



HABITAT  
DE LA VIENNE

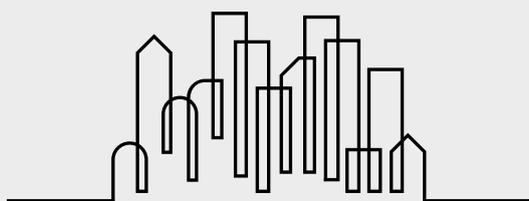
*L'habitat en toute sérénité*

---

## RAPPORT ANNUEL DE GESTION 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

**166**

COLLABORATEURS

**11 570**

LOGEMENTS  
GÉRÉS

**204**

COMMUNES  
D'IMPLANTATION

**27**

VENTES HLM

**112**

LOGEMENTS  
LIVRÉS

DONT **1** EHPAD

**41,9 M€**

CHIFFRE  
D'AFFAIRES

**5,3 M€**

RÉSULTAT NET

**25 M€**

INVESTISSEMENT

# SOMMAIRE

# SOMMAIRE

---

	Edito, présentation, organigramme .....	P3	
 Ch1	FAITS MARQUANTS .....	P8	
 Ch2	CONTEXTE .....	P16	
 Ch3	BAILLEUR .....	P23	
 Ch4	MAÎTRISE D'OUVRAGE .....	P32	
 Ch5	GESTIONNAIRE .....	P40	
 Ch6	HSS® .....	P48	
 Ch7	RESSOURCES HUMAINES .....	P54	
 Ch8	PERSPECTIVES 2019 .....	P60	
 Ch9	RÉSULTATS FINANCIERS .....	P66	
 Ch10	COMPTES ANNUELS .....	P74	
	Annexes .....	P90	

---



## ÉDITO



HENRI COLIN  
PRÉSIDENT

### “CAP SUR 2021 : VERS UNE PROGRAMMATION EXCEPTIONNELLE”

Conséquence directe des mesures enclenchées par l'État, 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.

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.**

# ÉDITO



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 sur la communication ainsi qu’une obligation de priorisation des actions d’entretien de notre patrimoine.

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.



# PRÉSENTATION : CONSEIL d'ADMINISTRATION

**Henri COLIN**

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Jean-Claude BOUTET**

VICE - PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

" MEMBRES DÉSIGNÉS  
PAR LE CONSEIL  
DÉPARTEMENTAL  
DE LA VIENNE "

**6**

**CONSEILLERS  
DÉPARTEMENTAUX**

Jean-Pierre ABELIN  
Magali BARC  
Rose-Marie BERTAUD

Anne-Florence BOURAT  
Henri COLIN  
Alain PICHON

**7**

**PERSONNALITÉS  
QUALIFIÉES**

Yves BOULOUX  
Jean-Claude BOUTET  
Anne BRACHET  
Jean-Michel LAMY

Philippe MIS  
Guy MORVAN  
un autre membre  
désignation en cours

**10**

**AUTRES MEMBRES**

REPRÉSENTANT UNE ASSOCIATION D'INSERTION AU LOGEMENT

REPRÉSENTANT LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

REPRÉSENTANT L'UNION DÉPARTEMENTALE  
DES ASSOCIATIONS FAMILIALES

REPRÉSENTANT LES COMITÉS INTERPROFESSIONNELS  
DU LOGEMENT DE LA VIENNE

REPRÉSENTANT DES ORGANISATIONS SYNDICALES

MEMBRES ÉLUS PAR LES LOCATAIRES

Michèle PERSONNIER

Charline CESVRE

Émile DUBOSCQ

Michèle BELLOT FRISQUET

Alain BARREAU - Laurent LUCAUD

Martine BESSAGUET - Bernard CHARBONNIER  
Jean-Marc MANTEAU - Sandra JAFFRÉ

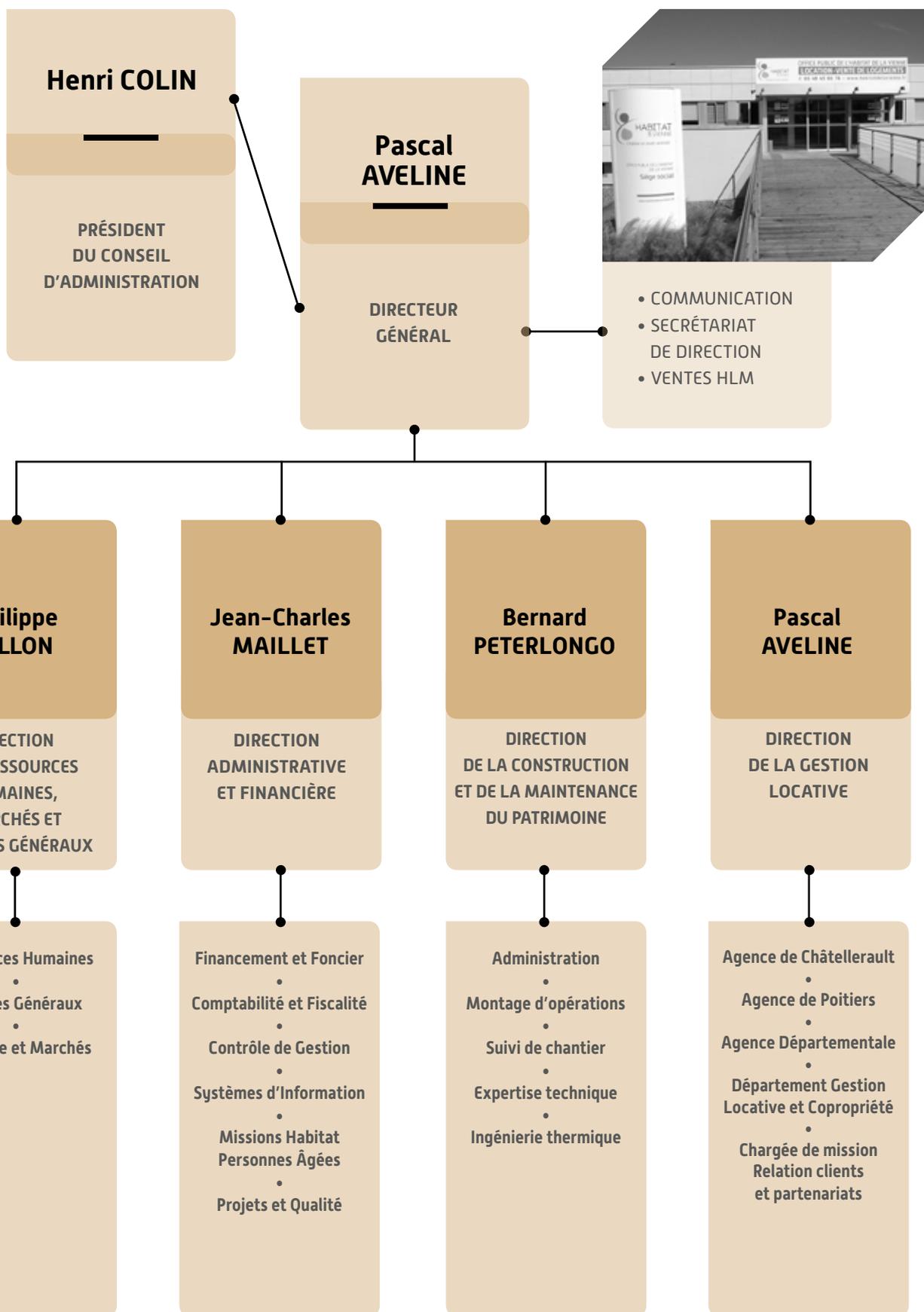
**MEMBRES PRÉSENTS À TITRE CONSULTATIF**

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT  
SECRÉTAIRE DU CSE

PRÉFET OU SON REPRÉSENTANT  
Jean-Marie GRATTEAU



# ORGANIGRAMME 2018





# CHAPITRE 1 : FAITS MARQUANTS

JANVIER - FÉVRIER - MARS - AVRIL - MAI - JUILLET - SEPTEMBRE - OCTOBRE - NOVEMBRE - DÉCEMBRE



# FAITS MARQUANTS

## JANVIER

### 02/01 : résultats de l'enquête triennale

Habitat de la Vienne révèle les résultats de l'enquête triennale conduite par l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat (AROSH) Poitou-Charentes. L'enquête place ainsi **l'Office comme organisme leader sur la qualité de service rendue aux locataires, avec un taux de satisfaction de 90%**.



**18/01** : atelier équilibre seniors et goûter galette des rois à Poitiers (salle du carré bleu)

### 23/01 : vœux du personnel à Chasseneuil du Poitou (salle de la Quintaine).

Au programme : discours d'Henri Colin puis traditionnelle séance de remise des médailles du travail (19 personnes), en présence des administrateurs et de l'ensemble des salariés.



## FÉVRIER

### 05/02 : visite du chantier de la Résidence Habitat Jeunes à Châtellerauld place de Belgique

Création d'une structure de 33 logements destinée à accueillir des jeunes entre 16 et 30 ans.



**08/02** : 1<sup>er</sup> atelier "Bien vieillir" à Châtellerauld

Fil rouge 2018

### LOI DE FINANCES 2018

Depuis le 1<sup>er</sup> 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**



## FAITS MARQUANTS

### MARS

**01/03 : inauguration 4 pavillons**  
"Chemin du Jacquelin" à Saint Jean de Sauves

**07/03 :** inauguration 6 pavillons, rue René de Buxeuil à Buxeuil

**08/03 : 2<sup>ème</sup>** atelier "Bien Vieillir" à Loudun

**14/03 : finale Départementale du projet**  
Silver Geek à Lusignan

Des seniors participants aux différents ateliers se rencontrent et "s'affrontent" lors d'une compétition de bowling sur console de jeux afin de déterminer le binôme qui participera à la finale Régionale organisée pendant la Gamers Assembly au Parc des Expositions de Poitiers le samedi 31 mars suivant.

**26/03 : 3<sup>ème</sup>** atelier "Bien Vieillir" à Poitiers

**28/03 :** 1<sup>ère</sup> pierre de la résidence Atmosphère à Poitiers (VEFA)

**29/03 : journée d'intégration des nouveaux recrutés**

12 collaborateurs d'Habitat de la Vienne venus de Châtellerauld, de Montmorillon, ou encore de Loudun, ont participé à une journée de présentation retraçant l'histoire de l'Office mais également ses dernières actualités. L'occasion pour tous les participants d'apprendre à se connaître et à découvrir les différents métiers de l'Office. Après une matinée de découverte et de visite du siège, les salariés ont relevé le défi en équipe, pour résoudre ensemble des énigmes lors d'un Escape Game.



### AVRIL

**04/04 : 1<sup>ère</sup> pierre du "domaine des Coteaux de Bel Air" à Biard**

Habitat de la Vienne inscrit la commune de Biard sur la liste des communes d'implantation de l'Office avec un premier programme de 15 logements en VEFA.



**24/04 :** inauguration de 5 pavillons, "Lotissement des Joncquilles" à Sillars





# FAITS MARQUANTS

## MAI

### 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 démolis, 74 logements et le foyer de l'ADA-PEI 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.



### 07/05 : inauguration 24 pavillons aux Trois-Moutiers

Habitat de la Vienne a acquis et inauguré un programme de 24 pavillons neufs en VEFA (Vente en État Futur d'achèvement) sur la commune des Trois-Moutiers avec l'objectif de créer une offre de logements sociaux répondant à la demande des salariés de Center Parcs.



**07/05** : bilan du programme Civigaz (+ de 1 000 logements visités au cours des 7 derniers mois et 17 animations sur la maîtrise de l'énergie réalisées.

### 23/05 : signature de la convention Domalys

Engagé depuis 2010 pour le maintien des personnes âgées à domicile, Habitat de la Vienne signe une convention de partenariat avec la start-up Poitevine Domalys afin d'expérimenter un système innovant de détection de chutes à domicile.

**26/05** : participation des salariés de l'office au 14<sup>ème</sup> marathon Futuroscope



# FAITS MARQUANTS



## JUILLET

### 03/07 : journée détente à Saint-Georges-Lès-Baillargeaux

Bottes de paille, nappes à carreaux, guirlandes lumineuses et fanions : voilà le décor qui a servi à l'organisation de la 5<sup>ème</sup> journée détente Habitat de la Vienne. Pendant un repas rythmé aux reprises du groupe de chanson française, les salariés ont pu se confronter à la griffe du caricaturiste présent pour l'occasion. L'après-midi, les salariés coiffés de leur canotier ont dû résoudre par équipe de neuf, les énigmes de l'Escape Game : puzzle, décryptage de code, géographie, cadenas... les équipes avaient 90 minutes et pas une minute de plus pour être les premiers à ouvrir le coffre renfermant le butin secret caché au Casino Royal.



### 04/07 : inauguration de 4 pavillons "allée Bellevue" à Champagné-Saint-Hilaire

#### ISOLATION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

Fil rouge  
2018

• **Travaux d'isolation de combles** : 791 logements isolés, représentant environ 59 000 m<sup>2</sup> de combles. Coût 0 € pour Habitat de la Vienne avec la rétribution d'une prime énergie de 120 k€ par l'installateur.

• **Campagne de remplacement de convecteurs électriques et de VMC** par des équipements plus performants (panneaux rayonnants à régulation électronique à fonctions avancées, VMC basse consommation) : 184 logements, 445 k€.

• **Campagne de remplacement de chaudières individuelles gaz** par des chaudières à haute performance énergétique : 99 logements, 245 k€.

• Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) :

**Dépôt d'un dossier de 30 GWhcumac sur les travaux 2017**

**Vente de 38 GWhcumac pour un montant de 217 k€**

**Solde de CEE au 31/12/18 : 108 GWhcumac**

## SEPTEMBRE

### 25/09 : 1<sup>ère</sup> pierre de la résidence Bel Air à Montamisé

Habitat de la Vienne inscrit la commune de Montamisé sur la liste des communes d'implantation de l'Office avec un premier programme de 19 logements en VEFA.



### 13/09 : défi Interentreprises, Lac de St-Cyr

**19/09** : Commission mixte paritaire conclusive sur le projet de loi ELAN.

La commission mixte paritaire (Assemblée Nationale et Sénat) qui s'est réunie le **19 septembre 2018** est parvenue à un arbitrage sur les dispositions de la loi ELAN, sur laquelle se cristallisait de nombreux désaccords entre les deux chambres du Parlement depuis plusieurs mois, ouvrant ainsi la voie à sa rapide adoption et publication, votée le 3 et 4 octobre. La commission mixte paritaire a été conclusive sur le projet de loi ELAN mais en imposant un nouveau seuil à 12 000 logements contre 15 000 auparavant.



