



côte d'azur habitat

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

CÔTE D'AZUR HABITAT, AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

ALPES-MARITIMES

le Boréon



*promenade dans le département
des Alpes-Maritimes...*



Breil-sur-Roya

ÉDITO

Une page se tourne...

2019 est le dernier exercice en comptabilité publique.

En effet, afin d'anticiper les dispositions de la Loi ALUR, qui oblige les Offices Publics de l'Habitat à passer en comptabilité commerciale au plus tard au 1^{er} janvier 2021, Côte d'Azur Habitat a choisi de faire ce changement important tant au niveau comptable qu'organisationnel, un an plus tôt.

Cela s'est traduit par une année tronquée, avec une clôture avancée de l'ensemble des opérations comptables et financières, afin d'assurer le transfert par la Direction Générale des Finances Publiques des missions et de toutes les informations nécessaires au 1^{er} janvier 2020.

En parallèle, l'Office a poursuivi son adaptation pour faire face aux profondes évolutions du monde HLM, et plus particulièrement pour pallier la baisse des recettes locatives résultant de la mise en place depuis 2018 de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), et la hausse conjuguée des cotisations obligatoires à la CGLLS.

Ainsi, dès la construction du budget, la prudence était de mise afin de trouver un équilibre, tout en préservant la qualité du service rendu aux locataires.

Les revenus locatifs, qui représentent la majeure partie des ressources de l'organisme ont été impactés par la RLS à hauteur de -4 M€, contre -3,6 M€ en 2018, année de sa mise en place. La livraison de 163 nouveaux

logements répartis sur 4 résidences, mais aussi les actions de lutte contre la vacance, de maîtrise des délais de relocation et la revalorisation des loyers ont permis d'optimiser malgré tout ces recettes.

De même, différents efforts ont été menés et poursuivis sur la maîtrise des dépenses d'exploitation, tout en préservant les crédits alloués à la maintenance du patrimoine, et en couvrant l'ensemble des dépenses obligatoires.

Le réaménagement de la dette accompli avec la CDC en 2016, et les remboursements anticipés opérés en 2018 auprès des financeurs 1 %, ont permis de dégager des marges de manœuvre, en complément des actions de maîtrise de la masse salariale, pour venir contrebalancer l'évolution des cotisations à la CGLLS, même si cette dernière a augmenté dans une moindre mesure qu'initialement envisagée.

L'ensemble de ces éléments a servi à créer un niveau d'autofinancement qui permet de se rapprocher des moyennes du secteur HLM, qui est indispensable au financement des opérations à venir de production d'une nouvelle offre de logements sur le territoire, mais aussi d'amélioration du parc existant.

La politique de cession patrimoniale a aussi contribué à la création de fonds propres qui viendront également financer les interventions programmées dans notre Plan Stratégique de Patrimoine.

À ce titre, en 2019, ce sont plus de 28 M€ qui ont ainsi été investis, dont 19 M€ au bénéfice de la production et près de 9 M€ au titre de la rénovation, dans un contexte local fort contraint eu égard à la rareté et au coût du foncier.

Côte d'Azur Habitat se lance donc vers de nouveaux défis, avec des bases solides, et des outils qui apporteront plus de souplesse et de réactivité afin de mener à bien ses missions.

LA DIRECTION GÉNÉRALE

■ Structure de l'établissement

Le Conseil d'Administration est constitué de **23 membres**

14 représentants de la Métropole Nice Côte d'Azur

- **6** membres du Conseil Métropolitain, collectivité territoriale de rattachement.
- **7** personnalités qualifiées dont 2 au moins doivent avoir la qualité d'élu local d'une collectivité autre que celle de rattachement.
- **1** membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

1 membre désigné par la CAF du département du siège de l'Office.

1 membre désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'Office.

1 membre désigné par les associations des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège de l'Office.

2 membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège de l'Office.

4 membres sont les représentants élus par les locataires.

■ Nos missions

La construction

Pour la location et l'accèsion à la propriété de :

- logements collectifs et individuels,
- dépendances (garages, locaux divers et annexes),
- équipements nécessaires à la vie économique et sociale (commerces, bureaux, foyers...).

La gestion

Côte d'Azur Habitat assure la location et l'entretien des logements, des équipements des parties communes et des annexes. Il veille à l'accompagnement et au suivi social de ses « clients locataires ».

L'amélioration et la réhabilitation

Côte d'Azur Habitat rénove, restructure et réhabilite du bâti ancien, il veille à l'amélioration du patrimoine existant.

La prestation de service

Côte d'Azur Habitat réalise des études de projets ainsi que leur suivi et exécution. La réception de travaux, la coordination de sécurité ou la conduite d'opérations, pour son propre compte ou celui des collectivités locales, sont partie intégrante de ses missions.

L'aménagement

Côte d'Azur Habitat a également pour mission d'aménager.

Notre implantation

Siège social

Office Public de l'Habitat de la Métropole
Nice Côte d'Azur et des Alpes-Maritimes
53, boulevard René Cassin
06282 NICE Cedex 3
Tél. : 04 93 18 75 00
Email : communication@cda-habitat.fr
www.cda-habitat.fr

Adresses des agences

AGENCE ANTIBES

Résidence Le Laetitia
43, avenue Philippe Rochat
06600 Antibes

AGENCE CARROS

8, rue des Bosquets - Bât. 8
06510 Carros

AGENCE ST AUGUSTIN

57, boulevard Paul Montel
06200 Nice

AGENCE LAS PLANAS

84, bd Henri Sappia - Bât. 8
06100 Nice

AGENCE BON VOYAGE

151 bis, route de Turin - Tour 21
06300 Nice

ANTENNE DE L'ARIANE

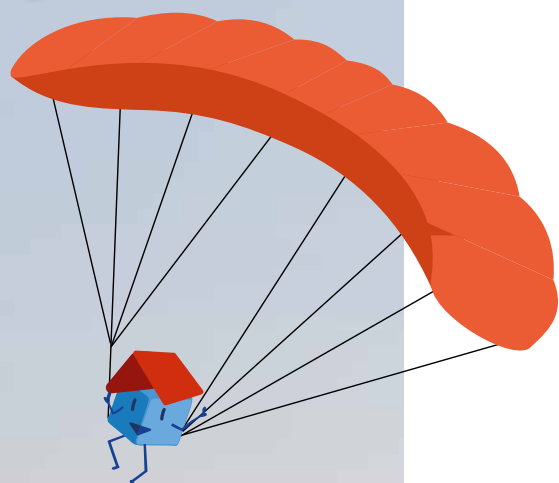
Place de l'Ariane - Résidence
Les Sitelles, 06300 Nice

