

ANNEXE 1  
LES RESULTATS DE L'ANALYSE FINANCIERE

Le montant du capital garanti restant dû pour les quatre secteurs d'activités étudiés est évalué, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, à 1.450 M€ (+11,2 M€, soit +0,8% par rapport à 2019).

**A. Le secteur « logement social »**

Ce secteur représente 89,92% de l'encours total garanti avec 1.304 M€.

Entre 2015 et 2017, Action Logement a engagé une réforme de son organisation à l'initiative des partenaires sociaux, l'objectif étant de « renforcer tout à la fois son utilité sociale et sa capacité financière, en regroupant près de 600 entités ».

Ainsi, les filiales du groupe ont été incitées à s'inscrire dans des projets de fusions/échanges de patrimoine au niveau local afin de développer une démarche innovante de rationalisation des coûts de fonctionnement et de spécialisation régionale.

Au cours des exercices 2018 et 2019, plusieurs opérations de ce type sont intervenues dans le département des Bouches-du-Rhône avec pour conséquence une diminution des OLS suivis par le Conseil départemental en matière de dette garantie. En effet, ces fusions/absorption et/ou échanges croisés de patrimoine ont engendrés des transferts de garantie d'emprunt déjà accordées, au profit des OLS repreneurs.

A périmètre constant, alors que 29 organismes composaient cette rubrique en 2019, 24 organismes (avec une extinction d'encours pour la SEMIVIM (89,8 K€ garantis en 2019)) sont désormais répertoriés en 2020.

Parmi ces fusions, il faut relever les opérations suivantes avec date d'effet au 01/01/2019 :

- le transfert croisé de patrimoine des SA d'HLM UNICIL et Promologis en région PACA et Occitanie par la procédure d'APA (Apport Partiel d'Actifs) ; ceci conduisant à l'intégration du patrimoine de la SA Promologis en région PACA par la SA UNICIL, comme celui de la SA UNICIL en région Occitanie par la SA Promologis. Dès lors, le volume de dette garantie auprès de la SA Promologis est automatiquement transféré auprès de la SA UNICIL (soit + 7 M€ au 01/01/2020) ;
- le transfert du patrimoine de la SA d'HLM Néolia en région PACA et de sa dette garantie par le Département vers la SA d'HLM Immobilière Méditerranée, nouvellement dénommée 3 F (soit 25,8 M€ au 01/01/2020) ;
- la fusion-absorption de la SA d'HLM Logéo Méditerranée (ex Sud Habitat) vers la SA d'HLM Immobilière Méditerranée et le transfert automatique de sa dette garantie, nouvellement dénommée 3F (soit 6,2 M€) ;
- la fusion de Grand Avignon Résidences (ex OPH de la ville d'Avignon) avec Mistral Habitat (OPH du département du Vaucluse) et le transfert automatique de sa dette garantie (environ 1 M€).

Le pourcentage de provision appliqué à l'encours de chacun des 24 organismes garantis œuvrant dans le domaine du logement social et analysés sur la base des grilles adaptées à cette activité se décline comme suit :

- entre 0 et 0,50% : 11 organismes présentent une situation financière satisfaisante ;
- entre 0,75% et 1,25% : 13 organismes présentent une situation financière moyenne.

Après analyse de la situation financière des comptes de l'exercice 2018, on constate qu'aucune structure n'a obtenu une note au-delà de 1,25% représentant une situation financière risquée. Ceci traduit la bonne santé financière des organismes de logement social.

Les aides de la CDC en matière de Plan Logement avec notamment l'octroi de prêt de haut de bilan, des enveloppes de réaménagement de prêts à des conditions plus favorables, l'octroi de prêts à taux fixe afin de renforcer les fonds propres et d'accompagner les OLS dans leurs investissements auront permis de contribuer à l'amélioration de la situation financière de ces établissements.

Au titre de l'exercice 2020, la provision nécessaire à la couverture des risques s'élève à 7,4 M€ contre 7,2 M€ en 2019. Dans cette rubrique, le montant de la provision augmente de 245 K€ (+3,4%) malgré la légère baisse de l'encours garanti (-58 K€). Celle-ci représente près de 61% du montant de la provision totale. Au sein de ce secteur, il faut noter les mouvements suivants :

- à note identique sur la situation financière de l'OPH 13 Habitat (3/10 – situation satisfaisante), le dynamisme de l'encours garanti (+10,6 M€, soit +1,4%) témoignant du développement de son activité et une provision de 3,9 M€ (+10 M€, soit +1,4%) ;
- l'amélioration de la note de certains organismes en phase d'amortissement classique de leur encours tels que Logis Méditerranée ou encore Grand Delta Habitat et un taux de provisionnement moins important conduisant au final à une baisse de provision ;
- la diminution des encours garantis de certains organismes qui sollicitent directement la Métropole en qualité de co-garant et plus le Département (exemple de la LOGIREM dont l'encours diminue de 2,6 M€).

## **B. Le secteur « établissements de santé ou médico-sociaux avec notion de patrimoine important »**

Ces structures relèvent des secteurs sanitaire, médico-social et éducatif : 25 organismes composent cette rubrique avec un volume total d'encours garanti de 136,2 M€ en 2020 contre 124,7 M€ en 2019 (soit +11,5 M€, +9,2%) et une provision totale de 4,7 M€ en 2020 contre 4,6 M€ en 2019 (soit + 138 K€, + 3%).

La part de l'encours dans ce domaine d'activité représente 9,4% de l'encours total et la provision, 38,1% du montant total de la provision pour risques financiers.

Dans cette rubrique, la part majeure est toujours celle liée à la fondation Ambroise Paré, gestionnaire de l'Hôpital Européen à Marseille (encours garanti de 81,8 M€ représentant près de 6% de l'encours total). Son encours diminue donc progressivement selon l'amortissement normal des emprunts souscrits. L'analyse de sa situation financière se solde par un maintien de sa note de

8/10 nécessitant une vigilance sur l'évolution de son activité malgré une activité plus soutenue désormais.

A note identique, la provision diminue donc logiquement pour atteindre 4 M€ en 2020 contre 4,2 M€ en 2019 (soit - 95 K€, -2,3%).

Au-delà de cet organisme, la situation financière des différentes entités composant cette rubrique est globalement moins satisfaisante que celle des OLS.

