
- L'implication des locataires est également déterminante, ils sont régulièrement rencontrés dans le cadre du Conseil de Concertation Locative qui se réunit au moins deux fois par an et qui regroupe les associations de locataires les plus représentatives et participent au Conseil d'Administration.

Au final, il s'agira pour Habitat 06 de poursuivre les pratiques en matière d'écoute, de dialogue et de concertation avec ses parties prenantes notamment autour de la question de l'environnement

- **Développer et préserver le capital humain**

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

communs de production, de gestion, et de respect des grands équilibres financiers.

- Une attention particulière a été consacrée à la professionnalisation des collaborateurs permettant à la société de conserver une capacité de production en propre, sur des échelles de complexité élevée, gage de savoir-faire et de pérennité de l'objet social de la société.
- Les pratiques en faveur d la prévention des risques santé et de la sécurité au travail et la promotion du bien-être au travail des collaborateurs seront poursuivies.

Habitat 06 s'engage à mener sa politique environnementale en restant fidèle aux valeurs qui guident son action, à savoir la proximité, l'innovation, l'écoute, la concertation et la solidarité.

LISTE DES ANNEXES

1/ Délibération du Conseil d'Administration d'Habitat 06 portant sur l'approbation du Plan Stratégique de Patrimoine et de la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale

2/ Compte-rendu du Conseil de Concertation Locative du 12 juin 2025

3/ Plan Stratégique de Patrimoine

Extrait du Procès-verbal du Conseil d'Administration du 17 octobre 2024

HABITAT 06

Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 4 785 760 euros

Siège social : Nice Leader – Le Centaure – 64-66 avenue Valéry Giscard d'Estaing – 06200 NICE
R.C.S. NICE 303 469 159 N° DE GESTION : 75 B 226

L'an deux mille vingt-quatre, le 17 octobre à 09h00, le Conseil d'Administration de la SEML HABITAT 06, Société d'Economie Mixte au capital de 5 003 936 euros, dont le siège social se situe à NICE (06200), Immeuble Nice Leader - Le Centaure – 64-66 avenue Valéry Giscard d'Estaing, immatriculée au RCS NICE sous le numéro 303 469 159, s'est réuni au siège du Conseil Départemental des Alpes Maritimes - Salle 26 - CADAM – 147, bd du Mercantour à Nice sur convocation adressée le 4 octobre 2024.

---ooOoo---

Point G : Nouvelle Convention d'Utilité Sociale 2025-2030

Le Directeur du patrimoine présente le calendrier de la future Convention d'Utilité Sociale qui portera sur les exercices 2025 à 2030, ainsi que les travaux en cours au titre du Plan Stratégique du Patrimoine. Le Directeur Général précise qu'il a souhaité intégrer à ce document de planification un volet spécifique sur la compensation environnementale, du fait de la multiplication des études d'impact débouchant sur des mesures de compensation. Il rappelle le souhait d'Habitat 06 de gérer ces mesures dans le périmètre de son patrimoine et de ses fonciers.

Délibération : Nouvelle CUS 2025-2030

Les Administrateurs, après avoir pris connaissance du rapport du Directeur du patrimoine, prennent acte du point d'étape dans l'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine et de la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2025-2030.

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

Fait à Nice, le 22 avril 2025

Nicolas DURON
Directeur Administratif et Financier



Deloitte.



PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE POUR LA PERIODE 2025 – 2034

Rapport de synthèse – Février 2025

SOMMAIRE

01

Présentation du projet
de Plan Stratégique de
Patrimoine Habitat 06

02

Périmètre d'analyse
et description
synthétique du
patrimoine

03

Enjeux patrimoniaux
Logements Familiaux
et Locations Globales

04

Orientations
stratégiques et
scénarios d'évolution

05

Conclusions

06

Annexes

Page 3

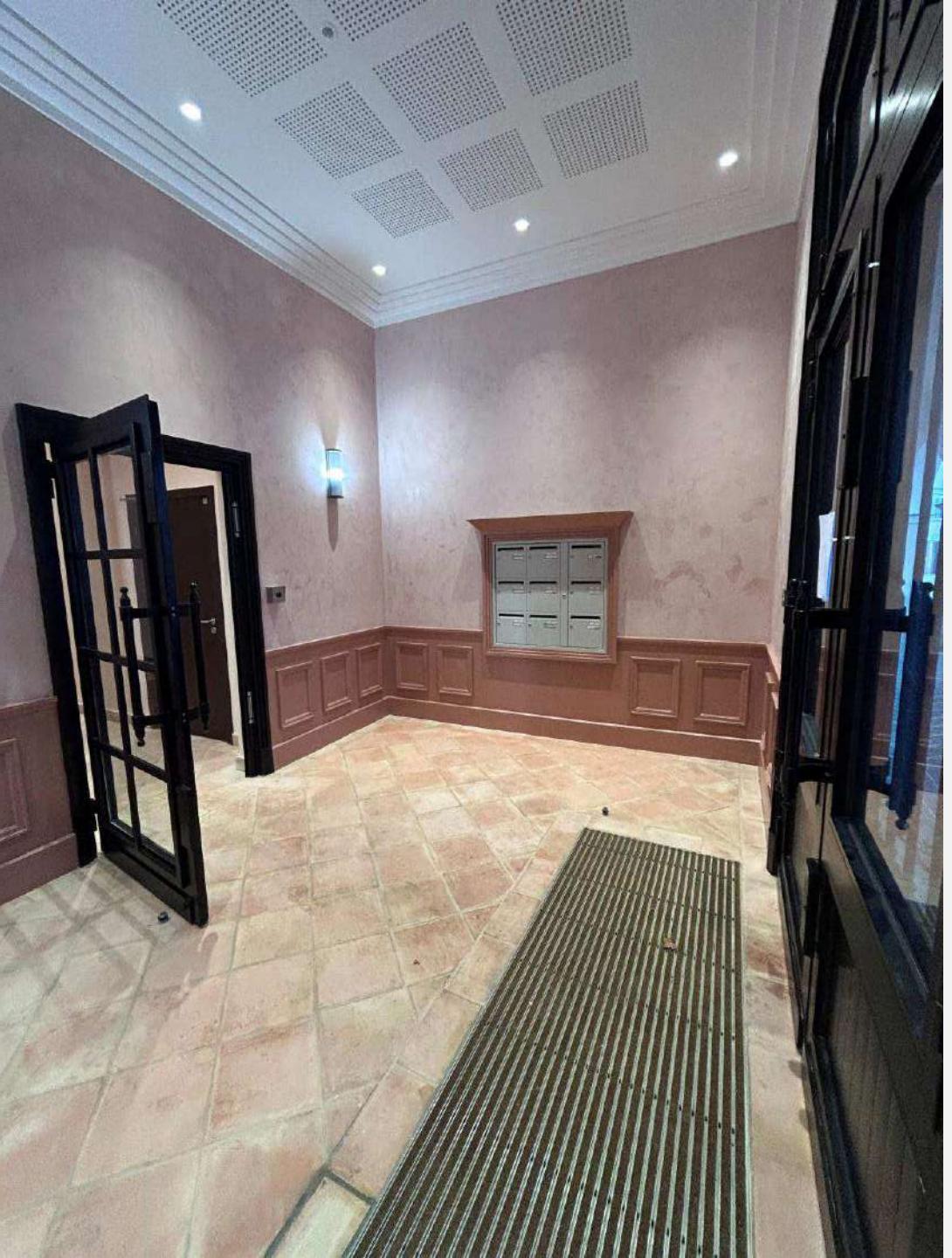
Page 7

Page 12

Page 17

Page 37

Page 39



1.

Présentation du projet de Plan Stratégique de Patrimoine Logements Familiaux et Locations Globales d'Habitat 06

Présentation du projet de Plan Stratégique de Patrimoine d'Habitat 06

Finalités et cadre réglementaire

Prise de décision

- **Un outil d'arbitrage et d'aide à la décision** prenant en compte des facteurs externes (attentes des locataires, contraintes réglementaires,...) et internes (service rendu, enjeux techniques, occupation sociale et situation financière)

Planification

- **Un outil de planification** avec la construction d'une stratégie patrimoniale à court, moyen et parfois long terme

Communication

- **Un outil de communication** en interne et vis-à-vis de l'externe qui apporte de la lisibilité sur les grandes orientations stratégiques d'un organisme HLM concernant son patrimoine sur les années à venir.

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est une **démarche** qui s'appuie sur un cadre **réglementaire** et notamment la circulaire n°2002-37/UHC/IUH2/14 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration des PSP. Il a ensuite été introduit dans le CCH à l'article L.411-9 par la loi MOLLE du 25 mars 2009.

Le PSP est le **document de référence de la politique patrimoniale du bailleur social**. Il est **obligatoire pour chaque organisme HLM** qui doit être en mesure de le présenter aux autorités de tutelle. Il servira par ailleurs **de support de base pour l'élaboration de la prochaine Convention d'Utilité Sociale**.

Comme toute démarche de projection, **l'élaboration d'un Plan Stratégique de Patrimoine repose sur des hypothèses**.

Présentation du projet de Plan Stratégique de Patrimoine d'Habitat 06

Un environnement contraint et un souci de maîtrise de l'évolution du parc locatif

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'Habitat 06 initié courant septembre 2024 succède à un précédent Plan Stratégique de Patrimoine pour la période 2017-2026.

Des facteurs internes et externes conduisent Habitat 06 à vouloir disposer d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine :

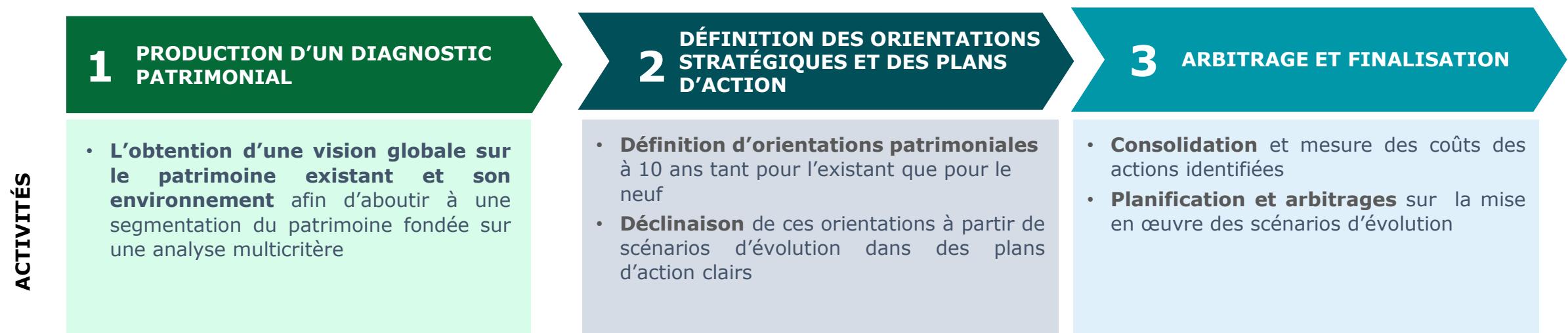
- **Les facteurs externes** concernent :
 - Les enjeux de transformation du secteur HLM qui conduisent à revoir les modalités d'intervention sur le parc existant, non seulement par la prise en compte de nouveaux usages et façons d'habiter mais aussi par la préoccupation accordée aux nouvelles sensibilités contemporaines relatives au respect de l'environnement et de la biodiversité.
 - les évolutions de l'environnement (légal et règlementaire avec la réforme des DPE, la loi Climat Résilience et aléas climatiques de plus en plus prégnants, la hausse des coûts de construction notamment) qui amplifient ou accélèrent les transformations en cours du secteur HLM et incite Habitat 06 à s'inscrire dans une logique d'anticipation et d'action
- **Les facteurs internes** sont liés aux **actions réalisées ces dernières années sur le patrimoine existant (tant sur l'entretien au fil de l'eau du parc qu'à travers les actions consenties pour améliorer la qualité résidentielle du patrimoine)** comme sur le développement de nouveaux logements. Ces différentes natures d'intervention nécessitent désormais de réajuster la connaissance du parc.

Ce nouveau Plan Stratégique de Patrimoine doit ainsi se poser comme **un véritable outil d'arbitrage** et d'aide à la décision sur le devenir du parc Logements Familiaux et Locations Globales, apportant de la clarté et de la lisibilité aux actions entreprises par Habitat 06 sur son patrimoine

Démarche générale mise en œuvre

Une démarche globale et structurante pour aboutir à date à une feuille de route partagée

La démarche d'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine Logements Familiaux et Locations Globales s'appuie sur **trois phases clés :**



La démarche méthodologique mise en place répond à ce stade aux principes suivants :

- Capitaliser sur la méthodologie du précédent PSP tout en proposant des améliorations pertinentes. Une attention particulière a été apportée pour limiter la production de données et faire en sorte que la mise à jour du diagnostic n'absorbe pas exagérément l'énergie des équipes.
- Mettre en place une démarche pragmatique adaptée aux contraintes, aux données existantes et aux réalités d'Habitat 06
- Coordonner la production du diagnostic patrimonial en mobilisant et associant les collaborateurs en charge du patrimoine et/ou ayant une connaissance des conditions de l'attractivité commerciale du parc existant et l'état technique du patrimoine



2. Périmètre d'analyse et description synthétique du patrimoine Logements Familiaux et Locations Globales

Périmètre d'analyse et description synthétique du patrimoine

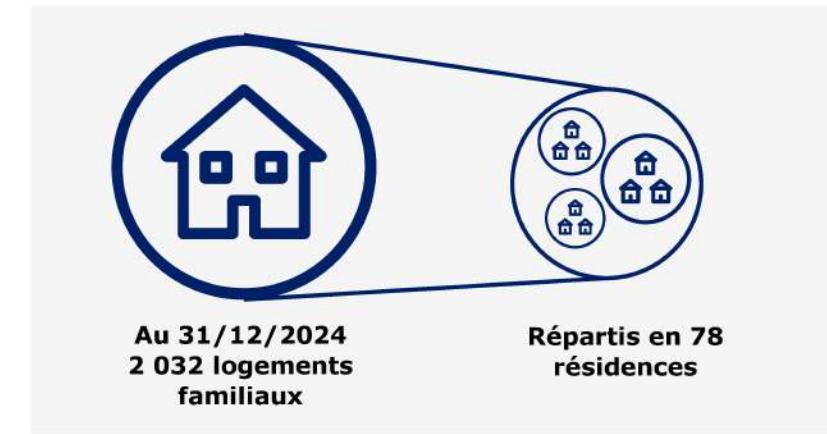
Un patrimoine Logements Familiaux récent et qui continue de croître



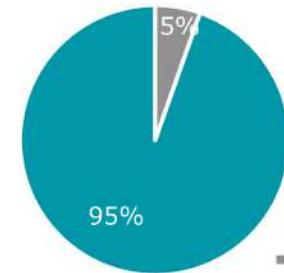
Logements familiaux

Le Plan Stratégique de Patrimoine Logements Familiaux d'Habitat 06 porte sur la période 2025 - 2034 et présente les grandes caractéristiques suivantes :