# FAITS MARQUANTS

## OCTOBRE

**01/10** : visite de chantier de 10 pavillons "La Casse au Ruisseau" à Loudun

**3 et 4/10** : vote de la loi ELAN

**26/10** : 1<sup>ère</sup> pierre de la Résidence Madiba à Mignouloux-Beauvoir (VEFA)

Habitat de la Vienne inscrit la commune de Mignouloux-Beauvoir sur la liste des communes d'implantation de l'Office avec un premier programme de 24 logements en VEFA



**22/10** : chantier jeunes à Buxerolles

**22/10** : chantier jeunes à Poitiers

**31/10** : Habitat de la Vienne et Ekidom s'associent pour offrir aux jeunes des chasubles et les aider à rendre leurs actions plus visibles auprès des habitants

Dans le cadre de l'élaboration de la convention Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, axe Déchets-Encombrants pilotée par la collectivité, il a été choisi de faire appel aux maisons de quartier et centres socio-culturels des quartiers Trois Cités, Couronneries, Beaulieu et Bel-Air pour leur proposer de mettre en place des chantiers loisirs en lien avec les bailleurs sociaux (Ekidom et Habitat de la Vienne) et de la Direction Déchets-Propreté de Grand Poitiers. Afin de rendre plus visible ces actions auprès des habitants des quartiers et de les sensibiliser à la propreté de leurs quartiers, les deux bailleurs se sont associés pour offrir aux jeunes des chasubles choisis par leurs soins lors d'une séance commune de travail.

Scanner pour voir la vidéo du colloque



## NOVEMBRE

**13/11** : 1<sup>ère</sup> pierre du Foyer Educatif Mixte à Châtellerault

**14/11** : Inauguration de 5 pavillons "route de Latillé" à Vouillé

**23/11** : Inauguration de 5 pavillons "La Grande Couture" à Montmorillon - 1<sup>ère</sup> pierre de 9 pavillons "Lotissement Les Noireaux" à Pouancay

**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<sup>ème</sup> 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.

**28/11** : 1<sup>ère</sup> pierre de 6 logements "Le Verger" à Verrières

**30/11** : lancement des travaux de réhabilitation de l'ancien FPA à Vivonne

L'ancien Foyer Logement de la commune va être réhabilité afin de **créer une Résidence Autonomie**. Tout en partant d'un bâtiment existant, le projet a été pensé avec un objectif de reconditionnement total de l'immeuble, les aménagements intérieurs étant intégralement rénovés et les espaces extérieurs retravaillés pour améliorer le fonctionnement général de la structure et pour répondre aux recommandations de bonnes pratiques et aux réglementations en vigueur dans un immeuble fonctionnel et adapté aux modalités d'accueil modernes. A noter également le **projet de création d'une Maison d'Assistantes Maternelles** dans une partie des locaux, ce qui permettra de beaux échanges intergénérationnels. La maîtrise d'ouvrage des opérations est assurée par Habitat de la Vienne, propriétaire du site. L'établissement créé sera géré par l'Association des Foyers de Province.



# FAITS MARQUANTS

## DÉCEMBRE

### 04/12 : inauguration de 22 pavillons "Les Petits Ecurieux" à Montmorillon

Habitat de la Vienne s'est engagé dans un projet d'acquisition de 22 pavillons neufs en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) sur la commune de Montmorillon avec l'objectif de créer une offre de logements sociaux répondant à la demande sur ce secteur et dans le cadre du développement économique de cette commune. Ces logements sont labellisés **Habitat Senior Services®**

### 10/12 : journée d'intégration des nouveaux recrutés

### 21/12 : 7<sup>ème</sup> café des locataires au 115 rue des Couronneries à Poitiers

Fin 2018, l'agence Habitat de la Vienne de Poitiers organise un 7<sup>ème</sup> "café des locataires". L'objectif : créer des temps d'échanges conviviaux en venant à leur rencontre. L'occasion également d'évoquer les sujets qu'ils souhaitent aborder avec nos équipes (les charges, les travaux, le quartier...). Trois prochains rdv sont programmés en 2019.



### 19/12 : 1<sup>ère</sup> 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).

## HABITAT DE LA VIENNE, ACTEUR DE LIEN SOCIAL

Facteur de la mixité sociale et du vivre ensemble résidentiel, la médiation est un levier indispensable accompagné par Habitat de la Vienne à Poitiers et à Châtellerauld en partenariat avec les collectivités publiques. Aux côtés des associations ADSEA et Médiation 86, ce sont 8 médiateurs qui interviennent auprès des locataires, de la prévention de conflits résidentiels à la prévention curative. Les démarches de médiation contribuent ainsi à répondre à un objectif de pédagogie citoyenne en facilitant une meilleure compréhension des situations, des règles de vie collectives et des conséquences des comportements de chacun.

**En 2018 à Poitiers**, le médiateur présent sur le quartier des Couronneries et de Saint-Eloi, a organisé une fois par semaine, une permanence à l'Agence de Poitiers principalement orientée sur la gestion des conflits de voisinage. En parallèle, Habitat de la Vienne a convié les médiateurs à sept rencontres avec les locataires pour créer des temps d'échanges avec les résidents.

**À Châtellerauld**, les actions de médiation portées par 6 salariés de l'association Médiation 86, se sont concentrées sur une veille et une présence de 11h à 1h du matin sur tous les quartiers de l'agglomération châtelleraudaise. **En 2018, une première expérimentation a été mise en place en au travers de la création de Médiacité.** L'objectif : disposer d'un outil itinérant qui propose des rencontres et des animations au pied des immeubles. Les jeunes ont eux-mêmes personnalisé le véhicule avec l'aide d'un artiste graffeur. Au total, les 11 rencontres proposées par Médiacité ont rassemblé environ 620 participants. En marge de ces actions, la résidence Pierre de Coubertin a fait l'objet d'un projet de médiation renforcé réunissant Médiation 86, la ville, la MJC et l'Office afin de désamorcer des conflits de voisinage et faire participer les résidents au réaménagement de l'espace résidentiel.



HABITAT  
DE LA VIENNE

*L'habitat en toute sérénité*

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA VIENNE

Siège social

[www.habitatdelavienne.fr](http://www.habitatdelavienne.fr)



HABITAT  
DE VIENNE  
toute sérénité

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

LOCATION-VENTE DE

☎ 05 49 45 66 76 - www.ha

NE

S

.fr

# CHAPITRE 2 : CONTEXTE

INFLATION - ICC ET IRL - LIVRET A - ACTUALITÉS JURIDIQUES - LOI ELAN - PASSATION DES MARCHÉS

Ch2



## CONTEXTE : ÉCONOMIQUE

### INDICES

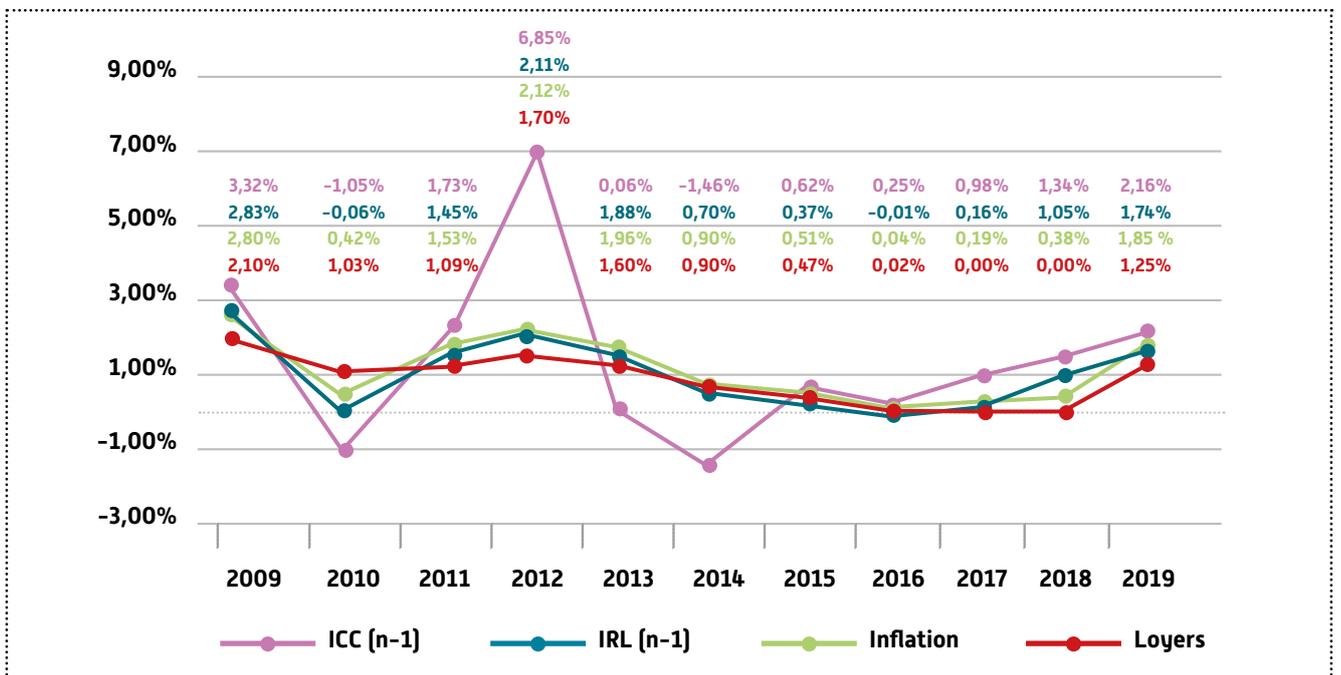
#### Inflation, icc et irl

**2018 confirme le retour de l'inflation.** Selon les indications de l'Insee, elle s'est établie l'an passé en moyenne à 1,85 %, contre 1,03 % en 2017 et 0,18 % en 2016.

Selon l'institut statistique, la hausse des prix à la consommation a toutefois nettement ralenti en fin d'année, après avoir connu un pic durant l'été, lié à la hausse des cours du pétrole.

Selon la Banque de France, la hausse des prix devrait approcher les 1,3 % en 2019.

L'Indice des Coûts de la Construction poursuit sa hausse sur les derniers indices, + 2,16%, conséquence de la reprise engagée depuis 2016 sur le secteur du bâtiment.



Champagné-Saint-Hilaire



# CONTEXTE

## LIVRET A

**Le taux du livret A est stable à 0,75% depuis le 1<sup>er</sup> aout 2015.** Lors des discussions autour de la Loi de finances 2018, le gouvernement a annoncé son maintien à ce taux en 2018 et 2019.

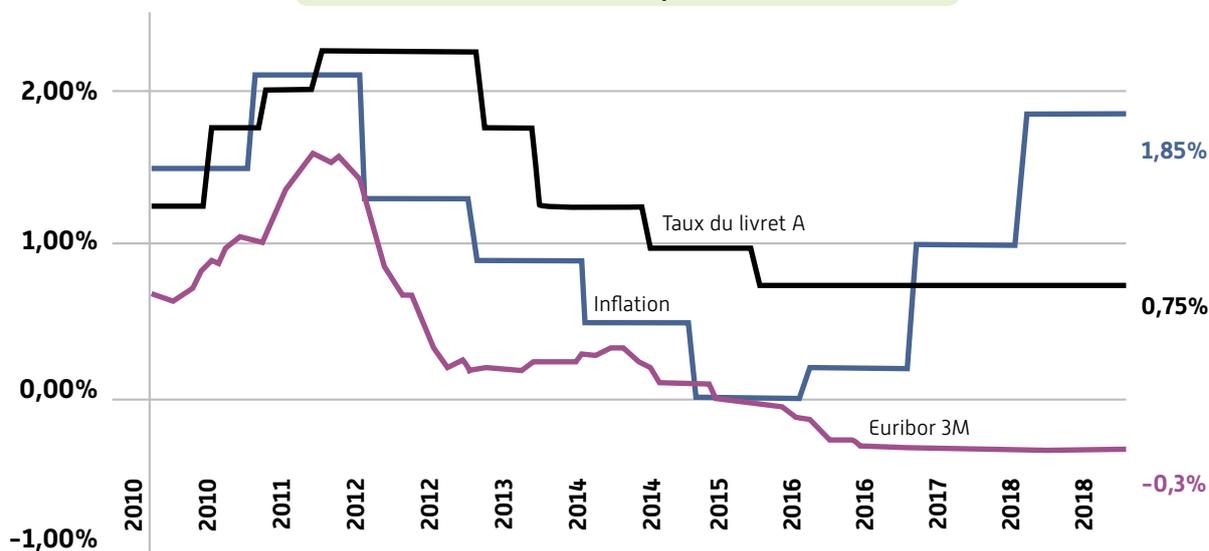
Une nouvelle méthode de calcul a cependant été officialisée par arrêté publié le 17 juin 2018. Ce nouveau mode de calcul entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2020.

En 2020, le taux du Livret A restera dépendant de l'in-

flation et de l'évolution des taux monétaires. Pour le déterminer, la Banque de France calculera la moyenne semestrielle entre l'indice des prix à la consommation hors tabac sur 12 mois glissants et le taux interbancaire à court terme (Eonia).

Enfin, le tout sera arrondi au dixième de point le plus proche, contre le quart de point le plus proche jusqu'à présent. Un taux plancher est cependant fixé à 0,50 %.

Livret A et composantes



Saint-Jean de Sauves



## CONTEXTE

### ACTUALITÉS

#### Loi de finances 2018

**La Loi de Finances 2018, dont le projet a été présenté pendant le congrès HLM d'octobre 2017, est un événement est qui venu bouleverser le monde HLM, notamment du fait de l'impact de la mise en place en 2018 de la Réduction Loyer Solidarité (RLS).** Il s'agit pour les bailleurs sociaux d'appliquer une réduction de loyer à hauteur d'une baisse des APL. Initialement annoncée à environ 50€ par mois, ce montant est évolutif car dépendant de la composition familiale ainsi que des ressources du ménage.

Dans le cadre d'un protocole ratifié par les Fédérations des Entreprises Sociales de l'Habitat et les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (ESH et SACICAP), une montée en charge progressive de la RLS sur 3 ans (de 2018 à 2020) a été actée, mais complétée par une hausse de la TVA (théoriquement temporaire) de 5,5 % à 10 %, afin d'assurer la rentrée d'1,5 Md€ par an attendus par l'État sous la forme d'une baisse de la dépense publique ; celle-ci se répartissant entre 800 millions d'euros au titre de la RLS et de 700 millions d'euros issus du changement de taux de TVA.