Parmi ces 24 entités, le classement est le suivant :

- entre 0 et 0,50% : 11 organismes présentent une situation financière satisfaisante ;
- entre 0,75% et 1,25% : 10 organismes présentent une situation financière moyenne ;
- au-delà, 3 organismes obtiennent une note comprise entre 7 et 8 sur 10 et indiquant une situation financière à surveiller : fondation Ambroise Paré, Fédération d'Entraide Sociale (Fed'ES) et l'EHPAD de Maillane. Pour les deux premières entités, la note dégradée s'explique par un endettement important consécutif à d'importants investissements d'ouverture d'activité. Ces organismes devraient acquérir un rythme de fonctionnement plus soutenu dans les années à venir (pour la Fed'ES, le calendrier de livraison de l'EHPAD saint Emilie a généré un manque de recettes en 2018). S'agissant de l'EHPAD de Maillane, malgré un désendettement progressif, sa capacité d'autofinancement diminue de manière significative du fait notamment de la baisse de son résultat et vient dégrader la note finale.

Dans cette rubrique où ne sont conservés que les organismes (publics ou privés) détenant un patrimoine important (établissement hospitalier, d'hébergement/d'accueil médico-social...), deux nouveaux organismes sont nouvellement garantis par le Département en 2019 :

- l'Institut Paoli Calmettes (IPC), Etablissement de Santé Privé d'Intérêt Collectif (ESPIC), régi par le Code de la santé publique et chargé, par la loi, d'une mission de service public en matière de cancérologie ;
- et l'Etablissement Public Départemental (EPD) Louis Philibert, structure d'hébergement pour personnes handicapées

Pour chacun d'entre eux, leur situation financière est qualifiée de « moyenne ».

Ces nouveaux organismes que le Département garanti à 100% du fait de leur statut et de la nature de leur activité d'intérêt général, représentent un nouvel encours garanti de 15,1 M€ en 2020 (soit 11% de l'encours au sein de cette rubrique et 1,04% de l'encours total) et une provision de 184 K€ (soit 3,9% de la provision au sein de cette rubrique et 1,5% de la provision totale).

A noter la fin de l'encours garanti pour le Centre Hospitalier Edouard Toulouse qui a remboursé son emprunt par anticipation en 2018 (CRD de 2,5 M€).

Par ailleurs, dans ce domaine d'activité également, l'année 2018 a constitué une étape très importante pour La Chrysalide Marseille, qui avait déjà repris l'activité de l'association Exister en 2019. Dans la continuité du travail de rapprochement enclenché depuis 2017, l'ADAPEI 04, l'ADAPEI 05 et La Chrysalide Marseille ont voté lors de leur Assemblée Générale Extraordinaire

respective le 15 septembre 2018 la fusion des 3 entités aboutissant à la création de l'UNAPEI Alpes Provence.

De même, les deux anciens EHPAD publics communaux de Saint Cannat et de Lambesc ont eux aussi fusionné en 2019 pour former l'EHPAD intercommunal « Un Jardin Ensoleillé ».

Enfin, compte tenu du développement entre les deux associations Saint Joseph-La Salette et Saint Joseph-AREGE, avec des objectifs et des intérêts de gestion communs au sein du groupe Saint Joseph, un rapprochement a eu lieu afin de former la nouvelle entité Saint Joseph Seniors. Les statuts de cette nouvelle association ont été adoptés par l'Assemblée Extraordinaire du 30 juin 2017.

### **C. Le secteur « structures au fonctionnement de type associatif »**

Ce domaine d'activité regroupe désormais douze organismes (les comptes de l'association EXISTER ayant été transférés auprès de l'ancienne association La Chrysalide Marseille, devenue UNAPEI Alpes Provence). La procédure de transfert de garantie auprès du Département est en cours de demande par l'UNAPEI Alpes Provence.

Pour rappel, la classification des organismes répertoriés dans cette rubrique est basée sur l'étude de leur fonctionnement, assimilable à celui d'une association. Certains organismes œuvrant dans le secteur du logement social sont classés dans cette rubrique au regard de leur fonctionnement, malgré leur statut. C'est le cas de SAS Logetra, Soliha Provence et Coopérative Soliha Méditerranée pour lesquels il n'est pas aisé d'évaluer leur activité locative au même titre que les bailleurs sociaux classiques, même si l'on enregistre un développement dynamique pour la Coopérative Soliha Méditerranée avec un encours qui double en 2020 (883 K€) par rapport à celui enregistré en 2019 (419 K€).

Le montant total de l'encours garanti pour ces entités représente 10 M€ en 2020 contre 10,2 M€ en 2019, soit une légère baisse de 183,6 K€ (-1,8%). Cet encours représente 0,7% de l'encours total garanti. La provision quant à elle connaît une évolution positive en 2020 pour atteindre 131 K€ (+35 K€, soit +37,1%). Cette évolution est marquée par les dégradations des notes des OGEC Saint Augustin et Saint Joseph Les Maristes. Ceci s'explique par l'endettement de ces structures au regard des investissements immobiliers réalisés pour la construction des nouveaux établissements (école/collège) qui pèsent désormais sur leur bilan. La trésorerie est elle aussi impactée.

Enfin, s'agissant de l'association SEREN'Arles, filiale de l'association SERENA, l'exercice 2018 a permis de constater la fragilité de sa situation financière dont l'activité débute en 2016.

Les résultats de cette nouvelle entité sont déficitaires et fragilisent sa structure qui a connu des difficultés en termes de mise en place du projet éducatif et qui a rencontré des mouvements sociaux. Pour autant, le prix de journée, financé à 100% au titre de l'aide sociale du Département, assure le paiement des charges dont les annuités des deux emprunts garantis. Il sera toutefois nécessaire de suivre le devenir de son activité dans les prochains exercices.

**D. Le secteur « SEM, SPL et divers »**

Ce secteur concerne deux organismes : la SPL SEMIDEP et la société Provence Tomates. Le montant total d'encours garanti représente 94 K€ (soit 0,01% de l'encours total garanti), en diminution de 45 K€. Le montant de la provision retenue pour ce secteur représente 41.058 €, soit 0,33% de la provision totale.

Dans cette rubrique, la société Provence Tomates pour laquelle le Département et la Région PACA avaient co-garanti, à hauteur de 25% chacun, un prêt participatif de 750 K€ (délibération n°16 en date du 25/06/2012) se retrouve en liquidation judiciaire.

Cette société, spécialisée dans les activités de production et de transformation de la tomate à Tarascon, avait sollicité un prêt de la SOFIREN (Société de Financement pour la Réforme et le Développement), organisme d'Etat devenue par la suite BPIFRANCE, afin de renforcer sa trésorerie et relancer son activité économique dans le bassin. L'obtention de ce prêt était conditionnée à la garantie des deux collectivités territoriales locales.

Cette garantie avait été accordée avant la parution de la loi Notre n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République. Depuis, ce type de garantie ne peut plus être accordé par le Département au regard du domaine d'activité visé (économique).

Depuis 2012, le suivi des comptes de cette société montrait une situation très dégradée (note de 9/10, 10 étant la situation la plus critique).

