



RAPPORT ANNUEL DE GESTION 2016



LABELLISÉ HABITAT SENIOR SERVICES® MENTION « EXCELLENCE »



164 COLLABORATEURS

11 432 LOGEMENTS
GÉRÉS

210 COMMUNES
D'IMPLANTATION

25 VENTES HLM

123 LOGEMENTS
LOCATIFS
LIVRÉS

120 DÉMOLITIONS

42,6 M € CHIFFRE D'AFFAIRES

4,5 M € RÉSULTAT NET

24,5 M € INVESTISSEMENT

HABITAT
DE LA VIENNE

L'habitat en toute sérénité

Habitat de la Vienne – 33 rue du Planty – BP 27 – 86180 Buxerolles

Directeur de publication : Pascal Aveline – Rédactrice en chef : Audrey Robin – Conception Graphique : Yoann Buron

Crédits photos : Habitat de la Vienne | Fotolia – Impression : RBS 86

Le code QR est lisible à partir d'un téléphone portable.

1. Téléchargez un lecteur de QR sur votre smartphone (nombreuses applications gratuites)

2. Ouvrez votre nouvelle application et scannez le code

3. Une fois que le smartphone aura détecté ce dernier, il va vous permettre d'accéder directement au contenu en lien avec le QR Code



06

ÉDITOS

... du Président
... du Directeur général

11

Chapitre 1 /
**LES FAITS
MARQUANTS**

08

L'OFFICE

... Le Conseil
d'Administration
... Organigramme
... Cartographie

22

Chapitre 2 /
L'ANNÉE 2016

60

Chapitre 5 /
GESTIONNAIRE

Chapitre 7 /
PERSPECTIVES 2017

77

Chapitre 6 /
RESSOURCES HUMAINES

69

82

Chapitre 8 /
RÉSULTATS FINANCIERS

Chapitre 3 /
BAILLEUR

28

47

Chapitre 4 /
MAÎTRE D'OUVRAGE

93

Chapitre 9 /
**LES
COMPTES
ANNUELS**

106

ANNEXES

« Habitat de la Vienne occupera toute sa place dans la nouvelle Grande Région grâce à son savoir-faire »

L'obtention du label **Habitat Senior Services** sous la mention « Excellence », soit la plus haute distinction, restera sans conteste l'élément fort de l'année 2016 de l'Office puisqu'il le consacre premier OPH en France à obtenir ce niveau d'exception pour ses aménagements en faveur du maintien à domicile des personnes âgées. Cette reconnaissance de « l'expertise senior » d'Habitat de la Vienne a été accueillie fièrement par les équipes de l'Office dont l'ambition est de proposer un label exigeant et fiable, et de continuer à anticiper les évolutions techniques et les attentes des occupants. Nous nous sommes d'ailleurs engagés à réaliser des logements labellisés HSS sur de nombreuses communes du Département afin de disposer d'une offre adaptée là où se trouvent les besoins : ce qui représente 500 logements d'ici 2025.

L'innovation guide l'action quotidienne d'Habitat de la Vienne afin de répondre le mieux possible aux défis qui se présentent à nous : vieillissement de la population, transition énergétique, cohésion sociale... Le logement social Habitat de la Vienne est un logement résolument moderne, c'est pourquoi nous veillons à proposer de nouvelles opérations toujours plus économes en énergie... Cela passe également par l'adaptation du parc existant : en signant une **convention de partenariat avec Enviro Développement pour la distribution gratuite de kits hydro-économes innovants à l'ensemble de ses locataires**, l'Office a équipé 9500 logements pour réduire leur facture d'eau et d'énergie.

2016 est également la première année dans laquelle notre organisme et le Département se trouvent rattachés à un nouveau territoire. La nouvelle carte territoriale influe forcément sur l'organisation de l'Office qui doit adapter progressivement sa stratégie aux nouveaux interlocuteurs, aux nouveaux services de l'État ainsi qu'aux nouveaux territoires. **Habitat de la Vienne va élargir son champ de rayonnement**, notamment en ce qui concerne Grand Poitiers, tout en veillant à conserver une programmation équilibrée entre le rural et l'urbain. Cependant les missions de notre Office ne changent pas puisqu'il reste au service des locataires et des territoires, en travaillant simplement à un échelon différent.

Dans ce contexte de changement, l'exigence d'une programmation ambitieuse perdure. Depuis 2014, la volonté de développer le patrimoine à hauteur de 200 logements par an vise à satisfaire les besoins tant sur les différents territoires qu'en termes de produit et de typologie. En effet, Habitat de la Vienne apporte une réponse **aux besoins du territoire** (projets structurants tels que Center Parcs sur le Loudunais, Ecole Robuchon à Montmorillon...) et à des **besoins particuliers en terme de typologie** (engagement de l'Office sur plus de 500 logements seniors d'ici 10 ans, réhabilitations et neufs). Face à cette montée en charge de la programmation, un nouveau monteur d'opération a été recruté.

Habitat de la Vienne continuera ainsi à mettre le développement de son parc et le cadre de vie de ses locataires au premier plan. Notre mission restera, toujours, de leur rendre le meilleur service possible.



HENRI COLIN
Président

« Une année riche de poursuites d'actions et de changements ! »

L'année 2016 est marquée par une confirmation des bons résultats. Les nouvelles orientations prises dès le début de l'année 2014 portent leurs fruits et nous en mesurons dès maintenant les retombées positives.

La réduction record de la vacance commerciale pour la deuxième année consécutive est le fruit du « bouclage » de nos opérations de renouvellement urbain cumulé à la politique commerciale et patrimoniale adaptée de l'Office (-20 % sur 1 an) : soit 187 logements vacants au 31 décembre 2016 pour un objectif de 278. Le taux de vacance commerciale plafonne à 2 %, et 0.8 % seulement à plus de 3 mois. Il convient de noter une baisse spectaculaire sur les secteurs de Châtelleraut centre-ville (-50 vacants) et du Futuroscope. Le travail important de relocation effectué sur Ozon produit lui aussi ses « dividendes » [4 logements vacants fin 2016 contre 26 en 2015 et 62 en 2014].

La baisse de la rotation (qui joue en partie sur la baisse de la vacance) est visible sur la quasi-totalité des secteurs : -1 point (ce qui représente environ 100 départs en moins).

Malgré toutes ces bonnes nouvelles, il n'en reste pas moins que nous devons demeurer vigilants, notamment sur le niveau des impayés, et plus spécifiquement concernant les locataires partis. Ce sujet devant être traité avec attention, l'Office, qui souhaite obtenir de meilleurs résultats en la matière, a programmé un audit pour 2017, en vue de faire le point sur ses pratiques et de les comparer à celles des autres bailleurs.

Alors que l'ANRU 1 à Châtelleraut-Ozon s'achève, les nouveaux contrats de ville ont été mis en place dans le courant de l'année. En effet, 2016 est marquée par la préparation du cadre conventionnel du Nouveau Programme National de Renovation Urbaine (NPNRU2) puisque l'Office a fait le point chiffré sur les besoins d'intervention de son patrimoine en lien avec ses partenaires (État et communes). Le protocole de préfiguration a été signé sur Châtelleraut et Poitiers en avril. L'objectif 2017 reste donc la signature des conventions qui définiront les travaux, leur délai de réalisation ainsi que leurs financements.

Tout ce travail préparatoire n'a pas empêché de répondre de façon pragmatique aux préoccupations

des locataires, en réhabilitant, rénovant ou démolissant certains logements, pour continuer à adapter notre offre locative. C'est aussi une année de préparation de l'avenir puisque 193 logements neufs ont été financés au cours de l'exercice ainsi que 265 réhabilitations de logements (OS lancées en 2016).

2016 est également synonyme d'innovation pour Habitat de la Vienne. Prenons pour exemple le concept de construction industrialisé et innovant retenu, [1^{re} expérimentation] pour la construction de 4 pavillons dans la commune de Bonnes. Doté de performances énergétiques incomparables grâce au concept du « mûr fermé », au-delà de la réglementation thermique en vigueur, le programme de Bonnes est aussi une manière de rappeler que notre Office est en constante évolution, et s'adapte en permanence aux nouveaux enjeux du logement. Une préoccupation qui mobilise d'ailleurs au quotidien l'ensemble des équipes pour développer et entretenir notre patrimoine, favoriser la proximité et performer le service rendu aux locataires.

Au vu de ces bons résultats, je tiens à remercier l'ensemble des acteurs d'Habitat de la Vienne pour leur implication.

Il convient de rappeler que pour maintenir cette performance au service de nos territoires et de leurs habitants, nous avons engagé une réflexion sur notre organisation interne en y apportant quelques adaptations. Malgré une prise d'effet relativement récente (mai 2016), force est de constater que l'ensemble du personnel a confirmé son sens de l'engagement au service de ses missions.

Bien évidemment, aucune organisation n'est définitive car pour rester à l'écoute de notre environnement, les qualités de flexibilité et de réactivité sont nécessaires, ce dont nous ne manquons pas.



PASCAL AVELINE
Directeur Général

- » **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

CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX

- » Jean-Pierre ABELIN
- » Magali BARC
- » Rose-Marie BERTAUD
- » Anne-Florence BOURAT
- » Alain PICHON

PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

- » Anne BRACHET
- » Marion ANDRAULT-DAVID
- » Guy MORVAN
- » Yves BOULOUX
- » Jean-Michel LAMY
- » Philippe MIS

AUTRES MEMBRES

- Représentant une association d'insertion au logement » Michèle PERSONNIER

- Représentant la Caisse d'Allocations Familiales » Charline CESVRE

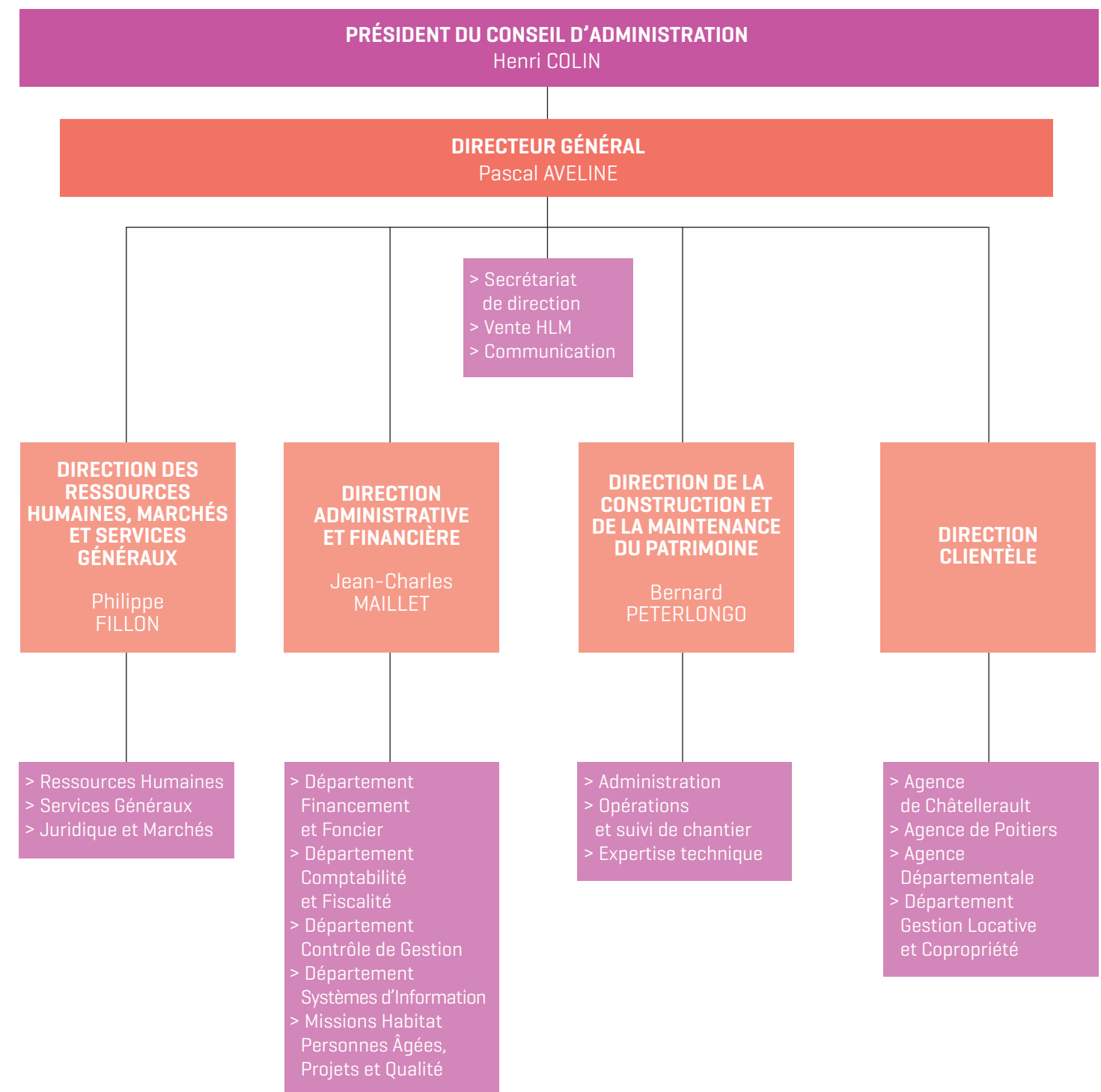
- Représentant l'Union Départementale des Associations Familiales » Émile DUBOSCQ

- Représentant les comités interprofessionnels du logement de la Vienne » Xavier DE BOYSSON

- Représentant les organisation Syndicales » Alain BARREAU
- » Laurent LUCAUD

- Membres élus par les locataires » Joël BOCAT
- » Bernard CHARBONNIER
- » Jean-Marc MANTEAU
- » René ROGÉON

- Membre invité à titre consultatif » Jean-Marie GRATTEAU [secrétaire du CE]



L'OFFICE / Cartographie

AGENCE POITIERS

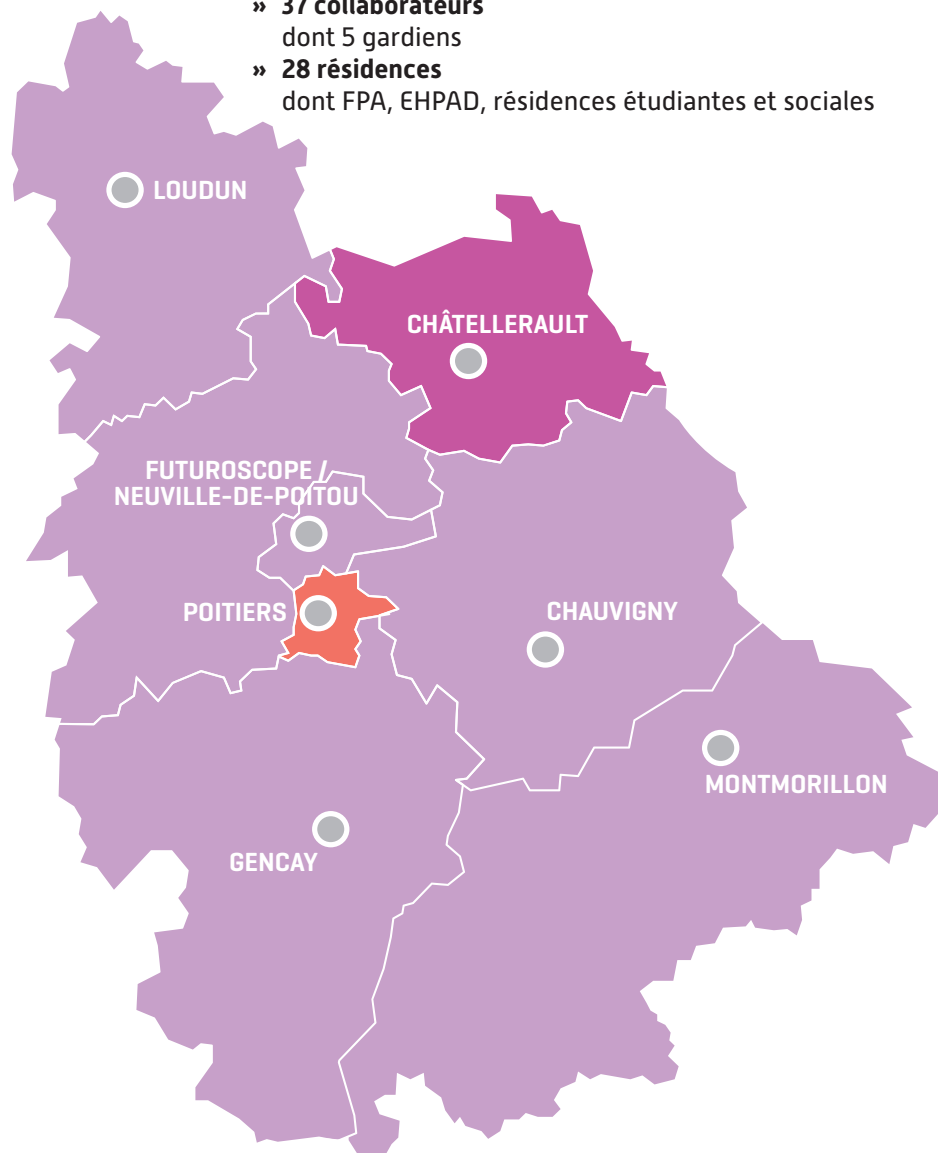
- » **1 agence**
- » **1 relais** (Bellejouane)
- » **2 203 logements**
(1 785 collectifs et 418 individuels)
- » **29 collaborateurs**
dont 12 gardiens
- » **5 résidences**
dont FPA, EHPAD, résidences étudiantes et sociales

AGENCE CHÂTELLERAULT

- » **1 agence**
- » **1 antenne commerciale**
- » **2 410 logements**
(1 743 collectifs et 667 individuels)
- » **33 collaborateurs**
dont 8 gardiens
- » **7 résidences**
dont FPA, EHPAD, résidences étudiantes et sociales

AGENCE DÉPARTEMENTALE

- » **5 antennes** (Futuroscope/Neuville-de-Poitou, Montmorillon, Chauvigny, Loudun, Gencay)
- » **4 894 logements**
(1 691 collectifs et 3 203 individuels)
- » **37 collaborateurs**
dont 5 gardiens
- » **28 résidences**
dont FPA, EHPAD, résidences étudiantes et sociales



12 / Obtention du label HSS®

14 / 1^{er} don de 2 véhicules à l'association PRAM

15 / Mise en conformité avec la loi informatique et libertés

16 / Habitat de la Vienne présente un concept de construction industrialisé et innovant pour ses 4 nouveaux pavillons à Bonnes

17 / Fin de l'ANRU à Châtellerault

18 / Adaptation de l'organisation de l'Office

20 / 1^{er} colloque des gestionnaires de structures organisé par l'Office

20 / Réforme de l'administration territoriale de l'État

21 / Distribution de kits hydro-économes à l'ensemble des locataires

Obtention du label HSS®

L'année 2016 restera sans conteste marquée par l'obtention du label Habitat Senior Services®

L'EXPERTISE SENIOR D'HABITAT DE LA VIENNE : 1^{ER} OPH EN FRANCE À OBTENIR LE LABEL HSS® MENTION « EXCELLENCE »

Les engagements majeurs pris par Habitat de la Vienne envers sa clientèle senior sont aujourd'hui récompensés par le label HSS® obtenu en juin 2016 sous la plus haute distinction. Déjà mis en œuvre dans quelques organismes sociaux au niveau national, il permet aujourd'hui à Habitat de la Vienne de devenir le premier OPH à atteindre ce niveau en France pour ses aménagements en faveur du maintien à domicile des personnes âgées !



Le diplôme « Habitat Senior Services » a été remis à Henri Colin, Président d'Habitat de la Vienne, en présence d'Alain Pichon, Vice-président du Conseil départemental chargé du logement et administrateur d'Habitat de la Vienne, Pascal Aveline, Directeur général d'Habitat de la Vienne et Laure Bourgoïn, chargée de mission Habitat & Services DELPHIS, le vendredi 23 septembre dernier.



À SAVOIR :

L'Office a décidé de réaliser des logements labellisés Habitat Senior Services® sur de nombreuses communes du département afin de disposer d'une offre adaptée là où se trouvent les besoins, aussi bien dans les zones urbaines que dans les zones rurales quand celles-ci proposent des commerces et des services de proximité. Il s'est engagé à labelliser 500 logements d'ici 2025.

MISE EN PLACE DES « ATELIERS ÉQUILIBRE »
ET DES « ATELIERS NUMÉRIQUES »

Pour favoriser le bien vivre à domicile des personnes de plus de 65 ans, Habitat de la Vienne a choisi de répondre aux exigences du label Habitat Senior Services® pour adapter une partie de ses logements aux attentes et besoins de ses locataires seniors.