Malgré une forte mobilisation (bailleurs sociaux, élus, parlementaires, locataires, acteurs de la construction, ...), le Projet de Loi de Finances, et notamment son article 52, furent votés le 21 décembre en dépit d'un rejet du Sénat à près de 95 %.

Les conséquences de cette perte sèche pour le secteur HLM vont se traduire par une diminution notable des in-

vestissements à moyen terme et de la qualité de service rendu aux locataires à long terme. Les premiers impacts inquiétants sont déjà visibles dans la chute de 7 % des mises en chantier et des dépôts de permis de construire pour construction de logements neufs au niveau national en 2018.

Alors que le financement de la baisse d'APL ampute Habitat de la Vienne de près de deux millions d'euros en 2018 (soit une perte de 5% des loyers) et du même montant pour 2019, cette baisse de recettes imposée, priverait l'office de près de trois millions six cent mille euros (soit une perte de 9% des loyers) si elle devait être appliquée à "taux plein".

#### Fil rouge 2018

Cependant, **la clause dite de "revoyure"** concernant l'évolution du montant global de la Réduction de Loyer de Solidarité, prévue dans la Loi de Finances, s'est traduite par la signature, le 25 avril 2019, d'un protocole d'accord entre l'État et les différentes familles du monde HLM.

Sur les années 2020-2022, la réduction de loyer de solidarité passe de 900 M€ à 1,3 Md€ (au lieu de 1,5 Md€). Par ailleurs, le taux de TVA revient à 5,5% sur les PLAI, les opérations ANRU et les acquisitions/amélioration.

Pour Habitat de la Vienne, sur ces trois années, le coût sera d'environ 3,12 M€ par an, soit 1,2 M€ de plus que la RLS actuelle.





# CONTEXTE

## Loi ELAN

**La loi n°2018-1021 du 23 novembre portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018. Cette loi s'inscrit dans un contexte de réforme du secteur du logement social engagé avec la loi de finances 2018. Le texte est structuré autour des quatre grands objectifs du gouvernement :**

- Construire plus, mieux et moins cher
- Faire évoluer le secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer de cadre de vie

Afin d'encourager la construction neuve, premier objectif de cette loi, les règles d'urbanisme sont modifiées ou assouplies. La notion d'accessibilité est redéfinie. L'exercice de la maîtrise d'ouvrage sociale en matière de recours à la maîtrise d'œuvre et aux marchés de conception-réalisation est allégé. Concernant le secteur du logement social, la recherche d'une efficacité renforcée

des organismes se concrétise par des obligations de regroupement (seuil des 12 000 logements) appuyées par un élargissement de leurs prérogatives et de leurs outils de financement. Les statuts et les missions des Sociétés de Coordination sont définis dans cette loi.

Pour mieux répondre aux besoins des locataires et favoriser la mixité sociale, un examen triennal des conditions d'occupation est prévu dans les zones tendues ainsi que le développement de la cotation de la demande et la gestion en flux des réservations.

Enfin, l'amélioration du cadre de vie est recherchée notamment via le dispositif de revitalisation des centres-villes et les mesures de rénovation énergétiques.

Cependant, même si certaines dispositions sont d'application immédiate, de nombreux décrets sont en attente, lesquels doivent préciser les modalités de mise en œuvre.

## Les marchés publics

**Les changements dans la réglementation de la commande publique.** La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) a eu des impacts sur les règles de la commande publique. Désormais les OPH n'ont plus l'obligation d'organiser un jury de concours pour choisir un maître d'œuvre en dessus des seuils de procédure formalisée. Il résulte également de ce texte une modification de la composition de la Commission d'Appel d'Offres des OPH, et ce, pour la troisième fois en trois ans. Pour en tenir compte, le Conseil d'Administration du 19 décembre 2018 a désigné les membres de la Commission d'Appel d'Offres, nouvelle version. Par ailleurs, en vertu de la loi n°2016-1691 du 9 décembre

2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Loi SAPIN II), un code de la commande publique devait être publié avant le 8 décembre 2018. C'est chose faite, puisqu'il l'a été au Journal Officiel du 5 décembre 2018. Ce code qui comprend une partie législative et réglementaire sera applicable au 1er avril 2019. Dans les faits et dans la pratique, il n'apportera pas de grands changements puisqu'il s'agit d'une compilation des textes épars existants régissant la commande publique.

Afin de tenir compte de ces modifications, un nouveau règlement des achats sera présenté au Conseil d'Administration d'Habitat de la Vienne en 2019.

### La passation des marchés

L'année 2018 a fait l'objet de 40 procédures de consultations réparties de la manière suivante :

5 procédures formalisées :

- Appel d'offres pour les travaux réhabilitation de la résidence Cassiopée à Poitiers
- Appels d'offres pour les travaux de maintenance des ascenseurs des Foyers et EHPAD
- Appel d'offres pour le marché d'entretien des chaudières

gaz, appel d'offres entretien de 2 chaufferies à Châtellerault]

- 35 procédures adaptées (12 de travaux - 3 de fournitures et 20 procédures de services)

**L'ensemble de ces procédures ont donné lieu à la rédaction de 196 marchés.**



# CHAPITRE 3 : BAILLEUR

PATRIMOINE - VENTES - TAUX DE ROTATION - VACANCE - ATTRIBUTIONS - DEMANDE DE LOGEMENT  
LE RECOURVREMENT - RELATIONS LOCATIVES



# BAILLEUR

## PATRIMOINE AU 31/12/2018



Poitiers - Zac de beaulieu

**112** logements livrés

**Total : 11 570**

dont : **9684** logements familiaux

dont : **1886** équivalents

**5185** garages/parkings

**18** locaux commerciaux

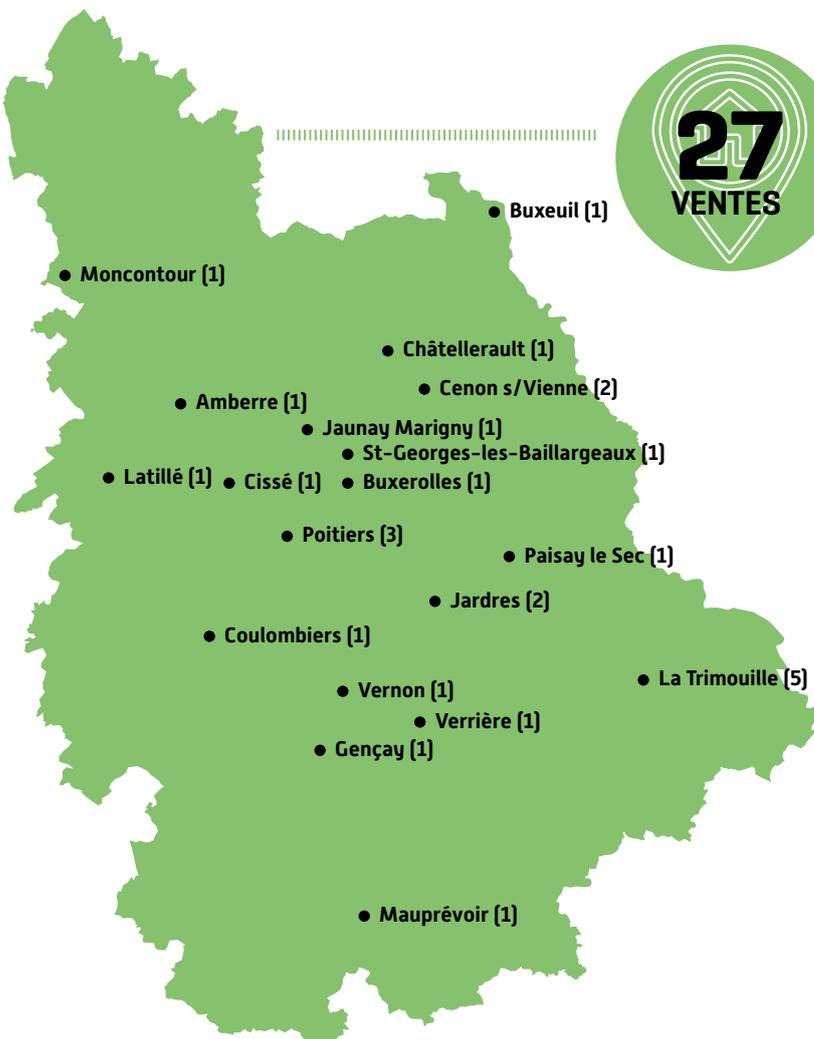
**27** ventes

## VENTES



Poitiers - Clemenceau

**27**  
VENTES





# BAILLEUR

## EXEMPLE D’AFFICHE DE VENTE

**TERRAINS À BÂTIR**  
ZAC DE LA PLANTE AUX CARMES

Devenez propriétaire à **VIVONNE**

**9 LOTS A BÂTIR**  
à partir de 426 m<sup>2</sup>

**28 000 €**  
*(hors frais de notaire)*

- LOTS VIABILISÉS ET LIBRES DE CONSTRUCTEUR
- À PROXIMITÉ DU CENTRE BOURG ET DES SERVICES.

**À 10 minutes de Poitiers Sud**

Contact : Julie KOESSLER - ☎ 06 11 30 35 80  
j.koessler@habitatdelavienne.fr  
www.habitatdelavienne.fr

HABITAT DE VIENNE  
L'habitat en toute sérénité

Ch3

## TAUX DE ROTATION

**TAUX DE ROTATION**  
[ Stabilité par rapport à 2017 ]

**12,7%**



Poitiers - Bellejouanne

CHATELLERAULT D	12,7%
CHATELLERAULT V	11,1%
CHAUVIGNY	13,2%
FUTUROSCOPE	22,9%
GENCAY	12,3%
LOUDUN	16,3%
MONTMORILLON	11,7%
NEUVILLE	11,8%
POITIERS AGENCE	10,1%
POITIERS BELLEJ	10,1%
Tous secteurs	<b>12,7%</b>

••• Légère hausse sur le secteur de l’Agence de Châtelleraut, Loudun, Gençay, plus marquée sur celui de Neuville.

••• Le taux est en baisse sur les secteurs de l’Agence de Poitiers, Montmorillon, Chauvigny et surtout Futuroscope bien qu’il reste très élevé sur ce dernier secteur (occupation des étudiants).

**1 216 départs en 2018 (1202 en 2017)**



# BAILLEUR

## 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 Chanterrie

## VACANCE COMMERCIALE


  
**COÛT VACANCE COMMERCIALE**
  


**TAUX VACANCE COMMERCIALE**

**1,4%**

---

**VACANCE A + DE 3 MOIS**

**0,4%**

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 quittancement pour un objectif fixé à 2% [perte de 1,88% en 2017].

VACANCE COMMERCIALE EN NOMBRE		
SECTEURS	2018	Evolution en % sur 1 an
CHATELLERAULT D	5	-16,7%
CHATELLERAULT V	27	-12,9%
CHAUVIGNY	9	-30,8%
FUTUROSCOPE	14	0,0%
GENCAY	12	-29,4%
LOUDUN	31	47,6%
MONTMORILLON	14	-22,2%
NEUVILLE	5	150,0%
POITIERS AGENCE	34	-19,0%
POITIERS BELLEJ	7	75,0%
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>-6,0%</b>

Poitiers - zac de beaulieu





# BAILLEUR

## La vacance commerciale par secteur :

- **Châtelleraut** : situation stable en nombre aussi bien sur les communes que sur Châtelleraut-Ville. Très légère hausse en coût.
- **Chauvigny** : situation en amélioration en nombre. Hausse en coût.
- **Futuroscope** : situation stable en nombre. Nette baisse en coût.
- **Gençay** : baisse des vacants en coût et en nombre.
- **Loudun** : hausse de la vacance commerciale en nombre et en coût. Secteur chargé par la mise en location de 38 logements, dont 24 aux Trois-Moutiers, et

de grands appartements T4 et T5 sur le Grillemont, ne correspondant pas à la demande.

- **Montmorillon** : baisse en nombre, et hausse en coût. 27 logements ont été mis en location dont 22 sur Montmorillon-ville, avec un nombre important de demandes.
- **Neuville** : très légère hausse en nombre et en coût. Remontée du taux de rotation de 8,8% à 11,8%.
- **Poitiers** : baisse en nombre et très nette baisse en coût par rapport à 2017. L'Agence doit cependant faire face à une rotation élevée sur Orion-Vega, et une offre difficile à capter sur cette résidence (qui a été impactée par des troubles liés à des occupations de halls).

AGENCE DE CHATELLERAULT		
	déc-18	déc-17
Logements locatifs gérés	2 379	2 382
Vacance commerciale	32	37
Taux de vacance commerciale	1,3 %	1,6 %
Vacance commerciale + 3 mois	4	8
Coût annuel de la vacance commerciale	176 858 €	165 317 €

AGENCE DEPARTEMENTALE		
	déc-18	déc-17
Logements locatifs gérés	4 967	4 903
Vacance commerciale	85	85
Taux de vacance commerciale	1,7 %	1,7 %
Vacance commerciale + 3 mois	24	26
Coût annuel de la vacance commerciale	475 467 €	477 691 €

AGENCE DE POITIERS		
	déc-18	déc-17
Logements locatifs gérés	2 244	2 251
Vacance commerciale	41	46
Taux de vacance commerciale	1,8 %	2,0 %
Vacance commerciale + 3 mois	11	12
Coût annuel de la vacance commerciale	200 663 €	242 895 €



Poitiers - Allée de la Cibauderie

## VACANCE TECHNIQUE

La vacance technique est en nette diminution en raison du passage en vacants stratégiques des 47 PSR des Renardières à Châtelleraut, concernés par l'OIR. 25 logements étaient en vacance technique au 31/12/2018, soit 0.26% du patrimoine ; en coût 0,38% de pertes de loyers/quit-tancement théorique.