AGENCE MENTON

185, avenue St Roman -
Le St Roman, 06500 Menton

AGENCE FORUM

11, boulevard Louis Braille
06300 Nice



Au total, 431 agents*
190 au siège, **241** dans les agences

*Effectifs au 31/12/2019

Saint-Paul-de-Vence

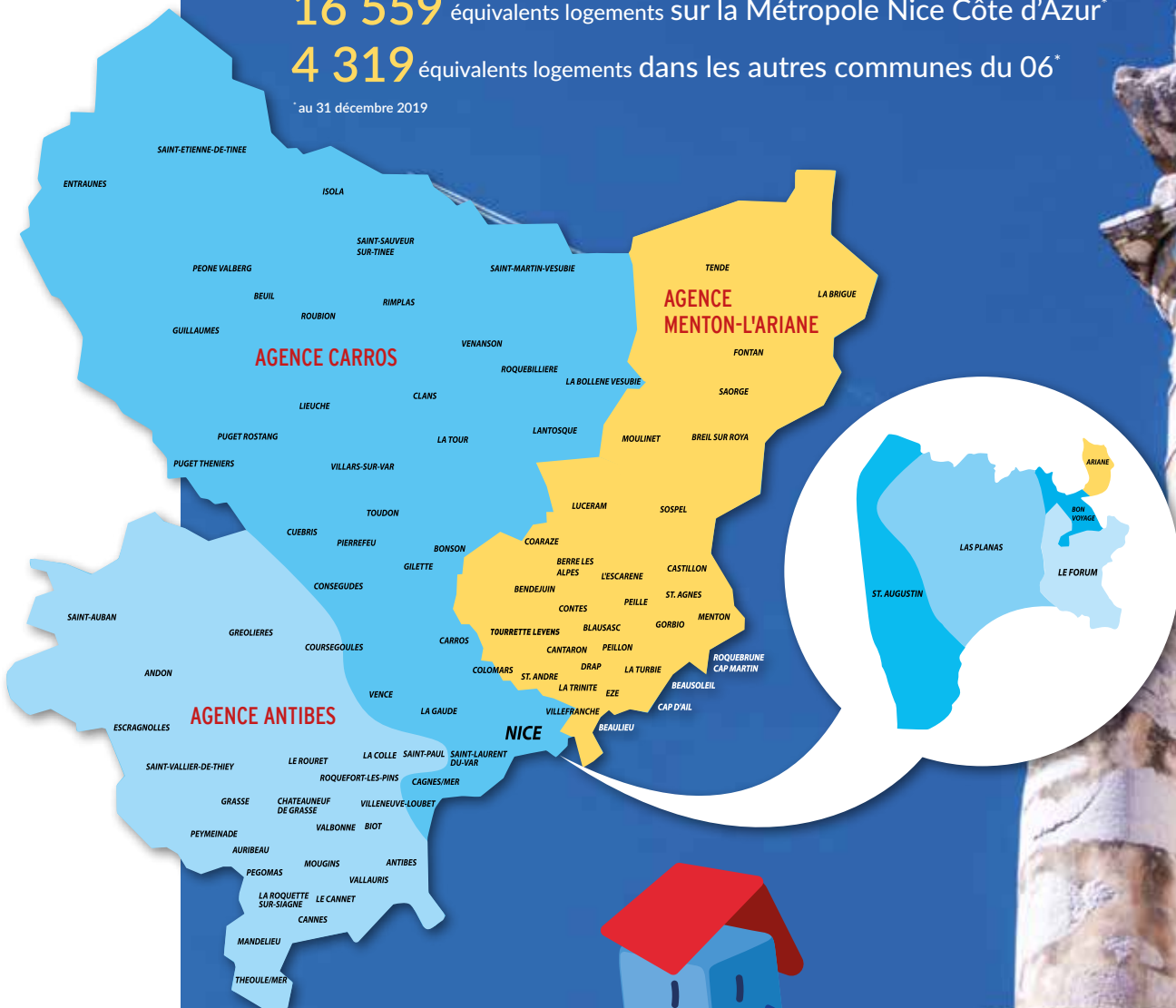
■ Cartographie

20 878 logements (19 887 logements + 991 foyers et gendarmeries)*

16 559 équivalents logements sur la Métropole Nice Côte d'Azur*

4 319 équivalents logements dans les autres communes du 06*

* au 31 décembre 2019



la Turbie



Les attributions de logements

Au cours de l'année 2019 :

65 logements sont sortis du patrimoine de Côte d'Azur Habitat, 27 ventes aux particuliers et 38 démolitions (bâtiment 4 du Point du jour)

163 logements ont été livrés :

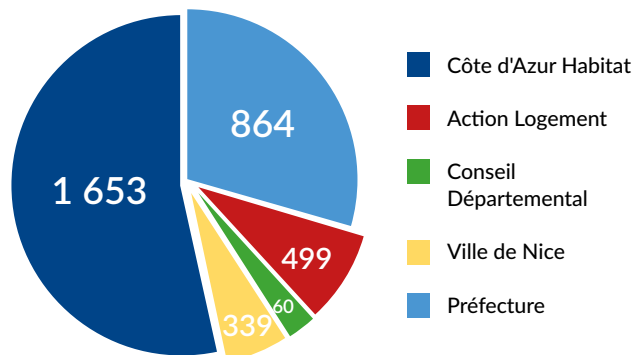
- Résidence L'Odyssée 43 logements
- Résidence Les Hauts de Sainte Marguerite 20 logements
- Résidence Le Vauban 76 logements
- Résidence La Gare du sud 24 logements

Côte d'Azur Habitat a reçu 1 472 demandes de logement (premières demandes - SNE) et 3 809 modifications pour l'exercice 2019. Il est à noter que Côte d'Azur Habitat reste « Guichet enregistreur » mais les demandeurs sont orientés vers la Maison de l'Habitant à Nice qui a ouvert ses portes mi-octobre 2019 et pour laquelle Côte d'Azur Habitat a mis à disposition 2 agents.

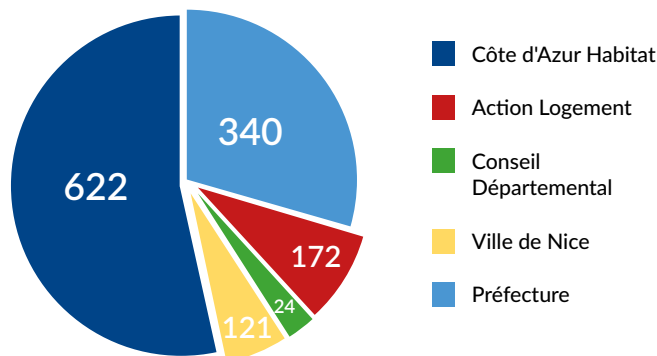
Les statistiques transmises par AATIKO au 31/12/2019 révèlent pour les Alpes-Maritimes 38 935 demandes dont 19 537 nouvelles demandes et 20 678 demandes renouvelées.