Ce label participe pleinement à la politique de prévention de la dépendance lancée par les pouvoirs publics en proposant des logements accessibles et adaptés, ainsi que des services spécifiques adaptés aux seniors.

Les ateliers numériques

C'est dans cette optique de proposer des services adaptés aux seniors qu'Habitat de la Vienne a fait le choix de s'appuyer sur des partenaires expérimentés, comme l'association Unis-Cité, pour remplir ses engagements. L'Office et l'association Unis-Cité ont signé une convention de partenariat le 20 décembre 2016 pour la mise en place d'animations numériques ludiques et intergénérationnelles pour les locataires seniors à domicile d'Habitat de la Vienne, dans le cadre du projet Silver Geek. Le partenariat qu'ils vont mener ensemble vise à mobiliser 8 volontaires en service civique âgés de 16 à 25 ans et issus de tous horizons afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées et favoriser le lien social intergénérationnel en aidant au maintien de l'autonomie physique et psychique des seniors par l'usage d'outils numériques ludiques.

Concrètement, Habitat de la Vienne propose à ses locataires senior de plus de 65 ans de participer à des ateliers numériques pour leur permettre de se familiariser avec ces nouveaux outils du quotidien

(tablettes, consoles de jeux...). Ces ateliers, de deux heures environ chaque semaine, se dérouleront près de chez eux de janvier à juin 2017. Ils pourront y apprendre à discuter avec leurs petits enfants en visio-conférence, visiter virtuellement des lieux culturels ou envoyer un email...

Six ateliers entièrement gratuits et réguliers ont été programmés dans 5 communes du Département dès janvier 2017 (Poitiers-Couronnières, Poitiers-Bellejouanne, Châtellerault, Chauvigny, Loudun et Vouillé). L'accompagnement de jeunes volontaires en service civique d'Unis-Cité lors des animations renforce le lien intergénérationnel.



Les ateliers équilibre

Toujours dans le cadre de la démarche HSS, Habitat de la Vienne a conclu une convention de partenariat avec l'EPGV (Comité départemental d'éducation physique et de gymnastique volontaire) afin de proposer à ses locataires âgés de plus de 65 ans de participer à des ateliers équilibre. Ces animations ont pour objectif de lutter contre la sédentarité grâce à la pratique d'exercices adaptés et ludiques. Elles contribuent également à créer sur les territoires une dynamique positive pour nos locataires dont certains souffrent d'isolement. Les seniors peuvent y stimuler leur sens de l'équilibre, dramatiser la chute, en réduire l'impact psychologique et rompre l'isolement.



Les premières séances ont eu lieu dès septembre 2016 à Latillé et se poursuivront en 2017 sur les communes de Roches-Prémarie Andillé, Chauvigny, Châtellerault et Loudun.

1^{er} don de 2 véhicules à l'association PRAM

Habitat de la Vienne a décidé de participer au projet d'utilité sociale au service de l'insertion et de l'accès à l'emploi des personnes de sa région, porté par l'association PRAM, en lui confiant les clés de 2 véhicules le 17 février 2016. Dans le cadre de l'entre-



tien et du renouvellement de sa flotte automobile, Habitat de la Vienne a identifié 2 voitures, en très bon état de fonctionnement, et les a proposés à la plateforme régionale d'aide à la mobilité (PRAM) qui collecte des voitures, les remet en état, pour les céder ensuite à bas prix à des personnes en situation de fragilité économique ou sociale, orientées par des travailleurs sociaux (parents isolés, jeunes actifs, travailleurs pauvres...).

Avec en moyenne 185000 kilomètres au compteur, les 2 Citroën Saxo de l'Office ont fait le bonheur de bénéficiaires : « chaque voiture donnée, c'est une personne aidée qui pourra se rendre au travail, se déplacer en zone rurale ou péri-urbaine... » a déclaré Henri Colin, Président d'Habitat de la Vienne, qui soulignait combien il était important de lever les freins à la mobilité rencontrés par une partie de la population résidant en Poitou-Charentes, et ce, pour lutter contre l'exclusion, l'isolement social mais également favoriser le retour à l'emploi, notamment en zone rurale.

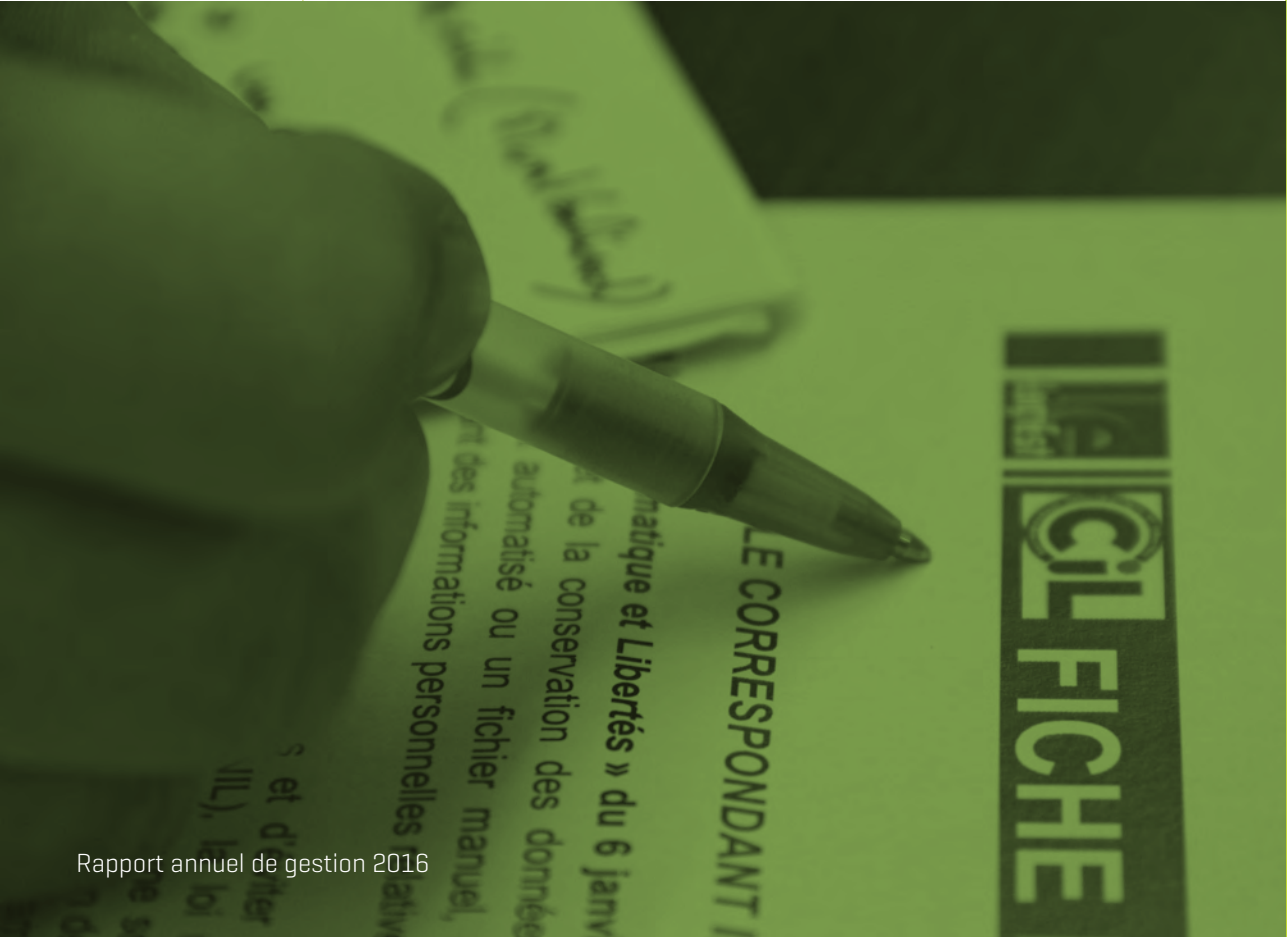
Mise en conformité avec la loi informatique et libertés

Les bailleurs sociaux traitent quotidiennement de nombreuses données à caractère personnel, qui relèvent de la loi « informatique et libertés ». En tant que responsable de traitement de ces données, l'Office doit veiller à ce qu'elles soient collectées pour un usage déterminé, légitime et pertinent et qu'elles soient conservées en toute sécurité et confidentialité, dans le respect du droit des personnes (droit à l'information, modification et suppression).

Pour se mettre en conformité avec la loi, Habitat de la Vienne s'est donc associé à la démarche de l'AROSH Poitou Charentes qui a lancé une consultation et retenu pour une durée de 3 ans un CIL (Correspondant informatique et libertés) mutualisé : c'est la société ACTECIL qui a été retenue.

Les CIL sont chargés de conseiller les professionnels, de diffuser la culture « informatique et libertés » et de veiller à la conformité de leurs activités en matière de traitement des données personnelles. Afin d'assurer ces missions, le CIL sera accompagné par 2 RIL (Relais informatique et libertés) désignés au sein d'Habitat de la Vienne : Jacqueline Cotillon et Julien Gaillard. Les RIL sont les relais entre le CIL et les équipes d'Habitat de la Vienne ; leur rôle consiste à sensibiliser les équipes, et accompagner le CIL dans sa mission de mise en conformité à la loi informatique et libertés.

Un état des lieux a été réalisé par le CIL fin septembre afin de déterminer le niveau de risque actuel d'Habitat de la Vienne en cas de contrôle CNIL. Un rapport sera ensuite transmis et présenté à la direction avec une feuille de route pour initier la démarche de mise en conformité.



Habitat de la Vienne présente un concept de construction industrialisé et innovant pour ses 4 nouveaux pavillons à Bonnes

LIVRAISON EN 4 MOIS SEULEMENT

Le maire, Michel Saumonneau, et Pascal Aveline, Directeur général d'Habitat de la Vienne, présentaient le 10 mai 2016 le concept de construction industrialisé et innovant retenu pour la construction de 4 maisons seniors dans le lotissement « les Terrageaux » à Bonnes.

Habitat de la Vienne a choisi pour la première fois de confier son projet de construction à la société Kazal Industrie, constructeur de maisons individuelles à ossature bois. Dotées de performances énergétiques incomparables au-delà de la réglementation thermique en vigueur (toutes les maisons ont une performance à minima 30% supérieure aux exigences de la RT2012), ce mode constructif à ossature bois confère aux maisons un confort inégalé avec un faible coût de consommation énergétique. Grâce à une conception bioclimatique et à des équipements ultraperformants, ces constructions atteignent des performances proches du passif. Très attaché au rapport qualité-prix, à la recherche de l'innovation et à la performance énergétique pour ses programmes de construction, Habitat de la Vienne a été séduit par ce concept qui existe depuis 20 ans déjà en Allemagne pour la rapidité et la sécurité dans les délais de livraison, notamment grâce au concept basé sur la technique du « mur fermé » : l'ensemble des éléments qui composent le mur sont pré-assemblés et posés en usine à Bressuire (Deux-Sèvres), puis les murs sont assemblés sur site. Il faut seulement deux jours pour assembler les 4 maisons de Bonnes, après deux jours d'usine.



voir la vidéo

À SAVOIR :

Créée le 2 mai 2014, Kazal Industrie a fourni en moins d'un an les 22000 m² d'ossature bois au Center Parcs des Trois-Moutiers à Morton dans la Vienne.



Ozon - CHÂTELLERAULT

Fin de l'ANRU à Châtellerault-Ozon

À SAVOIR :

Le programme de rénovation urbaine de la plaine d'Ozon à Châtellerault (2007-2017) :

- » déconstruction de 371 logements ;
- » réhabilitation ou résidentialisation de 584 logements ;
- » travaux de qualité de service portant sur 274 logements ;
- » reconstruction de 273 logements ;
- » changement d'usage d'1 immeuble (1 cage d'escalier).

Le chantier de démolition de la tour T8, à l'extrémité est du pont Lyautey, sur les dernières semaines de l'année 2016, marque la fin de 10 ans de rénovation sur le quartier d'Ozon et offre une nouvelle entrée de ville plus attractive avec des logements à taille humaine, à l'exemple des pavillons et petits immeubles de la rue Charles Peguy (ancien bâtiment Laplace).



Adaptation de l'organisation de l'Office

La Direction générale a présenté le contexte et les objectifs conduisant à une adaptation de l'organisation des services d'Habitat de la Vienne, à savoir, une nécessité de réactualiser l'organigramme, la fin du projet d'entreprise 2003/2013, un environnement plus instable lié à la réforme territoriale, une nouvelle gouvernance avec de nouveaux enjeux imposant une plus grande réactivité et la volonté de positionner l'Office comme un acteur moteur de la coopération.



Les projets de notre organisme étant à la fois la lutte contre la vacance en mettant tous les moyens pour renverser la tendance des dernières années, la professionnalisation de la fonction vente HLM, ainsi que la mise en place de la labellisation Habitat Senior Services, première véritable démarche qualité. La poursuite de l'optimisation de la gestion et du suivi des réclamations ainsi que la rationalisation des coûts de gestion font partie intégrante des objectifs de l'adaptation de l'organisation.

Les représentants du personnel ont pleinement joué leur rôle en examinant avec précision l'ensemble des fiches de postes et la répercussion sur la charge de travail des salariés, en séance des Comités d'entreprise et également en CHSCT où un avis consultatif a été rendu.

LE REGROUPEMENT DES ANTENNES DU FUTUROSCOPE ET DE NEUVILLE DE POITOU

Un ensemble d'adaptations ont été mis en place dans le courant de l'année 2016. Parmi elles, le regroupement des antennes du Futuroscope et de Neuville-de-Poitou sur le site du parc permettant, entre autre, **une dynamique commerciale de la part des chargées de clientèle qui pourront profiter de cette union pour prospecter.**

Avec ces nouveaux locaux, les locataires retrouvent l'ensemble des prestations proposées par Habitat de la Vienne, dans un environnement doté d'espaces collaboratifs plus conviviaux. C'est donc une nouvelle antenne conçue pour mettre le conseil et la qualité de service au premier plan.



1^{er} colloque des gestionnaires de structures organisé par l'Office

Depuis des années, l'Office réunit une fois par an l'ensemble des gestionnaires de structures dont il est propriétaire pour faire un point sur l'actualité et les projets menés par l'organisme.

L'Office souhaitait faire évoluer cette rencontre ; **un colloque fut donc organisé le 22 novembre 2016 sur le thème « La Responsabilité des Directeurs de structures sociales et médico-sociales » animé par des experts (avocat spécialisé et bureau de contrôle).**

Une quarantaine de personnes ont participé à cet événement.



Colloque des gestionnaires de structures organisé par Habitat de la Vienne au Centre de Conférences de POITIERS le 22 novembre 2016

Réforme de l'administration territoriale de l'État

Afin d'accroître l'efficacité de l'action publique, la réforme territoriale a réduit le nombre de régions de 22 à 13. Depuis le 1^{er} janvier 2016, les anciennes régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes sont réunies au sein d'une même collectivité.

Depuis cette date, Habitat de la Vienne, 1^{er} bailleur de l'ancienne Région Poitou-Charentes, se met en ordre de marche afin de consolider sa position sur son territoire et bâtir l'avenir pour trouver toute sa place dans la Nouvelle Grande Région grâce à son savoir-faire, sa capacité d'évolution et d'adaptation, pour

toujours mieux répondre aux besoins des habitants et des communes.

Cette évolution majeure a immédiatement contraint Habitat de la Vienne à adapter la stratégie de l'organisme aux nouveaux interlocuteurs, partenaires, et de manière plus globale, aux nouveaux services de l'État. Plus concrètement, Habitat de la Vienne s'approprie ces nouvelles règles et développe les collaborations nécessaires à leur mise en œuvre afin de faciliter la production de logements adaptés aux besoins des populations et au développement de son territoire.

Distribution de kits hydro-économes à l'ensemble des locataires

Habitat de la Vienne a signé une convention avec Enviro Développement le 6 avril 2016, société implantée sur Châtelleraut depuis 1996, pour la **distribution gratuite de kits hydro-économes innovants à l'ensemble de ses locataires, soit 9 500 logements.** Les kits, comprenant 1 livret « trucs et astuces pour réduire sa facture d'eau et d'énergie », 1 pommeau de douche, 2 aérateurs (dits « mousseurs ») et 10 ampoules LED de classe A+, d'une durée de vie d'au moins 15 000 heures (18 ans environ), sont labellisés NF ou Watersense, et bénéficient ainsi du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE). **Habitat de la Vienne, qui a pris de nombreux engagements en faveur du développement durable depuis plusieurs années** (lancement



de sa Charte de développement durable en 2011), est toujours très soucieux de maintenir un faible niveau de charges pour ses locataires. Ce partenariat avec Enviro Développement est une nouvelle opportunité pour économiser de l'eau et de l'électricité et faire du bien à la planète.

En complément de la campagne de distribution, **une vidéo tutorielle a été réalisée avec la participation d'un plombier Habitat de la Vienne et d'une locataire**, afin de montrer les gestes simples à réaliser pour installer facilement tous les accessoires du kit.

voir la vidéo



Extraits du livret Trucs et astuces pour réduire sa facture d'eau et d'énergie

Chapitre 2 L'ANNÉE 2016

24 / Actualité juridique
26 / Actualité économique
27 / La passation des marchés

Actualité juridique

La réforme de la gestion de la demande et des attributions de logement social, portée par les lois ALUR et LAMY a marqué l'activité de la gestion locative en 2016.

Sur le volet gestion de la demande, elle vise à rendre le demandeur actif de sa demande, et pour cela, à lui donner toutes les informations dont il a besoin et à l'accompagner dans ses démarches.

Sur le volet attributions, la réforme vise surtout à garantir la mise en œuvre du droit au logement et à rechercher plus de mixité sociale.

La place de l'EPCI est centrale dans l'organisation de la mise en œuvre de cette réforme, et la définition des orientations ainsi que la mise en place des outils doivent être partagés entre tous les acteurs concernés (collectivités, État, bailleurs...).

Grand Poitiers, s'appuyant sur la Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS) déjà mise en place et sur de multiples réunions partenariales (communes, bailleurs sociaux, État...) a donc travaillé courant 2016 sur un nouveau projet visant à définir une politique sociale intercommunale, inter-bailleurs et gérée localement, y compris pour les mutations.

Ce travail a abouti à la Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET), document qui a été validé lors de la Conférence intercommunale du logement du 3 novembre 2016. La CIET territorialise les objectifs de mixité sociale par commune et quartiers à l'aide de 39 fiches territoriales, définit les outils permettant leur mise en œuvre et acte les engagements de l'ensemble des signataires.

Dans le même cadre, la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC), autre EPCI du Département, a adopté le 8 décembre 2016, la CIET de la CAPC préparée courant 2016 avec l'ensemble des partenaires concernés.

Votée le 22 décembre 2016, la loi Égalité et Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017, conforte globalement les orientations de la loi ALUR mais apporte aussi de nouvelles dispositions qui devront être prises en compte dans les démarches locales. Cette loi impose aux organismes de déposer une deuxième génération de CUS (Convention d'utilité sociale) auprès des services de l'État avant le 31 décembre 2017, pour signature au plus tard en juin 2018. L'année 2017 sera consacrée à l'élaboration de cette CUS 2 détaillant les engagements pris par les organismes sur leur politique patrimoniale, sociale et de qualité de service.



Agence de quartier - POITIERS

ORDONNANCE 2015 – MARCHÉS PUBLICS

Depuis le 1^{er} avril 2016, les OPH, ainsi que les autres pouvoirs adjudicateurs sont soumis pour leurs achats à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

Ces textes, transpositions de directives européennes de 2014, remplacent tant l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 et le décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, que le code des marchés publics.

Sans assister à une réelle révolution, des points demeurent en suspens.

L'impact immédiatement mesurable de cette réforme a été un **changement de composition de la commission d'appel d'offres en procédure formalisées des OPH** qui, jusqu'ici, était libre. Sur ce point, rien est encore fixé de manière définitive, et des modifications sont annoncées prochainement.

Une autre incertitude, par ailleurs, demeure sur les consultations de marchés de maîtrise d'œuvre. Si l'ordonnance et le décret n'apportent rien de nouveau, il n'en va pas de même avec la loi architecture du 8 juillet 2016. Cette dernière impose à tous les maîtres d'ouvrage soumis à la loi MOP de recourir aux concours pour la réalisation d'ouvrage de bâtiments, dans les conditions fixées par décret. Ce décret n'est toujours pas paru et pourrait avoir un impact non négligeable sur notre activité si cette obligation pesait sur les consultations en dessous des seuils de procédure formalisée.



Actualité économique

LES LOYERS

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la révision sur une année des loyers pratiqués des logements appartenant aux organismes HLM ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) sur la base de l'indice du troisième trimestre de l'année précédente.

Au 3^e trimestre 2015, le taux de l'IRL était de **0,02 %**, taux de l'évolution globale de nos loyers pour l'année 2016.

