



HABITAT
DE LA VIENNE

L'habitat en toute sérénité

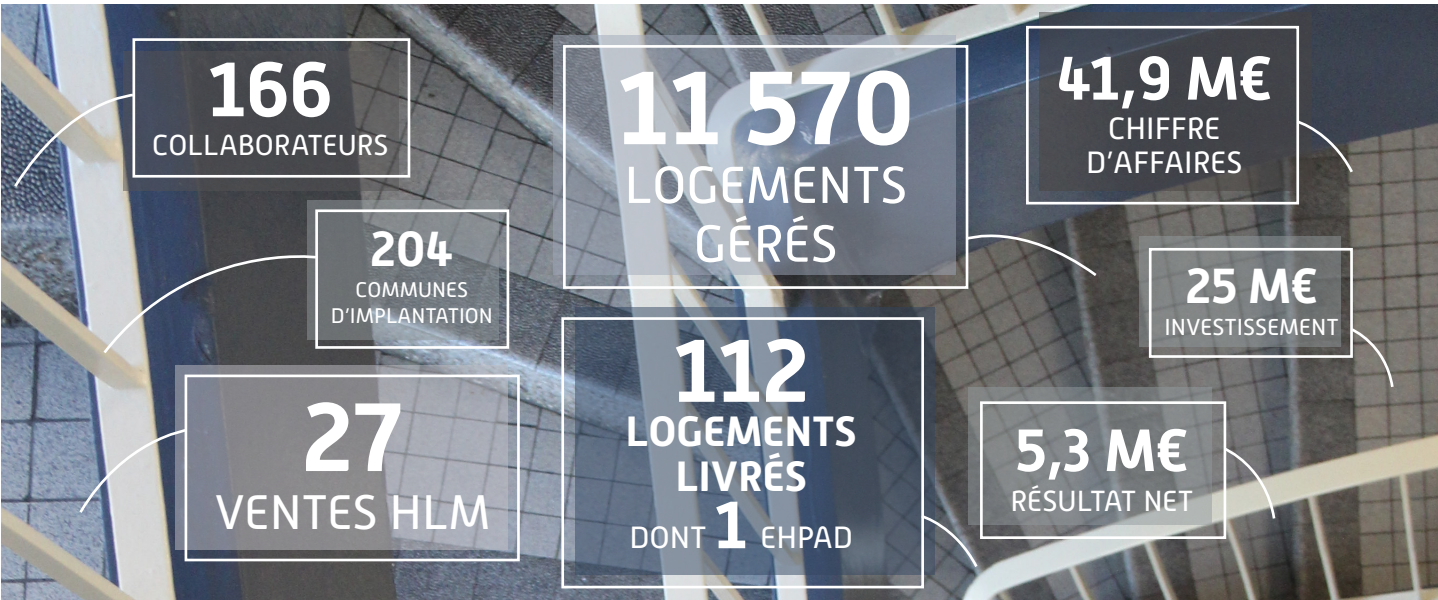
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

Habitat de la Vienne accompagne depuis 90 ans les territoires de la Vienne en construisant, innovant, rénovant, adaptant son offre pour mieux répondre aux besoins des habitants et des communes.





CHIFFRES-CLÉS 2018



PRÉSENTATION : CONSEIL d'ADMINISTRATION





HENRI COLIN : PRÉSIDENT

"CAP SUR 2021 : VERS UNE PROGRAMMATION EXCEPTIONNELLE"

Conséquence directe des mesures enclenchées par l'Etat, la loi de finances 2018 a bouleversé les équilibres économiques des bailleurs sociaux en rendant obligatoire des baisses de loyers les privant ainsi d'une partie de leurs recettes. C'est ainsi que pour compenser les effets de la Réduction de Loyer de Solidarité [RLS], le logement social est face aujourd'hui à son plus grand défi : **être force de proposition dans une nouvelle dynamique et trouver une place adéquate** dans un écosystème qui implique les locataires et les demandeurs de logement social.



PASCAL AVELINE : DIRECTEUR GÉNÉRAL

"SE RÉINVENTER POUR CONSTRUIRE L'OFFICE DE DEMAIN"

Malgré un contexte législatif et économique compliqué, l'année 2018 a été une année riche en événements et en investissements, soutenue par un objectif constant : **satisfaire nos locataires dans leurs attentes d'un logement et d'un service de qualité**. Pour autant, cette première année d'application de la Réduction de Loyer de Solidarité, a impacté considérablement les moyens financiers de l'Office à hauteur d'1,8 million d'euros. Concrètement, ces baisses budgétaires se sont traduites par une restriction de près de 40 % des dépenses notamment sur la communication ainsi qu'une obligation de priorisation des actions d'entretien de notre patrimoine.