20 Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) se sont réunies au cours de l'année 2019 et ont procédé à l'examen de 3 415 dossiers pour l'attribution de 1 279 logements répartis comme suit :

3 415 candidats présentés en Commission en 2019



1 279 logements présentés en CALEOL en 2019



Sur 1 279 logements examinés par la CALEOL en 2019, 1 082 ont fait l'objet d'une signature de bail en 2019 (certains logements passés en CALEOL fin 2018 et nécessitant des travaux n'ont fait l'objet d'une signature qu'en 2019).

Parmi les dossiers examinés, nous pouvons dénombrer :

115 mutations

25 signatures de baux effectuées par des associations (AGIS 06, ATE, ACTES...) avec une sous location et bail glissant

14 glissements de baux à la demande d'associations au profit des occupants.

135 candidats relèvent de la Commission DALO

251 candidats font partie du public prioritaire

207 candidats relevant du 1^{er} quartile ont signé un bail dont 106 hors QPV

Le delta s'explique par des logements présentés plusieurs fois en commission et refusés par les candidats. D'autres ont fait l'objet de report de commission et enfin les logements présentés lors des 2 dernières commissions du mois de décembre 2019 n'ont pas tous fait l'objet d'une signature en 2019.



Edge

La vacance

141 logements vacants au 31.12.2019.

Les squats

32 en 2019.

Logements

65 logements sont sortis du patrimoine.

- 27 ventes aux particuliers
- 38 logements démolis (bâtiment 4 du Point du jour)

163 logements sont entrés dans le patrimoine.

- L'ODYSSEE 43 logements (VEFA)
- LES HAUTS DE SAINTE MARGUERITE 20 logements (VEFA)
- LE VAUBAN 76 logements (VEFA)
- GARE DU SUD 24 logements (USUFRUIT)

2 logements réintégrés dans le patrimoine.

- 1 commerce transformé en logement
- 1 logement réintégré dans ULIS.

Parkings et locaux

27 parkings et locaux sont sortis du patrimoine.

- 23 ventes de parkings et garages
- 4 ventes de locaux et caves

Foyers

14 équivalents logements sont sortis du patrimoine.

- 1 foyer personnes âgées à Beausoleil (7 équivalents logements)
- 1 foyer personnes handicapées à Châteauneuf de Grasse (7 équivalents logements)

Service Social

Il a effectué **578** plans d'apurement et a réalisé **3 248** réceptions sociales pour mettre en place des aides de droit communs telles que FSL, rétablissement APL, ...

Service Surveillance

Évolution à la hausse, **59 %** des réclamations sur les nuisances (voisinage, insalubrité, sonores,...) **476** réclamations enregistrées en 2019 et traitées (enquêtes, courriers de rappel à l'ordre).

■ Côte d'Azur Habitat, un acteur économique du département

Recensement des marchés notifiés 2019

Côte d'Azur Habitat contribue à l'activité économique et à l'emploi dans les secteurs de la construction, du service aux entreprises ou encore de la maintenance. Cet impact significatif indéniable assure une visibilité économique, sociale et environnementale, comme le démontre la liste des entreprises qui ont travaillé pour l'Office au cours de l'année 2019.

• Marchés de fournitures

> MARCHÉS DE 25 000 € HT À 89 999,99 € HT

CONTITRADE
SOCODIF

> MARCHÉS DE 221 000 € HT ET PLUS

GAZ DE PARIS

• Marchés de services

> MARCHÉS DE 25 000 € HT À 89 999,99 € HT

LA BANQUE POSTALE
CAISSE D'ÉPARGNE ET PRÉVOYANCE CÔTE D'AZUR
SPS SUD EST
BHB COMMUNICATION
ALTA ETIC
AXESS CONSULTING BUSINESS SOLUTIONS
GLCE LITTORAL
AC ENVIRONNEMENT
ENGIE HOME SERVICES
ALPES DÉPANNAGES
ART ET CLIM

> MARCHÉS DE 90 000 € HT À 220 999,99 € HT

GROUPEMENT SAUVAN ARCHITECTE/BET DIMA
SOPRA STERIA GROUP
DOUMERGUE INCENDIE

> MARCHÉS DE 221 000 € HT ET PLUS

ENGIE HOME SERVICES
ENGIE COFELY
GROUPEMENT DIOT IMMOBILIER/GÉNÉRALI

• Marchés de travaux

> MARCHÉS DE 25 000 € HT À 89 999,99 € HT

NICE CÔTE PEINTURE
SARL AZUR PORTES AUTOMATIQUES CONTRÔLES ACCÈS MICROMATIX
GÉNÉRALE TRAVAUX INDUSTRIELS
ORTEC ENVIRONNEMENT

> MARCHÉS DE 90 000 € HT À 5 547 999,99 € HT

ENGIE HOME SERVICES
MORIN TP
SORIE
PROXISERVE
EURL SCE ÉTANCHÉITÉ
SARL SCOFFIER FRÈRES
C.E.G.
T.G.E.

■ Quelques chiffres

• Interventions dans les logements/locaux

- > Réfections totales de 183 logements : **1.7M€**
- > Travaux pour relocation : **1.15M€**
- > 63 interventions en parties communes ou logements pour travaux d'aménagement Personne à Mobilité Réduite : **237K€**
- > 348 conventions de remise sur travaux : **198K€**
- > Remplacements/réhabilitation de portes palières : **120K€**

• Travaux dans les parties communes

- > Remise en état des parties communes :
- Remplacement portes de hall, résidentialisation, éclairage extérieur, peinture : **600K€**
- Reprise des réseaux d'eaux pluviales, usées, chaude/froide : **300K€**
- Réfection d'isolation, d'étanchéité et de toitures : **250K€**
- > Débarrassage des parties communes : **88K€**
- > Travaux de voirie : **61K€**

• Mise en sécurité du patrimoine

- > Travaux suite Sinistre (Incendie / Dégât des eaux / Vandalisme / Intempérie) : **830K€**
- > Mise en sécurité des biens/personnes : **335K€**
- > Mise en sécurité incendie : **160K€**

