

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:  
Hôtel de Ville  
BP 2205  
06606 ANTIBES CEDEX

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

**Séance du 02 décembre 2019**

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

N° de la séance : 03

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

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

N° Enregistrement : BC.2019.212

Date de la convocation :  
**Le 26/11/2019**

**Certifié exécutoire compte tenu**

de l'affichage  
en date du **13 DEC. 2019**

de la réception s/Préfecture  
en date du **13 DEC. 2019**

Pour le Président,  
La Responsable de Service

  
Corinne SAINTE

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

**PRESENTS :**

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

**ABSENTS :**

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

**Madame BLAZY,**

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

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

La seconde génération de CUS est établie sur la période 2019-2024. Elle fera l'objet d'une évaluation à trois ans et une autre au terme de la convention.

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

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

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

Par courriel en date du 5 juin 2019, le bailleur SAH a transmis son projet de CUS à la CASA. L'élaboration de ce projet a fait l'objet de plusieurs réunions associant les personnes publiques concernées. En application du décret n°2019-801 du 26 juillet 2019, une proposition de plan de vente a été transmise par le bailleur le 28 août 2019.

SAH a transmis par courriel en date du 24 octobre 2019 la CUS adoptée par son conseil d'administration réuni en séance du 16 octobre 2019.

Ce document présente une évaluation de la CUS 2011-2017, un état des lieux de l'activité patrimoniale et sociale du bailleur et ses engagements sur la période 2019-2024 :

### ➤ **Évaluation de la CUS 2011-2017**

La fusion entre la SACEMA et la SEMIVAL n'étant effective que depuis janvier 2017, l'évaluation de la CUS 1ère génération 2011-2017 porte uniquement sur le patrimoine de la SACEMA.

Entre 2011 et 2017, la SACEMA a maintenu un effort de production constant, offrant une offre locative diversifiée, mixant les financements PLAI et PLUS et conservant de manière anecdotique des logements PLS. La SACEMA a dépassé son engagement en termes de production de logements, en livrant 399 logements sur la période 2011-2017, soit 57 logements par an en moyenne.

### ➤ **Etat des lieux**

#### • **Patrimoine du bailleur social**

SAH est exclusivement présent sur le territoire de la CASA. Elle dispose d'un patrimoine constitué de 1502 logements familiaux et 144 logements foyers, répartis sur les communes d'Antibes, Vallauris et Villeneuve Loubet. 7 % du patrimoine de la SAH est situé en QPV à Vallauris.

La CASA est le principal réservataire de logements à hauteur de 33 %, les autres réservataires étant l'Etat au titre de ménages prioritaires (16 %) et Action logement à hauteur de 16 %. Le bailleur dispose de logements qui ne font l'objet d'aucun droit de réservation à hauteur de 23 %, mais il existe un partenariat non formalisé avec Action logement sur ces logements, laissant une marge de manœuvre de seulement 10 % du parc pour du contingent propre bailleur.

Le parc de SAH est relativement récent, 48 % a été construit après 2005 et 31 % entre 1991 et 2005. En 2019, 54 % du parc de SAH a pu bénéficier d'un DPE, soit 812 logements. Ainsi, 18 % des logements sont étiquetés en D, E, F ou G.

Bien que peu nombreux en volume, les logements qui nécessitent des travaux de rénovation énergétique les plus importants (classe F et G) sont exclusivement situés en QPV.

La résidence les Mimosas (76 logements) a été réhabilitée en 2011. Les Jonquilles, les Silènes et les Oliviers, soit 170 logements ont été réhabilités en 2016.

- Etat de l'occupation sociale

Le taux de ménages monoparentaux sur le territoire de la CASA est très élevé (27 %), particulièrement sur le quartier QPV de Vallauris. Les seniors sont également largement présents en QPV.

La question du surendettement est une préoccupation croissante pour l'organisme. Depuis 6 ans, SAH a amélioré sa gestion des impayés, ce qui a permis d'obtenir une créance locative rapportée au quittancement de 22,47 % en 2011 à 13,39 % en 2017. Le taux de recouvrement est de 98,68 % en 2018.

➤ **Engagements en matière de politique patrimoniale 2019-2024**

- Réhabilitation et maintenance (PP-2 et PP-3)

L'ensemble du parc de logements hors QPV a été mis à niveau via des actions de la SACEMA puis de SAH.

Le patrimoine de SAH comporte 38 logements avec une étiquette F ou G. Ils se situent tous au sein du QPV.

Le parc situé en QPV est actuellement confronté à des problématiques lourdes d'état du bâti. Un diagnostic est en cours de réalisation sur la période 2018-2020 afin d'identifier les futures actions à mener sur le parc situé en QPV, sans engagement de SAH en matière de travaux de rénovation énergétique.

Concernant les engagements en matière de réhabilitation, SAH a précisé dans sa CUS deux scénarios :

- Un premier scénario portant sur la période 2018-2022 et intégrant :
  - ✓ Des travaux de gros entretiens et d'amélioration dans 16 résidences (454 logements) ;
  - ✓ Des travaux de gros entretien dans 31 résidences (406 logements) ;
  - ✓ Des travaux d'entretien courant dans 28 résidences (536 logements).
- Un second scénario portant sur la période 2023-2027 et intégrant :
  - ✓ La réhabilitation du Foyer national (16 logements) ;
  - ✓ Des travaux de gros entretiens et d'amélioration dans 1 résidence (31 logements) ;
  - ✓ Des travaux de gros entretien dans 16 résidences (509 logements) ;
  - ✓ Des travaux d'entretien courant dans 39 résidences (840 logements).

Il est important de noter que bien que les travaux de rénovation énergétiques ne soient pas identifiés en tant que tels, des travaux de gros entretien sont bien programmés sur la quasi-totalité du parc (1416 logements concernés).

- Politique de développement (PP-1 et PP-1bis)

SAH ambitionne de livrer annuellement 80 logements. En tenant compte des opérations déjà identifiées, les livraisons seront plus importantes durant les premières années de mise en œuvre du PSP, atteignant jusqu'à 192 logements livrés en 2020.

En plus de l'offre locative, SAH développe également une offre en accession sociale, avec la livraison de 18 logements en 2021.

Par ailleurs, SAH voit son périmètre d'intervention s'élargir avec des projets de logements sur les communes de Biot, Saint Paul de Vence, la Colle sur loup et Tourrettes sur Loup.

Sur les années 2019-2024, SAH a pour objectif d'agréer 500 logements et de produire des logements PLAI adaptés sur chacune de ses opérations financées en totalité ou partie en PLAI.

Si le volume de logements en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) peut paraître faible, il est important de noter que le bailleur se positionne sur des opérations qui peuvent être chronophages et coûteuses et où les autres bailleurs ne souhaitent pas intervenir.

- Plan de vente aux occupants

SAH a procédé à la vente de 18 logements sur la période 2015-2017. De plus, elle s'est engagée dans le cadre de son PSP à vendre 5 à 10 logements par an sur la période 2018-2027, comme en atteste le plan de vente transmis à la CASA.

➤ **Engagements en matière de qualité de service rendu aux locataires**

Au regard des résultats de l'étude portant sur la satisfaction des locataires en 2018, SAH ambitionne d'atteindre un taux de 80 % de locataires satisfaits (78 % en 2018) en maintenant sa mobilisation sur les fondamentaux de son métier.

- Amélioration de l'accessibilité du patrimoine (SR-1)

Sur son patrimoine, SAH dispose à ce jour de :

- 23 logements adaptés PMR,
- 633 logements accessibles et adaptables (livraisons récentes aux normes PMR),
- 181 logements accessibles mais non adaptables.

SAH est engagée dans une politique globale et durable de prise en compte du vieillissement et du handicap par la réalisation de logements adaptés dans le cadre d'opérations de réhabilitation, de nouvelles constructions ou d'acquisitions/améliorations.

Depuis 2018, une commission de validation des travaux d'aménagement a été mise en place. Toutes les demandes de transformation et d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement y sont étudiées et les décisions sont prises sur la base d'un règlement intérieur stipulant les conditions et les montants pris en charge par le bailleur.

Un budget de 6.000,00 € par logement est réservé à ces travaux d'adaptation. La participation de SAH peut aller jusqu'à 90 % du montant des dépenses et varie en fonction des conditions déterminées par le règlement intérieur.

SAH ambitionne que 61 % des logements soient accessibles aux PMR à l'horizon 2024 (contre 49 % en 2019).

- Amélioration des mutations internes

Bien que cet indicateur soit optionnel, SAH a souhaité s'engager sur un taux de 15 % du nombre de mutations au sein de son parc, en lien avec les préoccupations de la CASA sur ce sujet. Cette mission devrait pouvoir être confortée grâce à la gestion en flux des réservations de logement.

- Lutte contre les impayés

Le traitement mis en place par SAH s'inscrit dans une démarche pérenne qui tient compte de la solvabilité, de l'endettement et des problématiques environnementales des foyers. SAH est fortement engagée dans une politique d'accompagnement de ses clients/locataires, de lutte contre l'exclusion des familles en difficultés sociales et familiales.

Le peu de procédures d'expulsion menées à terme par SAH (3 en 2018 dont une pour troubles graves du voisinage) montre sa volonté, à travers un fort accompagnement des ménages en difficultés, de maintenir les familles dans le logement. En effet, tout au long du parcours résidentiel SAH met tout en œuvre pour que les familles en difficulté ne perdent pas leur logement.

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

SAH est actuellement dans une démarche de maîtrise des coûts et de réduction des coûts avec une ambition dès 2020 d'un coût de gestion de 1 182 €, pour 1 145 € à l'horizon 2024.

➤ **Engagements en matière d'attribution 2019-2024**

SAH s'engage à respecter les obligations réglementaires, à savoir que :

- 25% des attributions annuelles hors QPV seront consacrées aux demandeurs du premier quartile,
- 25% des attributions annuelles seront consacrées aux ménages prioritaires.

Dans ce cadre, l'ensemble des éléments transmis par le bailleur concernant sa convention d'utilité sociale répondent majoritairement aux enjeux du territoire de la CASA.

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

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

Il est proposé au Bureau communautaire :

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

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

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

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

Le Président,

  
Jean LEONETTI



# CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2019 – 2024



**ENTRE :**

**L'Etat**, représenté par Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur,

**ET**

**Sophia Antipolis Habitat**, dont le siège social est situé à Hôtel de Ville d'Antibes Juan-Les-Pins, Cours Masséna, BP 2205 06606 Antibes Cedex 6, représenté Madame Marguerite BLAZY, agissant en qualité de présidente, dûment habilitée à l'effet des présentes, conformément à la délibération du conseil d'administration du 16 octobre 2019.

**ET**

**(le cas échéant) Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**, dont le siège social est situé à Hôtel de Ville d'Antibes Juan-Les-Pins, Cours Masséna, BP 2205 06606 Antibes Cedex 6, représenté par Monsieur LEONETTI agissant en qualité de Président de l'agglomération, dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération du :

Date :

<b>L'Etat</b>	<b>Le bailleur</b>	<b>Le cas échéant, l'EPCI</b>

## PREAMBULE

*Les conventions d'utilité sociale (CUS) ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).*

*Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de 6 ans, des engagements, en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. Elles permettent en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.*

*La CUS constitue avant tout un cadre réaliste d'échanges et de suivi partenarial entre l'organisme, les collectivités parties prenantes et les services de l'Etat. C'est dans cet esprit que la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et son décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 ont considérablement simplifié le cadre réglementaire d'élaboration des nouvelles CUS, qui portent sur la période 2018-2023, en réduisant le nombre d'engagements des organismes.*

*Les engagements pris par l'organisme doivent être cohérents avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) ou le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ils doivent aussi être compatibles avec les équilibres économiques et financiers de l'organisme.*

*Cette seconde génération de CUS fera l'objet d'une évaluation à trois ans et d'une autre au terme de la convention. A l'initiative de l'organisme, elle pourra faire l'objet d'un avenant pour introduire la Nouvelle Politique de Loyer (NPL), qui s'appliquera alors jusqu'à la fin de la CUS. La NPL s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier qui suit la signature de la convention ou de l'avenant, et au plus tôt à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.*

## SOMMAIRE

<b>I – PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME AU 1/01/19</b>	<b>5</b>
<b>II – EVALUATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2011-2017</b>	<b>8</b>
1) Evolution du contexte lié à l'organisme entre 2011 et 2017	8
2) Suivi des engagements	9
2-1) Développement de l'offre de logements locatifs sociaux	9
2-2) Développement de l'offre de logements à destination des personnes défavorisées	11
2-3) Attributions en faveur des ménages prioritaires	12
2-4) Rénovation du parc de l'organisme	13
2-5) Accession sociale à la propriété	14
3. Synthèse de l'évaluation de la CUS 2011-2017 et enseignements pour la CUS 2018-2023.16	
<b>III – ÉTAT DES LIEUX</b>	<b>18</b>
1) État des lieux du patrimoine	18
2) État du service rendu	21
2-1) Evaluation de l'état du service rendu	21
2-2) La vacance et le taux de rotation au sein du parc	24
2-3) La prévention du risque d'impayés	25
3) État de l'occupation sociale	27
<b>IV - CAPACITE ECONOMIQUE, FINANCIERE ET PATRIMONIALE A REALISER DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>30</b>
<b>V – ENGAGEMENTS 2019-2024 EN MATIERE DE POLITIQUE PATRIMONIALE</b>	<b>31</b>
1) Analyse des besoins des territoires et des besoins de réhabilitation	31
1-1) Analyse des besoins du territoire de la CASA	31
1-2) Analyse des besoins en réhabilitation du parc de SAH	34
2) Engagements sur la politique patrimoniale	36
2-1) Engagements en matière de production nouvelle	36
2-2) Engagements en matière de rénovations énergétiques	38
2-3) Engagements en matière de réhabilitations	39
2-4) Engagements liés à l'activité « logements-foyers »	39
<b>VI – ENGAGEMENTS 2019-2024 EN MATIERE D'AMELIORATION DE LA QUALITE DE SERVICE RENDU</b>	<b>41</b>
1) Analyse des axes d'amélioration du service rendu	41

<b>2) Plan d'actions pour améliorer la qualité du service rendu</b>	<b>42</b>
2-1) Amélioration de la qualité de service	42
2-2) Amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite	42
2-3) Amélioration des mutations internes	44
2-3) Maîtrise des loyers et des charges	44
2-4) Lutte contre les impayés	44
<b>VII – CAHIER DES CHARGES 2019-2024 DE GESTION SOCIALE</b>	<b>47</b>
<b>1) Engagements pour améliorer le rôle social</b>	<b>47</b>
1-1) Politique d'attributions	47
1-3) Politique en matière de mixité sociale	48
1-4) Politique en matière de logements des publics prioritaires	49
1-5) Nouvelle Politique des Loyers	49
<b>VIII – COUT DE GESTION</b>	<b>50</b>
<b>IX – SYNTHÈSE DU PLAN DE DEVELOPPEMENT 2019-2024 EN MATIERE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE</b>	<b>51</b>
<b>IX – SYNTHÈSE DES ACTIONS MENEES EN MATIERE DE POLITIQUE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>52</b>
<b>X – SYNTHÈSE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXE 1 : ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE</b>	<b>57</b>
<b>ANNEXE 2 : ETAT DU SERVICE RENDU</b>	<b>61</b>
<b>Critères de notation du service rendu</b>	<b>63</b>
1.1.1 Critère ENVIRONNEMENT	63
1.1.2 Critère PATRIMOINE	64
<b>ANNEXE 3 : ETAT DE L'OCCUPATION SOCIALE</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXE 4 : PLAN DE MISE EN VENTE</b>	<b>67</b>

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

<b>Tableau 1 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements</b> .....	10
Tableau 2 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements livrés .....	10
Tableau 3 : Engagements 2019-2021 d'agrément et de livraisons de LLS à l'échelle de l'EPCI CA Sophia Antipolis .....	36
Tableau 4 : Engagements 2022-2024 d'agrément de LLS à l'échelle du département des Alpes Maritimes .....	37
Tableau 5 : engagements 2019-2024 en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à l'échelle du département des Alpes Maritimes .....	42
Tableau 6 : engagements 2019-2024 en matière d'attributions aux ménages modestes à l'échelle de l'EPCI CA Sophia Antipolis .....	49
Tableau 7 : engagements 2019-2024 en matière d'attributions aux publics prioritaires, à l'échelle de l'EPCI CA Sophia Antipolis .....	49

# **I – Présentation Générale de l'organisme au 1/01/19**

**Présidente Directrice Générale : Marguerite BLAZY**

**Directrice : Marie-Claude ROULET**

**Personne responsable du suivi de la CUS : Patrick CIARLONE**

**Adresse : 670, Première Avenue – Immeuble le Kallisté, 06600 Antibes**

**Statut juridique : Société anonyme**

**Description de l'actionnariat : la société est composée de 24 actionnaires, 13 administrateurs, dont 2 administrateurs représentant des locataires :**

- 55,3 % : commune d'Antibes
- 16,1% : CASA
- 11,4% : commune de Vallauris
- 3,8% : Compagnie Hoche
- 3,4% : Caisse d'Epargne
- 1,8% : CDC
- 1,9% : Crédit Lyonnais
- 1,5% : Habiter COGEAD
- 0,8% : LEGRAND SA
- 0,7% : SEREL
- 0,7% : BPCA
- 0,4% : Habitat en Région Service
- 0,4% : Provençale de Participations
- 0,8% : Action Logement Immobilier
- 0,4% : Amallia
- 0,4% : Deromedi
- 0,2% : Franpart
- Moins de 0,2% : Syndicat des Fabricants de Poterie et Céramique, Union Locale des Syndicats Confédérés, Union des Artisans Potiers, Syndicat CFDT Centre Hélio Marin, M. Bonfant, M. Lescan

**Nombre de salariés : 15 salariés au 31/12/2018**

**Plan Stratégique de Patrimoine validé par le CA du 14 mai 2019, portant sur la période 2018-2027**

**Nombre de logements familiaux gérés : 1502**

**Nombre de logements familiaux en propriété : 1502**

**Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 144**

**Nombre de logements vendus en 2015-2017 dans le cadre de l'activité d'accession sociale : 18**

**Nombre de logements vendus au locataire en 2015-2017 : 0**

**Nombre de logements mis en commercialisation au locataire en 2015-2017 : 0**

**Territoires d'implantation actuels :**

- 06600 Antibes
- 06220 Vallauris
- 06270 Villeneuve-Loubet

**Territoires d'implantation visés :**

- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

**Présentation générale de l'organisme et de son histoire :**

Située géographiquement sur le territoire de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), Sophia Antipolis Habitat (SAH) dispose d'un patrimoine d'un peu plus de 1600 logements, localisés sur les communes d'Antibes, de Vallauris et de Villeneuve-Loubet ainsi que de commerces en pied d'immeubles.

A partir de 2013, la SACEMA a bénéficié d'une recapitalisation qui lui a permis grâce aux fonds apportés par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, de reprendre son développement et d'assurer la réhabilitation de son patrimoine le plus ancien.

La SACEMA est devenue un outil communautaire et a cherché à se développer sur toutes les communes de la CASA, son implantation historique étant jusque-là limitée à la seule commune d'Antibes.

En cours d'année 2016, la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis a mené une étude lui permettant d'identifier les possibilités de mutualisation et/ou de rapprochement des deux Sociétés d'Economie Mixte Immobilières intervenant sur son territoire, aux fins de réaliser notamment des économies d'échelle :

- La SACEMA disposait d'un patrimoine de 1212 logements familiaux, tous conventionnés et situés sur la commune d'Antibes, ainsi que de quelques commerces et locaux en pied d'immeubles (45). Elle était également propriétaire d'un foyer de jeunes travailleurs, d'un foyer de logements d'urgence ainsi que d'une résidence sociale représentant 126 logements au total.
- La SEMIVAL gérait un patrimoine de 119 logements situés dans le centre ancien de la commune de Vallauris, son actionnaire majoritaire. Elle était également propriétaire de 9 logements en résidence sociale. Par ailleurs, elle détenait un patrimoine de locaux commerciaux à destination principalement d'artisanat.

Après avoir étudié les scénarii proposés, la SACEMA ainsi que la SEMIVAL ont décidé, d'un commun accord, que la fusion-absorption de la SEMIVAL par la SACEMA était le rapprochement le plus adapté permettant à l'outil renforcé (SACEMA + SEMIVAL) d'atteindre une taille critique et ainsi d'assurer la poursuite du développement et de l'entretien du parc existant sur les communes d'implantation.

Sophia Antipolis Habitat (SAH) est donc issue de la fusion entre la SACEMA et la SEMIVAL, SEM des villes d'Antibes et de Vallauris. La fusion est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Aujourd'hui, SAH a atteint le nombre de logements et la capacité financière nécessaires qui lui permettent d'assurer des missions répondant aux besoins en termes de logements du territoire sophilopolitain. Elle entend, sous l'impulsion de son conseil d'administration, poursuivre ses objectifs de développement maîtrisé, de diversification de produits, de service rendu aux locataires et au territoire.

La loi dite Elan, du 23 novembre 2018, oblige les organismes gérant moins de 12000 logements à se regrouper au 01/01/2021.

Dans ce contexte, pour SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT, deux types de regroupement sont possibles :

- **Adossement vertical** : Ensemble de sociétés composé majoritairement d'OLS et/ou de SEM et piloté par l'un d'entre eux qui contrôle les autres ou ensemble de sociétés composé principalement d'OLS et/ou de SEM lorsqu'une société mère non-HLM les contrôle
- **Adossement horizontal** : Ensemble d'OLS (organismes HLM et/ou des SEM) qui détiennent entre eux une Société Anonyme de Coordination (SAC).

Différents scénarios ont été étudiés et de nombreuses rencontres avec les acteurs du secteur ont été organisées. A l'heure de l'écriture de la présente CUS, aucun d'entre eux n'a été validé mais la volonté du Conseil d'Administration de SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT, d'afficher une feuille de route concrète et réaliste au travers de sa CUS, a été confirmée. Elle devrait s'imposer de 2019 à 2024, quel que soit le scénario choisi afin d'assurer la pérennité de la structure, garantir une bonne lisibilité en termes de gestion de son patrimoine et de service rendu à ses locataires et poursuivre son développement au service notamment, des collectivités qui la composent.

## II – Evaluation de la Convention d’Utilité Sociale 2011-2017

La fusion entre la SACEMA et la SEMIVAL n’étant effective que depuis janvier 2017, l’évaluation de la CUS 1ère génération 2011-2017 porte uniquement sur le patrimoine de la SACEMA tandis que la nouvelle CUS porte sur un périmètre plus large, celui de la SACEMA et de la SEMIVAL.

### 1) Evolution du contexte lié à l’organisme entre 2011 et 2017

Lors de l’élaboration de la CUS 1ère Génération, la SACEMA, est l’outil de construction de la ville d’Antibes qui détient la majorité de son capital.