Avec l'adoption de la loi Evolution du logement et aménagement numérique [ELAN], le parc locatif social a dû faire face à une onde de choc redistribuant les cartes d'un modèle économique déjà fragilisé. **Repenser les métiers, reconsidérer les organisations, réfléchir à de nouvelles implantations, rechercher de nouveaux partenaires... représentent ainsi les maîtres-mots d'une stratégie nouvelle à mettre en place.**

Fixé dans un premier temps à 15 000 logements, tandis que le Sénat privilégiait un plancher de 10 000, **c'est finalement le seuil de 12 000 logements qui a été retenu au terme des débats de la commission mixte paritaire : un cap important et décisif pour notre Office, qui doit permettre d'assurer, dans la pérennité, nos missions et notre savoir-faire**. Notre ambition est aujourd'hui résolument tournée vers l'avenir : une perspective qui laisse l'opportunité de construire des alliances nouvelles soutenues par la volonté d'objectifs communs et partagés d'accueil des ménages les plus fragiles.

Pour y faire face, **l'Office mise également sur une programmation inédite d'ici à 2021** : c'est pourquoi je tiens à remercier tous les acteurs qui contribuent au quotidien à faire d'Habitat de la Vienne, un levier incontournable de l'économie de notre territoire.

Et c'est grâce à une veille permanente d'optimisation de nos moyens financiers, que nous avons su à nouveau conserver de bons indicateurs de gestion, prolongement de la stratégie mise en place depuis cinq années maintenant, **avec pour preuve exemplaire, un taux de vacance à ce jour inégalé, de 1,4% en fin d'année**. Sous l'effet de la baisse des loyers et du renforcement de l'application du supplément de loyer de solidarité [SLS], **l'Office a su également faire face de manière maîtrisée, à un affermissement des impayés**. De bons résultats rendus possibles grâce à l'implication et au travail de l'ensemble des salarié(e)s d'Habitat de la Vienne, que je tiens à remercier sincèrement pour leur contribution

Toutefois, les mesures gouvernementales en faveur du maintien du taux de TVA continuent d'exposer nos capacités d'investissement, placées en première ligne des restrictions budgétaires que ce soit pour de nouvelles constructions, ou la maintenance de notre patrimoine : des conditions réglementaires difficiles à supporter mais qu'il nous faut apprivoiser et plus particulièrement le nouveau seuil à 12 000 logements.

2019 signe ainsi, **l'année d'une programmation exceptionnelle engageant la construction de plus de 300 logements, soutenue par des opérations phares en dehors de nos terres habituelles et la mise en place de nouveaux services à l'instar du portail locataire.**



FAITS MARQUANTS



02/05 : fin des travaux de résidentialisation à Poitiers Bellejouanne

Le chantier de déconstruction, de construction et de réhabilitation a complètement modifié le quartier de Bellejouanne qui constitue un important volet de l'opération de rénovation urbaine de Poitiers ces dernières années. Sur le périmètre concerné, 4 bâtiments dont 1 foyer a été démoli, 74 logements et le foyer de l'ADAPEI ont été reconstruits et 257 logements ont été réhabilités. Six nouveaux logements ont été construits en lieu et place des 3 chalets Autrichiens aujourd'hui rasés et 10 logements en accession sociale sur le site de démolition de l'ancien foyer pour personnes âgées sont envisagés. La phase de résidentialisation des 12 immeubles concernés (soit 301 logements, ainsi que le foyer pour personnes âgées Marie-Noëlle) a été menée avec une requalification des espaces publics. La constitution d'un groupement de commande entre la ville, la communauté urbaine de Grand Poitiers et Habitat de la Vienne a permis de redéfinir en profondeur, le quartier Bellejouanne à Poitiers. En parallèle, une démarche de concertation a également été menée à travers la tenue d'ateliers d'urbanisme avec les habitants.



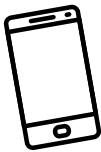
23/11 : promulgation de la loi ELAN

C'est à cette occasion qu'a été défini le seuil de regroupement des organismes de logement social à **12 000 logements** gérés ou **40 M€** de chiffre d'affaires. Cette décision a rendu caduque le projet de création de la SAC (Société Anonyme de Coopération) à 24 000 logements avec les OPH de Charente-Maritime et de Charente (Habitat 17) et LOGÉLIA respectivement.