• Traitement des espaces extérieurs

- Élagage/Abattage/Entretien de terrains nus et des espaces verts : **560K€**

• Entretien/rénovation des ascenseurs et portes automatiques de garages

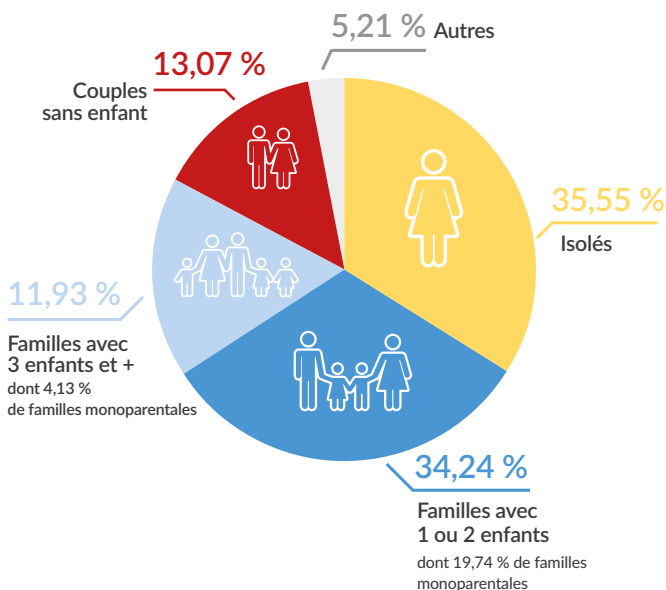
- > Ascenseurs :
- Rénovation complète des appareils : **1.5M€**
- Gros entretien des appareils : **215K€**
- Réparation suite vandalisme : **175K€**
- > Portes automatiques de garages
- Rénovations/créations : **90K€**
- Réparations suite vandalisme : **69K€**
- Entretiens des équipements : **10K€**

Aspremont

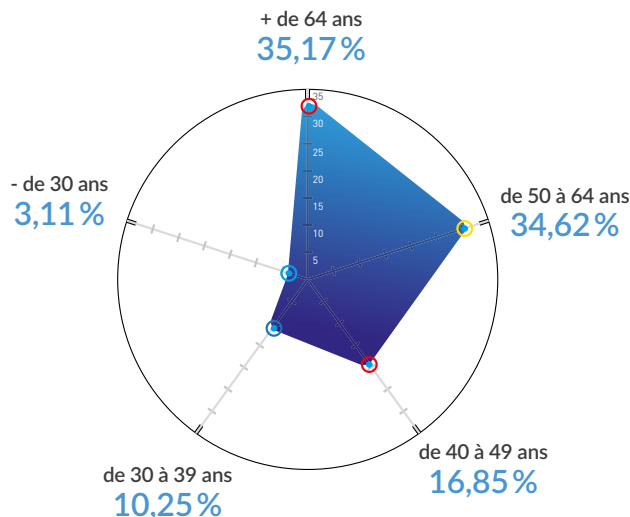


■ En 2019, Côte d'Azur Habitat c'est aussi* :

• Composition des ménages



• Répartition des ménages par âge du locataire en titre



• Revenus déclarés par les ménages

< 60 % du plafond HLM	54 %
entre 60 et 100 % du plafond HLM	31 %
> 100 % du plafond HLM dont les ménages assujettis au supplément de loyer de solidarité qui ne concerne que 720 familles.	15 %
Bénéficiaires de l' APL	50,6 %

*Données de l'enquête OPS 2019

■ La Direction des Services Techniques

La Direction des Services Techniques assure le développement du patrimoine par la livraison de programmes neufs correspondant aux besoins du territoire. La DST c'est aussi le service support interne à Côte d'Azur Habitat en matière d'entretien et valorisation du patrimoine, de par le suivi et l'exploitation des équipements techniques, mais aussi par la veille technique du parc qui se traduit par des opérations de réhabilitation et de remplacement de composants.

> Le développement 2019

Le patrimoine de Côte d'Azur Habitat est composé de :

- **19 887** Logements Locatifs Sociaux (LLS) familiaux
- **991** équivalents LLS

Soit **20 878** équivalents LLS (au 31/12/2019)

On constate une progression de + 100 LLS (soit x 2 l'activité de l'année précédente) et in fine + 86 équivalents LLS vis-à-vis des chiffres de 2018.

L'activité 2019 de la DST sur le patrimoine bâti ce sont **16 opérations** neuves, représentant 603 LLS et pesant 93 M€, comme suit :

- Du patrimoine neuf livré pour 163 logements (24 M€) sur 4 opérations VEFA,
- 12 autres opérations neuves actives représentant 440 LLS, et 69 M€,
- Dont le lancement de 7 opérations nouvelles pour 227 LLS.

À la lecture de ce bilan (68 LLS neufs en 2018 versus 163 LLS en 2019), nous pouvons constater les fruits de l'investissement massif de l'établissement sur la politique de développement d'offres nouvelles, ainsi que la qualité des liens tissés avec les promoteurs.

AINSI, LES ÉQUIPES DU SERVICE PRODUCTION ET ANRU ONT DONNÉ EN GESTION LES RÉSIDENCES SUIVANTES :



Gare du Sud / Tranche 2 24 LOGEMENTS

ADRESSE : 1,3, allée Charles Pasqua –
1 rue de la Gare du Sud, 06000 Nice

LABEL ÉNERGÉTIQUE : RT 2005 et Habitat
et Environnement (profil A)

CONDUCTEUR D'OPÉRATION : Olivier Benathan

COÛT DE L'OPÉRATION : **1 374 269 € TTC**

soit 57 261 € TTC par logement (1 078,70 € TTC/m²)

DÉMARRAGE DES TRAVAUX : septembre 2014

MISE EN SERVICE : 4 février 2019

VEFA Le Vauban 76 LOGEMENTS

ADRESSE : 20, rue Jules et Aline Avigdor, 06300 Nice

LABEL ÉNERGÉTIQUE : Habitat et Environnement
(profil A)

CONDUCTEUR D'OPÉRATION : Sandrine Dublanc

COÛT DE L'OPÉRATION : **13 218 901 € TTC**
soit 173 933 € TTC par logement (2 485.29 € TTC/m²)

DÉMARRAGE DES TRAVAUX : décembre 2017

MISE EN SERVICE : 19 novembre 2019



VEFA Les hauts de Sainte Marguerite 20 LOGEMENTS

ADRESSE : 290, avenue Sainte Marguerite,
06200 Nice

LABEL ÉNERGÉTIQUE : Éco Vallée Plaine du Var

CONDUCTEUR D'OPÉRATION : Olivier Benathan

COÛT DE L'OPÉRATION : **2 601 477 € TTC**

soit 130 074 € TTC par logement (2 578 € TTC/m²)