LIVRET A

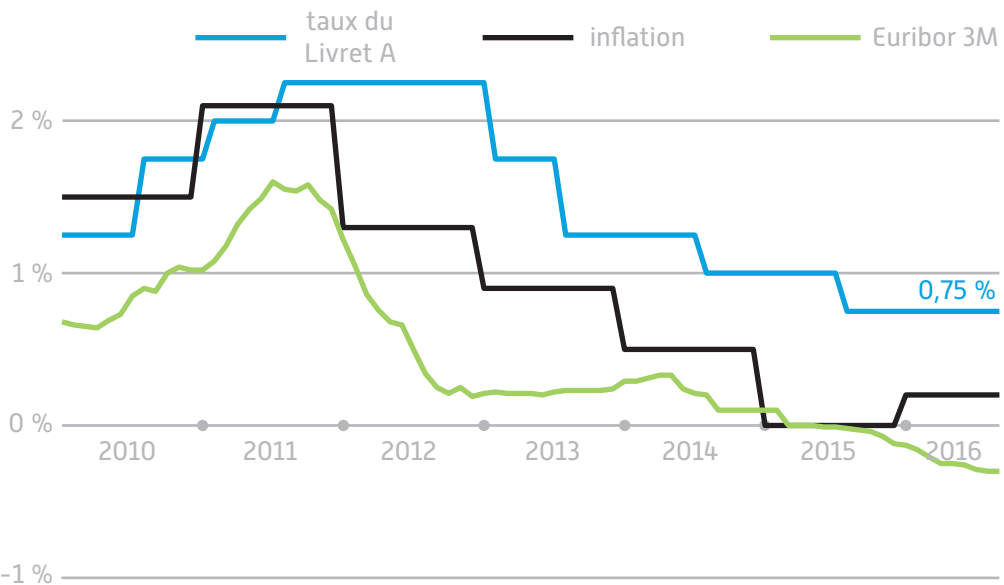
Le taux du livret A est stable à 0,75 % depuis le 1^{er} août 2015. Au vu de la chute des deux piliers de son mode de calcul que sont l'inflation (hors tabac) et les taux du marché monétaire, il aurait même pu s'ajuster encore à la baisse. Mais à chaque fois, le gouvernement est intervenu pour maintenir le taux.

En août 2016, la méthode de calcul a été modifiée. La réforme comporte deux volets principaux :

- » D'abord, les indices actuellement utilisés dans la formule pour les taux monétaires et l'inflation seront lissés sur 6 mois, afin de prévenir toute variation brutale, à la hausse ou à la baisse, du taux du livret A ;
- » Ensuite, dans la nouvelle formule, la majoration de 0,25 point de pourcentage par rapport à l'inflation est suspendue lorsque l'écart entre l'inflation et les taux monétaires est supérieur ou égal à 0,25 point de pourcentage.

Cependant le ministre de l'économie a précisé qu'elle ne s'appliquerait pas en février 2017 mais à partir de la révision du mois d'août. Il faut également relever que le Gouvernement restera libre de fixer le taux du livret A qu'il estime opportun.

Livret A et composantes



INFLATION, ICC ET IRL

En moyenne, sur les 12 mois de l'année 2016, **l'inflation est restée faible**. Les prix ont augmenté de 0,2 % par rapport à 2015.

l'année, le gouvernement a prévu une hausse de 0,8 %, quand la Banque de France table sur une progression de 1,2 %, avant 1,4 % en 2018.

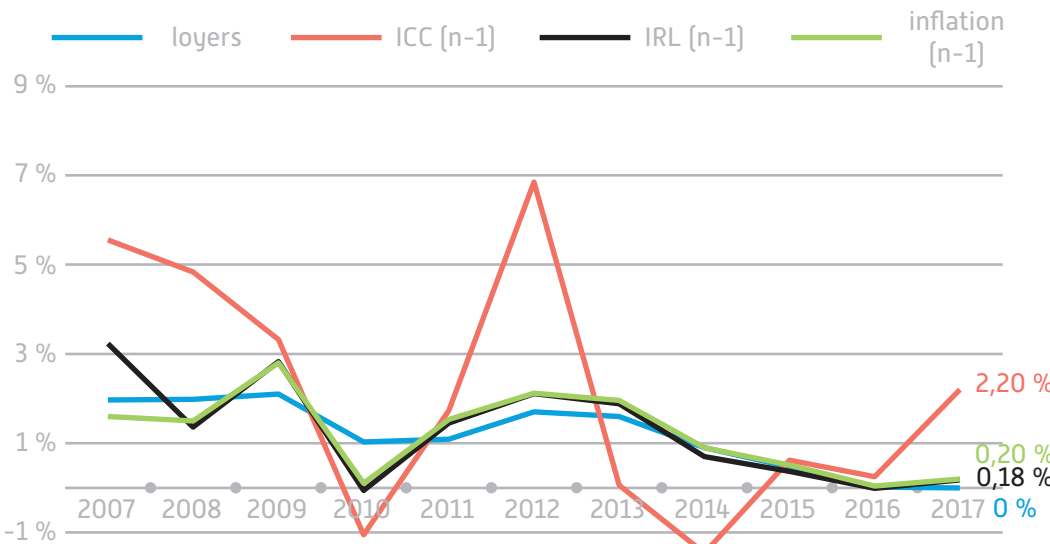
Selon l'Insee, le redémarrage de l'inflation sur les derniers mois de 2016 s'explique en grande partie par la hausse des cours du pétrole, proches de 55 dollars le baril, après être tombés sous la barre des 30 dollars en début d'année.

Les effets de la **politique de Quantitative Easing** (injection massive de liquidités) de la Banque centrale européenne ont permis d'éviter une spirale déflationniste mais n'ont pas réussi à faire repartir l'inflation vers l'objectif de 2 %.

D'après l'Insee, **l'inflation devrait augmenter au premier semestre 2017, mais à un rythme modéré**, de 1 % en rythme annuel en juin 2017. Pour l'ensemble de

L'Indice des Coûts de la Construction est à la hausse sur le dernier indice, conséquence de la reprise engagée en 2016 sur le secteur du bâtiment au niveau national.

Évolution des indices de l'inflation, des loyers, du coût de la consommation et de la révision des loyers sur 10 ans



La passation des marchés

L'année 2016 a fait l'objet de 36 procédures de consultations réparties de la manière suivante :

- » 4 procédures formalisées [1 accord cadre pour les travaux d'entretien et réparation du patrimoine – 3 procédures de services : entretien des ascenseurs, entretien des chaufferies des foyers et EHPAD et la prévoyance] ;
- » 22 procédures adaptées [12 de travaux – 2 de fournitures et 18 procédures de services].

L'ensemble de ces procédures ont donné lieu à la **réduction de 258 marchés**.



30 / Le patrimoine

31 / La politique des ventes

32 / Les attributions et la vacance

38 / La demande de logements

39 / Le recouvrement

45 / Les relations locatives

Le patrimoine



La Croix Saume - CIVRAY

En 2016, nous avons mis en service 123 nouveaux logements et réalisé 25 ventes. 120 logements ont été détruits (Ozon T8 à Châtellerault, La Croix Saume à Civray), ainsi que le FPA de Vouillé.

Au 31 décembre 2016, notre patrimoine est composé de :

9507 logements

1925 équivalents
logements
des foyers et résidences soc.

18 commerces

5027 garages/
parkings

20 autres
locaux

La politique des ventes

Nous avons poursuivi la politique de vente validée par le CA du 11/12/13 : ainsi 25 ventes ont été réalisées en 2016.

La souplesse accordée par le CA sur la négociation des prix et la possibilité de vendre des biens suite aux départs des locataires occupants sur certaines communes favorise la réalisation des ventes.

Ces ventes ont permis de dégager une plus-value de 1 419 328,83 € laquelle vient alimenter notre autofinancement et servira de fonds propres pour de nouvelles opérations.

À noter également la suite et fin de la commercialisation du programme de 16 lots à bâtir sur la commune des Roches-Prémarie pour lequel la totalité des terrains a été vendue.

État des ventes
réalisées en 2016

Brux	1
Buxerolles	1
Cenon-sur-Vienne	1
Curzay-sur-Vonne	1
Coussay-les-Bois	1
La Grimaudière	1
Loudun	5
Lusignan	2
Mirebeau	1
Montmorillon	1
Neuville-de-Poitou	1
Poitiers	5
Roiffé	1
Sommières-du-Clain	2
Vivonne	1
TOTAL	25 VENTES

Devenez propriétaire à CENON-sur-VIENNE

PAVILLON T3
7 IMP. ALBERT CAMUS

75 000* €
*prix locataires
Habitat de La Vienne

80 000** €
**prix non locataires
Habitat de La Vienne
(hors frais de notaire)

Logement économe
D
301 kWh/m²/an

Logement économe
E
301 kWh/m²/an

Logement économe
F
301 kWh/m²/an

Logement économe
G
301 kWh/m²/an

Logement économe
H
301 kWh/m²/an

Logement économe
I
301 kWh/m²/an

Logement économe
J
301 kWh/m²/an

Logement économe
K
301 kWh/m²/an

Logement économe
L
301 kWh/m²/an

Logement économe
M
301 kWh/m²/an

Logement économe
N
301 kWh/m²/an

Logement économe
O
301 kWh/m²/an

Logement économe
P
301 kWh/m²/an

Logement économe
Q
301 kWh/m²/an

Logement économe
R
301 kWh/m²/an

Logement économe
S
301 kWh/m²/an

Logement économe
T
301 kWh/m²/an

Logement économe
U
301 kWh/m²/an

Logement économe
V
301 kWh/m²/an

Logement économe
W
301 kWh/m²/an

Logement économe
X
301 kWh/m²/an

Logement économe
Y
301 kWh/m²/an

Logement économe
Z
301 kWh/m²/an

HABITAT
de la VIENNE
L'habitat en toute sérénité

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

Pavillon T3 à étage
de 66 m²
Sur terrain de 612 m²

- ENTRÉE, CUISINE FERMÉE
PIÈCE DE VIE, WC ET
RANGEMENTS. ÉTAGE :
DÉGAGEMENT, 2 CHAMBRES
ET SDB
- GARAGE
- JARDIN CLOS SANS VIS À VIS
- CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

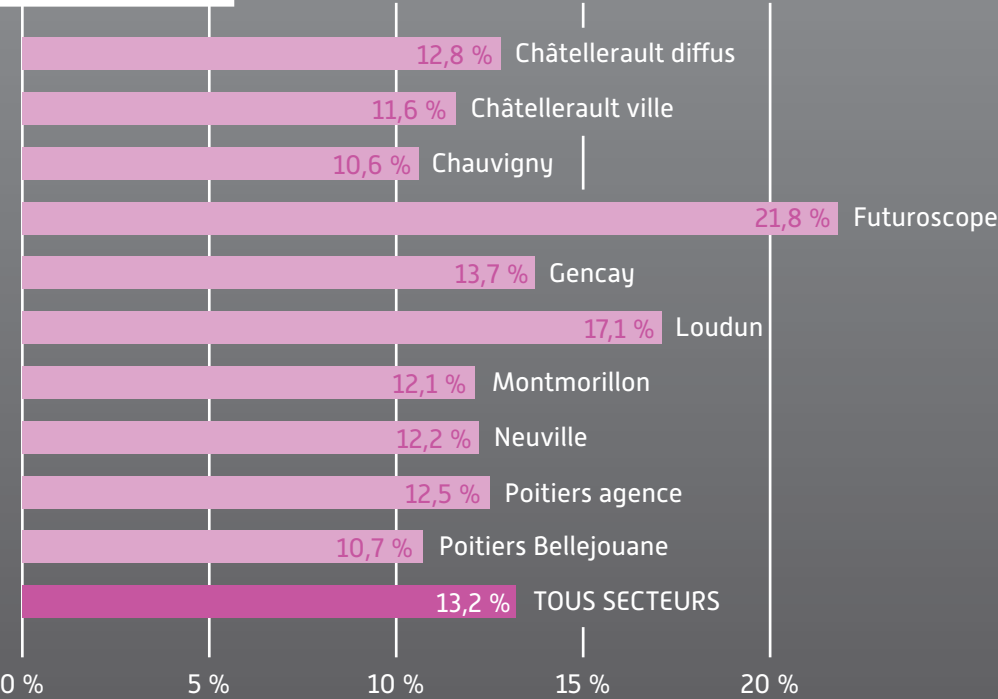
Les attributions et la vacance

LE TAUX DE ROTATION

Le taux de rotation a baissé sur la quasi-totalité des secteurs en 2016 ; il est de 13,2 % (14,2 % en 2015). On note cependant une hausse sur les secteurs de Loudun et de Gençay par rapport à 2015.

En 2016, 1247 départs ont été enregistrés, contre 1333 en 2015. Habitat de la Vienne a traité par ailleurs 173 demandes de mutation, soit 13,9 % des départs, chiffres en légère baisse par rapport à 2015 (194 mutations soit 14,5% des départs).

Taux de rotation par secteur



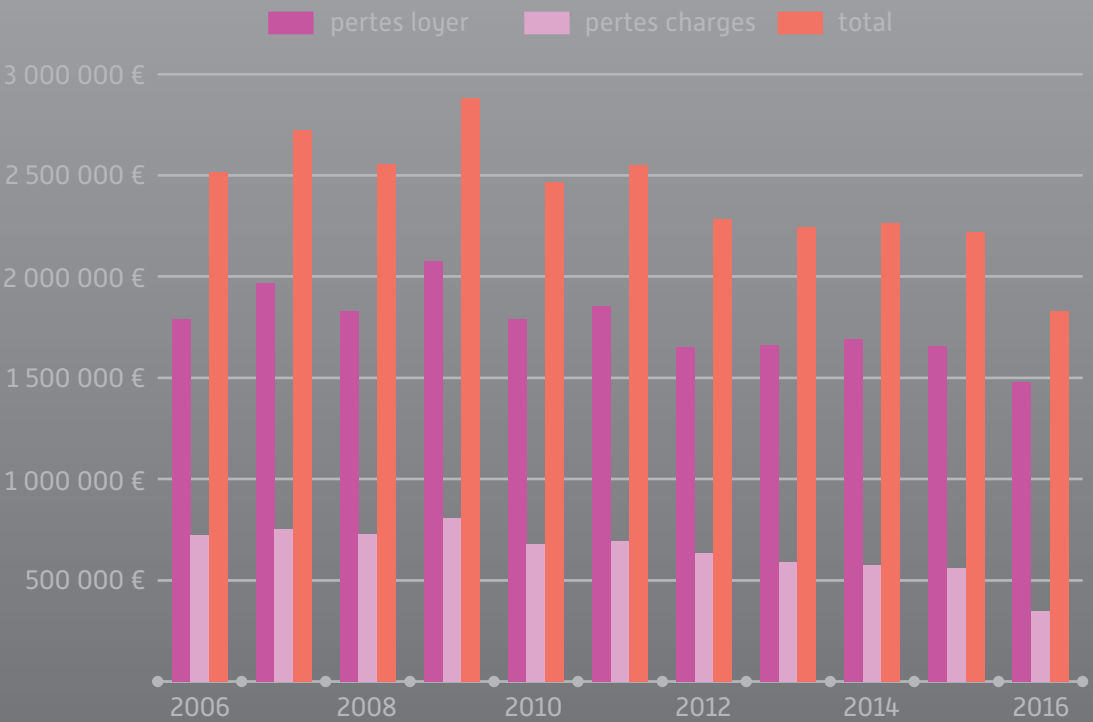
LE COÛT DE LA VACANCE

	2016	évolution sur 1 an
Vacance commerciale (loy.+ch.)	1 114 191	- 22 %
Vacance technique (loy.+ch.)	337 498	73 %
Vacance stratégique (loy.+ch.)	374 376	- 38 %

Une forte diminution de la vacance stratégique a été constatée en 2016 en raison des opérations de démolition sur le bâtiment T8 à Châtelleraut et La Croix Saume à Civray (120 logements au total), faisant passer le nombre de logements vacants stratégiques de 141 à 31.

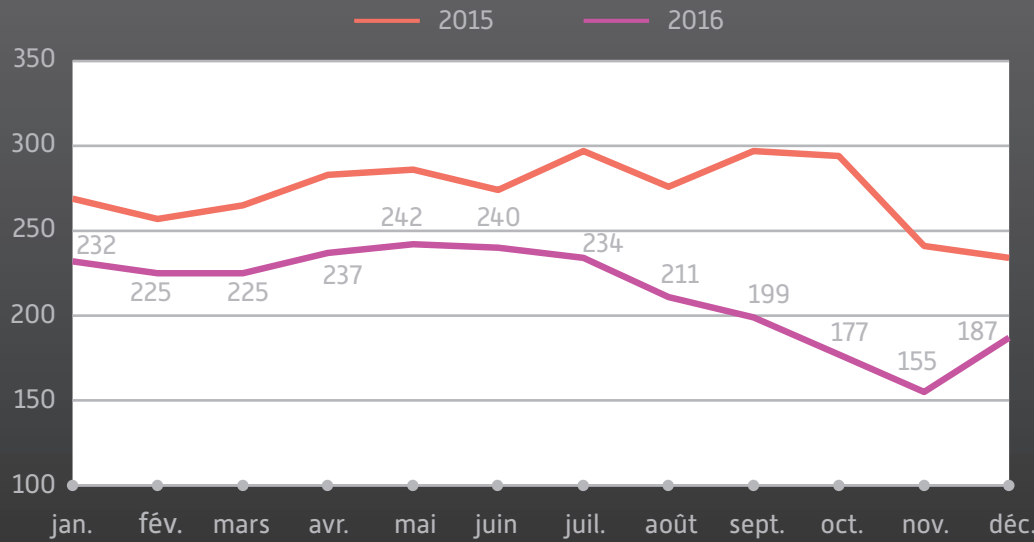
La vacance technique est stable : 70 logements, dont 34 sur les PSR aux Renardières à Châtelleraut avant une éventuelle démolition dans le cadre de l'ANRU 2.

Pertes dues à la vacance

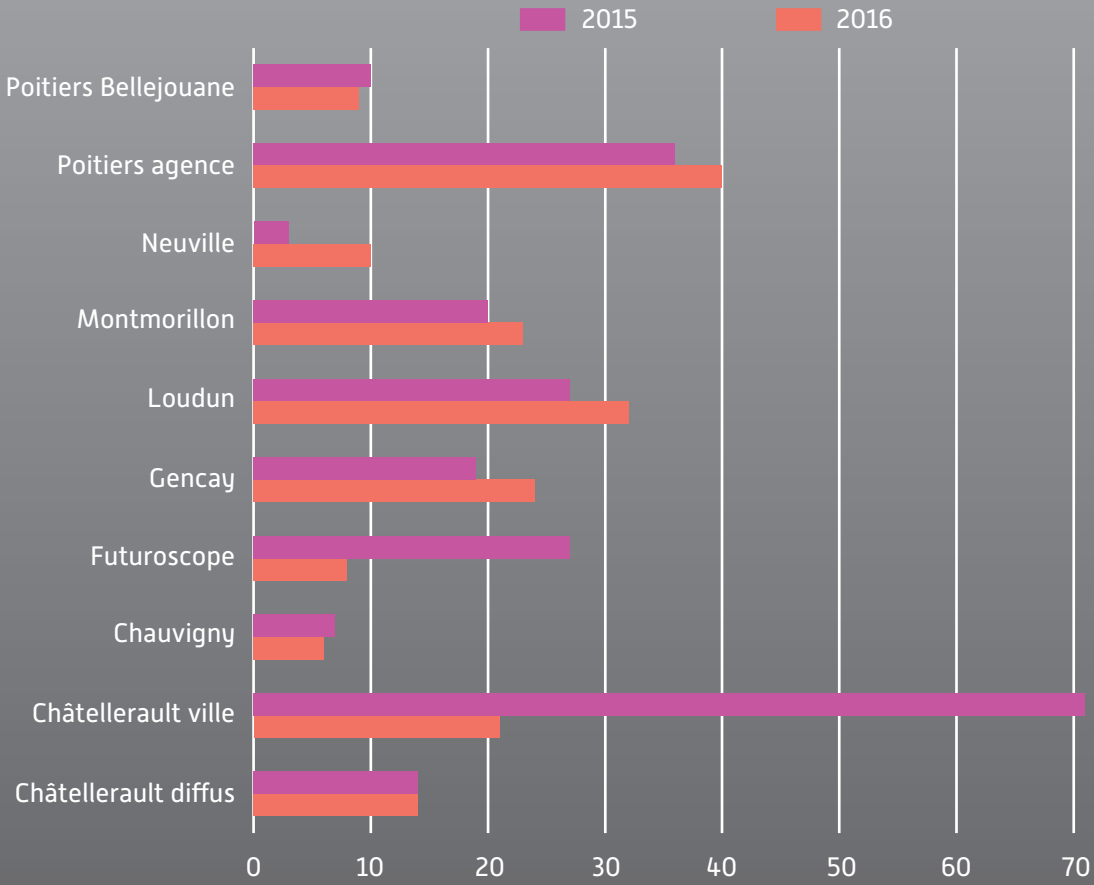


La vacance commerciale est en forte diminution en nombre (- 47 vacants/1an) et en coût [- 22 %, pertes loyers et charges] de 18 %, ce qui a permis de limiter la perte à 2,33 % du quittancement 2016 pour un objectif fixé à 2,90 % (187 logements vacants au 31/12/2016 pour un objectif de 278).