Dans l'attente des prochaines saisines du liquidateur au titre du règlement de cette procédure, le provisionnement de la totalité de la créance (capital restant dû pour 162.173,33 € et intérêts pour 995,09 €) est retenu. La part incombant au Département, soit 25%, représente au final 40.792 €.

Pour information, l'ensemble des résultats traduit dans cette annexe I sont issus des analyses financières réalisées sur la base des grilles d'analyse et présentées dans les annexes 2 à 9.

<b>L'ANALYSE MULTI-CRITERES</b>
---------------------------------

**1. La notation :**

Des strates ont été définies auxquelles sont attribuées des notes. Ces notes sont estimées en référence aux moyennes nationales calculées pour chacun des secteurs concernés (logement social, associations et fondations, établissements publics de santé ou médico-sociaux, SEM, SPL et syndicats mixtes). Les annexes 3 à 6 donnent une vision synthétique de cette approche.

**2. Le classement :**

Le total des points obtenus par ratio permet d'apprécier la situation financière de l'organisme et de le classer sur la base d'une note allant de 0 à 80.

A ce total sur 80 points, est rajouté une note sur 20 points pour tenir compte des spécificités de l'organisme (son lien avec le CD13, l'appartenance à un grand groupe, une évolution de ces agrégats depuis 3 ans etc...).

A chaque note globale (sur un total de 100) correspond un classement de l'entité de 1 à 10. A ce classement, qui permet de comparer la santé financière de l'organisme garanti à son secteur, est associé un pourcentage de provisionnement de 0% à 25%.

<b>Note</b>	<b>Classement</b>	<b>Appréciation</b>	<b>% Provision</b>
91<R<=100	1	Satisfaisante	0%
81<R<=90	2	Satisfaisante	0,25%
71<R<=80	3	Satisfaisante	0,50%
61<R<=70	4	Moyenne	0,75%
51<R<=60	5	Moyenne	1%
41<R<=50	6	Moyenne	1,25%
31<R<=40	7	Risques mesurés	2,50%
21<R<=30	8	Risques mesurés	5%
11<R<=20	9	Risques mesurés	10%
0<R<=10	10	Risques importants	25%

ANNEXE 3  
QUALIFICATION DES RATIOS  
EN FONCTION DE LA NATURE JURIDIQUE DE L'ORGANISME GARANTI

Les ratios et seuils retenus pour procéder à l'évaluation des organismes garantis (note sur 80) sont les suivants.

1. LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL :

Les onze ratios proposés pour le secteur locatif se déclinent en quatre catégories :

Ratios de structure :

- Indépendance financière (dettes financières / capitaux propres)
- Solvabilité - Capacité de remboursement des dettes financières
- Annuités / loyers
- Potentiel financier / loyers

Ratios de rentabilité :

- Excédent brut d'exploitation / loyers
- Capacité d'autofinancement / loyers

Ratio de trésorerie :

- Trésorerie nette / loyers

Autres ratios de gestion :

- Coût de maintenance / logement géré
- Frais de personnel / loyers
- Taux de vacance (nombre de logements vacants / nombre de logements en propriété)
- Impayés (créances irrécouvrables / loyers et charges récupérés)

2. LES STRUCTURES ASSOCIATIVES :

Les onze ratios, qui ont été définis pour les associations se répartissent en quatre catégories :

Ratios de dette et de structure :

- Situation nette (capitaux propres / total du passif)
- Indépendance financière (dettes financières / capitaux propres)
- Solvabilité - capacité de remboursement des dettes financières
- Fonds de Roulement / dépenses mensuelles

Ratios d'exploitation :

- Charge de la dette (EBE / annuité)
- Niveau du résultat net moyen sur 3 ans
- Rigidité des dépenses (dépenses personnel + frais financiers / dépenses d'exploitation)

Ratio de trésorerie :

- Trésorerie nette / dépenses mensuelles
- Liquidité globale

Autres Ratios :

- Indépendance financière (subventions / produits d'exploitation)
- Financement de l'investissement (CAF nette / investissements)

### 3. LES STRUCTURES DE TYPE SEM, SPL, ENTREPRISES :

Les dix ratios qui ont été définis pour ces structures se répartissent en quatre catégories :

Ratios de dette et de structure :

- Situation nette (capitaux propres / total du passif)
- Endettement de l'organisme (dettes financières / capitaux propres)
- Solvabilité - Capacité de remboursement des dettes financières
- Fonds de Roulement / dépenses mensuelles

Ratios de gestion - d'exploitation :

- Charge de la dette (EBE / annuité)
- Rentabilité globale (résultat net / Chiffre d'affaires)
- Rentabilité des capitaux (résultat net / capitaux propres)
- Rigidité des dépenses (dépenses personnel + frais financiers / dépenses d'exploitation)

Ratio de trésorerie :

- Trésorerie nette / dépenses mensuelles

Autres Ratios :

- Financement de l'investissement (CAF nette / investissements)

### 4. LES STRUCTURES ETABLISSEMENTS DE SANTE – MEDICO SOCIAL AVEC PATRIMOINE :

Les quatorze ratios qui ont été définis pour ces structures se répartissent en cinq catégories :

Ratios de dette :

- Situation nette (capitaux propres / total du passif)
- Solvabilité - Capacité de remboursement des dettes financières
- Indépendance (dettes financières / capitaux permanents)
- Taux d'endettement (dettes financières / produits globaux)

Ratios de structure :

- Fonds de Roulement / dépenses mensuelles
- Besoins en fonds de roulement en mois de charges courantes

Ratios de gestion - d'exploitation :

- Epargne de gestion (marge brute / produits courants de fonctionnement)
- Charge de la dette (EBE / annuité)
- Niveau du résultat net sur 3 ans (résultat net / produits d'exploitation et produits financiers)
- Rigidité des dépenses (dépenses personnel + frais financiers / dépenses d'exploitation)

Ratio de trésorerie, liquidité :

- Trésorerie nette / dépenses mensuelles

**Ratios d'investissement :**

- **Capacité à investir (CAF /total des produits)**
- **Financement de l'investissement (CAF nette / investissements)**
- **Dynamique des investissements (investissements / produits globaux)**

**RATIOS D'ANALYSE DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL**  
(Sociétés anonymes, Offices Publics d'Habitat, Coopératives)

**RATIOS DE STRUCTURE :**

Indépendance financière		Sovabilité					
Dettes financières / Capitaux propres (Moyenne : 3,4 fois)	Pts	Dettes financières / CAF (Moyenne : 20 années)	Pts	Annuités / Loyers	Pts	Potentiel financier / Loyers	Pts
R < 3	10	R < 10	8	R > 60	8	R > 45	6
3 < R < 4	8	10 < R < 15	6	50 < R < 60	6	39 < R < 45	4
4 < R < 6	6	15 < R < 20	4	40 < R < 50	4	33 < R < 39	3
6 < R < 8	4	20 < R < 25	3	30 < R < 40	2	27 < R < 33	2
8 < R < 10	2	25 < R < 30	2	25 < R < 30	1	16 < R < 27	1
R > 10	0	R > 30	0	R < 25	0	R < 16	0