DÉMARRAGE DES TRAVAUX : octobre 2017

MISE EN SERVICE : 19 novembre 2019

VEFA Odyssée 43 LOGEMENTS

ADRESSE : 52, rue Emmanuel Grout, 06200 Nice

LABEL ÉNERGÉTIQUE : RT 2012- 20 % et Habitat
et Environnement (profil A)

CONDUCTEUR D'OPÉRATION : Chantal Carrie

COÛT DE L'OPÉRATION : **6 938 866 € TTC**
soit 161 348 € TTC par logement (2420 € TTC/m²)

DÉMARRAGE DES TRAVAUX : novembre 2016

MISE EN SERVICE : 26 novembre 2019



12 opérations ont également été suivies sur cet exercice, représentant 440 LLS et 69 M€ :

OPÉRATION	VILLE	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT (K€ TTC) TOTAL	MISE EN SERVICE PRÉVISIONNELLE
Côté Village - VEFA	Nice	21	3 382	17 février 2020
Port Nicéa - VEFA	Nice	34	4 813	1 ^{er} juillet 2020
Le Folio (Comboul) <i>Maîtrise d'Ouvrage Interne</i>	Nice	34	6 460 (prix de revient)	28 juillet 2020
INEDI (IKÉA) - VEFA	Nice	43	6 879	1 ^{er} trimestre 2022
Les Jardins de la Californie <i>Maîtrise d'Ouvrage Interne</i>	Nice	81	14 424 (prix de revient)	1 ^{er} trimestre 2022
NOUVEL'R - VEFA *	Nice	10	1 354	1 ^{er} trimestre 2022
CML - VEFA *	Nice	150	21 053	1 ^{er} trimestre 2024
Le Marceau * <i>Maîtrise d'Ouvrage Interne</i>	Nice	13	2 140 (prix de revient)	1 ^{er} trimestre 2022
Les Balcons du Soleil * <i>Maîtrise d'Ouvrage Interne</i>	Nice	15	2 249	1 ^{er} trimestre 2022
St Jean le Bas * <i>Maîtrise d'Ouvrage Interne</i>	Grasse	6	1 361	2 ^{ème} trimestre 2022
336 Ste Marguerite * <i>Maîtrise d'Ouvrage Interne</i>	Nice	20	3 487 (prix de revient)	3 ^{ème} trimestre 2022
NiceWay - VEFA *	Nice	13	1 924 (prix de revient)	1 ^{er} trimestre 2022
TOTAL		440	69 519 K€ TTC	

*227 LLS initiés en 2019

> Et pour 2020

En 2020, la DST livrera 89 LLS pour permettre d'accompagner l'effort du territoire sur l'offre nouvelle :

- Port Nicéa – 34 LLS
- Côté Village – 21 LLS
- Le Folio – 34 LLS

> L'entretien / la valorisation du patrimoine 2019

« L'entretien et la valorisation du patrimoine », est une activité majeure de la DST qui permet d'offrir aux locataires en place une modernisation de leur logement qui tend à offrir un cadre de vie similaire aux produits neufs.

• « Modernisations techniques » des résidences

6,8 millions d'euros ont été investis dans la modernisation de notre parc, afin d'offrir une qualité de service accrue pour près de 600 logements.

QUI ?	ONT BÉNÉFICIÉ DE QUOI ?	AVANTAGE ?	POUR COMBIEN ?
Près de 300 logements	Réhabilitation lourde : Isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries et équipement de chauffage et de production d'eau chaude...	Confort thermique et acoustique + diminution des charges individuelles de chauffage	5,5 M€
Près de 300 logements de 14 résidences	Réhabilitation thématique : fenêtre, ventilation, couverture	Confort thermique et acoustique + diminution des charges individuelles de chauffage	1,3 M€

Exemple : Les Piboules - Mandelieu (91 LLS)



• Renégociation des marchés d'entretien par voie d'Appel d'Offres

Côte d'Azur Habitat est tenu de par son statut d'EPIC de mettre en concurrence ses marchés d'entretien à cycle régulier.

Ainsi, en 2019, les services de Côte d'Azur Habitat ont modernisé leur approche sur les contrats de chauffage individuel au gaz et ventilation associée. Effectif au 1^{er} janvier 2020, le nouveau contrat est en « garantie totale » pour tous les logements concernés : 9 856 logements / soit près de 1 logement sur 2 du patrimoine de Côte d'Azur Habitat.

Si pour le locataire cette modernisation n'a pas donné lieu à une hausse de charges (hors hausse usuelle), notre client bénéficie de part ce nouveau contrat d'une « certitude » quant à la prise en considération de sa doléance :



le prestataire doit réparer et / ou changer la pièce défectueuse y compris une chaudière individuelle gaz complète.

Pour Côte d'Azur Habitat, ce type de contrat n'a pas d'impact financier, car les sommes allouées au budget de remplacement de pièces de chauffage individuel gaz est le même que le forfait payé au prestataire. Par contre, la gestion totale (et transparente) déléguée au prestataire est un gain de temps considérable pour les agents de terrain (pas de visite technique, pas de bon de commande etc.).

> Zoom sur le NPNRU

Depuis la signature du protocole de préfiguration le 1^{er} décembre 2017, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été engagé sur 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville : les Moulins - Point du Jour, l'Ariane et Les Liserons.

Ainsi en date du 15 juillet 2019, le Comité National d'Engagement a validé le contour du projet, tant sur les enjeux humains, techniques que financiers.

C'est ainsi, que le 15 novembre 2019, sur le site de St Augustin, la déclaration d'engagement a été signée entre autre, par le président de Nice Côte d'Azur, le préfet des Alpes-Maritimes, le Directeur Général de l'ANRU.

Il s'agit là du point de départ des opérations NPNRU niçoises.

En tant que bailleur principal sur ces 3 quartiers, Côte d'Azur Habitat s'est imposé comme un opérateur de premier rang dans le processus de transformation en profondeur de ces zones urbaines.

En collaboration avec Nice Côte d'Azur, Villes, Etat-DDTM, ANRU, Région, CDC, Côte d'Azur Habitat a participé activement à l'élaboration des futurs projets de renouvellement urbain, par la réalisation de diagnostics et analyses dans des domaines variés tels que le social, le technique, l'économique, le foncier, le patrimonial...

Les conclusions de ces études urbaines, menées en coconstruction avec les habitants des quartiers, ont été exposées aux Comités de Pilotage du 4 juin 2018 et du 27 septembre 2018, en présence des différents partenaires et élus. A l'issue de ces comités, les scénarios urbains pour chaque quartier ont été approfondis, avec pour objectif d'aboutir, pour le 1^{er} trimestre 2019, à un dossier composé d'un plan guide d'aménagement et des maquettes financières afférentes, pour présentation à l'ANRU.