27/11 : 2^{ème} colloque des gestionnaires de structures

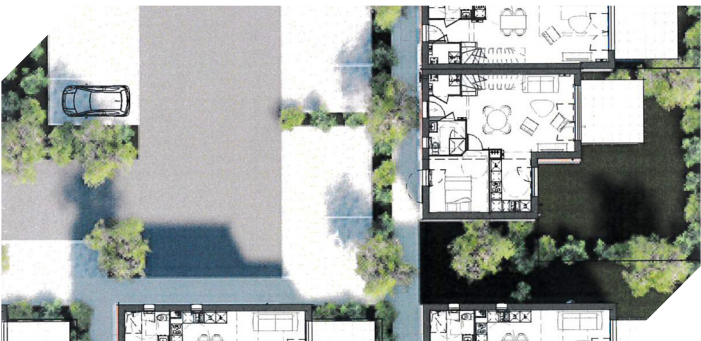
Intitulé **"l'innovation, une nécessité pour les établissements médico-sociaux"** le colloque organisé par Habitat de la Vienne au Centre de Conférence de Poitiers, à destination des gestionnaires de structures médico-sociales a rassemblé une soixantaine de participants. Les deux thématiques, **"la télémédecine, un outil pour améliorer l'accès aux soins et limiter les hospitalisations"** et **"la nécessaire modernisation des logements-foyers et leur transformation en Résidence Autonomie"** ont favorablement capté l'attention de l'auditoire et ont largement contribué au succès de cette journée grâce à la qualité des intervenants du CHU de Poitiers.

Scanner pour voir la vidéo du colloque



19/12 : 1^{ère} opération de construction de 46 logements hors département présentée et validée par le Conseil d'Administration de l'Office et dépôt d'une programmation exceptionnelle de 329 logements

Pour la première fois de son histoire, **le Conseil d'Administration a décidé de développer son offre patrimoniale en proposant des logements hors de son territoire traditionnel et prend le large sur les côtes charentaises avec la construction de 46 logements à Saint-Pierre d'Oléron et 24 autres à Vaux-sur-Mer.** La programmation 2019 prévoit la réalisation de 329 nouveaux logements, y compris les opérations reportées (274 logements familiaux et 55 logements en structure).



Plan de la Tremblade

LOI DE FINANCES 2018

Fil rouge 2018

Depuis le 1^{er} janvier, la loi de finances 2018 est entrée en application, avec pour principales mesures concernant les bailleurs sociaux :

- Une TVA qui passe de 5.5% à 10% sur la construction des logements sociaux, soit un surcoût de 5 000€ au logement.
- La mise en œuvre d'une Réduction de Loyer Solidarité (RLS), finançant la baisse d'APL décidée par le gouvernement. Cette baisse de recettes brutales représente 4% des loyers en 2018 avec une montée en charge progressive sur les prochaines années. **Voir p.20**



PATRIMOINE AU 31/12/2018



112 logements livrés

Total : 11 570

dont : **9684** logements familiaux

dont : **1886** équivalents

5185 garages/parkings

18 locaux commerciaux

27 ventes

ATTRIBUTIONS

ATTRIBUTIONS

[Réalisées en 2018]

1282

dont

84

LOGEMENTS
NEUFS

Au 31/12/2018, **5 566 locataires** bénéficiaient d'une aide personnelle au logement (APL ou AL) soit **60,4%** des locataires.

Pour décembre 2018, le montant moyen de l'APL par allocataire était de 203 € pour un montant moyen de loyer de 320 €.

DEMANDE DE LOGEMENT

Stock de demandes



DEMANDES SAISIES VIA INTERNET

2905

soit

**+
28%**

Stock de demandes :

63,35%
4 554 demandes initiales



36,65%
2 635 demandes de mutations

1 433 sont en délai anormalement long

... Stock de demandes en cours sur le Fichier Départemental au 31/12/2018 : **7 189** dont **2 109** enregistrées par Habitat de la Vienne.

... 2 635 sont des demandes de mutation soit 36,65%, stable par rapport à 2017 et 28,1% d'entre elles sont en délai anormalement long (+ de 18 mois d'ancienneté)



VACANCE GLOBALE

La vacance globale est stable en nombre : 2,8 % du patrimoine (273 vacants au 31/12/2018 contre 270 au 31/12/2017).