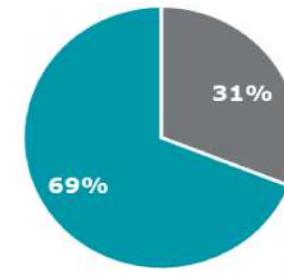
- Il regroupe l'ensemble des logements familiaux mis en service au 31/12/2024. Ce patrimoine représente **2 032 logements** répartis en **78 Résidences** dont **41,6% sont situés dans des copropriétés (846 logements)**
- Le patrimoine logements familiaux (entrant dans le périmètre d'analyse du PSP) a **augmenté de 84,5% environ entre le précédent PSP de 2016 (1 101 logements) et l'actuel.**
- Ce patrimoine composé pour majorité de **logements collectifs** (98% du parc) est dominé par le poids des petits groupes immobiliers (près de **68% des résidences représentant 24,0% des logements comptent moins de 25 logements**). Seulement 3,9% des résidences ont une taille supérieure à 100 logements
- Ce patrimoine est peu concerné par les problématiques des **Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)**. Il est concerné à hauteur de **5,4%** du patrimoine sur 2 communes (109 logements répartis sur 3 résidences). **Ce taux est inférieur à la moyenne nationale qui s'établit autour de 31% (tous organismes confondus).**
- Un parc récent avec une faible part du parc construit avant 1969** (près de 9% des logements), par conséquent peu connoté par les choix et les nécessités architecturaux de l'époque et où les règles d'isolation ne sont pas celles d'aujourd'hui. Ce patrimoine est **marqué par un rythme de production soutenu depuis 2009 (67% du parc construit depuis 2009)**



Taux de logements Habitat 06
situé dans des QPV



Moyenne
nationale*



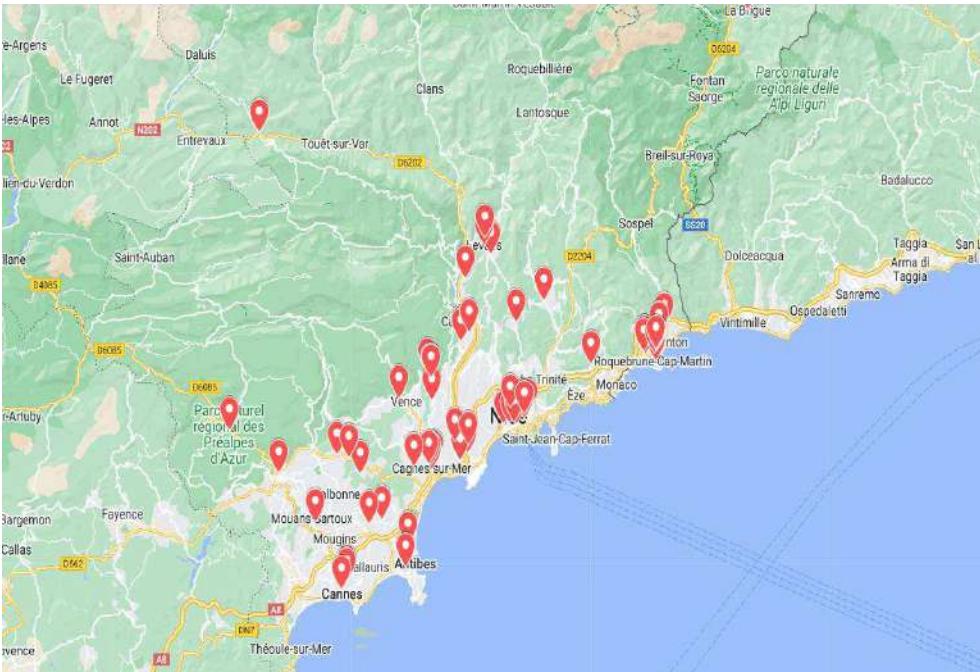
* USH chiffres clés 2019

Périmètre d'analyse et description synthétique du patrimoine

Un patrimoine dispersé géographiquement dans les Alpes Maritimes avec une présence plus marquée au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur



Logements familiaux



- Une implantation plus marquée au sein de la Métropole Nice Côte d'Azur (**57% environ des logements**) :

Dept	EPCI	Nb de Igts	% Igts	Nb de Résidences	% de Résidences
06	Métropole Nice Côte d'Azur	1149	57%	41	53%
	Communauté d'Agglomération de la Riviera Française	383	19%	19	24%
	Communauté de communes des Alpes d'Azur	27	1%	1	1%
	Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	283	14%	7	9%
	Communauté de Communes du Pays des Paillons	52	3%	5	6%
	Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse	34	2%	2	3%
	Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins	104	5%	3	4%
Total		2 032	100%	78	100%

Périmètre d'analyse et description synthétique du patrimoine

Un patrimoine Locations Globales composé d'une forte diversité de produits gérés par de nombreux gestionnaires

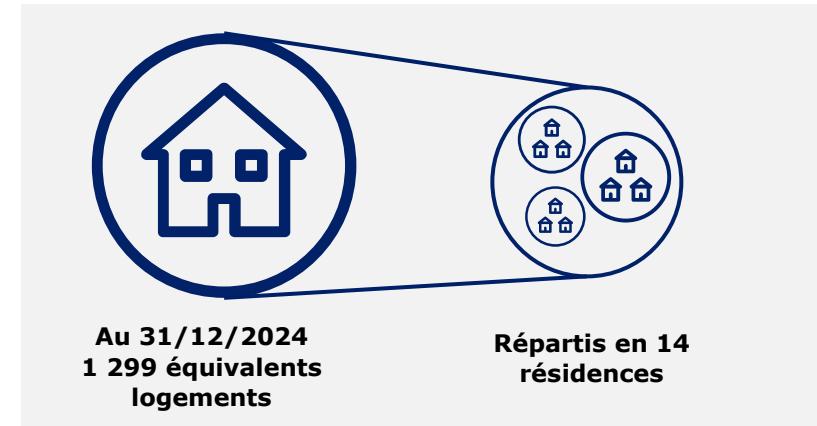


Locations Globales

Le périmètre du patrimoine **Locations Globales** concerné par le PSP présente les grandes caractéristiques suivantes :

- Il regroupe l'ensemble des logements mis en service au 31/12/2024. Le parc concerne **14 résidences représentant 1 299 équivalents logements**
- Une **présence géographique** du patrimoine **sur 8 des 31 communes d'implantation** d'Habitat 06 dans les Alpes Maritimes avec une concentration plus marquée à **Nice** avec **51%** de l'ensemble du parc Locations Globales.
- Des produits Locations Globales **diversifiés** pouvant offrir un panel de réponses aux besoins des territoires et partenaires avec une proportion significative de logements pour étudiants (les résidences pour étudiants représentent le nombre le plus important d'équivalent logements : 788, soit 60% du parc total)

Type d'établissement	Nbre de logements	% de logements	Nbre de résidences	% de résidences
Résidence Sociale	121	9%	2	14%
Résidence seniors	33	2%	1	7%
Résidence pour étudiants	788	60%	5	37%
Résidence autonomie	193	15%	2	14%
Foyer pour adultes handicapés	32	2%	1	7%
Foyer Accueil Médicalisé	44	3%	1	7%
Faculty Club	51	4%	1	7%
Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées	37	3%	1	7%
Total général	1 299	100%	14	100%



- Des Locations Globales **de tailles diversifiées**, majoritairement de **taille significative**. **57%** des résidences ont **plus de 80 équivalents logements** et **5** comprennent **plus de 100** équivalents logements
- Une proportion significative de Locations Globales (85%) récentes avec une date de construction postérieure à 2000.

Périmètre d'analyse et description synthétique du patrimoine

Trois modes de détention : Pleine propriété, Baux et Autorisation d'occupation temporaire

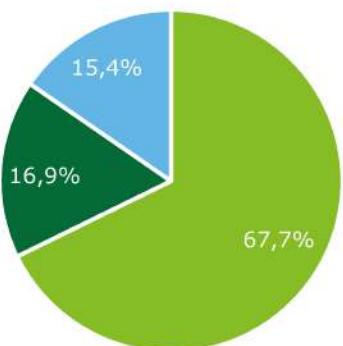


Des échéances de baux qui ne soulèvent pas d'enjeux sur la période PSP :

Locations Globales

Code Ets	Nom de la résidence	Commune	EPCI	Type d'établissement	Nbre d'équivalent logements	Année de construction	Mode de détention	Durée de la convention	Date de fin de bail
19	Résidence Albert	Mouans Sartoux	CA du Pays de Grasse	Résidence seniors	33	2016	BC	48	29/04/62
23	Skéma	Valbonne	CA Sophia Antipolis	Résidence pour étudiants	186	2009	BE	50	26/08/59
36	Valrose	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	Résidence pour étudiants	200	2016	AO	35	
43	Foyer Epanourir	Cannes	CA Cannes Pays de Lérins	Foyer pour adultes handicapés	32	1955	PP		
44	F.A.M. Le Haut d'Antibes	Antibes	CA Sophia Antipolis	Foyer Accueil Médicalisé	44	2015	PP	22*	
53	Foyer Zelter	Grasse	CA du Pays de Grasse	Résidence sociale	21	1947	PP	12*	
55	Sky Valley	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	Résidence pour étudiants	121	2017	PP	50	
59	RE Saint Jean d'Angély	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	Résidence pour étudiants	196	2016	PP	50	
60	FC Saint Jean d'Angély	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	Faculty Club	51	2016	PP	50	
61	RSJA Le Centaurium	Nice	Métropole Nice Côte d'Azur	Résidence Sociale pour jeunes alternants	100	2022	PP	50	
69	Porte neuve	Grasse	CA du Pays de Grasse	Résidence autonomie	103	2022	PP	50	
90	Rés. Sianéo	Mandelieu	CA Cannes Pays de Lérins	Résidence autonomie	90	2021	PP	50	
97	Rés. St Martin	Mougins	CA Cannes Pays de Lérins	Ets d'Hébergement pour Personnes Agées	37	2020	PP	50	
123	Clementines -Etudiants	Cannes	CA Cannes Pays de Lérins	Résidence pour étudiants	85	2010	PP	50	

*Convention de location avec tacite reconduction



▪ Pleine propriété

▪ Baux

▪ Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public

• Trois modes de détention :

Mode de détention	Pleine Propriété	Baux	Autorisation d'Occupation Temporaire
Nbre Résidences Habitat 06	11	2	1
Nbre Logements Habitat 06	880	219	200



3. Enjeux patrimoniaux

Logements Familiaux et Locations Globales

Logements Familiaux

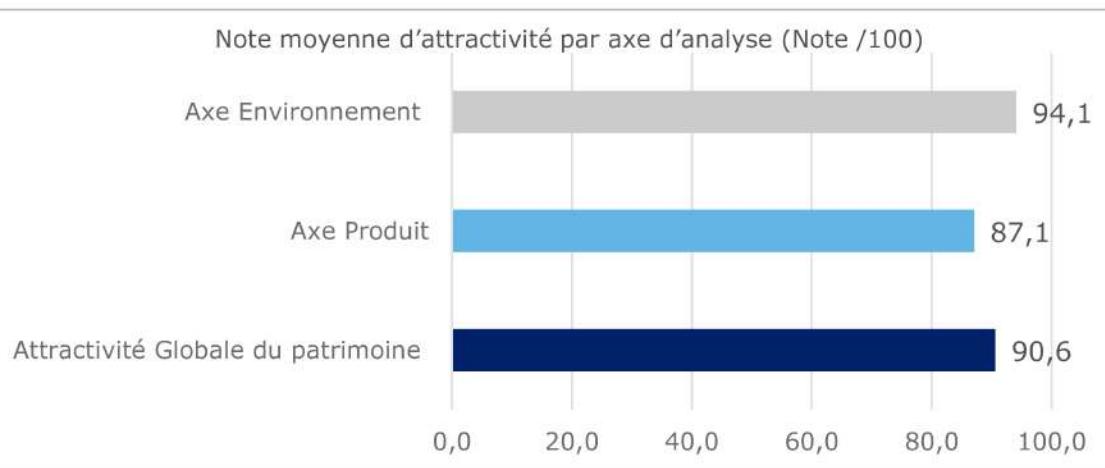
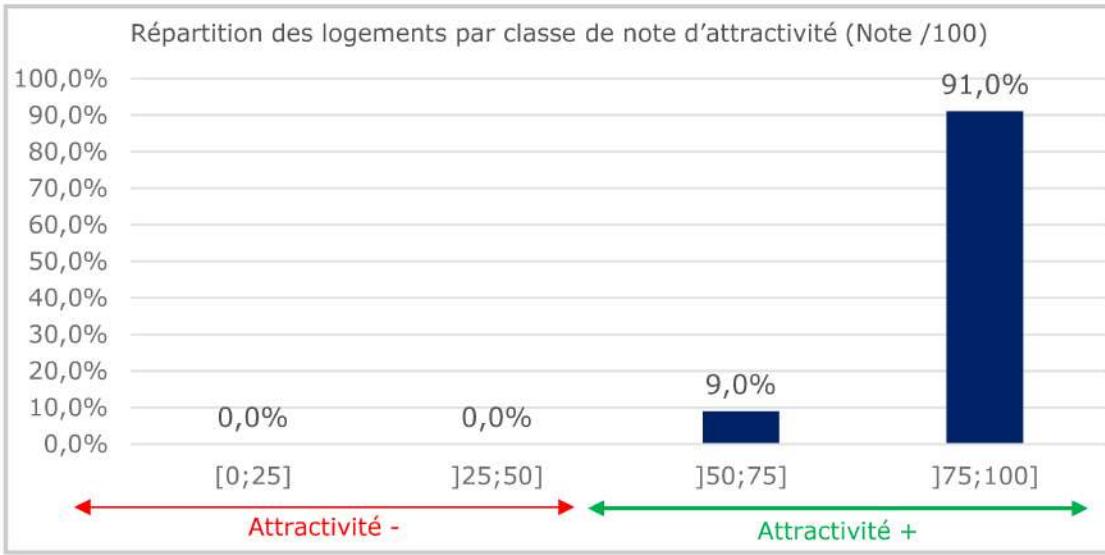
Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Des caractéristiques qui conduisent à l'identification en matière d'attractivité d'une vision positive de l'offre locative proposée



Logements familiaux

Ces caractéristiques déterminent pour partie les constats relevés en matière d'attractivité du parc Logements Familiaux d'après une méthode de cotation interne reposant sur des critères mesurant l'attractivité du patrimoine au regard de ses caractéristiques intrinsèques (Produit) et de son environnement (Urbain)



- Le patrimoine étudié bénéficie **d'appréciations positives** en termes **d'attractivité globale**, ce qui constitue un atout essentiel dans la location des logements :
 - L'ensemble du patrimoine** présente une note moyenne pondérée au logement de **90,6/100**.
 - 91% des logements** bénéficient d'une note supérieure à 75/100 et sont donc jugés **très attractifs**
- L'ensemble du patrimoine (100% des logements) a une note d'attractivité moyenne supérieure à 50/100.
- Des produits jugés globalement attractifs** semblant donner satisfaction en termes de fonctionnalité produit et ce sur **l'ensembles des critères d'appréciation**. Cette perception est toutefois pénalisée pour le patrimoine en QPV par l'appréciation du critère « Prestations des parties communes » jugé globalement peu satisfaisant notamment (note moyenne de 33/100 pour le parc en QPV vs 74,5/100 hors QPV)
- Un environnement immédiat des résidences jugé très attractif** mais dont la perception est contrastée pour le patrimoine en QPV pénalisé par l'appréciation du critère « Localisation et image du quartier » (note moyenne du critère de 10,3/100 pour le parc en QPV vs 95,5/100 hors QPV)
- Une attractivité relativement homogène entre les territoires d'implantation du patrimoine Habitat 06.** Le patrimoine situé au sein de la CC des Alpes d'Azur est pénalisé par l'axe Environnement (49,5/100) et affiche une note moyenne d'attractivité globale en retrait à 62,6/100.