**RATIO DE TRESORERIE :**

Trésorerie / Loyers (Moyenne : 58 %)	Pts
R > 60	8
45 < R < 60	6
30 < R < 45	4
20 < R < 30	2
R < 20	0

**RATIOS DE RENTABILITE :**

EBE / Loyers (Moyenne : 50 %)	Pts	CAF / Loyers	Pts
R > 55	10	R > 35	10
49 < R < 55	8	30 < R < 35	8
43 < R < 49	6	25 < R < 30	6
37 < R < 43	4	20 < R < 25	4
31 < R < 37	2	15 < R < 20	2
R < 31	0	R < 15	0

**AUTRES RATIOS DE GESTION :**

Coût de la maintenance		Coût du personnel		Taux de vacance		Impayés	
Maintenance / Logement géré	Pts	Frais de personnel / Loyers (Moyenne : 15 %)	Pts	Nombre de logements vacants / Nombre de logements en propriété	Pts	Créances irrecouvrables / Loyers et charges récupérés (Moyenne : 2%)	Pts
R > 700	8	R > 10	4	R=0	4	R=0	4
610 < R < 700	6	10 < R < 14	3	0 < R < 1	3	0 < R < 1	3
590 < R < 610	4	14 < R < 18	2	1 < R < 2	2	1 < R < 2	2
500 < R < 590	2	18 < R < 22	1	2 < R < 4	1	2 < R < 4	1
R < 500	0	R > 22	0	R > 4	0	R > 4	0

## RATIOS D'ANALYSE DU SECTEUR ASSOCIATIF

## RATIOS DE DETTE ET DE STRUCTURE :

Situation nette	pts	Indépendance financière	pts	Solvabilité	pts	Fonds de roulement	pts
Capitaux propres / Total passif		Dettes financières / Capitaux propres		Dettes financières / CAF		FDR / Dépenses mensuelles	
R > 50	5	R < 20	10	R < 3	10	R > 3	10
45 < R < 50	4	20 < R < 50	8	3 < R < 6	8	2 < R < 3	8
40 < R < 45	3	50 < R < 80	6	6 < R < 9	6	1 < R < 2	6
35 < R < 40	2	80 < R < 100	4	9 < R < 13	4	0 < R < 1	3
15 < R < 35	1	100 < R < 150	2	13 < R < 16	2	R < 0	2
R < 15	0	R > 150	0	R > 16	0		

## RATIOS DE GESTION - D'EXPLOITATION :

Charge de la dette		Résultat net sur 3 ans		Rigidité des dépenses	
EBE (marge brute) / Annuités de dette (intérêts+remboursement capital)	pts	Résultat net / Produits d'exploitation+produits financiers	pts	Dépenses personnel + frais financiers / Dépenses d'exploitation (3 ans)	pts
R > 1,5	10	R > -2	8	Baisse	4
1,3 < R < 1,5	8	-2 < R < -3	5	Hausse	0
1,1 < R < 1,3	6	-3 < R < -5	2		
0,9 < R < 1,1	4	R < -5	0		
0,5 < R < 0,9	2				
R < 0,5	0				

## RATIOS DE TRESORERIE - LIQUIDITE :

Trésorerie nette / Dépenses mensuelles		Liquidité globale	
		Valeurs réalisables + disponibilités / Dettes à court terme	
R > 3	4	R > 1,5	4
2 < R < 3	3	1 < R < 1,5	3
1 < R < 2	2	0,8 < R < 1	2
0 < R < 1	1	0,6 < R < 0,8	1
R < 0	0	R < 0,6	0

## AUTRES RATIOS :

Dépendance / Concours publics		Autofinancement des investissements	
Subventions / Produits d'exploitation		CAF nette / Investissements	
R < 0,3	5	R > 80	10
0,3 < R < 0,5	3	65 < R < 80	8
0,5 < R < 0,8	1	50 < R < 65	6
R > 0,8	0	35 < R < 50	4
		20 < R < 35	2
		R < 20	0

## RATIOS D'ANALYSE DU SECTEUR SEM SPL ENTREPRISES

## RATIOS DE DETTE ET DE STRUCTURE :

Situation nette	pts	Endettement	pts	Capacité de remboursement	pts	Fonds de roulement	pts
Capitaux propres / Total passif		Dettes financières / Capitaux propres		Dettes financières / CAF		FDR / Dépenses mensuelles	
R > 50	5	R < 20	10	R < 3	10	R > 3	10
45 < R < 50	4	20 < R < 50	8	3 < R < 6	8	2 < R < 3	8
40 < R < 45	3	50 < R < 80	6	6 < R < 9	6	1 < R < 2	6
35 < R < 40	2	80 < R < 100	4	9 < R < 13	4	0 < R < 1	3
15 < R < 35	1	100 < R < 150	2	13 < R < 16	2	R < 0	2
R < 15	0	R > 150	0	R > 16	0		

## RATIOS D'EXPLOITATION :

Charge de la dette	pts	Rentabilité globale	pts	Rentabilité des capitaux	pts	Rigidité des dépenses	pts
EBE (marge brute) / Annuités de dette (intérêts+remboursement capital)		Résultat net / CA		Résultat net / Capitaux propres		Dépenses personnel + frais financiers / Dépenses d'exploitation (3 ans)	
R > 1,5	10	R > 1,6	8	R > 5	8	Baisse	5
1,3 < R < 1,5	8	1,3 < R < 1,6	6	3 < R < 5	6	Hausse	0
1,1 < R < 1,3	6	1 < R < 1,3	4	2 < R < 3	4		
0,9 < R < 1,1	4	0,5 < R < 1	2	1 < R < 2	2		
0,5 < R < 0,9	2	0 < R < 0,5	1	0 < R < 1	1		
R < 0,5	0	R < 0	0	R < 0	0		

## RATIOS DE TRESORERIE - LIQUIDITE :

Trésorerie nette / Dépenses mensuelles	
R > 3	4
2 < R < 3	3
1 < R < 2	2
0 < R < 1	1
R < 0	0

## AUTRES RATIOS :

Autofinancement des investissements	
CAF nette / Investissements	
R > 80	10
65 < R < 80	8
50 < R < 65	6
35 < R < 50	4
20 < R < 35	2

RATIOS D'ANALYSE DU SECTEUR ETABLISSEMENTS DE SANTE - MEDICO SOCIAL (avec patrimoine)

RATIOS DE DETTE :