Côte d'Azur Habitat est impliqué sur un total de 2 635 logements pour l'ensemble des 3 programmes de renouvellement urbain :

- 875 LLS démolitions (5 % du parc),
- 1 760 LLS réhabilitations,
- Reconstitutions de LLS (en dehors des QPV).

C'est un investissement de près de 200 M€ pour Côte d'Azur Habitat ; somme qui certes sera compensée pour partie par des subventions – mais ces subventions arrivant tardivement, Côte d'Azur Habitat devra en faire l'avance pendant plusieurs mois.

Ce NPNRU est un enjeu majeur pour Côte d'Azur Habitat car il faudra bien anticiper et en superviser les différentes phases tant le poids relatif sur l'investissement de l'Etablissement est important.

La concertation en direction des locataires

Le service politique de la Ville a développé en 2019 la concertation locative et des pratiques collaboratives entre le bailleur Côte d'Azur Habitat et ses locataires.

• Dans le cadre du plan de concertation locative

- ✓ 8 conseils locaux de concertation
- ✓ 1 conseil de concertation du Patrimoine

• Financement d'actions de médiation

- ✓ Médiation de nuit à Nice Ouest (Moulins)
- ✓ Médiation de nuit à Nice Est (Loggias du Paillon, Bon Voyage)
- ✓ Médiation de nuit à Carros
- ✓ Médiation de jour à Nice Est (Roquebillière)

• Amélioration du cadre de vie

- ✓ Conventions de Gestion urbaine et sociale de proximité à Nice (Ariane, Moulins, Liserons, Grasse, Carros, Trinité, St-Laurent-du-Var).
- ✓ Poursuite d'un chantier école à St-Laurent-du-Var pour la remise en peinture de cages d'escaliers au Point du jour.
- ✓ Mise en place d'actions menées au titre de la TFPB sur la métropole de Nice et la communauté d'agglomération de Grasse.
- ✓ Poursuite du dispositif « ABEIL » avec les associations AGIS 06 et Galice (travaux d'embellissement de logement avec baux glissants).
- ✓ Mise en œuvre de jardins partagés (Moulins, Vélodrome, etc.)
- ✓ Opérations Oxygènes à Nice (Ariane, Moulins), Grasse, Liserons, Carros, St-Laurent-du-Var.

• Les démarches participatives

- ✓ Participation à une formation-action sur les démarches participatives avec notamment, l'Université du Citoyen, la métropole Nice Côte d'Azur, l'association GALICE, la CAF, la déléguée du Prefet et les locataires du quartier des Liserons.
- ✓ Réflexions et échanges sur les démarches participatives en France avec :
 - L'USH/ UMR CNRS LA VUE/ ARHLM/IAUR ;
 - Sciences Politique Paris (Stratégies territoriales et urbaines (STU)).

• Mise en place de locataires référents (propreté, incivilités et ascenseurs)

- ✓ Nice Est à St-Charles, Les Chênes, St-Roch extension, St-Roch Vieux, Les Jardins de St-Roch, la Palmeraie
- ✓ Nice Ouest (Moulins).

• Formation des locataires aux éco gestes et à l'amélioration du cadre de vie

- ✓ Dispositif CLIINK à Grasse pour former les locataires aux éco gestes.
- ✓ Dispositif Hapi à Liserons à Nice pour former les locataires aux économies d'énergie.
- ✓ Partenariat Unis cité sur le département des Alpes Maritimes pour former les locataires aux éco gestes.
- ✓ Dispositif CIVIGAZ, partenariat avec ERDF et l'association Paje pour former les locataires aux économies d'énergie.

■ Une gestion financière qui s'adapte aux contraintes et aux besoins

Nonobstant un territoire tendu, sur lequel le foncier est rare et coûteux, et où la demande de logements sociaux est forte, l'Office poursuit sa politique d'investissement, et plus particulièrement cette année, au service de la production neuve, avec la livraison de **163 nouveaux logements** dans 4 résidences. Il est également intervenu sur son patrimoine, dans le cadre d'opérations ANRU à l'Ariane et aux Moulins, de réhabilitations énergétiques ou ciblées et pour améliorer l'accessibilité aux immeubles et logements, en fonction du calendrier inscrit dans le Plan Stratégique de Patrimoine.

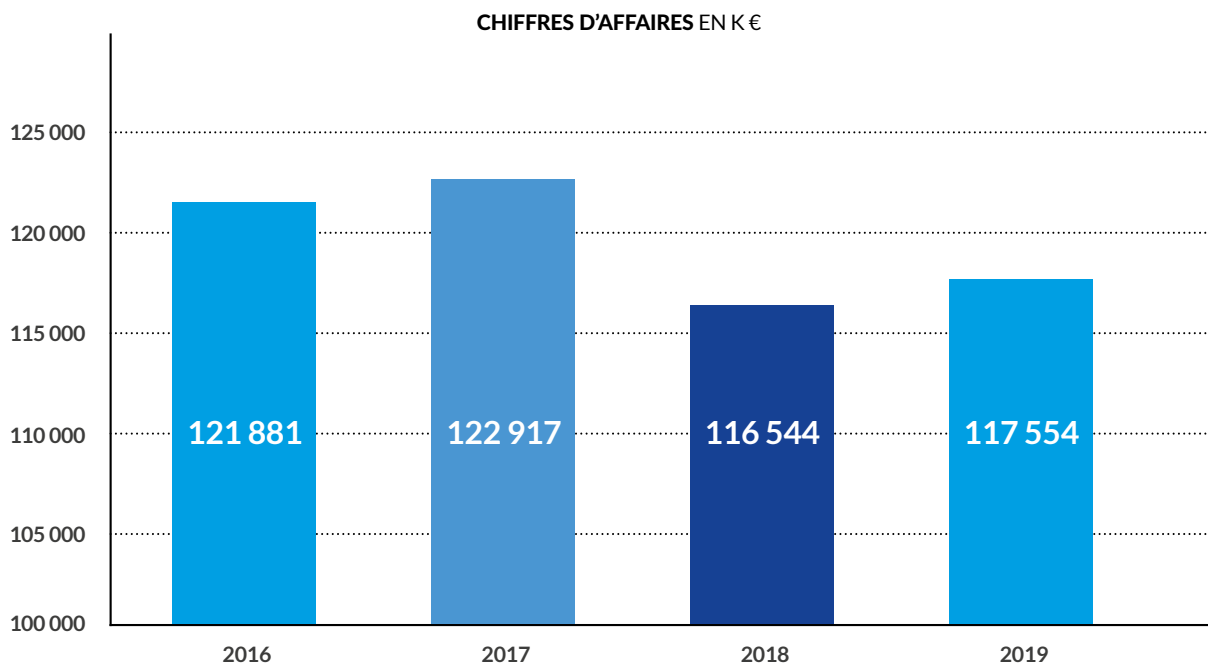
Ainsi, plus de **28 M€** de dépenses ont été comptabilisées, avec 19 M€ pour le développement de l'offre et 9 M€ sur le patrimoine existant, en prenant en compte les niveaux de performance énergétique demandés pour obtenir des aides financières, mais aussi afin de garantir un meilleur confort aux locataires.

