

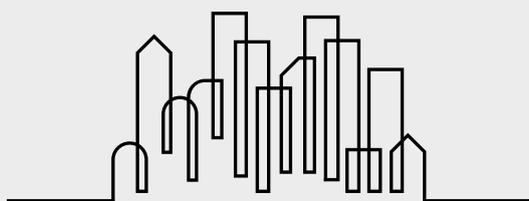


HABITAT
DE LA VIENNE

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.





CARTOGRAPHIE : 2018



● AGENCE POITIERS

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

● AGENCE CHÂTELLERAULT

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

● AGENCE DÉPARTEMENTALE

- 5 antennes** (Futuroscope/Neuville-de-Poitou, Montmorillon, Chauvigny, Loudun, Gencay)
- 5014 logements**
(1718 collectifs et 3 296 individuels)
- 35 collaborateurs** dont 5 gardiens
- 26 résidences**
dont FPA, EHPAD, résidences étudiantes et sociales

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

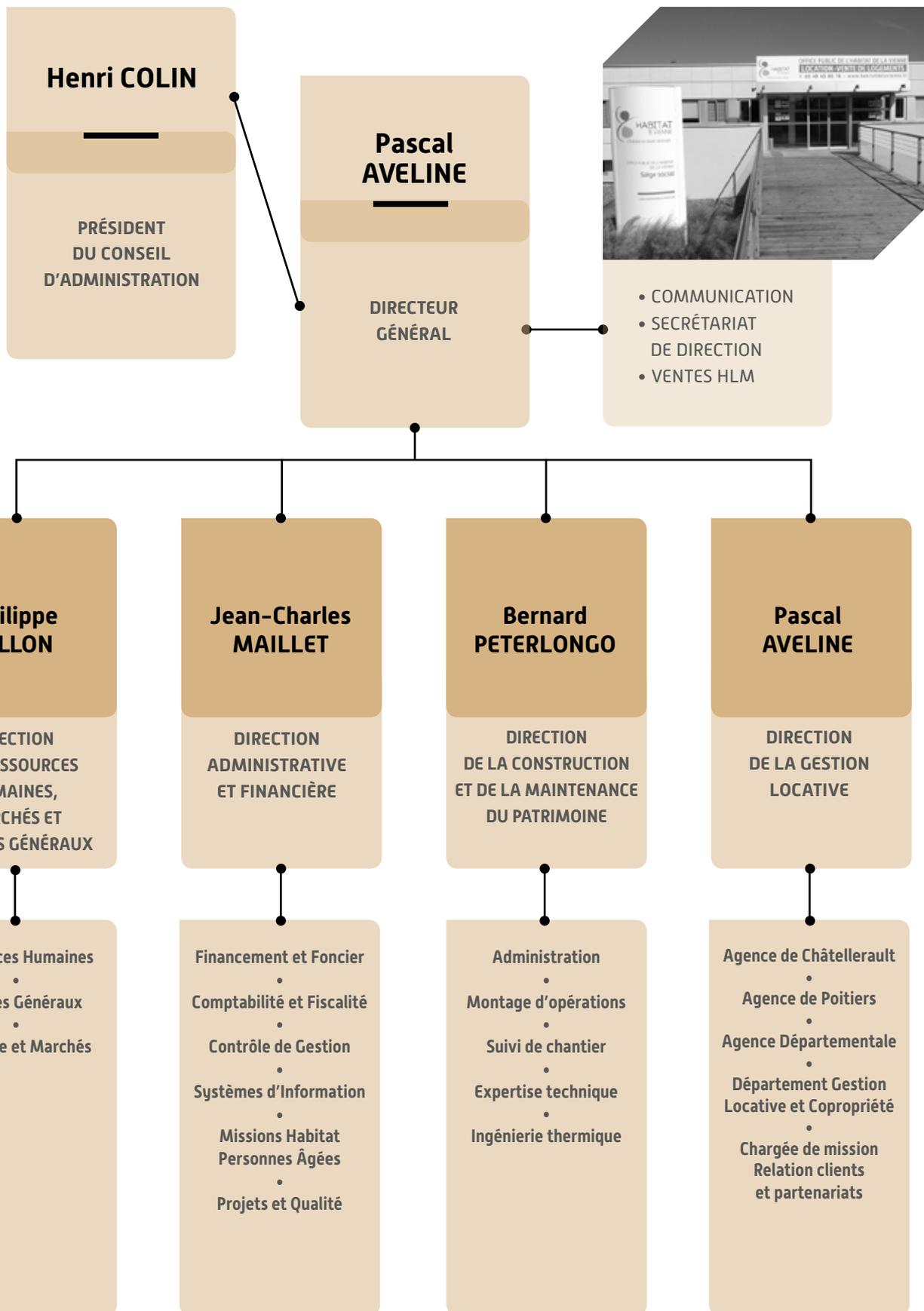
MEMBRES PRÉSENTS À TITRE CONSULTATIF

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 Châtelleraut place de Belgique

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



08/02 : 1^{er} atelier "Bien vieillir" à Châtelleraut

Fil rouge 2018

LOI DE FINANCES 2018

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

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



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^{ème} 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^{ème} atelier "Bien Vieillir" à Poitiers

28/03 : 1^{ère} 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 Châtellerault, 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^{ère} 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^{ème} 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^{ème} 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 m² 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^{ère} 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^{ère} 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^{ère} 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^{ère} 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^{ème} colloque des gestionnaires de structures

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

28/11 : 1^{ère} 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^{ème} café des locataires au 115 rue des Couronneries à Poitiers

Fin 2018, l'agence Habitat de la Vienne de Poitiers organise un 7^{ème} "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^{ère} opération de construction de 46 logements hors département présentée et validée par le Conseil d'Administration de l'Office et dépôt d'une programmation exceptionnelle de 329 logements

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

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 châtellerauldaise. **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 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

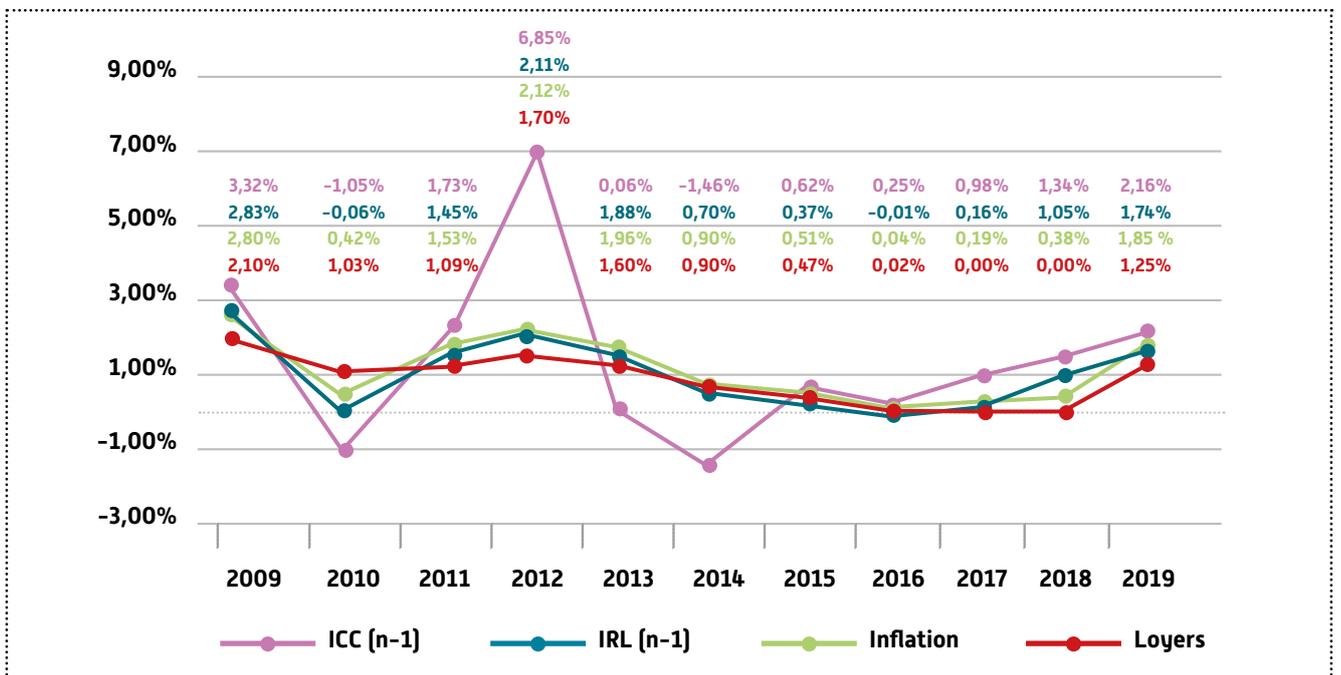
Inflation, irl et irl

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^{er} août 2015. Lors des discussions autour de la Loi de finances 2018, le gouvernement a annoncé son maintien à ce taux en 2018 et 2019.