Situation nette	pts	Capacité de remboursement	pts	Indépendance	pts	Taux d'endettement	pts
Capitaux propres / Total passif		Dettes financières / CAF		Dettes financières / capitaux permanents		Dettes / produits globaux	
R > 50	5	R < 5	8	R < 35	8	R < 20	8
45 < R < 50	4	5 < R < 10	6	35 < R < 45	6	20 < R < 35	6
40 < R < 45	3	10 < R < 14	4	45 < R < 60	4	35 < R < 50	4
35 < R < 40	2	14 < R < 20	2	60 < R < 75	2	50 < R < 70	2
15 < R < 35	1	R > 20	0	R > 75	0	R > 70	0
R < 15	0						

RATIOS DE STRUCTURE :

Fonds de roulement	pts	Besoins en fonds de roulement	pts
FDR / Dépenses mensuelles		BFR en mois de charges courantes	
R > 3	8	R < 0	4
2 < R < 3	6	1 < R < 0	3
1 < R < 2	4	2 < R < 1	2
0 < R < 1	5	3 < R < 2	1
R < 0	0	R > 3	0

RATIOS DE GESTION, D'EXPLOITATION :

Epargne de gestion	pts	Charge de la dette	pts	Niveau de résultat net sur 3 ans	pts	Rigidité des dépenses	pts
Marge brute / Produits courants de fonctionnement		EBE (marge brute) / Annuités de dette (intérêts+remboursement capital)		Résultat net / Produits d'exploitation + produits financiers		Dépenses personnel + frais financiers / Dépenses d'exploitation (3 ans)	
R > 8	5	R > 1,5	8	R > 4	8	Baisse	2
6 < R < 8	4	1,2 < R < 1,5	6	3 < R < 4	6	Hausse	0
5 < R < 6	3	1 < R < 1,2	4	1 < R < 3	4		
3 < R < 5	2	0,5 < R < 1	2	0 < R < 1	2		
2 < R < 3	1	R < 0,5	0	R < 0	0		
R < 2	0						

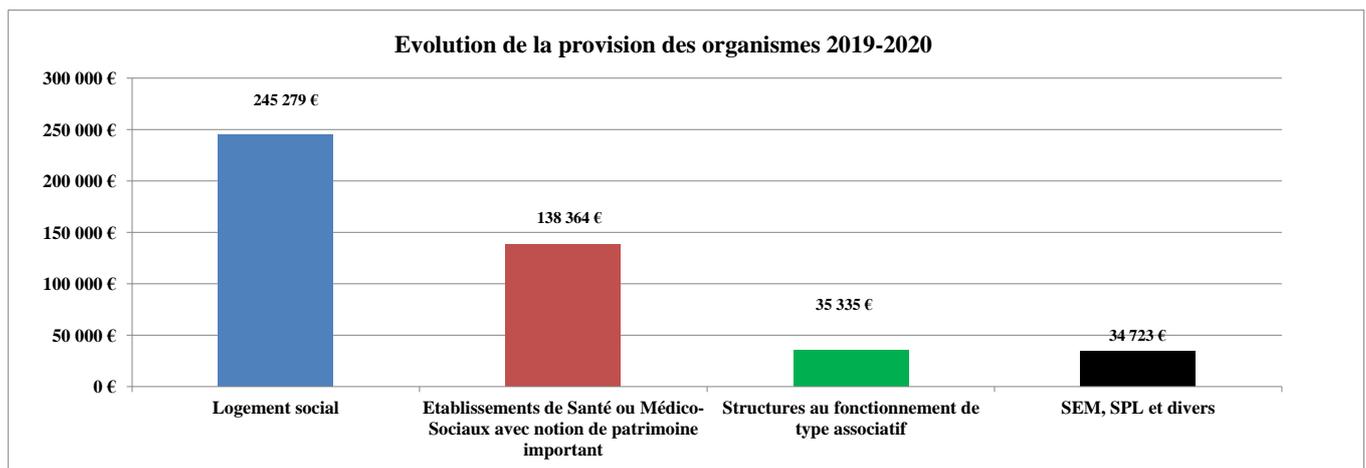
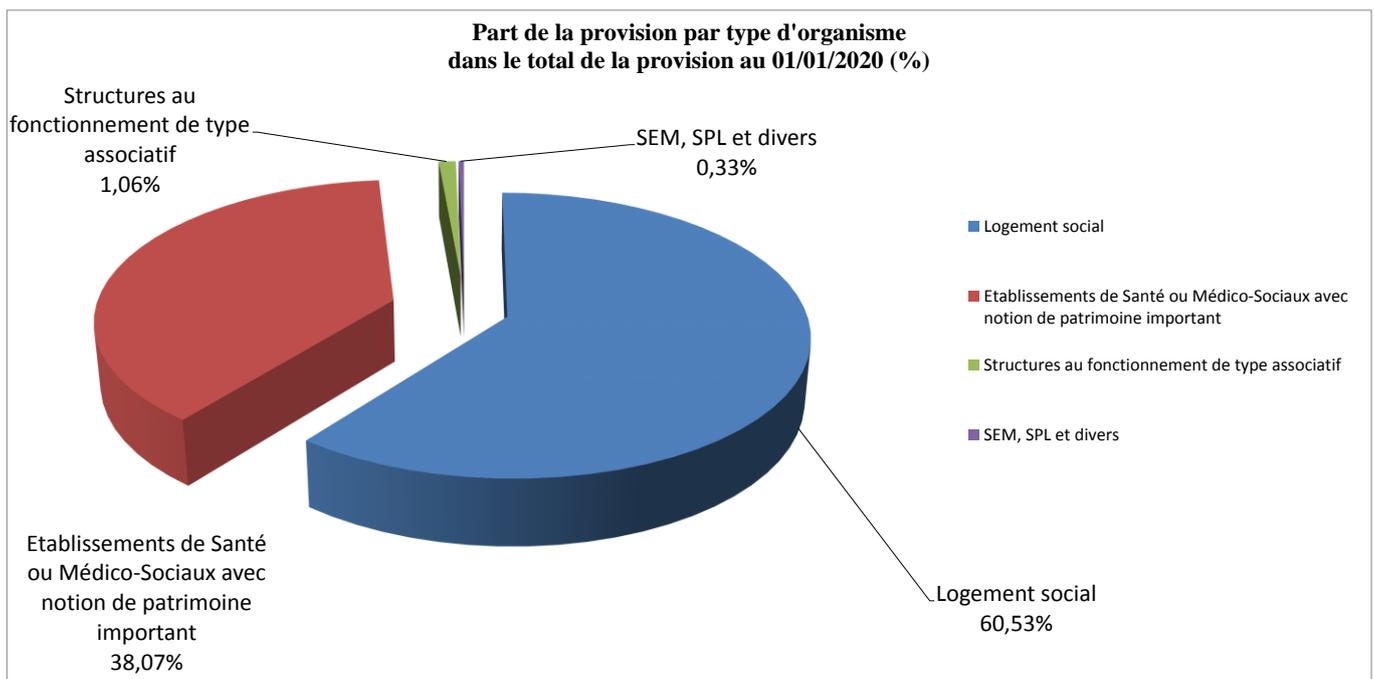
RATIOS DE TRESORERIE, LIQUIDITE :