Pavillons Kazal - Les Terrageaux



# BAILLEUR

## ATTRIBUTIONS

### ATTRIBUTIONS

[ Réalisées en 2018 ]

**1 282**

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

- 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)



**DEMANDES SAISIES  
VIA INTERNET**

**2 905**

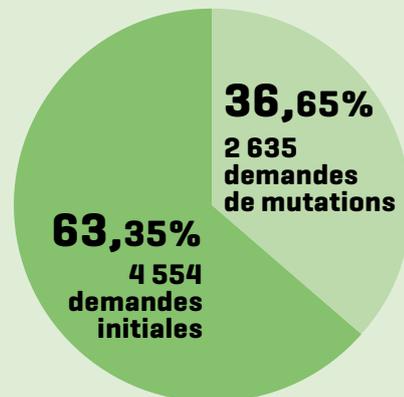
soit

**+  
28%**

Châtelleraut - Les Renardières



### Stock de demandes



1 433 sont en délai anormalement long



# BAILLEUR

## Nouvelles demandes

NOUVELLES DEMANDES 2018	
CHATELLERAULT D	274
CHATELLERAULT V	955
CHAUVIGNY	387
FUTUROSCOPE	493
GENCAY	464
LOUDUN	361
MONTMORILLON	253
NEUVILLE	414
POITIERS AGENCE	4457
POITIERS BELLEJ	156
Tous secteurs	<b>8214</b>

### Dispositif de logement sur contingent préfectoral

#### Janvier 2018 :

- Suspension de la commission de réservation préfectorale pour l'année 2018.
- Avril 2018 : Signature des avenants sur objectifs 2018 avec introduction d'un sous-objectif de relogements pour les bénéficiaires de Protection Internationale (BPI).
- 26,7% de publics prioritaires parmi l'ensemble des 3 444 attributions de la Vienne (> à l'objectif global "mal-logés" fixé à 25%)
- 37 relogements **DALO**, dont **16 pour HDLV (43,2%)**
- 92 relogements "**Réservation Préfectorale**" dont **35 par HDLV (38%)**
- 737 relogements "**autres publics PDALHPD**" dont **221 par HDLV (30%)**
- Sous-objectif de relogements de "BPI" : 2,1% des attributions contre 2,6% visés dans la Vienne. **(1% pour Habitat de la Vienne)**

## GESTION SOCIALE ET CONTENTIEUX

••• 6 conseillers sociaux se partagent le département et gèrent en moyenne 170 dossiers chacun.

••• 2 assistantes contentieux gèrent chacune en moyenne 154 dossiers de l'assignation en résiliation de bail jusqu'à l'expulsion.



## 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

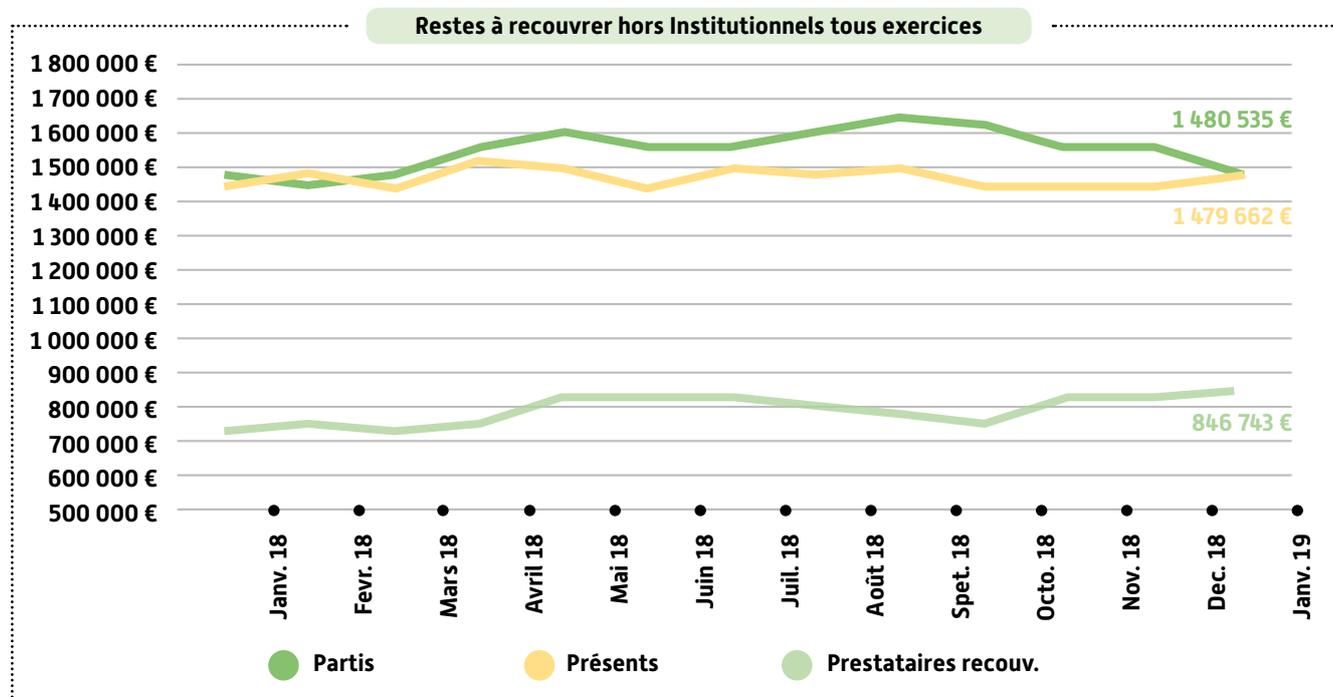
en impayé afin de trouver rapidement avec lui la solution à ses difficultés.

En comparaison avec 2017, nous constatons une augmentation du volume d'actions en précontentieux pour un volume constant voir en baisse en contentieux.

- 1987 premières relances (1791 en 2017)
- 1360 deuxièmes relances et mises en demeure (1132 en 2017)
- 250 commandements de payer (196 en 2017)
- 147 assignations (108 en 2017)
- 103 jugements de résiliation de bail (112 en 2017)
- 59 commandements de quitter les lieux (63 en 2017)
- 4 expulsions (7 en 2017)
- 1000 plans d'apurement étaient actifs le 31 décembre 2018



## LE RECOUVREMENT



### Les locataires partis

- 478 dossiers de locataires partis sont suivis en interne.
- 283 dossiers sont suivis en externe par un cabinet de recouvrement (Sté FLEMMING'S ou Sté FILACTION). Suite à la consultation lancée fin décembre 2017, la société

FLEMMING'S a été retenue et nous accompagnera durant les 2 voire 4 prochaines années dans le recouvrement des dettes des locataires partis.

**A NOTER : la Sté FILACTION continuera la procédure sur le stock qui leur reste.**

### Cautionnement

**En 2018, 55,03 % (56,18 % en 2017) des entrants ont bénéficié d'une caution solidaire pour l'attribution du logement.**

- 29,22 % sont cautionnés par le Fond Solidarité Logement
- 63,27 % sont cautionnés par Action Logement (loca-pass)
- 7,51 % bénéficient d'une caution privée. En effet, pour les bailleurs sociaux, la caution privée n'est autori-

sée que pour les étudiants non boursiers

**329 mises en jeu de cautions ont été sollicitées :**

- 121 cautions FSL (111 en 2017) pour un montant de **51 138 €** (68 408 € en 2017)
- 208 cautions loca-pass (222 en 2017) pour un montant de **123 199 €** (136 567 € en 2017)

### Fond Solidarité Logement (FSL)

Le service a participé à 19 commissions FSL impayé. En 2018, 32 secours pour 69 dossiers présentés ont été octroyés pour une somme de **16 558 €**.





# BAILLEUR

## Surendettement

Depuis le mois de janvier 2018, la Commission de surendettement impose elle-même les mesures recommandées ou la procédure de rétablissement personnel, le juge du surendettement n'intervenant qu'en cas d'appel de la décision.

Concernant Habitat de la Vienne, 119 effacements de dette ont été comptabilisés en 2018 (70 en 2017) pour un montant de 210 516 € (179 585 € en 2017), ce qui représente une augmentation de 17,22 %.

## Mode de paiement

CUMUL SUR 12 MOIS (en nombre)		
Décembre 2017	Décembre 2018	
Prélèvement automatique	63,6 %	63,3 %
Règlement chèque	14,4 %	13,3 %
Règlement internet	5,3 %	5,9 %
Règlement espèces	8,9 %	9,0 %
Règlement virement	7,9 %	8,5 %

**A NOTER :** Le prélèvement automatique reste le moyen de paiement préféré de nos locataires



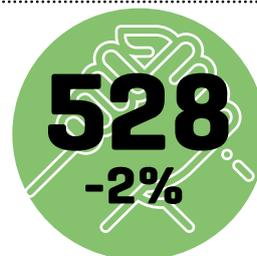
Buxeuil

## RELATIONS LOCATIVES

### Troubles de voisinage

# TROUBLES COMPTABILISÉS EN 2018

(toutes catégories confondues)



••• 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.

Poitiers - Allées de la Gibauderie







# CHAPITRE 4 : MAÎTRISE D'OUVRAGE

RÉNOVATION URBAINE - OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION - CHANTIERS MENÉS EN 2018



# MAÎTRISE D'OUVRAGE : LOGEMENTS FAMILIAUX



## RÉNOVATION URBAINE

### Finalisation de l'ANRU 1 – Châtellerault

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".



Châtellerault - Résidence Habitat Jeunes

## Contrat de ville : NPRU 2

### État d'avancement des projets :

Opération d'Intérêt Régional (OIR) – Châtellerault "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.



Châtellerault - Résidence Medicis - 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 "Cassiopee": 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 Couronneries] : 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-RIGAULT	4	444
LIGUGÉ	6	928
MONCONTOUR	5	585
SAMMARCOLLES	5	560
SILLARS	5	723
VOUILLÉ	5	712
<b>TOTAL = 36 LOGEMENTS</b>		<b>4 922 K€</b>

### Opérations en VEFA

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

TOTAL DES OPÉRATIONS LIVRÉES =

**82**

## OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION EN COURS DE TRAVAUX

CHÂTELLERAULT – FOYER D'ÉDUCATION MIXTE	17	1430
CIVRAY	8	975
CIVAUX – EXTENSION EHPAD	12	1475
FLEURÉ – EXTENSION EHPAD	21	2777
ITEUIL	20	2681
LOUDUN	10	1169
MONTS 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
<b>TOTAL = 229 LOGEMENTS</b>		<b>26 232 K€</b>

### 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
<b>TOTAL = 99 LOGEMENTS</b>		<b>13 343 K€</b>



## MAÎTRISE D'OUVRAGE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

Au cours de l'année 2018, l'activité "structures médico-sociales" a, comme depuis plusieurs années maintenant, été très soutenue, avec un nombre de chantiers et de dossiers en étude significatif pour des opérations en construction ou en extension de capacité.

**13** opérations suivies  
**6** structures en chantier

### LES CHANTIERS MENÉS EN 2018

#### Les structures nouvelles

##### **PRESSAC – EHPAD de 28 places**

Réalisé pour AUDACIA (ancien ESP), qui en sera gestionnaire, ce nouvel établissement de 28 lits sera entièrement dédié à l'accueil de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer. Cette structure est équipée d'une PAC avec géothermie verticale

**Prix de revient : 3 782 K€**

**Fin des travaux : juillet 2018**

**Ouverture : 10 septembre 2018**



Pressac – La Roseraie

##### **VIVONNE – Résidence Autonomie de 46 logements**

Réalisée pour l'AFP dans l'ancien Logements-Foyer "Les Tilleuls", désaffecté depuis l'ouverture de l'EHPAD en septembre 2013. Une Maison d'assistantes maternelles sera, par ailleurs, installée au rez-de-chaussée de la structure pour accueillir 4 assistantes maternelles et 16 enfants. Après la création de la Maison de santé pluridisciplinaire par la CC Vallée du Clain dans l'ancienne extension du foyer (17 professionnels de santé), le site sera entièrement restructuré.

**Démarrage du Chantier : septembre 2018**

**Prix de revient : 2 480 K€ – Livraison : février 2020**



Résidence Vivonne

##### **CHÂTELLERAULT – RHJ de 23 logements**

(Place de Belgique Grand'rue de Châteauneuf)

Suite à une consultation menée par la CAPC fin 2014, Habitat de la Vienne a été retenu pour mener un projet de Résidence Habitat Jeunes (FJT) sur la commune de Châtellerault. Le projet sera réalisé sur 2 sites : un site principal de 23 logements (Place de Belgique / Grand'rue de Châteauneuf) et un site secondaire de 10 logements (Rue Gaudéau Lerpinière). Cette opération s'inscrit pour partie dans l'avenant n°6 de l'ORU de la Plaine d'Ozon. L'ensemble de la résidence sera géré par la Maison Pour Tous (MPT).

**Démarrage du Chantier : mars 2017**

**Prix de revient : 2 585 K€ – Livraison : début 2019**



Résidence Habitat Jeune Châtellerault



# MAÎTRISE D'OUVRAGE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

## CHÂTELLERAULT – Foyer Educatif Mixte (17 places)

Construction d'un Foyer Educatif 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**



EHPAD St Thibault

**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<sup>er</sup> semestre 2019



EHPAD Civaux Pierre Péricard

## 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**



EHPAD St André Hubert

#### LUSIGNAN – Maison Relais

Construction d'une Maison Relais de 15 logements

Le projet permettra de déménager la structure installée dans le bâtiment collectif " Les Vallées ". En 2006, la restructuration avait permis de réaliser 10 T2 dans les anciens logements T5 (sur 5 niveaux) pour accueillir la Maison Relais gérée par Audacia.



Lusignan



## 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

### 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)**

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

## Les structures en extension de capacité

### LENCLOÎTRE Logements-Foyer "L'Âge d'Or"

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

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

**Prix de revient prévisionnel : 1 120 K€**

**Démarrage des travaux : 2019**



Logements - Foyer l'Âge d'or

### LENCLOITRE 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

### 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**





# MAÎTRISE D'OUVRAGE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

---



Châtelleraut - Résidence Habitat Jeunes



An aerial, black and white photograph of a construction site. The image shows a grid of rebar (steel reinforcement) laid out on a concrete slab, with various wooden formwork and construction materials scattered around. The perspective is from directly above, looking down on the site.