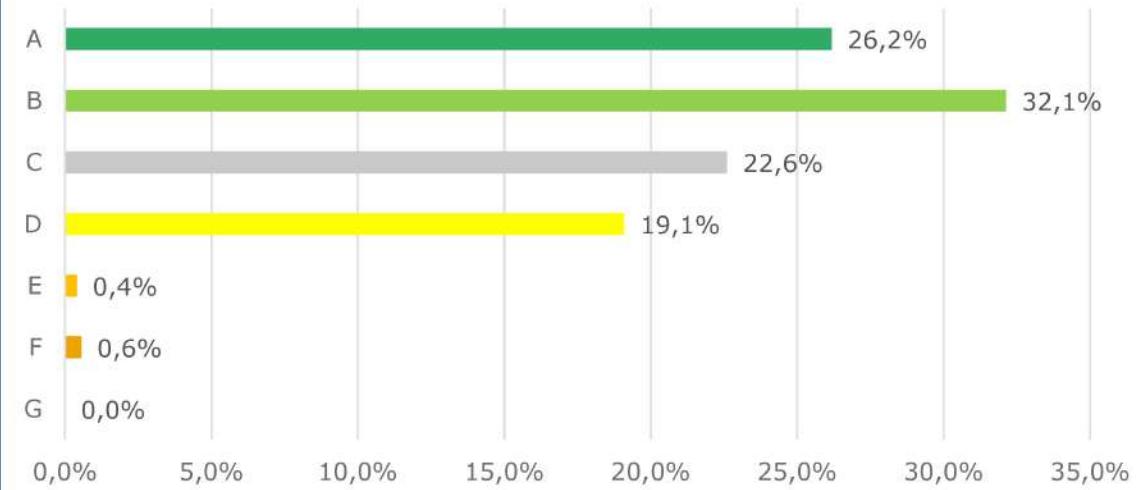
Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Un état technique globalement positif du parc avec un classement énergétique à faible enjeu

Sur un plan non pas commercial mais technique, les mêmes constats s'imposent traduisant une vision positive de l'état technique du patrimoine. Selon les éléments résultant de l'appréciation d'un état technique actuel du parc, il ressort que :

- **La quasi-totalité du parc présente un état technique jugé comme positif**, pourcentage constituant une base très importante sur ce plan (vision très positive de l'état technique pour 66,9% du parc)

Répartition des logements selon leur étiquette énergétique – (pondération DPE/GES)



Etiquette E : 8 logts

Etiquette F : 11 logts

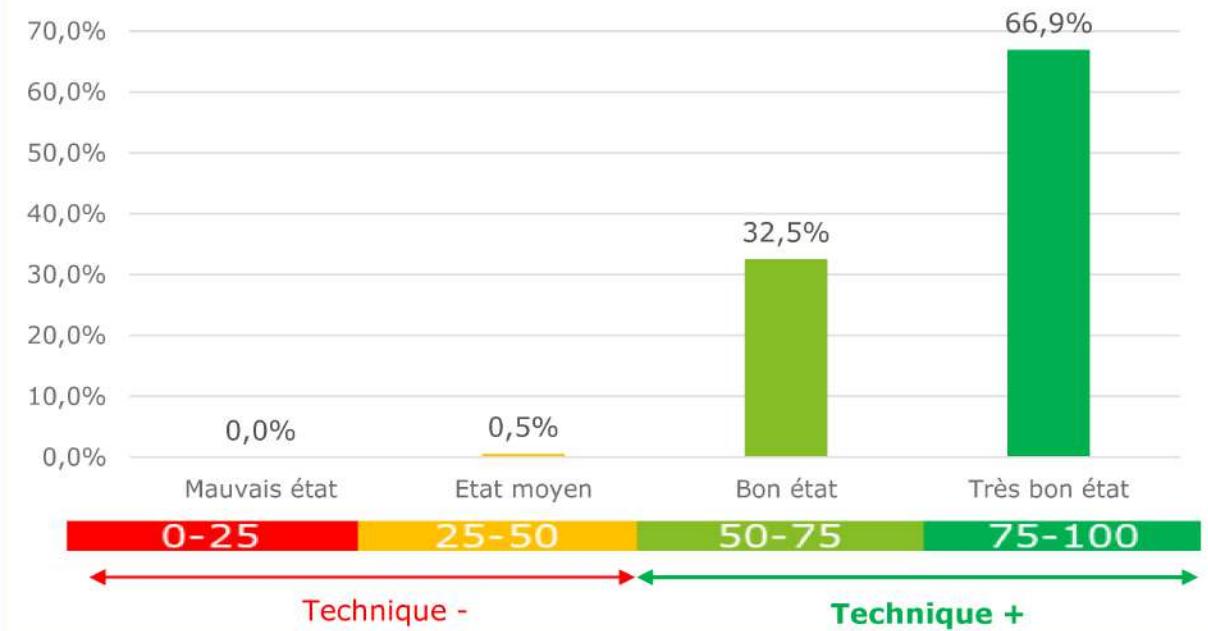
Etiquette G : 0 logt

Prépondérance de l'électricité (100%)

Moitié électricité (50%) et gaz naturel (50%)

Logements familiaux

Répartition des logements par niveau d'état technique



Le patrimoine Habitat 06 présente par ailleurs peu d'enjeu en matière de performance énergétique :

- **1% environ du patrimoine possèdent une étiquette Energie E, F ou G** contre une moyenne nationale de 40%.
- **On note également des opportunités avec un recours potentiel significatif de conversion des modes de chauffage/ECS via les énergies renouvelables** : 45% des logements (13 résidences) ont un potentiel estimé de conversion à une énergie renouvelable (photovoltaïque, géothermique ou thermodynamique)

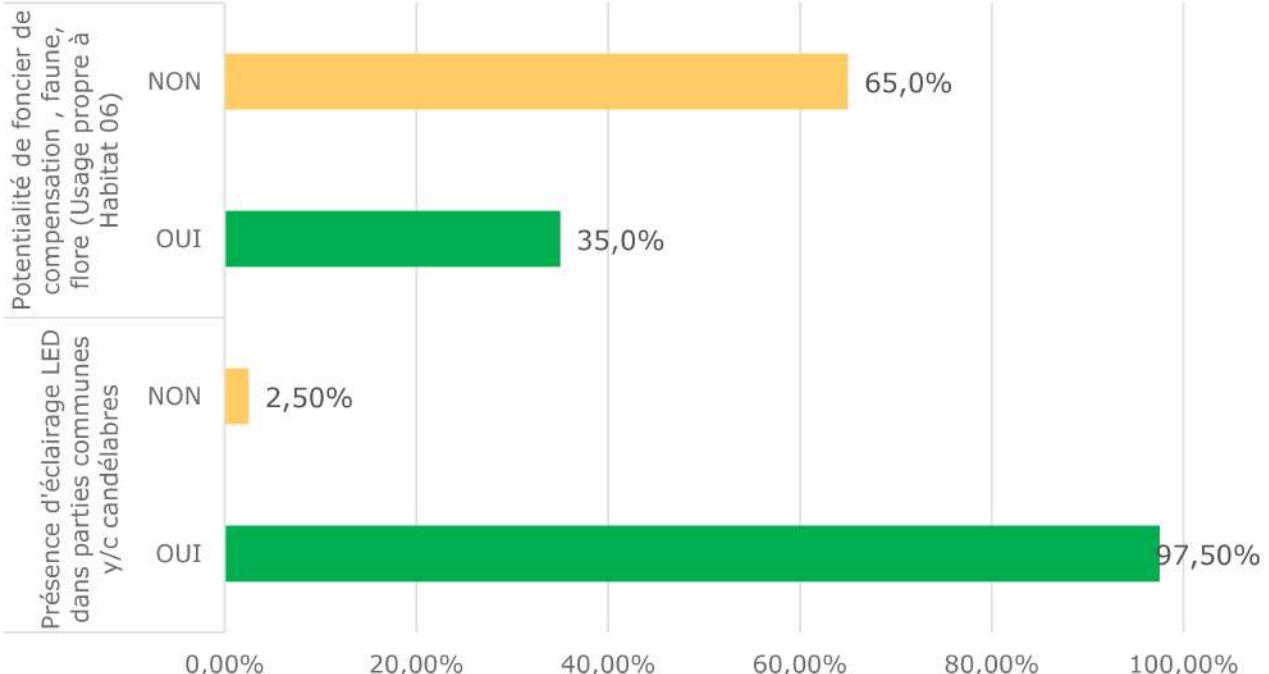
Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Un impact environnemental positif du patrimoine

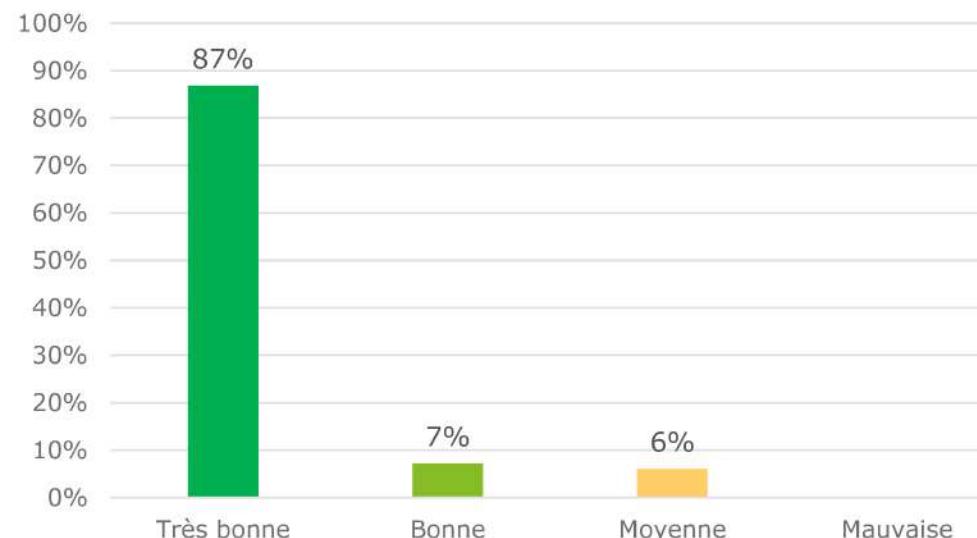


Logements familiaux

Impact sur la biodiversité au sein ou à proximité des résidences



Proximité aux espaces verts (espace végétalisé, parc public, par résidentiel privé)



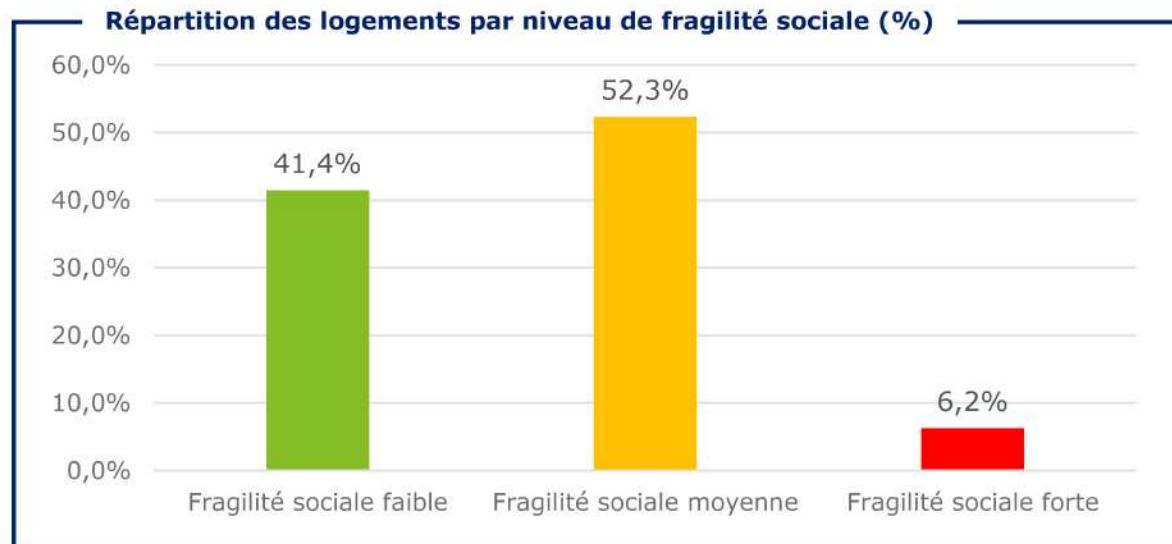
- **Seuls 2,5% des logements ne bénéficient pas d'éclairage LED dans les parties communes**
- **27% des résidences (35% des logements du parc) ont un potentiel de foncier de compensation** : faune, flore (Usage propre à Habitat 06) permettant ainsi à Habitat 06 de pouvoir restaurer les composantes de biodiversité (espèces) et par la même pouvoir atteindre une plus-value écologique par rapport à l'état initial des sites actuels concernés par cette compensation potentielle
- En termes de proximité aux espaces verts, **87% des logements ont facilement accès à un espace vert (espace végétalisé, parc public, par résidentiel privé)**. Ce qui est globalement satisfaisant.

Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

A ces atouts, le diagnostic fait apparaître des situations à surveiller dans les années à venir



Une fragilisation d'une partie du parc avec des indicateurs sociaux dont les moyennes de références sont inférieures avec les moyennes nationales (le taux de ménages dont les ressources sont < à 40 % du plafond HLM est de 29,5 % (39 % à l'échelle nationale) pour l'ensemble du Parc Habitat 06 mais de 41,3 % pour le parc situé en QPV.