Trésorerie nette / Dépenses mensuelles	pts
R > 3	4
2 < R < 3	3
1 < R < 2	2
0 < R < 1	1
R < 0	0

RATIOS D'INVESTISSEMENT :

Capacité à investir	pts	Autofinancement des investissements	pts	Dynamique des investissements	pts
CAF / Total des rproduits		CAF nette / Investissements		Investissements / Produits globaux	
R > 4	4	R > 80	4	R > 8	4
3 < R < 4	3	60 < R < 80	3	6 < R < 8	3
2 < R < 3	2	40 < R < 60	2	4 < R < 6	2
1 < R < 2	1	20 < R < 40	1	2 < R < 4	1
R < 1	0	R < 20	0	R < 2	0

Secteur	2019		2020		2019-2020
	Encours 01/01/2018 (€)	Provision BP 2018 (€)	Encours 01/01/2019 (€)	Provision BP 2019 (€)	Evolution provision (€)
Logement social	1 304 231 064	7 200 345	1 304 172 979	7 445 624	245 279
Etablissements de Santé ou Médico-Sociaux avec notion de patrimoine important	124 656 546	4 544 625	136 153 116	4 682 989	138 364
Structures au fonctionnement de type associatif	10 208 138	95 311	10 024 549	130 646	35 335
SEM, SPL et divers	138 878	6 335	94 007	41 058	34 723
<b>Total général</b>	<b>1 439 234 626</b>	<b>11 846 616</b>	<b>1 450 444 650</b>	<b>12 300 318</b>	<b>453 702</b>



ANNEXE 9

Secteur "Logement social"  
(1/2)

Logement social	2019				2020				2019-2020					
	Note 2019	Encours 01/01/2019 (€)	% prov. 2019	Provision BP 2019 (€)	Note 2020	Encours 01/01/2020 (€)	% prov. 2020	Provision BP 2020 (€)	Evolution encours (montant en €)	Evolution encours (%)	Evolution provision (montant en €)	Evolution provision (%)		
OPH 13 HABITAT	3	Satisfaisante	760 033 619	0,50%	3 800 168	3	Satisfaisante	770 589 785	0,50%	3 852 949	10 556 165	1,39%	52 781	1,4%
UNICIL	3	Satisfaisante	105 339 560	0,50%	526 698	4	Moyenne	142 858 197	0,75%	1 071 436	37 518 637	35,62%	544 739	103,4%
PROMOLOGIS	3	Satisfaisante	35 967 950	0,50%	179 840									
ERILIA	2	Satisfaisante	81 686 465	0,25%	204 216	3	Satisfaisante	86 961 086	0,50%	434 805	5 274 621	6,46%	230 589	112,9%
GRAND DELTA HABITAT	5	Moyenne	41 924 766	1,00%	419 248	4	Moyenne	39 349 286	0,75%	295 120	-2 575 479	-6,14%	-124 128	-29,6%
CDC HABITAT SOCIAL (ex NOUVEAU LOGIS PROVENCAL)	4	Moyenne	38 214 631	0,75%	286 610	4	Moyenne	36 404 029	0,75%	273 030	-1 810 602	-4,74%	-13 580	-4,7%
3F (ex IMMOBILIER MEDITERRANEE)	4	Moyenne	20 887 943	0,75%	156 660	4	Moyenne	54 876 542	0,75%	411 574	33 988 599	162,72%	254 914	162,7%
LOGEO MEDITERRANEE	3	Satisfaisante	7 195 977	0,50%	35 980									
NEOLIA	4	Moyenne	26 833 189	0,75%	201 249									
GRAND AVIGNON RESIDENCES (ex OPH VILLE D'AVIGNON)	2	Satisfaisante	1 015 612	0,25%	2 539									
MISTRAL HABITAT OPH Département Vaucluse	4	Moyenne	118 590	0,75%	889	4	Moyenne	1 105 568	0,75%	8 292	986 979	832,26%	7 402	832,3%
LOGIREM	4	Moyenne	34 512 945	0,75%	258 847	3	Satisfaisante	31 889 279	0,50%	159 446	-2 623 666	-7,60%	-99 401	-38,4%
SFHE - GROUPE ARCADE	4	Moyenne	31 884 523	0,75%	239 134	4	Moyenne	29 138 600	0,75%	218 539	-2 745 924	-8,61%	-20 594	-8,6%
VILOGIA	4	Moyenne	23 567 918	0,75%	176 759	4	Moyenne	21 381 720	0,75%	160 363	-2 186 198	-9,28%	-16 396	-9,3%
FAMILLE ET PROVENCE	4	Moyenne	22 648 203	0,75%	169 862	4	Moyenne	21 626 295	0,75%	162 197	-1 021 908	-4,51%	-7 664	-4,5%
<b>Sous-total 1</b>			<b>1 231 831 890</b>		<b>6 658 698</b>			<b>1 236 180 387</b>		<b>7 047 753</b>	<b>75 361 225</b>	<b>0,4%</b>	<b>808 662</b>	<b>5,8%</b>