# CHAPITRE 5 : GESTIONNAIRE

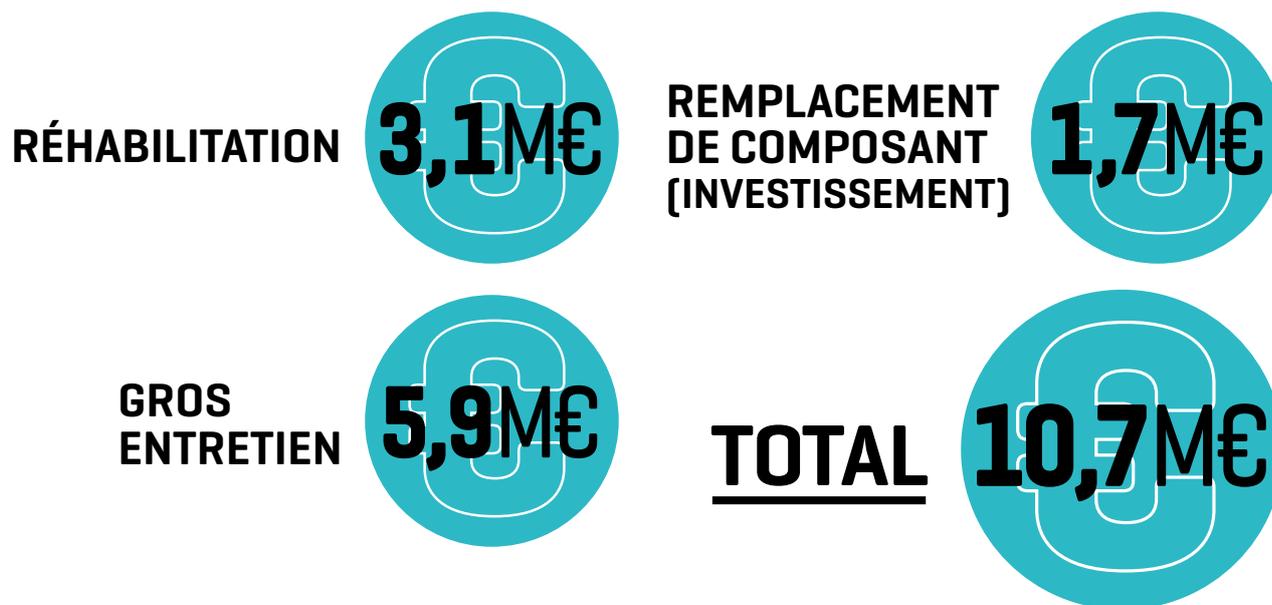
LES LOGEMENTS FAMILIAUX - LES STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES



## **GESTIONNAIRE**

### MAINTENANCE ET RÉHABILITATION

## COÛT DES TRAVAUX >



Résidence Bellejouanne



## Les travaux de gros entretien et d'amélioration

### Les travaux d'investissement (remplacement de composant, compte 213)

En 2018, ils ont concerné tous les corps d'état avec cependant une amélioration très nette des actions concernant le chauffage individuel (dans les bâtiments collectifs et les pavillons) avec des remplacements de chaudières murales gaz ou la mise en place de panneaux rayonnants pour le chauffage électrique.



	Montant dépensé(K€)	Nombre de logements
<b>Remplacement des menuiseries extérieures</b>	<b>185</b>	<b>63</b>
<b>Structure</b>	<b>75</b>	<b>12</b>
<b>Travaux de chauffage collectif</b>	<b>38</b>	<b>/</b>
<b>Travaux de chauffage individuel (cis électrique)</b>	<b>646</b>	<b>340</b>
<b>Etanchéité</b>	<b>188</b>	<b>126</b>
<b>Electricité, courants faibles, VMC</b>	<b>104</b>	<b>48</b>
<b>Plomberie, sanitaire</b>	<b>151</b>	<b>133</b>
<b>Ascenseur</b>	<b>199</b>	<b>15 (ascenseurs)</b>
<b>Aménagement extérieur</b>	<b>65</b>	<b>38</b>
<b>Aménagement intérieur, isolation, PMR</b>	<b>79</b>	<b>9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 730</b>	<b>784 logements</b>

En 2018, les travaux de gros entretien programmable ont été engagés pour 1 141 K€.

### Les travaux énergétiques

••• Les divers travaux énergétiques ont généré 30 GWhcumac de CEE en 2018.

••• Nous avons vendu 37 934 780 kWhcumac pour un montant de 216 987 €.

••• Le stock de CEE est, à ce jour, de 108 504 660 kWhcumac.

••• Le dispositif des CEE nous a également permis de réaliser un complément d'isolation dans les combles dans 791 logements pour une surface totale isolée de 58 988 m<sup>2</sup>.

••• Cette campagne, à coût nul, pour Habitat De La Vienne, fait l'objet d'une prime énergie de 120 401 € qui sera reversée par l'entreprise dans le cadre du dispositif.

••• Les travaux de remplacement des convecteurs électriques et des VMC par des émetteurs électriques et des VMC basse consommation éligibles au dispositif de CEE ont concerné 184 logements ; les CEE générés par ces travaux (environ 10 GWhcumac) seront déposés cette année.



## GESTIONNAIRE : LOGEMENTS FAMILIAUX

### 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<sup>er</sup> JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2018

8,34%

19194

••• **49 % de ces D.I.T.** (demandes d'interventions techniques) **sont réglées dans le cadre d'un cadre d'entretien** (contrats de robinetterie, d'installations de chauffage, production d'eau chaude, ascenseurs, télévision...)  
**29 % sont traitées par notre régie d'ouvriers** (chiffre toujours en légère augmentation, notamment dans le cadre d'une meilleure qualité de service).

**13 % donnent lieu à un bon entreprise.** Les autres demandes font l'objet d'une visite d'un technicien (dans le cadre de la garantie de parfait achèvement) ou du responsable d'antenne.

••• Les demandes concernent pour **35% la plomberie, 21% l'électricité et 12% la menuiserie.**

••• Parmi ces demandes, 200 ont concerné, en 2018, nos logements labélisés HSS et occupés par un locataire sénior. Ces logements sont soumis à une procédure particulière et nécessitent donc une plus grande vigilance sur le suivi des D.I.T.

### Les enquêtes qualité nouvel entrant

**Questionnaires envoyés 1 mois seulement après l'entrée dans les lieux du locataire.**

**Taux de retour : 42%**

**Lors de la demande de logement, le taux de satisfaction des locataires est identique et globalement satisfaisant :**

- 100 % des locataires sont satisfaits de notre accueil
- 99 % en moyenne sont satisfaits des informations données sur le logement, les loyers, les charges, le montage de dossier ...

**Concernant la satisfaction lors de l'entrée dans les lieux :**

- 88% disent avoir trouvé un logement propre (ils étaient 84 % en 2017).

••• 51 % ont rencontré des problèmes techniques à leur entrée dans les lieux, 25 % signalent en rencontrer encore au moment de l'envoi de l'enquête. Chiffres presque identiques aux années précédentes.

**Concernant la manière dont les locataires ont eu connaissance d'Habitat De La Vienne :**

Notre point fort reste encore la famille et les amis (36%) et 20 % par internet (sachant que certains points sont complémentaires, les locataires vont indiquer "famille et amis" et "anciens locataires" ou "internet").





# GESTIONNAIRE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES





## GESTIONNAIRE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

Au cours de l'année 2018, 3 chantiers de réhabilitation de structures ont été suivis et les études de 2 autres projets ont été menées.

**5** OPÉRATIONS  
SUIVIES



**3** STRUCTURES  
EN CHANTIER

### LES CHANTIERS EN COURS

#### CHÂTELLERAULT

##### Logements-Foyer "Les Renardières"

Réhabilitation du Logements-Foyer  
(78 logements) construit en 1976

##### Gestionnaire : CCAS

Lauréat de l'appel à projets lancé par la CNAV / CARSAT :  
**600 K€** de subvention

Prix de revient de l'opération : **1 850 K€**

Les travaux ont été engagés en **janvier 2017**  
et s'achèveront **début 2019**



Logements - Foyer - Les Renardières

#### LOUDUN : Logements-Foyer "Les Capucins "

Mise en accessibilité des salles d'eau du Logements-Foyer  
(30 logements) construit en 1972 et création d'une salle  
d'animation par extension

##### Gestionnaire : CCAS

Lauréat de l'appel à projets lancé par la CARSAT :  
**175 K€** de subvention (50%)

Prix de revient de l'opération : **350 K€**

Les travaux ont été engagés en **novembre 2017**  
et s'achèveront **début 2019**



Logements - Foyer - Les Capucins

#### CHERVES : Logements-Foyer "La Tour du Moulin"

Réhabilitation du Logements-Foyer  
(25 logements) construit en 1975

Lauréat de l'appel à projets lancé par la CARSAT :  
**167 K€** de subvention (50%)

Prix de revient de l'opération : **335 K€**

Les travaux ont été engagés en **novembre 2017**  
et s'achèveront **début 2019**



Logements - Foyer - La Tour du Moulin



## LES ETUDES EN COURS

### POITIERS

#### Logements-Foyer "Marie Noël"

Réhabilitation du Logements-Foyer  
(69 logements) construit en 1972

#### Gestionnaire : CCAS

Lauréat des appels à projets lancés par la CNAV  
et la CARSAT : **100 K€** de subvention  
et **375 K€** de PTZ

Prix de revient de l'opération : **1 175 K€**

Le chantier sera engagé à l'automne 2019



Logements - Foyer - Marie Noël

### POITIERS

#### Logements-Résidence "La Blaiserie"

Restructuration lourde et reconstruction de la  
Résidence de "La Blaiserie" (116 places réparties  
en 29 appartements) construite en 1974. Le site  
accueille aujourd'hui une Maison Relais de  
16 places, un CADA de 30 places et une Rési-  
dence Sociale de 70 places.

#### Ce projet complexe porte sur plusieurs objectifs :

1. Reconstruire sur le site un bâtiment pour accueillir 25 places en Maison Relais ;
2. Individualiser l'ensemble des autres logements (CADA et Résidence Sociale), afin de permettre à chaque résident de disposer de son propre appartement ;
3. Réhabiliter la résidence qui nécessite des travaux importants de mise aux normes.

#### Gestionnaire : Coallia

Les études de la première partie du projet (construction sur le site, en fond de parcelle, de 25 places en Maison Relais) ont été engagées en 2018. Faute d'équilibre financier le projet de restructuration à, quant à lui, été différé et sera réétudié dans un second temps.



Logements - Résidence - La Blaiserie





# CHAPITRE 6 : HSS®

PRODUCTION - ORGANISATION - SERVICES - ACTIVITÉS SOCIALES



## PRODUCTION

En 2018, 22 nouveaux logements labellisés "Habitat Senior Services®" auront été réalisés sur 5 opérations différentes.

COMMUNES	OPÉRATIONS	Nombre de logements HSS®
CHAMPAGNE ST-HILAIRE	Programmation 2015	4
CHAUVIGNY	Montauban	4
MONTMORILLON	Impasse J. Offenbach	5
POITIERS	Bellejouanne (Aunis)	5
ST-JEAN DE SAUVES	Programmation 2015	4

ANNÉES DE PROGRAMMATION	NOMBRE DE LOGEMENTS
2016	74
2017	78
2018	24
2019	78

Au 31/12/2018, le taux d'occupation était de 71,8% au public cible (locataires de 65 ans et plus), soit 125 locataires seniors sur 174 logements labellisés.

Avec ces 22 logements, l'Office dispose au 31/12/2018 de **174 logements HSS®**. Cette année 2018, de faible volume, s'inscrit dans une programmation globale plus significative puisque l'année 2019 devrait permettre de réaliser 78 nouveaux logements pour un total de 252 logements HSS® à fin 2019, chiffre conforme à nos objectifs quantitatifs de production.

## ORGANISATION

### Arrivée d'une nouvelle Volontaire en Service Civique

Pour faire face à la montée en charge sur l'accompagnement des locataires seniors (et notamment du fait des activités sociales mises en place), une nouvelle jeune

volontaire en service civique a été recrutée en 2018 par le biais de la Ligue de l'Enseignement. Sa mission durera 6 mois (de novembre 2018 à avril 2019) sur la base d'un contrat de 24 h / semaine.

### Formations HSS® 2017 / 2018 :

Fin 2018, le premier cycle de formations obligatoires dans le cadre de la démarche HSS® a été achevé. 7 sessions ont été organisées sur la période 2017 / 2018, permettant à 90 agents en lien direct ou indirect avec

nos locataires seniors d'être formés par DEL&COOP à "Accompagner les seniors dans le parc social". Un nouveau cycle de formations, sera engagé en interne en 2019 / 2020 sur "la mise en œuvre du label HSS® au sein de l'organisme"

### Instances de suivi de la démarche :

Au cours de l'année 2018, ont été organisés :

- 2 Comités Techniques [COTEC] les 18/01/2018, 25/04/2018 et 04/09/2018
- 2 Comités de Pilotage [COPIL] les 21/06/2018 et 04/12/2018





## 1 REVUE ANNUELLE DE PILOTAGE (RAP, SOUS FORME DE SÉMINAIRE) LE 20/11/2018

Dans le cadre de notre démarche HSS®, comme en 2016 et 2017, l'Office a organisé sa Revue Annuelle de Pilotage. Comme pour les précédentes éditions, cette dernière a été organisée sous la forme d'un séminaire qui a rassemblé le CODI et l'ensemble des Référents HSS® (environ 25 personnes) le 20 novembre au Best Western "Le Bois de la Marche".

Les objectifs de cette rencontre :

- Répondre aux obligations du référentiel DELPHIS
- Faire un bilan / perspectives avec l'ensemble des parties prenantes (Référents)
- Faire un retour (évaluation) sur ce qui a déjà

été mis en place et en tirer les enseignements pour corriger les éventuels défauts

- Maintenir une dynamique autour de la démarche et éviter l'essoufflement après les périodes plus denses des audits
- Faire émerger de nouvelles idées afin de garder une longueur d'avance en terme "d'innovations" dans la démarche
- Enclencher le compte à rebours vers l'audit externe de renouvellement prévu en juin 2019.



## LA LETTRE D'INFO DES SENIORS DE L'OFFICE : "À PROPOS, MA VIE DE SENIOR"

En 2018, un nouveau support de communication a été réalisé. Il s'agit d'une lettre d'information dont deux numéros ont été distribués en janvier et septembre 2018.