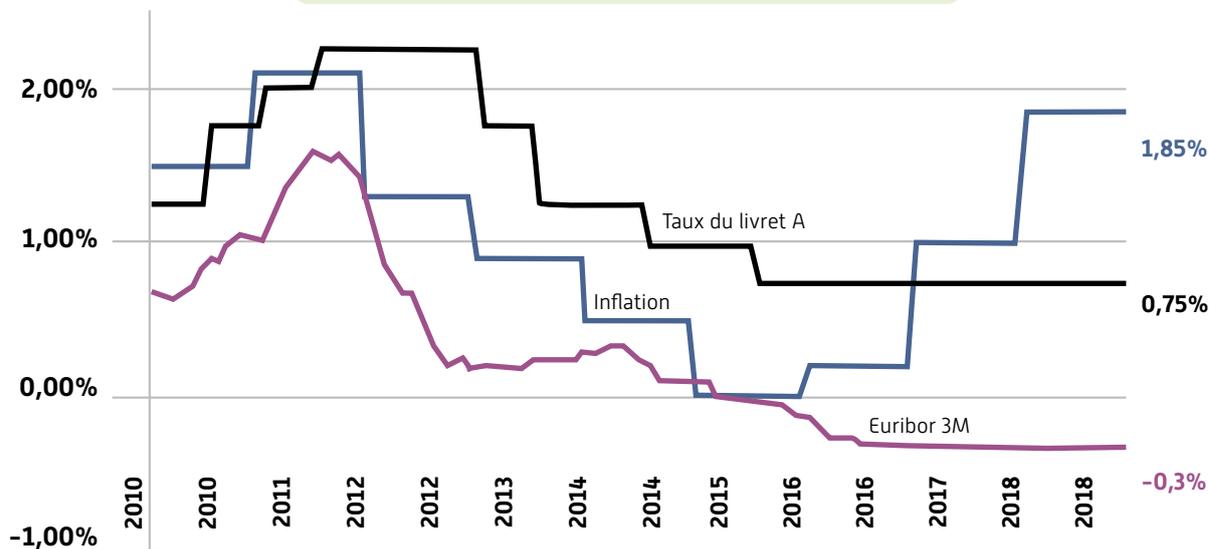
Une nouvelle méthode de calcul a cependant été officialisée par arrêté publié le 17 juin 2018. Ce nouveau mode de calcul entrera en vigueur au 1^{er} février 2020.

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

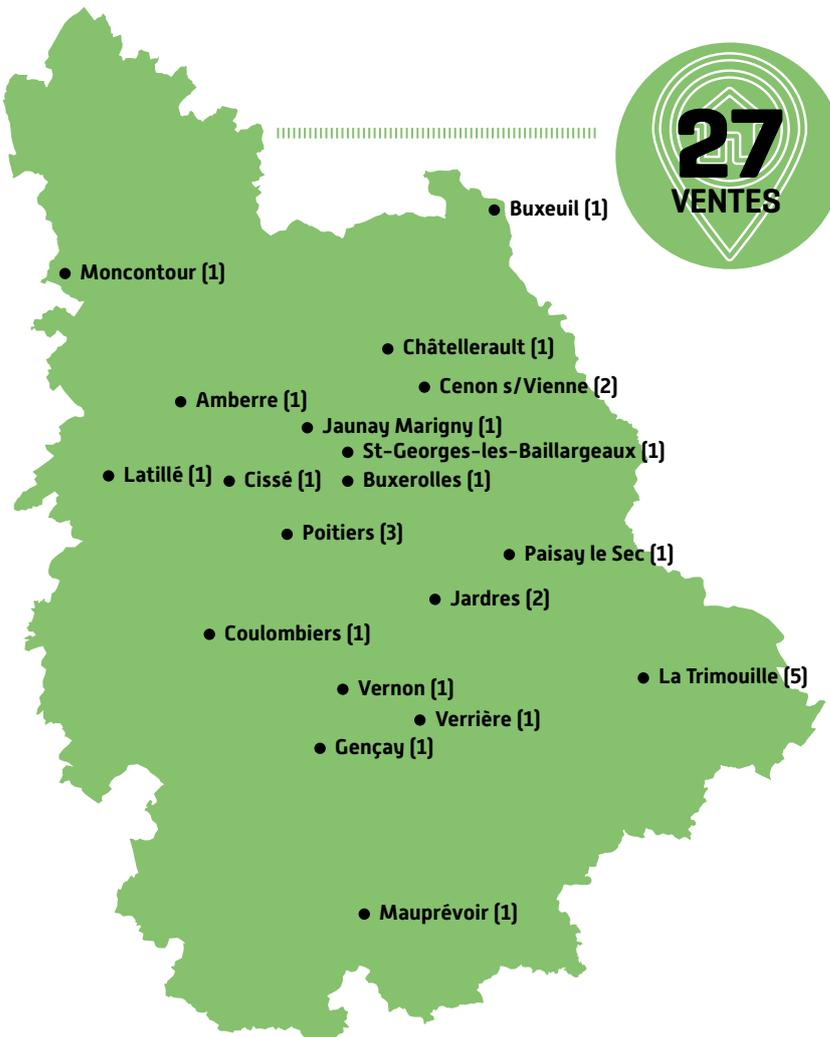
27 ventes

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 m²

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	12,7%

••• 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 Chanterie

VACANCE COMMERCIALE

COÛT VACANCE COMMERCIALE

0,85M€
-3,7%

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%
Total	158	-6,0%

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)



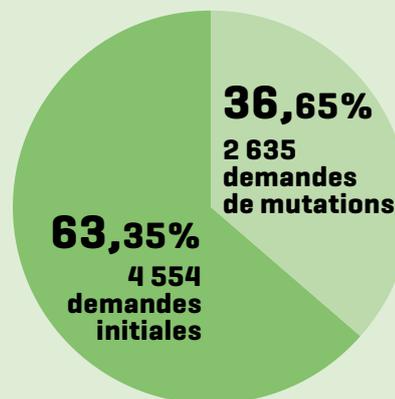
DEMANDES SAISIES VIA INTERNET

2 905

soit

28%

Stock de demandes



1 433 sont en délai anormalement long



Châtelleraut - Les Renardières



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	8214

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

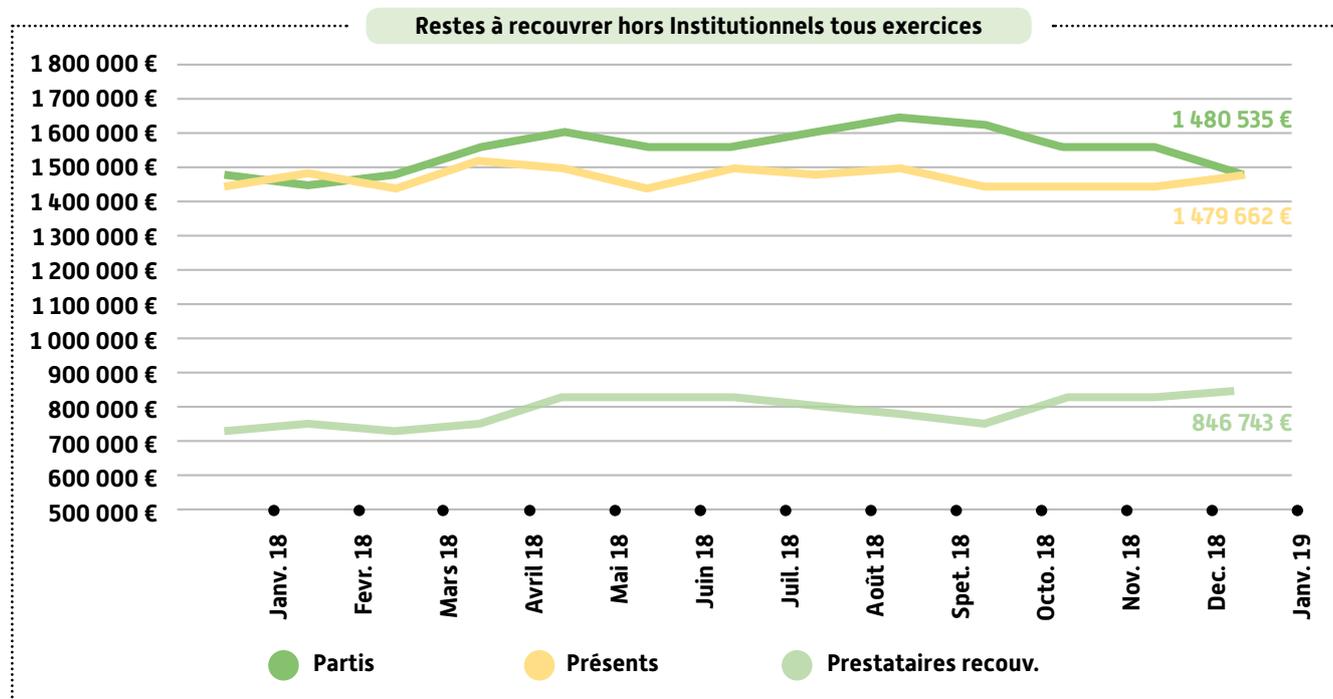
en impayé afin de trouver rapidement avec lui la solution à ses difficultés.