**Secteur "Logement social"**  
(2/2)

Logement social	2019				2020				2019-2020					
	Note 2019	Encours 01/01/2019 (€)	% prov. 2019	Provision BP 2019 (€)	Note 2020	Encours 01/01/2020 (€)	% prov. 2020	Provision BP 2020 (€)	Evolution encours (montant en €)	Evolution encours (%)	Evolution provision (montant en €)	Evolution provision (%)		
FOYER DE PROVENCE	3	Satisfaisante	186 238	0,50%	931	3	Satisfaisante	174 094	0,50%	870	-12 143	-6,5%	-61	-6,5%
ICF SUD EST MEDITERRANEE	4	Moyenne	19 357 809	0,75%	145 184	3	Satisfaisante	19 162 483	0,50%	95 812	-195 326	-1,0%	-49 371	-34,0%
LOGIS MEDITERRANEE	5	Moyenne	17 236 706	1,00%	172 367	2	Satisfaisante	16 974 955	0,25%	42 437	-261 751	-1,5%	-129 930	-75,4%
SOGIMA	3	Satisfaisante	15 328 954	0,50%	76 645	5	Moyenne	14 600 384	1,00%	146 004	-728 570	-4,8%	69 359	90,5%
SAMPA	4	Moyenne	7 117 707	0,75%	53 383	4	Moyenne	8 234 234	0,75%	61 757	1 116 527	15,7%	8 374	15,7%
UN TOIT POUR TOUS	3	Satisfaisante	5 314 110	0,50%	26 571	3	Satisfaisante	5 054 171	0,50%	25 271	-259 939	-4,9%	-1 300	-4,9%
OUEST PROVENCE HABITAT	4	Moyenne	4 657 605	0,75%	34 932	3	Satisfaisante	1 353 375	0,50%	6 767	-3 304 230	-70,9%	-28 165	-80,6%
ADOMA	6	Moyenne	1 512 240	1,25%	18 903	5	Moyenne	1 076 834	1,00%	10 768	-435 406	-28,8%	-8 135	-43,0%
SCA FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME	4	Moyenne	1 103 466	0,75%	8 276	3	Satisfaisante	901 505	0,50%	4 508	-201 961	-18,3%	-3 768	-45,5%
MARSEILLE HABITAT	5	Moyenne	289 273	1,00%	2 893	5	Moyenne	268 968	1,00%	2 690	-20 305	-7,0%	-203	-7,0%
FDI HABITAT	3	Satisfaisante	101 461	0,50%	507	3	Satisfaisante	99 366	0,50%	497	-2 095	-2,1%	-10	-2,1%
SEMIVIM	3	Satisfaisante	89 771	0,50%	449	0	0	0	0,00%	0	-89 771	-100,0%	-449	-100,0%
SACOGIVA	3	Satisfaisante	86 316	0,50%	432	3	Satisfaisante	80 485	0,50%	402	-5 831	-6,8%	-29	-6,8%
PAYS D'AIX HABITAT	5	Moyenne	17 519	1,00%	175	4	Moyenne	11 737	0,75%	88	-5 782	-33,0%	-87	-49,8%
<b>Sous-total 2</b>			<b>72 399 173</b>		<b>541 647</b>			<b>67 992 591</b>		<b>397 871</b>	<b>-4 406 582</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-143 775</b>	<b>-26,5%</b>
<b>Total Général</b>			<b>1 304 231 064</b>		<b>7 200 345</b>			<b>1 304 172 979</b>		<b>7 445 624</b>	<b>-58 085</b>	<b>0,0%</b>	<b>245 279</b>	<b>3,4%</b>

## Secteur "Établissements de santé ou médico-sociaux avec notion de patrimoine important"

"Établissements de santé ou médico-sociaux avec notion de patrimoine important"	2019				2020				2019-2020					
	Note 2019	Encours 01/01/2019 (€)	% prov. 2019	Provision BP 2019 (€)	Note 2020	Encours 01/01/2020 (€)	% prov. 2020	Provision BP 2020 (€)	Evolution encours (montant en €)	Evolution encours (%)	Evolution provision (montant en €)	Evolution provision (%)		
HOPITAL EUROPEEN FONDATION AMBROISE PARE	8	Risques mesurés	83 656 254	5,00%	4 182 813	8	Risques mesurés	81 760 561	5,00%	4 088 028	-1 895 693	-2,3%	-94 785	-2,3%
INSTITUT PAOLI CALMETTES (IPC) <sup>1</sup>	6	Moyenne				6	Moyenne	13 141 667	1,25%	164 271	13 141 667	NS	164 271	NS
ASSOCIATION DE L'ŒUVRE DU CALVAIRE	3	Satisfaisante	859 221	0,50%	4 296	2	Satisfaisante	859 221	0,25%	2 148	0	0,0%	-2 148	-50,0%
CH. EDOUARD TOULOUSE	4	Moyenne	2 289 600	0,75%	17 172									
CH d'ALLAUCH	6	Moyenne	1 018 488	1,25%	12 731	5	Moyenne	974 206	1,00%	9 742	-44 282	-4,3%	-2 989	-23,5%
ENTRAIDE 13	5	Moyenne	9 118 946	1,00%	91 189	5	Moyenne	8 974 618	1,00%	89 746	-144 328	-1,6%	-1 443	-1,6%
SAINT JOSEPH SENIORS (ex SAINT JOSEPH LA SALETTE)	6	Moyenne	1 753 723	1,25%	21 922	4	Moyenne	1 652 837	0,75%	12 396	-100 885	-5,8%	-9 525	-43,5%
CENTRE D'ORIENTATIN SOCIAL (COS)	4	Moyenne	221 734	0,75%	1 663	3	Satisfaisante	1 694 889	0,50%	8 474	1 473 155	664,4%	6 811	409,6%
FEFERATION D'ENTRAIDE SOCIALE (Fed'ES)	6	Moyenne	3 983 110	1,25%	49 789	7	Risques mesurés	3 883 533	2,50%	97 088	-99 578	-2,5%	47 299	95,0%
SAUVEGARDE 13	6	Moyenne	3 177 993	0,75%	23 835	5	Moyenne	3 043 533	0,75%	22 826	-134 460	-4,2%	-1 008	-4,2%
L'ARCHE A MARSEILLE	6	Moyenne	2 020 606	1,25%	25 258	6	Moyenne	1 956 867	1,25%	24 461	-63 739	-3,2%	-797	-3,2%
EHPAD DE MAILLANE	5	Moyenne	1 993 055	1,00%	19 931	7	Risques mesurés	1 900 879	2,50%	47 522	-92 177	-4,6%	27 591	138,4%
UNAPEI ALPES PROVENCE (fusion avec La Chrysalide Marseille + encours association Exister suite reprise d'activité et UNAPEI 04 et 05)	3	Satisfaisante	6 399 361	0,50%	31 997	4	Moyenne	5 633 641	0,75%	42 252	-765 720	-12,0%	10 256	32,1%
LA CHRYSALIDE DE MARTIGUES ET DU GOLFE DE FOS	5	Moyenne	914 999	1,00%	9 150	5	Moyenne	883 396	1,00%	8 834	-31 603	-3,5%	-316	-3,5%
EPD LOUIS PHILIBERT <sup>1</sup>						5	Moyenne	2 000 697	1,00%	20 007	2 000 697	NS	20 007	NS
PERCE NEIGE	3	Satisfaisante	1 688 318	0,50%	8 442	3	Satisfaisante	1 639 859	0,50%	8 199	-48 459	-2,9%	-242	-2,9%
APEAHM	4	Moyenne	1 625 198	0,75%	12 189	3	Satisfaisante	1 630 454	0,50%	8 152	5 256	0,3%	-4 037	-33,1%
RAYON DE SOLEIL DE POMEYROL	2	Satisfaisante	717 534	0,25%	1 794	3	Satisfaisante	676 390	0,50%	3 382	-41 144	-5,7%	1 588	88,5%
IRSAM (Institut Régional des Sourds et Aveugles de Marseille)	2	Satisfaisante	495 860	0,25%	1 240	2	Satisfaisante	431 453	0,25%	1 079	-64 407	-13,0%	-161	-13,0%
ASSOCIATION MEDICO-SOCIALE DE PROVENCE (AMSP)	3	Satisfaisante	477 500	0,50%	2 388	3	Satisfaisante	465 563	0,50%	2 328	-11 938	-2,5%	-60	-2,5%
EHPAD(I) AURIOL ROQUEVAIRE	1	Satisfaisante	353 315	0,00%	-	3	Satisfaisante	272 550	0,50%	1 363	-80 765	-22,9%	1 363	NS
FONDATION DES PETITS FRERE DES PAUVRES	3	Satisfaisante	266 226	0,50%	1 331	3	Satisfaisante	247 680	0,50%	1 238	-18 546	-7,0%	-93	-7,0%
Ex EHPAD de Lambesc (L'Ensoleiadao) formant le nouvel EHPAD intercommunal "Un Jardin Ensoleillé"	7	Risques mesurés	868 520	2,50%	21 713	6	Moyenne	974 470	1,25%	12 181	-97 461	379,1%	11 164	1097,7%
Ex EHPAD de Saint Cannat	3	Satisfaisante	203 411	0,50%	1 017									
FONDATION D'AUTEUIL	3	Satisfaisante	156 946	0,50%	785	3	Satisfaisante	150 674	0,50%	753	-6 272	-4,0%	-31	-4,0%
DAMES DE LA PROVIDENCE	3	Satisfaisante	396 626	0,50%	1 983	3	Satisfaisante	1 303 477	0,50%	6 517	906 851	228,6%	4 534	228,6%
<b>Total</b>			<b>124 656 546</b>		<b>4 544 625</b>			<b>136 153 116</b>		<b>4 682 989</b>	<b>11 496 570</b>	<b>9,2%</b>	<b>138 364</b>	<b>3,0%</b>