Sur cette période, la SACEMA s’est dotée d’un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et a augmenté son capital dans l’objectif de construire de nouveaux logements locatifs sociaux, d’optimiser la gestion de ces logements, de réhabiliter et d’entretenir son parc locatif.

En parallèle, la SACEMA s’est positionnée pour devenir la SEM de la CASA. De ce fait, la collectivité est entrée au capital de la SACEMA en 2013. Depuis la SACEMA, a étendu son champ d’intervention sur les autres communes de la Communauté d’Agglomération.

Par ailleurs, en cours de l’année 2016, la CASA a mené une étude lui permettant d’identifier les possibilités de mutualisation et/ou de rapprochement de la SEMIVAL et de la SACEMA, toutes deux intervenant sur son territoire.

Situées toutes deux géographiquement sur le territoire de la CASA, la SEMIVAL et la SACEMA sont deux Sociétés d’Economie Mixte Immobilières :

- La SACEMA gère alors 1202 logements situés principalement sur la Commune d’ANTIBES, actionnaire majoritaire.
- La SEMIVAL, quant à elle, gère un patrimoine d’une centaine de logements outre des locaux commerciaux à destination particulièrement d’artisanat, situés sur la Commune de VALLAURIS, son actionnaire majoritaire. Elle intervient particulièrement dans le centre ancien de la ville, situé en QPV.

Après avoir étudié les scénarii proposés, la SACEMA ainsi que la SEMIVAL, ont décidé, d’un commun accord, de la fusion absorption de la SEMIVAL par la SACEMA. Au terme de la procédure, la SEMIVAL a été dissoute et l’intégralité de son patrimoine transmis à la SACEMA.

**La SACEMA a changé de dénomination sociale pour s’appeler SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT (SAH).**

## 2) Suivi des engagements

### 2-1) Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

#### En termes de production :

Entre 2011 et 2017, la SACEMA a maintenu un effort de production, offrant une offre locative diversifiée, mixant les financements PLAI et PLUS, en conservant de manière anecdotique des logements PLS. La production de logements PLUS représente 71,16% de la production globale, les PLAI 26,45% et les PLS 2,38%.

Livraisons en 2011 : 0 logements

Livraisons en 2012 : 57 logements

Livraisons en 2013 : 8 logements

Livraisons en 2014 : 152 logements

Livraisons en 2015 :

- Les Jardins de Lully à Antibes : Programme élaboré en partenariat avec la CASA, il se compose de 40 logements
- Allia Garden II à Antibes : la SACEMA s'est portée acquéreur de 5 logements supplémentaires dans cette résidence dans laquelle est déjà propriétaire de 22 logements. Ces 5 logements ont été acquis sous forme d'usufruit locatif pour une durée de 15 ans.
- 

Livraisons en 2016 :

- Les Balcons de l'Estagnol à Antibes composée de 10 logements
- Les Sables d'Argent à Antibes. Cette résidence sociale dédiée aux travailleurs saisonniers composée de 11 logements est gérée par l'association API Provence.
- Parc Vauban à Antibes composée de 33 logements
- Parc Vauban ULS à Antibes composée de 15 logements

Historiquement, la SACEMA est l'outil de construction de la ville d'Antibes. Avec l'entrée dans son capital de la CASA, la SACEMA a pour ambition de se développer sur les autres communes de l'agglomération. Pourtant, la programmation de la SACEMA en 2016 et de SAH en 2017, se situe sur la commune d'Antibes.

#### En termes d'acquisition-amélioration :

La CASA s'est rapprochée de la SACEMA pour qu'elle se porte acquéreur, réalise les travaux d'urgence, procède à une réhabilitation et crée des logements destinés à un public « jeune » d'un immeuble préempté sur la commune d'Antibes. Les travaux d'amélioration sont achevés et la gestion de la Résidence Sociale Les Sables d'Argent, composée de 11 logements, a été confiée à API Provence.

**Tableau 1 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements**

<b>Logements financés (A1)</b>							
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>
<b>Engagements CUS</b>	62	60	60	60	60	60	362
<b>Engagements actualisés</b>	Sans objet						
<b>Réalisés</b>	<b>88</b>	<b>22</b>	<b>70</b>	<b>137</b>	<b>81</b>	<b>91</b>	<b>489</b>

Lors de l'élaboration de la CUS, l'engagement initial pris par la Direction de la SACEMA était de financer 62 logements en 2011, puis 60 logements par an sur la période 2012–2016, soit un total de 362 logements.

La SACEMA a été recapitalisée en 2013, ce qui lui a permis d'augmenter son développement et de financer 489 logements soit 35% de plus que l'objectif initial.

**Tableau 2 : évaluation des engagements de la CUS 1 en matière de logements livrés**

<b>Logements livrés (A2)</b>							
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>
<b>Engagements CUS</b>	45	45	62	60	60	60	332
<b>Engagements actualisés</b>	Sans objet						
<b>Réalisés</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>8</b>	<b>152</b>	<b>45</b>	<b>69</b>	<b>331</b>

Historique des logements livrés A2 :

- 2011 : 0 PLAI ; 0 PLUS ; 0 PLS
- 2012 : 9 PLAI ; 48 PLUS ; 0 PLS
- 2013 : 2 PLAI ; 5 PLUS ; 1 PLS
- 2014 : 42 PLAI ; 105 PLUS ; 5 PLS
- 2015 : 12 PLAI ; 31 PLUS ; 2 PLS
- 2016 : 28 PLAI ; 40 PLUS ; 1 PLS

Sur l'ensemble de la CUS 1ère génération, la SACEMA a livré 331 logements soit près de 100% de l'objectif initial de 332 logements, dont :

- 69.18% logements en catégorie PLUS
- 28.10% logements catégorie PLAI.
- 2,72% logements catégorie PLS

L'évolution des livraisons sur la période 2011-2016 a fortement varié en raison de retards de chantier.

### Typologie des logements livrés :

- Programme « Vauban Macé » : 20 T2; 11 T3; 7 T4; 1 T5
- Programme « Résidence Emma » : 2 T1; 12 T2; 36 T3; 10 T4; 2 T5
- Programme « Villa Mikaël » : 7 T2; 1 T3
- Programme « Résidence Alphée » : 3 T2; 7 T3
- Programme « Porte des Remparts » : 1 T3
- Programme « Piazza Verde » : 12 T2; 1 T3; 2 T4
- Programme « Coppélia » : 11 T2; 19 T3; 10 T4
- Programme « Piazza Verde ULS » : 3 T2
- Programme « Eden Square » : 3 T2; 3 T3; 1 T4
- Programme « Allia Garden » : 9 T2; 13 T3
- Programme « Les Jardins de Lully » : 5 T2; 22 T3; 11 T4; 2 T5
- Programme « Green Park » : 8 T3; 2 T4
- Programme « Allia Garden II » : 5 T3
- Programme « Les Balcons de l'Estagnol » : 9 T3; 1 T2
- Programme « L'Arabesque » : 1 T1; 18 T2; 10 T3; 2 T4
- Programme « Parc Vauban » : 11 T2; 14 T3; 8 T4
- Programme « Parc Vauban ULS » : 4 T2; 8 T3; 3 T4
- Programme « Loft Avenue » : 26T2; 20 T3; 12 T4

## 2-2) Développement de l'offre de logements à destination des personnes défavorisées

<i>Hébergements et logements adaptés financés (B1)</i>							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
<b>Engagements CUS</b>	0	0	20	0	0	0	20
<b>Engagements actualisés</b>	Sans objet						
<b>Réalisés</b>	0	0	10	11	0	53	74

L'offre de logements à destination des personnes défavorisées était prévue pour l'année 2013 via la construction de 20 logements.

Finalement, l'objectif a été largement dépassé, avec le financement de la construction de 10 logements en 2013, 11 en 2014 puis 53 en 2016. L'écart entre l'objectif et les logements financés est dû à la réalisation d'une Résidence Autonomie pour personnes âgées que la Ville d'Antibes a demandé à SAH de réaliser sur un terrain lui appartenant. Cette résidence sera gérée par la CCAS d'Antibes.

<b>Hébergements et logements adaptés livrés (B2)</b>							
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>
<b>Engagements CUS</b>	0	0	0	20	0	0	20
<b>Engagements actualisés</b>	Sans objet						
<b>Réalisés</b>	0	0	0	0	0	11	11

L'opération de 10 logements financée en 2013 a été finalement livrée tout début 2017 car le chantier a pris de retard pour des raisons de défaillance d'entreprises.

L'opération de 11 logements financée en 2014 a été livrée en 2016 car avant d'entreprendre les travaux de cette résidence acquise par préemption, il a fallu reloger les occupants.

### 2-3) Attributions en faveur des ménages prioritaires

Avec la CASA, la SACEMA a signé une convention de partenariat Plateforme Hébergement logement en octobre 2015. Cette Plateforme Hébergement Logement réunit les acteurs locaux autour d'un public ciblé en vue de tenter d'établir un possible parcours résidentiel. Elle propose un éclairage complémentaire des situations sociales des demandeurs de logement pouvant relever du Plan Départemental d'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et être éligible à l'accord collectif départemental.

<b>Attributions PDALPD (F2)</b>							
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>
<b>Engagements CUS</b>	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
<b>Nb de ménages prioritaires logés</b>	7	20	17	69	25	30	168
<b>Nb total d'attributions</b>	46	128	136	125	113	118	666
<b>Réalisés</b>	15%	16%	13%	55%	22%	25%	25%

La SACEMA avait pour objectif initial de loger 9% des ménages désignés par la Commission départementale de Médiation sur le contingent préfectoral.

<b>Attributions DALO (F3)</b>							
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>
<b>Engagements CUS</b>	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
<b>Nb de ménages DALO logés</b>	0	3	4	44	14	13	78
<b>Réalisés</b>	0%	0,02%	3%	35%	12%	11%	12%

Les importants écarts d'attributions peuvent s'expliquer par le peu de logements livrés durant les années 2011 (0), 2012 (57) et 2013 (8). Par ailleurs, la CASA menait une politique très sociale en matière d'attribution de logement, son objectif principal étant de loger les plus

défavorisés avant qu'il ne constitue un dossier DALO. De fait le nombre de DALO à reloger était maintenu à un niveau bas. Du fait également d'une aide directe allouée aux demandeurs les plus anciens, la CASA a privilégié l'attribution à ces familles et il n'y a eu que très peu de constitutions de dossiers DALO en raison de l'ancienneté de la demande.

A partir de 2014, la SACEMA a livré un nombre plus conséquent de logements (152 en 2014 par exemple), ce qui a permis, grâce à l'implication dans le processus des partenaires réservataires, de mobiliser les attributions en faveur des demandeurs DALO et des sortants de structures également. La mobilisation de tous les acteurs partenaires, combiné à un travail sur les échanges de logements, l'idée étant de loger les demandeurs DALO dans des logements adaptés en termes de loyer aux ressources des ménages, a permis à la SACEMA de son retard en 2014 et de trouver un rythme d'attribution constant sur les autres années pour finalement atteindre l'objectif et même le dépasser légèrement.

<b>Relogements sortant d'hébergements (F4)</b>							
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>
<b>Engagements CUS</b>	5	5	5	6	6	6	33
<b>Réalisés</b>	0	2	1	18	2	11	34

- En 2012, sur 20 attributions, 2 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2013, sur 17 attributions, 1 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2014, sur 69 attributions, 18 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2015, sur 25 attributions, 2 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.
- En 2016, sur 30 attributions, 11 attributions aux personnes ou ménages sortant d'hébergement ou de logement adapté.

Le dépassement de l'objectif initial a été permis grâce aux nombreuses livraisons ainsi qu'à la mobilisation des réservataires pour le relogement des familles relevant des accords collectifs (CASA, plateforme logement, dispositif aide directe). De plus, la quasi-totalité du contingent préfectoral prioritaire a été attribué à des ménages DALO et 25% sur le contingent ACTION LOGEMENT.

## **2-4) Rénovation du parc de l'organisme**

<b>Logements rénovés (C4)</b>							
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Total</b>
<b>Engagements CUS</b>	246	0	0	0	0	0	246
<b>Réalisés</b>	76	0	0	0	0	170	246

Depuis 2014, la SACEMA s'est engagée dans la réhabilitation des résidences Jonquilles, Silènes et Oliviers dont les travaux étaient prévus dans son PSP, soit un total de 170 logements concernés.

La possibilité de financer ces réhabilitations a été permise par la recapitalisation de la SACEMA intervenue en 2013 et sur les années suivantes.

A partir de cette date, la SACEMA a monté des dossiers, mobilisant les aides de la CASA, de la Région et du FEDER, afin de réaliser des travaux d'économie d'énergie, sans augmentation de loyer.

Les travaux énergétiques ont été accompagnés de travaux d'amélioration du cadre de vie (parkings, résidentialisation) et d'adaptation PMR se sont achevés en 2017.

De plus, la CASA et SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT ont renouvelé leur convention de partenariat en vue de concrétiser un certain nombre d'actions relatives à la gestion du parc locatif. Ce partenariat repose sur :

- une volonté commune de rendre plus attractif le cadre de vie et de l'offre locative
- une volonté d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

La convention a engagé les deux partenaires sur une série d'actions sur la période 2013-2017 :

- Les opérations neuves et d'acquisitions améliorées aidées par la CASA grâce aux contributions financières généralement allouées dans le cadre de la production de logements conventionnés neufs ou acquis et améliorés.
- Les réhabilitations globales ou thématiques de résidences existantes aidées par la CASA, notamment sur le volet énergétique
- Les travaux d'amélioration, de grosses réparations et de gros entretien sur les résidences non réhabilitées.
- L'amélioration des services par la mise en place de responsables de sites dans le cadre d'un partenariat avec la CASA en matière de gestion de programme (charte)
- La définition des modalités de partenariat pour les attributions de logements locatifs sociaux.
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- L'organisation et l'évaluation des actions

## **2-5) Accession sociale à la propriété**

### **Développement de l'offre d'accession sociale à la propriété**

Sur la période concernée, la SACEMA n'avait pas de politique de développement de l'offre en accession sociale. Elle a profité d'une opportunité foncière pour construire 18 logements en complément des 40 LLS d'une opération livrée en 2015. La localisation et les typologies développées sont le fruit d'un partenariat avec la CASA, propriétaire du foncier.

Pour atteindre les objectifs visant à permettre aux ménages modestes d'acquérir un logement neuf tout en veillant à ne pas favoriser l'effet spéculatif, la Commune d'Antibes et la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) ont décidé de collaborer et d'unir leurs

efforts avec la SACEMA, dans les conditions ci-après retranscrites dans une convention signée en septembre 2013 : la charte de gestion de programme qui :

- fixe les modalités spécifiques de réalisation de l'opération immobilière destinée à l'accession encadrée à la propriété ;
- définit les rôles de chacun des partenaires ;
- arrête les obligations et les engagements relatifs à la commercialisation des logements en conformité avec les objectifs de la CASA, garantissant l'égalité de traitement des citoyens en s'appuyant sur une définition de hiérarchisation de l'ordre de traitement des candidats acquéreurs ;
- arrête les engagements de chacun en termes de prix, de conditions de revente et de mise en location ;
- assure aux ménages concernés le meilleur service d'assistance et de conseil.
- Précise les garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie proposées aux accédants
- Définit une clause anti spéculative de 15 ans

Par ailleurs, les dispositions suivantes :

- affectation du logement à la résidence principale ;
- pacte de préférence au profit de la SACEMA ;
- plafonnement du prix de vente ;
- offre de rachat par la SACEMA en cas d'accident de la vie,

étaient intégrées dans 100% des actes de vente couvrant une période de 15 ans.

### **3. Synthèse de l'évaluation de la CUS 2011-2017 et enseignements pour la CUS 2018-2023.**

#### **Livraison des logements :**

L'engagement pris par la direction de la SACEMA était de livrer 332 logements sur la période 2011-2016. Cet engagement a été respecté, 331 logements ont été livrés sur la période 2011-2016 et 399 sur la période 2011-2017 (soit 57 logements par an en moyenne).

#### **Attribution aux ménages prioritaires :**

La SACEMA s'était engagée à réserver 17% de ses attributions à des ménages relevant du PDALPD et 9% de ses attributions à des ménages relevant du DALO. Elle s'était également engagée à reloger 33 ménages sortant d'hébergement. Ces objectifs ont été atteints sur la période 2011-2017.

#### **Mixité Sociale :**

Si la mixité sociale est un principe fondamental qui fait consensus sa mise en œuvre réelle s'avère difficile.

Dans la mesure où la majorité des logements attribués sont réservés, la SACEMA, puis SAH dispose de moyens d'intervention limités pour établir ou rétablir une certaine mixité sociale. Un des obstacles au relogement des ménages pauvres et modestes hors des QPV est le niveau des loyers dans les logements récents mieux répartis dans la ville, y compris dans les quartiers prisés. Parallèlement au développement d'une offre neuve accessible mieux répartie, l'enjeu est aussi de rendre accessible l'offre déjà existante en baissant les loyers hors QPV.

Cette minoration ne peut reposer uniquement sur une redistribution interne entre occupants du parc social, forcément limitée par une paupérisation régulière.

SAH, dans un contexte de baisse des aides à la pierre et des aides à la personne, pourra difficilement reloger moins cher des ménages paupérisés. Cependant, malgré ce contexte de plus en plus complexe, SAH poursuivra sa mission d'accueil de tous les ménages, et notamment des ménages les plus en difficulté, les plus démunis, les plus fragiles.

### Parcours résidentiel :

Afin de mieux répondre aux demandes de mutation de logements des locataires de son parc social, la SACEMA a élaboré une Charte interne en 2013 dont l'objectif est de définir les modalités de mise en œuvre des dispositifs visant à favoriser la mobilité résidentielle à l'intérieur de son parc social, et de déterminer les critères fondant l'examen des demandes de mutation pour les locataires relevant du contingent de la CASA.

Par cette charte, le bailleur s'engage à mettre en place une politique incitative en faveur des mutations dans son parc immobilier, afin de :

- permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire ;
- faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Adapter le coût du logement aux revenus des ménages et par conséquent limiter l'endettement des familles.

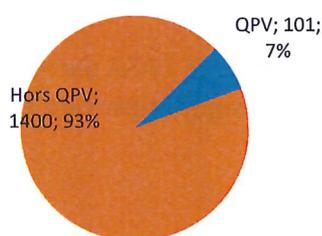
La présidence commune de SAH et de la Direction de l'Habitat de la CASA participe à l'avancée des réflexions et des démarches sur les mutations, qui est un sujet important pour le bailleur et la collectivité.

### III – État des lieux

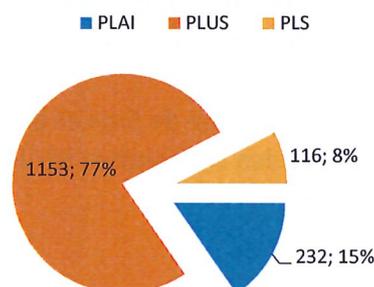
La fusion des deux SEM SACEMA et SEMIVAL (devenues Sophia Antipolis Habitat - SAH) en janvier 2017 a entraîné la délimitation d'un périmètre plus large pour la réalisation de la CUS 2<sup>e</sup> génération 2018-2023.

#### 1) État des lieux du patrimoine

Répartition du patrimoine en et hors QPV - RPLS 2019



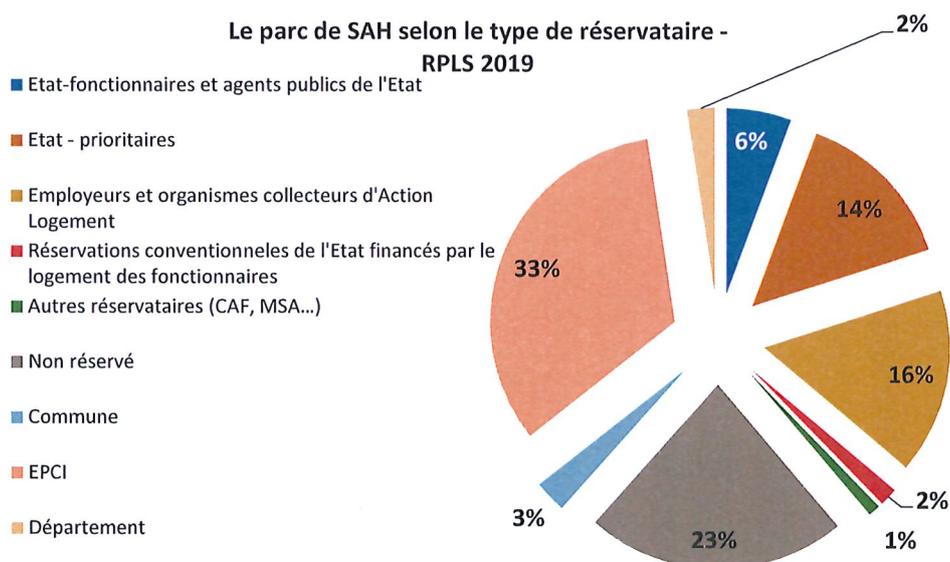
Répartition du patrimoine par type de financement - RPLS 2019



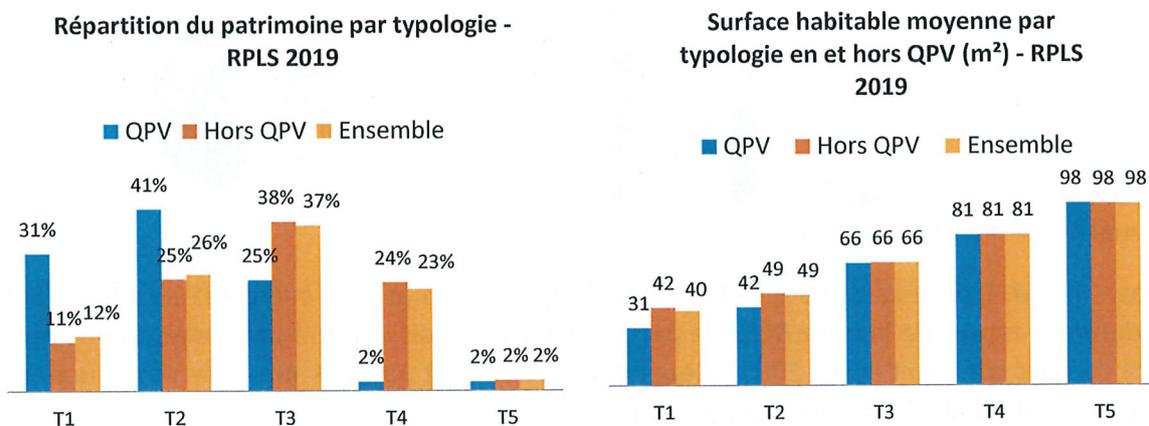
Le parc de SAH se compose de 1502 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2019 dont 7% est situé en QPV à Vallauris. Le mode de financement majoritaire est le PLUS, qui concerne 77% du parc.

SAH étant un outil de développement de logement social pour la CASA, l'agglomération est réservataire d'un tiers du parc de logements. Les autres principaux réservataires étant Action Logement à hauteur de 16% et l'Etat, pour le logement des ménages prioritaires (16%).