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



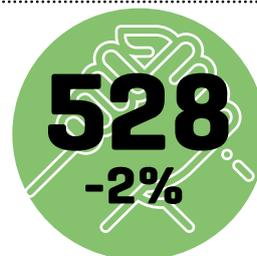
Buxeuil

RELATIONS LOCATIVES

Troubles de voisinage

TROUBLES COMPTABILISÉS EN 2018

(toutes catégories confondues)



Poitiers - Allées de la Gibauderie

- 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.





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
TOTAL = 36 LOGEMENTS		4 922 K€

Opérations en VEFA

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

TOTAL DES OPÉRATIONS LIVRÉES =

82

OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION EN COURS DE TRAVAUX

CHÂTELLERAULT – FOYER D'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
TOTAL = 229 LOGEMENTS		26 232 K€

Opérations en VEFA

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



MAÎTRISE D'OUVRAGE : STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

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^{er} 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





CHAPITRE 5 : GESTIONNAIRE

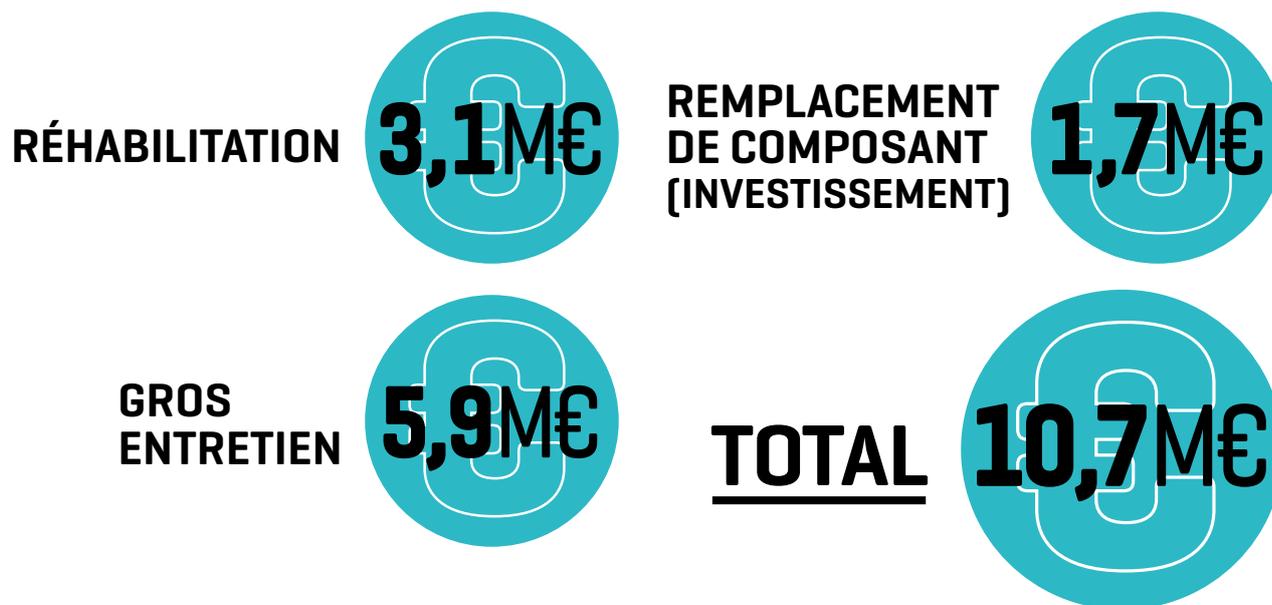
LES LOGEMENTS FAMILIAUX - LES STRUCTURES MÉDICO-SOCIALES



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

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 m².

••• 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^{er} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2018



••• **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.

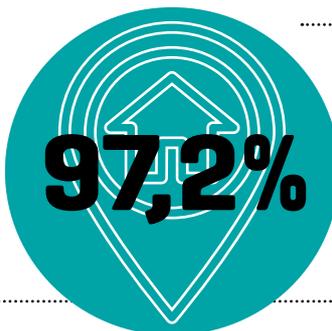
Les objectifs de ce nouveau support :

- 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^{er} 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)

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

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.

- 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.

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.



- 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

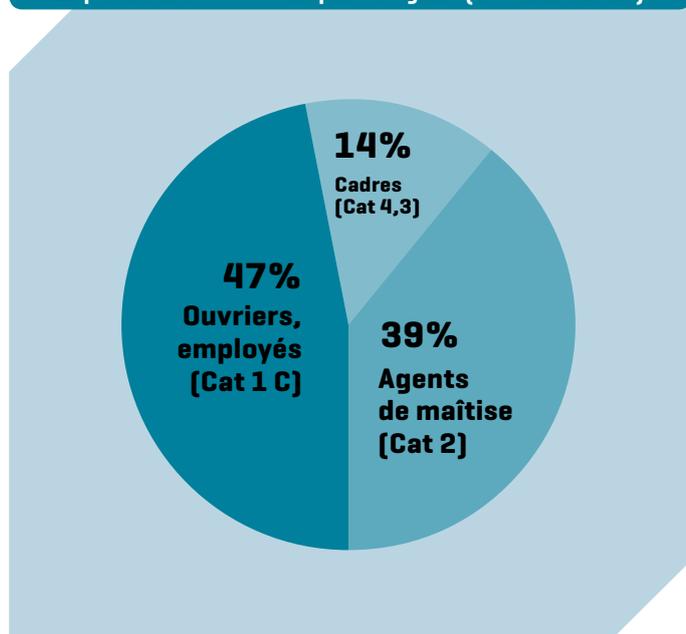
ANALYSE RELATIVE AUX RESSOURCES HUMAINES, MARCHÉS ET SERVICES GÉNÉRAUX Évolutions constatées au niveau des effectifs

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	166	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.

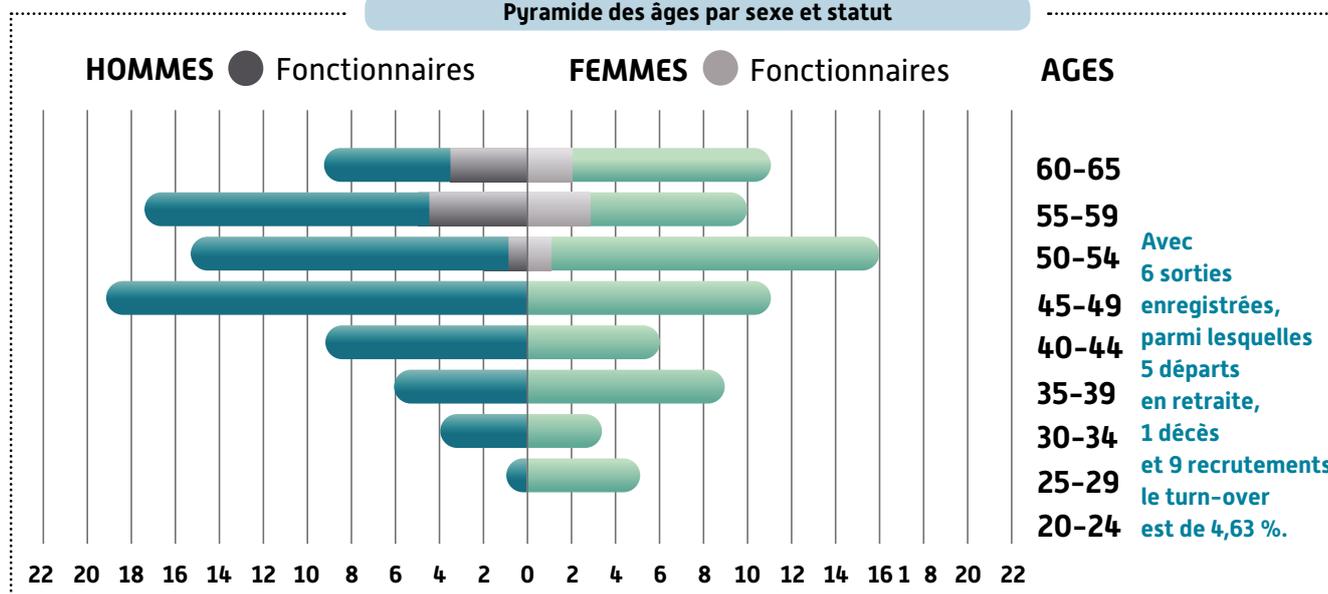
••• 55,42 % des effectifs, soit 92 personnes ont 50 ans et plus, contre 56,4 % en 2017. Les moins de 30 ans (au nombre de 6) représente 3,61 % des effectifs contre 2,46 % des effectifs en 2017.