NS : non significatif

<sup>1</sup> Organisme nouvellement garanti

CH : Centre Hospitalier

EHPAD(I) : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (Intercommunal)

## Secteur "Etablissements avec fonctionnement de type associatif"

"Etablissements avec fonctionnement de type associatif"	2019					2020					2019-2020			
	Note 2019	Encours 01/01/2019 (€)	% prov. 2019	Provision BP 2019 (€)		Note 2020	Encours 01/01/2020 (€)	% prov. 2020	Provision BP 2020 (€)		Evolution encours (montant en €)	Evolution encours (%)	Evolution provision (montant en €)	Evolution provision (%)
OGEC SAINT MAURONT	6	Moyenne	1 660 458	1,25%	20 756	5	Moyenne	1 622 546	1,00%	16 225	-37 912	-2,3%	-4 530	-21,8%
OGEC SAINT AUGUSTIN	6	Moyenne	2 318 998	1,25%	28 987	7	Risques mesurés	2 266 339	2,50%	56 658	-52 660	-2,3%	27 671	95,5%
CHEVREUL CHAMPAVIER	7	Risques mesurés	190 624	2,50%	4 766	6	Moyenne	181 065	1,25%	2 263	-9 559	-5,0%	-2 502	-52,5%
OGEC SAINT JOSEPH	6	Moyenne	163 784	1,25%	2 047	4	Moyenne	163 784	0,75%	1 228	0	0,0%	-819	-40,0%
OGEC SAINT BRUNO	3	Satisfaisante	2 065 451	0,50%	10 327	3	Satisfaisante	1 896 803	0,50%	9 484	-168 648	-8,2%	-843	-8,2%
OGEC SAINT JOSEPH LES MARISTES	2	Satisfaisante	1 750 000	0,25%	4 375	6	Moyenne	1 465 409	1,25%	18 318	-284 591	-16,3%	13 943	318,7%
CENTRE SOCIAL SAINT GABRIEL	3	Satisfaisante	61 568	0,50%	308	6	Moyenne	51 787	1,25%	647	-9 781	-15,9%	339	110,3%
SOLIHA PROVENCE (ex PACT BDR)	5	Moyenne	488 229	1,00%	4 882	2	Satisfaisante	472 399	0,25%	1 181	-15 830	-3,2%	-3 701	-75,8%
COOPERATIVE SOLIHA MEDITERRANEE (ex SAUES HABITAT PACT MEDITERRANEE)	6	Moyenne	419 236	1,25%	5 240	5	Moyenne	882 781	1,00%	8 828	463 544	110,6%	3 587	68,5%
LOGER MARSEILLE JEUNES	6	Moyenne	123 953	1,25%	1 549	6	Moyenne	109 394	1,25%	1 367	-14 559	-11,7%	-182	-11,7%
LOGETRA	6	Moyenne	703 336	1,25%	8 792	6	Moyenne	668 874	1,25%	8 361	-34 462	-4,9%	-431	-4,9%
SEREN'ARLES	6	Moyenne	262 500	1,25%	3 281	7	Risques mesurés	243 368	2,50%	6 084	-19 133	-7,3%	2 803	85,4%
<b>Total</b>			<b>10 208 138</b>		<b>95 311</b>			<b>10 024 549</b>		<b>130 646</b>	<b>-183 590</b>	<b>-1,8%</b>	<b>35 335</b>	<b>37,1%</b>

## Secteur "SEM, SPL et divers"

"SEM, SPL et divers"	2019					2020					2019-2020			
	Note 2019	Encours 01/01/2019 (€)	% prov. 2019	Provision BP 2019 (€)		Note 2020	Encours 01/01/2020 (€)	% prov. 2020	Provision BP 2020 (€)		Evolution encours (montant en €)	Evolution encours (%)	Evolution provision (montant en €)	Evolution provision (%)
LA CIOTAT-SHIPYARDS (ex SEMIDEP)	3	Satisfaisante	79 500	0,50%	398	3	Satisfaisante	53 215	0,50%	266	-26 285	-33,1%	-131	-33,1%
<b>PROVENCE TOMATES</b>	<b>9</b>	<b>Risques mesurés</b>	<b>59 377</b>	<b>10,00%</b>	<b>5 938</b>	<b>En liquidation</b>	<b>Risques élevés</b>	<b>40 792</b>	<b>100,00%</b>	<b>40 792</b>	<b>-18 585</b>	<b>-31,3%</b>	<b>34 854</b>	<b>587,0%</b>
<b>Total</b>			<b>138 878</b>		<b>6 335</b>			<b>94 007</b>		<b>41 058</b>	<b>-44 870</b>	<b>-32,31%</b>	<b>34 723</b>	<b>548,1%</b>

NS : non significatif