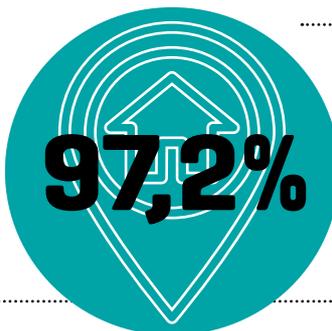
Les objectifs de ce nouveau support :

- Mettre en avant notre démarche HSS®
- Présenter les actions et services
- Diffuser des infos utiles à nos locataires
- Proposer des animations sociales
- Disposer d'un outil de communication supplémentaire



## Enquête de satisfaction des locataires HSS®

Pour mesurer la satisfaction de nos locataires, une enquête est réalisée dans un délai de 4 mois après leur entrée dans un logement labellisé Habitat Senior Services® ou après les travaux de labellisation de leur logement. 37 enquêtes de satisfaction ont été réalisées en 2018 :



**SATISFAITS DE VIVRE DANS 1 LOGEMENT HSS®**



## SERVICES

### Un service de téléassistance à tarif préférentiel

L'Office propose ce service depuis 2013 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 avec le prestataire de téléassistance MONDIAL ASSISTANCE avec de nouvelles conditions beaucoup plus favorables pour nos locataires.

### Bilan de l'année 2018 :

**67** ABONNÉS  **+24%**

**85 ANS : ÂGE MOYEN**

**22** CHUTES DONT **15** DÉBOUCHANT SUR UNE HOSPITALISATION

### Le service "petit bricolage / consommables / jardinage"

Depuis le printemps 2018, l'Office propose un nouveau prestataire pour ce service : la société SERENA (filiale du groupe Inter-Mutuelles Assistance).

Ce renouvellement s'accompagnait d'un double objectif :

- Proposer le service à l'ensemble de nos locataires seniors (le service précédent n'était effectif que pour les locataires seniors des agences de Poitiers et de Châtelleraut)



**TELEASSISTANCE**

Dans le cadre de sa démarche Habitat Senior Services®, Habitat de la Vienne propose à ses locataires âgés de bénéficier d'un tarif préférentiel sur un service de téléassistance avec son partenaire **MONDIAL ASSISTANCE**.

Pour vous proposer un **tarif le plus attractif possible**, l'Office prend en charge une partie du coût de l'abonnement mensuel, ramenant celui-ci à **moins de 10€ par mois**.

[www.habitatdelavienne.fr](http://www.habitatdelavienne.fr)



- Proposer un tarif unifié sur tous les territoires y compris dans le forfait de déplacement (qui jusqu'à aujourd'hui variait suivant les agences)

Fin 2018, force est de constater que le bilan reste très modeste (quelques prestations seulement) ; un point sera fait avec le prestataire début 2019 pour étudier les possibilités d'amélioration du dispositif (prix...).

## ACTIVITÉS SOCIALES

Au cours de l'année 2018, l'Office a poursuivi, avec ses partenaires, sa forte implication sur ce point de la démarche HSS® et mis en place de nouvelles activités pour ses locataires et les habitants âgés des territoires, avec le soutien financier de la Conférence des Financeurs de la Prévention de la Perte d'Autonomie.

Scanner pour voir la vidéo




**UN EXEMPLE POUR BIEN COMPRENDRE LE DISPOSITIF**

POUR NOS LOCATAIRES DE PLUS DE 65 ANS :

Jeanne est âgée de 70 ans. Elle est locataire d'Habitat de la Vienne à Loudun et vit seule dans son appartement. JEANNE SOUHAITE INSTALLER DES ÉTAGÈRES ET DE NOUVEAUX RIDEAUX qu'elle a achetés pour son salon et ses 2 chambres.

JEANNE APPELLE LA PLATE-FORME SERENA avec le numéro dédié 09 69 323 626, qui planifie une intervention à son domicile auprès d'un prestataire agréé qui viendra réaliser ces petits travaux. La société Serena lui adresse un courrier de confirmation de sa demande.

À la date convenue, le prestataire envoyé par la société SERENA vient chez Jeanne: il lui présente sa carte professionnelle pour s'identifier. LE PRESTATAIRE RÉALISE LES TRAVAUX; l'intervention dure 2 heures.

LA SOCIÉTÉ SERENA ADRESSE LA FACTURE À JEANNE. Comme convenu par les tarifs négociés par Habitat de la Vienne, les travaux de Jeanne lui coûtent : 2 heures x 45 € / heure = 90 € TTC.

En avril de l'année suivante, LA SOCIÉTÉ SERENA ADRESSE À JEANNE UNE ATTESTATION FISCALE pour sa déclaration d'impôt.

Jeanne, qui a une petite retraite, ne paie pas d'impôt. Lors de sa déclaration d'impôt, JEANNE DECLARERA LES DÉPENSES ENGAGÉES POUR CES TRAVAUX DE BRICOLAGE (90 €).

L'année suivante, LE TRÉSOR PUBLIC VERSERA À JEANNE LA SOMME DE 45 €, correspondant à 50% des sommes que Jeanne aura payées à la société SERENA (dans le cadre de la loi de finances en vigueur).

**SERVICE DE PETIT BRICOLAGE ET DE JARDINAGE**

**Serena**

[www.habitatdelavienne.fr](http://www.habitatdelavienne.fr)

### Création d'ateliers numériques ludiques

Face au succès rencontré avec les 6 premiers ateliers numériques réalisés au cours du premier semestre 2017, 5 nouveaux ateliers ont été mis en place en 2017/2018 sur de nouveaux territoires (Buxerolles, Châtelleraut Ozon, Montmorillon, Usson du Poitou et Jaunay Marigny). Cette action a pour but de favoriser l'accès au numérique chez les seniors, tout en luttant contre leur isolement par le développement du lien social et intergénérationnel. Chaque atelier, rassemble jusqu'à une dizaine de locataires âgés qui se réunissent 2 heures environ chaque semaine. Les ateliers sont gratuits et animés par 8 jeunes volontaires en service civique d'Unis Cité. Ils proposent, pendant ces rencontres, des animations numériques ludiques à l'aide de tablettes et de consoles de jeux vidéo qui sont mis à leur disposition pendant les séances.

### Les ateliers équilibre

3 ateliers, réalisés en partenariat avec l'EPGV 86, ont été proposés en 2018 sur les communes de Poitiers (Couronnières), Usson du Poitou et St-Maurice la Clouère. Ces ateliers regrouperont une quinzaine de personnes âgées chacun durant 12 séances (qui constituent bien souvent un temps de découverte de l'activité physique et de ses propres possibilités). Ils sont encadrés par un animateur de l'EPGV 86, diplômé et formé spécifiquement à la mise en œuvre de ces programmes.

- 3 ateliers menés en 2018
- 46 personnes âgées bénéficiaires
- Moyenne d'âge des participants : 75 ans

### Les ateliers " Bien vieillir chez vous "

En fin d'année 2017, l'Office a initié une nouvelle action : les ateliers "Bien vieillir chez vous". Ce sont des ateliers de sensibilisation sur les aménagements du domicile et l'importance d'une bonne correction visuelle permettant de vieillir chez soi en toute sécurité. Les ateliers sont animés par l'Office et deux partenaires : Resanté-vous et l'Opticien qui Bouge. Des visites sont également proposés au domicile des personnes âgées volontaires pour la réalisation d'un diagnostic avec un ergothérapeute de Resanté-vous. Un premier atelier a eu lieu à Chauvigny fin 2017 et 3 autres ont été organisés au premier trimestre 2018 sur les communes de Châtelleraut, Loudun et Poitiers.

- 5 Ateliers (Montmorillon, Buxerolles, Châtelleraut (Ozon), Usson du Poitou et Jaunay Marigny)
- De novembre 2017 à avril 2018

**74** RENCONTRES ORGANISÉES  
SUR LA PÉRIODE

**34** LOCATAIRES  
ÂGÉS BÉNÉFICIAIRES

MOYENNE D'ÂGE  
DES PARTICIPANTS : **70 ans**

**82%** des seniors interrogés pensent  
que les animations Silver Geek  
leur ont apporté et/ou appris  
quelque chose.



- 3 ateliers menés en 2018
- 34 personnes âgées bénéficiaires
- Moyenne d'âge des participants : 74 ans
- 16 diagnostics habitat réalisés





# CHAPITRE 7 : RH

ANALYSE RELATIVE AUX RESSOURCES HUMAINES - MARCHÉS ET SERVICES GÉNÉRAUX  
INFORMATIONS DIVERSES/ACTUALITÉS JURIDIQUES - GESTION DES RESSOURCES HUMAINES



# RESSOURCES HUMAINES

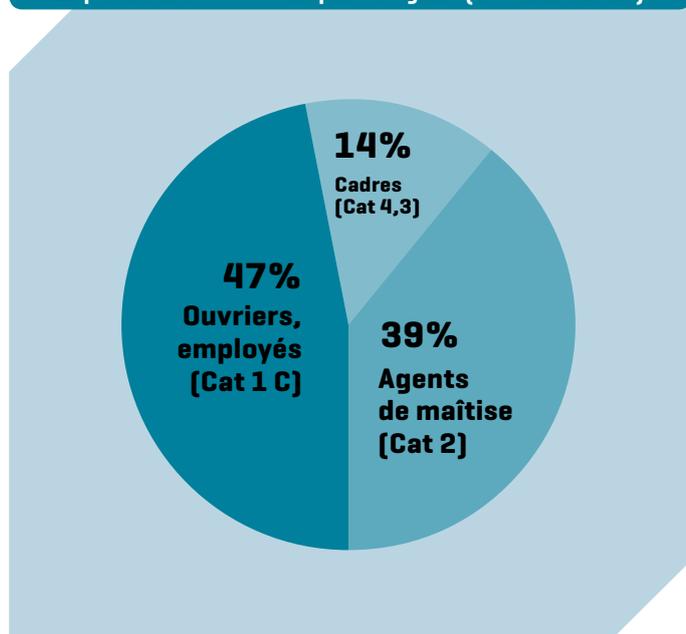
## ANALYSE RELATIVE AUX RESSOURCES HUMAINES, MARCHÉS ET SERVICES GÉNÉRAUX Évolutions constatées au niveau des effectifs

À u 31 décembre 2018, Habitat de la Vienne disposait d'un effectif de 166 personnes affectées sur des emplois permanents, soit 3 postes de plus qu'en 2017 et 3,61 postes en équivalent temps plein. On compte 152 salariés de droit privé et 14 agents relevant de la Fonction Publique Territoriale.

INTITULES	31/12/2017	31/12/2018	INTITULES	31/12/2017	31/12/2018
Directeur Général	1	1	Directeur Général	1	1
Cat 4 (Cadres sup.)	3	3	Salariés	162	165
Cat 3 (Cadres)	21	21	Femmes	75	77
Cat 2 (Agents de maîtrise)	59	64	Hommes (Hors Dir. Gal)	87	88
Cat 1 (Agents d'exécution)	62	63			
TOTAL SALARIÉS	146	152	Directeur Général	1	1
Cat A (Cadres)			Cadres (Cat 4, 3)	24	24
Cat B (Agents de maîtrise)	1		Agents de maîtrise (Cat 2)	60	64
Cat C (Agents d'exécution)	16	14	Ouvriers, Employés (Cat 1,C)	78	77
Total fonctionnaires	17	14	TOTAL	163	166
TOTAL GENERAL	163	<b>166</b>	Equivalent Temps Plein	159,83	163,44

La répartition par catégorie socioprofessionnelle est modifiée par rapport à 2017, avec une baisse du nombre de salariés de la catégorie 1 et C, [Ouvriers-Employés] de 1 % au bénéfice d'une hausse du nombre de salariés de la catégorie 2 (Agents de maîtrise) de 2 %. Les cadres baissent de 1 %.

Répartition des effectifs par catégorie (décembre 2018)



••• S'agissant de la répartition globale par sexe (hors D.G.), les hommes sont au nombre de 88 et les femmes de 77. L'écart est quasi identique par rapport à 2017.

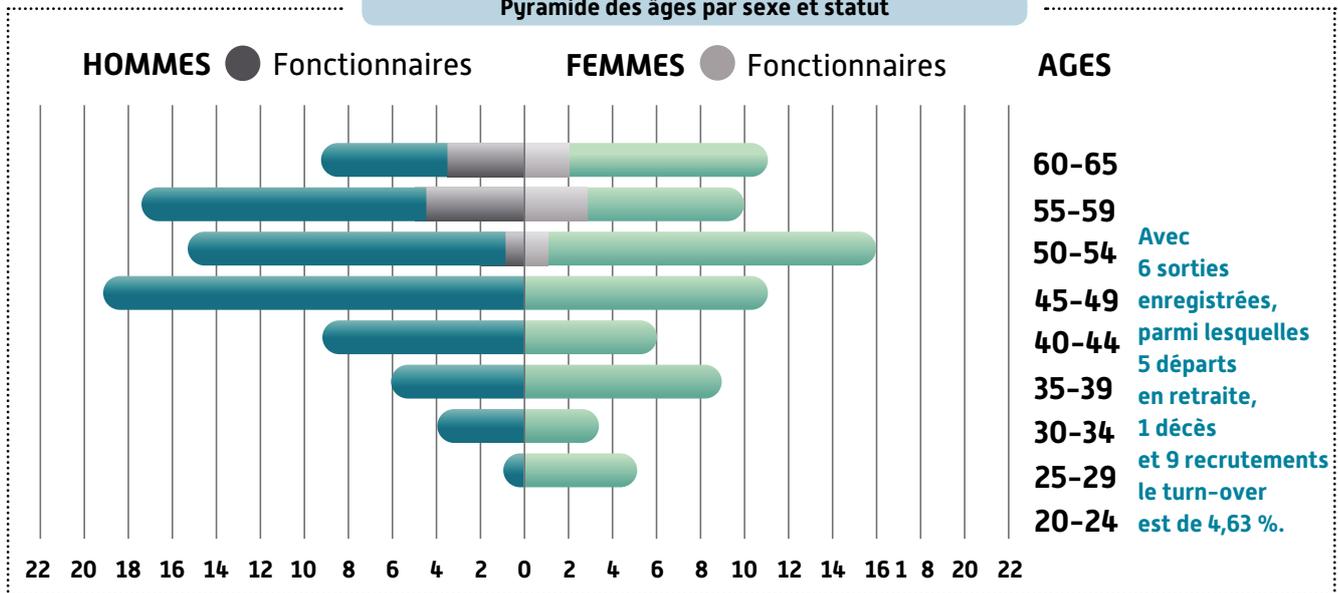
••• 55,42 % des effectifs, soit 92 personnes ont 50 ans et plus, contre 56,4 % en 2017. Les moins de 30 ans (au nombre de 6) représente 3,61 % des effectifs contre 2,46 % des effectifs en 2017.