••• 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^{er} 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^{er} 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^{er} juillet 2019 et leur signature doit intervenir avant le 31 décembre 2019 pour une prise d'effet rétroactive au 1^{er} juillet 2019 jusqu'au 1^{er} 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
SOUS-TOTAL " DÉPARTEMENT "	121

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
Sous-total " Grand Poitiers "	86

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
SOUS-TOTAL " STRUCTURES "	55

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
SOUS-TOTAL " HORS DÉPARTEMENT "	70



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

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



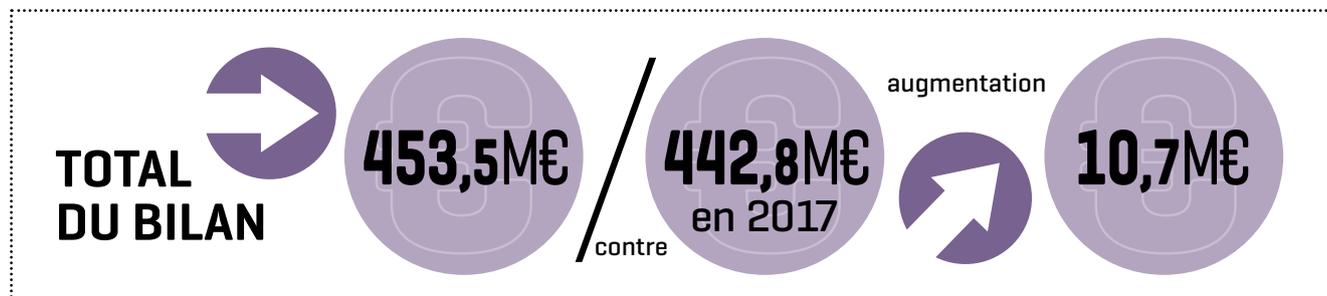
CHAPITRE 9 : RÉSULTATS FINANCIERS

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.

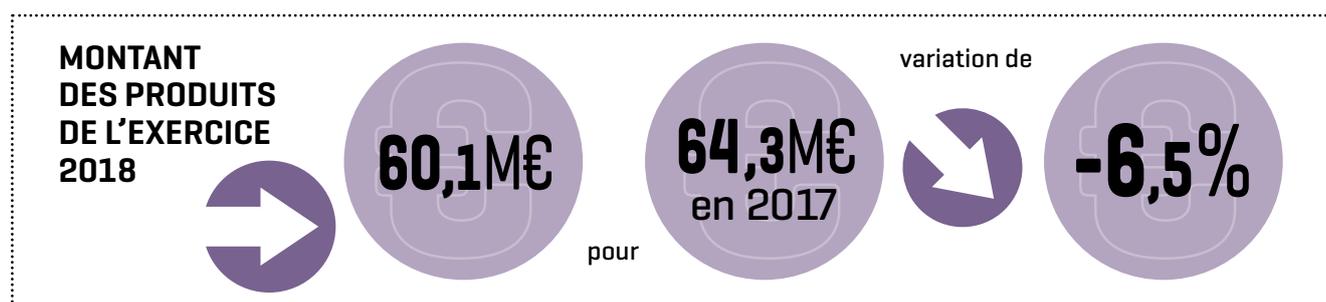


RÉSULTATS FINANCIERS

••• **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 une 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).



RÉSULTATS FINANCIERS

LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Comme les années précédentes, les agrégats ci-dessous sont présentés en neutralisant l'effet du transfert comptable des placements financiers d'une durée de détention supérieure à un an (CAT), qui sont passés du poste de trésorerie à actif long, en immobilisations financières en 2010 dans les présentations du Dispositif Individuel de Situation (DIS) de la fédération des OPH. Dans le souci d'une retranscription stable et conforme à la réalité, ces immobilisations sont "redescendues" en trésorerie.

Le Fonds de Roulement

Le Fonds de Roulement mesure la différence entre les capitaux permanents et les emplois permanents.

Il s'élève à 30,7 M€ selon la présentation de la Fédération des Offices. Habitat De La Vienne se situe au-dessus de la médiane des offices, à 2 655 €/logement contre 2 320 €/logement pour l'ensemble des offices en 2017.

Après neutralisation du retraitement comptable des immobilisations financières, le Fonds de Roulement atteint de **50,2 M€** contre **44,9 M€** en 2017. Il représenterait un ratio de 4 340 € au logement.

À terminaison des opérations en cours, une fois intégrées les dépenses et recettes à venir, le Fond de Roulement se positionne à 63,7 M€.

FOND DE ROULEMENT



50,2 M€

Le Potentiel Financier

Le Potentiel Financier correspond au Fonds de Roulement auquel sont retranchées les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie. Il suit donc la même tendance et présente, dans sa version "DIS", une valeur de 4,3 M€ pour 1,9 M€ l'année précédente. La médiane 2017 pour l'ensemble des Offices est de 1 242 €/logt alors que le ratio d'Habitat De La Vienne est de 372 €/logt. Après neutralisation du retraitement comptable des immobilisations financières, le potentiel financier est de 23,8 M€.

Pour que le Potentiel Financier prenne en compte les opérations d'investissement en cours, il convient d'afficher ce résultat à terminaison. En intégrant, donc, les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours, le potentiel financier à terminaison est positif de 17,8 M€ en sa version "DIS". Le potentiel financier à terminaison des opérations ramené au logement est de 1 539 € en 2018, contre une médiane nationale 2017 de 1 527 € au logement.

APRÈS NEUTRALISATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES, IL RESSORT À :



37,3 M€

pour

28,8 M€
en 2017

en hausse



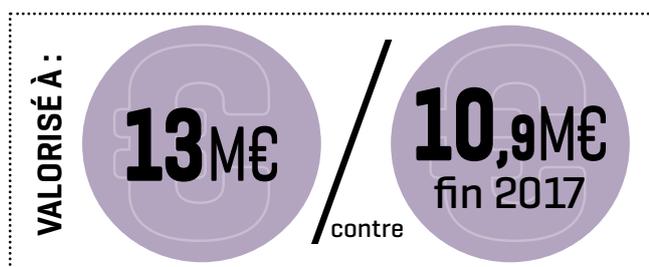
8,5 M€
en 2017



RÉSULTATS FINANCIERS

La Provision pour Gros Entretien

Le stock de provision au 31/12/2018 a été calculé selon la nouvelle méthode mise en œuvre en 2016.

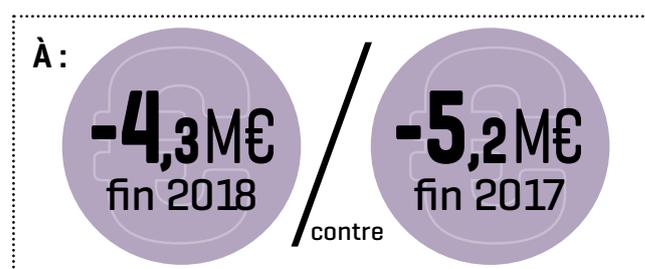


En 2018, l'ensemble des dépenses de Gros Entretien de l'exercice se sont élevées à 5,5 M€ et ont été financées par la provision à hauteur de 1,5 M€ dont 0,4 M€ ont concerné la couverture des travaux de gros entretien de réhabilitations.

Cette provision ramenée au logement représente un ratio de 1 124 €, à rapprocher d'une médiane nationale, sur l'exercice précédent, de 258 € par logement.