- Légère baisse des pertes (loyers) enregistrée : - 1.6 % ;
- Taux de perte est de 2,79 %.

COÛT DE LA VACANCE PAR NATURE		
	2018	Evolution en % sur 1 an
Vacance commerciale (loy.+ch.)	852 988 €	-3,7%
Vacance technique (loy.+ch.)	191 986 €	-44,5%
Vacance stratégique (loy.+ch.)	303 244 €	155,2%



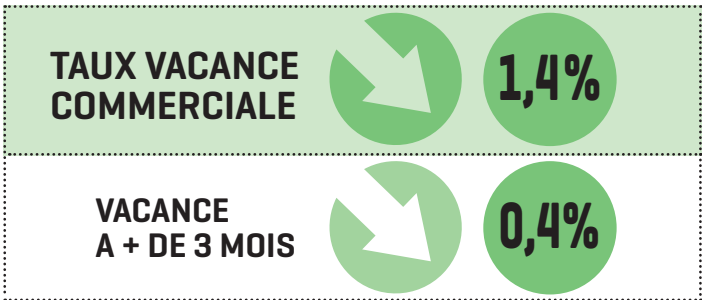
Cloué - Rue de la Chanterie

VACANCE COMMERCIALE



La vacance globale est stable en nombre : 2,8 % du patrimoine (273 vacants au 31/12/2018 contre 270 au 31/12/2017).

- Légère baisse des pertes (loyers) enregistrée : - 1.6 % ;
- Taux de perte est de 2,79 %.



La vacance commerciale est également stable en nombre :

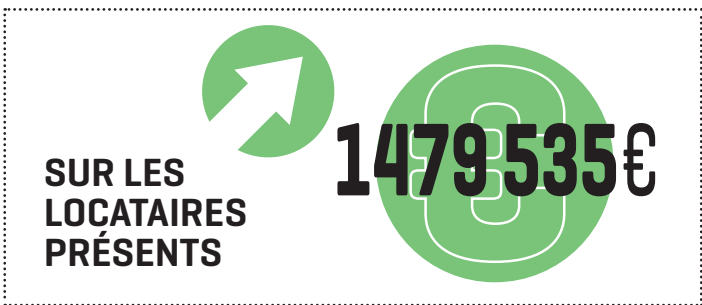
- 158 vacants au 31/12/2018 contre 168 au 31/12/2017 soit 1.4% du patrimoine
- diminution des pertes (-3,7% sur 1 an), ce qui limite le taux pour 2018 à 1,76% du quittance pour un objectif fixé à 2% (perte de 1,88% en 2017).

LE RECOUVREMENT

Le taux de reste à recouvrer pour l'année 2018 est de 3,87 % (3,65 % en 2017) avec institutionnels, 4,05 % (3,70 % en 2017) hors institutionnels pour un objectif de 3,75 %.

Cette augmentation est due à la corrélation de 3 facteurs :

- À la réduction de loyer solidarité (RLS) qui augmente mécaniquement le taux (baisse de la prise en charge)
- La suppression par la loi Égalité et Citoyenneté, des modulations autorisées jusqu'alors sur les barèmes de calcul du SLS, a provoqué une hausse considérable des montants SLS maximums appliqués aux locataires qui ne répondent pas à l'enquête.
- Mais également la conjoncture actuelle particulièrement difficile et aux difficultés croissantes rencontrées par nos locataires. Il convient de rester vigilant et de privilégier la prise de contact rapide avec le locataire en impayé afin de trouver rapidement avec lui la solution à ses difficultés.



Poitiers - La Gibauderie



RELATIONS LOCATIVES

Le traitement des réclamations en 2018 (DIT)

Chiffre en nette augmentation cette année par rapport aux années précédentes (de 17 715 en 2017) qui s'explique en partie par l'augmentation régulière de notre patrimoine, mais aussi par des interventions importantes sur les détecteurs de fumée mis en place en 2015, dont de nombreux dysfonctionnements ont été constatés.