Le parc de SAH selon le type de réservataire - RPLS 2019

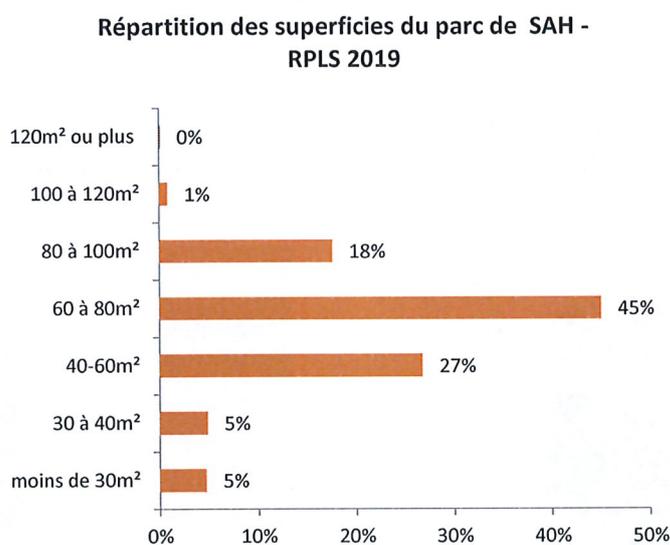


**Cependant, une précision doit être apportée concernant le parc non réservé de SAH : ils ne représentent que 10% du parc et non 23%, contrepartie des financements ACTION LOGEMENT (PHB2.0) et CASA.**

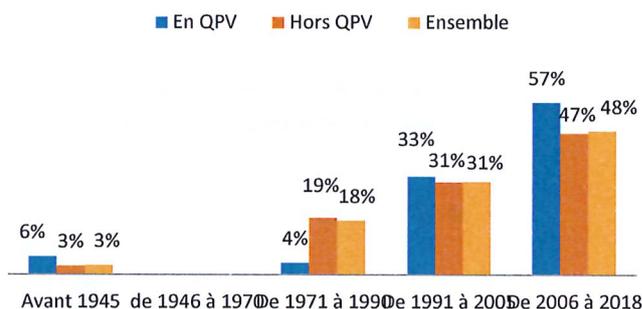


La surface moyenne des logements est de 63m<sup>2</sup>, cependant on constate un écart important entre la surface moyenne en QPV de 46m<sup>2</sup> et hors QPV de 64m<sup>2</sup>.

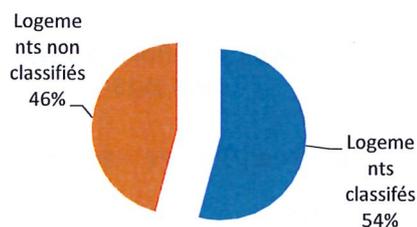
Ceci s'explique par le fait que le QPV concerne exclusivement le centre ancien de Vallauris où l'on trouve par conséquent des surfaces plus petites.



### Répartition du parc de SAH selon la période de construction - RPLS 2019



### Classification énergétique du patrimoine - RPLS 2019

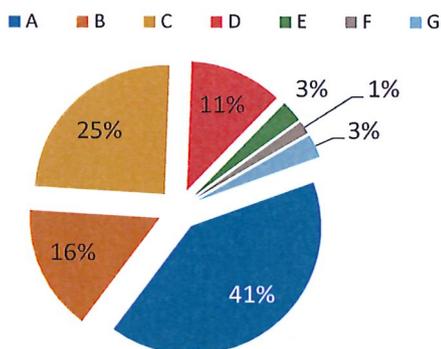


Le parc de SAH est récent, 48% a été construit après 2005 et 31% entre 1991 et 2005. Selon les données issues de la base RPLS, le parc en QPV apparaît comme particulièrement récent (57% du parc construit après 2005). Cependant, il ne s'agit pas de l'année de construction de ces logements mais de l'année d'acquisition.

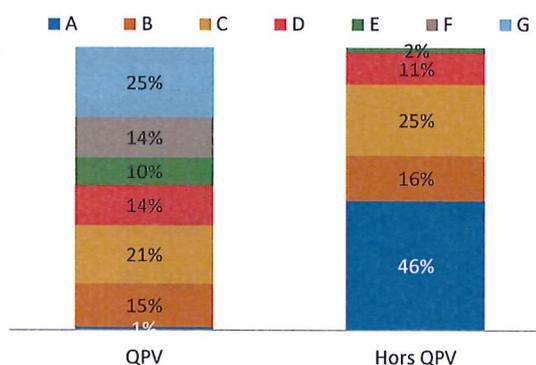
En 2019, 54% du parc de SAH a pu bénéficier d'un diagnostic de performance énergétique, soit 812 logements. Le caractère récent du parc lui permet de bénéficier d'une faible consommation énergétique. Parmi les logements ayant bénéficiés d'une évaluation énergétique, seuls 18% sont étiquetés en D, E, F ou G.

Bien que peu nombreux en volume, les logements nécessitant les travaux de rénovation énergétiques les plus importants (classés F et G) sont exclusivement situés en QPV.

### Etiquette énergétique du parc classifié - RPLS 2019



### Etiquette énergétique du parc classifié selon sa localisation - RPLS 2019



⇒ **CF** : Voir l'annexe en fin de document pour la description précise de l'état initial du parc

## 2) État du service rendu

### 2-1) Evaluation de l'état du service rendu

Afin d'améliorer le service rendu aux locataires, SAH a mis en place différentes actions :

- élaboration d'un guide d'accueil du locataire pour renforcer le niveau d'informations pratiques livrées aux locataires.
- instauration d'un pré-état des lieux contradictoire avec le locataire à la suite duquel elle informe le locataire sortant des réparations locatives qui pourraient lui être imputées.
- privilégie les programmes BBC, BDM ou labellisé CERQUAL afin de garantir à ses locataires des charges de plus en plus maîtrisées.
- lors de l'entrée dans les lieux, les employés en charge de la gestion locative se chargent de monter le dossier Loca Pas (devenu VISALE depuis mai 2019), FSL, APL s'assurent de leur mise en place au profit du locataire.

SAH a également lancé l'actualisation de son PSP en septembre 2017. Celle-ci a été l'occasion de mesurer la qualité du service rendu autour de deux rubriques, le critère environnemental (localisation, accessibilité du quartier, équipements et services publics et commerciaux) et le critère patrimonial (la résidence, les parties communes et les logements)

Les différents critères retenus ont été cotés de 1 à 4.

- La note 0 est donnée lorsque les éléments à coter sont sans objet (absence de parties communes, etc.). Ledit critère n'est alors pas pris en compte dans la note moyenne
- La pondération des critères et des axes (environnement et patrimoine) :
  - o Une pondération a été appliquée sur les critères
  - o Tous les axes ont un poids identique les uns par rapport aux autres
- La note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine sur les différents volets d'analyse selon le barème suivant :
  - o Note  $\geq 1$  &  $< 1,5$  => Très peu attractif
  - o Note  $\geq 1,5$  &  $< 2,5$  => Peu attractif
  - o Note  $\geq 2,5$  &  $< 3,5$  => Attractif
  - o Note  $\geq 3,5$  &  $\leq 4$  => Très attractif

Le classement du patrimoine selon l'état du service rendu est fondé sur les cotations d'attractivité réalisées sur les critères environnemental et patrimonial.

L'environnement urbain du parc est attractif, 91% d'attractif, voire très attractif :

- Les critères les mieux notés étant la localisation du quartier et la qualité de l'accessibilité du quartier et type de desserte
- Les critères les moins attractifs étant la présence & proximité des services commerciaux ainsi que les nuisances commerciales

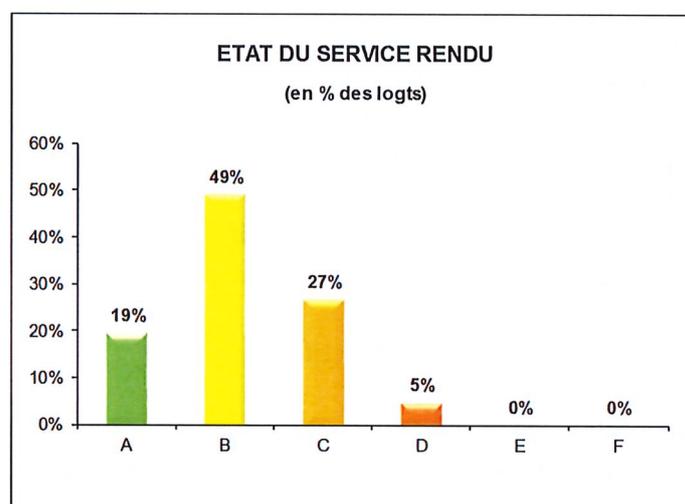
Le patrimoine est jugé satisfaisant voir très satisfaisant en termes d'état et de conception des résidences (78% du parc). Une seule résidence présente des enjeux lourds en termes d'état et de conception du patrimoine (Tourraque à Antibes)

- Les critères les mieux cotés sont l'offre de stationnement, la conception du logement et l'état des espaces résidentiels
- Les critères les moins attractifs sont l'état des équipements collectifs ainsi que l'état des équipements intérieurs

Ainsi, l'état du service rendu satisfaisant, 95% du patrimoine se situent dans les familles A, B et C :

- 19% des logements se situent dans la famille la plus attractive A
- 49% des logements sont classés en B et 27% en C
- 5% du parc en D

ETAT DU SERVICE RENDU	Nb résid.	Nb logts	% logts
A	13	266	19%
B	19	672	49%
C	29	365	27%
D	17	65	5%
E	0	0	0%
F	0	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>78</b>	<b>1368</b>	<b>100%</b>



Attractivité	Bornes
A	[3,5 - 4]
B	[3 - 3,5[
C	[2,5 - 3[
D	[2 - 2,5[
E	[1,5 - 2[
F	[1 - 1,5[

Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

## Détail du patrimoine classé en D

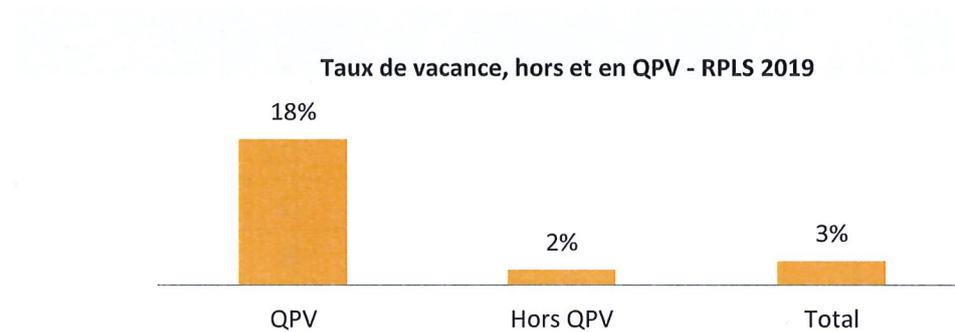
CODE GROUPE	NOM DU GROUPE	NOM VILLE	NB LOGTS
15	Tourraque	Antibes	2
0036	Sole Mio	Antibes	21
0002		Vallauris	2
0003		Vallauris	8
0004		Vallauris	2
0006		Vallauris	1
0007		Vallauris	1
0012		Vallauris	2
0013		Vallauris	3
0014		Vallauris	1
0015		Vallauris	1
0016		Vallauris	2
0040		Vallauris	6
0050		Vallauris	2
0053		Vallauris	3
0054		Vallauris	3
0057		Vallauris	5

Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

Le classement en D de ces logements s'explique différemment selon le contexte :

- Pour le programme « Tourraque », il y a d'importants problèmes de structure sur le bâtiment.
- Pour le programme « Sole Mio », il s'agit d'un petit immeuble composé de petits logements, tous en PLAI, avec des niveaux de loyers très bas. La qualité de la résidence et des logements sont les principaux éléments d'explication de ce classement en D. SAH ne rencontre par ailleurs pas de gros problème de gestion sur ce patrimoine.
- Pour les logements situés à Vallauris, le classement en D s'explique par leur localisation dans le QPV qui souffre d'une image très négative malgré les efforts réalisés par toutes les parties prenantes concernées.

## 2-2) La vacance et le taux de rotation au sein du parc



Selon les données RPLS, 44 logements du parc étaient vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit un **taux de vacance de 3% sur le parc total**. Cependant, on constate un large écart au niveau de la répartition de la vacance sur le territoire, 18% du parc situé en QPV est identifié comme vacant alors que seuls 2% du parc hors QPV l'est.

Concernant la vacance en QPV, SAH effectue des travaux d'embellissement pour rendre les logements plus attractifs, et favoriser ainsi leur remise en location, mais les refus sont souvent liés au quartier, au défaut de place de stationnement, à la petite taille des pièces, au mauvais agencement des appartements, ou bien encore à l'absence d'ascenseur, et non à la vétusté des logements.

Depuis la fusion avec la SEMIVAL plusieurs logements, auparavant squattés et en très mauvais état ou très encombrés, ont été évacués et ont fait l'objet de rénovation avant d'être remis en location. Un gros travail de remise à plat du patrimoine de l'ex SEMIVAL a été effectué et la vacance sur ce secteur devrait fortement diminuer en 2019.

Par ailleurs, SAH envisage avec son partenaire, l'association Emploi Service 06, de mener des actions pour mettre en valeur le patrimoine détenu par SAH en QPV, et promouvoir l'habitat et la qualité de vie dans le centre ancien de Vallauris.

Concernant la rotation du parc de logements de SAH, en 2018, sur les 1502 logements du parc de SAH, 79 d'entre eux ont changé de locataires, le **taux de rotation du parc est alors de 4.9%**.

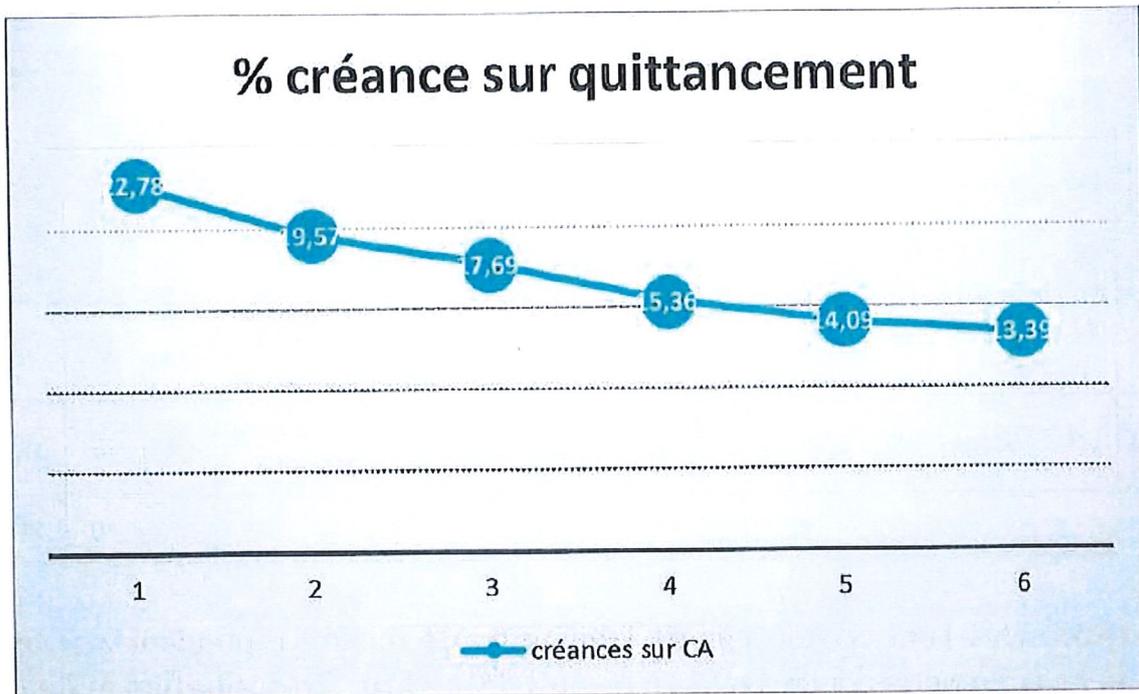
Les congés sont donnés essentiellement pour les raisons suivantes :

- accession à la propriété,
- échange pour un plus petit ou un plus grand logement,
- mutation professionnelle.

## 2-3) La prévention du risque d'impayés

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Créances locatives	1 284 101.23	1 331 495.98	1 222 195.39	1 234 179.34	1 149 915.29	1 138 244.77	1 206 712.19
Quittancement	5 714 513.72	5 844 720.86	6 244 236.44	6 976 247.75	7 485 649.36	8 077 845.82	9 012 972.58
% créance /quittancement	22.47%	22.78%	19.57%	17.69%	15.36%	14.09%	13.39%

Source : Rapport des mandataires, exercice 2017



Source : Rapport des mandataires, exercice 2017

Dans un contexte de fragilisation grandissante de l'occupation sociale et alors que le pouvoir solvabilisateur de l'aide personnalisée au logement (APL) s'érode progressivement, la prévention des impayés constitue un enjeu majeur pour l'organisme.

Aussi SAH a poursuivi son effort pour limiter le développement des impayés et identifier le plus en amont possible les situations de fragilité des ménages :

- chaque mois SAH adresse des relances aux locataires en impayés, auxquelles il convient d'ajouter les nombreux rendez-vous ce qui a permis de faire croître le nombre de plans d'apurement amiables signés
- Lorsque le bail est résilié SAH propose aux ménages un protocole de cohésion sociale, plan de la « dernière chance » qui permet aux ménages de continuer à bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

La question du surendettement est une préoccupation croissante pour l'organisme. Depuis six ans, SAH (SACEMA) a amélioré sa gestion des impayés ce qui a permis d'obtenir une créance locative rapportée au quittancement de 22,47% en 2011 à 14,09% en 2016 et 13,39% en 2017 en tenant compte d'une augmentation du quittancement sur cette même période de plus de 41%.

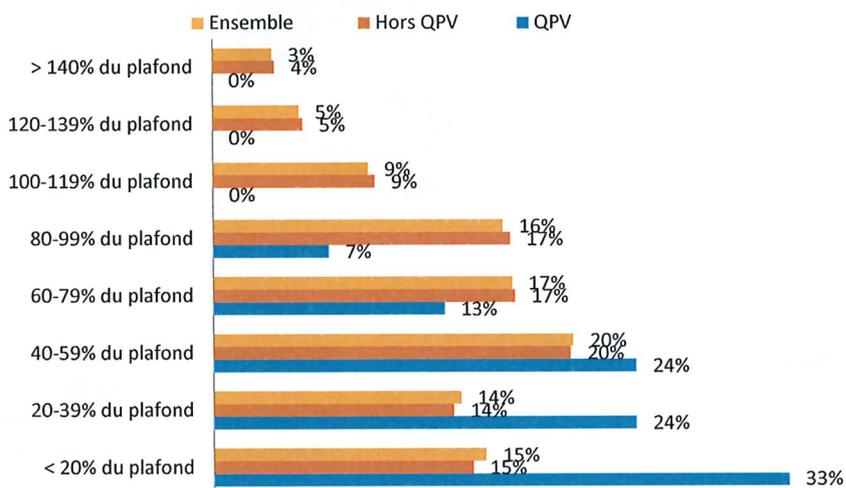
Le taux de recouvrement qui en 2017 était de 97,82 % s'est encore amélioré en 2018 pour s'établir à 98,68%.

⇒ ***CF : Voir l'annexe en fin de document pour la description précise de l'état du service rendu***

### 3) État de l'occupation sociale

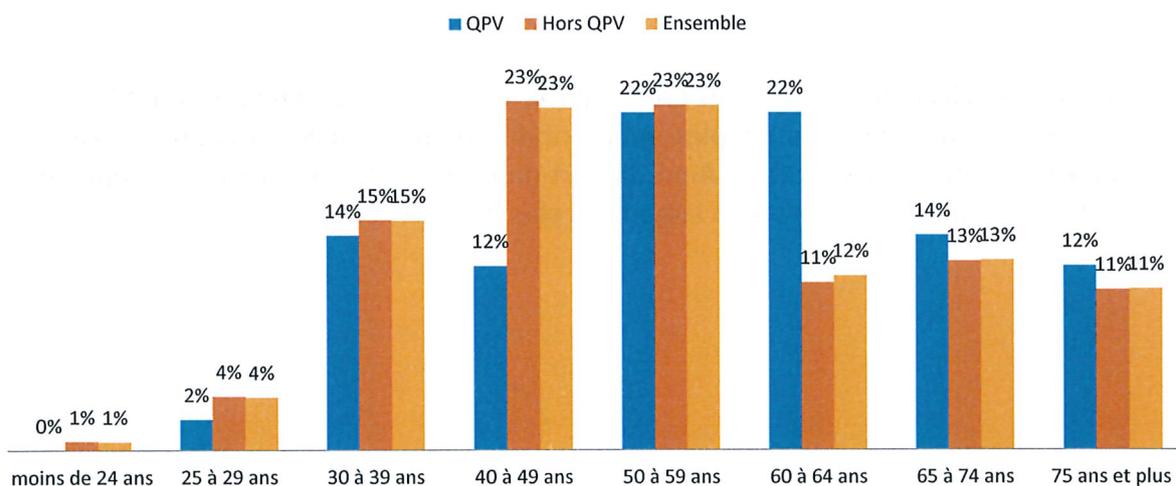
Préalable : les données présentées dans cette partie, sont issues de l'enquête OPS, enquête basée sur les déclarations des ménages enquêtés.

Répartition des ménages par plafond de ressources, en et hors QPV  
- OPS 2018



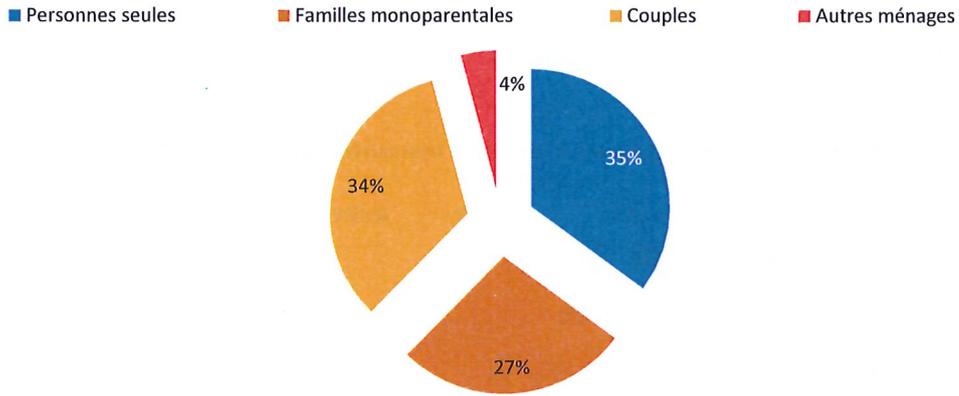
On constate une différenciation de l'occupation du parc de SAH selon la localisation des logements. Hors QPV, les ménages occupants disposent majoritairement de ressources comprises entre 40 et 100% des plafonds alors que les ressources des ménages en QPV sont beaucoup plus faibles. Ainsi, un tiers des ménages situés en QPV ont des ressources inférieures à 20% du plafond.