Le Besoin en Fonds de Roulement

Il représente l'écart entre les ressources, que sont les dettes à court terme, d'exploitation et hors exploitation, et les emplois de même nature. Négatif, il constitue une ressource alimentant la trésorerie. Le Besoin en Fonds de Roulement reste toujours largement négatif mais en hausse



La Trésorerie

La Trésorerie au 31/12/2018 s'élève à **35 M€ pour 31,5 M€ en 2017**. Rapportée au cycle d'exploitation, la trésorerie représente 6 mois de quittance ; la médiane nationale 2017 s'établissant à 4,8 mois.

Corrigée des immobilisations financières, elle est de 54,5 M€

Il convient de préciser que près de la moitié de cette somme n'est pas "disponible" car constituée par les provisions pour charges à venir et les dépôts de garantie des locataires.



2018 marque la première année d'application (sur 11 mois) de la Réduction Loyer Solidarité (RLS), bien qu'il s'agisse d'un premier niveau dans la montée en charge progressive de cette mesure.

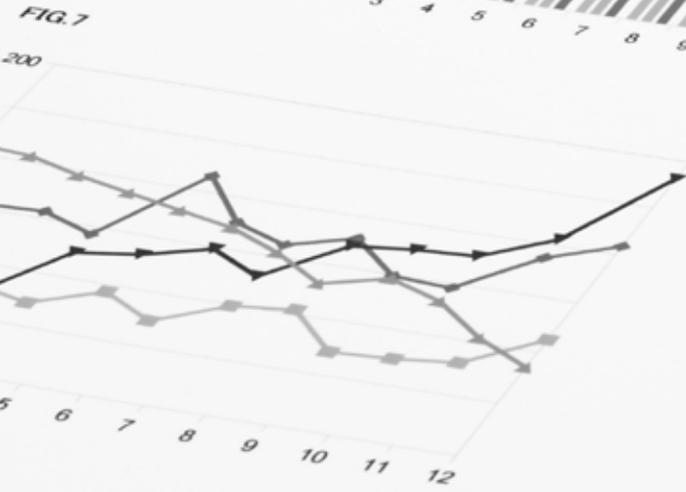
Pour Habitat De La Vienne, cela s'est traduit par une réduction des recettes de 1,8 M€, très partiellement "lissé" de 0,4 M€ du fait de notre taux de locataires bénéficiant de l'APL (59%) supérieur à la moyenne.

Le contexte de taux favorable associé à un développement patrimonial et une maîtrise des frais de gestion ont permis de limiter, bien que très partiellement, les conséquences de cette mesure.

En outre, les ventes de logements et de CEE, la réduction des cotisations CGLLS (arrêt mutualisation) sont venus bonifier les prévisions budgétaires.

Le résultat de l'année dégagé par Habitat De La Vienne chute néanmoins de **1 M€ à 5,3 M€ contre 6,3 M€ en 2017**.

Ce résultat, bien qu'amputé, permet à la structure financière de se conforter encore cette année. Cela participera au développement et à l'entretien du patrimoine, et notamment à partir de 2020, année sur laquelle la RLS progressera, au détriment de notre autofinancement et donc de la régénération de nos fonds propres.



CHAPITRE 10 : COMPTES ANNUELS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES – BILAN – COMPTE DE RÉSULTAT – SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT – RATIOS D'AUTOFINANCEMENTS



COMPTES ANNUELS



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Office Public de l'Habitat de la Vienne

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial
33, rue du Planty
86180 Buxerolles

Exercice clos le 31 décembre 2018

Grant Thornton

SA d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile-de-France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
RCS Nanterre 632 013 843
29, rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine



COMPTES ANNUELS



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Office Public de l'Habitat de la Vienne

Exercice clos le 31 décembre 2018

Au Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Vienne,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA VIENNE** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



COMPTES ANNUELS



Grant Thornton

Office Public de l'Habitat de la Vienne

Page 2 / 4

Exercice clos le 31 décembre 2018

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- La note de « II. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales – E. Modes et Méthodes d'évaluation – 2. Passif – d. Intérêts compensateurs » de l'annexe aux comptes annuels expose les conséquences du maintien en charges à répartir des intérêts compensateurs qui ne constitue plus une méthode préférentielle, en application de l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité n° 99-A du 5 juillet 1999.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par l'Office, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de la possibilité de maintenir la méthode prévue par la loi du 21 juillet 1994.

- La note « II. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales – E. Modes et Méthodes d'évaluation – 1. Actif – a. Immobilisations » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités d'application du test de dépréciation et les indices de perte de valeur existant. Nous avons examiné la méthode appliquée, les calculs opérés, les impacts sur les états financiers et nous nous sommes assurés qu'une information appropriée est délivrée dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres de Conseil d'administration.



Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'Office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Office.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;



COMPTES ANNUELS



Grant Thornton

Office Public de l'Habitat de la Vienne

Page 4 / 4

Exercice clos le 31 décembre 2018

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'Office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 27 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes

Grant Thornton**Membre français de Grant Thornton International**Christian Bande
Associé



COMPTES ANNUELS



Montmorillon - Les Petits Ecurieux



COMPTES ANNUELS : BILAN ACTIF



N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2018			Totaux partiels 6	Exercice 2017 Net 7
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)		
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	917 547,24	550 201,33	367 345,91	367 345,91	353 114,70
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	76 137,94	29 528,10	46 609,84		50 839,73
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	796 869,21	520 673,23	276 195,98		302 274,97
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	44 540,09		44 540,09		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	599 476 708,34	233 784 123,25	365 692 585,09	365 692 585,09	360 720 834,03
2111	Terrains nus	42 288,84		42 288,84		42 288,84
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	29 895 420,25		29 895 420,25		27 875 739,29
212	Agencements et aménagements de terrains					
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	460 317 498,20	198 539 309,80	261 778 188,40		260 834 617,21
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	2 697 022,03	1 231 185,32	1 465 836,71		1 522 054,46
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	4 540 537,30	1 993 526,26	2 547 011,04		2 734 054,02
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	99 929 783,75	30 481 366,52	69 448 417,23		67 274 062,69
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	2 054 157,97	1 538 735,35	515 422,62		438 017,52
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	16 579 918,96		16 579 918,96	16 579 918,96	12 659 416,58
2312	Terrains					
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	16 550 019,62		16 550 019,62		12 637 982,92
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	29 899,34		29 899,34		21 433,66
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	20 158 635,36	5 335,00	20 153 300,36	20 153 300,36	19 612 303,66
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	24 040,45	5 335,00	18 705,45		18 664,45
2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés (droits de créances)	19 500 000,00		19 500 000,00		19 000 000,00
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	214 485,48		214 485,48		269 526,72
2678-2768	Intérêts courus	420 109,43		420 109,43		324 112,49
	TOTAL (I) :	637 132 809,90	234 339 659,58	402 793 150,32	402 793 150,32	393 345 668,97
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	982 716,81	40 463,25	942 253,56	942 253,56	698 110,50
33	Terrains à aménager	192 251,97		192 251,97		48 383,74
35 sauf 358 (net 359)	Immeubles en cours	483 147,47	40 463,25	442 684,22		394 257,12
358	Immeubles achevés :					(40 463,25)
37	Disponibles à la vente					
32	Temporairement loués					
409	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
	Approvisionnements	307 317,37		307 317,37		295 932,89
	FOURNISSEURS DEBITEURS	234 815,39		234 815,39	234 815,39	170 336,25
	CREANCES D'EXPLOITATION	17 470 231,46	3 437 136,10	14 033 095,36	14 033 095,36	16 027 464,49
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	4 043 652,86	574 728,03	3 468 924,83		3 417 123,28
412-4113	Créances sur acquéreurs					
413-414-417	Clients - autres activités et autres					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	2 862 408,07	2 862 408,07			
418	Produits non encore facturés	6 195,60		6 195,60		
42-43-44 sauf 441	Autres	578 486,52		578 486,52		393 287,11
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 979 488,41		9 979 488,41		12 217 054,10
	CREANCES DIVERSES (3)	493 972,36	63 036,32	430 936,04	430 936,04	664 809,12
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	491 498,04	63 036,32	428 461,72		638 833,56
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement	2 474,32		2 474,32		25 975,56
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	410 931,63		410 931,63	410 931,63	410 931,63
	DISPONIBILITES	34 568 474,75		34 568 474,75	34 568 474,75	31 414 415,35
511	Valeurs à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	32 412 119,18		32 412 119,18		27 833 284,63
5188	Intérêts courus à recevoir					
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	2 155 298,64		2 155 298,64		3 580 272,86
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	1 056,93		1 056,93		857,86
486	Charges constatées d'avance	15 969,89		15 969,89	15 969,89	5 950,07
	TOTAL (II) :	54 177 112,29	3 540 635,67	50 636 476,62	50 636 476,62	49 392 017,41
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	24 733,43		24 733,43	24 733,43	65 148,36
	TOTAL (III) :	24 733,43		24 733,43	24 733,43	65 148,36
169	Primes de remboursement des obligations					
	TOTAL (IV) :					
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif					
	TOTAL (V) :					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	691 334 655,62	237 880 295,25	453 454 360,37	453 454 360,37	442 802 834,74