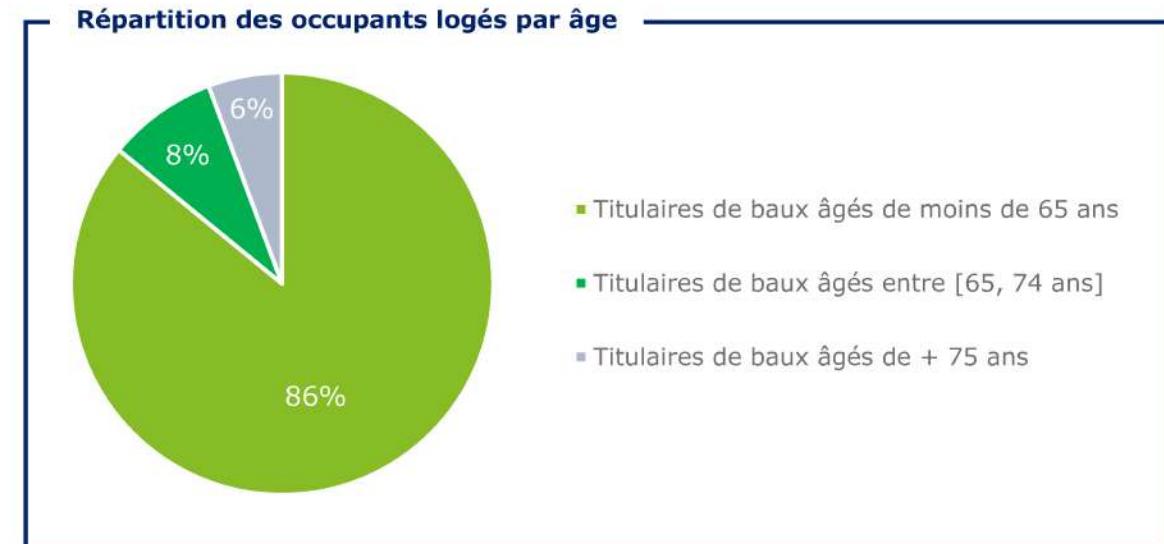
Une situation sociale hétérogène au regard des critères retenus :

- L'analyse des enjeux sociaux fait ressortir une situation sociale contrastée avec une **part significative du patrimoine occupé par des locataires en situation de fragilité sociale moyenne** (52,3%).
- 6,2% des logements sont exposés à des enjeux sociaux plus importants. Ce taux est plus élevé pour le patrimoine en QPV. Ces résidences concentrent des familles avec des indicateurs sociaux plus fragiles que la moyenne du parc.
- Il est néanmoins important de rappeler le **caractère relatif de cette analyse** réalisée par rapport aux moyennes de l'organisme. .



Logements familiaux

Un risque lié à l'accroissement de la demande de logements adaptés en raison de problématiques de vieillissement



Une population logée concernée par la question du vieillissement

- Avec 14% des titulaires âgés de plus de 65 ans et 6% de plus de 75 ans**, les enjeux de vieillissement de la population au sein du parc peuvent être considérés comme de moindre importance mais à appréhender dans une perspective à 10 ans.
- La part moyenne de personnes de 65 ans et + dans le parc social national est de 22% (Source USH)

Niveau d'enjeu pour Habitat 06			
Majeur	Fort	Moyen	Faible

Une situation patrimoniale présentant des atouts et de faibles enjeux

1. Attractivité du patrimoine	<ul style="list-style-type: none">Des produits jugés globalement attractifs en termes d'environnement et semblant donner satisfaction en termes de fonctionnalité produitPeu de risque d'inadaptation des produits à la demandePeu de disparités en termes d'attractivité selon les territoires	FAIBLE
2. Axe Occupation sociale du patrimoine	<ul style="list-style-type: none">Des indicateurs sociaux dont les valeurs de références sont inférieures aux moyennes nationales, le risque de fragilisation sociale des ménages est avéré au sein du parc QPV (le taux de ménages dont les ressources sont < à 40 % du plafond HLM est plus important parmi la population logée au sein du parc QPV Habitat 06 : 41,3%).Un risque contenu lié à l'accroissement de la demande de logements adaptés en raison de problématiques de vieillissement (14% d'occupants du parc de plus de 65 ans)	MOYEN
3. Axe Technique du patrimoine	<ul style="list-style-type: none">Un patrimoine relativement récent et dont l'état technique est positif. Cet état peut laisser apparaître un besoin d'effort technique plus soutenu pour réduire l'empreinte carbone de certaines résidences	FAIBLE
4. Axe Environnement du patrimoine	<ul style="list-style-type: none">Un classement énergétique à très faible enjeu avec 1% des logements classés entre E et G dont les investissements à consacrer pour éradiquer ces logements les plus énergivores permettront de minimiser l'impact économique des charges énergétiques pour les locataires	FAIBLE

Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Des atouts illustrés par la segmentation stratégique

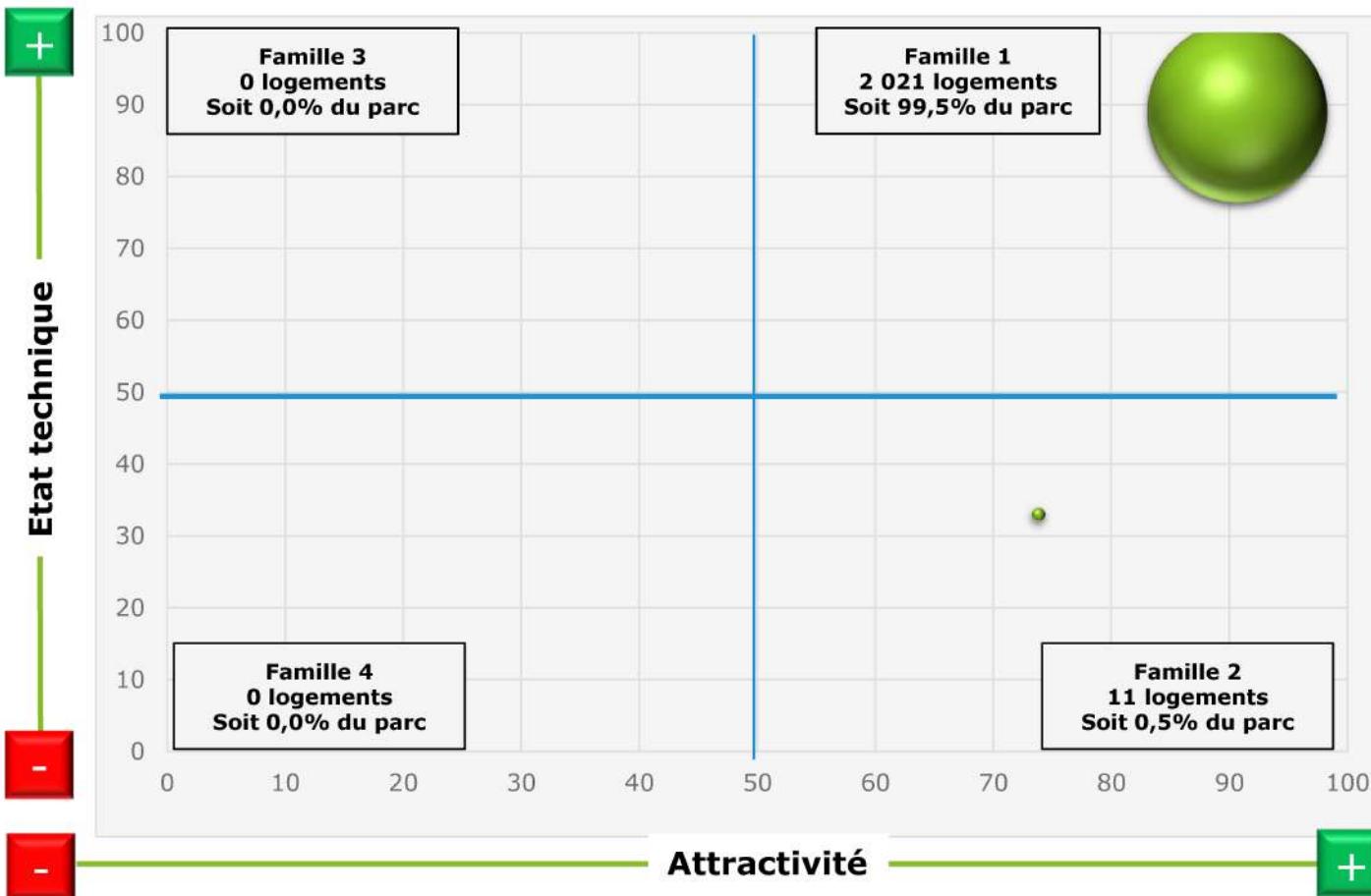


Logements familiaux

La segmentation stratégique apporte une illustration visuelle et synthétique des éventuels enjeux que doit relever Habitat 06 ces prochaines années.

Avec aucun logement situé dans les deux dernières familles, cette segmentation est manifestement déséquilibrée, déséquilibre néanmoins compensé par le poids de la meilleure famille de la segmentation (Famille 1) :

Famille	Attractivité	Technique	Nombre de résidences	Nombre de logements	% de logements	Moyenne Attract.	Moyenne Tech
Famille 1	Attractivité+	Technique+	76	2 021	99,5%	91	89
Famille 2	Attractivité+	Technique-	2	11	0,5%	74	33
Famille 3	Attractivité-	Technique+	0	0	0,0%	/	/
Famille 4	Attractivité-	Technique-	0	0	0,0%	/	/
TOTAL		78	2 032	100,0%			



- N.B. : La taille des bulles est proportionnelle au nombre de logements

Locations Globales

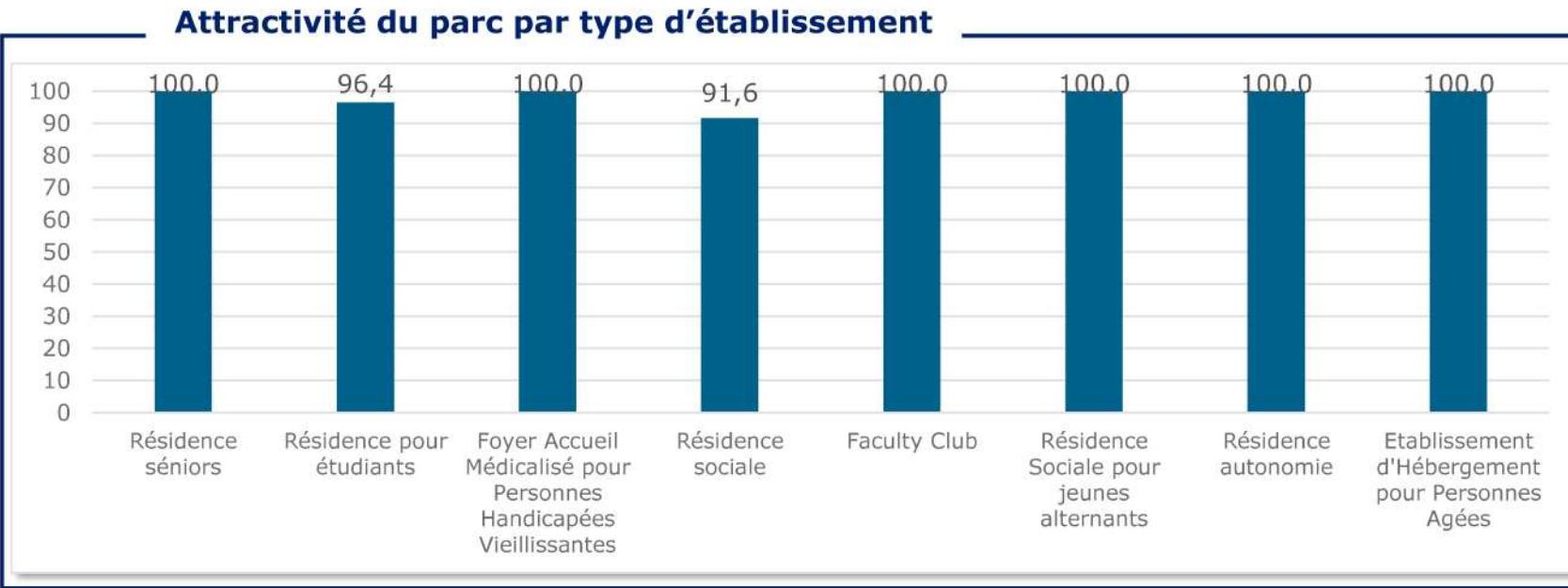
Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Attractivité des Locations Globales : une attractivité très positive

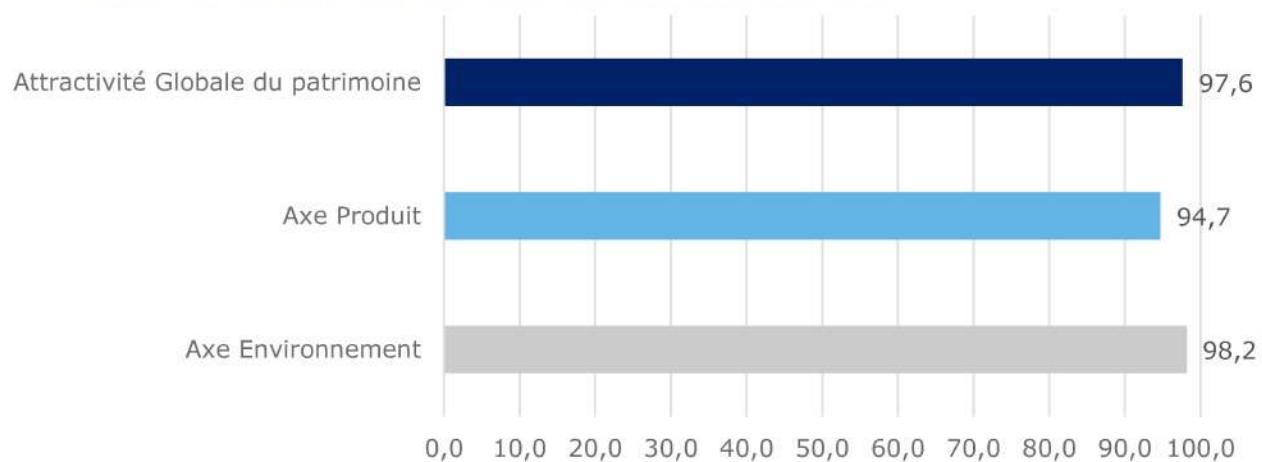


Locations Globales

- L'attractivité du patrimoine Locations Globales est perçue comme **très satisfaisante** (note moyenne pondérée au logement de 97,6/100)
- Le niveau d'attractivité est globalement homogène selon les types d'établissement.** L'ensemble des types d'établissements est jugé très attractif (moyenne > 75/100)



Moyenne d'attractivité des Résidences par axe



- La note moyenne d'attractivité de l'axe Produit est de 94,7/100. **Peu de risque d'inadaptation des produits aux attentes des résidents et demandeurs**, le point en « léger retrait » portant sur la « Qualité et capacité du bâti à évoluer (critère lié à la souplesse de transformation du bâti) »
- Un **environnement immédiat des résidences homogène** avec des critères très positifs et une note moyenne d'attractivité de l'axe Environnement pénalisée par aucun critère.

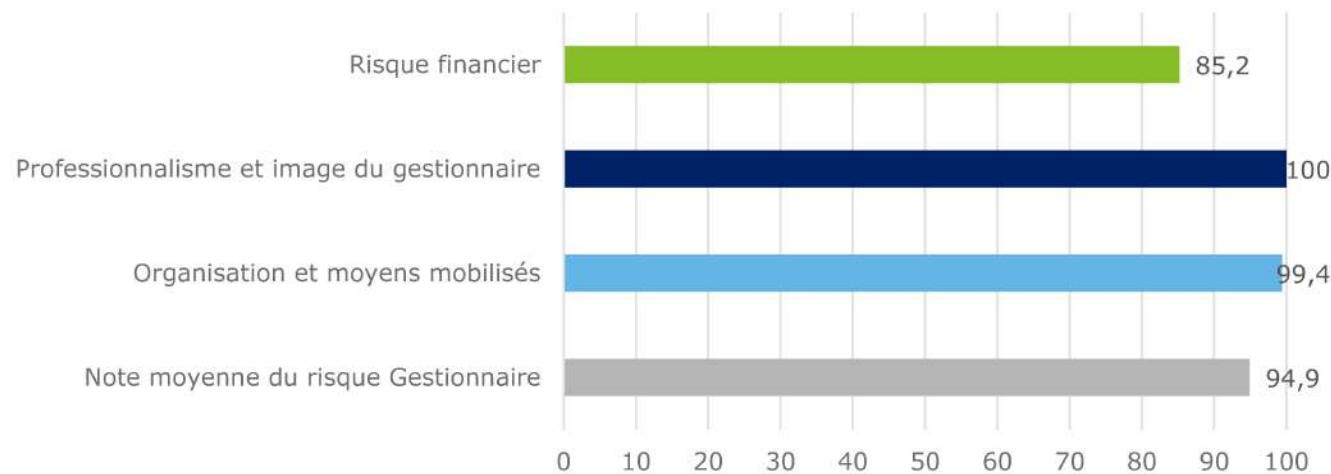


Objectif : Qualifier la perception du Risque Gestionnaire suivant des critères définis



Sur le plan méthodologique : Il s'agit d'évaluer à partir d'une grille d'évaluation retenue la pérennité de l'activité du gestionnaire à travers sa capacité à répondre à sa mission. Cette perception interne du risque gestionnaire est obtenue à partir de trois facteurs (professionnalisme et image du gestionnaire ; organisation et moyens mobilisés ; risque financier du gestionnaire).