Répartition des ménages par âge du titulaire de bail, en et hors QPV - OPS 2018

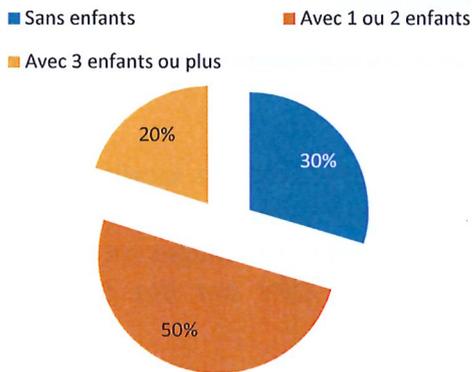


Le parc de Sophia Antipolis Habitat accueille une majorité de couples et de personnes seules. La part des familles monoparentale s'avère très élevée, elle s'élève à 27%.

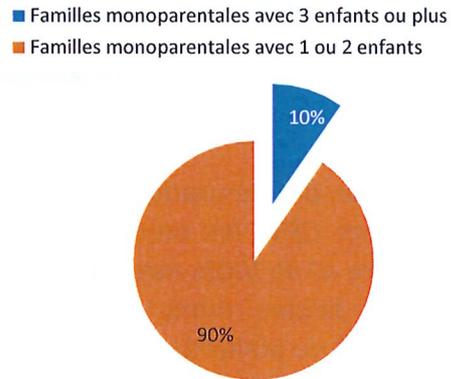
### Composition des ménages - OPS 2018



### Composition des couples - OPS 2018

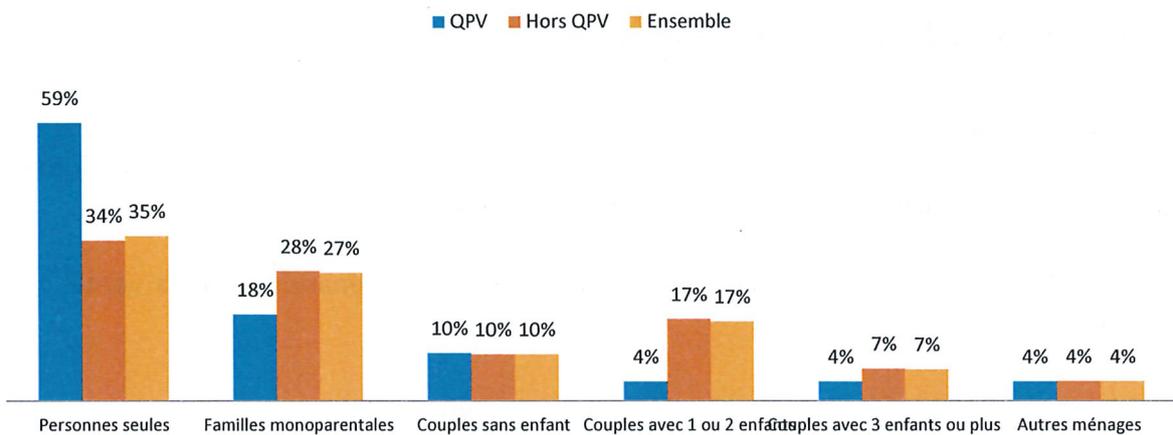


### Composition des familles monoparentales - OPS 2018

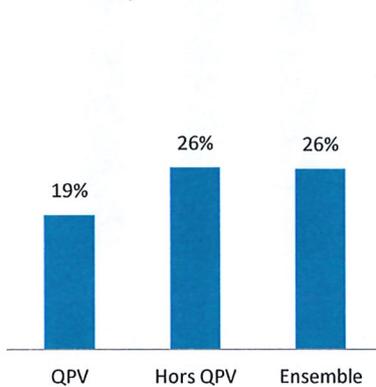


En termes de localisation, on retrouve une majorité des personnes seules dans les logements situés en QPV tandis que les couples avec enfants et les familles monoparentales sont principalement situés hors du QPV. Ainsi, la part du nombre de mineurs est surreprésentée hors QPV, tandis que les séniors sont largement plus présents en QPV.

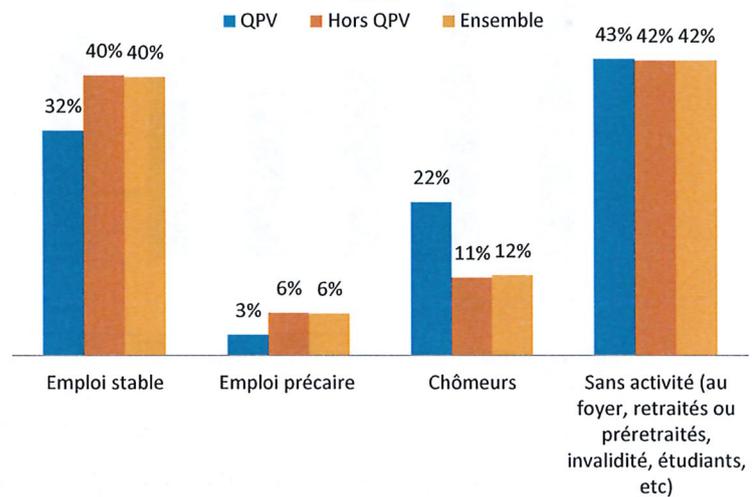
### Répartition des ménages par type, en et hors QPV - OPS 2018



### Part des mineurs parmi les occupants - OPS 2018



### Répartition des occupants selon leur activité - OPS 2018



Le parc de SAH est géré en flux et les logements libérés le sont essentiellement pour les motifs suivants :

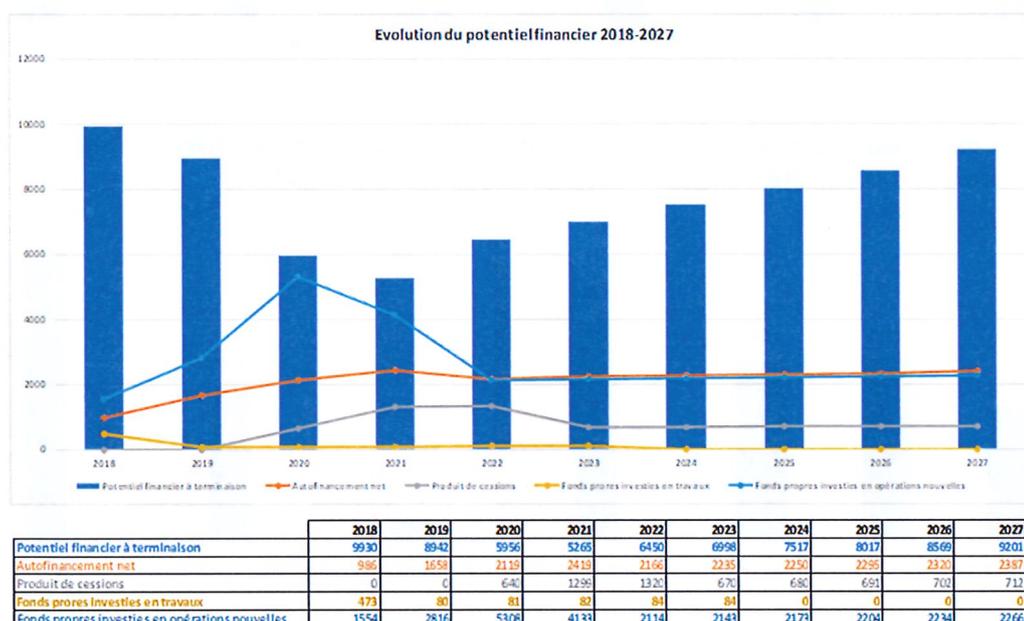
- Mutation professionnelle,
- Echange pour un logement plus petit ou plus grand
- Accession à la propriété

⇒ **CF : Voir l'annexe en fin de document pour la description précise de l'état de l'occupation sociale**

## IV - Capacité économique, financière et patrimoniale à réaliser des investissements

Le Plan stratégique de patrimoine 2018-2027 de SAH est le document de référence de la politique patrimoniale de l'organisme HLM. Basé sur un diagnostic, il permet d'allouer au mieux sur les 10 prochaines années l'ensemble des ressources financières.

Le potentiel financier présenté ci-dessous est basé sur le scénario visant la vente de 10 logements par an.



Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

Scénarios définis par tranche de 5 ans

**Les grands principes d'intervention :**

- **Gestion**
  - Objectif : maintenir l'attractivité sans investissement lourd sur le bâti
  - Scénarios types :
    - ✓ Entretien courant (pour tous les logements) 450€/logement/an  
(en € 2018)
- **Gros entretien**
  - Objectif : remettre à niveau le patrimoine afin de répondre aux enjeux du vieillissement
    - ✓ Gros entretien (moyenne) 1.000€ /logement/an
- **Réhabilitation**
  - Objectif : améliorer, en réponse à des enjeux essentiellement techniques ou fonctionnels
    - ✓ Réhabilitation du foyer National 80.000€
- **Autres interventions importantes relevant de l'amélioration**
  - Objectif : améliorer, en réponse à des enjeux essentiellement techniques ou fonctionnels
    - ✓ Travaux d'étanchéité (les jardins des Bréguières, Logis de Fontmerle)
    - 313€/logement (moyenne)
    - ✓ Remplacement des équipements de chauffage
    - 1.524€/logement (moyenne)

Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

## V – Engagements 2019-2024 en matière de politique patrimoniale

### 1) Analyse des besoins des territoires et des besoins de réhabilitation

#### 1-1) Analyse des besoins du territoire de la CASA

Au 1er janvier 2017 la CASA compte 8 586 logements locatifs sociaux selon l'inventaire SRU, soit une hausse très significative de 30.8% par rapport à 2012. Pourtant, plusieurs communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et devant tendre vers un taux de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 restent déficitaires, voire carencées alors même que le niveau de tension est très élevé (9.3 demandes pour une attribution) :

- Une seule commune soumise à la loi SRU, dépassent les 25% de logements locatifs sociaux : Valbonne
- Communes ayant plus de 3 500 habitants, déficitaires en logement social et non carencées : Roquefort les Pins, Villeneuve Loubet, Antibes. A noter que Saint Paul-de-Vence n'est plus soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis le premier janvier 2018 car est passée en dessous de la barre des 3500 habitants.
- Communes carencées : Tourrettes sur Loup, La Colle sur Loup, Le Rouret, Biot, Vallauris.
- Les autres communes ne sont pas soumises à la loi SRU mais contribuent, pour certaines d'entre elles, à l'effort de production.

**Bilan triennal 2017-2019 communes soumises article 55 de la loi SRU .**



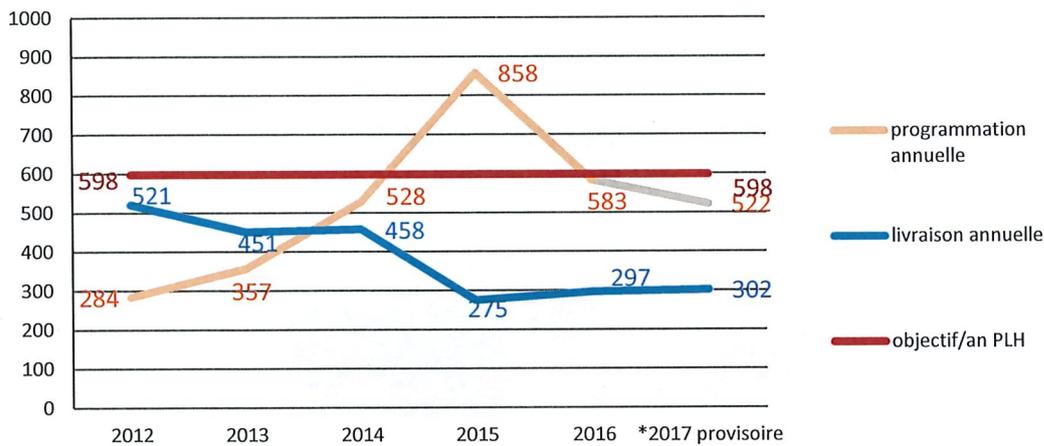
Source : Programme Local de l’Habitat de la CA Sophia Antipolis 2020-2025

Le parc locatif social est très localisé, 94% de l’offre se situe au sein de trois communes principales : Antibes (57%), Vallauris (16%), Valbonne (12%). De plus, celui-ci présente un poids des logements familiaux T4 et T5 important (30%), en décalage avec la taille des ménages locataires HLM (seulement 23% sont des ménages de 4 personnes et +) et la demande exprimée (orientée vers les petits ménages).

En ce qui concerne les deux quartiers qui sont en QPV le PLH 2020-2025 a permis de constater une problématique d’attractivité sur ces quartiers différenciée selon les parcs. Au sein des Hauts de Vallauris, les logements sont de qualité, mais le fonctionnement social actuel rend difficile l’arrivée de ménages extérieurs au quartier. Sur le centre-ville de Vallauris, c’est la qualité de logements qui ne participe pas à attirer des ménages diversifiés.

Un des enjeux majeurs du PLH 2020-2025 est donc de déterminer le niveau d’engagement des bailleurs et de la CASA dans les années à venir pour maintenir la production neuve de ces dernières années pour atteindre les objectifs. Le PLH 2020-2025 porte également l’enjeu d’adapter son parc aux besoins des ménages et de travailler sur l’attractivité du QPV.

Nombre de LLS programmés, livrés, et objectifs annuels PLH - Source PLH CASA  
2020-2025

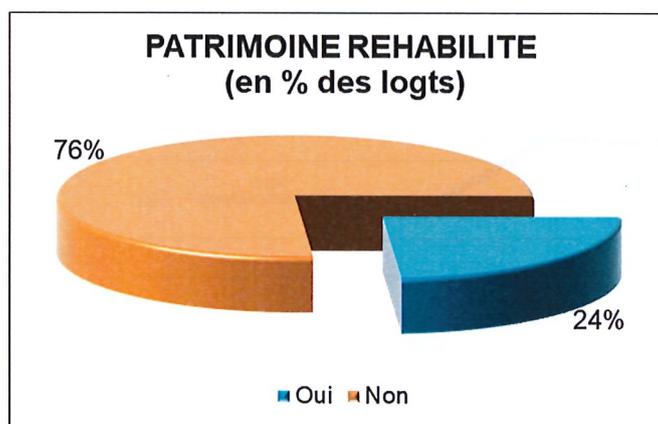


Le bilan du 2<sup>ème</sup> PLH a mis en avant la forte mobilisation de l'ensemble des acteurs pour produire du logement social et répondre aux exigences de la loi SRU sur le territoire. Ainsi les objectifs fixés dans le PLH en 2012, correspondant à ceux de la DAP, ont été atteints. La production neuve en logement social a représenté 50% des permis autorisés de l'EPCI sur la période. Ce poids apparaît réellement significatif dans un contexte de tension et de foncier cher.

Dans le nouveau PLH 2020 - 2025, un des objectifs est de veiller à un meilleur équilibre territorial de l'offre de logements abordables en locatif et en accession grâce à un développement du parc de logement social permettant de progresser vers les objectifs SRU. La CASA envisage donc de développer à la fois le nombre de logements locatifs sociaux combiné à un développement de l'offre en acquisition amélioration et en accession sociale.

## 1-2) Analyse des besoins en réhabilitation du parc de SAH

Les éléments ici présentés sont issus du PSP 2018 – 2027.



Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

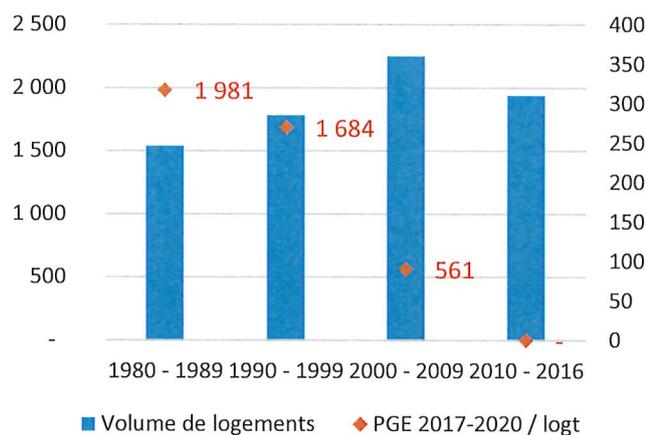
Actuellement, 24% des logements du parc ont déjà été réhabilités :

- Près des deux tiers des logements de l'ex SEMIVAL ont été réhabilités (79 logements)
- Pour le patrimoine de l'ex SACEMA, la résidence Les mimosas a été réhabilitée en 2011 (76 logements), auxquelles il faut ajouter les « Jonquilles », « Les Silènes » et « Les Oliviers », soit 170 réhabilitations livrées en 2016.

Les besoins de travaux ont été identifiés sous deux différents axes : l'âge du patrimoine et son attractivité.

### Besoins de travaux identifiés Provision pour Gros Entretien 2017 - 2020 par période de livraison

Année de mise en service	Volume de logements	PGE 2017-2020	PGE 2017-2020 / logt
1980 - 1989	246	487 400	1 981
1990 - 1999	285	480 000	1 684
2000 - 2009	360	202 000	561
2010 - 2016	310	-	-
Total	1201	1 169 400	974

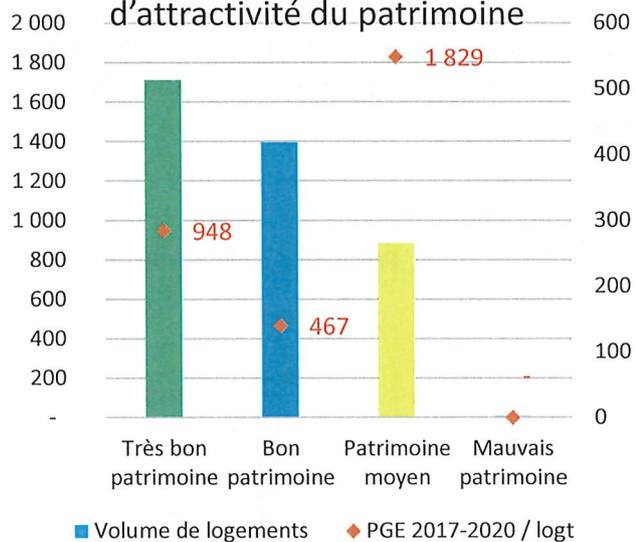


Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

Les besoins de travaux identifiés sont corrélés à l'ancienneté du patrimoine. D'une manière logique, au plus le patrimoine est ancien au plus les besoins de travaux identifiés sont importants. Ainsi, les montants de travaux pour les 246 logements mis en service entre 1980 et 1989 sont les plus importants, ils représentent 1.981 € / logt en moyenne. Les besoins de travaux identifiés pour le patrimoine mis en service depuis 2010 sont nuls.

Attractivité (axe patrimoine)	Volume de logements	PGE 2017-2020	PGE 2017-2020 / logt
Très bon patrimoine	514	487 400	948
Bon patrimoine	419	195 500	467
Patrimoine moyen	266	486 500	1 829
Mauvais patrimoine	2	-	-
Total	1201	1 169 400	974

Besoins de travaux identifiés  
Provision pour Gros Entretien  
2017 - 2020 par niveau  
d'attractivité du patrimoine



Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

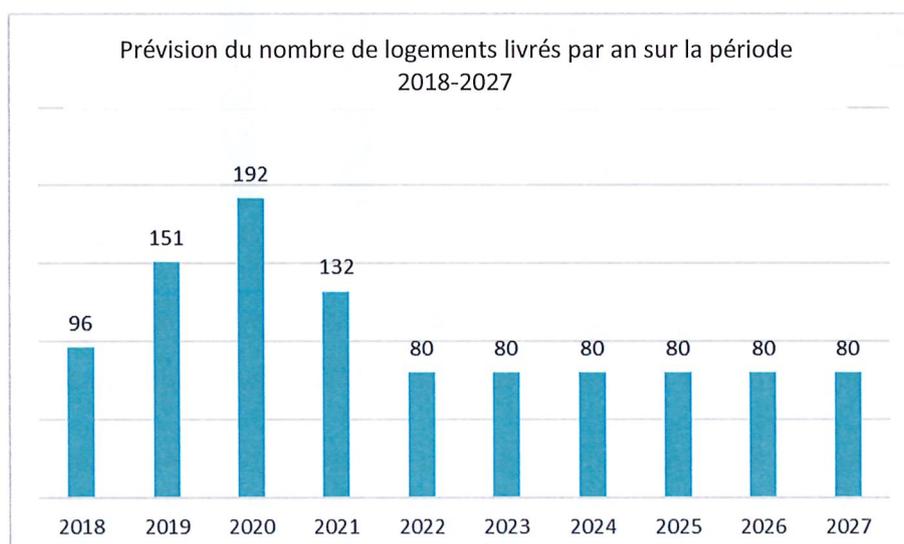
Concernant les besoins de travaux identifiés sur le patrimoine jugé peu attractif, ceux-ci sont plus importants. Globalement, les besoins de travaux sont plus importants sur le patrimoine jugé peu attractif d'un point de vue du bâti (1.829 €/ logt contre 974 en moyenne).

## 2) Engagements sur la politique patrimoniale

### 2-1) Engagements en matière de production nouvelle

SAH ambitionne de livrer annuellement 80 logements. En tenant compte des opérations déjà identifiées, les livraisons seront plus importantes durant les premières années de mise en œuvre du PSP, atteignant jusqu'à 192 logements livrés en 2020. En plus de l'offre locative, SAH développe également une offre en accession sociale, avec la livraison de 18 logements en 2021.

La production de logements se concentre exclusivement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et plus particulièrement sur les communes d'Antibes, Vallauris, Villeneuve-Loubet, Biot, Saint-Paul-de-Vence, La Colle-sur-Loup, Tourrettes-sur-Loup.



Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)

Logements financés (PP-1) et livrés (PP-1bis) en 2019-2021		
Engagements CUS 2	PP-1	PP-1bis
Nombre de LLS	260	390
- dont PLAI	56	121
- dont PLUS	127	178
- dont PLS	77	91
- dont part hors QPV	98%	96%
- dont part hors (N)PNRU	100%	100%

Tableau 3 : Engagements 2019-2021 d'agréments et de livraisons de LLS à l'échelle de l'EPCI CA Sophia Antipolis

SAH s'engage à livrer sur la période 2019-2021, 121 logements. Cet engagement de production portera notamment sur 23 logements financés en PLAI adaptés (soit 19% de l'engagement).

Ces logements programmés sur la commune d'Antibes, ont été agréés en 2018 et l'association API Provence en assurera la gestion dans le cadre d'une pension de famille.

SAH s'engage à étudier sur la période, la possibilité de produire des logements en PLAI adapté sur chacune de ses opérations financées en totalité ou pour partie en PLAI.