DEMANDES D'INTERVENTIONS TECHNIQUES du 1^{er} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2018

8,34%

19194

Troubles de voisinage

TROUBLES COMPTABILISÉS EN 2018

[toutes catégories confondues]



528
-2%

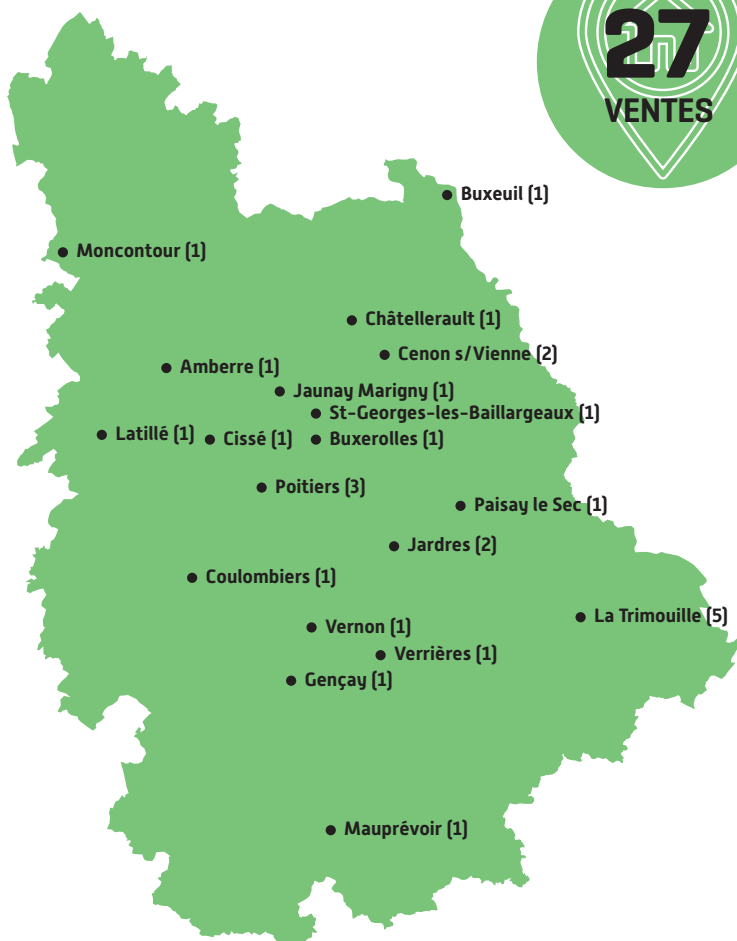
... 52 % des troubles "locataires" concernent des problèmes de bruit ou d'entretien

... 61 % des troubles "extérieurs" concernent des problèmes d'atteintes aux biens de l'Office

Dans les cas où le Procureur de la République donne suite à une plainte déposée, Habitat de la Vienne se porte systématiquement "partie civile" afin de demander réparation du préjudice subi.

VENTES

27
VENTES



Poitiers - Clemenceau





RÉNOVATION URBAINE
Finalisation de l'ANRU 1 – Châtelleraut

Si la création de la Résidence Habitat Jeunes – Place de Belgique, inaugurée le 06.03.2019 marquait la fin de l'ANRU 1 et que démarrait en complément la réalisation de celle de la rue

Gaudeau/Lerpinière, les travaux de retournement de hall et création de murets rue Saint-Just annoncent le démarrage de L'OIR "Le Lac Les Renardières".



Châtelleraut – Résidence Habitat Jeunes

Contrat de ville : NPRU 2

État d'avancement des projets :
Opération d'Intérêt Régional (OIR) – Châtelleraut
" Le Lac " et " Les Renardières "
[signature de la convention : le 11 juin 2018]

- Réhabilitation des résidences Médicis et Valois "Le Lac" : montage du dossier technique en cours de finition pour un lancement de consultation des entreprises après la signature de l'avenant à la convention OIR courant 2019.
- Opération de relogement des P.S.R "Les Renardières" : il reste actuellement une vingtaine de familles à déménager. Le projet de démolition des deux bâtiments ne devrait intervenir qu'en 2021.



Châtelleraut – Résidence Médicis – Valois – Le Lac

Quartier D'Intérêt National (QIN) – Poitiers
" Les Couronneries "

- Travaux d'urgence de sécurisation des balcons des résidences Orion-Vega : achèvement en février 2019 de la tranche optionnelle N°1 avant engagement de la tranche optionnelle N°2.
- Réhabilitation des Tours de la résidence "Cassiopée": les travaux de la première tranche ont démarré le 10.12.2018. Un logement témoin a été réalisé. Deux tranches suivront en 2020 et 2021.