Vacance commerciale tous secteurs (comparaison n-1)



Évolution de la vacance par secteur



Vacance commerciale en nombre

	2016	évolution sur 1 an	vacance commerciale à + 3 mois
Châtelleraut diffus	14	0 %	3
Châtelleraut ville	21	- 70 %	7
Chauvigny	6	- 14 %	5
Futuroscope	8	- 70 %	5
Gencay	24	26 %	11
Loudun	32	18 %	13
Montmorillon	23	15 %	10
Neuville	10	233 %	2
Poitiers agence	40	11 %	9
Poitiers Bellejouane	9	- 10 %	6
TOTAL	187	- 20 %	71

Détail de la vacance commerciale en 2016
(pertes loyers et charges)

	2016	évolution sur 1 an
Châtelleraut diffus	62 074	- 13 %
Châtelleraut ville	229 774	- 60 %
Chauvigny	52 429	- 19 %
Futuroscope	156 795	- 11 %
Gencay	110 382	- 51 %
Loudun	151 142	- 13 %
Montmorillon	109 416	- 22 %
Neuville	26 799	- 27 %
Poitiers agence	178 503	- 13 %
Poitiers Bellejouane	36 871	- 18 %
TOTAL	1 114 191,31	- 22 %

Secteur de Poitiers

Le coût de la vacance commerciale est en hausse sur les deux secteurs de l'agence de Poitiers.

Les grands immeubles des Couronneries, Orion-Véga et Cassiopée, connaissent toujours quelques difficultés de relocation.

Il convient de noter l'augmentation du nombre de logements avec une procédure contentieuse pour lesquels les délais de vacances sont longs du fait de la réglementation et des travaux à réaliser par la suite.

Le taux de rotation sur le secteur de Bellejouanne a diminué, mais il y a eu une vingtaine de logements à relouer suite aux travaux de réhabilitation.

Par ailleurs, il y a eu la livraison de 37 logements pour les programmes neufs de la Grande Sablière à Buxerolles, la Matauderie/les Arcs à Saint-Benoît et la préparation des livraisons des 6 pavillons de Bellejouanne et des 29 appartements du « Clos de Nouaillé » sur Poitiers.

Secteur de Châtelleraut

On note une poursuite de la baisse de la vacance qu'elle soit financière (- 60,6 % sur Châtelleraut Ville) comme en nombre de logements (71 logements en 2015 contre 21 logements en 2016). Cela s'explique par la poursuite de la relocation sur le quartier de la Plaine d'Ozon, en particulier sur le bâtiment 15, situé rue Charles Péguy et sur le secteur de Sainte-Catherine en maintenant notre politique de remise commerciale et de transformation de T3 en T2 pour répondre aux besoins de

la clientèle. Ces résultats s'expliquent aussi par la poursuite de la baisse du taux de rotation global sur ce secteur (12,92 % en 2015 contre 11,6 % en 2016).

Concernant le secteur diffus, les résultats sont maintenus avec 14 logements vacants également en 2016 mais il est à noter que les difficultés sont surtout présentes sur les collectifs des Ormes et de Port de Piles pour lesquels la demande est très détendue.

Secteur de l'Agence
départementale

On constate sur ce secteur une **stabilisation de la vacance commerciale, une légère baisse de la vacance de plus de trois mois et une petite augmentation en termes de coût**. La situation est cependant différente en fonction des secteurs :

Chauvigny : on constate une **diminution en coût et nombre**, qui s'explique par une baisse du taux de rotation, mais également par la poursuite de la relocation des logements de Saint-Savin.

Futuroscope : on constate sur ce secteur une **baisse de la vacance** qu'elle soit financière (- 11.8 %) ou en nombre (27 logement en 2015 contre 8 en 2016).

Cette amélioration s'explique par une **baisse du taux de rotation**, une **commercialisation renforcée**, mais également par des **aménagements réalisés dans certains logements**, afin de les rendre plus attractifs.

La mise en location de cinq logements meublés sur le site du Futuroscope, durant l'été 2016, a permis de donner une nouvelle dynamique, mais également de diversifier notre offre face à la concurrence accrue.

Gençay : sur ce secteur l'**augmentation de la vacance** qu'elle soit financière ou en nombre perdure. Les principales difficultés résident sur la relocation des appartements de type 5 dans nos collectifs d'Iteuil et sur les pavillons de type 4 sur des communes peu attractives. On constate également une **augmentation du taux de rotation**.

Pavillons seniors - NIEUIL-L'ESPOIR



Les Grangeries - SÈVRES-ANXAUMONT

Loudun : on observe une **légère augmentation de la vacance** en nombre comme en coût, ainsi qu'un taux de rotation plus élevé qu'en 2015. La vacance de plus de 3 mois quant à elle stagne.

La mise en location de plusieurs programmes neufs, mais aussi la remise en location de logements suite aux travaux de réhabilitation du Grillemont ont créé un **surcroît d'activité pour l'antenne**.

En 2016, ce secteur a eu quelques libérations de logements avec procédure contentieuse, qui entraînent une augmentation du temps de vacance, du fait de délais réglementaires allongés et des travaux importants à réaliser.

Montmorillon : on distingue une **hausse de la vacance** en nombre et en coût. La difficulté porte toujours sur les pavillons vacants sur des communes peu attractives.

Il est à noter que ce secteur a connu une importante baisse du nombre de logements vacants entre le mois de juillet et le mois de novembre 2016 et a connu un pic de départ au mois de décembre (passage de 11 logements vacants en novembre à 23 en décembre 2016).

Neuville : on constate une **augmentation de la vacance en nombre, mais les résultats restent très favorables**. La baisse du coût de la vacance s'est d'ailleurs poursuivie sur 2016 (- 27 %).



Les Tournesols
SAINT-GEORGES-LÈS-BAILLARGEAUX

LES ATTRIBUTIONS

Le nombre d'attributions en 2016 est de 1384 dont 123 logements neufs.

79 % des nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, et 17 % ont des ressources comprises entre 60 et 100 % des plafonds HLM (stabilité par rapport à 2015).

Au 31 décembre 2016, 5477 locataires bénéficiaient d'une aide personnelle au logement (AL ou APL), soit 59,5 % des locataires (contre 60 % en 2015).

Pour le mois de décembre 2016, le montant moyen de l'APL par allocataire était de 238 € pour un montant moyen de loyer de 314 €.

LA COMMISSION DE RÉSERVATION PRÉFECTORALE ET DALO

La commission de réservation préfectorale a examiné 222 dossiers au cours de 12 commissions.

35 % des demandeurs avaient entre 35 et 44 ans.

45 % étaient des personnes isolées et 49 % des bénéficiaires du RSA.

66 % des demandeurs souhaitaient être logés sur Grand Poitiers, 21 % en zone rurale (en progression en 2016) et 8 % sur le Châtelleraudais.

Les motifs des demandes étaient pour 45 % une sortie d'hébergement (en hausse), pour 33 % un logement inadapté et 8 % une expulsion locative.

Le délai de relogement moyen a été de 4 à 5 mois, 67 % des logements attribués portaient sur des types 1, 2 et 3.

Habitat de la Vienne a relogé 24 % des demandeur (valeur stable ; 25 % en 2015).

La commission de médiation, dite DALO, a étudié 75 dossiers en 2016. (stable par rapport à 2015)

60 dossiers ont été déclarés prioritaires et urgents, 12 d'entre eux ont été orientés vers un hébergement.

33 dossiers ont fait l'objet d'une proposition de logement par les bailleurs sociaux.

40 recours logement étaient en procédure d'expulsion, dont 25 provenaient du parc public et 15 du parc privé.

Habitat de la Vienne a relogé 8 familles en 2016.

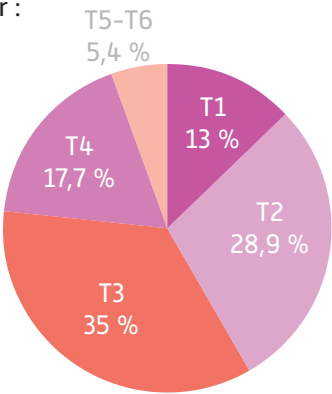
La demande de logement

Au 31 décembre 2016, il existe sur le département un stock de 6 987 demandes de logement en cours et sur ce nombre, Habitat de la Vienne en a enregistré 2133 soit 30,5%.

On constate un nombre important de demandes de mutation [2 610] : 37,4% de la demande totale, soit 2% de plus qu'en 2015.

» 2 861 demandes dites « grand public », ont été saisies directement sur le site internet [demandedelogement86.fr](#) par les demandeurs en 2016 (en très forte progression par rapport à 2015).

Les demandes portent sur :



» 43,8% des demandeurs ont moins de 35 ans, 36,5% ont entre 35 et 55 ans et 19,7% plus de 55 ans. On constate une **augmentation du nombre de demandeurs âgés** (+ de 55 ans) et une **baisse des jeunes demandeurs** de - de 35 ans ;

» **75% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM**, taux stable par rapport à 2015.

Concernant les moyens par lesquels nos locataires ont eu connaissance de notre organisme, notre point fort demeure encore à 39% la famille et les amis, avec une hausse de la part d'Internet 22%, et ce depuis 2012.

Nouvelles demandes 2016

Châtellerault diffus	258
Châtellerault ville	987
Chauvigny	303
Futuroscope	486
Gencay	437
Loudun	384
Montmorillon	252
Neuville	369
Poitiers agence	4 408
Poitiers Bellejouane	155
TOUS SECTEURS	8 039



Les Clématites (VEFA)
POITIERS

Le recouvrement

Concernant l'activité du service en 2016, nous constatons une **légère baisse du nombre de courriers et commandements de payer** en ce qui concerne le précontentieux. Pour ce qui est du **contentieux**, nous constatons la **stabilité du nombre de procédure**.

- » 1 607 premières relances (1 847 en 2015) ;
- » 946 deuxièmes relances et mises en demeure (1 247 en 2015) ;
- » 161 commandements de payer (187 en 2015) ;
- » 115 assignations (111 en 2015) ;
- » 101 jugements de résiliation de bail (102 en 2015) ;
- » 49 commandements de quitter les lieux (58 en 2015) ;
- » 7 expulsions (6 en 2015) ;
- » 919 plans d'apurement étaient actifs le 31 décembre 2016.

LE PRÉCONTENTIEUX

6 conseillers sociaux se partagent le Département dans le suivi des dossiers pré-contentieux. Leur portefeuille est constitué d'une moyenne de 173 dossiers. À noter la prise de fonction de Madame Stéphanie Da Silva le 15 février 2016, en qualité de conseillère sociale en remplacement de Madame Marie-Line Guilloteau qui a fait valoir ses droits à la retraite.

Le conseiller social intervient dès l'entrée dans les lieux afin de s'assurer que la demande d'aide au logement est effectuée, que le dépôt de garantie est réglé et d'inciter le locataire à régler le loyer résiduel dans l'attente du versement de l'aide personnalisée au logement, si celle-ci n'est pas débloqué par la CAF / MSA.

Dans le suivi courant, le conseiller social intervient dès le premier impayé. En effet, si le locataire et l'Office agissent très vite et en concertation, des solutions peuvent être mises en place (plan d'apurement adapté, aide ponctuelle, mutation dans un logement plus adapté, etc.).



LE CONTENTIEUX

2 assistantes contentieux gèrent chacune en moyenne 126 dossiers, de l’assignation en résiliation de bail jusqu’à l’expulsion.

Il est à noter que l’issue extrême de cette phase est l’expulsion, mais que **la politique de l’Office en matière d’impayés privilégie toujours le maintien du lien avec les familles ainsi que le règlement amiable** de la situation et ce quelque soit le stade de la procédure.

Néanmoins, pour des familles n’ayant adhéré à aucune des nombreuses propositions de solvabilisation proposées, nous sommes amenés à demander l’expulsion.

Ces expulsions sont effectuées par les huissiers qu’avec l’accord de la préfecture ou sous-préfecture après avis de la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) où siègent l’État, le Conseil départemental, les services sociaux, les mairies, les associations de locataires, etc.

Le service a été amené à pratiquer 7 expulsions en 2016 (6 en 2015) et a participé à 17 CCAPEX.

De nos jours, pour des familles qui coopèrent, il existe toujours une solution...

De plus, **elles s’occupent également des troubles de voisinage** lorsque celui-ci persiste malgré une première intervention de nos antennes et agences.

LES LOCATAIRES PARTIS

424 dossiers de locataires partis sont suivis en interne. Un nombre important d’entre eux ayant un plan d’apurement ne nécessitent qu’un contrôle mensuel des règlements.

261 dossiers sont suivis en externe par un cabinet de recouvrement (Sté Filaction ou Sté Flemming’s). Celui-ci est chargé du recouvrement des dettes des locataires « partis sans adresse » ou partis hors département et dont les différentes actions de recouvrement amiable n’ont pas abouti.

En 2016, une somme de 271 574 € (250 581 € en 2015) a été recouvrée sur les locataires partis, dont 204 713 € (202 839 € en 2015) par le service et 66 861 € (47 742 € en 2015) par les prestataires Depuis février 2010, c’est une somme de 315 495 € qui a été recouvrée par nos prestataires.

Devant le nombre de plus en plus important de locataires qui partent sans nous donner leur nouvelle adresse ou des locataires qui partent sans nous en informer (départ « à la cloche de bois »), l’Office sollicite un cabinet d’enquêtes qui nous permet de retrouver des locataires et/ou de connaître les employeurs afin d’effectuer le recouvrement en interne.

Si les chiffres concernant les locataires présents sont à ce jour maîtrisés, il n’en demeure pas moins que **la dette concernant les locataires partis augmente inexorablement.**



Le Grillemont (Bât. A)
LOUDUN



La Matauderie - SAINT-BENOÎT

Plusieurs vecteurs en sont les causes :

- » la procédure contentieuse très protectrice pour le locataire avec des délais incompressibles de plus en plus long ;
- » des dépôts de dossiers DALO (droit au logement opposable) qui rallongent également la procédure ;
- » des départs de locataires « à la cloche de bois » de plus en plus fréquents qui nous obligent à récupérer le logement par une procédure juridique ;
- » des réparations locatives de plus en plus importantes.

Néanmoins, **une étude sera menée afin d’évaluer notre procédure concernant les locataires partis et les pistes d’amélioration** (travailler notre procédure interne, prévention concernant l’entretien des logements afin de diminuer le montant des réparations locatives lors du départ du locataire, etc.).

CAUTIONNEMENT

En 2016, 64,48 % (67 % en 2015) des entrants ont bénéficié d’une caution solidaire pour l’attribution du logement. Les cautions se répartissent majoritairement entre la caution du Fond solidarité logement, 20,96 % et le loca-pass, 40,12 %. En effet, pour les bailleurs sociaux, la caution privée n’est autorisée que pour les étudiants non boursiers. Ce type de caution a concerné 3,38 % des entrants.

338 mises en jeu de cautions ont été sollicitées :

- » 110 cautions FSL (110 en 2015) pour un montant de 86 308 € (80 816 € en 2015) ;
- » 228 cautions loca-pass (252 en 2015) pour un montant de 116 334 € (99 880 € en 2015).





Le Champ de la Porte - L'ISLE-JOURDAIN

FOND SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL)

Sous certaines conditions (quotient familial, reprise du paiement des loyers courant, s’il s’agit d’un problème ponctuel...) une possibilité d’aide peut être effectuée auprès du FSL.

Le dossier de demande peut être réalisé par le service ou par une assistante sociale.

Cette aide peut être délivrée sous forme de secours et/ou de prêt.

Le service a participé à 18 commissions FSL impayé.

En 2016, 26 secours et 1 prêt pour 50 dossiers présentés ont été octroyés pour une somme de 13 177 €.

SURENDETTEMENT

De plus en plus de nos locataires en situation d’impayé saisissent la Banque de France afin que la commission de surendettement examine leur dossier.

Si celui-ci est déclaré recevable, 3 cas sont possibles :

- » le plan conventionnel de redressement établi par la Banque de France avec l’accord de tous les créanciers ;
- » en cas de refus d’un des créanciers au plan conventionnel de redressement, des mesures recommandées par la commission sont établies et homologuées par le juge d’instance ;
- » enfin, si la situation est irrémédiablement compromise, le dossier est orienté en procédure de rétablissement personnel, traité par le juge d’instance et qui la plupart du temps aboutit à un effacement de dette au jour du jugement.

Concernant Habitat de la Vienne, 50 effacements de dette ont été comptabilisés en 2016 (83 en 2015) pour un montant de 104 585 € (84 869 € en 2015).

Depuis 2001, ce ne sont pas moins de 552 jugements pour un effacement total de 1 143 986 € qui ont été rendus.



TROUBLES DE VOISINAGE

Les premières actions en matière de troubles de voisinage sont effectuées par les agences ou antennes. En effet, un nombre important de troubles est solutionné dès la première intervention. Toutefois, si celui-ci perdure et devient important, le dossier est pris en charge par l’assistant contentieux. En matière de troubles de voisinage, Habitat de la Vienne n’hésite pas, si le dossier est parfaitement constitué, à engager la procédure d’expulsion et à la mener jusqu’à son terme.

Devant le nombre croissant des troubles de voisinage, une procédure a été mise en place. Celle-ci permet le suivi des troubles générés par nos locataires mais également ceux causés par des personnes extérieures à l’Office. Elle permet également de répondre aux demandes de statistiques qui nous sont réclamées par différents organismes.

En 2016, nous comptabilisons 242 troubles de voisinage (258 en 2015) que nous appellerons « locataires » par opposition aux troubles extérieurs au nombre de 204 qui eux sont causés par des tiers non locataires.

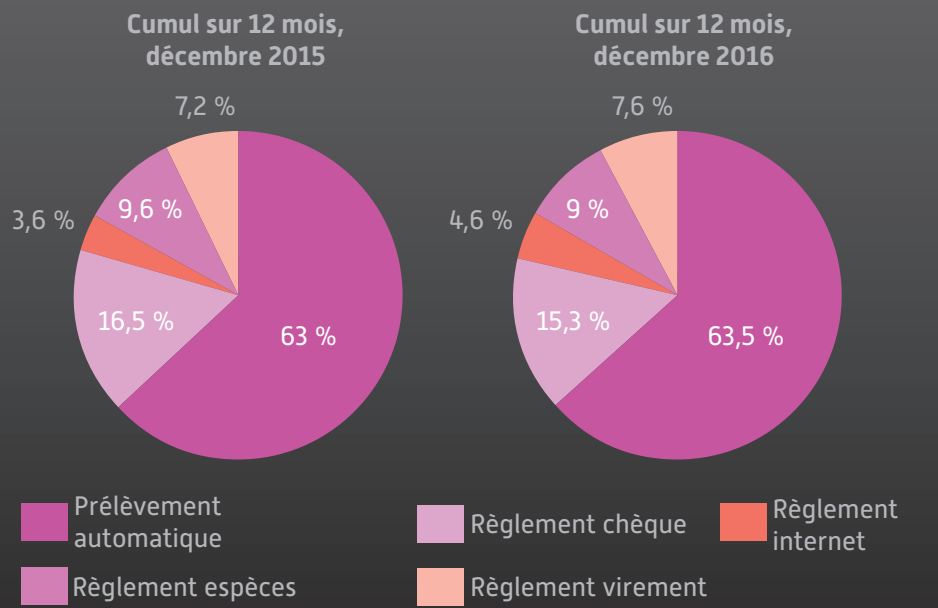
Les deux principaux troubles qui se dégagent de ces statistiques sont les problèmes de bruit et d’entretien du logement pour les troubles « locataire ».

Les troubles extérieurs, concernent à 74 % des problèmes d’atteintes aux biens de l’Office.

MODE DE PAIEMENT

Le prélèvement automatique reste le moyen de paiement préféré de nos locataires. Nous constatons une progression constante depuis 3 ans du paiement en ligne (+28 % en nombre sur 1 an) au détriment des paiements par chèque et en espèce.

Il faut noter que La Poste ayant stoppé le moyen de paiement en numéraire « mandat compte » pour le remplacer par « Eficash », bien plus cher pour Habitat de la Vienne, l’incitation effectuée auprès des locataires pour un autre moyen de paiement doit continuer.