Logements financés (PP-1) et livrés (PP-1bis) en 2022-2024		
Engagements CUS 2	PP-1	PP-1bis
Nombre de LLS	240	340
- dont PLAI	66	73
- dont PLUS	150	166
- dont PLS	24	101
- dont part hors QPV	90%	95%
- dont part hors (N)PNRU	100%	100%

Tableau 4 : Engagements 2022-2024 d'agréments de LLS à l'échelle du département des Alpes Maritimes

SAH s'engage à étudier sur la période, la possibilité de produire des logements en PLAI adapté sur chacune de ses opérations financées en totalité ou pour partie en PLAI.

Le nombre total de LLS financés sur la période 2022-2024, exclusivement situés sur la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis, présente une baisse de 20 logements (soit 7,6%) par rapport à la période 2019-2021.

Le niveau de programmation s'explique par l'effort financier très important consenti par SAH, à l'aide notamment de la recapitalisation de la SACEMA par la CASA, de 2013-2017.

Ces investissements ont permis de porter les engagements de production de la CUS1 (+2017 et 2018) de 482 logements à 769 effectivement agréés (soit 60% de plus que l'engagement CUS).

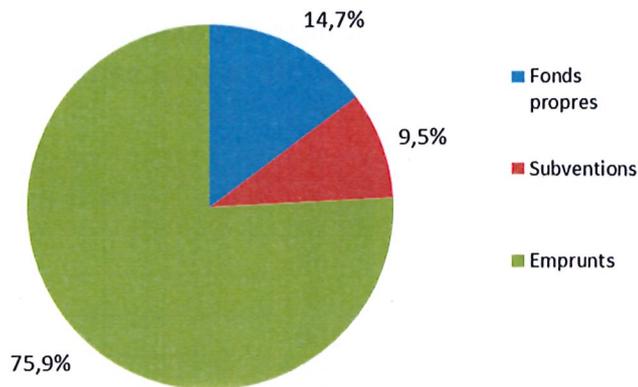
C'est ainsi que sur cette période (CUS1 + 2017 et 2018), plus de 96 logements par an ont été agréés.

On peut donc considérer que les efforts consentis par SAH sur cette période, pour laquelle les engagements n'étaient que de 60 logements par an, ont permis d'enregistrer une avance de 287 logements financés, permise par la recapitalisation et répondant à l'expression des besoins du territoire sur ladite période.

Au cours de la période 2022-2024, ce rythme de production ne peut être financièrement tenu et un objectif réaliste de 80 logements par an a donc été arrêté.

Sur la période 2011-2024, soit celle des deux CUS, SAH affichera un nombre de logements agréés de l'ordre de 1269, soit 90 logements par an en moyenne.

**Plan de financement Construction neuve logts et  
foyers**



*Source : Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2027 (version ajustée au 9/04/2019)*

En termes de mode de production, 50% des opérations sont réalisées en maîtrise d’ouvrage directe (MOD) et 50% en vente en état futur d’achèvement (VEFA). Cependant, en considérant le nombre de logements, seuls 18 logements ont été réalisés en MOD car ce sont de petites opérations, principalement dans le QPV de Vallauris. En effet, en tant que SEM d’aménagement de la CASA, SAH se positionne sur des opérations qui peuvent être chronophages et coûteuses et où les autres bailleurs ne souhaitent pas intervenir.

**2-2) Engagements en matière de rénovations énergétiques**

L’ensemble du parc de logements hors QPV a été mis à niveau via des actions de la SACEMA puis de SAH.

Le patrimoine de Sophia Antipolis Habitat comporte 38 logements avec une étiquette énergétique F ou G. La totalité de ces logements se trouve en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville. Le parc situé en QPV est actuellement confronté à des problématiques plus lourdes que la consommation énergétique de ses logements, à savoir des problématiques d’état du bâti. Un diagnostic est en cours de réalisation sur la période 2018-2020 afin d’identifier les futures actions à mener sur le parc situé en QPV avant même de faire des travaux de rénovation énergétique.

Nombre de logements, à 3 et 6 ans (PP2)		
Engagements CUS 2	2019 – 2021	2022 – 2024
Nombre de logements avec une étiquette énergétique F et G qui feront l’objet d’une rénovation énergétique	0	0

## 2-3) Engagements en matière de réhabilitations

Concernant les principes d'intervention sur le patrimoine, SAH a pour objectif de poursuivre les efforts engagés et envisage 2 scénarii dans son PSP 2018-2027 :

Un premier scénario porterait sur la période 2018-2022 et intégrerait :

- Des travaux de gros entretiens et d'amélioration dans 16 résidences (454 logements)
- Des travaux de gros entretien dans 31 résidences (406 logements)
- Des travaux d'entretien courant dans 28 résidences (536 logements)

Un second scénario porterait sur la période 2023-2027 et intégrerait :

- La réhabilitation du Foyer national (16 logements) à hauteur de 80 000€
- Des travaux de gros entretiens et d'amélioration dans 1 résidence (31 logements)
- Des travaux de gros entretien dans 16 résidences (509logements)
- Des travaux d'entretien courant dans 39 résidences (840 logements)

Nombre de logements, à 3 et 6 ans (PP3)		
Engagements CUS 2	2019 – 2021	2022 – 2024
Nombre de logements réhabilités, éligible à un prêt de la CDC, parmi le parc total de logements par année	0	0

## 2-4) Engagements liés à l'activité « logements-foyers »

SAH a souhaité participer à la création de logements foyers sur son territoire d'implantation par la réalisation de structures d'accueil variées. C'est ainsi qu'elle est propriétaire à ce jour d'une résidence sociale travailleurs migrants à Antibes, d'une résidence d'accueil d'urgence à Antibes, de deux résidences sociales tout public à Antibes et Vallauris et d'une résidence sociale public saisonnier à Antibes. Toutes ses résidences sont gérées par les gestionnaires suivants : Api Provence et ALC Réso.

La taille des structures réalisées varie en fonction des besoins spécifiques du territoire. SAH veille à leur bonne implantation géographique, élément essentiel à l'intégration dans la ville des publics accueillis et à la réussite globale du projet. C'est ainsi que la proximité des services et commerces a été privilégiée pour les résidences sociales tout public et la proximité des emplois, pour les résidences pour saisonniers.

Nombre de logements foyers agréés, à 3 et 6 ans (PP –LF-1)		
Engagements CUS 2	2019 – 2021	2022 – 2024
Nombre de logements donnant lieu à des	77	0

dossiers de financement agréés par les services de l'Etat		
---	--	--

Nombre de logements foyers mis en service, à 3 et 6 ans (PP –LF-1bis)		
Engagements CUS 2	2019 – 2021	2022 – 2024
Nombre de logements mis en service	76	77

Part des logements foyers E, F, G ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique, à 3 et 6 ans (PP-LF-2)		
Engagements CUS 2	2019 – 2021	2022 – 2024
Nombre de logements donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat	0	0
Part des logements foyers réhabilités, à 3 et 6 ans (PP-LF-3)		
Engagements CUS 2	2019 – 2021	2022 – 2024
Nombre de logements donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat	39	16

SAH envisage de poursuivre le développement des logements-foyers en offrant les structures nécessaires aux besoins de son territoire, par la programmation de deux résidences autonomes pour personnes âgées sur la commune d'Antibes qui seront gérées par le CCAS et la réalisation d'une maison relais à Antibes également, qui sera gérée par Api Provence.

C'est en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et la Ville d'Antibes que SAH peut développer ce type de structure, tant sur le plan de la programmation, que du foncier et du financement.

La qualité des gestionnaires partenaires de SAH est également un élément essentiel à la réussite de ces opérations, à la bonne intégration dans la Ville et à la volonté politique de développer ce type de structure.

## VI – Engagements 2019-2024 en matière d'amélioration de la qualité de service rendu

### 1) Analyse des axes d'amélioration du service rendu

En décembre 2018, SAH a réalisé une étude portant sur la satisfaction des locataires qui a permis de réaliser 378 enquêtes portant sur quatre thématiques :

- Le logement
- Les parties communes
- Les relations locataires
- Le quartier

L'enquête a permis d'estimer un taux de satisfaction globale plutôt homogène sur le territoire de 77.8%.

Concernant le logement et les équipements :

- les locataires estiment que le parc est attractif avec des points de vigilance ciblés sur les éléments de confort et de robinetterie / sanitaires.
- ils sont également en attente d'un suivi renforcé des prestataires intervenant dans les logements, notamment au niveau des délais pour obtenir un rendez-vous.
- Il ressort de l'enquête, un très bon positionnement du loyer et des charges, notamment pour les petits logements avec un point de vigilance sur les charges des T4 / T5.

Concernant les parties communes :

- Des efforts sont à mener sur la propreté des parties communes (intérieures et extérieures) en termes de nettoyage (qualité et fréquence). De plus, il est demandé de renforcer le suivi des interventions dans les parties communes, notamment du secteur Ouest.

En termes de relation locataires des efforts sont à mener sur :

- la qualité des échanges, notamment sur le premier niveau d'accueil
- l'apport systématique d'une réponse aux sollicitations des locataires, notamment sur les demandes techniques
- le raccourcissement des délais de réponses
- la diminution du nombre de relances
- l'information apportée aux locataires sur les travaux locatifs

En termes de qualité de vie dans le quartier, les locataires sont globalement satisfaits bien que l'environnement soit plus difficile sur le parc en QPV et aux Mimosas.

L'étude portant sur la satisfaction des locataires sera reconduite en décembre 2019 et en décembre 2020. A travers ces études sur une période de trois ans, SAH se donne les moyens de suivre l'évolution de la satisfaction de ses locataires sur divers items, mais surtout, elle pourra orienter ses actions pour améliorer sa qualité de service en prenant en compte ces résultats.

SAH a prévu également d'élaborer si nécessaire en concertation avec les locataires des plans d'action Qualité afin de mettre en place des actions correctives.

## 2) Plan d'actions pour améliorer la qualité du service rendu

### 2-1) Amélioration de la qualité de service

Au regard des résultats de l'étude portant sur la satisfaction des locataires en 2018, SAH ambitionne d'atteindre un taux de 80% de locataires satisfaits (78% en 2018) en maintenant sa mobilisation sur les fondamentaux de son métier :

- Priorité à l'entretien et l'amélioration de la plomberie, robinetterie et du chauffage. Mettre en place un suivi renforcé sur les délais d'intervention des prestataires pour avoir une qualité de service constante avec les tiers.
- Mobilisation sur la propreté des parties communes en travaillant sur l'amélioration du nettoyage des sites de passages quotidiens des locataires - hall, ascenseur - complétée par une action immédiate sur les locaux poubelles.
- Changer ou revoir l'éclairage des parties communes et les accès aux résidences - portes, digicode-interphone ... - constituant les attentes prioritaires sur la sécurité passive des groupes.
- Professionnaliser la prise en charge et le traitement des sollicitations en :
  - apportant systématiquement une réponse, même négative, à toute demande
  - suivant les délais de traitement et responsabilisant l'interlocuteur du locataire
  - faisant baisser le taux de relance.
- Informer les locataires sur les travaux à leur charge, et la responsabilisation de SAH, pour à termes faire baisser les demandes.

### 2-2) Amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Sur son patrimoine, SAH dispose à ce jour de :

- 23 logements adaptés PMR,
- 633 logements accessibles et adaptables (livraisons récentes aux normes PMR),
- 181 logements accessibles mais non adaptables.

Logements accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (SR-1)						
Engagements CUS 2	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de LLS accessibles aux PMR	807	999	1131	1211	1291	1371
Nombre de LLS accessibles/ Nombre total de LLS	49%	54%	57%	59%	60%	61%

Tableau 5 : engagements 2019-2024 en matière d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à l'échelle du département des Alpes Maritimes

De plus, SAH est engagée dans une politique globale et durable de prise en compte du vieillissement et du handicap par la réalisation de logements adaptés dans le cadre d'opérations de réhabilitation, de nouvelles constructions ou d'acquisitions/améliorations. Ainsi, dans chaque opération neuve en maîtrise d'ouvrage directe SAH veille à développer 1 à

2 logements complètement adaptés aux personnes à mobilité réduite, avec des aménagements dédiés.

En décembre 2000, la SACEMA, avec l'Etat et l'Association des Paralysés de France était déjà signataire d'une charte pour favoriser le logement des personnes handicapées et accidentées de la vie.

En juin 2018, le Conseil d'administration a délibéré favorablement pour mettre en œuvre, avec l'Association HandiToit, à travers une convention de partenariat, une démarche ayant pour objectif de favoriser le maintien à domicile et l'accès au logement des personnes en situation de handicap et des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge.

Cet engagement s'inscrit dans le droit fil de la Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

En effet, face au constat de l'insuffisance de l'offre de logements accessibles et/ou adaptés, les deux signataires ont convenu de mettre en place des actions partenariales visant à :

- Identifier précisément les besoins en la matière,
- Repérer et sélectionner des offres de logements adaptés ou adaptables (existants et potentiels du parc de SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT)
- Produire des logements adaptés aux personnes en situation de handicap et aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge dans le cadre de constructions nouvelles
- in fine, à l'adéquation de l'offre et de la demande

Cette convention de partenariat a pour objet d'associer les signataires à favoriser la mise en œuvre de leur politique en faveur du logement pour personnes en situation de handicap et personnes en perte d'autonomie liée à l'âge chacun dans leur champ de compétence et dans les domaines d'intervention exposés dans les articles suivants.

SAH s'engage à travers cette convention de partenariat à :

- Engager une concertation sur plans, et avant travaux, avec HandiToit Provence.
- A intégrer les préconisations du cahier des charges HandiToit Provence, pour la conception des logements adaptés.
- Produire une offre de logements adaptés en tenant compte de la faisabilité environnementale et de l'adéquation offre-demande. A ce titre, SOPHIA ANTIPOLIS HABITAT consultera HandiToit Provence pour préciser les besoins.

SAH s'engage à mettre tout en œuvre pour que, dans les prérogatives de la Commission d'Attribution des Logements, les logements adaptés bénéficient au public ciblé.

Elle mettra en place notamment une information adaptée auprès des réservataires et informera HandiToit Provence de la mise en commercialisation ou de la disponibilité d'un logement adapté.

En 2017, par exemple, SAH a modifié, à la demande des locataires, les salles de bain de trois appartements en enlevant la baignoire au profit d'une douche adapté au handicap, pour un montant de 16.725,26 euros.

A partir de 2018, une commission de validation des travaux d'aménagement a été mise en place. Toutes les demandes de transformation et d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement y sont étudiées et les décisions sont prises sur la base d'un règlement intérieur stipulant les conditions et les montants pris en charge par le bailleur.

Un budget de 6.000,00 € par logement est réservé à ces travaux d'adaptation. La participation de SAH peut aller jusqu'à 90% du montant des dépenses et varie en fonction des conditions déterminées par le règlement intérieur.

### 2-3) Amélioration des mutations internes

Dans la poursuite des actions engagées jusqu'alors en faveur des mutations au sein de son parc et en lien également avec les préoccupations de la CASA, SAH poursuivra ces efforts pour favoriser les mutations en interne.

Part des attributions aux locataires du parc social, par an (PP-5)						
Engagements CUS 2	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc social, réalisées vers le parc de l'organisme / nombre total des attributions par an	15	15	15	15	15	15

### 2-3) Maîtrise des loyers et des charges

SAH apporte une vigilance particulière à la maîtrise des loyers et des charges pour son parc neuf et ancien.

Ainsi, dans les opérations neuves, sur la période 2019-2024, SAH s'engage à mettre en œuvre pour chacune de ses opérations en MOD, une démarche BDM de niveau Argent (pour plus de détail, cf. partie IX Synthèse des actions menées en matière de politique sociale et environnementale).

Dans l'ancien, pour maintenir un parc de qualité tout en maîtrisant les loyers et les charges supportés par les locataires, SAH réalise régulièrement des réhabilitations, des remplacements de composants (notamment des chaudières) qui auront un impact positif sur les charges.

### 2-4) Lutte contre les impayés

SAH est de plus en plus victime d'impayés de loyer. Les petites dettes (eau, charges locatives) se multiplient. Les faits générateurs qui expliquent ces situations d'impayés ont pour origine des motifs divers (problèmes de santé, éloignement familial, difficultés financières liées au

budget ou encore des motifs administratifs tel qu'un accident du travail non encore régularisé) mais aussi des facteurs prévisibles (précarisation de l'emploi, développement des situations de surendettement, crédits à la consommation multiples ...) ou imprévisibles (budget serré, problèmes de santé, situations familiales).

Depuis longtemps, SAH a compris que le schéma classique « relance, procédure, expulsion » montre ses faiblesses, notamment en raison de l'évolution de la conjoncture économique.

Aussi, le traitement de l'impayé mis en place par SAH s'inscrit dans une démarche pérenne qui tient compte de la solvabilité, de l'endettement et des problématiques environnementales des foyers. SAH est fortement engagée dans une politique d'accompagnement de ses clients/locataires, de lutte contre l'exclusion des familles en difficultés sociales et familiales.

Le peu de procédures d'expulsion menées à terme par SAH (3 en 2018 dont une pour troubles graves du voisinage) montre sa volonté, à travers un fort accompagnement des ménages en difficultés, de maintenir les familles dans le logement. En effet, tout au long du parcours résidentiel SAH met tout en œuvre pour que les familles en difficulté ne perdent pas leur logement.

Son service recouvrement/contentieux réagit très vite pour alerter les locataires. Tous les moyens pour entrer en contact avec le locataire sont mis en œuvre pour comprendre sa situation d'endettement et y remédier le plus rapidement possible. La prise de contact par téléphone et par mail est privilégiée dès l'apparition de difficultés de paiement.

En effet, plus la dette est repérée en amont, plus les causes de cet impayé sont comprises, plus il sera possible, par une action conjointe des parties prenantes, de redonner une stabilité financière au locataire. La connaissance des détresses du locataire permet à la personne chargée du recouvrement d'identifier les causes de la dette et de mettre en place de manière réactive toutes les aides dont ce dernier peut bénéficier.

Deux courriers de relance à l'amiable sont envoyés et un troisième en recommandé pour permettre au locataire de prendre connaissance des sommes dues et lui proposer les premières solutions pour résorber sa dette.

Le plan d'apurement est le premier pas que le locataire débiteur et le bailleur créancier doivent faire ensemble pour éviter que la dette ne devienne trop lourde pour le locataire.

La proposition d'un plan d'apurement et d'un échéancier de paiement permet au locataire de réguler sa dette et de retrouver rapidement un équilibre financier pour conserver son logement. Pour exemple, 137 plans d'apurement ont été signés en 2018. Il s'agit de déterminer face aux dettes du locataire, un échéancier réaliste calculé mensuellement.

Dès la signature du bail, SAH proposait au locataire, lorsqu'il pouvait y prétendre un Loca-Pass qui permettait d'éviter le contentieux. C'était un produit Action Logement permettant la prise en charge du dépôt de garantie et une garantie de loyers de clients. Dans le cas d'un échec de la procédure de recouvrement à l'amiable, le Loca-Pass était déclenché dès le deuxième mois d'impayé de loyer, afin d'éviter au locataire débiteur de se retrouver en phase contentieuse.

Il est à noter que ce dispositif n'est plus proposé par Action Logement pour les baux signés à compter du 10 mai 2019.

Pour le parc social, la Garantie Loca-Pass est remplacée par le dispositif VISALE uniquement pour les étudiants ou les alternants, boursiers ou non, et de moins de trente ans. Pour les autres situations, seule l'avance Loca- Pass sera possible.

Le Fonds de Solidarité Logement Accès et garantie de loyer est également proposé pour ceux qui peuvent et souhaitent en bénéficier. Le nouveau locataire peut ainsi bénéficier sous forme de subvention, d'une aide à l'accès au logement ou d'une aide à l'installation, sous conditions, ainsi que d'une garantie de loyers.

La personne en charge du recouvrement met en place d'autres dispositifs d'aide de toutes sortes : aides du centre Communal d'Action Sociale, des associations, de la Maison de la Solidarité Départementale etc. Elle met en place un accompagnement social pour aider et suivre le locataire en difficultés. Elle propose au locataire en situation d'impayé une mutation de logement dans le parc social de SAH, lorsque c'est possible, en cas de sous-occupation du logement initial. La mutation du logement permet ainsi de répondre aux besoins des familles et adapter leur logement à leurs revenus.

Dans les cas les plus tendus, lorsque la Banque de France est sollicitée, SAH s'efforce malgré tout de trouver un arrangement dans le cadre de la négociation à l'amiable avec le locataire débiteur. La procédure de recouvrement débute avec l'envoi d'un commandement de payer, délivré par huissier pour faire part de la résiliation du bail, si les dettes ne sont pas soldées dans les deux mois à suivre. Une fois le courrier délivré et les deux mois écoulés, sans réponse du locataire ou d'accord à l'amiable, SAH saisit obligatoirement la CAF ou la CCAPEX, suivant le cas, dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé. Sauf en cas de mauvaise foi avérée, le versement de l'aide personnalisée au logement (APL), est maintenu sur décision de la CAF et sous réserve de la mise en place d'un plan d'apurement par SAH dans un délai de 6 mois. Si le plan d'apurement proposé par SAH est accepté par la CAF, le maintien de l'APL est effectif sous réserve de l'exécution du plan d'apurement des dettes par le débiteur. Cette dernière est vérifiée tous les douze mois par la CAF.

Le même soin du traitement de la lutte contre les impayés est appliqué à l'ensemble du parc social de SAH.

## VII – Cahier des charges 2019-2024 de gestion sociale

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié et complété les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) concernant les attributions de logements sociaux. Désormais, les attributions de logements locatifs sociaux doivent permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La réforme des attributions de logements sociaux concerne trois mesures principales :

- **Ouvrir tous les quartiers aux plus modestes.** Ainsi, au moins 25% des attributions (baux signés) réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville devront être destinées aux demandeurs de logement social les plus pauvres, c'est-à-dire :
  - A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral du représentant de l'État dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI
  - Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- **Améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires politique de la ville :** Au moins 50% des attributions (y compris celles suivies de refus) réalisés dans les quartiers politique de la ville devront être destinés à des ménages aux ressources supérieures au 1er quartile.
- **Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires :** Action logement, les collectivités territoriales réservataires et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation, devront eux aussi, comme l'État le fait déjà, consacrer 25% de leurs attributions (y compris celles suivies de refus) à des ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et aux demandeurs prioritaires.

### 1) Engagements pour améliorer le rôle social

#### 1-1) Politique d'attributions

Si SAH dispose d'un parc de logements libres de réservation restreint (environ 10% de l'ensemble de son parc), l'organisme veillera cependant à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour respecter les objectifs définis et partagés dans le cadre de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) de la CASA.

Sur le Quartier Politique de la Ville de Vallauris, SAH mettra en œuvre les moyens dont elle dispose pour prioriser les attributions à des publics dont les revenus sont supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile. Cela, afin de répondre à l'objectif réglementaire visant à avoir 50% de ménages aux revenus supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile en QPV.