Poitiers – Orion – Vega



MAÎTRISE D'OUVRAGE : LOGEMENTS FAMILIAUX



••• Création d'une maison de santé [115 rue des Couronnieres] : l'étude architecturale est en cours. Le Cabinet d'architecture Hors-série a réalisé l'esquisse de la façade principale ainsi que l'aménagement intérieur pour les différents professionnels de santé.

Le projet inscrit à l'origine dans la maquette ne concernait qu'une douzaine de professionnels de santé, mais le projet a beaucoup évolué et aujourd'hui une trentaine de professionnels souhaitent intégrer le projet ce qui nécessite une mise au point importante du dossier administratif et financier précédemment au lancement de la construction.



Poitiers – Maison de santé

OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION LIVRÉES EN 2018

COMMUNES	NB logts	Coût de l'opération (K€)
CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE	4	520
CLOUÉ	2	450
LA ROCHE-RIGAUT	4	444
LIGUGÉ	6	928
MONCONTOUR	5	585
SAMMARCOLLES	5	560
SILLARS	5	723
VOUILLÉ	5	712
TOTAL = 36 LOGEMENTS		4 922 K€

Opérations en VEFA

LES TROIS MOUTIERS	24	2806
MONTMORILLON	22	2629
TOTAL = 46 LOGEMENTS		5 435 K€

TOTAL DES OPÉRATIONS LIVRÉES =

82

OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION EN COURS DE TRAVAUX

CHÂTELLERAULT – FOYER D'EDUCATION MIXTE	17	1430
CIVRAY	8	975
CIVAUX – EXTENSION EHPAD	12	1475
FLEURÉ – EXTENSION EHPAD	21	2777
ITEUIL	20	2681
LOUDUN	10	1169
MONT SUR GUESNES	10	1700
MORTON	11	1358
POUANCAY	9	1186
POUANT	5	575
PRESSAC – EHPAD	28	3782
VERRIÈRES	6	842
VIVONNE	14	1954
VIVONNE – RÉSIDENCE AUTONOMIE	46	2480
VOUILLÉ	12	1848
TOTAL = 229 LOGEMENTS		26 232 K€

Opérations en VEFA

Biard – Les Coteaux de Bel Air	15	2484
Mignaloux Beauvoir – ZAC des Magnals	24	3000
Montamisé – Allée de Bel Air	19	2370
Montmorillon – Les Petits Ecurieux	20	2607
Poitiers “Bel Air”	13	1782
Saint Benoit – Sérénides	8	1100
TOTAL = 99 LOGEMENTS		13 343 K€



MAÎTRISE D'OUVRAGE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

OPÉRATIONS EN COURS DE TRAVAUX

CHÂTELLERAULT – Foyer Éducatif Mixte (17 places)
Construction d'un Foyer Éducatif Mixte de 17 places destiné à l'accueil de mineurs et de jeunes majeurs (garçons et filles) confiés à l'établissement par le juge des enfants ou le service de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) du Département

Gestionnaire : ADSEA
Prix de revient prévisionnel : 1 430 K€
Démarrage des travaux : septembre 2018



FEM – Châtellerault

Les structures en extension de capacité

FLEURÉ "St-Thibault" et CIVAUX "Pierre Péricard"
Fin 2017, les chantiers de deux structures gérées par l'AFP ont également été engagés :

FLEURÉ (St-Thibault) : extension de 21 lits
Prix de revient de l'opération : 2 777 K€
Démarrage des travaux : septembre 2017

CIVAUX (Pierre Péricard) : extension de 12 lits
Prix de revient de l'opération : 1 475 K€
Démarrage des travaux : novembre 2017

Les travaux de ces 2 structures se sont poursuivis en 2018 et se termineront au cours du 1^{er} semestre 2019

LES ÉTUDES EN COURS

Les structures nouvelles

LA ROCHE POSAY – Résidence Autonomie de 44 logements
Construction d'une Résidence Autonomie de 44 logements sur un terrain mis à disposition par la commune à proximité immédiate de tous les services
Lauréat de l'appel à projet lancé par le Département en 2017

Gestionnaire : Association " Les Âges "
Prix de revient prévisionnel : 4 850 K€
Démarrage des travaux en 2019

CHÂTELLERAULT – RHJ (Rue Gaudeau Lerpinière – 10 logements)

Gestionnaire : Maison Pour Tous (MPT)
Études : courant 2018 – Prix de revient : 1333 K€
Démarrage des travaux : début 2019 (12 mois environ)