Qualification du « Risque gestionnaire » au global et par critère



- **Le risque Gestionnaire semble en termes de perception maîtrisé** (note moyenne pondérée de 94,9/100)
- Cette note de risque est **tirée vers le haut par l'évaluation des critères liés à la professionnalisme et l'image des gestionnaires et à l'organisation et moyens mobilisés qui bénéficient de perceptions très positives.**

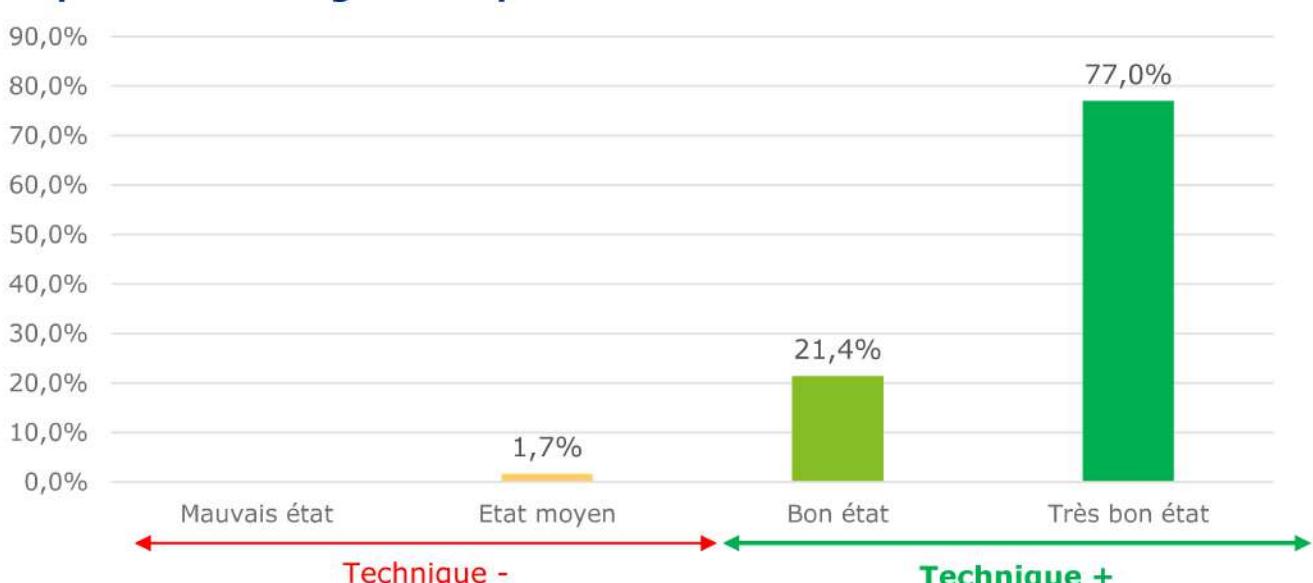
Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Un état technique positif du patrimoine Locations Globales



Locations Globales

Répartition des logements par classe de note d'attractivité



- L'interprétation des données techniques fait ressortir **un état technique globalement positif du patrimoine** (vision positive de l'état technique pour 98,4% du parc – 1246 logements) mais avec des disparités selon la nature des établissements. Dans cette configuration, la note moyenne technique pondérée au logement est de 91,6 sur 100.
- 1 Location Globale représentant 21 logements présente des enjeux techniques plus marqués.

Segment notes attractivité	Nbre de logements	% de logements	Nbre de résidences	% de résidences
Mauvais état	0	0,0%	0	0,0%
Etat moyen	21	1,7%	1	7,7%
Bon état	271	21,4%	2	15,4%
Très bon état	975	77,0%	10	76,9%
Total	1 267	100,0%	13	100,0%

Le diagnostic technique avant tout arbitrage éventuel met également en évidence des besoins théoriques de travaux à court et moyen termes de l'ordre de 676 K€

Patrimoine	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nbre de résidences concernées	3	2	2	2	3	2				
Nbre de logements concernés	467	382	382	382	403	382				
Coût des travaux estimés (euros)	116 000	87 940	92 336	96 953	241 801	41 023				
Budget prévisionnel par logement	248	230	242	254	600	107				

Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Une absence de risque de financement des besoins de travaux identifiés à ce stade



Locations Globales



Objectif : Il s'agit de s'assurer que les besoins de travaux identifiés à ce stade du diagnostic sont couverts par la PCRC. Il s'agit également d'identifier les Locations Globales en situation d'opportunité ou en risque dans l'optique d'une amélioration de ces résidences



Sur le plan méthodologique :

Calcul d'un indicateur économique

Couverture des besoins de travaux prévus dans le Plan d'entretien par la PCRC à horizon PSP

Méthode de calcul du risque de financement des besoins de travaux

PCRC à horizon PSP (stock + PCRC appelée) - somme des besoins de travaux identifiés à horizon PSP

Couverture des besoins de travaux identifiés par la PCRC au 31/12/2025

- L'ensemble des Locations Globales concernée par le système de redevance a une PCRC au 31/12/2025 suffisante pour couvrir les besoins de travaux identifiés

Couverture des besoins de travaux identifiés par la totalité de la PCRC en 2034

- Cette PCRC est suffisante pour l'ensemble des Locations Globales concernées
- Aucune Location Globale ne présente un risque de financement des besoins de travaux (en partant du principe qu'ils sont exclusivement financés par la PGE)





Niveau d'enjeu pour Habitat 06

Majeur Fort Moyen Faible

Un patrimoine présentant de nombreux atouts

1. Axe Attractivité du patrimoine

- **Des produits jugés globalement attractifs sur l'ensemble des types d'établissements**
- Peu de risque d'inadaptation des produits aux attentes des résidents et demandeurs

FAIBLE

2. Axe Risque gestionnaire

- **Une absence de risque gestionnaire relevée** autour de « l'organisation et moyens mobilisés », le « professionnalisme et l'image du gestionnaire » et le « risque financier » lié à la situation des gestionnaires

FAIBLE

3. Axe Technique du patrimoine

- Un **état technique du patrimoine des Locations Globales globalement positif** (98,4% du parc avec une note technique > 50/100)

FAIBLE

4. Axe Economique du patrimoine

- Une **couverture des besoins de travaux toujours assurée par la PCRC identifiée**. Cette PCRC est suffisante à fin 2034 pour l'ensemble des Locations Globales

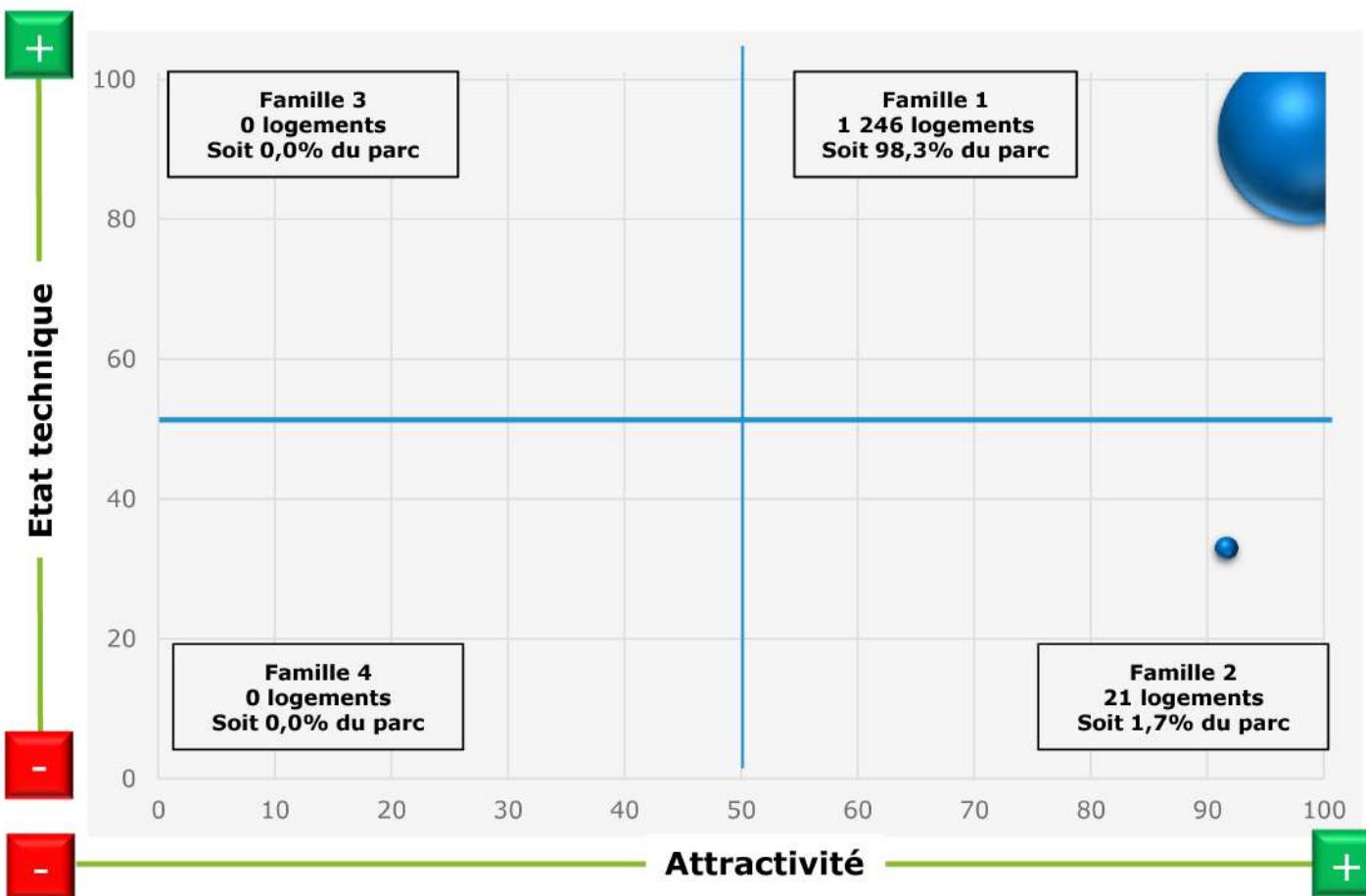
FAIBLE

Diagnostic du patrimoine – Enseignements 2024

Des atouts illustrés par la segmentation stratégique

La segmentation stratégique apporte une illustration visuelle et synthétique des éventuels enjeux que doit relever Habitat 06 ces prochaines années. **Avec aucun logement situé dans les deux dernières familles**, cette segmentation est manifestement déséquilibrée, déséquilibre néanmoins compensé par le poids de la meilleure famille de la segmentation (Famille 1) :

Famille	Attractivité	Technique	Nombre de résidences	Nombre de logements	% de logements	Moyenne Attract.	Moyenne Tech
Famille 1	Attractivité+	Technique+	12	1 246	98,3%	99	92
Famille 2	Attractivité+	Technique-	1	21	1,7%	92	33
Famille 3	Attractivité-	Technique+	0	0	0,0%	/	/
Famille 4	Attractivité-	Technique-	0	0	0,0%	/	/
TOTAL		13	2 032	100,0%			



- N.B. : La taille des bulles est proportionnelle au nombre de logements



4.Face à ces atouts et enjeux patrimoniaux des priorités en termes d'orientations stratégiques du PSP

Orientations stratégiques générales du PSP 2025-2034 d'Habitat 06

A partir des enseignements du diagnostic du patrimoine, Habitat 06 souhaite décliner sa **stratégie patrimoniale pour la période 2025 – 2034** autour de **3 orientations stratégiques**. Ces orientations s'inscrivent en grande partie dans la continuité des actions déjà engagées. Elles visent de plus à **répondre à une logique d'anticipation, d'intégration des enjeux sociétaux, environnementaux, des politiques de l'habitat**, et bien évidemment des **attentes des habitants**

Habitat 06 souhaite **rester un acteur économique d'utilité sociale majeur sur ses territoires d'implantation.**

1

Poursuivre les efforts d'entretien et d'amélioration du patrimoine existant afin de proposer une offre qualitative, adaptée pour tous et offrir un meilleur cadre de vie au sein du parc social

- Répondre aux obligations réglementaires et techniques
- Améliorer et rénover le parc existant, y compris le patrimoine en situation de copropriété
- Répondre aux évolutions sociétales : vieillissement, stabilité résidentielle notamment

2

Accompagner les enjeux environnementaux

- Eradiquer les logements les plus énergivores, réduire l'empreinte carbone
- Minimiser l'impact économique des charges pour les locataires

3

Développer l'offre de logements pour répondre à la diversité des besoins

- Répondre aux besoins des territoires par la production d'une offre diversifiée de logements

Orientations stratégiques PSP pour 2025 - 2034

Interventions sur le parc existant : Orientations générales

Les **interventions sur le patrimoine existant constitueront au sein de ce nouveau PSP un axe majeur de la politique patrimoniale d'Habitat 06 en vue de pérenniser son héritage patrimonial.**

Les orientations d'Habitat 06 sur la période du PSP **s'inscriront dans une logique d'anticipation et d'action** avec la volonté renforcée d'être **un acteur engagé dans la transition environnementale en positionnant la décarbonation comme un inducteur important de sa stratégie patrimoniale.**

Celles-ci se déclinent de la façon suivante :



Engager des **actions en matière de réduction des consommations énergétiques et de décarbonation**, avec pour objectif principal de limiter l'impact des hausses de coûts de l'énergie pour les locataires



Poursuivre l'effort **d'entretien et d'amélioration du parc existant**, au-delà des seules considérations environnementales, afin de proposer une **offre de logements de qualité, attractive**, répondant pleinement aux **normes de confort et de sécurité**.