### 1-3) Politique en matière de mixité sociale

Comme présenté dans la partie « Etat de l'occupation sociale » en page 22 du présent document, SAH est confronté à des situations très différentes selon que l'on considère son patrimoine en QPV ou hors QPV.

<b>Les occupants du parc social hors QPV</b>	<b>Les occupants du parc social en QPV</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une majorité de ménages ayant des revenus compris entre 40 et 100% des plafonds de ressources</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Près d'un tiers des ménages ayant des revenus inférieurs à 20% des plafonds de ressources</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une majorité de ménages familiaux sur l'ensemble</li> <li>• Un tiers des occupants du parc sont des personnes seules</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part plus importante de ménages âgés</li> <li>• Une sur représentation de personnes seules.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une majorité de personnes sans activités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une majorité de personnes sans activités</li> <li>• Mais une sur représentation des chômeurs</li> </ul>

L'enjeu majeur pour SAH est donc de travailler sur une recomposition du peuplement de ses résidences situées en QPV. Si des actions ont été menées en ce sens depuis plusieurs années dans le souci de recréer de la mixité dans ces quartiers, ces efforts n'ont pas été suivis d'effets. L'image négative du QPV est toujours fortement ancrée, motivant de nombreux refus de candidats et ne permettant pas d'aboutir à un nouveau peuplement de ce quartier.

Cependant, en lien avec les orientations de la CIA de la CASA, SAH participera à la cellule spécifique de la CASA qui travaillera à la désignation collégiale de candidats à la location, dont les caractéristiques contribueront au rééquilibrage social souhaité sur le QPV.

Par ailleurs, pour satisfaire les orientations de mixité retenues dans la CIA de la CASA, SAH se conformera aux objectifs qui y sont présentés.

L'organisme veillera également à identifier dans son parc, les logements les plus à même de répondre aux demandes des ménages les plus modestes (ménages du 1<sup>er</sup> quartile et publics prioritaires).

Part des attributions (baux signés) hors QPV aux ménages modestes (1 <sup>er</sup> quartile) (PS-1)						
Engagements CUS 2	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Orientations fixées dans une CIL	OUI					
Orientations fixées dans une CIA	OUI					
Nombre d'attributions aux ménages modestes/ Nombre total d'attributions	10%	20%	25%	25%	25%	25%

Tableau 6 : engagements 2019-2024 en matière d'attributions aux ménages modestes à l'échelle de l'EPCI CA Sophia Antipolis

#### 1-4) Politique en matière de logements des publics prioritaires

Part des attributions aux publics prioritaires, y compris ménages DALO (PS-2 et PS-3)						
Engagements CUS 2	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre d'attributions aux ménages prioritaires/ Nombre total d'attributions	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Nombre d'attributions aux ménages DALO/ Nombre total d'attributions	20%	20%	20%	20%	20%	20%

Tableau 7 : engagements 2019-2024 en matière d'attributions aux publics prioritaires, à l'échelle de l'EPCI CA Sophia Antipolis

Là aussi, SAH s'inscrira dans les process et les démarches de la CASA mises en œuvre en faveur des publics prioritaires.

SAH participera donc au comité inter-bailleurs qui doit trouver des solutions aux publics prioritaires en lien avec la démarche « Logement D'Abord ».

#### 1-5) Nouvelle Politique des Loyers

A ce jour, le parc de logements de SAH propose les niveaux de loyers parmi les plus bas de l'ensemble du parc locatif social sur le territoire de la CASA.

Une NPL n'apparaît donc pas opportune à ce jour.

## VIII – Coût de gestion

Sur la base de coût de gestion de l'année 2018, Sophia Antipolis Habitat estime une évolution du coût de gestion par an sur la période de la CUS comme suit :

Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L452-4-1 et L 352-21 en euros	Coût de gestion par logement (G1)								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	1 232€	1 418€	1 225€	1 227€	1 182€	1 154€	1 143€	1 134€	1 145€

## IX – Synthèse du plan de développement 2019-2024 en matière d'accèsion sociale à la propriété

SAH a procédé à la vente de 18 logements sur la période 2015-2017.

Nombre de logements mis en commercialisation (PP-4) 2019 - 2021			
Engagements CUS 2	2019	2020	2021
Nombre de logements mis en commercialisation	0	127	10

Nombre de logements mis en commercialisation (PP-4) 2022 - 2024			
Engagements CUS 2	2022	2023	2024
Nombre de logements mis en commercialisation	0	0	0

Dans le cadre de son PSP, SAH s'engage à vendre 10 logements par an sur la période 2019-2028. Une liste des logements qui seront mis en vente à l'horizon 2020 a été établie dans le cadre de l'établissement du Plan de Mise en Vente et est annexée à la CUS.

Sophia Antipolis Habitat a produit en 2015 sa première opération mixte Accession à prix maîtrisés/LLS. Cette première expérience a conforté sa volonté d'orienter sa production vers des programmes de taille moyenne et sa conviction en matière de mixité de produits au sein d'une même résidence. En effet, l'opération menée en partenariat étroit avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis continue de donner satisfaction tant aux locataires qui y vivent qu'aux copropriétaires qui ont investi dans l'achat de leur logement.

SAH s'est engagée pendant 15 ans auprès de ses acquéreurs par l'intermédiaire d'un pacte de préférence en cas de vente mais également d'une garantie de rachat en cas d'accident de la vie.

C'est dans ce prolongement que Sophia Antipolis Habitat a programmé la réalisation de 9 logements en PSLA au cours de la période.

## IX – Synthèse des actions menées en matière de politique sociale et environnementale

Sur la durée de sa 1ère CUS, la SACEMA s'était engagée à faire certifier toutes ces opérations au travers de la certification Qualitel, « Habitat et Environnement » - Profil A. Les difficultés techniques rencontrées ont poussé à renoncer à cette certification pour s'orienter vers la reconnaissance BDM visant à obtenir à minima un niveau Argent. Exemples :

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Rés. Emma (2014)                                    | Qualitel, BBC     |
| - Les Jardins de Lully (2016)                         | H&E, profil A     |
| - Villa des Pins (2017)                               | BDM niveau Argent |
| - Réhabilitation Jonquilles, Silènes, Oliviers (2017) | BDM niveau Bronze |

Sur la période 2019-2024, Sophia Antipolis Habitat s'engage à mettre en œuvre pour chacune de ses opérations en Maitrise d'Ouvrage Directe, une démarche BDM de niveau Argent. SAH s'engage également dans une démarche environnementale significative visant à obtenir les certifications Prestaterre.

Depuis la conception des projets et à toutes les étapes de son élaboration, les choix techniques, la gestion du chantier propre, la sensibilisation des futurs occupants et la gestion des futurs bâtiments, visent à répondre à une recherche de gain économique avec comme objectif l'allègement des charges de fonctionnement et notamment des charges énergétiques tout en garantissant un niveau de confort optimal pour les occupants.

Ces démarches sont plus difficiles à assurer quand SAH n'est qu'acquéreur en VEFA des logements. Toutefois, SAH reste attentive aux programmes construits par les promoteurs dans lesquels elle investit en privilégiant ceux présentant des certifications ou démarches significatives au niveau du bâtiment ou du quartier (Ex. Acquisition en VEFA de 50 logements locatifs sociaux dans un Eco quartier).

## X – Synthèse du plan de concertation locative

SAH et les associations de locataires présentes sur son parc se sont rapprochées pour élaborer d'un commun accord le Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine de SAH.

Signé le 16 mai 2008 le plan de concertation locative a pour objet :

- De définir les modalités pratiques de la concertation applicable au patrimoine de SAH,
- De formaliser les relations locatives locales,
- De mettre en place un conseil de concertation locative,
- De définir les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

La concertation locative traite des thèmes suivants :

- **Gestion locative :**
  - o Gestion des charges locatives,
  - o Les augmentations de loyers,
  - o Les activités et le rôle des gardiens, lorsqu'il y en a.
  - o L'occupation des LCR,
  - o Les accords collectifs (article 42).
- **Politique technique :**
  - o Les aspects principaux de la gestion des résidences de SAH ; charges locatives ; sécurité ; travaux de grosses réparations.
  - o Les projets d'amélioration ou de construction-démolition
  - o Les mesures modifiant de façon significative les conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires de SAH.
  - o Plan annuel prévisionnel de gros entretien, travaux d'entretien et d'investissement
  - o Amélioration ayant une incidence sur les loyers, et les charges,
  - o Opération d'amélioration sur l'initiative des locataires pouvant faire l'objet d'un accord collectif et les modalités de concertation (art.42).
- **Gestion du "vivre ensemble" :**
  - o Sécurité, tranquillité, voisinage, incivilité.
- **Communication et relations avec les locataires :**
  - o Gestion des réclamations, baromètre de satisfaction.

Dans ce cadre, le Conseil de Concertation Locative peut émettre des recommandations et rédiger des chartes (règles de bon voisinage...). Il peut émettre un avis sur les priorités à retenir dans le plan pluriannuel de grosses réparations.

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, SAH attribue aux représentants des locataires des moyens matériels et financiers pour l'exercice de leurs fonctions dans ce cadre :

- Mise à disposition pour les réunions du Conseil de Concertation Locative de locaux au siège de SAH.
- Mise à disposition d'un panneau d'affichage dans chaque bâtiment d'habitation avec libre accès aux associations de locataires pour leurs communications sur le logement, l'habitat et les travaux. La localisation du panneau est définie par l'organisme bailleur, en concertation avec les représentants des locataires, selon les contraintes techniques des halls d'entrée des bâtiments.
- Mise à disposition de locaux pour les réunions des associations, dans le respect des règles d'usages de ces locaux (remise des clés, rangement, nettoyage...).

Une allocation de 1,50 € par logement est attribuée à chaque association qui a un représentant qui siège au Conseil d'Administration de SAH pour celles qui ont obtenu plus de 10 % des voix aux dernières élections des locataires.

Le montant total de cette allocation est réparti au prorata des résultats obtenus aux dernières élections des locataires.

# ANNEXES



## Annexe 1 : état des lieux du patrimoine

N° de l'immeuble ou ensemble immobilier	Adresse de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nom de l'immeuble ou ensemble immobilier	N° de la convention APL	Année de construction	Mode de financement initial	Nombre de logements	QPV	collectif, individuel,	Nombre de logements détenus	Surface SU/SC	Surface totale m²	Nombre de logements sous plafond de ressource				Nombre de logement au pdr majoré
												PLAI	PLUS	PLS	NC	
1	642 BLD G. APOLLINAIRE	MIMOSAS	06.1979.02.78199.2.006012.001	01/01/1980	PLUS	76	NON	C	76	SC	11414		76			
2	165 RUE Paul Eluard 235 Rue André Breton	JONQUILLES	06.1982.04.79444.2.006012.001	01/01/1984	PLUS	108	NON	C	108	SC	15037		108			
3	721 BLD G. APOLLINAIRE	SILENES	06.1982.07.79444.2.006012.003	01/01/1984	PLUS	33	NON	C	33	SC	4589		33			
4	1045 RTE DE SAINT JEAN	OLIVIERS	06.1985.02.79444.1.006012.001	01/01/1986	PLUS	29	NON	C	29	SC	4065		29			
7	3 RUE Des Frères Olivier	FRERES OLIVIER	06.1989.08.80416.1.006016.002	01/01/1990	PLUS	19	NON	C	19	SC	1213		19			
8	958 RTE DE SAINT JEAN	TOURNIERE	06.1990.12.80416.1.006012.001	01/01/1992	PLUS	51	NON	C	51	SC	3979		51			
9	50-52 BLD DU VAL CLARET	ROSES - MIMOSAS	06.1992.12.80416.2.006012.002	01/01/1993	PLUS	30	NON	C	30	SC	1903		30			
10	18 AVE GUILLABERT	ANTIBEA	06.1994.12.80416.1.006012.006	01/01/1995	PLUS	17	NON	C	17	SC	1340		17			
13	16-20 RUE ARAZY	ARAZY	06.1996.12.80416.2.006012.02	01/01/1997	PLUS	12	NON	C	12	SC	925		12			
14	15 RUE GÉNÉRAL VANDENBERG	VANDENBERG	06.1996.12.80416.2.006012.03	01/01/1989	PLUS	1	NON	C	1	SC	68		1			
15	30 RUE TOURAQUE	LA TOURAQUE	06.1996.12.80416.2.006012.04	01/01/1998	PLUS	2	NON	C	2	SC	102		2			
16	410 CHE DES MOYENNES BREGUIERE	JARDINS DES BREGUIERES	06.1998.03.80416.1.006012.02	01/01/1998	PLAI	6	NON	C	61	SU	10355	6	55			
			06.1998.03.80416.1.006012.02		PLUS	55										
18	14 RUE DES FRÈRES OLIVIER	LA GUITOUNE	06.1997.10.80416.2.006012.04	01/01/1997	PLUS	4	NON	C	4	SU	258		4			
19	15 RUE GEORGES CLÉMENCEAU	CLEMENCEAU	06.1998.07.80416.2.006012.17	01/01/1998	PLAI	1	NON	C	5	SU	192	1	4			
			06.1998.07.80416.2.006012.17		PLUS	4										
20	22 RUE GUILLAUMONT	GUILLAUMONT	06.1996.12.80416.4.006012.05	01/01/1992	PLUS	1	NON	C	1	SU	67		1			
21	71 CHE DE LA COLLE	RESIDENCE LES ARGONAUTES	06.1999.12.80416.1.006012.05	01/01/2000	PLAI	3	NON	C	15	SU	2093	3	12			
			06.1999.12.80416.1.006012.05		PLUS	12										
22	11 BLD RAYMOND POINCARÉ	RESIDENCE LES ACANTHES	06.1998.12.80416.2.006012.16	01/01/2000	PLAI	4	NON	C	13	SU	1580	4	9			
			06.1998.12.80416.2.006012.16		PLUS	9										
23	2 PAS CAUVI	RESIDENCE LES MADREPORES	06.1998.03.80416.1.006012.03	01/01/1999	PLAI	2	NON	C	17	SU	3090	2	15			
			06.1998.03.80416.1.006012.03		PLUS	15										
24	13 CHE DES ILES	RESIDENCE LERINS	06.1997.12.80416.2.006012.07	01/01/1999	PLAI	3	NON	C	6	SU	241	3	3			
			06.1997.12.80416.2.006012.07		PLUS	3										
25	351 CHE DES BASSES BRÉGUIÈRES	OCARINA	06.2003.12.94129.2.006012.02	01/01/2006	PLUS	12	NON	C	54	SU	6888		12	42		
			06.2003.12.94129.2.006012.02	01/01/2006	PLS	42										
26	16 RUE NTRÉ DAME D'ENTREVIGNE	NOTRE DAME D'ENTREVIGNES	06.1998.03.80416.2.006012.01	01/01/1998	PLUS	24	NON	C	24	SU	1988		24			
27	11 AVE PHILIPPE ROCHAT	LA PROVENCALE	06.2000.12.80416.1.006012.01	01/01/2001	PLAI	3	NON	C	31	SU	1612	3	28			
			06.2000.12.80416.1.006012.01		PLUS	28										
28	198 BLD PIERRE DELMAS	LES LOGIS DE FONTMERLE	06.1998.12.80416.2.006.012.15	01/01/1999	PLAI	15	NON	C	36	SU	2713	15	21			
			06.1998.12.80416.2.006.012.15		PLUS	21										
30	20 CHE DE LONGO MAÏ	RESIDENCE LONGO MAÏ	06.2000.12.80416.2.006012.02	01/01/2002	PLAI	3	NON	C	34	SU	5312	3	28			3
			06.2000.12.80416.2.006012.02		PLUS	28										
			06.2000.12.80416.2.006012.02		PLUS MAJ	3										

N° de l'immeuble ou ensemble immobilier	Adresse de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nom de l'immeuble ou ensemble immobilier	N° de la convention APL	Année de construction	Mode de financement initial	Nombre de logements	QPV	collectif, individuel,	Nombre de logements détenus	Surface SU/SC	Surface totale m²	Nombre de logements sous plafond de ressource			Nombre de logement au pdr majoré
31	635 CHE DES QUATRE CHEMINS	VILLA ELEONORE	06.2009.02.99.865.1006.012.01	01/01/2009	PLAI	6	NON	C	72	SU	12971	6	46	16	4
			06.2009.02.99.865.1006.012.01		PLUS	46									
			06.2009.02.99.865.1006.012.01		PLUS MAJ	4									
			06.2009.02.99.865.1006.012.08		PLS	16									
33	27 RUE VAUBAN	VAUBAN MACE	06.2011.02.99865.1.006012.25	01/01/2012	PLAI	6	NON	C	39	SU	4342	6	31		2
			06.2011.02.99865.1.006012.25		PLUS	31									
			06.2011.02.99865.1.006012.25		PLUS MAJ	2									
34	1205 CHE RABIAE ESTAGNOL	RESIDENCE LERINA	06.2003.05.99865.1.006012.01	01/01/2003	PLAI	5	NON	C	52	SU	7090	5	47		
			06.2003.05.99865.1.006012.01		PLUS	47									
35	8 BLD FOCH	LE 8 FOCH	06.2005.04.99865.2.006012.02	01/07/2006	PLAI	1	NON	C	9	SU	819	1	8		
			06.2005.04.99865.2.006012.02		PLUS	8									
36	90 BLD BEAURIVAGE	LE SOLE MIO	06.2005.04.99865.2.006012.03	01/01/2007	PLAI	2	NON	C	21	SU	361	2	19		
			06.2005.04.99865.2.006012.03		PLUS	19									
39	934 CHE DES AMES DU PURGATOIRE	HAMEAU DE LA PALMERAIE	06.2004.09.99864.2.006012.01	01/01/2003	PLS	13	NON	C	13	SU	2319			13	
41	70 74 CHE FOURNEL BADINE	LES ALIZES	06.2004.11.99864.2.006012.02	01/01/2004	PLS	9	NON	C	9	SU	475			9	
43	50 AVE DE L'AQUEDUC ROMAIN	CAP MARINE	06.2007.02.99865.1.006012.01	01/01/2007	PLS	13	NON	C	13	SU	1281			13	
44	180 CHE DES COMBES	LES BASTIDES	06.2006.12.99865.1.006012.03	01/01/2007	PLUS	3	NON	C	3	SU	255		3		
45	51 AVE DE L'AQUEDUC ROMAIN	CAPITAN	06.2007.02.99865.1.006012.01	01/01/2007	PLS	3	NON	C	3	SU	235			3	
46	60Bis BLD DU VAL CLARET	VILLA SERENA	06.2008.02.99865.1.00612.02	01/01/2008	PLAI	2	NON	C	18	SU	2710	2	14		2
			06.2008.02.99865.1.00612.03		PLUS	14									
			06.2008.02.99865.1.00612.02		PLUS MAJ	2									
47	1040 CHE DES AMES DU PURGATOIRE	RESIDENCE EMMA	06.2013.09.99865.1.006012.55	01/01/2014	PLAI	15	NON	C	62	SU	8858	15	47		
			06.2013.09.99865.1.006012.55		PLUS	47									
48	13 RUE FELON	VILLA MIKAEL	06.2011.12.99865.1.006012.55	01/01/2012	PLUS	8	NON	C	8	SU	301		8		
49	2235 CHE DE SAINT CLAUDE	RESIDENCE ALPHEE	06.2011.02.99865.1.006012.26	01/01/2012	PLAI	3	NON	C	10	SU	1139	3	7		
			06.2011.02.99865.1.006012.26		PLUS	7									
60	4 AVE MAIZIÈRE	PORTES DES REMPARTS	06.2013.05.99865.1.006012.35	01/01/2013	PLUS	1	NON	C	1	SU	66		1		
61	1544 AVE JULES GREC	PLAZZA VERDE ULS	06.2013.09.99865.1.006012.52	01/01/2014	PLAI	4	NON	C	15	SU	1506	4	9	2	
			06.2013.09.99865.1.006012.52		PLUS	9									
			06.2013.09.99865.1.006012.53		PLS	2									
62	1544 AVENUE JULES GREC	COPPELIA	06.2013.08.99865.1.006012.51	01/01/2014	PLAI	12	NON	C	40	SU	5118	12	28		
			06.2013.08.99865.1.006012.51		PLUS	28									
63	1544 AVE JULES GREC	PLAZZA VERDE	06.2013.09.99865.1.006012.54	01/01/2014	PLAI	1	NON	C	3	SU	276	1	2		
			06.2013.09.99865.1.006012.54		PLUS	2									
64	6 BLD DES NATIONS	RESIDENCE EDEN SQUARE ULS	06.2012.10.99865.1.006012.43	01/01/2013	PLAI	2	NON	C	7	SU	826	2	4	1	
			06.2012.10.99865.1.006012.43		PLUS	4									
			06.2012.10.99865.1.006012.42		PLS	1									
66	50 CHE DE LA PAROUQUINE	ALLIA GARDEN	06.2014.07.2011.1191.1.006012.25	01/01/2014	PLAI	7	NON	C	22	SU	2321	7	13	2	
			06.2014.07.2011.1191.1.006012.25		PLUS	13									
			06.2014.07.2011.1191.1.006012.31		PLS	2									