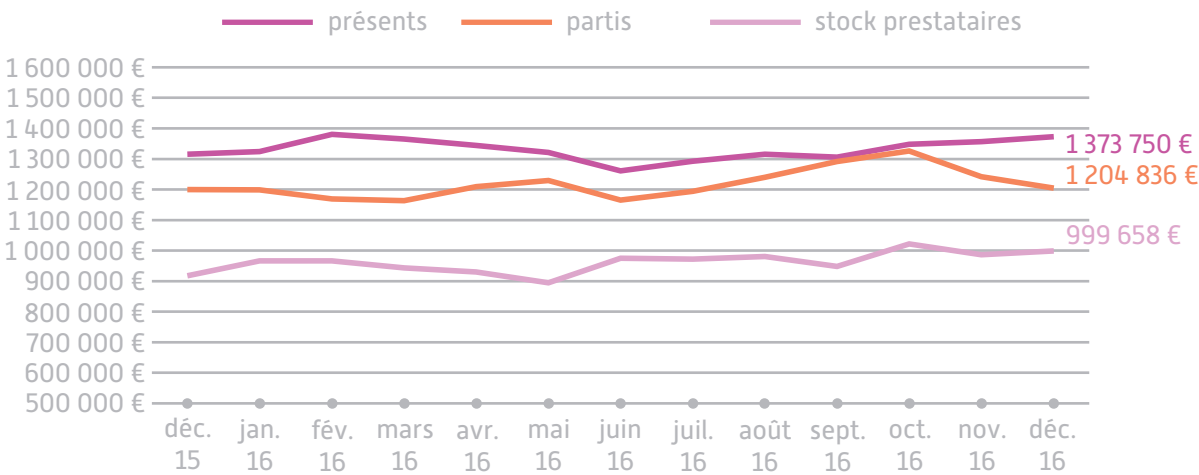
RESTES À RECOUVRER

Bien que la majorité des locataires paie son loyer très régulièrement, certains éprouvent des difficultés à le régler. Ces impayés de loyer résultent de difficultés financières, souvent dues à un accident de la vie (perte d'emploi, séparation, maladie, décès, etc.). Il incombe alors à Habitat de la Vienne de trouver, et cela dès le premier incident de paiement, la meilleure solution afin de solvabiliser le locataire et donc le règlement de sa dette (plan d'apurement, aide financière ponctuelle, relogement plus adapté, orientation vers les services sociaux, surendettement, etc.).

Dans le contexte de crise actuelle, le taux de reste à recouvrer pour l'année 2016, reste à un niveau maîtrisé. Il est de 3,32 % hors institutionnels (3,48 % en 2015), 3,55 % avec institutionnels (3,72 % en 2015), pour un objectif de 3,50 % hors institutionnels.

Néanmoins, il est primordial de rester très vigilant. La prise de contact rapide avec le locataire en impayé demeure le plus sûr moyen de comprendre sa situation d'endettement et d'y remédier le plus rapidement possible.

Restes à recouvrer hors institutionnels tous exercices



La Bastille - BERRIE

Les relations locatives

LES ENQUÊTES QUALITÉ NOUVEL ENTRANT

Habitat de la Vienne adresse un questionnaire 1 mois seulement après l'entrée dans les lieux du locataire.

Par ailleurs, nous réalisons parfois des enquêtes téléphoniques sur certains secteurs notamment quand le taux de retour est trop faible.

Le taux de retour de ces enquêtes est de 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 ;
- » 98 % en moyenne sont satisfaits des informations données sur le logement, les loyers, les charges, le montage de dossier...

La satisfaction lors de l'entrée dans les lieux :

- » 81 % disent avoir trouvé un logement propre (ils étaient 85 % en 2015) ;
- » et 54 % ont rencontré des problèmes techniques à leur entrée dans les lieux (chiffre en augmentation) : soit en plomberie (32 %) électricité (24 %) ou menuiserie (17 %)... et 29 % signalent en rencontrer encore au moment de l'envoi de l'enquête.

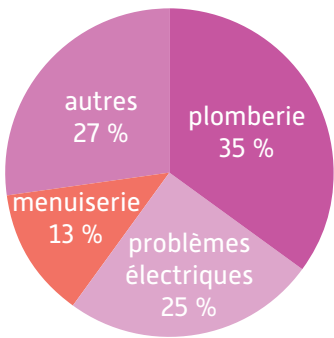
La Grande Sablière
BUXEROLLES

LE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

**17 010 réclamations techniques
ont été enregistrées en 2016**
[17 654 en 2015, et 17 695 en 2014]

53 % de nos réclamations ren-
trent dans le cadre de
nos contrats d’entretien (robinetterie,
chauffage, production d’eau chaude,
télévision…), 24 % sont traitées par
nos régies d’ouvriers (22 % en 2015), et
13 % par les entreprises (12 % en 2015).

La répartition, par corps
de métier, est quasi identique
aux années précédentes



Nouveau : un traitement
particulier des réclamations
pour les logements HSS®

L’objectif est d’éviter au locataire senior d’attendre l’intervention technique de-
mandée sans en connaître les délais, facteur anxiogène connu chez les personnes
âgées. À partir de la réception de la demande d’intervention technique (DIT),
l’Office s’engage à respecter des délais précis pour déclencher l’intervention :

- » sans délai, si la sécurité du locataire ou celle de ses biens est en cause ;
- » sous 3 jours en cas d’anomalies graves (dysfonctionnement pouvant porter at-
teinte au confort quotidien) ;
- » sous 10 jours pour les anomalies courantes (dysfonctionnement ne gênant pas
le confort quotidien), et dans les délais propres à chacun des contrats d’entre-
tien.

Globalement, cet engagement reprend les pratiques actuelles de notre organisme
en matière de délai de traitement des réclamations. Cependant, la mise en place
d’une procédure spécifique permet d’assurer la traçabilité du respect de cet en-
gagement via notre logiciel de gestion locative PREM.

60 réclamations HSS® ont été enregistrées en 2016 :

- » 20 ont donné lieu à un bon (entreprise ou régie) ;
- » 26 ont été traitées dans le cadre de nos contrats d’entretien ;
- » les 14 restantes ont été suivies par un surveillant de travaux (dans le cadre de
la garantie) ou par une visite du responsable d’antenne.

48 / Les logements familiaux

54 / Les opérations de rénovation urbaine

56 / Les créations de structures pour personnes âgées
et de résidences sociales

Les logements familiaux

LES LIVRAISONS 2016



BERRIE - Lotissement
de la Bastille 4



voir la vidéo



LOUDUN - Les Grands Champs 11



CIVRAY - La Croix Saume 10



BUXEROLLES - La Grande Sablière 17 [VEFA]



CHAUVIGNY - La Noraie
2 [locations-accessions devenus locatifs]



SMARVES - Le Bois Palet 2 4



CHÂTELLERAULT - Îlot Ader
1 [location-accession
devenue location]



PRESSAC - Les Boulons 4



SAINT-BENOÎT - Les Arcs 20 [VEFA]



LE VIGEANT - 9 rue Saint Sornin
1 [acquisition-amélioration]



SEVRES-ANXAUMONT
Les Grangeries 8 [VEFA]

En 2016, nous avons mis en service
123 nouveaux logements
[91 individuels et 32 collectifs] et réalisé **25 ventes**
120 logements ont été détruits [Ozon T8 à Châtellerault].



NEUVILLE-DE-POITOU - Le Clos Bétin 8



SAINT-GEORGES-LÈS-BAILLARGEAUX - Les Gains 4



VOULON - Cité Vauccladis 6



L'ISLE-JOURDAIN - Rue du Champ de la Porte 6



LES ROCHES-PRÉMARIE 8
Les Boulites



SAINT-GEORGES-LÈS-BAILLARGEAUX 9
Les Tournesols

LES LIVRAISONS 2016 (SUITE)



Le Clos de Nouaillé - POITIERS

LES OPÉRATIONS EN
COURS AU 31/12/2016

PROGRAMMES Intitulé de l'opération	nb. de log.	date OS ou début des travaux	taux d'avancement des travaux	date réception théorique
Poitiers - route de Nouaillé (VEFA) - Bât. B	13	06/10/15	90 %	31/03/17
Poitiers - route de Nouaillé (VEFA) - Bât. B	2	06/10/15	90 %	31/03/17
Poitiers - route de Nouaillé (VEFA) - Bât. A	14	06/10/15	80 %	31/03/17
Poitiers - Gibauderie (VEFA)	20	24/12/15	70 %	31/07/17
Fleuré - rue des Comètes (VEFA)	4	27/07/16	75 %	31/12/17
Poitiers - Bellejouanne	6	11/05/15	80 %	11/03/16
Loudun - Les Grands Champs	21	31/08/15	98 %	30/04/17
Roiffé - Les Bouillons	12	14/12/15	70 %	14/12/16
Châtellerault - rue Charles Cros	15	01/02/16	70 %	01/04/17
Vouneuil-sur-Vienne - Zac des Tuilas	7	01/03/16	75 %	01/12/16
Bonnes (VEFA)	4	19/05/16	85 %	30/03/17
Brux	6	06/06/16	45 %	06/05/17
Buxeuil	6	05/09/16	20 %	05/06/17
Jaunay-Clan - ancien FPA (reconversion site)	32	04/01/16	50 %	04/03/17
Châtellerault - rue Louis Ripault (amélioration-acquisition ANRU)	1	27/05/16	40 %	31/03/17
Les Trois-Moutiers (VEFA)	14	25/10/16	15 %	30/04/18
Les Trois-Moutiers (VEFA)	10	25/10/16	15 %	30/04/18
TOTAL	187			

PROGRAMMATION 2016

	communes	PLS	PLUS	PLAI	nbre log.
Récapitulatif des opérations déposées et financées	CENTER PARCS				
	Sammarçolles		3	3	6
	La Roche-Rigault		2	2	4
	Morton		3	2	5
	Pouant		3	2	5
	Trois-Moutiers (T2)		5	5	10
	Sous-total		16	14	30
	TERRITOIRES RURAUX				
	Verrière (seniors)		3	3	6
	Civray		4	4	8
	Vivonne		5	5	10
	Leigne-les-Bois		3	2	5
	Vouillé		6	6	12
	Montmorillon		12	10	22
	Sous-total		33	30	63
	GRAND POITIERS				
	Saint-Benoît - La Vallée Mouton II (VEFA Pierreval)		11	10	21
	Saint-Benoît - La Matauderie II (VEFA Nexity)		1	1	2
	Biard (VEFA BGM)	3	8	4	15
	Ligugé	2	2	2	6
	Sous-total	5	22	17	44
	STRUCTURES				
	Fleuré - extension EHPAD Saint-Thibault		21		21
	Civaux - extension EHPAD Pierre Péricard		12		12
	Lencloître - extension LF L'Âge d'Or		10		10
	Châtellerault - Foyer éducatif mixte		Au regard de la programmation, cette opération n'est pas considérée comme du logement. Elle est financée avec un prêt en PHARE		
	Châtellerault - résidence Habitat jeunes (Châteauneuf)		3		3
	Châtellerault - résidence Habitat jeunes (Gaudeau Lerpinière)		9		9
	Sous-total		43	12	55
	DIVERS				
	Chauvigny La Noraie - rachat d'un PSLA	1			1
	Sous-total	1			1
	TOTAL PROGRAMMATION 2016	6	114	73	193



Les opérations de rénovation urbaine

ANRU 1
CHÂTELLERAULT OZON :
LA FIN DE L’ANRU 1

- » Déconstruction de la tour Lyautey T8 (90 logements) ;
- » Construction de 15 logements (ex T9) ;
- » Construction de la résidence Habitat jeunes.



29 nov. 2016
CHÂTELLERAULT OZON
Démolition de la tour T8

Les chiffres marquants

DÉMOLITIONS
521 LOGEMENTS
SOIT 8
IMMEUBLES
11 446 060 € HT

RÉHABILITATIONS
532 LOGEMENTS
SOIT 9 IMMEUBLES
15 602 238 € HT

RECONSTRUCTIONS
294 LOGEMENTS
(DONT 20 RHJ)
99 LOGEMENTS SUR SITE
ET 195 HORS SITE
SUR 30 OPÉRATIONS
AU TOTAL
32 817 146 € HT

**AUTRES
RÉALISATIONS**
3 (PÔLE ÉDUCATIF -
COMMERCES -
AGENCE)
3 420 003 € HT

RÉSIDENTIALISATION
532 LOGEMENTS
SOIT 9 IMMEUBLES
3 661 117 € HT

POUR
UN TOTAL DE
66 946 564 € HT

ANRU 1
POITIERS BELLEJOUANNE : LA FIN DE L’ANRU 1

- » Travaux de résidentialisation du quartier de Bellejouanne : 12 bâtiments (301 logements) + foyer pour personnes âgées Marie-Noëlle.

CONTRATS DE VILLE : NPNRU 2 (OIR)
CHÂTELLERAULT LE LAC
ET CHÂTELLERAULT LES RENARDIÈRES

- » Le quartier a été retenu au titre des quartiers d’intérêt régional dans le cadre du NPRU en avril 2015 ;
- » Transmission du projet de protocole de préfiguration aux services de l’État le 1^{er} octobre 2015 ;
- » Signature du protocole le 16 décembre 2015 ;
- » Certains travaux sont déjà en cours et ce sans financement ANRU mais inscrit dans le protocole de préfiguration à savoir :
 - » Réhabilitation du FPA des Renardières pour un coût total de 1 456 563 € HT ;
 - » Travaux de retournement d’une entrée rue St Juste pour un coût total de 70 000 € HT.

CONTRATS DE VILLE : NPNRU 2 (QIN)
POITIERS LES COURONNERIES

- » Le quartier a été retenu au titre des quartiers d’intérêt national dans le cadre du NPRU en décembre 2014 ;
- » Un protocole de préfiguration a été élaboré entre les différents partenaires au 1^{er} semestre 2015 en vue de la préparation de la future convention de renouvellement urbain ;
- » Signature du protocole de préfiguration ;
- » Réhabilitation des cités Cassiopée (258 logements), et Antarès (178 logements) ;
- » Travaux d’urgence à Orion-Vega (452 logements) ;
- » Résidentialisation de tous ces immeubles ;
- » Transformation du cabinet médical (115 rue des Couronneries) en maison de santé pluridisciplinaire ;
- » Le protocole de préfiguration a été présenté en RTP de l’ANRU le 25 février 2017.

Les créations de structures pour personnes âgées et de résidences sociales

Au cours de l'année 2016, l'activité « structures » a pris à l'Office une nouvelle ampleur, avec un **nombre de chantier et de dossiers en études en très forte augmentation** [création de nouvelles structures ou extension de capacité] marquant, si besoin était, la reconnaissance par l'ensemble des parties prenantes [collectivités, autorités et gestionnaires] de l'expertise de notre organisme sur ce sujet. **L'Office accompagnera, par ailleurs, de nouveaux partenaires qui ont sollicité**

l'Office pour leurs projets : l'ADSEA, la MPT ou l'APSA.

Ce surcroît d'activité et d'études est très marqué sur l'année 2016 et se matérialisera dès l'année prochaine par un nombre de chantiers jamais atteint ; ce sont ainsi **10 opérations significatives qui démarreront en 2017 (construction, extension réhabilitation ou restructuration) pour un volume d'investissement de plus de 15 M€.**

LES STRUCTURES (NOUVELLES) EN ÉTUDES EN 2016

Pressac : EHPAD (28 places)

En septembre 2013, l'Office et Audacia (ancien ESP) ont été retenus lors d'un appel à projets lancé pour la construction d'un **EHPAD dédié à l'accueil de personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer** sur le canton d'Availles-Limouzine.



EHPAD de PRESSAC - perspective

À la demande du gestionnaire, le chauffage de la structure sera assuré par une pompe à chaleur avec géothermie verticale.

Le prix de revient prévisionnel de ce projet est de 3 720 K€.

Les études avec le gestionnaire se sont poursuivies pendant toute l'année 2016 et le **démarrage du chantier est prévu début 2017.**

Les créations de structures pour personnes âgées et de résidences sociales

Châtelleraut : résidence Habitat jeunes (20 places)

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 sur la commune de Châtelleraut. 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 Gaudeau Lerpinière).** Cette opération s'inscrit dans l'avenant n°6 de l'ORU de la Plaine d'Ozon.

Le prix de revient prévisionnel de l'ensemble de l'opération est de l'ordre de 3,5 M€.

L'ensemble du site sera géré par la Maison Pour Tous (MPT).

Les études ont été menées durant l'année 2016 et **le chantier devrait démarrer en mars 2017** (pour le site principal).

Châtelleraut : foyer éducatif mixte (17 places)



FEM de CHÂTELLERAUT - perspective

L'Office accompagne l'ADSEA dans la création d'un foyer éducatif mixte sur la commune de Châtelleraut.

Cette structure de 17 places est destinée 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**

Le prix de revient prévisionnel du projet est de 1 350 K€.

Les études ont été engagées en 2016 et se poursuivront en 2017.

Saint-Benoît : foyer d'hébergement pour adultes handicapés sensoriels (20 logements)

L'Office a été sollicité par l'APSA, association qui accompagne des personnes sourdes, sourd-aveugles, avec ou sans handicaps associés pour un projet portant sur la construction d'un foyer d'hébergement de 20 places sur la commune de Saint-Benoît afin d'**accueillir les adultes travaillant à l'ESAT de « La Chaume ».**

Les études ont été engagées en 2016 et se poursuivront en 2017.

Vivonne :
résidence autonomie (46 logements)

Dans le cadre de la loi dite ASV du 28 décembre 2015, le Conseil départemental a décidé, en juin 2016, de créer par le biais d’appel à projets, des places supplémentaires de résidences autonomie dans la Vienne dont une sur la commune de Vivonne.

L’appel à projets de la résidence autonomie de Vivonne sera lancé début 2017. L’Office envisage d’y répondre (avec l’AFP) pour créer **une structure nouvelle de 46 logements** dans l’ancien logements-foyer « Les Tilleuls », désaffecté depuis l’ouverture de l’EHPAD en septembre 2013. Les études de faisabilité ont été engagées en 2016. La décision du département devrait être connue en juin 2017 et pourrait ainsi permettre à l’Office de faire revivre un site particulièrement intéressant (proximité du bourg, du pôle médical...).

Résidence autonomie de VIVONNE - perspective



La Roche-Posay :
résidence autonomie (44 logements)

Comme pour le projet de Vivonne le Département souhaite créer une résidence autonomie sur la commune de La Roche-Posay. L’Office envisage d’y répondre (avec l’association Les Âges) pour créer une **structure entièrement nouvelle de 44 logements** sur un terrain mis à disposition par la commune à proximité immédiate de tous les services.

LES STRUCTURES (EN EXTENSION DE CAPACITÉ)
EN ÉTUDES EN 2016



Saint-Thibault, FLEURÉ - vue nord-ouest

Valdivienne :
transformation de l’EHPAD
« Le Clos Adler »
en résidence autonomie

Fleuré « Saint-Thibault » et Civaux « Pierre Péricard » :
extension des deux structures

L’AFP a décidé de transformer l’EHPAD « Le Clos Adler » de Valdivienne en résidence autonomie et de **transférer les 33 lits d’EHPAD de cet établissement, par le biais de 2 extensions, vers les structures de Fleuré (+ 21 lits) et de Civaux (+ 12 lits)** pour porter ces deux structures à 59 lits chacune, seuil d’équilibre de gestion. Cette opération a été agréée par les autorités en 2015 et les études des 2 projets d’extension ont été menées en 2016. **Les chantiers de ces deux projets seront engagés en 2017.**

Lenclôître :
logements-foyer « L’Âge d’Or »
(extension de 10 logements)

Après la réfection complète des cuisines en 2016, l’Office étudie un projet d’extension de 10 logements supplémentaires au logements-foyer de « L’Âge d’Or » de Lenclôître. **La capacité globale sera ainsi portée à 60 logements.**

Les travaux devraient être engagés à l’automne 2017.

L’Âge d’Or, LENCLOÎTRE - plan de masse



62 / Les travaux d'entretien et de maintenance

63 / Les logements familiaux

64 / Les foyers et EHPAD

Les travaux d’entretien et de maintenance

Logements familiaux + foyers et EHPAD

RÉHABILITATION	REPLACEMENT DE COMPOSANTS (INVESTISSEMENT)	GROS ENTRETIEN
3 326 475 €	1 901 271 €	6 248 786 €
TOTAL : 11 476 532 €		

À SAVOIR :

CONTRATS D’ENTRETIEN ROBINETTERIE, INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DE CHAUFFAGE

Lors du renouvellement du contrat d’entretien de la robinetterie et des installations électriques de chauffage, de production d’eau chaude et de la VMC, il a été décidé une nouvelle variante.

En effet, ce contrat prévoyait auparavant, une visite annuelle d’entretien des logements, et le prestataire se devait de visiter au moins 90% des logements de notre patrimoine en contrat.