EHPAD St André Hubert

Second site du projet de Résidence Habitat Jeunes (FJT) mené sur la commune de Châtellerault. Les travaux de restructuration des bâtiments anciens mis à disposition par la municipalité (bail emphytéotique) permettront la création de 10 nouveaux logements, portant la capacité totale de la Résidence à 33 logements



MAÎTRISE D'OUVRAGE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

ST-BENOÎT – Foyer d'Hébergement (19 logements) et habitat inclusif (11 logements)

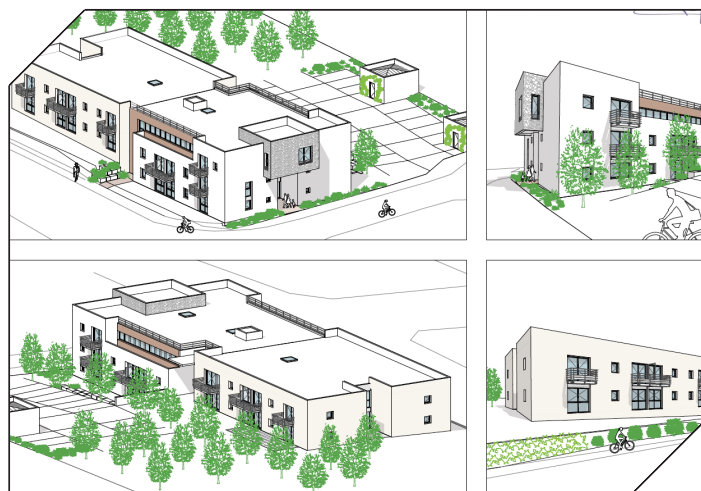
Construction d'un Foyer d'Hébergement de 19 logements pour accueillir les adultes travaillant à l'ESAT de "La Chaume" et 11 logements en habitat inclusif permettant à des personnes en situation de handicap sensoriel de vivre dans une certaine autonomie.

Le projet est réalisé en VEFA avec la société NEXITY

Gestionnaire : APSA

Prix de revient prévisionnel : 3 379 K€

Démarrage des travaux : 2019



Foyer d'Hébergement La Chaume

Les structures en extension de capacité

LENCLOÎTRE Logements-Foyer "L'Age d'Or"

Extension de 10 logements du Logements-Foyer de "L'Age d'Or".

Gestionnaire : Association AGES (MBV) 01/01/18

Prix de revient prévisionnel : 1 120 K€

Démarrage des travaux : 2019

MONTMORILLON Maison Relais "St-Nicolas"

Extension de 5 logements de la Maison Relais (20 logements) mise en service en 2013 sur le quartier de St-Nicolas.

Gestionnaire : UDAF 86

LENCLOÎTRE EHPAD "Le Pontreau St-Lucien"

Création d'une UPHV (Unité pour Personnes Handicapées Vieillissantes) au sein de l'EHPAD "Le Pontreau St-Lucien" Lauréat de l'appel à projet lancé par le Département et l'ARS en 2017.

Gestionnaire : AFP

Prix de revient prévisionnel : 1 100 K€

Démarrage des travaux : 2019



EHPAD Le Pontreau St Lucien



GESTIONNAIRE



MAINTENANCE ET RÉHABILITATION

COÛT DES TRAVAUX >

RÉHABILITATION

3,1M€

REMPLACEMENT
DE COMPOSANT
[INVESTISSEMENT]