(1) Dont droit au bail
 (2) Dont à moins d'un an
 (3) Dont à plus d'un an
 64 327,45



COMPTES ANNUELS : BILAN PASSIF



N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2018		Exercice 2017
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
10	DOTATIONS ET RESERVES		59 547 189,81	54 530 429,15
102	Dotations	609 796,07		609 796,07
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	4 342 955,75		4 356 292,31
106	Reserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	50 239 095,37		46 413 778,47
10685	Reserves sur cessions immobilières	4 251 550,09		3 046 769,77
10688	Reserves diverses	103 792,53		103 792,53
11	Report à nouveau (a)	14 724 820,97	14 724 820,97	13 444 129,12
12	Résultat de l'exercice (a)	5 323 608,70	5 323 608,70	6 310 789,07
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
		Montant brut Inscrit au résultat		
		100 425 289,08 (22 828 123,56)	77 597 165,52	76 724 932,72
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires			
	TOTAL (I) :	157 192 785,00	157 192 785,00	151 010 280,06
PROV. R&C	PROVISIONS		23 620 511,54	21 244 641,80
151 -152	Provisions pour risques	4 689 553,01		4 689 553,01
1572	Provisions pour gros entretien	13 006 124,75		10 867 062,32
153-158	Autres provisions pour charges	5 924 833,78		5 688 026,47
	TOTAL (II) :	23 620 511,54	23 620 511,54	21 244 641,80
DETTES	DETTES FINANCIERES (1) (2)		264 432 283,74	264 555 710,43
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 735 395,90		2 867 416,53
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	196 743 638,38		190 876 275,17
1642	C.G.L.L.S			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	941 523,51		1 963 279,67
1648	Autres établissements de crédit	57 418 224,93		62 113 707,44
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	2 790 973,37		2 748 502,10
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
166	Emprunts et dettes financières diverses :			
167 (sauf 1677)	Participation des salariés aux résultats			
1677	Emprunts assortis de conditions particulières			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	1 989 740,71		2 118 760,37
16881	Intérêts courus non échus	1 764 243,95		1 761 380,46
16882	Intérêts courus capitalisables	23 809,56		41 240,33
16883	Intérêts compensateurs	24 733,43		65 148,36
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie			
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		384 523,98	522 981,80
4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs			
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	384 523,98		522 981,80
	DETTES D'EXPLOITATION		5 168 157,79	4 334 538,91
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	2 795 395,92		2 402 387,03
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	4 584,09		2 331,59
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	2 368 177,78		1 929 820,29
	DETTES DIVERSES		2 603 109,92	1 085 961,24
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269	Fournisseurs d'immobilisations	2 574 675,34		1 063 677,02
	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	28 434,58		22 284,22
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement			
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente			
Cptes de REGUL.	Produits constatés d'avance :		52 988,40	48 720,50
487	Au titre de l'exploitation et autres	52 988,40		48 720,50
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
	TOTAL (III) :	272 641 063,83	272 641 063,83	270 547 912,88
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL (IV) :			
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	453 454 360,37	453 454 360,37	442 802 834,74

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
 (b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an
 249 833 385,80

(2) Dont à moins d'un an
 14 598 897,14



COMPTES ANNUELS : PRODUITS



		VALEUR AJOUTEE		14 498 764,01		15 101 905,16	
		EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION		(7 241 161,64)		(7 454 494,09)	
		RESULTAT D'EXPLOITATION		2 906 726,49		4 008 838,91	
		RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN					
		RESULTAT FINANCIER		519 830,59		154 832,51	
		RESULTAT COURANT		3 426 557,08		4 163 871,42	
		RESULTAT EXCEPTIONNEL		1 697 051,62		2 147 117,65	
		RESULTAT DE L'EXERCICE		5 323 608,70		6 310 789,07	
Charges de personnel :		Total		7 241 161,64			
631 - 633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations		588 760,19				
641 - 6481	Rémunérations		4 704 377,39				
645 - 647 et 6485	Charges sociales		1 948 024,06				
Reprises :		Total		2 760 279,11			
7811	Sur amortissements	1 545 304,90		131 844,25			
78157	Sur provisions pour gros entretien	357 813,69		124 094,55			
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation			144 261,58			
7816	Sur provision pour dépréciation des immobilisations			3 684 367,33			
78173	Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	573 146,28		594 621,00			
78174	Sur provision pour dépréciation des créances			1 043 226,00			
791	Transferts de charges d'exploitation			798 848,36			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	284 014,24		573 146,28			
	Total	2 760 279,11		7 111 154,99			(3 638 572,17)
755		Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN	
Total							
761		Produits des participations		41,88			
762 sauf 76261 et	Produits des autres immobilisations financières			34 013,05			
775	Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	295 604,29					
763 - 764	Autres produits financiers			6 147,76			
765 - 768 - 768	Autres produits financiers	264 345,23					
767	Produits nets sur cessions de VMP						
786	Reprises sur provisions financières						
796 sauf 7963	Autres transferts de charges financières						
	Total	559 991,40		40 160,81			
771 - 7731		Produits exceptionnels sur opérations de gestion				RESULTAT FINANCIER	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	625 601,40		63 046,22			
778	Autres produits exceptionnels	1 967 402,00		631 836,94			
767 sauf 78725	Autres reprises sur provisions exceptionnelles	438 389,67		411 696,33			
797	Transferts de charges exceptionnelles	117 199,16		142 961,12			
	Total	3 146 592,23		1 249 540,61			2 147 117,65
69		Participation des salariés				RESULTAT DE L'EXERCICE	
		Impôts sur les bénéfices et assimilés					
Total						5 323 608,70	
						6 310 789,07	

(1) part non récupérable



COMPTES ANNUELS : CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2018	Exercice 2017
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*	7 257 602,37	7 647 411,08
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)	*		
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	14 082 548,74	13 811 839,11
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	*	(2 514 265,56)	(2 390 053,19)
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*		
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	284 014,24	472 258,39
- Autres charges d'exploitation			
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	(573 146,28)	(575 173,19)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(11 745,64)	(33 360,67)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*		
+ Produits financiers			
Sous-total	559 991,40 *		
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	*		
		559 991,40	497 094,08
- Charges financières			
Sous-total	(40 160,81) *		
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	*		
	(40 160,81)	(40 160,81)	(342 261,57)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(13 193 239,56)	(11 992 398,22)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		5 851 598,90	7 095 355,82
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	625 601,40	1 065 763,81
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/7731) (4)			
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	436 389,67	444 730,33
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*		
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(63 046,22)	(43 956,29)
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/6731) (4)			
Autres charges exceptionnelles (c/678)	*	(411 696,33)	(900 985,38)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)	*		
AUTOFINANCEMENT NET HLM		6 438 847,42	7 660 908,29

RESULTAT DE L'EXERCICE		5 323 608,70	6 310 789,07
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		20 792 187,86	22 469 065,38
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(2 593 464,03)	(5 731 494,78)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		631 836,94	769 273,81
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(1 967 402,00)	(1 647 005,00)
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(2 514 265,56)	(2 390 053,19)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)		19 672 501,91	19 780 575,29
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(13 193 239,56)	(11 992 398,22)
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)			
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		(40 414,93)	(127 268,78)
AUTOFINANCEMENT NET HLM		6 438 847,42	7 660 908,29

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique



COMPTES ANNUELS : RATIO D'AUTOFINANCEMENT



	Exercice N-2		Exercice N-1		Exercice N		Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	6 421 627,78	7 660 908,29	6 438 847,42				
b) Total des produits financiers (comptes 76)	564 531,98	497 094,08	559 991,40				
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	49 992 360,99	51 020 286,13	49 913 107,64				
d) Charges récupérées (comptes 703)	7 355 566,75	7 616 604,37	8 042 021,19				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	43 201 326,22	43 900 775,84	42 431 077,85				
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	14,86%	17,45%	15,17%			15,33%	

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.



ANNEXES

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE – PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES ET FISCALES
MODES ET MÉTHODES D'ÉVALUATIONS – CHANGEMENTS DE MÉTHODES ET DE PRÉSENTATIONS COMPTABLES
AUTRES INFORMATIONS



ANNEXES

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

La présente annexe comptable complète le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Cette annexe fait partie intégrante des comptes annuels. Elle comporte des éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat de façon à ce que l'ensemble donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise. Les éléments d'informations qui ne présentent pas un caractère obligatoire ne sont mentionnés que pour autant qu'ils aient une importance significative.