Orientations stratégiques PSP pour 2025 - 2034

Réduction des consommations énergétiques et décarbonation : objectifs, modalités d'intervention et impacts sur la période PSP

Le patrimoine d'Habitat 06 se situe aujourd'hui à un niveau de performance environnementale supérieur à celui du parc social français pour les étiquettes F et G (0,6% contre 6 % des passoires thermiques dans le parc social au 1er janvier 2022). Pour autant, **Habitat 06 s'engagera sur la période du PSP dans une trajectoire de transition écologique de son patrimoine, avec pour principaux objectifs :**

L'éradication des étiquettes DPE les plus énergivores selon les modalités suivantes :

Code résidence	Nom de la résidence	Nbre de logements concernés	Etiquette de référence actuelle	Modalités d'intervention	Temporali té	Coût retenu
5	Les Chênes*	9	F	Programme de travaux dans le cadre de la copropriété	2027	*
17	La Gaude Village	3	E	Travaux à la relocation	2025-2034	35,5 K€
26	Cros de casté	2	E	Installation de ballons thermodynamiques à la relocation	2025-2034	8 K€
70	Chalet Ballera	3	E	Installations de pompes à chaleur à la relocation	2025-2034	21,5 K€
301	Audibert	1	F	Isolation par l'intérieur à la relocation	2025-2034	5,5 K€

 Les **volumes d'investissement à 10 ans (2025-2034) sur le parc existant en matière de décarbonation** et déclinés à l'échelle des ensembles immobiliers concernés font ressortir un coût global d'investissement de **70,7 Keuros**.

 **L'intégration, quand cela est techniquement possible, de dispositifs d'autoconsommation** pour mieux maîtriser les coûts associés aux consommations énergétiques et permettre de diminuer les charges locatives.

*Estimation hors patrimoine en copropriété compte tenu des moyens d'action limités pour Habitat 06 sur ce patrimoine

Orientations stratégiques PSP pour 2025 - 2034

La politique d'entretien et d'amélioration du parc en pleine propriété (GE/RC) : 6,7 M€

Travaux (Gros Entretien / Remplacement de Composants) pour pérenniser le patrimoine :

Les interventions d'entretien au « fil de l'eau » sur le patrimoine existant constituent un axe important de la politique patrimoniale d'Habitat 06.

Le parc actuel bénéficiera sur la période PSP d'un effort indispensable au maintien de la sécurité, à la garantie du bon fonctionnement du bâti et du confort d'usage des logements. Cet effort traduit par ailleurs la volonté d'Habitat 06 de pérenniser son héritage patrimonial. Les budgets de travaux (GE/RC) annuels permettent la mise en place d'interventions d'entretien « au fil de l'eau » et de remplacement de composants selon les besoins identifiés sur le patrimoine.

Au total, il est envisagé d'engager 6,7 millions d'euros environ entre 2025 et 2034 sur le patrimoine, soit 674 174 € par an

Période de référence PSP en € constant	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL en €
Politique d'entretien du patrimoine (GE)	231 200	376 484	353 957	508 000	370 502	465 127	240 000	153 464	6 000	113 728	2 818 462
Politique d'amélioration du patrimoine (RC)	34 000	440 000	633 000	465 000	-	646 667	249 160	292 627	418 422	744 399	3 923 274
Total (en €)	265 200	816 484	986 957	973 000	370 502	1 111 794	489 160	446 091	424 422	858 127	6 741 736



Orientations stratégiques PSP pour 2025 - 2034

La politique d'investissement sur le parc en pleine propriété : 1,4 M€

Politique de réhabilitation hors intervention sur le parc en étiquette E et F :

- Complémentairement aux actions menées sur le patrimoine bâti et les systèmes énergétiques, il est envisagé d'engager Habitat 06 sur la période du Plan dans **des travaux de rénovation ambitieux** sur une résidence en particulier pour **améliorer les prestations techniques** et **répondre aux enjeux de renforcement de l'attractivité commerciale**.
- Le coût total des travaux de réhabilitation a été estimé à environ **1,4 M€ sur la période**. Il se décompose de la façon suivante :

Réhabilitation envisagée sur la période PSP : 225 logements

Commune	Code résidence	Nom de la Résidence	Nombre de logements concernés	QPV	Année de construction	Nature du scénario	Année OS démarrage	Année de livraison	Coût du scénario (en €)
Saint Laurent du Var	1	Les Pugets	225	NON	1976	Réhabilitation	2030	2030	1 383 600

Orientations stratégiques PSP pour 2025 - 2034

Les interventions sur le patrimoine en copropriété

Comme rappelé dans le périmètre patrimonial de l'étude PSP Logements Familiaux, les situations de copropriété concernent **41,6% du parc d'Habitat 06.**

Ces situations engendrent, de fait, **une complexité d'intervention pour Habitat 06** dans la mesure où **l'organisme n'est pas le seul décisionnaire** de l'engagement de réaliser des travaux d'entretien ou d'investissement sur les résidences concernées.

Ayant pour autant la volonté de s'inscrire, pour l'ensemble de son patrimoine, dans des objectifs de valorisation et de maîtrise de l'évolution de son patrimoine en copropriété, **Habitat 06 identifiera sur la période PSP une stratégie d'intervention qui lui permettra d'embarquer les copropriétés dans cette dynamique d'entretien et d'adaptation du parc concerné.**

Orientations stratégiques PSP pour 2025 - 2034

La politique de développement : Orientations générales

- **Consolider l'assise territoriale d'Habitat 06 tout en assurant un développement maîtrisé sur les territoires d'implantation d'Habitat 06 ayant des besoins en logements identifiés.**
- **Développer une offre nouvelle** autour des quelques principes clés suivants :



Une orientation vers les secteurs de développement prioritaires du territoire



Un développement en centralité par le biais d'opérations bien intégrées au sein de centres villes



Une volonté de produire à des coûts maîtrisés, inférieurs à des prix de la Promotion et avec une meilleure qualité

- **Proposer des produits LLS variés et des loyers abordables pour répondre aux attentes des territoires et à la pluralité de la demande**

- Par ailleurs, fort de ses **compétences d'ensembler**, Habitat 06 sera en fonction des sollicitations et des opportunités à même d'assurer le développement ponctuel de **produits Locations Globales** (résidences autonomies notamment) pour lesquels aucun objectif quantitatif et géographique ne peut être précisé à ce stade de la réflexion.

- **Une stratégie de développement dépendante du contexte réglementaire, des capacités financières de l'entreprise et des aides extérieures (contribution du département) :**

- Son action s'inscrit dans un **cadre réglementaire et normatif en constant renforcement**.
- Le **contexte économique de plus en plus contraint, en particulier pour les organismes Hlm, est de nature à mettre sous tension les capacités d'action d'Habitat 06 en l'absence de recours aux aides de financement extérieures**.

Orientations stratégiques PSP pour 2025 - 2034

Une dynamique de développement envisagée sur la période du Plan : 261,9 M€



Le développement (Construction neuve) - hypothèses sur 10 ans retenues :

La politique de développement est une orientation importante du Plan Stratégique de Patrimoine d'Habitat 06 compte tenu notamment de la demande en logement sur le territoire.

La politique de développement à 10 ans envisagée correspond à un investissement d'environ 261,9 **millions d'euros**.

Le développement de logements locatifs est établi à **128 logements livrés par an en moyenne sur la période PSP**, pour un total de **1 281 logements**, prenant en compte les opérations déjà lancées ou programmées sur les premières années de projection :

Orientations retenues	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Nbre de logements produits (OS lancés)	169	103	102	100	150	150	150	150	150	150	1 374
Nbre de logements livrés sur la période	29	106	119	75	202	150	150	150	150	150	1 281
Coût de construction annuel (Keuros)	36 222	15 952	17 232	19 250	28 875	28 875	28 875	28 875	28 875	28 875	261 906

La taille du PSP Logements Familiaux et Locations Globales : Un coût PSP de l'ordre de 270,1 Millions d'euros et un impact sur l'évolution du patrimoine locatif

Les orientations stratégiques à 10 ans (2025 / 2034) déclinées sur chacune des résidences font ressortir un coût global du projet PSP de l'ordre de 270,1 millions d'euros. Le projet stratégique de patrimoine se décline ainsi :

- 3% soit 8,2 millions d'interventions sur le stock (patrimoine locatif et Locations Globales existants)
- 97% soit 261,9 millions dédiés au développement (production de nouveaux logements)

Période de référence PSP 2025 / 2034 (en K€)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL	
1/ Interventions sur le parc Logements Familiaux et Locations Globales	265	822	994	980	378	2 500	496	460	428	873	8 196	3,0%
Maintenance du parc Logements Familiaux et Locations Globales	265	816	987	973	371	1 112	489	446	424	858	6 741	82,2%
Travaux d'entretien du parc Logements Familiaux en pleine propriété (GE)	231	376	354	508	371	465	240	153	6	114	2 818	
Travaux d'amélioration du parc Logements Familiaux en pleine propriété (RC)	34	440	633	465	0	647	249	293	418	744	3 923	
Travaux d'entretien et de conformité réglementaire (Locations Globales)	116	88	92	97	242	41	0	0	0	0	676	
Réhabilitations et décarbonation du parc Logements Familiaux	0	6	7	7	7	1 388	7	14	4	15	1 455	17,8%
Réhabilitation envisagée sur la période	0	0	0	0	0	1 384	0	0	0	0	1 384	
Rénovations thermiques (tous types)	0	6	7	7	7	4	7	14	4	15	71	
2/ Développement Logements Locatifs Sociaux	36 222	15 952	17 232	19 250	28 875	261 906	97,0%					
Constructions neuves	36 222	15 952	17 232	19 250	28 875	261 906						

- **L'ambition de développement du parc constitue la pierre angulaire est le premier pilier du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine Logements Familiaux et Locations Globales d'Habitat 06.** Le patrimoine logements locatifs Habitat 06 sur la base des hypothèses de développement retenues connaîtra une croissance entre 2025 et 2034 de +63%.

Evolution annuelle du patrimoine entre 2025 et 2034

Années	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nombre de logement en début d'année	2 032	2 061	2 167	2 286	2 361	2 563	2 713	2 863	3 013	3 163
Développement de patrimoine (livraison)	29	106	119	75	202	150	150	150	150	150
Nombre de logements en fin d'année	2 061	2 167	2 286	2 361	2 563	2 713	2 863	3 013	3 163	3 313



5. Un Plan de référence et compatible avec la structure financière

Le nouveau PSP Logements Familiaux et Locations Globales d'Habitat 06 : un Plan réaliste, ambitieux et qui contribue à renforcer l'utilité sociale d'Habitat 06

Ce Plan de référence présente les caractéristiques suivantes :

- Il témoigne des engagements qu'Habitat 06 entend mener ces prochaines années pour :
 - Répondre aux exigences de rénovation énergétique du parc Logements Familiaux actuel, améliorer le cadre de vie et la qualité patrimoniale
 - Pérenniser et améliorer la qualité intrinsèque de son patrimoine Locations Globales
 - Poursuivre le développement d'une offre de produits variée et adaptée pour tous
- Il s'appuie sur une **structure financière saine et une stratégie financière sécurisée compatibles avec les ambitions affichées**.
- Il prépare par ailleurs la nouvelle Convention d'Utilité Sociale qui déclinera, autour d'indicateurs, les politiques et ambitions d'Habitat 06.

Ce nouveau Plan n'est pas seulement affaire de structure financière :

- il porte plus fondamentalement en lui la promesse d'un renforcement à terme de l'utilité d'Habitat 06 dans son aptitude à :

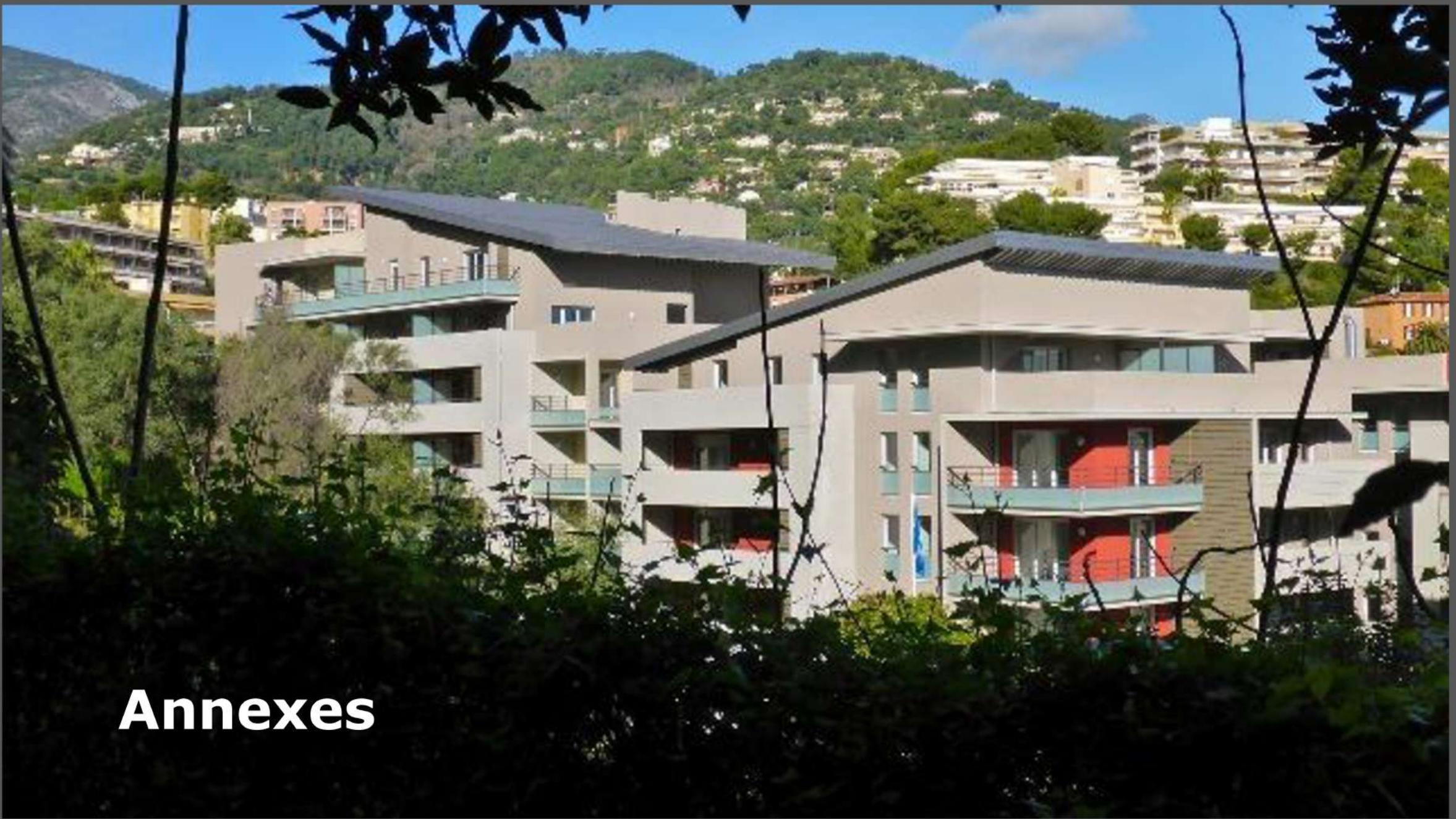


Préserver la qualité intrinsèque du patrimoine existant et poursuivre l'adaptation du patrimoine en réponse aux enjeux réglementaires et de performance énergétique

Contribuer à la problématique du pouvoir d'achat : diminution des charges locatives liée à l'amélioration thermique des logements

Contribuer à la crise du logement en portant la livraison de logements neufs à 1281 logements sur 10 ans

Être à l'écoute des sollicitations et opportunités pour poursuivre la croissance du patrimoine Locations Globales



Annexes

Une vision globale sur le patrimoine existant pour mettre en évidence les réalités différencierées du patrimoine et identifier les enjeux auxquels le patrimoine Habitat 06 est confronté

Méthode

Le diagnostic du patrimoine mené en 2024 pour la construction de la stratégie patrimoniale pour la période 2025 à 2034 est le fruit d'une démarche participative et structurante par sa méthode (projet collectif, approches multi axes et multicritères, analyse au niveau résidence, territoriale et globale).