1,7M€

GROS
ENTRETIEN

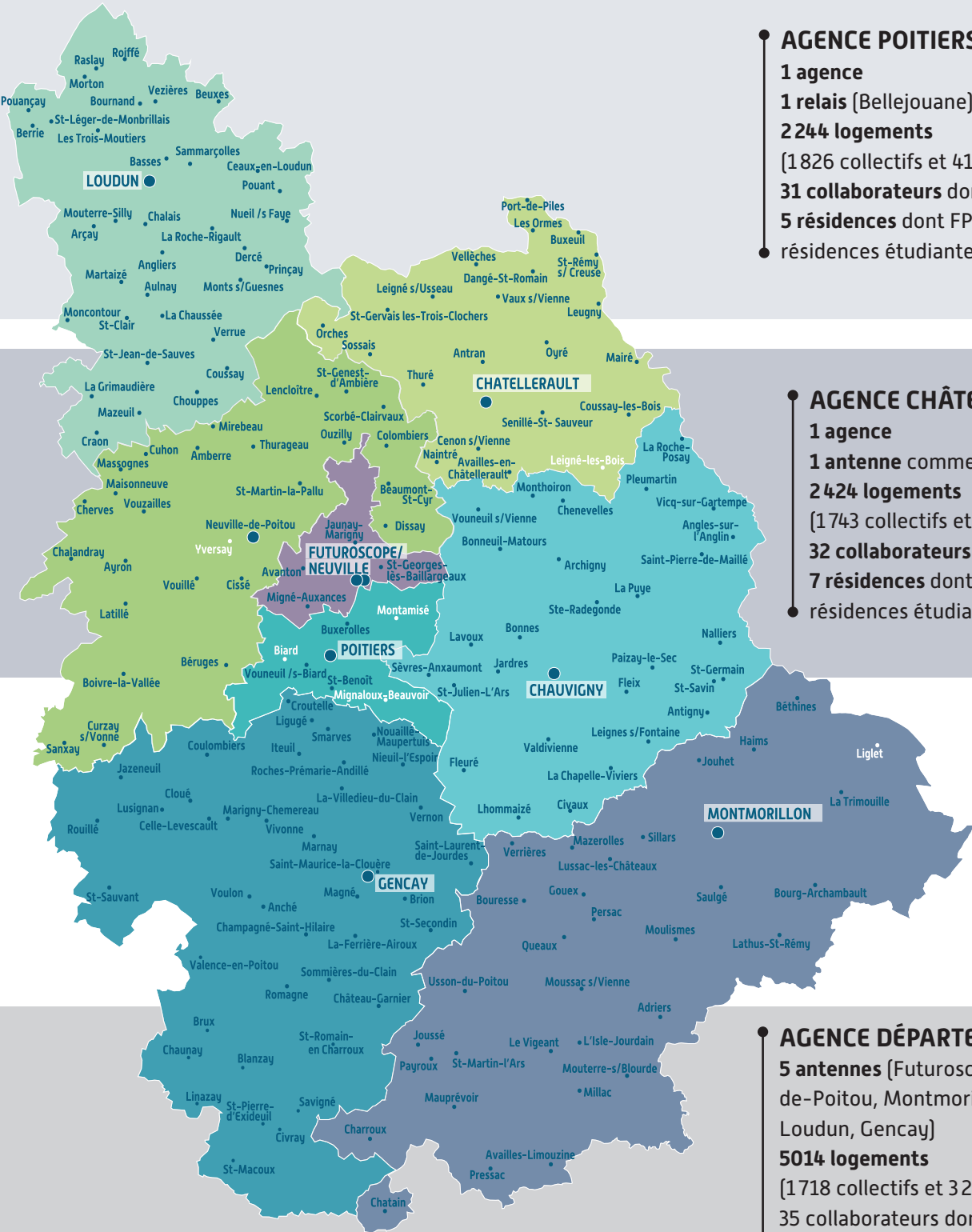
5,9M€

TOTAL

10,7M€



CARTOGRAPHIE : 2018



AGENCE POITIERS

- 1 agence
- 1 relais (Bellejouane)
- 2 244 logements
(1826 collectifs et 418 individuels)
- 31 collaborateurs dont 14 gardiens
- 5 résidences dont FPA, EHPAD, résidences étudiantes et sociales

AGENCE CHÂTELLERAULT

- 1 agence
- 1 antenne commerciale
- 2 424 logements
(1743 collectifs et 681 individuels)
- 32 collaborateurs dont 9 gardiens
- 7 résidences dont FPA, EHPAD, résidences étudiantes et sociales

AGENCE DÉPARTEMENTALE

- 5 antennes (Futuroscope/Neuville-de-Poitou, Montmorillon, Chauvigny, Loudun, Gencay)
- 5 014 logements
(1 718 collectifs et 3 296 individuels)
- 35 collaborateurs dont 5 gardiens
- 26 résidences
dont FPA, EHPAD, résidences étudiantes et sociales

HABITAT DE LA VIENNE
33 RUE DU PLANTY
BP27 86180 BUXEROLLES

DIRECTEUR DE PUBLICATION : PASCAL AVELINE
GRAPHISME : PASCALE GUILBARD - RÉDACTRICE EN CHEF : AUDREY ROBIN
CRÉDITS PHOTOS : HABITAT DE LA VIENNE - ADOBE STOCK - IMPRESSION : RBS 86 - 86000 POITIERS