Or, depuis le 1^{er} janvier 2015, le taux de logements visités passe de 90 à 95 %, mais il a été décidé de ne plus faire qu’une visite tous les 2 ans, et ce afin de pouvoir obtenir un taux de pénétration des logements plus importants.

Le prestataire devra donc prouver à la fin des années 2016, 2018 et 2020 qu’il a fait l’entretien prévu dans au moins 95 % des logements, sinon il sera rémunéré au prorata de ces visites sur 2 ans.

Ce contrat est toujours scindé en 2 lots, et les entreprises retenues restent :

- » **Engie Home Services** pour les secteurs de Poitiers, Chauvigny, Montmorillon, Gençay, Futuroscope ;
- » **Proxiserve** pour les secteurs de Châtelleraut, Loudun, Neuville.

Le bilan, à la fin de l’année 2016, est plutôt positif puisque nous avons une baisse du nombre de logements non visités, et sans avoir pour cela une augmentation du nombre de demandes de dépannage.

Par ailleurs, même si les locataires ne peuvent plus bénéficier d’une visite d’entretien tous les ans, ils peuvent à tout moment faire appel à ces prestataires pour un dépannage des équipements en contrat.

Les logements familiaux

LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION HORS ANRU

PROGRAMMES Intitulé de l’opération	nb. de log.	date OS ou début des travaux	taux d’avancement des travaux	date réception théorique
Naintré - réhabilitation du FPA		07/09/15	99 %	07/07/16
Saint-Jean-de-Sauves	7	30/03/16	75 %	30/01/17
Lavausseau - La Croix Point	6	11/10/16	90 %	31/12/16
Mauprévoir - Le Champ de la Croix	11	11/10/16	80 %	31/12/16
Thurageau - Le Prê Boileau	4	11/10/16	100 %	31/12/16
Pressac	5	01/10/16	75 %	31/12/16
Poitiers - sécurisation des tours VEGA		14/11/16	2 %	14/11/17

LES TRAVAUX D’INVESTISSEMENT ET D’AMÉLIORATION (REPLACEMENT DE COMPOSANTS)

	montant dépensé	nb. de logements
remplacement des menuiseries extérieures	193 000 €	70
structure	138 000 €	20
travaux de chauffage collectif	2 000 €	
travaux de chauffage individuel	96 000 €	20
étanchéité	206 000 €	
électricité, courants faibles, VMC	520 000 €	
plomberie, sanitaire	54 000 €	40
ascenseur (46 appareils)	420 000 €	
aménagement extérieur	53 000 €	
aménagement intérieur, isolation, PMR	44 500 €	
TOTAL	1 727 500 €	150



En 2016, ces interventions ont porté sur l’ensemble des composants avec toujours des interventions importantes en électricité et menuiseries extérieures.

En 2016, une grosse campagne de travaux sur les ascenseurs a été exécutée (portes coulissantes au lieu de portes ouvrantes).

LE GROS ENTRETIEN

Le gros entretien programmable (compte 615215) concerne essentiellement les ravalements de façade.

Cela représente la somme de 1 292 872 € pour 377 logements traités.



Les foyers et EHPAD

LE PSP FOYER

D'importants travaux de réparation ont été réalisés en 2016 dans les foyers et EHPAD appartenant à Habitat de la Vienne.

Les renouvellements de composants ont concernés :

ascenseurs	6 138 €
couvertures / étanchéité	37 330 €
plomberie / canalisation	15 556 €
chaufferie	42 991 €
électricité	7 340 €
menuiseries extérieures / intérieures	8 581 €
équipements de sécurité	29 841 €
aménagements extérieurs	26 022 €
TOTAL	173 800 €

LES TRAVAUX DANS LES STRUCTURES EXISTANTES

Avec la loi « Adaptation de la société au vieillissement » [loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 dite ASV], un nouveau souffle est donné aux Logements-Foyers. Pour accompagner les bailleurs et les gestionnaires dans la modernisation des structures, un Plan d'aide à l'investissement (PAI) a été mis en place par la CNAV et la CARSAT-CO par le biais d'appels à projets. **L'Office a déjà été lauréat de plusieurs de ces appels à projets avec l'obtention d'aides significatives pour des opérations de réhabilitation et de restructuration de logements-foyers.**

Au cours de l'année 2016, les chantiers et les études de ces opérations se sont ainsi poursuivies.

Les structures en chantier en 2016

Naintré :
logements-foyer
« Elsa Triolet »

Lencloître :
logements-foyer
« L'Âge d'Or »

Le foyer qui date de 1973 compte aujourd'hui 57 logements (et un EHPAD accolé de 45 lits).

Structure construite en 1978, d'une capacité de 50 places.

Le chantier de réhabilitation s'est déroulé de septembre 2015 à décembre 2016. Avec les financements complémentaires obtenus auprès des caisses de retraite (IRC de la Fédération AGIRC-ARRCO et du RSI) **de nouveaux travaux seront réalisés début 2017** (dont le nettoyage des façades et le remplacement des garde-corps).

Les travaux portent sur la **remise aux normes de la cuisine, la mise en accessibilité du bâtiment, le réaménagement de locaux techniques** (vestiaires, buanderie...) et la **création d'un logement supplémentaire** par le réaménagement de l'ancien logement de fonction.

Le prix de revient de cette opération est d'environ 500 K€ TTC.

Au final, le prix de revient global de cette opération devrait être de l'ordre de 1,1 M€ TTC. Dans le cadre de cette opération, l'Office a été lauréat de l'appel à projets lancé en 2014 par la CNAV et a obtenu une subvention de près de 300 K€.

Les travaux se sont déroulés de juin à octobre 2016. Cette opération a bénéficié d'une aide de la CARSAT-CO de 70 468 €.



Logements-foyer ElsaTriolet - NAINTRÉ

Les projets de réhabilitation et de restructuration en études en 2016

Conformément à la programmation définie dans notre Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), les études pour la réhabilitation de plusieurs structures se sont poursuivies en 2016. Ces opérations, en site occupé, sont particulièrement complexes et nécessitent un montage technique et financier très particulier. Les fonds, débloqués par la CNAV et la CARSAT-CO lors des appels à projets, permettent aujourd'hui à l'Office de concrétiser des opérations pour lesquelles les marges de manœuvres financières étaient auparavant trop étroites.

Châtellerault :
logements-foyer
« Les Renardières »

Structure construite en 1976, d'une capacité de 77 logements.

Le prix de revient de l'opération est estimé à 1 800 K€.

L'Office a été lauréat fin 2015 de l'appel à projets lancé par la CNAV / CARSAT. Il a obtenu pour cette opération une aide de 600 K€.

Le démarrage des travaux est prévu début 2017 pour une durée d'environ 20 mois.

Dangé Saint-Romain :
logements-foyer
« Le Floréal »

Structure construite en 1985 d'une capacité de 48 logements (et un EHPAD accolé de 34 lits).

Le prix de revient de l'opération est estimé à 240 K€ (réfection des salles d'eau).

Pour cette opération, l'Office bénéficie d'une aide de la CARSAT-CO de 76 K€.

Le chantier devrait être engagé début 2017 pour une durée d'environ 4 mois.



Logements-foyer Les Renardières - CHÂTELLERAULT

Loudun :
logements-foyer
« Les Capucins »

Structure construite en 1972 d'une capacité de 42 logements.

Le prix de revient de l'opération est estimé à 350 K€ (réfection des salles d'eau et création d'une salle d'activité).

Pour cette opération, l'Office bénéficie d'une aide de la CARSAT-CO de 175 K€ (50 %).

Le chantier devrait être engagé fin 2017.

Poitiers :
logements-foyer
« Marie Noël »

Structure construite en 1972 d'une capacité de 66 logements.

Détail des travaux non encore défini.

Le prix de revient de l'opération est estimé à 1 M€.

L'Office envisage de répondre à un prochain appel à projets de la CNAV ou de la CARSAT pour cette opération dont le chantier devrait être engagé en 2018.



Logements-foyer Les Capucins - LOUDUN

Cherves :
logements-foyer
« La Tour du Moulin »

Structure construite en 1975 d'une capacité de 25 logements.

Le prix de revient de l'opération est estimé à 335 K€.

Pour cette opération, l'Office bénéficie d'une aide de la CARSAT-CO de 167 K€ (50 %).

Le chantier devrait être engagé fin 2017.

Poitiers :
résidence sociale
« La Blaiserie »

Structure construite en 1974 d'une capacité actuelle de 116 places (29 logements de 4 places).

Le gestionnaire souhaite engager un projet permettant de réaliser un maximum de logements individuels pour répondre à la demande actuelle.

L'étude de faisabilité technique et financière sera réalisée en 2017 en lien avec le gestionnaire.

LA RECONVERSION DES SITES DÉLAISSÉS

Plusieurs sites sont concernés :

Jaunay-Clan :
résidence « Gérard Girault »

Reconversion du site en un immeuble de 32 logements ordinaires (dont 10 logements dédiés aux seniors dans le cadre de la démarche Habitat Senior Services®).

Les travaux ont engagés en 2016 et s'achèveront en juin 2017.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est de 1,8 M€.

Vouillé : résidence
« La Tour du Poêle »

Le bâtiment a été démoli fin 2016 pour permettre la réalisation d'une opération de logements (dont 6 logements dédiés aux seniors dans le cadre de la démarche Habitat Senior Services®). La possibilité d'y adjoindre une salle de convivialité pour le compte de l'ADMR est également étudiée.

Vivonne : résidence
« Les Tilleuls »

Ce logements-foyer, vide depuis septembre 2013, sera transformé en résidence Autonomie (cf. p. 58).



Déconstruction du logements-foyer
La Tour du Poêle - VOUILLÉ



- 70 / Les collaborateurs
- 71 / La formation professionnelle
- 72 / Gestion des ressources humaines
- 75 / Les événements



Les collaborateurs

L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

Au 31 décembre 2016, Habitat de la Vienne disposait d'un effectif de 164 personnes affectées sur des emplois permanents, soit **5 postes de plus qu'en 2015 et 1 poste en équivalent temps plein**. On compte 145 salariés de droit privé et 19 agents relevant de la Fonction publique territoriale.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle est identique à celle de 2015.

Le nombre de salariés de la catégorie 1 et C (ouvriers-employés) représente la moitié de l'effectif global. La répartition des cadres est stable tout comme les agents de maîtrise et cadres.

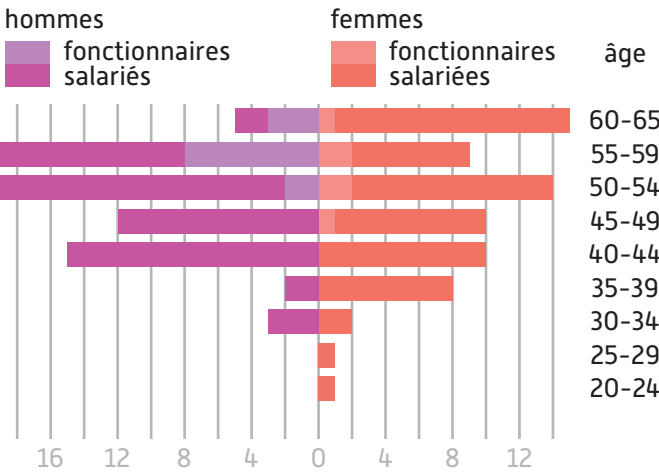
S'agissant de la répartition globale par sexe (hors D.G.), les hommes sont au nombre de 87 et les femmes de 76. L'écart se resserre un peu par rapport à 2015.

60,30 % des effectifs, soit 99 personnes ont 50 ans et plus, contre 57,88 % en 2015. Les moins de 30 ans (au nombre de 2) représente 1,22 %des effectifs contre 1,88 % en 2015.

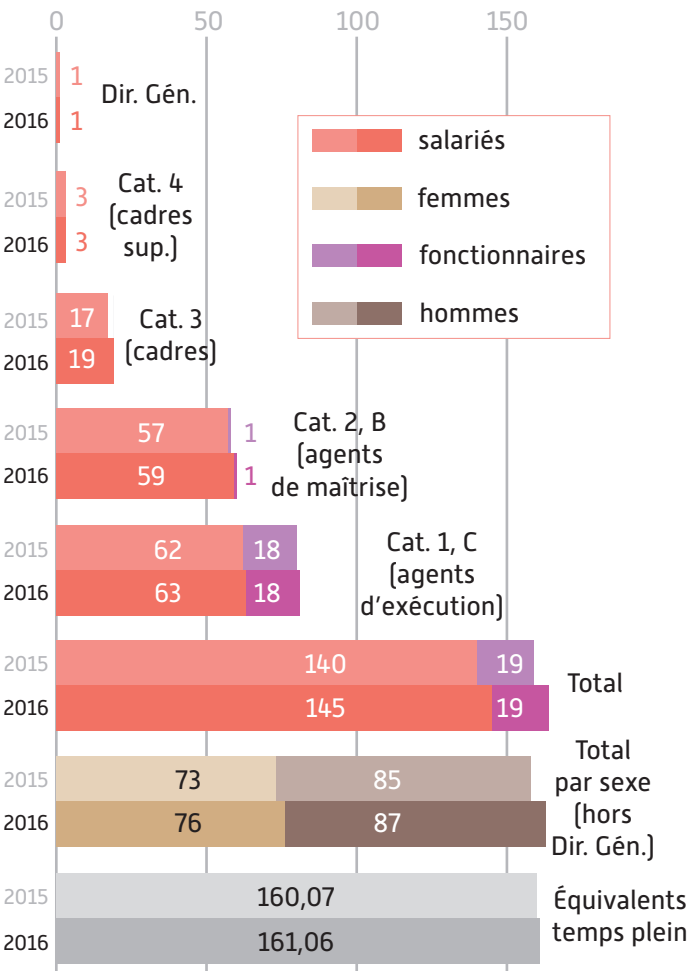
La moyenne d'âge des hommes est de 51 ans et 6 mois, tandis que les femmes ont en moyenne 50 ans et 4 mois.

Avec 8 sorties enregistrées (parmi lesquelles 2 départs en retraite) et 13 recrutements, le turn-over est de 6,52 %.

L'évolution des effectifs, du 31 déc. 2015 au 31 déc. 2016



Pyramide des âges par sexe et statut



Recyclage formation SST



La formation professionnelle

Investissement dans la formation en 2016

nombre de stagiaires	nombre de jours	% de la masse salariale	obligation légale	
			privé	public
284	423,90	4,46 %	1 %	1 %

L'investissement dans la formation a augmenté par rapport à 2015 (4,46 % de la masse salariale contre 3,43 % en 2015), soit plus de quatre fois l'obligation légale.

En terme quantitatif, 423,90 jours de formations ont été dispensés pour 284 stagiaires concernés, 44 % des stagiaires étaient des femmes et 56 % des hommes. Trois formations dans le cadre du CPF ont été réalisées et financées par Uniformation dont un bilan de compétence.

Les actions d'adaptation au poste de travail ont représenté 68 % du volume des formations (en jours) et 72 % du budget.

Les principaux thèmes ont été les suivants :

- » Audit interne de processus
- » Label HSS
- » Recyclage amiante des opérateurs de chantiers
- » Amiante opérateurs de chantiers
- » Réforme des marchés publics
- » Démarche CNIL RILS
- » Recyclage habilitation électrique
- » Le bailleur social et la protection des majeurs
- » Gestes et postures
- » Gestion des troubles du voisinage
- » Progiciel SALVIA Financements
- » Cultures étrangères
- » Démarche Qualibail
- » Langage des signes (mise à jour)

Les actions de développement des compétences ont représenté 32 % du volume des formations (en jours) et 28 % du budget.

Les principaux thèmes ont été les suivants :

- » Initiation et perfectionnement bureautique (Access, Excel)
- » Anglais
- » Manager son équipe au quotidien
- » CACES catégorie 1
- » Optimiser la gestion de son temps
- » Maitriser la prise de parole en public
- » Recyclage SST
- » Brevet SST
- » Perfectionnement In Design
- » Mieux gérer son stress
- » Gestes élémentaires de survie
- » Prise de vue photographique

Actualités des ressources humaines

MISE EN PLACE DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CHSCT

Dans le cadre de la loi du 17 août 2015 dite « loi Rebsamen », le Comité d'hygiène de sécurité et des conditions de travail doit déterminer les modalités de son fonctionnement et l'organisation de ses travaux dans un règlement intérieur. Ce dernier a été adopté à la majorité des membres présents conformément à l'article L 4614-2 du Code du travail lors de la réunion du 12 décembre 2016.

DÉCLARATION D'EMPLOI DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS À L'OFFICE

Grâce aux recrutements de travailleurs reconnus handicapés et le recours à des contrats avec des Centres d'aide par le travail (CAT), **Habitat de la Vienne a rempli son obligation légale de 6 % d'emplois de travailleurs handicapés** auprès de l'AGEFIPH.



ADAPTATION DE L'ORGANISATION

L'adaptation de l'organisation a été présentée en Comité d'Entreprise dès le 12 octobre 2015 et a fait l'objet de plusieurs séances d'échanges avec les représentants du personnel (6 jusqu'en avril 2016).

Durant ces réunions, ce sont 20 fiches de postes qui ont été présentées, entraînant une permutation de bureaux pour 14 salariés. Le déménagement des bureaux du siège a entraîné un investissement en mobilier et en plan de rénovation des locaux confortant ainsi les bonnes conditions de travail propres à notre entreprise. Un accompagnement formation leur a également été proposé, afin de leur offrir les meilleures dispositions pour réussir dans leurs nouvelles missions.

POURSUITE DES ENTRETIENS PROFESSIONNELS DANS LE CADRE DE LA RÉFORME DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE

Dans le cadre de la Formation Professionnelle qui a instauré l'obligation pour l'employeur de proposer tous les deux ans un entretien professionnel à l'ensemble des salariés, la DRH a réalisé plus de 140 entretiens.

Ce moment d'échange a permis de faire le bilan sur les compétences, les projets personnels et professionnels et les perspectives d'évolution de collaborateurs au sein de l'Office.

DIALOGUE SOCIAL RICHE ET DENSE

Comme en 2015, 22 réunions ont été organisées avec les partenaires sociaux, attestant d'un dialogue social permanent (7 réunions de Comité d'entreprise, 6 en Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail et 9 dans le cadre de la Négociation annuelle obligatoire).

En dehors de la présentation de nombreux dossiers en instances représentatives du personnel (rapport hommes/femmes, rapport annuel du chef d'entreprise, plan et bilan de la formation, qualité de vie au travail, déclaration des travailleurs handicapés, informations concernant le renouvellement du contrat collectif de prévoyance, projet d'accord d'intéressement), ce sont des débats et échanges relatifs au projet de l'adaptation de l'organisation des services qui ont mobilisé les partenaires sociaux.

Durant les séances du Comité d'entreprise et du Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail, les nouvelles fiches de poste des salariés, les projets de changements de bureaux, l'aménagement des futurs locaux des antennes et les conditions de travail en général ont été examinées avant avis consultatif.



CONDITIONS DE TRAVAIL

Dans le cadre de l'adaptation de l'organisation, **les antennes de Neuville-de-Poitou et celle du Futuroscope se sont regroupées** offrant pour le personnel et les locataires de bonnes conditions de travail et d'accueil, sur le site du Futuroscope.

Des travaux d'aménagement ont été faits pour accompagner les déménagements des bureaux du siège (éclairage, mobilier, peinture) permettant d'optimiser l'environnement de travail.

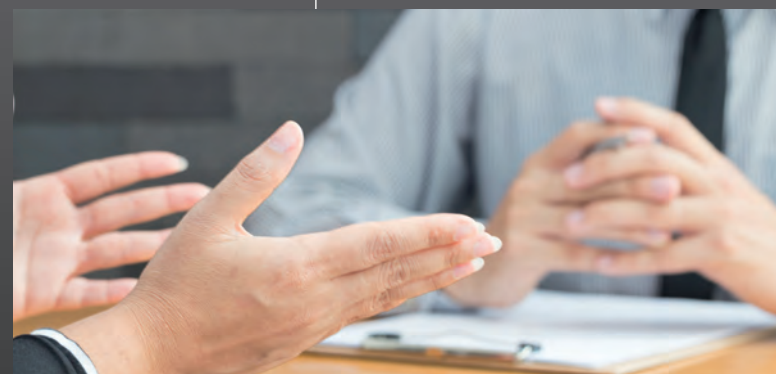
GESTION DES DÉPARTS EN RETRAITE ET REPLACEMENTS

L'Office est toujours confronté à de nombreux départs en retraite (**voir pyramide des âges p. 70**), pour cette année et les suivantes.

Il s'agit de bien gérer ces départs en veillant à procéder aux remplacements éventuels de façon optimale, en tenant compte des véritables besoins, à moyen et long terme, des services et des contraintes budgétaires.