Faits significatifs de l'exercice

Faits marquants

Une provision pour emprunts structurés avait été constituée en 2013 pour un montant de 4 560 804,67 €. Compte tenu des valorisations constatées au 31/12/2018, la méthode comptable relative au provisionnement des emprunts à risque aurait dû nous amener à reprendre une partie de celle-ci. Eu égard aux risques liés à l'évolution des taux et à la forte volatilité de ces produits et conformément au principe comptable de prudence, il a été décidé de conserver l'intégralité de la provision afin de ne pas compromettre les exercices futurs.

... Un complément de provision pour risque et charges a été constitué à la suite des audits sécurité incendie et électricité effectués en 2017. Une partie des coûts est estimée à 353K€ pour la remise aux normes sécurité et 150K€ pour la remise aux normes électricité, étant précisé que la non réalisation de ces travaux n'entraîne pas l'arrêt de l'utilisation de l'équipement selon la définition de l'instruction comptable.



Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

Indications sur l'entreprise

	Total du bilan	453 454 360,37 €	
	Total du compte de résultat	60 096 775,44 €	
	Résultat de l'exercice [bénéfice]	5 323 608,70 €	



ANNEXES



Principes généraux

Les comptes de l'exercice 2018 sont établis dans le respect du Plan Comptable Général 2014 approuvé par arrêté du 16 octobre 2014, défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, modifiés par les règlements ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 et n°2016-07 du 4 novembre 2016 et des dispositions comptables spécifiques issues :

- du Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et de sa note de présentation ;
- du décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- de l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- de l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, du Ministère des finances et du Ministère de l'intérieur homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Par ailleurs, les comptes annuels ont été établis selon les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation
- Coûts historiques
- Permanence des méthodes de présentation et d'évaluation (à l'exception des changements comptables mentionnés en partie III)
- Intangibilité du bilan d'ouverture
- Indépendance des exercices
- Non compensation entre les postes d'actif et de passif du bilan ou entre les postes de produits et de charges du compte de résultat.
- Principe de prudence

Fiscalisation des Offices HLM à l'Impôt sur les Sociétés

Depuis le 1^{er} janvier 2006, les organismes d'HLM sont soumis à l'impôt pour les activités ne relevant pas du secteur du service d'intérêt général. Le résultat fiscal constaté au 31/12/2018 est déficitaire à hauteur de 83 448 €.

Comparabilité des comptes

Le bilan, le compte de résultat et les états financiers sont présentés avec un comparatif sur deux exercices.

Modes et méthodes d'évaluation : **ACTIF**

IMMOBILISATIONS

••• Incorporelles

Elles sont enregistrées à leur valeur d'acquisition, frais compris. La valeur brute des baux emphytéotiques et à construction enregistre le montant du versement initial et des frais.

••• Corporelles

Elles sont valorisées dans les comptes sociaux à leur coût d'acquisition, de production, ou à leur valeur d'apport. Les frais financiers relatifs aux terrains sont comptabilisés en charges d'exploitation. Ceux qui résultent d'un finance-

ment externe sont portés à l'actif, uniquement pendant la période de construction, de la date de démarrage du chantier jusqu'à son achèvement.

Les charges financières des opérations de réhabilitation sont toujours exclues des valeurs d'actifs.

La ventilation des immeubles par composants, conduit à la création de douze comptes correspondant aux éléments principaux significatifs, les plus fréquemment renouvelés. Un plan d'amortissement distinct est retenu pour chaque composant avec une durée d'utilisation qui lui est propre.



ANNEXES

Les tableaux ci-après présentent les différents composants choisis et leur durée d'amortissement.

IMMEUBLES COLLECTIFS	
COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Structure et assimilés	55 ans
Chauffage individuel	20 ans
Chauffage collectif	30 ans
Électricité	20 ans
Plomberie	20 ans
Menuiseries extérieures	30 ans
Ascenseurs	15 ans
Étanchéité	15 ans
Ravalement	18 ans
Sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs	25 ans
Aménagements intérieurs	15 ans

IMMEUBLES INDIVIDUELS	
COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Structure et assimilés	55 ans
Chauffage individuel	20 ans
Chauffage collectif	30 ans
Électricité	20 ans
Plomberie	20 ans
Menuiseries extérieures	30 ans
Ravalement	18 ans
Sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs	25 ans
Aménagements intérieurs	15 ans

ACQUISITIONS-AMÉLIORATIONS	
COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Structure et assimilés	55 ans
Chauffage individuel	20 ans
Chauffage collectif	30 ans
Électricité	20 ans
Plomberie	20 ans
Menuiseries extérieures	30 ans
Ravalement	18 ans
Sécurité	15 ans
Aménagements extérieurs	25 ans
Aménagements intérieurs	15 ans

Les réhabilitations antérieures au 31 décembre 2004, dont les composants ne sont pas ventilés, sont maintenues de manière spécifique et amorties suivant leur plan d'origine soit 20 ans.

Les immeubles dans le patrimoine en stock au 31 décembre 2004 ainsi que les nouvelles opérations de Construction Neuve sont ventilés sur la base des clés forfaitisées suivantes :

COLLECTIF		du coût de revient de l'immeuble	INDIVIDUELS		du coût de revient de l'immeuble
Structure et assimilés	77,70 %		Structure et assimilés	80,80 %	
Chauffage	3,20 %		Chauffage	3,20 %	
Electricité	5,20 %		Électricité	4,20 %	
Plomberie	4,60 %		Plomberie	3,70 %	
Menuiseries extérieures	3,30 %		Menuiseries extérieures	5,40 %	
Ascenseurs	2,80 %		Ravalement	2,70 %	
Étanchéité	1,10 %			100 %	
Ravalement	2,10 %				
	100 %				



ANNEXES

Les réhabilitations sont traitées par composant sur la base des coûts réels, et les acquisitions-améliorations sont déterminées en fonction du prix du terrain et de la valeur "d'occasion" à la date d'achat.

La destruction totale ou partielle d'un composant lors des opérations de remplacement a donné lieu à l'évaluation de la valeur déflatée d'origine selon l'indice ICC.

Ces éléments n'ont pas fait l'objet de réévaluation légale ou libre.

Les autres immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leurs durées probables d'utilisation.

Le point de départ de la période d'amortissement de l'ensemble des immobilisations est la date de mise en service, calculée prorata temporis.

Une provision pour dépréciation est éventuellement constituée s'il existe un indice de perte de valeur (vacance ou impayés anormalement élevés, désordres techniques et projets de démolition), par comparaison avec la valeur actuelle de l'immobilisation concernée et la valeur nette comptable.

A ce titre, un test de dépréciation ou "impairment" doit être mis en œuvre à chaque clôture, dès lors que l'on identifie un indice de pertes de valeur constaté par un indicateur de gestion dégradé. Les programmes constatant un taux de vacance supérieur ou égal à 10 %, ainsi que ceux constatant un taux d'impayé global (sur trois

échéance ou plus] supérieur ou égal à 20% font l'objet du test.

Il s'agit de procéder à la comparaison de la valeur de ces actifs ciblés à leur valeur nette comptable. Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, une dépréciation est constatée pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs (d'usage et vénale).

La valeur vénale est estimée à partir du montant des loyers auquel est appliqué un taux de capitalisation. Ce taux correspond à un ratio de rentabilité de type loyers / investissement. En outre, pour le calcul, une valeur minimum de vente a été fixée au vu des cessions réalisées ces dernières années.

La valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme, multipliée par un nombre d'années de revenus futurs pris en compte, soit 17 ans dans le cas de l'office.

Actualisation des paramètres de calcul :

Taux de capitalisation : Bénéficiant du reflux de la vacance, les loyers, au numérateur du ratio, ont tendance à s'apprécier, entraînant la hausse globale du taux. La valeur retenue en 2018 est de 12,5% contre 11,5% l'an passé.

Les valeurs minimum de vente sont actualisées en fonction de l'inflation. Les nouvelles valeurs pour 2018 sont respectivement de 40 480 € pour un individuel et 17 204 € pour un collectif (40 000 € et 17 000 € précédemment).