••• La moyenne d'âge des hommes est de 50 ans et 2 mois, tandis que les femmes ont en moyenne 49 ans.



# RESSOURCES HUMAINES

Pyramide des âges par sexe et statut



## La formation professionnelle

	Nombre de stagiaires	Nombre de jours	% / masse salariale	Obligation légale	
				Privé	Public
2018	291	406	4,45 %	1,00	1,00

Compte tenu des nouvelles mesures budgétaires imposées par la RLS, l'investissement dans la formation a diminué par rapport à 2017 ( 4,45% de la masse salariale contre 4,91% en 2017), mais reste 4 fois plus élevée que l'obligation légale.

En terme quantitatif, 406 jours de formations ont été dispensés pour 291 stagiaires concernés, 54% des stagiaires étaient des femmes et 46% des hommes. Les actions d'adaptation au poste de travail ont représenté 85% du volume des formations (en jours) et 84% du budget.

- Fondamentaux de la sureté et boite à outils des procédures de la tranquillité résidentielle
- Séminaire des responsables d'Agence
- Fondamentaux de la réglementation des marchés pour les bailleurs sociaux
- Les obligations de sécurité et de mise aux normes
- Troubles du voisinage : aspects juridiques et pratiques
- ANRU : du protocole à la convention
- Recyclage habilitation électrique
- Habitat social : métiers, acteurs et enjeux
- Faire face à l'agressivité verbale
- Gestion des troubles du voisinage
- Les moyens humains et techniques à la disposition du bailleur en matière de tranquillité
- Gérer efficacement un sinistre
- Contrôle des prestations de nettoyage
- Prévention et traitement de l'impayé
- Accompagner les seniors dans le parc social : label HSS



## RESSOURCES HUMAINES

**Les actions de développement des compétences ont représenté 15 % du volume des formations (en jours) et 16 % du budget.**

Les principaux thèmes ont été les suivants :

- Manager son équipe au quotidien
- Gérer son stress au quotidien

- CACES Nacelle R386 catégorie 3
- CACES 1 engins de chantier R372 M
- Recyclage SST
- Brevet SST
- Initiation au logiciel ILLUSTRATOR
- Perfectionnement au logiciel EXCEL
- Perfectionnement au logiciel PHOTOSHOP

## INFORMATIONS DIVERSES/ACTUALITES JURIDIQUES

### Actualites juridiques

#### Mise en place des Instances Représentatives du Personnel (C.S.E.)

Conformément aux dispositions du décret du 8 juin 2011 et des ordonnances MACRON, les élections professionnelles ont eu lieu le 6 décembre 2018, soit le même jour que le renouvellement des représentants aux Comités techniques Paritaires de la Fonction Publique territoriale. Le résultat des élections a vu une recomposition du Comité Social et Economique avec un seul syndicat majoritaire (CFDT-INTERCO 86).

#### Charte informatique

Approbation de la charte d'utilisation du système d'information et de communication par le Comité d'Entreprise.

#### Loi de Finances 2018 impactant le logement social

Le président du Comité d'Entreprise a informé les représentants du personnel sur les conséquences de la mise en place de l'article 126 sur le logement social et plus particulièrement les impacts de la Réduction de Loyer de Solidarité cumulés au maintien de la TVA à 10% et aux effets de la loi ELAN.

#### Mise en place d'un dispositif d'épargne salariale

Dans le prolongement de la signature d'un accord d'intéressement en juin 2017, un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE) a été signé le 13 février 2018 permettant aux salariés de se constituer, avec l'aide de l'entreprise, un portefeuille de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux et sociaux attachés à l'épargne salariale. Cet accord sur le PEE précise que l'Office a la possibilité d'abonder le Plan d'Epargne d'Entreprise lorsque les sommes dues y sont affectées en totalité ou partie. Cet abondement est défini annuellement dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire.

#### Accord Intéressement

Suite à la signature de l'accord d'intéressement, une prime individuelle d'intéressement, sur la base des résultats 2017, a été distribuée ainsi qu'un abondement de l'employeur de 60 % des sommes versées par le salarié sur la Plan d'Epargne d'Entreprise, conformément à l'accord du 25 avril 2018.

#### Présentation de la nouvelle instance : le Comité Social et Economique

Dans le cadre des ordonnances MACRON, une présentation détaillée du Comité Social et Economique a été faite aux membres du Comité d'Entreprise.





# RESSOURCES HUMAINES

## GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

### Poursuite des entretiens professionnels dans le cadre de la réforme sur la Formation Professionnelle

L'ensemble des salariés a bénéficié d'un second entretien professionnel conformément aux dispositions de la loi sur la réforme de la Formation Professionnelle.

Ce moment d'échanges permet de faire un bilan sur les compétences, les projets professionnels et personnels et les perspectives d'évolution des collaborateurs au sein de l'Office.

Cet exercice a suscité des demandes d'actions de formation d'adaptation au poste de travail et de développement des compétences permettant de maintenir un haut niveau en matière d'investissement dans la formation professionnelle.

### Dialogue social

En 2018, 16 réunions ont été organisées avec les partenaires sociaux, attestant d'un dialogue social nourri (6 en Comité d'Entreprise, 4 en Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail, 4 dans le cadre de la Négociation Annuelle Obligatoire et 2 pour le PEE).

En plus de la présentation en instances représentatives du personnel du rapport Hommes/Femmes situation comparée, du rapport annuel du Chef d'Entreprise, du plan et du bilan de la formation professionnelle, de la présentation du compte du résultats de la mutuelle d'entreprise, de la déclaration des travailleurs handica-

pés, ce sont des points d'avancement sur l'accord relatif à l'épargne salariale et l'accord pré-électoral qui ont mobilisé les partenaires sociaux.

### Conditions de travail

L'Office a renouvelé son enquête sur les risques psychosociaux en collaboration avec la médecine professionnelle qui a formé et accompagné les membres du CHSCT.

Ces derniers ont animé 20 réunions en utilisant la démarche de dépistage des RPS basée sur l'outil mis en place par la Direction Générale du Travail (outil DGT). Ce process permet d'instaurer un dialogue ouvert entre les équipes et leurs responsables directs à partir d'un questionnaire de 41 questions.

Une information, en direction du personnel, sur les résultats, a été faite régulièrement.

### Gestion des départs en retraite et remplacements

L'Office est toujours confronté à de nombreux départs en retraite (difficilement programmable), pour cette année et les suivantes.

Dans un contexte devenu plus difficile, il s'agit de bien gérer ces départs en veillant à procéder aux remplacements éventuels de façon optimale, en tenant compte des souhaits de mobilité interne en priorité.



Journée détente 2019



# CHAPITRE 8 : PERSPECTIVES 2019

RÉSULTAT 2019 - GESTION LOCATIVE - PROGRAMMATION 2019



## **PERSPECTIVES 2019**

### **RÉSULTAT 2019**

Après une année particulièrement bouleversée par la Loi de Finances 2018, l'exercice 2019 se déroule dans un cadre financier "stabilisé", bien que clairement défavorable aux organismes HLM.

En effet, comme en 2018, l'office supporte l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), dont le mode de calcul est semblable, bien qu'il joue sur douze mois contre onze l'an dernier. Ce n'est pas moins d'un million neuf cent vingt mille euros qui devraient disparaître de nos recettes en 2019 !

Seul le taux du livret A, figé lui aussi sur 2019 à 0,75%, permet d'atténuer en partie la ponction, en allégeant nos frais financiers.

Une nouveauté cependant, après trois ans d'absence de revalorisation des loyers, c'est bien l'IRL 2T 2018 qui

s'est appliqué à la hausse des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2019, soit 1,25 %. Cela vient compléter les loyers à hauteur d'environ 460 k€, montant bien nécessaire à l'équilibre du budget et notamment au maintien de notre politique d'entretien des logements.

Le compte de résultat prévisionnel, voté lors de la séance du Conseil d'Administration du 17 décembre 2018, avait fait ressortir un excédent d'un peu plus de 2 200 K€. Néanmoins, les premiers mois de l'exercice 2019 laissent à penser que la perspective de résultat initiale devrait être bonifiée.

En effet, les efforts de gestion engagés en 2018 pour tenter de limiter les conséquences de la RLS se poursuivent en 2019. Par ailleurs, la vacance commerciale et les ventes de logements se maintiennent sur un bon niveau.





# PERSPECTIVES 2019

## GESTION LOCATIVE

La numérisation devrait s'étendre en matière de gestion locative en 2019, par l'intermédiaire de la gestion électronique des signatures des baux, et de divers courriers par un parapheur électronique, permettant une meilleure rapidité et efficacité de traitement en interne.

### Le portail locataires

Ce projet initié en 2018, devrait se développer courant 2019, et être source d'un meilleur service rendu aux locataires en leur proposant d'obtenir des informations et documents en direct, de dématérialiser certains envois comme les avis d'échéance, de créer un environnement où le locataire est acteur, en modifiant ses informations, en consultant son solde, en mettant à jour son assurance...

### Audit Gestion Locative

Il sera prévu en 2019, de réfléchir sur l'organisation de la Direction de la Gestion Locative, qui représente la plus grande partie du personnel d'Habitat de la Vienne, l'objectif étant de s'assurer de la bonne adéquation des ressources et des besoins afin de pérenniser nos résultats. Par ailleurs, l'organisation de nos secteurs de gestion ne correspond plus aux nouveaux territoires des EPCI, la réponse aux demandes de réclamations est aussi en débat, ainsi que les interactions entre la Direction de la Gestion Locative et les autres Directions. Pour toutes ces raisons, Habitat de la Vienne a décidé de se faire accompagner dans ses réflexions par le cabinet Aatiko. L'étude débutera courant du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### Loi ELAN

La loi ELAN ayant été promulguée le 23 novembre 2018, certaines dispositions notamment en gestion locative, ont été d'application immédiate, mais de nombreux décrets d'application seront à paraître en 2019 et 2020, et un échéancier de mise en application de la loi sera publié début 2019 (notamment sur la cotation de la demande..).

### Conventions d'utilité sociale (CUS)

La Loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté impose la rédaction d'une nouvelle Convention d'Utilité Sociale (dite CUS II) d'une durée de 6 années.

La loi du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), a modifié le calendrier d'élaboration de cette nouvelle convention. Elle doit être déposée auprès des services de l'État avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et leur signature doit intervenir avant le 31 décembre 2019 pour une prise d'effet rétroactive au 1<sup>er</sup> juillet 2019 jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Les organismes peuvent déroger à ce calendrier à condition de se trouver dans une démarche de rapprochement entre organismes de logement social. Un report d'un an renouvelable une fois peut alors être sollicité.

Le projet de constitution d'une SAC avec nos confrères OPH de Charente et Charente-Maritime n'étant plus d'actualité, Habitat de la Vienne devra engager en 2019 la rédaction de sa Convention d'Utilité Sociale sur la base de ces nouvelles échéances, et pour cela valider précédemment le Plan Stratégique de Patrimoine de l'organisme pour la période 2019-2028.



La Tremblade



# PERSPECTIVES 2019

## PROGRAMMATION 2019

Les 36 opérations ci-dessous décrivent la réalisation de **332 nouveaux logements** soit 267 logements familiaux, 10 accessions à la propriété et 55 logements en structures :

### Répondre aux besoins spécifiques des territoires ruraux

COMMUNES	Nombre de logements
ANGLE SUR L'ANGLIN - Route des Grands Breuy	3
AULNAY - Rue du Triou	4
BEUXES - Rue des Buis	1
COUSSAY LES BOIS - Rue du Poitou	5
ITEUIL - " Les Jardins du Belvédère "	15
LEIGNE SUR FONTAINE - Allée de l'Age	2
LENCLOITRE - Rue de la République	5
LENCLOITRE - Lotissement " Les Pièces de Robert "	2
MONCONTOUR - Lotissement la Grande Couture	4
MONTS SUR GUESNES - Rue R.Monory et rue Lesage	5
NEUVILLE DE POITOU - " Bellefois "	1
NEUVILLE DE POITOU - Rue Voltaire	25
ORCHES - Le Clos Fleuri	4
PERSAC - Rue de la Mothe	4
QUEAUX - Rue de la Poste	5
LES ROCHES PREMARIE-ANDILLE - Rue du Tramway	4
SAINT LEGER DE MONTBRILLAIS Lotissement " Route de Berry "	3
SOSSAIS - Rue de la Croix de la Tour	4
THURE - Rue Jacques Brel	4
VICQ SUR GARTEMPE - Rue des Charmilles Lotissement La Noël	1
NEUVILLE Petit Yversay - Rue de la Croix d'Yversay	20
<b>SOUS-TOTAL " DÉPARTEMENT "</b>	<b>121</b>

1



La Tremblade



# PERSPECTIVES 2019



## Produire des logements sur Grand Poitiers

2

COMMUNES	Nombre de logements
BERUGES - Lieu-Dit " Le Fiereux "	4
CHASSENEUIL DU POITOU - Rue du 8 Mai	24
DISSAY - Lotissement " Les Bouleaux "	10
JAUNAY-MARIGNY - Le Mail de l'Europe 2	15
JAUNAY-MARIGNY - Le Mail de l'Europe	1
LIGUGE - Lotissement " Fief de Pilliers "	20
SAINT BENOIT - La Vallée mouton 2	1
SAINT GEORGES LES BAILLARGEAUX - Les Gains	4
SAINT GEORGES LES BAILLARGEAUX " L'Hopiteau à la Pierre Levée "	7
<b>Sous-total " Grand Poitiers "</b>	<b>86</b>

## Structures

3

COMMUNES	Nombre de logements
LENCLOITRE - EHPAD " Le Pontreau Saint-Lucien "	10
LUSIGNAN " Résidence Sociale " - rue Pierre et Marie Curie	15
MONTMORILLON " Maison relais UDAF " - Route de Lussac	5
POITIERS - " Maison Relais - La Blaiserie " - COALLIA	25
<b>SOUS-TOTAL " STRUCTURES "</b>	<b>55</b>

## Produire des logements hors département

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.