Chaque poste vacant est proposé en priorité aux salariés en place, permettant aux volontaires d'évoluer professionnellement, compte tenu de leurs souhaits, aptitudes et compétences.

Un accompagnement en formation est réalisé pour garantir leur intégration dans leur nouvelle affectation et le succès dans leurs nouvelles fonctions.



Les événements



Le « Nouvelle-Aquitaine Électrique Tour »

TOUR DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES

Après le succès de ses deux premières participations en 2014 et 2015, **Habitat de la Vienne s’est engagé pour une troisième année consécutive au Tour des Véhicules Électriques de Poitou-Charentes désormais appelé « Nouvelle-Aquitaine Électrique Tour »** (élargissement à la nouvelle région). Après tirage au sort parmi les 11 candidats, le premier équipage d’Habitat de la Vienne (2 personnes) a ouvert la route mardi 21 septembre 2016

vers Périgueux avant de passer le relais 24 heures plus tard à la deuxième équipe qui continuait et achevait le périple sur Bordeaux. Tous les quatre se sont déclarés ravis de cette expérience, même s’ils en sont revenus sans trophée. Comme l’année passée, l’ensemble des collègues a pu suivre leur parcours sur l’Intranet en consultant leur page dédiée et actualisée plusieurs fois par jour avec leurs photos et commentaires.



DÉFI INTER-ENTREPRISES

Course à pieds, VTT et bateau... quoi de mieux pour partager un moment de détente dans un contexte différent de celui de l’entreprise ? **Habitat de la Vienne a constitué 3 équipes sportives (4 personnes) et a rassemblé de nombreux supporters** parmi l’ensemble des collaborateurs pour participer au 19^e Défi Inter-Entreprises de Poitiers le 9 septembre 2016 au lac de Saint-Cyr.

MARATHON POITIERS FUTUROSCOPE

Quatre coureurs se sont inscrits à la 12^e édition du Marathon de Poitiers Futuroscope le 29 mai 2016 pour courir avec le dossard Habitat de la Vienne.

3^E JOURNÉE DÉTENTE DU PERSONNEL



La troisième journée de cohésion du personnel d’Habitat de la Vienne a réuni 130 personnes le vendredi 1^{er} juillet 2016 au Center Parcs « Le Bois aux Daims », ouvert quelques semaines plus tôt dans le Loudunais. Ce temps fort, désormais incontournable, de la communication interne d’Habitat de la Vienne s’est déroulé sous un temps certes menaçant, mais pas assez cependant pour décourager les joueurs de pétanque et les cyclistes. D’autres ont préféré l’air conditionné de la salle de bowling ou les vagues de l’Aqua-mundo pour passer l’après-midi libre et partager ce moment entre collègues en dehors du périmètre habituel de leurs activités, tout cela dans un climat décontracté, immortalisé dans la traditionnelle « vidéo souvenir » retraçant le fil de cette journée de convivialité. Très attendue par les salariés, la vidéo a été diffusée sur Intranet et lors des vœux quelques mois plus tard.



voir la vidéo



VŒUX 2016

En 2016, la traditionnelle journée des vœux Habitat de la Vienne a eu lieu à Chauvigny, salle Charles Trénet.

Une journée festive rythmée par un déjeuner traiteur, des interventions du Président, du Directeur général et du service communication, qui présente cette année-là le « film des métiers Habitat de la Vienne », une production audiovisuelle réalisée quelques semaines plus tôt avec un objectif précis : mettre en valeur les nombreux métiers exercés au sein de l'Office avec des prises de vue réelles, dans les conditions d'exercice des métiers de chacun.

Chaque séquence, chaque image, chaque plan, est accompagné d'une voix-off chargée de présenter les activités et expertises, les produits et services, la philosophie et les valeurs de l'entreprise et surtout les individus, qui constituent la matière première de ce film institutionnel à travers leur métier.

Coupon de participation
au tournage du film d'entreprise
Mon métier à Habitat de la Vienne



voir la vidéo
- mot de passe :
habitatdelavienne2016

HABITAT VIENNE CANDIDATURE

Tournage du film d'entreprise Novembre 2015

Nom : _____
Prénom : _____
Service : _____
Fonction : _____
Téléphone : _____

Je souhaite participer au tournage :
consacré à la découverte des métiers d'Habitat de la Vienne.

Coupon-réponse à retourner au service communication avant le 10 novembre 2015



78 / La gestion locative

79 / Développement et maintenance du patrimoine

81 / Perspectives de résultat



La gestion locative

POURSUITE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CIET
[CONVENTION INTERCOMMUNALE
D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL]

Sur les 2 EPCI de la Vienne dotés d'un PLH (Grand Poitiers et CAPC), avec, dès le 1^{er} janvier 2017, la mise en place d'une CAL regroupant le traitement des demandes de logement sur les communes de Grand Poitiers d'une part, et de la CAPC d'autre part.

POURSUITE DE LA POLITIQUE DE MISE EN ŒUVRE
ET DE RESPECT DE NOTRE LABELLISATION HSS,
OBTENUE EN JUIN 2016

L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

L'enquête sera lancée téléphoniquement en septembre 2017, auprès d'un échantillon de nos locataires. Le choix du cabinet qui se chargera de la prise en charge de l'enquête sera commun aux organismes de Poitou-Charentes.

MISE EN PLACE D'UN MÉDIATEUR
POUR LES LITIGES DE LA CONSOMMATION

Un prestataire mutualisé, Medicycs, a été choisi par l'USH. Comme le prévoit la réglementation, ce dernier pourra, sur saisine du locataire et avec l'accord de l'Office, traiter les litiges relevant des contrats de location et de vente. Cette démarche sera à la charge de l'organisme qui désignera un référent en interne.

DÈS LA PROMULGATION
DE LA LOI ÉGALITÉ-CITOYENNETÉ
[DANS LES PREMIERS JOURS DE 2017],
LA GESTION LOCATIVE DEVRA
METTRE EN ŒUVRE L'ARTICLE 70

Cet article prévoit notamment que sur le territoire des EPCI dotés d'un PLH, ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, 25 % des attributions annuelles de logements doivent être consacrées à des demandeurs appartenant au quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles ou à des personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.

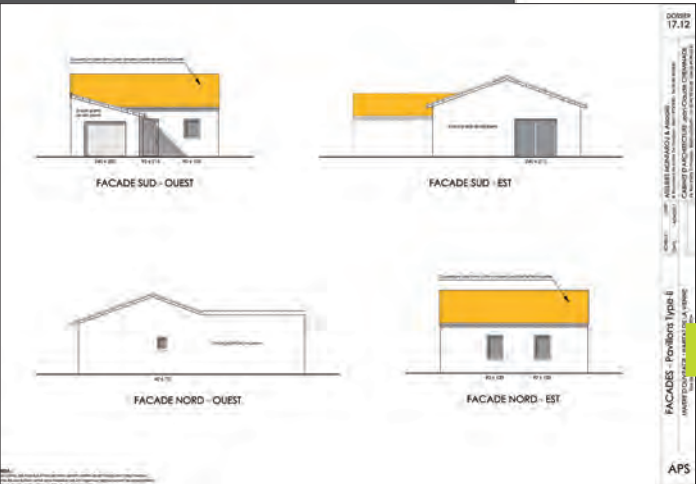
Développement et maintenance
du patrimoine

PROGRAMMATION 2017

La programmation prévisionnelle 2017 devrait porter sur un volume global d'environ 215 logements (193 logements familiaux et 22 logements en structures), répartis comme suit :

communes	financement			nbre log.
	PLS	PLUS	PLAI	
Bouresse	-	4	1	5
Iteuil	-	13	7	20
La Roche-Posay	-	8	4	12
Liglet	-	2	2	4
Montmorillon (VEFA Boutillet)	-	13	7	20
Mont-sur-Gesnes (report 2016)	-	5	5	10
Morton	-	4	2	6
Naintré	-	3	2	5
Nouaillé-Maupertuis	-	3	1	4
Vendeuvre-du-Poitou	-	2	1	3
Vendeuvre-du-Poitou	-	5	2	7
Vicq-sur-Gartempe	-	3	1	4
Sous-total territoires ruraux	-	65	35	100

MONTMORILLON
[VEFA Boutillet]



MORTON

PROGRAMMATION 2017 [SUITE]

PRODUIRE DES LOGEMENTS SUR GRAND POITIERS				
communes	financement			nbre log.
	PLS	PLUS	PLAI	
Béruges	-	5	3	8
Buxerolles (VEFA Nexity)	2	8	6	16
Montamisé (VEFA Nexity)	-	12	6	18
Poitiers « Bel-Air » (VEFA Nexity)	2	11	-	13
Saint-Benoît - La Vallée Mouton II (VEFA Pierreval) 2 ^e tranche	-	5	3	8
Saint-Benoît (VEFA Serenide)	-	5	3	8
Saint-Benoît (AA centre bourg)	-	2	1	3
Sèvres-Anxaumont - Le Bois Menu	-	8	4	12
Mignaloux-Beauvoir ZAC des Magnolias	-	17	9	26
Sous-total Grand Poitiers	4	73	35	112



VEFA Nexity - MONTAMISÉ

La Vallée Mouton II - SAINT-BENOÎT (VEFA Pierreval)



Bât. Orion Vega
POITIERS Couronneries

Perspectives de résultat

Depuis plusieurs exercices maintenant, **Habitat de la Vienne bénéficie de la baisse du taux du livret A**. Stable à 0,75 % depuis août 2015, le taux est très lié à l'inflation, cette dernière restant l'une des composantes majeures de sa formule récemment remaniée. L'Office profite de ces années de taux bas, mais cette situation n'est pas pérenne car le retour d'une inflation plus importante se profile à plus ou moins long terme, avec ces conséquences en terme de charges financières :

- » Une reprise économique semble enfin se faire jour et va influencer sur les prix, à l'image de **l'Indice du coût de la construction qui esquisse une remontée** ;
- » La Banque centrale européenne maintient sa politique monétaire d'injection de liquidité afin d'atteindre une **inflation à 2 %** ;
- » Et enfin, le **cours du pétrole pourrait se trouver renforcé d'ici 2 à 3 ans** suites aux faibles investissements des compagnies pétrolières lors de ces dernières années. À terme, l'offre de « brut » en serait limitée et viendrait soutenir une tendance haussière du cour.

Néanmoins, pour l'heure, cette conjoncture favorable se combine avec

la **poursuite de l'amélioration de nos ratios de gestion et notamment de la vacance** qui se réduit encore en ce début d'exercice : à fin avril 2017, la vacance commerciale représente 1,8 % de notre patrimoine contre 2 % en décembre 2016, ce qui était déjà un très bon taux.

Par ailleurs, prenant acte d'une évolution positive des cours des Certificats d'économie d'énergie suite à l'annonce d'un décret (paru le 3 mai 2017), doublant les objectifs d'économie d'énergie, **Habitat de la Vienne a engagé (dès fin 2016) une politique de cession de CEE**. Ces nouveaux produits, transitant par le résultat et les fonds propres, viendront participer à nos futurs investissements en neufs ou réhabilitations.

Le compte de résultat prévisionnel, voté lors de la séance du Conseil d'administration du 7 décembre 2016, avait fait ressortir un excédent d'un peu plus de 2 600 K€. Néanmoins, **les premiers mois de l'exercice 2017 laissent à penser que la perspective de résultat initiale devrait être bonifiée**, notamment en raison des points évoqués précédemment.

85 / Le bilan

86 / Le compte de résultat

90 / La structure financière

Avant d'engager la présentation des comptes 2016, il convient de préciser qu'ont été appliquées les nouvelles dispositions résultant du règlement ANC 2015-04 portant en particulier sur la provision pour gros entretien et la dépréciation des créances locataires douteux.

Concernant la provision pour Gros Entretien, les travaux éligibles ont été précisés et le mode de calcul amendé. Le principe de base sous tendu par le règlement est que chaque dépense réalisée en année N ait fait l'objet d'une PGE du même montant à fin N-1 (constituées progressivement sur la durée du plan de travaux de GE).

Concernant la dépréciation des créances locataires, l'antériorité de la dette des locataires n'est plus calculée au regard de l'ancienneté des échéances dues mais sur le montant de la dette rapportée au quittance d'une année. En outre, certains taux forfaitaires de provisionnement anté-

rieurement utilisés ont été remplacés par des taux « statistiques ».

La méthode rétrospective a été appliquée pour le traitement de ces deux nouveaux modes de calcul. Les montants de la provision pour gros entretien et la dépréciation des créances locataires douteux ont donc été recalculés au 31 décembre 2015.

L'écart entre les montants déterminés en appliquant les nouveaux calculs et ceux déterminé initialement au 31 décembre 2015 a été comptabilisé en report à nouveau, conformément à la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04. L'impact, d'environ 7,5 m€, s'est donc effectué directement sur les fonds propres, sans transiter par le résultat de l'exercice.

Les principaux changements de méthodes et leurs effets sur les comptes, sont présentés en détail dans le chapitre « changement de méthode » de l'annexe comptable.



ZAC de la Forêt - CHÂTELLERAULT

Le bilan

Le total du bilan s'élève à 434,8 millions d'euros en 2016 contre 422,1 millions d'euros en 2015 représentant **une augmentation + 12,7 millions d'euros**.

L'ACTIF

- » **L'actif net immobilisé est en hausse de près de 5,5 millions d'euros** correspondant pour partie aux investissements réalisés dans le cadre de l'activité de construction et de réhabilitation, déduction faite des démolitions, cessions et sorties de composants.
- » Par ailleurs, les immobilisations financières, constituées principalement de comptes à terme, se sont réduites de 2,4 millions d'euros.
- » **Les stocks et encours se réduisent de 0,7 millions d'euros**, du fait de la vente de l'ensemble des terrains des Roches-Prémaries.
- » **Les créances d'exploitation et diverses diminuent de 1,4 millions d'euros**, notamment sous l'effet d'une baisse de 2,7 M€ de la partie notifiée et non recouvrée des subventions et d'une hausse des créances diverses de 0,5 M€.
- » **La trésorerie disponible** évolue de 10,2 millions d'euros. Il s'agit ici des comptes courants et sur livrets. Les taux proposés en comptes à terme (immobilisés à l'actif et évoqués plus haut) étant peu intéressants sur le second semestre 2016, les nouvelles liquidités dégagées de l'activité ainsi que les renouvellements de placements se sont effectués en priorité sur le Livret A, meilleur rémunération du moment.

LE PASSIF

- » **Les capitaux propres augmentent de 14 millions d'euros**. Ils sont directement impactés par les changements de méthode comptables mis en œuvre sur les comptes 2016 concernant les provisions de gros entretien et de créances douteuses, et ce à hauteur de + 7,5 M€ sur le report à nouveau, auquel s'ajoute 1,9 M€, du résultat 2015. Participent à cette évolution 0,6 M€ de résultat supplémentaire 2016, 1,9 M€ de plus-value 2015 et enfin, l'accroissement du poste subventions d'investissement pour 2,2 M€.
- » Les **provisions pour risques et charges** sont directement impactées par ces changements de méthodes comptables. A l'issue de leurs applications, le nouveau stock de **provision** est redimensionné à **20,7 M€** en 2016 contre 25,2 M€ en 2015.
- » Les **dettes financières** atteignent 263,5 millions d'euros à la fin de l'exercice 2016. Au cours de cet exercice, la réalisation de **nouveaux emprunts aura été de 18,9 M€** tandis que les remboursements ont été de 12,9 M€. S'ajoute à cela une première opération de refinancement à hauteur de 25,12 M€ et des remboursements anticipés pour 0,34 M€. Ces réalisations ont concerné le financement de la construction neuve de logements et foyers pour près de 16,1 M€ et la réhabilitation pour 2,8 M€.
- » Les **dettes à court terme se réduisent** de 600 k€ sur cet exercice. Elles correspondent principalement à aux encours fournisseurs.

Le compte de résultat

L'exercice 2016 s'achève sur un résultat positif de **4,5 millions d'euros** pour **3,9 millions d'euros** en 2015 représentant une évolution de 0,6 millions d'euros. Le résultat actualisé attendu 2016 était de 4,1 M€, soit une amélioration de 0,5 millions d'euros.

LES CHARGES

Les charges relatives à l'exercice 2016 s'élèvent à 56,9 millions d'euros contre 62,2 millions d'euros pour 2015, ce qui représente une réduction de 5,3 millions d'euros soit -8,5 %.

Les éléments significatifs de cet exercice sont les suivants :

Les charges d'exploitation

Les **charges d'exploitation** évoluent globalement à la baisse de 9 % par rapport à 2015.

Tout d'abord, les charges récupérables sont en repli de 400 k€ du fait de recul du coût de l'énergie. Les charges non récupérables suivent le même mouvement. À **42,1 M€**, elles se réduisent de 4,3 M€, avec une variation de **- 9 %**.

Les **consommations en provenance des tiers** baissent d'1,8 M€ sur 2016.

Elles sont principalement composées comme suit :

- » Les dépenses de gros entretien (GE) sont en repli d'1,7 m€ et reviennent sur un niveau normal. En 2015, un retraitement comptable des dépenses de GE réhabilitations ANRU avait exceptionnellement impacté cette ligne.
- » Les autres dépenses de services extérieurs **sont quasi stables** (-0,1 M€). Une hausse des cotisations CGLLS et de la mutualisation, ainsi que la mise en place du produit de gestion des Indemnités de fin de carrières est compensée par la baisse des comptes « hygiène et sécurité » qui avaient été très sollicités en 2015 avec la mise en place des détecteurs de fumées.
- » Les **impôts et taxes** à 5,5 M€, en augmentation de 0,3 M€ principalement constitués de la Taxe Foncière.
- » Les **dépenses de personnel** sont en hausse de 144 k€ par rapport à 2015.

Les **dotations aux amortissements et aux provisions** chutent de 3 millions d'euros et se répartissent comme suit.

- » Les **dotations aux amortissements des immobilisations locatives** évoluent de 0,2 M€ sous l'effet de la mise en service des nouveaux programmes durant l'exercice 2016 conjugués à la montée en charge des plans d'amortissement partiels de l'année précédente.



Les Clématites (VEFA) - POITIERS

- » Une **provision pour dépréciation des immobilisations** a été constituée à hauteur d'1,8 M€. Il s'agit de déprécier certains programmes dont la valeur vénale devient inférieure à la valeur comptable du fait d'indicateurs de gestion dégradés.
- » Les **provisions pour dépréciations d'actifs courts** (comptes locataires et stock) sont dotées à hauteur de 0,6 M€ (-0,1 M€). Une nouvelle méthode comptable de calcul est mise en œuvre basée sur le montant de la dette et non plus sur son ancienneté.
- » Les **provisions d'exploitation** sont réduites de 4,9 M€ sur cet exercice.
Suite à la nouvelle méthode de calcul, la « **provisions pour gros entretien** » a été réajustée à la baisse de 6 M€.
Les **autres provisions**, sont dotées à hauteur de 1,5 M€, avec notamment des anticipations de charges liées à des diagnostics gaz et électricités rendus obligatoires par la loi ALUR.

Les **charges de gestion courante** sont en hausse de 0,1 M€ par rapport à celles de 2015, et comprennent essentiellement les pertes sur créances irrécouvrables (admissions en non valeur).

Les charges financières

Les **charges financières** sont passées de 5,3 M€ à 4,8 M€ soit une **baisse de plus de 9 % sur l'exercice 2016** représentant 0,5 M€. Cette minoration s'explique par l'impact de la baisse du Livret A à 0,75 % en août 2015 qui a joué pleinement en 2016.

Les charges exceptionnelles

Les **charges exceptionnelles** sont en hausse à 2,6 M€ contre 1,7 M€ en 2015 du fait de provisions pour dépréciation d'immeubles à démolir, ainsi que des amortissements exceptionnels sur quelques logements peu attractifs que l'Office souhaite mettre en vente.

L'impôt sur les sociétés

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

Le montant des produits de l'exercice 2016 est de 61,3 millions d'euros pour 65 millions d'euros en 2015 représentant une contraction de 5,7 %.