À titre d'information voici les tableaux de sensibilité des hypothèses retenues dans le calcul de la provision [toutes choses égales par ailleurs] :

TABLEAU SENSIBILITÉ DU TAUX DE CAPITALISATION

	Taux de capitalisation	Valeur vénale	Montant à provisionner
- 1% ...	11,50%	82 524 932	4 296 331
- 0,50% ...	12%	79 646 542	4 627 318
valeur 2018	12,50%	77 053 372	4 808 589
+ 0,5% ...	13%	74 686 257	4 838 006
+ 1% ...	13,50%	72 608 708	4 884 335

TABLEAU SENSIBILITÉ DUNOMBRE D'ANNÉES D'AUTOFINANCEMENT

	Nbre d'années d'autofi	Valeur d'usage	Montant à provisionner
- 2 ...	15	59 933 150	5 984 890
- 1 ...	16	63 928 693	5 611 826
valeur 2018	17	67 924 236	4 808 589
+ 1 ...	18	71 919 779	3 944 764
+ 2 ...	19	75 915 323	3 585 094



ANNEXES

••• En cours

Elles comprennent les terrains et constructions en cours dont la mise en service n'est pas effectuée en fin d'exercice. Leur valorisation enregistre les dépenses et travaux effectués au 31 décembre, que les factures aient été ou non reçues.

••• Participations et créances rattachées à des participations

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition, hors frais.

Une provision pour dépréciation est constituée dès lors que la valeur d'usage est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'usage est définie en fonction de l'utilité que la participation présente pour l'entreprise.

••• Autres immobilisations financières

Les titres, dépôts, cautionnements et avances sont inscrits à l'actif à leur coût d'acquisition.

Les titres immobilisés sont estimés à la valeur probable de négociation au 31 décembre. Une provision est éventuellement constituée par comparaison avec le coût d'entrée. Les prêts accession sont enregistrés pour leur montant nominal, diminué des remboursements en capital échus.

STOCKS

Les stocks et encours ont été évalués à leur coût de production, hors frais financiers internes et frais financiers liés à l'acquisition des terrains.

CRÉANCES

••• Créances locataires

Les créances locataires, essentiellement enregistrées à terme échu, sont comptabilisées pour leurs valeurs nominales. Le quittancement de décembre, exigible en janvier est rattaché comptablement à l'exercice clos. (cf §III - changements de méthodes comptables)

Une provision a été constituée pour les locataires douteux en fonction de l'antériorité de leur dette. Le taux de provision appliqué à chaque créance locataire est déterminé selon le mode de calcul suivant :

1. Locataires partis : provision 100%
2. Locataires présents mais en retard de paiement :
 - Moins de 3 mois : 6% de la créance

- De 3 à 6 mois : 32% de la créance
- De 6 mois à 1 an : 47% de la créance
- Plus de 1 an : 100% de la créance

••• Autres Créances

Les autres créances d'exploitation et les créances diverses sont évaluées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation, déterminée en fonction du risque spécifique lié à ces créances, est constituée en fin d'exercice.

LES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les placements de trésorerie sont gérés dans le respect de la réglementation HLM.

Les titres obligataires, les parts de SICAV et de fonds communs de placement sont enregistrés à leur valeur d'achat, hors frais et coupons courus. En application du principe de prudence, les moins-values latentes font l'objet d'une provision pour dépréciation.

TRÉSORERIE

La trésorerie est composée des disponibilités et des concours bancaires.

PASSIF

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS

Elles comprennent, pour l'essentiel, les subventions liées à l'investissement locatif accompagnant les emprunts.

Conformément à l'instruction comptable, les subventions d'investissement destinées au financement des immobilisations sont comptabilisées dès leur notification, encaissées ou non. A ce titre, 3 202 698,63 € supplémentaires ont été inscrits au passif à ce poste tandis que le compte "subventions à recevoir" représentant le montant des subventions notifiées mais non encore encaissées, s'élève à 9 979 488,41 €.

Le transfert en exploitation des subventions d'investissement est calqué sur la durée d'amortissement du bien dont la subvention a servi au financement.

La quote-part des subventions est totalement affectée au composant "structure".



ANNEXES

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les risques et charges identifiés, découlant de l'activité de notre organisme, font l'objet de dotations aux provisions.

La provision pour gros entretien est constituée conformément aux principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) fixés par le titre II "commentaires des comptes" et le titre III "schéma d'écritures" issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015.

DETTES FINANCIERES

Les emprunts et dettes assimilés sont enregistrés à leur valeur nominale lors de leur date d'encaissement. Ils sont diminués des remboursements en capital opérés jusqu'au 31 décembre.

INTÉRÊTS COMPENSATEURS

Conformément à l'avis du comité d'urgence du CNC

n°99-A en date du 5 juillet 1999, la méthode de comptabilisation préférentielle des intérêts compensateurs est la méthode constatant en charge les intérêts compensateurs.

Habitat De La Vienne a décidé de ne pas opter pour l'avis du comité d'urgence du CNC précité et en conséquence, de continuer à appliquer la disposition législative spécifique de 1994.

Ainsi les comptes relatifs à l'année 2018 tiennent compte des impacts suivants :

••• sur le résultat

Les dotations aux amortissements des charges à répartir de l'exercice sont de **40 414,93 €**

••• sur le bilan

Montant des intérêts de l'exercice : **24 733,43 €**

Echéancier au 31/12/2018 en €	A moins 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Dotation aux amortissements des charges à répartir	21 560,92	3 172,51	0.00	24 733,43

DETTES D'EXPLOITATION ET DETTES DIVERSES

Les dettes d'exploitation et dettes diverses sont évaluées à leur valeur nominale. Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, pour tenir compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

Autres informations

••• Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Depuis le 01/06/2016, l'Office a souscrit un contrat auprès de l'assureur CNP pour la constitution des indemnités de départ à la retraite.

Au 31/12/2018, la dette actuarielle s'élève à 712 501 €, avec un compte IFC CNP valorisé à 660 593,87 €. L'engagement restant à constituer auprès de CNP est de 51 907,13 €.

••• Certificats d'énergie

Les actions engagées par Habitat De La Vienne en matière d'économie d'énergie ont généré un stock de 108,50 GWh cumac enregistrés sur notre compte au Registre National des certificats d'économie d'énergie.





ANNEXES

••• Emprunts structurés

Au 31 décembre, la situation des emprunts structurés réalisés par Habitat De La Vienne est la suivante :

N° de contrat	Date de souscription	Montant initial de l'emprunt	Capital restant dû au 31/12/2018	Durée totale de l'emprunt	Taux fixe		Taux variable		Classement "Charte Gissier"
					Durée	Taux	Durée	Condition de réalisation	
MIN258536EUR	14/11/2006	3 000 000,00	2 528 119,92	35 ans	2 ans 8 ans	2,49% 3,19%	25 ans	Ecart CMS 30 ans/ CMS 1 an	3 E
MIN257958EUR	04/09/2007	6 139 674,38	2 651 629,35	25 ans	3 ans 2 ans	2,50% 2,98%	20 ans	Ecart CMS 30 ans/ CMS 1 an	3 E
MIN255580EUR	11/01/2008	3 500 000,00	3 110 212,23	40 ans	10 ans 20 ans	2,99% 2,99%	10 ans	Cours €/CHF - cours €/USD	6 F

Le coût de sortie hors CRD de l'ensemble de ces 3 contrats de prêts est estimée au 31/12/2018 à 4 964 294 €.

••• Honoraires du Commissaire Aux Comptes

Le montant total du commissaire aux comptes dans le cadre de sa mission légale, figurant au compte de résultat au titre de l'exercice 2018, s'élève à 36 267 € TTC.



Châtelleraut - Les renardières



ANNEXES



Poitiers - Zac de Beaulieu



NOS RÉFÉRENCES

HABITAT DE LA VIENNE

33 RUE DU PLANTY
BP27 86180 BUXEROLLES

SERVICE COMMUNICATION HABITAT DE LA VIENNE

DIRECTEUR DE PUBLICATION : PASCAL AVELINE
GRAPHISME : PASCALE GUILBARD
RÉDACTRICE EN CHEF : AUDREY ROBIN

CRÉDITS PHOTOS : HABITAT DE LA VIENNE - ADOBE STOCK

IMPRESSION : RBS 86 - 86000 POITIERS

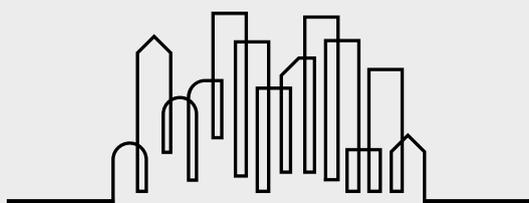






HABITAT
DE LA VIENNE

L'habitat en toute sérénité



HABITAT DE LA VIENNE
33 rue du Planty
BP 27 - 86180 Buxerolles