Les éléments de diagnostic du patrimoine sont restitués pour les Logements Familiaux et Location Globales autour de **différents axes d'analyse pour faire ressortir** sous la forme d'une segmentation les **atouts, risques et potentiels d'évolution** du patrimoine étudié. Ces axes diffèrent selon la nature du patrimoine (Logements Familiaux et Locations Globales).

Axes d'analyse et finalités – Logements Familiaux

	DIAGNOSTIC ATTRACTIVITÉ	<ul style="list-style-type: none">Notation de critères mesurant l'attractivité du patrimoine au regard de ses caractéristiques intrinsèques (Produit) et de son environnement (Urbain)
	DIAGNOSTIC DE L'OCCUPATION SOCIALE	<ul style="list-style-type: none">Qualification sociale de la population hébergée, sur la base de grands indicateurs pour cerner d'éventuels facteurs de risques liés à l'occupation sociale (fragilité sociale et vieillissement)
	DIAGNOSTIC TECHNIQUE	<ul style="list-style-type: none">Qualification technique du patrimoine au travers de son état de vétusté « théorique » ou réellement constaté
	DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none">Qualification du patrimoine au travers de son impact environnemental



Objectif : Évaluer l'adéquation de chaque résidence aux attentes des locataires et demandeurs de logements. Il s'agit des attraits commerciaux et des limites spécifiques du patrimoine



Sur le plan méthodologique : La cotation de l'attractivité de chaque ensemble immobilier est réalisée à partir d'une méthode rigoureuse et sur la base de critères simples. L'analyse a été opérée à partir **d'une grille de cotation**.

Cette perception de l'attractivité obtenue à partir de 2 angles de vue (Produit / Environnement) reflète le point de vue de ceux qui interviennent au quotidien sur les différents territoires couverts. Cette mesure de l'attractivité ne prend pas en compte les caractéristiques du marché immobilier et s'attache plutôt à identifier le positionnement relatif des résidences les unes par rapport aux autres.

Qualification de l'attractivité	Critères d'attractivité retenus	Barème de notation
Axe Attractivité du produit	• Adéquation de la typologie du produit à la demande	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Esthétique du bâti	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Prestations des parties communes	• Très bonnes 100 ; Bonnes 66 ; Moyennes 33 ; Mauvaises 0
	• Prestations des parties privatives	• Très bonnes 100 ; Bonnes 66 ; Moyennes 33 ; Mauvaises 0
	• Qualité des abords et extérieurs (non limités à la propriété d'Habitat 06)	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Prestations de stationnement	• Très bonnes 100 ; Bonnes 66 ; Moyennes 33 ; Mauvaises 0
	• Ambiance résidentielle	• Occupation : sans difficulté particulière 100 ; présentant quelques difficultés 50 ; problématique 0
Axe Attractivité de l'environnement	• Offres et proximité des services et commerces	• Très bonnes 100 ; Bonnes 66 ; Moyennes 33 ; Mauvaises 0
	• Proximité des transports en commun	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Offres et proximité des bassins d'emplois	• Très bonnes 100 ; Bonnes 66 ; Moyennes 33 ; Mauvaises 0
	• Image du quartier	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0

- La notation a été réalisée sans affectation de coefficient de pondération.

Diagnostic global du patrimoine

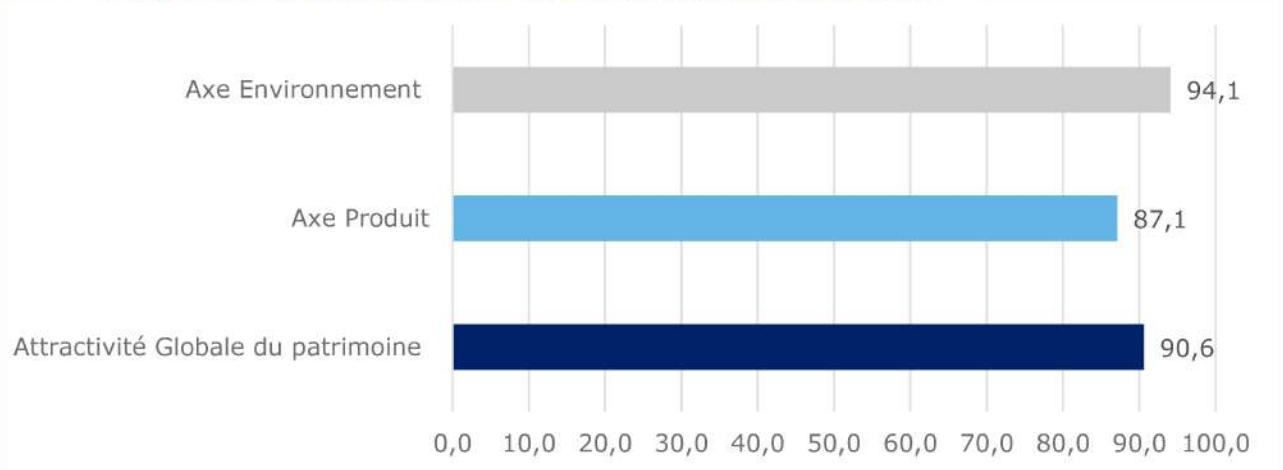
Diagnostic Attractivité des logements familiaux

L'attractivité 2024 : une vision de l'offre locative proposée



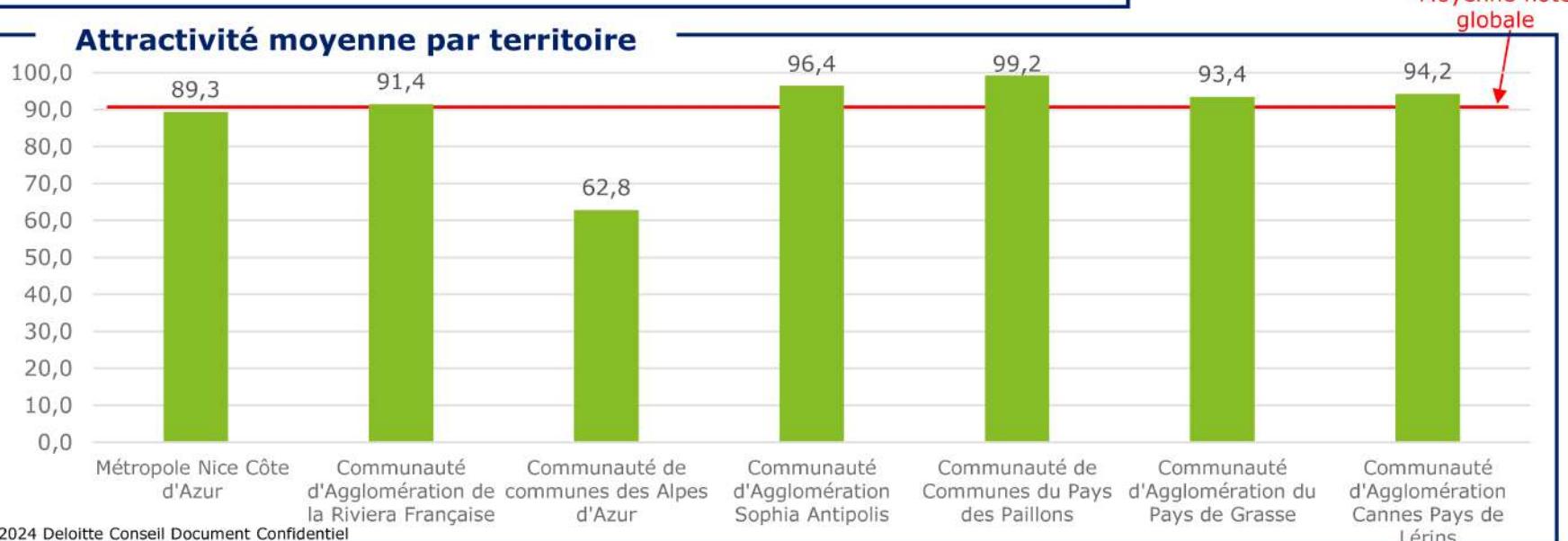
Logements familiaux

Moyenne d'attractivité des Résidences par axe



- **Le patrimoine** est globalement **attractif** grâce à des produits proposés jugés **satisfaisants**.
- **L'ensemble du patrimoine** présente une note moyenne pondérée au logement de **90,6/100**
- › La note d'attractivité globale est tirée vers le haut par **l'axe Environnement (94,1/100)**. Cet axe constitue le point fort de l'attractivité du parc Habitat 06.

Attractivité moyenne par territoire

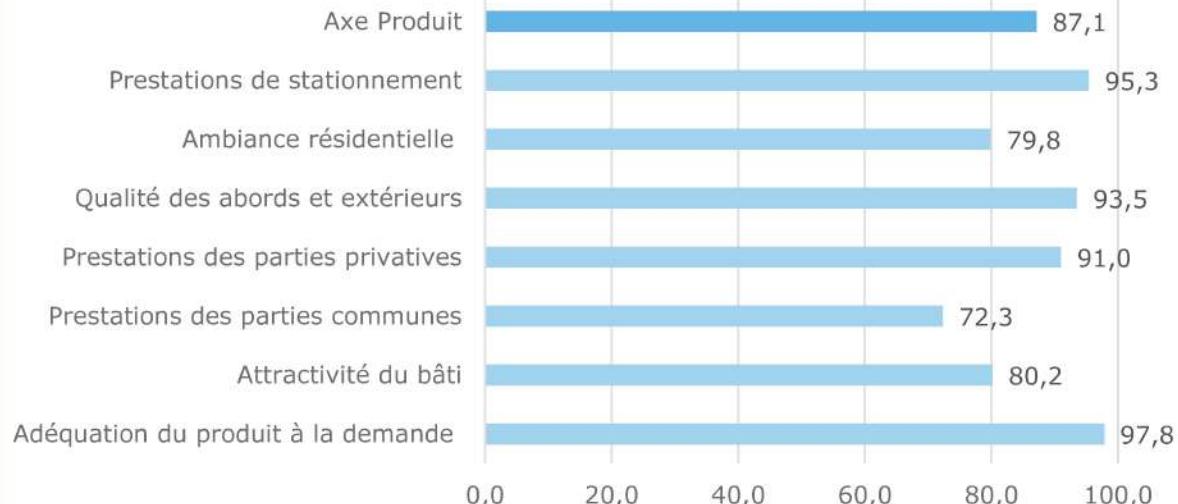


Une attractivité relativement homogène entre les territoires d'implantation du patrimoine Habitat 06 :

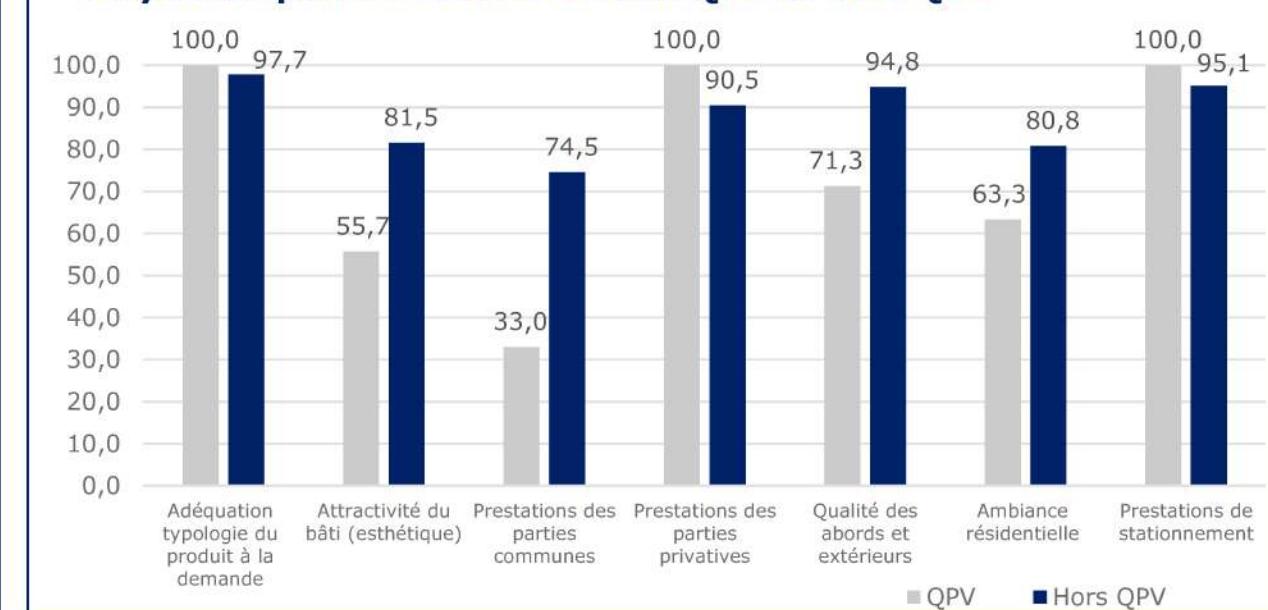
- Le patrimoine situé au sein de la CC des Alpes d'Azur est pénalisé par l'axe Environnement (49,5/100) et affiche une note moyenne d'attractivité globale en retrait à 62,6/100.