Côte d'Azur Habitat poursuit son développement, avec des opérations en cours d'étude, de négociation ou dont les chantiers ont commencé, pour loger encore plus de concitoyens.



■ La situation financière

• Du côté de l'exploitation



Après une baisse significative en 2018, consécutivement à la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le chiffre d'affaires de l'Office croît de 0,87 %.

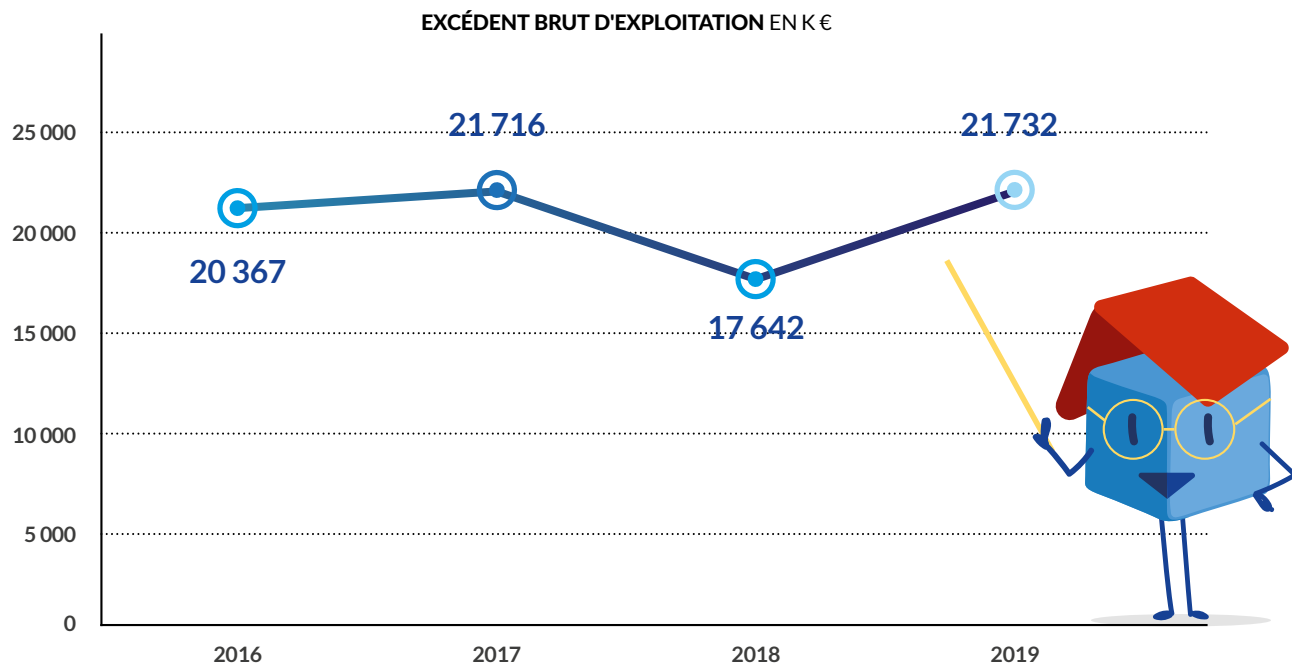
En effet, en complément de la livraison de 163 nouveaux logements, les différentes actions menées pour lutter contre la vacance, pour remettre le plus rapidement possible les biens à

la relocation et la revalorisation des loyers ont permis de couvrir la progression de la RLS (- 4 M€ soit 4,24 % des loyers).

Les charges récupérables sont quant à elles maîtrisées, en diminuant de 700 K€ (-2,5 %), ce qui redonne du pouvoir d'achat aux locataires.

■ La situation financière

• L'exédent brut d'exploitation



L'excédent brut d'exploitation (EBE) est un agrégat qui traduit la performance de l'activité courante de l'organisme, à savoir l'activité de location, avant impact de la politique de provisions et de gestion financière. Cet indicateur donne une vision objective de l'entreprise, et permet de déterminer la viabilité de son exploitation courante.

Après un effondrement de ce ratio en 2018, inhérent à la mise en place de la RLS, il revient au niveau de 2017, grâce aux actions entreprises pour y faire face.

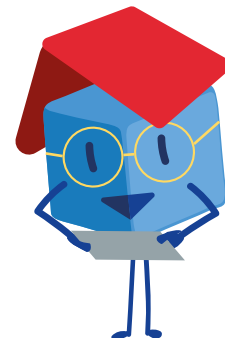
Cette évolution provient particulièrement de l'augmentation de

la marge globale, fruit de l'optimisation des recettes locatives (provenant de la livraison de 163 logements et de la lutte contre la vacance), et surtout de la gestion active de la dette, avec des remboursements anticipés et un réaménagement (allongement de la durée et baisses de marge) d'une partie de la dette CDC.