N° de l'immeuble ou ensemble immobilier	Adresse de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nom de l'immeuble ou ensemble immobilier	N° de la convention APL	Année de construction	Mode de financement initial	Nombre de logements	QPV	collectif, individuel,	Nombre de logements détenus	Surface SU/SC	Surface totale m²	Nombre de logements sous plafond de ressource				Nombre de logement au pdr majoré
67	7 CHE DE LA PEYREGOUE	LES JARDINS DE LULLY	06.2015.08.20111.1.911.006012.24	01/01/2016	PLAI	12	NON	C	40	SU	5216	12	28			
			06.2015.08.20111.1.911.006012.24		PLUS	28										
68	100 CHE DE SAINT PECHAIRE	GREEN PARK	06.2014.10.20111.1.911.006012.32	01/01/2014	PLAI	3	NON	C	10	SU	1197	3	6	1		
			06.2014.10.20111.1.911.006012.32		PLUS	6										
			06.2014.10.20111.1.911.006012.33		PLS	1										
70	50 CHE de la Parouquine	ALLIA GARDEN II ULS	06.2015.10.99865.1.006012.2015.004	01/11/2015	PLUS	3	NON	C	5	SU	595		3	2		
			06.2015.10.99865.1.006012.2015.004		PLS	2										
71	1179 CHE RABIAE ESTAGNOL	LES BALCONS DE L'ESTAGNOL	06.2015.12.2011.1191.1.006012.46	15/07/2016	PLAI	3	NON	C	10	SU	1209	3	6	1		
			06.2015.12.2011.1191.1.006012.46		PLUS	6										
			06.2015.12.2011.1191.1.006012.47		PLS	1										
74	55 AVE DE NICE	PARC VAUBAN	06.2016.01.20111.1.911.006012.04	19/02/2016	PLAI	14	NON	C	33	SU	3955	14	19			
			06.2016.01.20111.1.911.006012.04		PLUS	19										
75	55 AVE DE NICE	PARC VAUBAN ULS	06.2016.01.2011.1.1911.006012.10	19/02/2016	PLUS	15	NON	C	15	SU	1075		15			
77	587 1ERE AVENUE	LOFT AVENUE	06.2016.12.2011-11911.006012.25	01/07/2017	PLAI	18	NON	C	58	SU	6121	18	40			
			06.2016.12.2011-11911.006012.25		PLUS	40										
1002	VIEILLE VILLE 5/7 RUE DU FOUR	VALLAURIS FOUR 5/7	06.1993.12.80416.2.006039.001	01/12/1993	PLUS	1	OUI	C	2	SU	168		2			
			06.1993.12.80416.2.006039.002		PLUS	1										
1003	VIEILLE VILLE 4 AV DE CANNES	VALLAURIS 4 AV CANNES	06.1998.07.80416.2.006039.06	01/10/1998	PLUS	4	OUI	C	8	SU	306		8			
			06.1998.07.80416.2.006039.07		PLUS	1										
			06.1998.07.80416.2.006039.05		PLUS	3										
1004	VIEILLE VILLE 2 IMP DES TOURS	2 IMP DES TOURS	06.1998.07.80416.2.006039.10	01/02/1999	PLUS	2	OUI	C	2	SU	114		2			
1005	VIEILLE VILLE 1 AV GEORGES CLEMENCEAU	VALLAURIS CLEMENCEAU 1	NON CONVENTIONNE	01/12/1988	NC	3	OUI	C	3	SU	141				3	
1006	VIEILLE VILLE 1 RUE AMBROSIO	VALLAURIS AMBROSIO 1	06.1993.12.80416.5.006039.004	01/01/1995	PLAI	1	OUI	C	1	SU	132	1				
1007	VIEILLE VILLE 12 RUE LATY	VALLAURIS LATY 12	06.1993.12.80416.2.006039.003	01/12/1994	PLUS	1	OUI	C	1	SU	89		1			
1011	16 RUE CLEMENT BEL	VALLAURIS CL BEL 16	06.2015.03.2011-1191.2.006039.04	01/06/2016	PLAI	2	OUI	C	5	SU	251	2	3			
			06.2015.03.2011-1191.2.006039.04		PLUS	3										
1012	VIEILLE VILLE 11/13 RUE DU FOUR	VALLAURIS FOUR 11/13	06.1998.07.80416.2.006039.11	01/01/1998	PLUS	1	OUI	C	2	SU	141		2			
			06.1998.07.80416.2.006039.13		PLUS	1										
1013	VIEILLE VILLE 18 RUE CLEMENT BEL	2 RUE DES TOURS	06.1998.07.80416.2.006039.08	01/01/1999	PLUS	3	OUI	C	3	SU	267		3			
1014	VIEILLE VILLE 1 RUE LASCARIS	VALLAURIS LASCARIS 1	06.1998.07.80416.2.006039.09	08/01/1998	PLUS	1	OUI	C	1	SU	131		1			
1015	VIEILLE VILLE 4 RUE LATY	VALLAURIS LATY 4	06.1998.07.80416.2.006039.14	01/03/1998	PLUS	1	OUI	C	1	SU	105		1			
1016	VIEILLE VILLE 3 RUE DES TOURS	VALLAURIS TOURS 3	06.1998.07.80416.2.006039.12	01/02/1999	PLUS	2	OUI	C	2	SU	94		2			
1020	VIEILLE VILLE 7 RUE AMBROSIO	VALLAURIS AMBROSIO 7	NON CONVENTIONNE	01/04/1995	NC	2	OUI	C	2	SU	85				2	
1021	VIEILLE VILLE 17 RUE LASCARIS	VALLAURIS LASCARIS 17	NON CONVENTIONNE	01/06/1994	NC	2	OUI	C	2	SU	58				2	
1022	VIEILLE VILLE 15 RUE DE LA FONTAINE	VALLAURIS FONTAINE 15	NON CONVENTIONNE	01/11/1995	NC	2	OUI	C	2	SU	77				2	
1024	VIEILLE VILLE 14 RUE SUBREVILLE	VALLAURIS SUBREVILLE 14	NON CONVENTIONNE	01/07/1990	NC	1	OUI	C	1	SU	78				1	

N° de l'immeuble ou ensemble immobilier	Adresse de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nom de l'immeuble ou ensemble immobilier	N° de la convention APL	Année de construction	Mode de financement initial	Nombre de logements	QPV	collectif, individuel,	Nombre de logements détenus	Surface SU/SC	Surface totale m²	Nombre de logements sous plafond de ressource				Nombre de logement au pdr majoré
1040	1 RUE LATY	VALLAURIS 1 LATY	06.2009.12.99865.2.006039.71	30/06/2007	PLAI	1	OUI	C	6	SU	348	1	5			
			06.2009.12.99865.2.006039.71		PLUS	5										
1041	18 RUE DE LA FONTAINE	18 RUE DE LA FONTAINE	06.2008.03.99865.2.006039.71	31/05/2008	PLAI	4	OUI	C	5	SU	257	4	1			
			06.2008.03.99865.2.006039.71		PLUS	1										
1042	1 RUE FRANCOIS DONNET	VALLAURIS DONNET 1	NON CONVENTIONNE	24/01/2007	NC	6	OUI	C	6	SU	1282					6
1044	7 RUE LATY	7 RUE LATY	06.2010.07.99865.2.006039.23	15/06/2010	PLAI	2	OUI	C	5	SU	216	2	2			1
			06.2010.07.99865.2.006039.23		PLUS	2										
			NON CONVENTIONNE		NC	1										
1045	* RUE DES PETITS HORTS	RUE PETITS HORTS	06.2010.09.99865.2.006039.31	12/08/2010	PLAI	4	NON	C	8	SU	1216	4	4			
			06.2010.09.99865.2.006039.31		PLUS	4										
1046	4 RUE LENTA PITTARI	50 LENTA PITTARI	06.2012.03.99865.1.006039.12	01/05/2012	PLAI	6	NON	C	11	SU	600	6	5			
			06.2012.03.99865.1.006039.12		PLUS	5										
1048	19 RUE DE LA FONTAINE	19 RUE DE LA FONTAINE	06.2010.10.99865.3.006039.35	15/10/2010	PLAI	3	OUI	C	3	SU	123	3				
1049	25 RUE HAUTE	25 RUE HAUTE	06.2012.11.99865.2.006039.46	01/10/2013	PLAI	3	OUI	C	3	SU	73	3				
1050	5 RUE LASCARIS	VALLAURIS 5 LASCARIS	06.2011.01.99865.2.006039.03	01/12/2007	PLUS	2	OUI	C	2	SU	704		2			
1051	12 RUE LASCARIS	12 RUE LASCARIS	06.2011.12.99865.2.006039.57	01/01/2012	PLAI	1	OUI	C	1	SU	86	1				
1052	14 RUE LASCARIS	14 RUE LASCARIS	06.2010.07.99865.2.006039.23	01/08/2013	PLUS	3	OUI	C	3	SU	143		3			
1053	10 RUE CLEMENT BEL	10 RUE CLEMENT BEL	06.2012.11.99865.2.006039.45	01/05/2013	PLAI	3	OUI	C	3	SU	79	3				
1054	1 RUE SARTORIO	1 RUE SARTORIO	06.2012.11.99865.2.006039.44	24/11/2010	PLAI	3	OUI	C	3	SU	105	3				
1055	5 AVE GEORGES CLEMENCEAU	5 AV GEORGES CLEMENCEAU	06.2016.01.2011-1191.2.006039.08	01/07/2015	PLUS	2	OUI	C	3	SU	220	1	2			
			06.2016.01.2011-1191.2.006039.07		PLAI	1										
1057	7 RUE LASCARIS	7 RUE LASCARIS	06.2015.11.2011-1191.2.006039.36	01/01/2013	PLS	5	OUI	C	5	SU	144			5		
1061	3 RUE ETIENNE LIEUTAUD	ILOT ELENA	06.2017.01.2011-1191.1.006039.05	01/04/2017	PLAI	3	OUI	C	14	SU	806	3	6	5		
			06.2017.01.2011-1191.1.006039.05		PLUS	6										
			06.2017.01.2011-1191.1.006039.04		PLS	5										
<b>Total</b>						1389			1389		162300	193	1053	115	17	11

## Annexe 2 : état du service rendu

Code groupe	Résidence	Adresse	Critère ENVIRONNEMENT					Critère PATRIMOINE					FAMILLE QUALITE DE SERVICE RENDU	FAMILLE QUALITE DE SERVICE RENDU	FAMILLE QUALITE DE SERVICE RENDU	Taux de vacance	Taux de rotation
			Pondération			Note Globale		Pondération			Note globale						
			50%	25%	25%			30%	30%	40%							
			NOTE TOTALE U1	NOTE TOTALE U2	NOTE TOTALE U3	NOTE GLOBALE ENVIRONNEMENT	CRITERE ENVIRONNEMENT	NOTE TOTALE P1	NOTE TOTALE P2	NOTE TOTALE P3	NOTE TOTALE PATRIMOINE	CRITERE PATRIMONIAL					
Codification existante organisme																	
0001	Les mimosas	642 boulevard Guillaume Apollinaire - Quartier des Semboules - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	3,00	3,00	B	3,20	3,00	3,00	3,06	A'	BA'	classe 1	Très Bon	2,67%	6,58%
0002	Jonquilles	165 Rue Paul Eluard - Quartier des Semboules - escalier 01 à 05 - 06600 ANTIBES- 235 Rue André Breton - Quartier des Semboules - escalier 06 à 10	3,00	3,00	3,00	3,00	B	4,00	4,00	3,60	3,84	A'	BA'	classe 1	Très Bon	2,35%	2,78%
0003	Les Silènes	721 boulevard Guillaume Apollinaire - Quartier des Semboules - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	3,00	3,00	B	4,00	4,00	3,60	3,84	A'	BA'	classe 1	Très Bon	2,61%	3,03%
0004	Les Oliviers	1045 route de Saint-Jean - 06600 ANTIBES	3,33	2,00	2,00	2,67	B	4,00	4,00	3,60	3,84	A'	BA'	classe 1	Très Bon	3,01%	6,90%
0007	Frères Olivier	03 rue des Frères Olivier - 06600 ANTIBES	3,00	4,00	4,00	3,50	A	2,29	2,33	2,00	2,19	C'	AC'	classe 2	Bon	0,00%	0,00%
0008	La tourniere	958 route de Saint-Jean - 06600 ANTIBES	3,33	2,00	2,00	2,67	B	2,70	2,33	2,60	2,55	B'	BB'	classe 2	Bon	0,00%	5,88%
0009	Val Claret	50-52 boulevard du Val Claret - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	2,00	2,75	B	2,40	2,33	2,60	2,46	C'	BC'	classe 3	moyen	0,71%	6,67%
0010	Antibéa	18 avenue Guillabert - 06600 ANTIBES	3,00	4,00	4,00	3,50	A	3,29	2,67	2,60	2,83	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,26%	11,76%
0011	Foyer Fersen	2 rue du Docteur Delmas - 06600 ANTIBES	2,67	4,00	4,00	3,33	A	1,71	2,67	2,00	2,11	C'	AC'	classe 2	Bon	0,00%	0,00%
0013	Arazy	16 & 20 rue Arazy - 06600 ANTIBES	3,00	4,00	4,00	3,50	A	2,29	2,00	2,00	2,09	C'	AC'	classe 2	Bon	0,00%	0,00%
0014	Bellona	15 rue Vandenberg - 06600 ANTIBES	3,00	4,00	4,00	3,50	A	0,00	2,67	2,00	1,60	D'	AD'	classe 3	moyen	0,00%	0,00%
0015	Tourraque	30 rue Tourraque - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	4,00	3,25	A	0,00	1,33	1,00	0,80	D'	AD'	classe 3	moyen	42,05%	50,00%
0016	Jardin des breguieres	410 chemin des Moyennes Bréguières - 06600 ANTIBES	3,67	3,00	3,00	3,33	A	2,40	2,00	2,60	2,36	C'	AC'	classe 2	Bon	1,27%	4,92%
0018	Guitoune	14 rue des Frères Olivier - 06600 ANTIBES	3,00	4,00	4,00	3,50	A	2,29	2,00	2,00	2,09	C'	AC'	classe 2	Bon	0,00%	0,00%
0019	Le Clémenceau	15 rue Georges Clémenceau - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	4,00	3,25	A	0,00	2,67	2,00	1,60	D'	AD'	classe 3	moyen	0,00%	0,00%
0020	Guillaumont	22 rue Guillaumont - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	4,00	3,25	A	0,00	2,33	2,00	1,50	D'	AD'	classe 3	moyen	3,40%	7,69%
0021	Les Argonautes	71 chemin de la Colle - 06160 JUAN LES PINS	3,00	3,00	4,00	3,25	A	2,57	3,00	2,60	2,71	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0022	les acanthes	11 boulevard Raymond Poincaré - 06160 JUAN LES PINS	3,00	3,00	4,00	3,25	A	2,57	2,67	2,60	2,61	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0023	Madrepores	2 passage Cauvi - 06600 ANTIBES	3,00	4,00	4,00	3,50	A	3,00	3,00	2,60	2,84	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0024	Lérins	13 chemin des Iles - 06160 JUAN LES PINS	3,00	3,00	4,00	3,25	A	1,71	2,67	2,00	2,11	C'	AC'	classe 2	Bon	0,00%	0,00%
0025	Ocarina	351, Chemin des Basses Bréguières - 06600 ANTIBES	3,67	3,00	3,50	3,46	A	3,50	2,67	3,00	3,05	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	9,26%
0026	Notre dame d'Entrevignes	16 rue Notre Dame d'Entrevignes - 06600 ANTIBES	3,33	4,00	4,00	3,67	A	2,00	2,67	2,60	2,44	C'	AC'	classe 2	Bon	0,00%	4,17%
0027	La Provençale	11 avenue Philippe Rochat - 06600 ANTIBES	3,00	4,00	4,00	3,50	A	1,71	2,00	1,40	1,67	D'	AD'	classe 3	moyen	4,66%	16,13%
0028	Logis de Fontmerle	198 boulevard Pierre Delmas - 06600 ANTIBES	4,00	4,00	2,00	3,50	A	2,70	2,33	3,20	2,79	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	5,56%
0028-1	Logis de Fontmerle	198 boulevard Pierre Delmas - 06600 ANTIBES	4,00	4,00	2,00	3,50	A	2,20	0,00	3,20	2,77	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0030	Longo Mai	20 Chemin Longo Mai - 06600 ANTIBES	3,33	2,00	2,00	2,67	B	3,00	3,00	3,00	3,00	B'	BB'	classe 2	Bon	0,00%	5,88%
0031	Villa Eléonore	635 chemin des 4 chemins - 06600 ANTIBES	3,67	3,00	3,50	3,46	A	3,50	3,00	3,00	3,15	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,10%	
0032	Hotel national	7 Place Amiral Barnaud - 06600 ANTIBES	2,67	4,00	4,00	3,33	A	2,00	2,33	2,00	2,10	C'	AC'	classe 2	Bon	0,00%	0,00%
0033	Vauban Macé	27 rue Vauban et 10 rue Macé - 06600 ANTIBES	3,33	4,00	4,00	3,67	A	3,71	4,00	4,00	3,91	A'	AA'	classe 1	Très Bon	1,06%	5,13%
0034	Lerina	1205 Chemin Rabiac Estagnol - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	2,50	2,88	B	3,20	3,00	3,60	3,30	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,00%	3,85%
0035	8 Foch	8 boulevard Foch - 06600 ANTIBES	3,33	4,00	4,00	3,67	A	2,43	3,00	2,40	2,59	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	11,11%

0036	Sole moi	90 boulevard Beau Rivage prolongé - 06600 ANTIBES	2,67	2,00	2,00	2,33	C	2,70	2,33	1,40	2,07	C'	CC'	classe 3	moyen	0,00%	4,76%
0039	Hameau de la palmeraie	934 Chemin des Ames du Purgatoire - 06600 ANTIBES	3,33	3,00	2,50	3,04	A	2,80	2,67	2,60	2,68	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0041	Les Alizés	70/74 Chemin Fournel Badine - 06160 JUAN LES PINS	3,33	3,00	3,00	3,17	A	2,50	3,00	2,60	2,69	B'	AB'	classe 1	Très Bon	5,94%	55,56%
0042	Villa soleiado	1270 Chemin deterriers-06600 ANTIBES	3,33	3,00	1,50	2,79	B	3,20	3,00	3,00	3,06	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0043	Cap Marine	50 avenue de l'Aqueduc Romain - 06600 ANTIBES	3,33	4,00	2,00	3,17	A	4,00	4,00	4,00	4,00	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	7,69%
0044	Les Bastides	180 Chemin des Combes - 06600 ANTIBES	3,33	3,00	3,00	3,17	A	2,80	2,67	2,40	2,60	B'	AB'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0045	Le Capitan	51 avenue de l'Aqueduc Romain - 06600 ANTIBES	3,33	4,00	2,00	3,17	A	4,00	3,00	4,00	3,70	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0046	Villa serena	60 bis avenue de l'Aqueduc Romain, 06600 ANTIBES	3,33	4,00	2,00	3,17	A	4,00	3,00	4,00	3,70	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0047	Emma	Escalier A - 1080 chemin des Ames du Purgatoire - 06600 ANTIBES-Escalier B - 1040 chemin des Ames du Purgatoire - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	2,50	2,88	B	3,70	2,67	4,00	3,51	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,78%	3,23%
0048	Villa Mikael	13 Rue Félon - 06600 ANTIBES	3,33	3,00	4,00	3,42	A	3,80	3,67	4,00	3,84	A'	AA'	classe 1	Très Bon	2,88%	12,50%
0049	Alphée	2235 chemin de Saint-Claude - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	2,50	2,88	B	3,20	4,00	3,40	3,52	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,00%	10,00%
0060	Porte des Remparts	4 avenue Maizière - 06600 ANTIBES	3,67	4,00	4,00	3,83	A	3,71	4,00	4,00	3,91	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0061	Plazza Verde	Escalier B - 1544 avenue Jules Grec - 06600 ANTIBES	3,67	3,00	3,00	3,33	A	4,00	4,00	3,40	3,76	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	6,67%
0062	Coppelia	1544 avenue Jules Grec - 06600 ANTIBES	3,67	3,00	3,00	3,33	A	4,00	4,00	3,40	3,76	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	5,00%
0063	plazza verde	Escalier B - 1544 avenue Jules Grec - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	2,00	2,75	B	3,50	3,67	4,00	3,75	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0064	Eden Square	6 Boulevard des Nations - 06160 JUAN LES PINS	3,33	3,00	4,00	3,42	A	3,80	3,67	4,00	3,84	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0066	Allia Garden	50 Chemin de la Parouquine - 06600 ANTIBES	3,67	4,00	3,00	3,58	A	3,80	4,00	4,00	3,94	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	4,55%
0067	Jardins de Lully	7 chemin de la Peyregoue - 06600 ANTIBES	3,67	2,00	2,50	2,96	B	3,50	4,00	3,40	3,61	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,00%	2,50%
0068	Green Park	100 Chemin du Saint-Pechaire - 06600 ANTIBES	4,00	3,00	2,50	3,38	A	4,00	4,00	4,00	4,00	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	10,00%
0069	Villa des pins	20 avenue du Grand Pin - 06600 ANTIBES	3,67	3,00	2,00	3,08	A	3,80	4,00	4,00	3,94	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0070	Allia Garden 2	50 Chemin de la Parouquine - 06600 ANTIBES	3,67	4,00	3,00	3,58	A	3,80	4,00	4,00	3,94	A'	AA'	classe 1	Très Bon	1,75%	40,00%
0071	Les balcons de l'estagnol	1179 Chemin Rabiac Estagnol - 06600 ANTIBES	3,00	3,00	2,50	2,88	B	3,50	4,00	4,00	3,85	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0072	Les sables d'argent	7 Allée des Sables - 06600 ANTIBES	3,67	2,00	2,00	2,83	B	3,00	3,33	3,00	3,10	A'	BA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%
0074	Parc Vauban	55 Avenue de Nice - 06600 ANTIBES	4,00	4,00	3,00	3,75	A	4,00	4,00	4,00	4,00	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	3,03%
0075	Parc Vaubans	55 Avenue de Nice - 06600 ANTIBES	4,00	4,00	3,00	3,75	A	4,00	4,00	4,00	4,00	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	6,67%
0077	Loft Avenue	587 1ère Avenue - 06600 ANTIBES	3,33	4,00	3,00	3,42	A	3,80	4,00	4,00	3,94	A'	AA'	classe 1	Très Bon	0,00%	0,00%

## Critères de notation du service rendu

### 1.1.1 Critère ENVIRONNEMENT

Code	Critère et sous critère	Pondération	1	2	3	4
<b>U1 - LOCALISATION</b>		<b>50%</b>	<b>La localisation de la résidence dans le quartier "X" est-elle aujourd'hui source de difficulté de commercialisation ?</b>			
<b>U1/1</b>	<b>Localisation géographique du quartier</b> Inscription ou non du quartier en géographie prioritaire (CUCS) ou en ZUS et ZRR	33%	<b>Géographie prioritaire</b> Résidence en CUCS niveau 1 et/ou en ZUS ou ZRR et autres quartiers présentant des difficultés urbaines importantes	<b>Moyen</b> Résidence en CUCS de niveau 2 et 3 et autres quartiers présentant des difficultés urbaines	<b>Bon</b>  (ex: hors CUCS)	<b>Très bon</b>
<b>U1/2</b>	<b>Nuisances environnementales</b> (Sonores, visuelles, olfactives, risques naturelles et technologiques, périmètre SEVESO)	33%	<b>Nuisances majeures et irréversibles (source de refus de la part de locataires potentiels)</b> (passage chemin de fer, usine SEVESO, autoroutes)	<b>Nuisances existantes mais non rédhibitoires pour un locataire potentiel</b>	<b>Environnement neutre</b>	<b>Atouts en matière d'environnement (proximité parc urbain,...)</b>
<b>U1/3</b>	<b>Image du quartier &amp; tranquillité sociale</b> incidents, réputation, faits de délinquance,... L'image du quartier : argumentaire commercial ou handicap ?	33%	<b>Mauvaise réputation et/ou Incidents répétés</b>	<b>Réputation mitigée (quelques troubles épars)</b>	<b>Absence de trouble et pas d'image négative du quartier</b>	<b>Secteur recherché</b>