4

COMMUNES	Nombre de logements
ILE D'OLERON " St Pierre d'Oléron "	46
VAUX-SUR-MER " Avenue de Courlay " HSSCurie	24
<b>SOUS-TOTAL " HORS DÉPARTEMENT "</b>	<b>70</b>



L'opération de St-Pierre d'Oléron comprend :

- 10 logements en accession (PSLA)
- 16 maisons en locatif
- 20 appartements HSS®



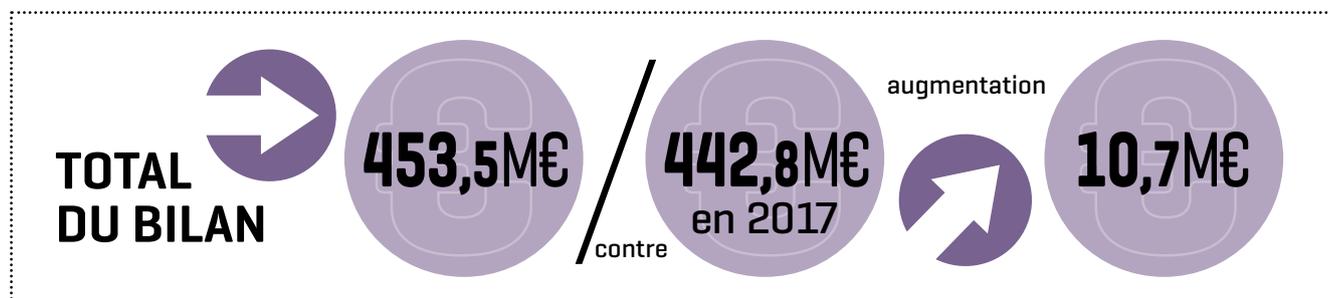
# CHAPITRE 9 : RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTATS - COMPTES - ANNEXES



# RÉSULTATS FINANCIERS

## LE BILAN



## Actif

••• **L'actif net immobilisé est en hausse de près de 9,5 M€** correspondant pour partie aux investissements réalisés dans le cadre de l'activité de construction et de réhabilitation, déduction faite des dépréciations, démolitions, cessions et sorties de composants. Par ailleurs, les immobilisations financières constituées principalement de comptes à terme, ont été complétées de 0,5 M€.

••• **Les stocks et encours augmentent de 0,2 M€**, du

fait de la valorisation des terrains en "aménagement" de Dissay, Beruges et Vivonne.

••• **Les créances d'exploitation et diverses diminuent de 2,2 M€**, notamment sous l'effet d'une baisse de 2,2 M€ de la partie notifiée et non recouvrée des subventions.

••• **La trésorerie disponible** évolue de 3,2 M€. Il s'agit ici des comptes courants et des comptes sur livrets.

## Passif

••• **Les capitaux propres augmentent de 6,2 M€**. Participent à cette évolution les 5,3 M€ de résultat 2018 et l'accroissement du poste subventions d'investissement pour 0,9 M€.

••• **Les provisions pour risques et charges** sont réévaluées à **23,6 M€** en 2018 contre 21,2 M€ en 2017.

••• **Les dettes financières** restent stables à 264,5 M€ à la fin de l'exercice 2018. Au cours de cet exercice, la réalisation de **nouveaux emprunts aura été de 13,8 M€** tandis

que les remboursements ont été de 13,3 M€. S'ajoute à cela des remboursements anticipés pour 0,6 M€. Ces nouvelles réalisations ont concerné le financement de la construction neuve de logements et foyers pour près de 11,2 M€ et la réhabilitation pour 2,6 M€.

••• **Les dettes à court terme augmentent de 2,3 M€** sur cet exercice à 7,7 M€. Elles correspondent principalement aux encours fournisseurs.

## LE COMPTE DE RÉSULTAT

L'exercice 2018 s'achève sur un résultat positif de **5,3 M€** pour **6,3 M€** en 2017 représentant une diminution d'1 M€.

## Les Charges

Les charges relatives à l'exercice 2018 s'élèvent à **54,8 M€** contre **58 M€** pour 2017, ce qui représente une baisse de **3,2 M€** soit **- 5,5 %**. Les éléments significatifs de cet exercice sont les suivants :



# RÉSULTATS FINANCIERS



**Les charges d'exploitation** évoluent globalement à la baisse de 1,7 M€, soit - 3,3% par rapport à 2017.

La part des charges non récupérables baissent de 2,2 M€, avec une variation de - 5 %. A contrario, les charges récupérables sont en hausse de 0,5 M€, soit +5,9% du fait principal de la hausse du coût de l'énergie.

Les consommations en provenance des tiers se réduisent de 0,4 M€ sur 2018. Elles sont principalement composées comme suit :

- Les dépenses de Gros Entretien (GE) : 5,9 M€, en hausse de 0,5 M€, principalement dû à la réalisation de travaux subventionnés d'isolation de comble.

- Les autres dépenses de services extérieurs **sont en nette baisse** (-0,9 M€). L'alimentation complète du produit de gestion des Indemnités de Fin de Carrières avait été anticipée en 2017, donc pas de dépense en 2018. Par ailleurs, l'arrêt de la "mutualisation" et le "lissage" de RLS, réduisent la facture des cotisations CGLLS de 420 K€ par rapport à l'an dernier. Enfin, des arbitrages budgétaires avaient volontairement limité certains frais généraux, tel les frais de publicité et publication qui se réduisent de 55 K€.

- Les **impôts et taxes** à 5,6 M€, sont stables et principalement constitués de la Taxe Foncière.

- Les dépenses de personnel sont en baisse de 117 K€ par rapport à 2017. Pour la seconde année, en application de l'accord d'intéressement signé en 2016, les bons indicateurs de gestion 2018 permettent aux salariés de l'office de bénéficier d'un intéressement, bonifié par un abondement de 50% pour ceux ayant décidé d'affecter tout ou partie de leurs droits sur un Plan d'Épargne d'Entreprise. Le montant global est de 318 K€ en 2018 contre 414 K€ l'an dernier. Hors cette ligne, les charges de personnel seraient restées stables.

**Les dotations aux amortissements et aux provisions** augmentent de 1,2 M€ et se répartissent comme suit.

- Les **dotations aux amortissements des immobilisations locatives logement et foyers** évoluent de 0,3 M€ sous l'effet de la mise en service des nouveaux programmes durant l'exercice 2018 conjugués à la montée en charge des plans d'amortissement partiels de l'année précédente.

- **La provision pour dépréciation des immobilisations** a été actualisée et complétée à hauteur d'1 M€. Il s'agit de déprécier certains programmes dont la valeur vénale ou la valeur d'usage deviennent inférieures à la valeur comptable du fait d'indicateurs de gestion dégradés.

- **Les provisions pour dépréciations d'actifs circulants** (comptes locataires et stock) sont dotées à hauteur de 0,8 M€. Le montant global provisionné augmente de 0,2 M€ et atteint 3,4 M€.

- Les dotations aux **provisions d'exploitation** augmentent d'1,2 M€ sur cet exercice. La dotation aux "**Provisions pour Gros Entretien**" a été réajustée à la hausse de 1,8 M€ suite à l'actualisation des travaux de réhabilitation inscrit au PSP. Globalement le stock de provision GE augmente de 1,1 M€ à 13 M€. Les **autres provisions**, sont dotées à hauteur de 0,6 M€ notamment pour le provisionnement de la remise aux normes électrique, gaz et incendie suite à diagnostic.

**Les charges de gestion courante** sont stable à 0,6 M€ par rapport à celles de 2017, et comprennent essentiellement les pertes sur créances irrécouvrables (admissions en non valeur).

- **Les charges financières** se réduisent de 0,4 M€ à 3,5 M€ soit une baisse de plus de 11% sur l'exercice 2018. Les intérêts versés sur l'encours sont stables du fait du maintien du taux du Livret A à 0,75%.

Cependant, la minoration s'explique par le coût du refinancement d'une partie de l'encours, 0,3 M€, qui avait impacté les comptes 2017.

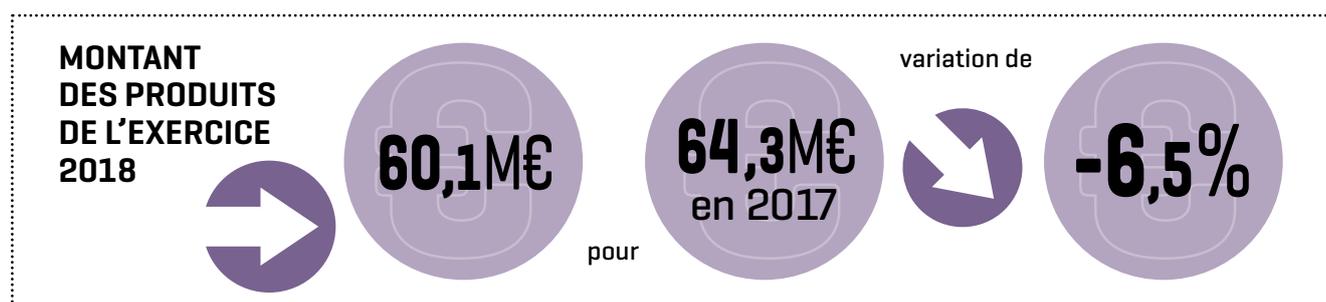


# RÉSULTATS FINANCIERS

••• **Les charges exceptionnelles** à 1,2 M€ sont en baisse de 1 M€. En 2017, avaient notamment été enregistrés les frais de démolition de la Croix Saume à Civray. En outre, les amortissements exceptionnels sur des logements que l'Office souhaite mettre en vente, sont moins élevés cette année.

••• Enfin, sur cet exercice, l'Office n'a pas été redevable de l'Impôt sur les Sociétés ; l'Office n'étant imposable que sur les bénéfices de son activité entrant dans le champ concurrentiel.

## Les produits



••• Les **produits des activités** se sont réduits d' 1,1 M€ entre 2017 et 2018, soit environ -2,2%.

Tout d'abord, à noter qu'il n'y a pas eu de vente en 2018 sur l'activité "accession et aménagement", comme en 2017 d'ailleurs. Les produits locatifs sont en nette baisse : - 1,5 M€ par rapport à 2017, soit - 3,8%. Le niveau des loyers n'a pas été réévalué en 2018 du fait de la loi de finances 2018 (alors même que l'IRL 2T aurait permis jusqu'à 0,75%). Mais surtout, la masse des **loyers** est impactée par la mise en œuvre de la Réduction Loyer Solidarité [RLS] qui a coûté **1,8 M€** depuis février 2018. Seules les nouvelles mises en location et les efforts de lutte contre la vacance, ont permis de limiter la perte de chiffre d'affaires liée à ces mesures. Le coût de la vacance a été maintenu sur un très bon niveau : tous types de vacance confondue, le coût total annuel passe de **1 091 K€ à 1 073 K€, soit -17 K€ ou -1,6 %.**

••• La **production stockée**, correspondant aux travaux sur accession, est minime sur l'exercice (12 K€).

••• La **production immobilisée**, correspondant à la conduite d'opération, représente 0,5 M€ et correspond à une part de nos coûts internes assis sur l'assiette des travaux de l'exercice.

••• Les **subventions d'exploitation à 0,7 M€** correspondent principalement à la valorisation des travaux

d'économie d'énergie réalisés à titre quasi gratuit, telle l'isolation des combles.

••• Les **reprises sur nos provisions** sont fortement réduites de 2 M€ du fait, principalement, du traitement comptable de la provision pour créances douteuses réalisé l'an dernier, en 2017, lequel avait nécessité un reprise à hauteur de 2,6 M€, afin de séparer les comptes "locataires " et "douteux".

••• Les **autres Produits** sont en baisse (- 188 K€) du fait, là aussi, d'une vente exceptionnelle de Certificats d'Economie d'Énergie en 2018.

••• Le poste des **produits financiers** est stable à 0,6 M€ pour 2018. Les taux durablement faibles affectent le rendement de nos placements.

••• Les **produits exceptionnels**

Globalement les produits exceptionnels sont en baisse d'1,1 M€ par rapport à 2017, tirés par les reprises sur dépréciations et provisions (- 1,1 M€).

Le produit des ventes HLM est en hausse de 0,3 M€ pour 27 ventes (25 en 2017).

La plus-value de 1,5 M€ contre 1,2 M€ en 2017 vient bonifier le résultat. Cependant, les dégrèvements de Taxes Foncières sont en baisse de 0,5 M€ du fait de la réduction des travaux de réhabilitation.



# RÉSULTATS FINANCIERS

## L'autofinancement

L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE [DIS] S'ÉLÈVE À



5,3M€

pour

6,8M€ en 2017

••• L'autofinancement issu de l'exploitation courante mesure les ressources financières tirées de l'activité, restant à disposition après le remboursement des emprunts et autres charges décaissables. Pour l'exercice 2018, il est en net repli de 1,5 M€. À 12,8% des loyers, il dépasse le niveau de la médiane de l'ensemble des offices, située à 9,6%.

### ••• L'autofinancement Net HLM

Suite au décret du 7 octobre 2014, obligation est faite aux OPH de calculer un ratio prudentiel et de la comparer à des seuils définis par arrêté.

Ce ratio est le rapport de l'autofinancement net HLM par la somme des produits d'activité et financiers hors charges

recupérables. L'autofinancement net HLM est légèrement différent de l'autofinancement de l'exploitation courante évoqué précédemment. Il inclut notamment certains comptes de produits exceptionnels ainsi que l'Impôt sur les Sociétés et exclut les emprunts hors locatifs ainsi que les provisions sur créances locataires.

**Pour l'exercice 2018, le ratio d'autofinancement net HLM est de 15,1 %**, bien au-dessus du seuil d'alerte de 0% défini par l'arrêté du 10 décembre 2014. De même, **la moyenne sur 3 exercices est de 15,8% à comparer au seuil d'alerte de 3%**.

## Le résultat

RÉSULTAT COMPTABLE 2018

5,3M€



en net repli

6,3M€ en 2017

directement impacté par la mise en œuvre de la RLS à hauteur de :

1,8M€

[- 0,4 M€ de lissage en fonction du pourcentage de locataires apéllisés].

## Proposition d'affectation du résultat de l'exercice

Conformément à l'instruction comptable, il est proposé au Conseil d'Administration d'affecter le résultat de l'exercice 2018 de 5 323 608,70 € aux comptes :

- 1067 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement à hauteur de 2 888 598,14 €,
- 10685 "Plus-values nettes sur cessions immobilières" à hauteur de 1 496 191,96 €,
- 11 "Report à Nouveau" pour le solde, soit 938 818,60 €.

Il convient de préciser que l'affectation à l'investissement d'une partie du résultat 2018 pour 2 888 598,14 € résulte des clôtures financières validées par le Conseil d'Administration et représente la part de fonds propres injectée par l'Office, au titre du financement de ces opérations (constructions neuves, travaux de réhabilitation et d'amélioration).