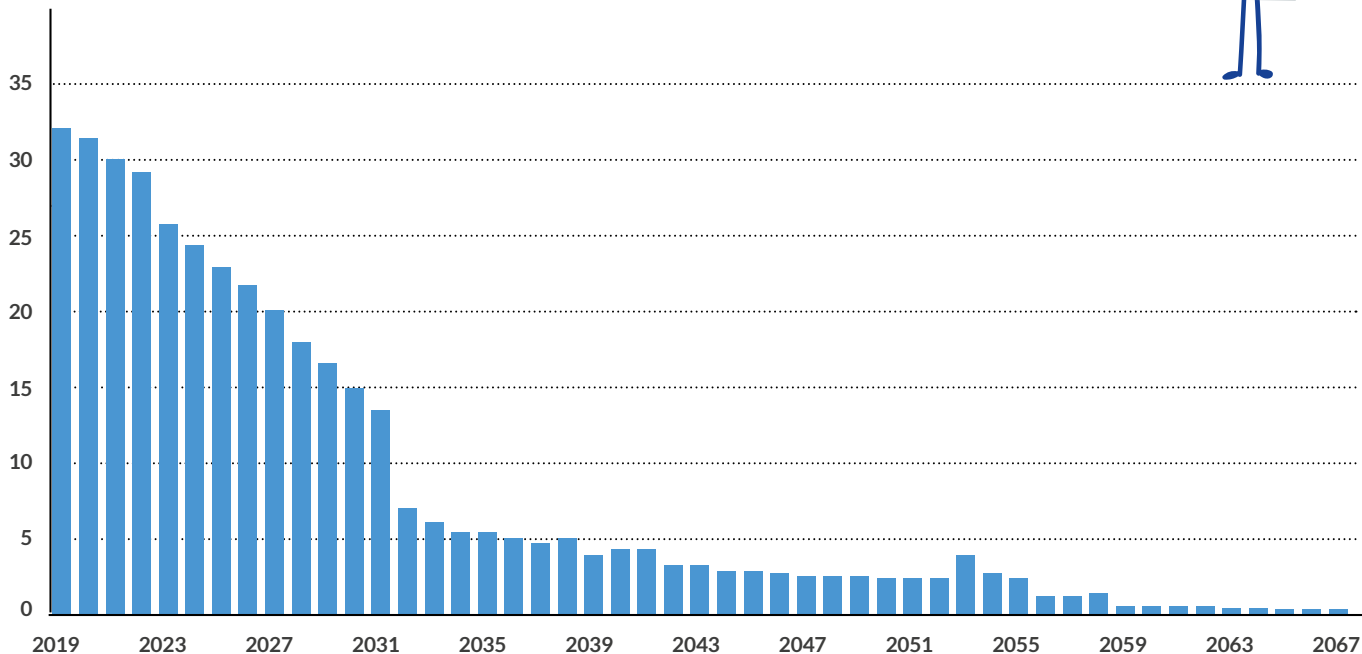
En complément, les efforts poursuivis sur les charges de personnel (- 740 K€ par rapport à 2018 en non récupérable) et la rationalisation des consommations en provenance des tiers sont venus compenser la hausse des cotisations CGLLS.

La situation financière

• Profil des annuités



PROFIL D'EXTINCTION DES ANNUITÉS 2019-2067 EN M€



Sur le long terme, l'extinction progressive des contrats en cours permettra de financer les nouvelles opérations de développement et les réhabilitations de notre patrimoine.

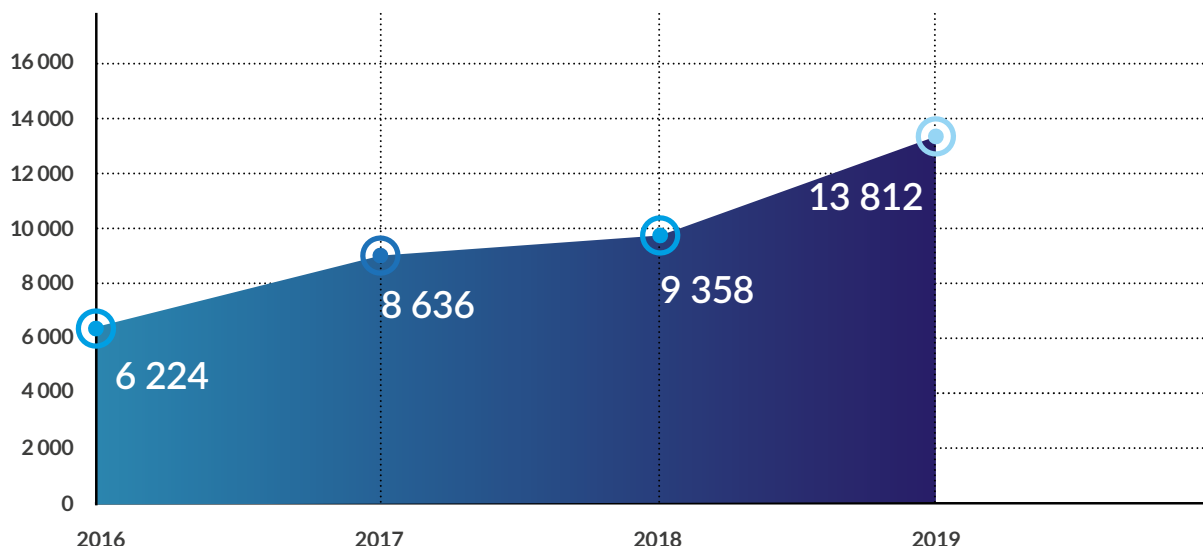
La gestion active de la dette, qui s'est traduite par un réaménagement des emprunts auprès de la Caisse des dépôts et Consi-

gnations (rallongement et baisse de marge) et par des remboursements anticipés de prêts 1 % auprès d'Action Logement, a permis de dégager des marges de manœuvre nécessaires pour faire face aux impacts de la RLS et de l'augmentation prévue des cotisations obligatoires à la CGLLS.

La situation financière

• L'autofinancement net HLM

AUTOFINANCEMENT NET HLM EN K€



Ainsi, dans le cadre d'une gestion rigoureuse, de nombreuses autres pistes d'économie des dépenses de fonctionnement sont poursuivies depuis plusieurs exercices, notamment en matière de maîtrise des effectifs et de la masse salariale.

De plus, la performance de l'exercice a profité de la baisse du taux de la TFPB sur la Commune de Nice et les consommations en provenance des tiers ont été rationalisées afin de contrebalancer les postes de dépenses obligatoires, tout en maintenant un effort sur l'entretien des résidences pour garantir une qualité du service rendu aux locataires.

Le passage en comptabilité commerciale a, par ailleurs, joué un rôle significatif dans le résultat annuel, en ce sens que les opérations comptables et financières ont dû être arrêtées par anticipation, afin que l'exercice soit définitivement clos au 1^{er} janvier

2020, jour du changement de régime comptable. Cela a donc restreint les possibilités d'intervention des fournisseurs, avec pour conséquence, un impact sur les dépenses.

En ce qui concerne les produits, la gestion active de la trésorerie, avec le suivi des liquidités et des placements, a permis de trouver des ressources complémentaires, mais sans commune mesure avec l'optimisation recherchée au niveau des recettes locatives.

L'ensemble de ces actions, conséquence d'une gestion saine et rigoureuse, se traduit par une capacité d'autofinancement PCG à 38,9 M€, et un autofinancement net HLM à 13,8 M€ qui respecte les ratios prudentiels du secteur HLM (soit 14,54 % sur l'exercice et 11,18 % sur 3 ans).

Saint-Etienne-de-Tinée

Retrouvez toutes les informations de Côte d'Azur Habitat sur le site Internet

www.cda-habitat.fr

**MERCI
POUR VOTRE ATTENTION**