<b>U3 - EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS ET COMMERCIAUX</b>		<b>25%</b>	<b>La résidence est-elle proche des services et équipements "de proximité" ?</b>			
<b>U3/1</b>	<b>Présence &amp; proximité des équipements &amp; services publics (école, Poste, antenne mairie, etc....)</b> Nbre, proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements et services publics (y compris les projets avérés) dans un rayon d'un km environ maxi : offre de base : offre scolaire, accueil petite enfance, services médicaux offre supplémentaire : équipements sportifs, culturels, sociaux, culturels	50%	<b>Très mauvaise offre</b> (offre de base non assurée en qualité et en quantité)	<b>Mauvaise offre</b> (Points critiques repérés pour le service de base)	<b>Bonne offre</b> (offre de base assurée en qualité et en quantité)	<b>Très bonne offre</b> (offre de base assurée avec des services complémentaires)
<b>U3/2</b>	<b>Présence &amp; proximité des services commerciaux</b> Nbre, proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements commerciaux (y compris les projets avérés) dans un rayon acceptable : offre de base : boulangerie, pharmacie, point bancaire, superette, marché, bar-tabac.. offre supplémentaire : restaurants, centre commercial, cinéma,..	50%	<b>Très mauvaise offre</b> (offre de base non assurée en qualité et en quantité)	<b>Mauvaise offre</b> (Points critiques repérés pour le service de base)	<b>Bonne offre</b> (offre de base assurée en qualité et en quantité)	<b>Très bonne offre</b> (offre de base assurée avec des services complémentaires)
<b>M1 - PRESSION DE LA DEMANDE</b>		<b>0%</b>	<b>Quelle est le niveau de pression de la demande sur le quartier ?</b>			
<b>M1/1</b>	<b>Niveau de pression de la demande de logement social</b>	0%	<b>pas de pression</b>	<b>pression faible</b>	<b>pression moyenne</b>	<b>forte pression</b>

### 1.1.2 Critère PATRIMOINE

P1 - RESIDENCE		30%	Quelle appréciation de la résidence pour un locataire potentiel ?			
P1/1	<b>Etat technique du bâti</b> (structure du bâti, charpente, couverture, étanchéité - clos et couvert, menuiseries extérieures)	50%	Médiocre au-delà 30 ans non-rénové	Moyen Ancienneté entre 15 et 30 ans	Bonne qualité 15 ans d'ancienneté ou + 30 ans rénové	Qualité excellente neuf ou 15 ans rénovée
P1/2	<b>Etat des espaces résidentiels</b> (qualité des abords immédiats : clôture, espaces verts, servitudes accès piétons et voiries, jeux d'enfants, mobilier urbain, collecte OM & tri, revêtements, éclairage, réseaux)	30%	Médiocre Absence espace vert, service mini et irrégulier	Moyen prestation de base et qualité suffisante	Bonne qualité présence parc, service nombreux, bonne qualité	Qualité excellente la totale et même plus
P1/3	<b>Offre de stationnement</b> en termes qualitatif et quantitatif, évaluation de l'adéquation entre offre et demande	20%	offre inexistante ou insuffisante avec des besoins exprimés	offre existante mais ne répondant pas à la demande	offre existante, insuffisante mais stationnement public à proximité	offre existante et très adaptée à la demande
P2 - PARTIES COMMUNES		30%	Quelle appréciation des parties communes pour un locataire potentiel ? (hall d'entrée, escalier, palier, locaux annexes)			
P2/1	<b>Etat des parties communes</b> (porte accès immeuble, hall, montée d'escalier, palier, coursive, caves, locaux annexes, local poubelle, ...)	40%	Médiocre Ancienneté dépassée de 100% par rapport à la durée de vie théorique	Moyen Ancienneté de 75% à 100% par rapport à la durée de vie théorique	Bonne qualité Ancienneté de 25% à 75% par rapport à la durée de vie théorique	Qualité excellente (neuf ou rénovée) Ancienneté inférieure à 25% par rapport à la durée de vie théorique
P2/2	<b>Etat des équipements collectifs</b> (ascenseurs, canalisations, chaufferie, évacuations, câblage, équipements électriques)	30%	Médiocre Vétusté du matériel, nettoyage ne suffit plus Remplacement des composants	Moyen QQ dysfonctionnements Contrôles réguliers	Bonne qualité Matériel récent Contrôles occasionnels	Qualité excellente neuf ou rénovée
P2/3	<b>Etat de la sécurisation des accès</b> (contrôle d'accès : interphonie, digicode,...)	30%	Inexistant	Vétuste	Existant et fonctionnant	Qualité excellente (avec vidéo, badge...)
P3 - LOGEMENT		40%	Les prestations liées au logement répondent-elles à la demande actuelle ?			
P3/1	<b>Conception intérieure : diversité des typologies, présence de faux types, taille, forme et distribution des pièces, séparation "jour-nuit", présence d'entrée, luminosité, logt traversant, présence de balcon ou terrasses, éclairage naturels des pièces humides, importance du rangement)</b>	30%	Conception médiocres (avec caractère rédhitoire dans la commercialisation des logements)	Conception moyenne	Conception "standard"	Conception "élevée"
P3/2	<b>Confort</b> : isolation phonique interne, présence de stores et volets, nbre & qualité des équipements sanitaires, type de matériaux de revêtements des sols et murs, niveau d'équipement électrique, ..	30%	Confort médiocre (avec caractère rédhitoire dans la commercialisation des logements)	Prestations de confort faibles	confort "standard"	confort "standing"
P3/3	<b>Etat des équipements intérieurs</b> (chaudières, sanitaires, électriques, étanchéité, état des sols, peinture, menuiseries)	40%	Médiocre Non réparable Matériel à changer	Moyen Nombreuses réparations Matériel vétuste mais état marche	Bonne qualité Matériel récent par rapport à la durée de vie théorique	Qualité excellente neuf ou rénovée

## Annexe 3 : état de l'occupation sociale

Prog.	Libelle	copro oui/non	Adresse	N° de convention	Part de logements occupés par des ménages dont les ressources sont					Nombre de ménages		
					< PLAI	entre 60 et 100%	Entre le PLUS et le PLS	Entre le PLS et le PLI	> PLI	En situation de dépassement de ressources réel	Tenus de s'acquitter du SLS réel	Bénéficiaires de l'APL
1	MIMOSAS	NON	Quartier des Semboules 642 BLD G. APOLLINAIRE	06.1979.02.78199.2.006012.001	30	26	9	4	0	14	7	25
2	JONQUILLES	NON	QUARTIER DES SEMBOULES 165 RUE Paul Eluard / 235 Rue André Breton	06.1982.4.79444.2.006012.001	36	52	12	5	0	20	8	33
3	SILENES	NON	Quartier des Semboules 721 BLD G. APOLLINAIRE	06.1982.07.79444.2.006012.003	16	12	3	1	0	4	1	14
4	OLIVIERS	NON	1045 RTE DE SAINT JEAN	06.1985.02.79444.1.006012.001	14	11	3	0	0	4	1	11
7	FRERES OLIVIER	NON	3 RUE Des Frères Olivier	06.1989.08.80416.1.006016.002	8	6	3	0	0	3	2	6
8	TOURNIERE	NON	958 RTE DE SAINT JEAN	06.1990.12.80416.1.006012.001	24	15	6	6	0	15	10	19
9	ROSES - MIMOSAS	NON	50-52 BLD DU VAL CLARET	06.1992.12.80416.2.006012.002	20	7	1	0	0	1	1	12
10	ANTIBEA	NON	18 AVE GUILLABERT	06.1994.12.80416.1.006012.006	10	3	1	1	0	2	1	6
13	ARAZY	NON	16-20 RUE ARAZY	06.1996.12.80416.2.006012.02	6	3	2	0	0	2	0	5
14	VANDENBERG	NON	15 RUE GÉNÉRAL VANDENBERG	06.1996.12.80416.2.006012.03	0	1	0	0	0	0	0	0
15	LA TOURAQUE	NON	30 RUE TOURAQUE	06.1996.12.80416.2.006012.04	0	0	0	0	0	0	0	0
16	JARDINS DES BREGUIERES	NON	410 CHE DES MOYENNES BREGUIERE	06.1998.03.80416.1.006012.02	25	19	11	4	0	16	8	19
18	LA GUITOUNE	NON	14 RUE DES FRÈRES OLIVIER	06.1997.10.80416.2.006012.04	3	1	0	0	0	0	0	3
19	CLEMENCEAU	NON	15 RUE GEORGES CLÉMENCEAU	06.1998.07.80416.2.006012.17	3	2	0	0	0	0	0	2
20	GUILLAUMONT	NON	22 RUE GUILLAUMONT	06.1996.12.80416.4.006012.05	0	0	0	0	0	0	0	0
21	RESIDENCE LES ARGONAUTES	NON	71 CHE DE LA COLLE	06.1999.12.80416.1.006.012.05	9	3	2	0	0	2	0	9
22	RESIDENCE LES ACANTHES	NON	11 BLD RAYMOND POINCARÉ	06.1998.12.80416.2.006012.16	6	6	1	0	0	1	0	3
23	RESIDENCE LES MADREPORES	NON	2 PAS CAUVI	06.1998.03.80416.1.006012.03	10	7	0	0	0	0	0	8
24	RESIDENCE LERINS	NON	13 CHE DES ILES	06.1997.12.80416.2.006012.07	3	2	1	0	0	0	0	1
25	OCARINA	NON	351 CHE DES BASSES BRÉGUIÈRES	06.2003.12.94129.2.006012.02	20	15	11	8	0	10	6	15
26	NOTRE DAME D'ENTREVIGNES	NON	16 RUE NTR DAME D'ENTREVIGNE	06.1998.03.80416.2.006012.01	14	5	2	2	0	5	3	7
27	LA PROVENCALE	NON	11 AVE PHILIPPE ROCHAT	06.2000.12.80416.1.006012.01	19	10	0	0	0	0	0	14
28	LES LOGIS DE FONTMERLE	NON	198 BLD PIERRE DELMAS	06.1998.12.80416.2.006.012.15	20	12	2	1	0	4	2	11
30	RESIDENCE LONGO MAI	NON	20 CHE DE LONGO MAI	06.2000.12.80416.2.006012.02	18	12	3	1	0	6	1	10
31	VILLA ELEONORE	NON	635 CHE DES QUATRE CHEMINS	06.2009.02.99.865.1006.012.01	31	21	16	2	0	15	5	26
33	VAUBAN MACE	NON	27 RUE VAUBAN	06.2011.02.99865.1.006012.25	23	12	3	0	0	2	0	14
34	RESIDENCE LERINA	NON	1205 CHE RABIAE ESTAGNOL	06.2003.05.99865.1.006012.01	18	24	8	2	0	11	5	14
35	LE 8 FOCH	NON	8 BLD FOCH	06.2005.04.99865.2.006012.02	5	4	0	0	0	0	0	4
36	LE SOLE MIO	NON	90 BLD BEAURIVAGE	06.2005.04.99865.2.006012.03	19	2	0	0	0	0	0	12
39	HAMEAU DE LA PALMERIE	OUI	934 CHE DES AMES DU PURGATOIRE	06.2004.09.99864.2.006012.01	1	7	4	1	0	3	0	2
41	LES ALIZES	OUI	70 74 CHE FOURNEL BADINE	06.2004.11.99864.2.006012.02	2	2	1	2	0	2	0	2
43	CAP MARINE	NON	50 AVE DE L'AQUEDUC ROMAIN	06.2007.02.99865.1.006012.01	4	3	4	2	0	3	0	1
44	LES BASTIDES	OUI	180 CHE DES COMBES	06.2006.12.99865.1.006012.03	0	2	1	0	0	1	0	0
45	CAPITAN	OUI	51 AVE DE L'AQUEDUC ROMAIN	06.2007.02.99865.1.006012.01	1	1	1	0	0	0	0	0
46	VILLA SERENA	NON	60Bis BLD DU VAL CLARET	06.2008.02.99865.1.00612.02	8	9	1	0	0	1	0	9
47	RESIDENCE D EMMA	NON	1040 CHE DES AMES DU PURGATOIRE	06.2013.09.99865.1.006012.55	36	19	4	0	0	7	2	25
48	VILLA MIKAEL	OUI	13 RUE FELON	06.2011.12.99865.1.006012.55	3	4	0	0	0	0	0	3

49	RESIDENCE ALPHEE	OUI	2235 CHE DE SAINT CLAUDE	06.2011.02.99865.1.006012.26	4	6	0	0	0	0	0	5
60	PORTES DES REMPARTS	OUI	4 AVE MAIZIÈRE	06.2013.05.99865.1.006012.35	0	0	1	0	0	1	0	0
61	PLAZZA VERDE ULS	OUI	1544 AVE JULES GREC	06.2013.09.99865.1.006012.52	6	7	2	0	0	1	0	4
62	COPPELIA	OUI	1544 AVENUE JULES GREC	06.2013.08.99865.1.006012.51	23	12	4	0	0	6	2	17
63	PLAZZA VERDE	OUI	1544 AVE JULES GREC	06.2013.09.99865.1.006012.54	1	2	0	0	0	0	0	2
64	RESIDENCE EDEN SQUARE ULS	OUI	6 BLD DES NATIONS	06.2012.10.99865.1.006012.43	3	3	1	1	0	0	0	3
66	ALLIA GARDEN	OUI	50 CHE DE LA PAROUQUINE	06.2014.07.2011.1191.1.006012.25	10	8	2	0	0	3	3	8
67	LES JARDINS DE LULLY	OUI	7 CHE DE LA PEYREGOUE	06.2015.08.2011.1.911.006012.24	23	16	1	0	0	4	3	17
68	GREEN PARK	OUI	100 CHE DE SAINT PECHAIRE	06.2014.10.2011.1.911.006012.32	6	2	2	0	0	2	2	3
70	ALLIA GARDEN II ULS	OUI	50 CHE de la Parouquine	06.2015.10.99865.1.006012.2015.004	2	2	0	0	0	0	0	0
71	LES BALCONS DE L'ESTAGNOL	OUI	1179 CHEMIN RABIAC ESTGANOL	06.2015.12.2011.1191.1.006012.46	6	2	2	0	0	2	0	5
74	PARC VAUBAN	OUI	55 AVENUE DE NICE	06.2016.01.2011.1.911.006012.04	20	12	0	0	0	0	0	17
75	PARC VAUBAN ULS	OUI	55 AVENUE DE NICE	06.2016.01.2011.1.1911.006012.10	7	7	1	0	0	1	0	6
77	LOFT AVENUE	OUI	587 1ère avenue	06.2016.12.2011-11911.006012.25	35	19	3	1	0	2	1	28
1002	VALLAURIS FOUR 5/7		VIEILLE VILLE 5/7 RUE DU FOUR	06.1993.12.80416.2.006039.001	1	0	0	0	0	0	0	0
1003	VALLAURIS 4 AV CANNES		VIEILLE VILLE 4 AV DE CANNES	06.1998.07.80416.2.006039.06	5	1	0	0	0	0	0	0
1004	2 IMP DES TOURS		VIEILLE VILLE 2 IMP DES TOURS	06.1998.07.80416.2.006039.10	2	0	0	0	0	0	0	0
1005	VALLAURIS CLEMENCEAU 1		VIEILLE VILLE 1 AV GEORGES CLEMENCEAU	NON CONVENTIONNE	0	0	0	0	0	0	0	0
1006	VALLAURIS AMBROSIO 1		VIEILLE VILLE 1 RUE AMBROSIO	06.1993.12.80416.5.006039.004	1	0	0	0	0	0	0	0
1007	VALLAURIS LATY 12		VIEILLE VILLE 12 RUE LATY	06.1993.12.80416.2.006039.003	0	0	0	0	0	0	0	0
1011	VALLAURIS CL BEL 16		16 RUE CLEMENT BEL	06.2015.03.2011-1191.2.006039.04	4	0	0	0	0	0	0	0
1012	VALLAURIS FOUR 11/13		VIEILLE VILLE 11/13 RUE DU FOUR	06.1998.07.80416.2.006039.11	1	0	0	0	0	0	0	0
1013	2 RUE DES TOURS		VIEILLE VILLE 18 RUE CLEMENT BEL	06.1998.07.80416.2.006039.08	3	0	0	0	0	0	0	0
1014	VALLAURIS LASCARIS 1		VIEILLE VILLE 1 RUE LASCARIS	06.1998.07.80416.2.006039.09	1	0	0	0	0	0	0	0
1015	VALLAURIS LATY 4		VIEILLE VILLE 4 RUE LATY	06.1998.07.80416.2.006039.14	0	0	0	0	0	0	0	0
1016	VALLAURIS TOURS 3		VIEILLE VILLE 3 RUE DES TOURS	06.1998.07.80416.2.006039.12	1	0	0	0	0	0	0	0
1020	VALLAURIS AMBROSIO 7		VIEILLE VILLE 7 RUE AMBROSIO	NON CONVENTIONNE	0	0	0	0	0	0	0	0
1021	VALLAURIS LASCARIS 17		VIEILLE VILLE 17 RUE LASCARIS	NON CONVENTIONNE	0	0	0	0	0	0	0	0
1022	VALLAURIS FONTAINE 15		VIEILLE VILLE 15 RUE DE LA FONTAINE	NON CONVENTIONNE	0	0	0	0	0	0	0	0
1024	VALLAURIS SUBREVILLE 14		VIEILLE VILLE 14 RUE SUBREVILLE	NON CONVENTIONNE	0	0	0	0	0	0	0	0
1040	VALLAURIS 1 LATY		1 RUE LATY	06.2009.12.99865.2.006039.71	4	1	0	0	0	0	0	0
1041	18 RUE DE LA FONTAINE		18 RUE DE LA FONTAINE	06.2008.03.99865.2.006039.71	4	1	0	0	0	0	0	0
1042	VALLAURIS DONNET 1		1 RUE FRANCOIS DONNET	NON CONVENTIONNE	0	0	0	0	0	0	0	0
1044	7 RUE LATY		7 RUE LATY	06.2010.07.99865.2.006039.23	4	0	0	0	0	0	0	0
1045	RUE PETITS HORTS		* RUE DES PETITS HORTS	06.2010.09.99865.2.006039.31	7	0	1	0	0	1	0	0
1046	50 LENTA PITTARI		4 RUE LENTA PITTARI	06.2012.03.99865.1.006039.12	6	0	0	1	0	0	0	0
1048	19 RUE DE LA FONTAINE		19 RUE DE LA FONTAINE	06.2010.10.99865.3.006039.35	3	0	0	0	0	0	0	0
1049	25 RUE HAUTE		25 RUE HAUTE	06.2012.11.99865.2.006039.46	3	0	0	0	0	0	0	0
1050	VALLAURIS 5 LASCARIS		5 RUE LASCARIS	06.2011.01.99865.2.006039.03	2	0	0	0	0	0	0	0
1051	12 RUE LASCARIS		12 RUE LASCARIS	06.2011.12.99865.2.006039.57	1	0	0	0	0	0	0	0
1052	14 RUE LASCARIS		14 RUE LASCARIS	NON CONVENTIONNE	3	0	0	0	0	0	0	0
1053	10 RUE CLEMENT BEL		10 RUE CLEMENT BEL	06.2012.11.99865.2.006039.45	2	1	0	0	0	0	0	0
1054	1 RUE SARTORIO		1 RUE SARTORIO	06.2012.11.99865.2.006039.44	3	0	0	0	0	0	0	0
1055	5 AV GEORGES CLEMENCEAU		5 AVE GEORGES CLEMENCEAU	NON CONVENTIONNE	0	0	1	0	0	0	0	0
1057	7 RUE LASCARIS		7 RUE LASCARIS	06.2015.11.2011-1191.2.006039.36	2	1	0	0	0	0	0	0
1061	ILOT ELENA		3 RUE ETIENNE LIEUTAUD	06.2017.01.2011-1191.1.006039.05	2	3	0	0	0	0	0	0

## Annexe 4 : plan de mise en vente

Identification du logement						Caractéristiques du logement										Contexte sur la mise en vente										
N°RPLS du logement	N° convention APL/Non conventionné	Nom de la résidence	Adresse	Commune SRU (non SRU, SRU non déficitaire, SRU déficitaire, SRU carencée)	Localisation QPV/hors QPV	Type de logement (individuel/collectif)	Typologie du logement (T1, T2, T3... etc)	Date de construction (JJ/MM/AA)	Date d'acquisition (JJ/MM/AA)	Type financement (PLA, PLUS, PLAI, etc)	Année de financement	Garant (commune, EPCI, département)	Classement « Etat du service rendu »	Etiquette énergétique	Date de la dernière réhabilitation	Gros travaux à prévoir dans les 10 années à venir (si oui, détaillez)	Date prévisionnelle de mise en vente	Statut d'occupation du logement à la date de la signature de la CUS (vacant, occupé)	Précisez si le logement a fait l'objet d'une demande d'achat de la part du locataire	Prix de vente envisagé	Nb de logements proposés à la vente dans la même résidence / Nb de logements dans la résidence (x/x)	Existence d'une copropriété avant la vente (et part des lots détenus par l'organisme)	Rôle de syndic du bailleur (déjà en place, prévu, renonciation, ne sait pas encore)	Date de consultation de la commune d'implantation (JJ/MM/AA)	Avis de la commune (positif / négatif / sans retour)	Abouissement de la consultation des collectivités impliquées dans la garantie ou dans le financement (oui / non)
0046588797	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	3	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588804	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588812	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	3	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588820	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	3	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588838	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588846	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588854	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	3	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588862	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588870	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588888	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	3	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588896	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588903	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588911	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588929	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588937	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588945	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	3	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588953	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588961	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588979	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	3	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588987	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	C	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			
0046588995	06.1979.02.78199.2.006012.001	Les Mimosas	642 Boulevard Guillaume APOLLINAIRE 06600 Antibes	SRU déficitaire	Hors QPV	Collectif	4	01/08/80		PLUS	1977	Commune	Très bon	B	2011		2020	Occupé	Non		76/76	Non	Ne sait pas encore			









**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212A  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**

Nom : CHALIER Vanessa

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : W42EaFP

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212A-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212A  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212A-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 1  
99\_SE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212A-DE-1-1\_2.PDF

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212B  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement  
**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : IPdT9UE

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212B-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212B  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212B-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212C  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : Z2X2Qgm

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212C-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212C  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212C-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212D  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : IOBUZYM

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212D-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212D  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212D-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212E  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : QMqbQHe

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212E-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212E  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212E-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212F  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : G82TmI

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212F-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212F  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212F-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212G  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : v2WfRtD

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212G-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212G  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212G-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212H  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : AuWE8F8

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212H-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212H  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212H-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N

**AR réceptionné - Imprimer**

Date de l'acte : 02/12/2019  
Numéro : BC\_2019\_212I  
Nature : DE - Deliberations  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement

**Interlocuteur**  
Nom : PAVAN Corinne

**Suivi des transactions****Accusé d'envoi**

Identifiant : mI89sDv

**Accusé de réception préfecture**

Date de réception : 13/12/2019  
Identifiant : 006-240600585-20191202-BC\_2019\_212I-DE

**Acte reçu**

Date : 02/12/2019  
Numéro interne : BC\_2019\_212I  
Code nature : 1  
Code matière 1 : 8  
Code matière 2 : 5  
Objet : Convention d'Utilité Sociale 2019-2024 avec Sophia Antipolis Habitat  
Classification utilisée : 29/08/2019  
Document : 99\_DE-006-240600585-20191202-BC\_2019\_212I-DE-1-1\_1.PDF

**Annexes**

Nombre : 0

N