Note moyenne attractivité par critère pour l'axe Produit



Moyennes pondérées axe Produit QPV et hors QPV



- Une attractivité des produits globalement satisfaisante. Le patrimoine est jugé relativement attrayant d'un point de vue commercial (note moyenne pondérée de 87,1/100) et ce sur l'ensemble des critères d'appréciation.**
- Le critère « **Attractivité du bâti** » est globalement bien apprécié pour les résidences hors QPV (moyenne pondérée de 81,5/100) mais reste en retrait pour le patrimoine situé en QPV (**note moyenne du critère de 55,7/100**). Il est de même pour l'appréciation moyenne du critère « **Prestations des parties communes** » jugé en retrait pour le patrimoine en QPV.
- Les **abords extérieurs** et les **prestations de stationnement** sont jugés comme attractifs quelle que soit la localisation du patrimoine (QPV vs hors QPV)

Type de logement	Note moyenne attractivité du Produit (/100)
Collectif	86,8
Individuel	85,4
Semi Individuel	100,0

Diagnostic global du patrimoine

Diagnostic Attractivité des logements familiaux

Analyse par critère : Zoom sur l'axe Environnement

Attractivité

Occupation
sociale

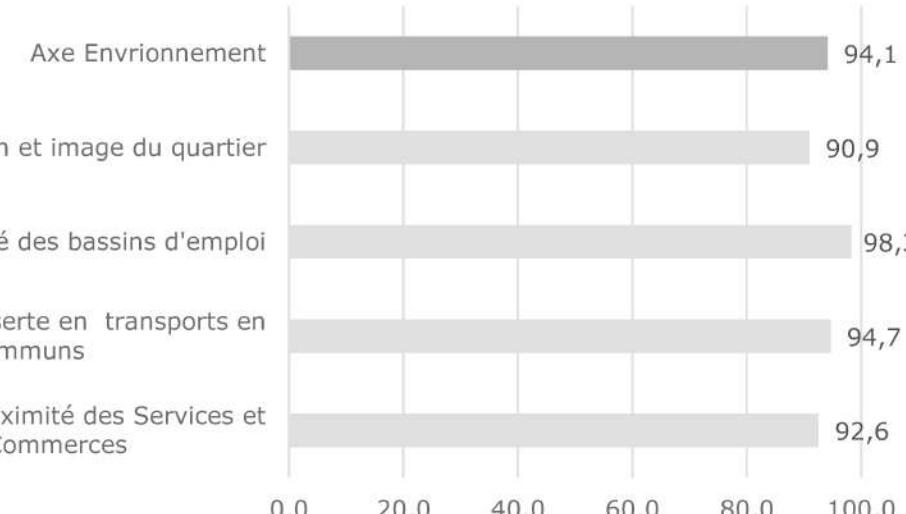
Technique

Environnement

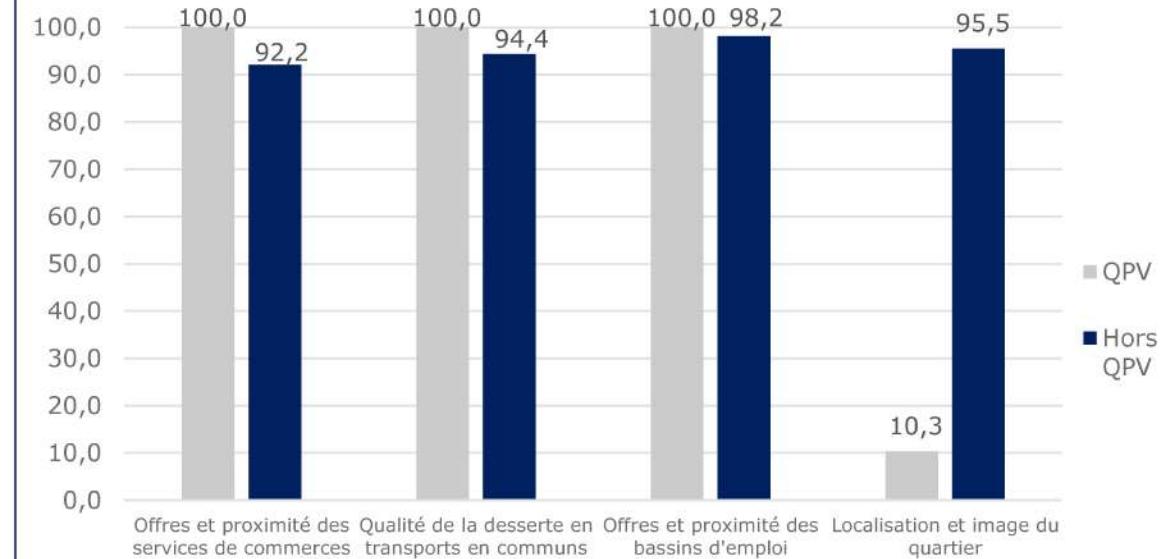


Logements familiaux

Note moyenne attractivité par critère pour l'axe Environnement



Moyennes pondérées axe Produit QPV et hors QPV



- Un environnement immédiat des résidences jugé très attractif**

- La note moyenne d'attractivité de l'axe Environnement est pénalisée par le critère « Localisation et image du quartier » dont souffrent l'implantation de résidences en QPV

Type de logement	Note moyenne attractivité de l'Environnement (/100)
Collectif	94,0
Individuel	91,5
Semi Individuel	100,0

Diagnostic global du patrimoine

Qualification de l'occupation sociale du parc – Fragilité sociale

Rappel des principes généraux



Logements familiaux



Objectif : Mettre en évidence pour la population hébergée les situations de fragilité sociale au sein du parc locatif afin de mieux cibler les actions d'accompagnement à mettre en place. Cerner des grandes tendances (vieillissement de la population,...) et les enjeux d'adaptation des logements.



Sur le plan méthodologique : L'analyse a été menée à partir des résultats de la dernière enquête OPS portant sur les locataires en place du parc conventionné. La fragilité sociale est évaluée sur la base de 4 indicateurs économiques

Qualification sociale du patrimoine (résultats de l'enquête OPS)



Indicateurs « économiques »

- Taux de ménages dont **les ressources sont inférieures à 40 % du plafond HLM**
- Taux de ménages **percevant l'APL**
- Taux de ménages dont la **dette est supérieure à 3 mois**
- **Taux de non actif**

Fragilité sociale faible

Aucun ou voire 1 des quatre critères n'est supérieur au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP

Fragilité sociale moyenne

2 voire 3 critères sur quatre sont supérieurs au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP

Fragilité sociale forte

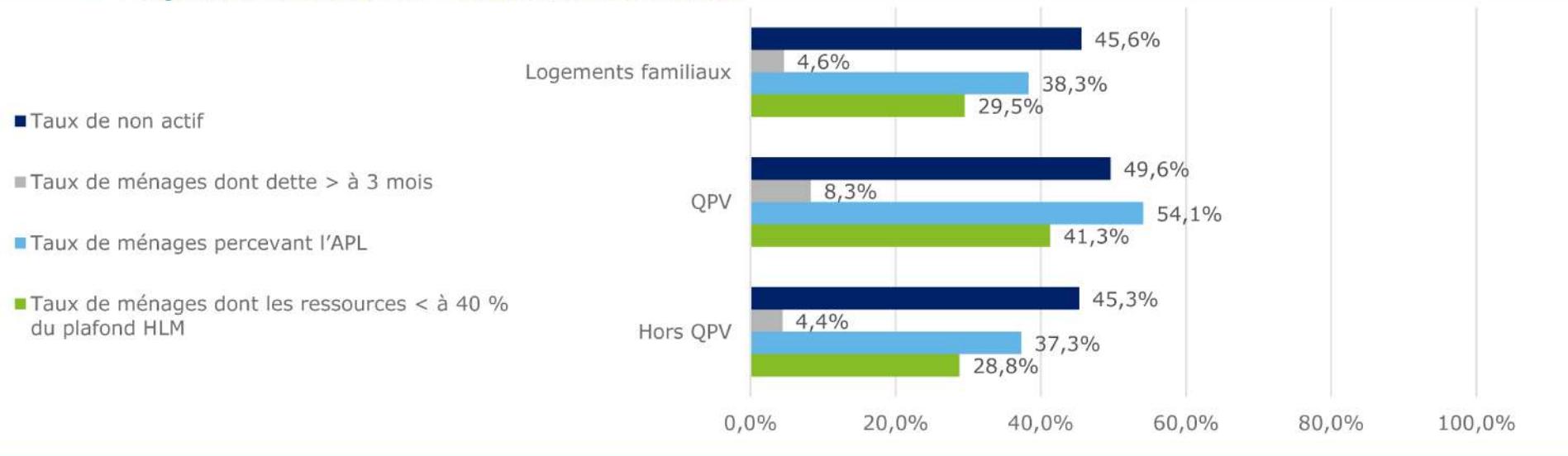
4 critères sur quatre sont supérieurs au taux moyen des critères pour l'ensemble des groupes concernés par l'étude PSP



Un focus est également réalisé concernant la problématique du vieillissement de la population avec l'analyse au sein de chaque ensemble immobilier de la proportion de titulaires de baux entre **[65, 74 ans] et 75 ans et +**.



Moyenne Habitat 06 – indicateurs sociaux



La composition sociologique du parc Logements Familiaux Habitat 06 offre globalement les diversités suivantes :

Situation économique

- Une part d'occupants en situation économique fragile.** Un niveau de ressources limité des occupants avec 30% environ des personnes dont le taux de ressources est inférieur à 40% des plafonds HLM. Ce taux **reste globalement inférieur à la moyenne nationale** (qui est de 39%).
- Les résidents des QPV sont en moyenne plus sujet aux fragilités socio-économiques que les résidents hors QPV**

Diagnostic global du patrimoine

Diagnostic Technique des logements familiaux

Rappel des principes généraux



Logements familiaux



Objectif : Déterminer un état technique actuel du patrimoine



Sur le plan méthodologique : La qualification de l'état technique du patrimoine résulte d'une méthodologie arrêtée par Habitat 06 basée sur la prise en compte de l'âge du patrimoine et les éventuelles opérations de réhabilitation antérieures

Principes méthodologiques retenus

Qualification de l'état technique du patrimoine Habitat 06 à partir des règles de gestion suivantes :

- **Très bon état technique : attribution d'une note de 100/100**
 - Patrimoine de moins de 10 ans d'ancienneté ou réhabilitation de moins de 10 ans
- **Bon état technique : Attribution d'une note de 66/100**
 - Patrimoine entre 10 et 20 ans d'ancienneté au sein du patrimoine
- **Etat technique moyen : Attribution d'une note de 33/100**
 - A dire d'expert
- **Mauvais état technique : Attribution d'une note de 0/100**
 - A dire d'expert

Diagnostic global du patrimoine

Diagnostic Environnement des logements familiaux

Rappel des principes généraux



Logements familiaux



Objectif : Donner à voir l'impact environnemental du parc existant



Sur le plan méthodologique : L'état environnemental est évalué selon trois axes :

- Energie / Climat
- Biodiversité
- Constructibilité

S'agissant des deux derniers axes, chaque critère associé à ces axes d'analyse a fait l'objet d'une cotation (0- Non ; 100 – Oui). La notation a été réalisée sans affectation de coefficient de pondération

Qualification Environnementale	Critères environnementaux
Axe Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Présence d'éclairage LED dans parties communes y/c candélabres (proportion de patrimoine bénéficiant d'éclairage LED dans parties communes y/c candélabres) • Présence d'« espaces verts » à proximité/attenant à la résidence (espace végétalisé, parc public, par résidentiel privé) • Potentialité de foncier de compensation : faune, flore (usage propre à Habitat 06)
Axe Energie / Climat	<ul style="list-style-type: none"> • Performance énergétique • Potentiel photovoltaïque, géothermique ou thermodynamique de la résidence

Diagnostic global du patrimoine – Principes généraux

Une vision globale sur le patrimoine existant pour mettre en évidence les réalités différencierées du patrimoine et identifier les enjeux auxquels le patrimoine Habitat 06 est confronté

Axes d'analyse et finalités – Locations Globales



DIAGNOSTIC ATTRACTIVITE

- Qualification de l'attractivité du patrimoine Locations Globales à partir de critères simples



RISQUE GESTIONNAIRE

- Qualification de la perception du risque gestionnaire à partir de deux axes d'analyse :
 - Professionnalisme et image du gestionnaire
 - Organisation et moyens mobilisés



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

- Qualification technique du patrimoine Locations Globales au travers de son état de vétusté « à dire d'expert » et identification de premiers besoins de travaux pour le maintenir en parfait état et le moderniser au besoin



DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

- Qualification économique du patrimoine concerné par une convention en vue de s'assurer que les besoins de travaux identifiés dans le cadre du diagnostic technique sont couverts par la PCRC



Objectif : Évaluer l'adéquation de chaque Location Globale aux attentes des gestionnaires et résidents. Il s'agit des attraits commerciaux et des limites spécifiques du patrimoine



Sur le plan méthodologique : La cotation de l'attractivité de chaque établissement est réalisée à partir d'une méthode rigoureuse et sur la base de critères simples. L'analyse a été opérée à partir **d'une grille de cotation**.

Cette perception de l'attractivité obtenue à partir de 2 angles de vue (Produit/Environnement) reflète la perception interne



Qualification de l'attractivité	Critères d'attractivité retenus	Barème de notation
Axe Attractivité du produit	• Adéquation de la typologie du produit aux besoins du territoire	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Niveau de prestations des services proposés	• Très bon 100 ; Bon 66 ; Moyen 33 ; Mauvais 0
	• Qualité et surface des espaces communs (selon la nature des établissements)	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Qualité et capacité du bâti à évoluer pour répondre aux attentes et/ou nouveaux usages (souplesse de transformation du bâti)	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
Axe Attractivité de l'environnement	• Qualité de la desserte en transports en commun	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Localisation du patrimoine	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Offre de commerces et services de proximité / offre de soins (en fonction des publics accueillis)	• Très bonne 100 ; Bonne 66 ; Moyenne 33 ; Mauvaise 0
	• Présence de nuisances (intégration de la résidence dans son environnement : ambiance résidentielle)	• Occupation : sans difficulté particulière 100 ; présentant quelques difficultés 50 ; problématique 0

- La notation a été réalisée sans affectation de coefficient de pondération.



Objectif : Qualifier la perception du Risque Gestionnaire suivant des critères définis



Sur le plan méthodologique : Il s'agit d'évaluer à partir d'une grille d'évaluation retenue la pérennité de l'activité du gestionnaire à travers sa capacité à répondre à sa mission. Cette perception interne du risque gestionnaire est obtenue à partir de trois facteurs (professionnalisme et image du gestionnaire ; organisation et moyens mobilisés ; risque financier du gestionnaire).

Critères de qualification du « Risque Gestionnaire »	Barème de notation
• Professionnalisme et image du gestionnaire	• Très bon 100 ; Bon 66 ; Mauvais 33 ; Très Mauvais 0
• Organisation et moyens mobilisés	• Très bon 100 ; Bon 66 ; Mauvais 33 ; Très Mauvais 0
• Risque financier du Gestionnaire	• Absence de risque financier 100 ; Risque très faible 66 ; Risque moyen 33 ; Risque élevé 0

- La notation a été réalisée sans affectation de coefficient de pondération.



Objectif : Déterminer un état technique actuel du patrimoine au travers de son état de vétusté « théorique » ou réellement « constaté » et déterminer des besoins de travaux à prévoir sur le patrimoine



Sur le plan méthodologique : L'appréciation de l'état technique du patrimoine a été réalisé « à dire d'experts ». Les notes techniques qui en résultent s'appuient sur la connaissance et le mémoire technique des équipes internes Habitat 06

Principes méthodologiques retenus

Qualification de l'état technique du patrimoine Habitat 06 à partir des règles de gestion suivantes :

- **Très bon état technique : attribution d'une note de 100/100**
 - Patrimoine de moins de 10 ans d'ancienneté ou réhabilitation de moins de 10 ans
- **Bon état technique : Attribution d'une note de 66/100**
 - Patrimoine entre 10 et 20 ans d'ancienneté au sein du patrimoine
- **Etat technique moyen : Attribution d'une note de 33/100**
 - A dire d'expert
- **Mauvais état technique : Attribution d'une note de 0/100**
 - A dire d'expert

Deloitte.

A propos de Deloitte

Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets membres de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), société de droit anglais (« private company limited by guarantee »), et à son réseau de cabinets membres constitués en entités indépendantes et juridiquement distinctes. DTTL (ou « Deloitte Global ») ne fournit pas de services à des clients. Pour en savoir plus sur notre réseau global de firmes membres : www.deloitte.com/about. En France, Deloitte SAS est le cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, et les services professionnels sont rendus par ses filiales et ses affiliés.

© 2024 Deloitte Conseil. Une entité du réseau Deloitte

Deloitte.