- » Les **produits des activités** hors récupération de charges sont en légère amélioration de 0,4 %, soit + 0,2 millions d'€ entre 2015 et 2016.
Sur l'activité « accession aménagement », les ventes de terrains des Roches Prémaries de 2015 se sont poursuivies en 2016 (+ 100 k€).
Sur les produits locatifs, l'évolution annuelle des **loyers** théoriques représente **174 k€** (hausse de loyer de 0,02 %, mises en location de nouveaux logements, loyers suite réhabilitation, ainsi que prise en compte de ventes et démolitions). Du côté de la vacance, la tendance de 2015 s'est poursuivie en 2016, notamment sur Châtellerault.
Tout type de vacance confondue, le coût total annuel passe de 1657 k€ à 1477 k€, **soit -180 k€**, -10 %. Sur la vacance commerciale, la baisse est encore plus marquée : -22 % en coût.
- » La **production stockée** est négative sur l'exercice, du fait des reprises en gestion de deux PSLA : Chauvigny La Noraie et Châtellerault Ader.
- » La **production immobilisée**, correspondant à la conduite d'opération, représente 0,5 million d'euros et correspond à une part de nos coûts internes assis sur l'assiette des travaux de l'exercice.
- » Les **reprises sur nos provisions** se réduisent d'1,7 millions d'euros du fait, principalement, de la provision du gros entretien dont la reprise (4,5 M€) était importante en 2015, en appui à la comptabilisation en charges des montants de GE sur les réhabilitations ANRU traitée sur l'année, comme évoqué précédemment.
- » Les **autres produits** sont en légère hausse (+80 k€) du fait des premières ventes de Certificats d'économie d'énergie engagée en 2016.
- » Le poste des **produits financiers** est quasi stable à 0,6 M€ pour 2016. Les taux restent faibles depuis plus d'un an maintenant.
- » Les **produits exceptionnels** sont comptabilisé à hauteur de 6,6 millions d'euros contre 9,1 millions en 2015, soit un recul de 2,5 M€.
Le produit des ventes HLM est en baisse d'un million. Les ventes ont été moins nombreuses en 2016, tout en restant conforme aux objectifs : 25 ventes contre 35 en 2015.
En outre, des reprises sur dépréciation et provisions baissent d'environ 1,3 M€.

L'AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement de l'exploitation courante

L'**autofinancement de l'exploitation courante** (DIS) s'élève à 3,9 millions d'euros pour 0,7 millions l'année précédente.

Après une année 2015 impactée par un retraitement comptable des GE réhabilitation, l'autofinancement issu de l'exploitation courante de l'exercice 2016 revient sur un niveau correct. Il atteint 3,9 M€ contre 0,7 M€ en 2015. Hors ce traitement exceptionnel, l'autofinancement de l'exploitation courante aurait été alors de l'ordre de 3,7 M€.

A 9,4 % des loyers pour 2016, l'autofinancement de l'exploitation courante d'Habitat de la Vienne se situe au niveau de la médiane de l'ensemble des Offices.

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.

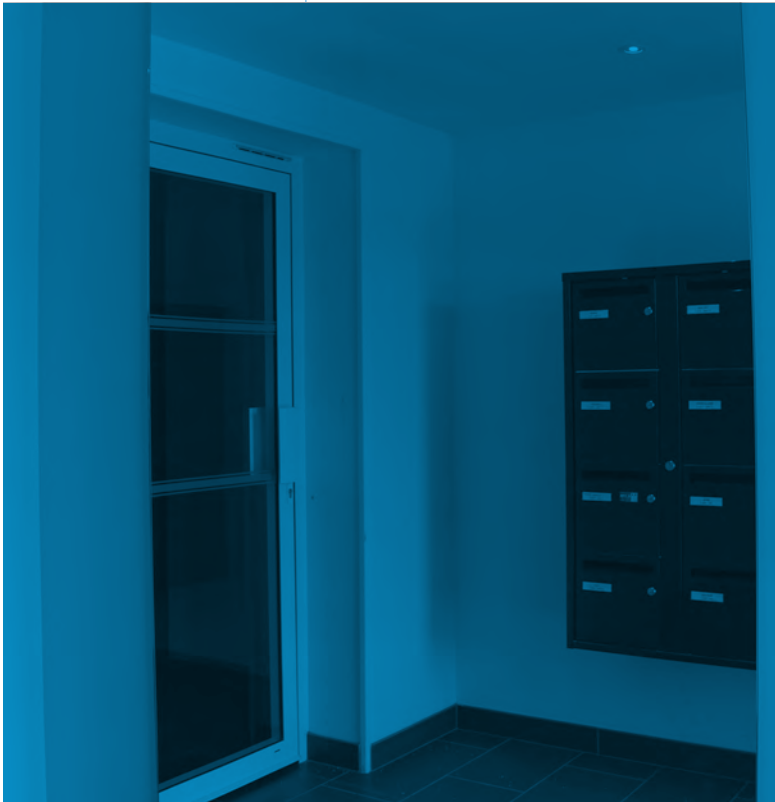
Ce ratio est le rapport de l'autofinancement net HLM par la somme des produits d'activité et financiers hors charges récupérables.

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 2016, le ratio d'autofinancement net HLM est de 14,86 %, 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 11,76 % à comparer au seuil d'alerte de 3 %.

LE RÉSULTAT

Le résultat comptable 2016 s'approche de 4,5 m€, en progression par rapport à celui de l'année dernière. Il est légèrement supérieur à l'objectif budgétaire actualisé. Globalement, les produits ont été bonifiés par la baisse de la vacance, les plus-values sur ventes, les dégrèvements d'impôts et quelques ventes de CEE, tandis que du côté des charges, l'Office constatait des gains, notamment sur les charges financières.



**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 2016 de 4 458 755,98 € aux comptes :

- » 10685 « plus-values nettes sur cessions immobilières » à hauteur de 1 424 096,35 € ;
- » 11 « report à nouveau » pour le solde, soit 3 034 659,63 €.

Par ailleurs, et compte tenu des clôtures financières des opérations d’investissement validées par le Conseil d’administration, il apparaît nécessaire d’affecter des fonds propres à hauteur de 4 462 298,58 €.

Il est donc proposé de réaliser un transfert de fonds du compte 11 « report à nouveau » vers le compte 10671 « excédents d’exploitation affectés aux opérations d’investissement » pour le montant sus-indiqué.

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 20,6 millions d’euros selon la présentation de la Fédération des Offices. Habitat de la Vienne se situe juste au-dessus de la médiane des Offices, à 1807 €/logement contre 1723 €/logement pour l’ensemble des Offices en 2015.

Après neutralisation du retraitement comptable des immobilisations financières, le fonds de roulement atteint de 37,1 millions d’euros contre 26,1 mil-

lions d’euros en 2015, soit une hausse de 11 M€. Il représenterait un ratio de 3251 € au logement.

En 2016, le fonds de roulement a été directement impacté par les changements de méthode comptable, lesquels ont fait remonter directement 7,5 millions d’euros des provisions vers les fonds propres.

À terminaison des opérations en cours, une fois intégrées les dépenses et recettes à venir, le fonds de roulement se positionne à 49 millions d’euros.

LE POTENTIEL FINANCIER

Le potentiel financier correspond au fonds de roulement duquel on retranche 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 négative de 2,7 millions d’euros pour -20,7 millions d’euros l’année précédente.

La médiane 2015 pour l’ensemble des Offices est de 822 €/logt alors que le ratio d’Habitat de la Vienne est négatif de 235 €/logt.

Après neutralisation du retraitement comptable des immobilisations financières, le potentiel financier revient positif de 13,8 millions d’euros.

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 9,4 M€ en sa version « DIS ».

Après neutralisation des immobilisations financières, il ressort à 25,9 M€ pour 12,2 M€ sur 2015 soit une hausse de 13,6 M€. Le potentiel financier à terminaison des opérations en version proforma ramené au logement est de 2262 € en 2016, contre une médiane nationale 2015 de 1270 € au logement.

LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien a été totalement refondue dans le cadre du changement de méthode comptable évoqué plus haut et détaillé dans le chapitre « changement de méthode » de l’annexe comptable. Le stock de provision au 31/12/2015 a été recalculé selon la nouvelle méthode à 10 728 k€ contre 17 396 k€ initialement.

En 2016, l’ensemble des dépenses de gros entretien de l’exercice se sont élevées à 6,2 M€ et ont été financées par la provision à hauteur de 2,5 M€ dont 1,2 M€ ont concerné la couverture des travaux de gros entretien de réhabilitations.

Cette provision ramenée au logement représente un ratio de 938 €, à rapprocher d’une médiane nationale, sur l’exercice précédent de 351 € 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 est négatif de 5,7 M€ pour 2016 contre-9,1 M€ sur l’exercice précédent. La variation provient notamment d’une réduction des créances d’exploitations et des engagements sur opérations préliminaires fin 2016.

LA TRÉSORERIE

La Trésorerie au 31/12/2016 s’élève à 26,4 millions d’euros pour 16,2 millions d’euros en 2015. Corrigée des immobilisations financières, elle est de 42,9 M€ pour 35,2 M€ en 2015.

Rapportée au cycle d’exploitation, la trésorerie représente 10,4 mois de quittance ; la médiane nationale 2015 s’établissant à 6 mois.



La Grande Sablière - BUXEROLLES

Après un résultat au plus bas en 2012 à 2,2 M €, le résultat d'Habitat de la Vienne progresse depuis régulièrement, et atteint 4,5 M € en 2016, représentant 10,6 % des loyers.

L'écart reste toujours sensible par rapport à l'ensemble des offices dont le niveau médian se situait à 13,4 % des loyers en 2015 [ce qui correspondrait à un résultat d'un peu plus de 5,6 M € pour Habitat de la Vienne].

Cette amélioration progressive permet à la structure financière d'Habitat de la Vienne de se conforter et de répondre aux besoins croissants de développement et d'entretien du patrimoine. Ainsi, il faut souligner que ce n'est pas moins de 4,5 M € de fonds propres qui ont été affectés dans les opérations clôturées sur 2016, montant équivalent au résultat dégagé cette même année.

En effet, la programmation de construction neuve atteint les 200 logements par an, auquel s'ajoute les réhabilitations et démolitions, tout cela très consommateur de fonds propres.

Cette politique patrimoniale volontariste, cadré par un Plan Stratégique Patrimonial qui doit être actualisé en 2017, nécessite de dégager des marges et des résultats. Habitat de la Vienne s'y emploie en agissant en ce sens dans sa gestion quotidienne, tant commerciale que technique et financière.



94 / Rapport du commissaire aux comptes

98 / Bilan actif

99 / Bilan passif

100 / Comptes de résultat - charges

101 / Comptes de résultat - produits

102 / Soldes intermédiaires de gestion

104 / Capacité d'autofinancement

105 / Ratio d'autofinancement



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les
comptes annuels

Office Public de l'Habitat de la Vienne
Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Administrateurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'administration, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de l'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA VIENNE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Grant Thornton

Office Public de l'Habitat de la Vienne
Exercice clos le 31 décembre 2016

Page 2 / 4

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note III. de l'annexe, présentant les changements de méthodes comptables intervenus à compter du 1er janvier 2016, concernant plus particulièrement l'estimation de la provision pour gros entretien et la valeur d'inventaire des créances locataires, ainsi que sur le point exposé dans la note II. « Intérêts compensateurs » de l'annexe concernant la non-application de la méthode préférentielle de comptabilisation et son impact sur la situation nette et sur le résultat de l'exercice.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, le paragraphe de l'annexe « II. Principes et méthodes comptables - Modes et Méthodes d'évaluation – Passif – Intérêts compensateurs » 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.
- Comme mentionné dans la première partie de notre rapport, des changements de méthodes comptables sont intervenus sur l'exercice 2016 :
 - Le paragraphe « Dépréciation des créances locataires » de la note III. de l'annexe expose les nouvelles modalités concernant l'estimation de la valeur d'inventaire des créances locataires appliquées à compter du 1^{er} janvier 2016, requises par le règlement ANC n°2015-04, ainsi que les conséquences financières sur les fonds propres de votre société. Nous avons examiné la méthode appliquée, les calculs opérés et les impacts sur les états financiers et nous nous sommes assurés qu'une information appropriée est délivrée dans l'annexe aux comptes annuels ;

- Le paragraphe « Provision pour gros entretien » de la note III. de l'annexe expose les nouvelles modalités de détermination de la provision pour gros entretien appliquées à compter du 1^{er} janvier 2016, requises par le règlement ANC n°2015-04, et les conséquences financières sur les fonds propres de votre société. Nous avons examiné les estimations retenues sur la base du plan pluriannuel de travaux arrêté, la correcte constitution de la provision selon les nouvelles modalités retenues et nous nous sommes assurés que l'information donnée dans l'annexe était appropriée ;
- Le paragraphe de la note I. « Faits significatifs de l'exercice » souligne les conditions de comptabilisation d'une provision pour risques sur emprunts structurés en 2013 et son évolution en 2016.
Nos travaux ont consisté à examiner le bien-fondé du maintien en 2016 de la provision comptabilisée en 2013 et à apprécier le caractère raisonnable de l'estimation retenue par l'Office. Nous avons, par ailleurs, vérifié le caractère approprié de l'information dispensée dans l'annexe aux états financiers.
- Le paragraphe de la note I. « Faits significatifs de l'exercice » expose les modalités de calcul et les motifs de la comptabilisation de la dépréciation des immobilisations.
Nous avons examiné les calculs opérés et apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues par l'Office et les impacts sur les états financiers.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du Directeur Général et dans les documents adressés aux administrateurs sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

Chapitre 9 LES COMPTES ANNUELS /

Bilan actif

N° de compte		ACTIF	Exercice 2016				Exercice 2015
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7	
ACTIF IMMOBILISE	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	758 648,98	529 021,77	229 627,21	229 627,21	192 960,35
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	76 137,94	21 068,32	55 069,62		59 299,51
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)	582 082,92	507 953,45	74 129,47		109 617,64
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	100 428,12		100 428,12		24 043,20
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	566 439 278,29	208 122 716,45	358 316 561,84	358 316 561,84	352 455 280,52
	2111	Terrains nus	42 288,84		42 288,84		42 288,84
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	26 995 990,25		26 995 990,25		22 846 540,55
	212	Agencements et aménagements de terrains					
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	436 198 686,48	177 777 723,27	258 420 963,21		254 664 331,99
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	2 695 075,78	1 111 258,04	1 583 817,74		1 681 839,86
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	4 647 256,07	1 802 631,01	2 844 625,06		2 968 151,13
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	94 142 028,02	26 038 432,29	68 103 595,73		69 993 669,10
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 717 952,85	1 392 671,84	325 281,01		258 459,05
	22	Immeubles en location-vente,en location-attribution ou reçus en affectation					
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	13 403 277,79		13 403 277,79	13 403 277,79	11 437 104,73
	2312	Terrains					
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	13 389 242,98		13 389 242,98		11 376 906,69
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	14 034,81		14 034,81		60 198,04
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	17 129 586,80	5 335,00	17 124 251,80	17 124 251,80	19 472 142,98
ACTIF CIRCULANT	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	23 981,96	5 335,00	18 646,96		18 612,96
	2741	Prêts participatifs					
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	16 500 000,00		16 500 000,00		19 000 000,00
	2781-2782	Prêts pour accession					
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	242 291,38		242 291,38		156 364,06
	2678-2768	Intérêts courus	363 313,46		363 313,46		297 165,96
		TOTAL (I) :	597 730 791,86	208 657 073,22	389 073 718,64	389 073 718,64	383 557 488,58
	31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	318 973,41	40 463,25	278 510,16	278 510,16	927 271,92
	33	Terrains à aménager	27 373,06		27 373,06		358 052,48
	35 sauf 358 (net 359)	Immeubles en cours	41 865,25	40 463,25	1 402,00		42 308,25
	358	Immeubles achevés :					
	37	Disponibles à la vente					290 461,32
	32	Temporairement loués					
	409	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	249 735,10		249 735,10		236 449,87
		Approvisionnements					
	411 (sauf 4113)	FOURNISSEURS DEBITEURS	179 400,23		179 400,23	179 400,23	156 604,62
	412-4113	CREANCES D'EXPLOITATION	20 860 015,73	3 192 297,20	17 667 718,53	17 667 718,53	19 575 656,80
	413-414-417	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	31 082,88		31 082,88		2 528 471,61
	415	Créances sur acquéreurs					
	416	Clients - autres activités et autres					
	418	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	6 573 539,39	3 192 297,20	3 381 242,19		238 378,95
COMPTES DE REGULARISATION	42-43-44 sauf 441	Clients douteux ou litigieux					
	441	Produits non encore facturés					569 456,79
	45	Autres	748 576,68		748 576,68		16 239 349,45
	458	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	13 506 816,78		13 506 816,78		
	46 (sauf 461)	CREANCES DIVERSES (3)	1 055 110,94	83 036,32	972 074,62	972 074,62	501 957,98
	461 (sauf 4615)	Groupes, associés et opérations de coopération					
	4615	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
	47 (sauf 476-4781)	Débiteurs divers	1 055 110,94	83 036,32	972 074,62		490 955,71
	50	Opérations pour le compte de tiers					11 002,27
	511	Opérations d'aménagement					
	515	Comptes transitoires ou d'attente					
	516	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	410 931,63		410 931,63	410 931,63	410 931,63
	5188	DISPONIBILITES	25 995 574,29		25 995 574,29	25 995 574,29	15 845 619,93
	Autres 51	Valeurs à l'encaissement					
	53-54	Compte au Trésor					
	486	Comptes de placement court terme	23 710 611,30		23 710 611,30		13 526 477,97
		Intérêts courus à recevoir					2 318 578,23
		Comptes courant - Autres que le Trésor	2 283 964,02		2 283 964,02		563,73
		Caisse, régies d'avances et accreditifs	998,97		998,97		
		Charges constatées d'avance	15 220,92		15 220,92	15 220,92	525 625,75
		TOTAL (II) :	48 835 227,15	3 315 796,77	45 519 430,38	45 519 430,38	37 943 668,63
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	192 417,14		192 417,14	192 417,14	646 094,12
	169	Primes de remboursement des obligations					
	476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif					
		TOTAL (V) :					
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) :			646 758 436,15	211 972 869,99	434 785 566,16	434 785 566,16	422 147 251,33

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

Chapitre 9 LES COMPTES ANNUELS /

Bilan passif

N° de compte		PASSIF	Exercice 2016		Exercice 2015
			Détail	Totaux partiels	5
1	2	3	4	5	
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		48 653 424,48	46 787 076,31
	102	Dotations	609 796,07		609 796,07
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	4 365 682,57		4 414 439,93
	106	RESERVES :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	41 951 479,89		38 363 631,35
	10685	Réserves sur cessions immobilières	1 622 673,42		3 295 416,43
	10688	Réserves diverses	103 792,53		103 792,53
	11	Report à nouveau (a)	14 871 768,07	14 871 768,07	5 383 030,30
	12	Résultat de l'exercice (a)	4 458 755,98	4 458 755,98	3 858 324,36
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut 94 881 335,14 Inscrit au résultat (18 482 640,85)	76 398 694,29	74 200 010,32
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145	Amortissements dérogatoires			
		TOTAL (I) :	144 382 642,82	144 382 642,82	130 228 441,29
	15	PROVISIONS			
PROV. R&C	151 -152	Provisions pour risques	4 787 285,82	20 671 339,09	25 226 366,58
	1572	Provisions pour gros entretien	10 727 708,59		4 693 085,82
	153-158	Autres provisions pour charges	5 156 344,68		17 396 036,93
		TOTAL (II) :	20 671 339,09	20 671 339,09	25 226 366,58
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		263 555 023,04	258 883 498,15
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	3 078 647,75		3 115 447,65
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	213 170 372,21		230 295 446,24
	1642	C.G.L.L.S			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	3 147 178,87		4 500 058,39
	1648	Autres établissements de crédit	36 997 760,11		12 982 344,83
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	2 681 380,52		2 611 442,29
	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			
	168 (sauf 1688)	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	16881	Autres emprunts et dettes assimilées	2 122 780,03		1 958 525,19
	16882	Intérêts courus non échus	2 141 714,65		2 691 221,78
	16883	Intérêts courus capitalisables	22 771,76		82 917,66
	16883	Intérêts compensateurs	192 417,14		646 094,12
	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		699 794,14	690 673,15
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	699 794,14		690 673,15
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	DETTES D'EXPLOITATION		3 787 225,33	4 396 158,81
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs	1 501 461,91		2 085 895,10
	42-43-44	Fournisseurs de stocks immobiliers	1,00		
		Dettes fiscales, sociales et autres	2 285 762,42		2 310 263,71
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	DETTES DIVERSES		1 660 116,74	2 707 496,18
	269	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	454-458	Fournisseurs d'immobilisations	1 637 344,27		2 629 061,82
	4088-46 (sauf 461)	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	461 (sauf 4615)	Autres dettes :			
	4615	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	19 684,79		78 434,36
	47 (sauf 477 et 4782)	Créanciers divers			
		Opérations pour le compte de tiers			
		Opérations d'aménagement	3 087,68		
		Comptes transitoires ou d'attente			
Cptes de REGUL.	487	Produits constatés d'avance :		29 425,00	14 617,17
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	29 425,00		14 617,17
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
		TOTAL (III) :	269 731 584,25	269 731 584,25	266 692 443,46
	477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
		TOTAL (IV) :			
TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :			434 785 566,16	434 785 566,16	422 147 251,33

(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

(2) Dont à moins d'un an

Comptes de résultat - charges

100

Comptes de résultat - produits

101

		Exercice 2016	Exercice 2015
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*	6 657 098,70	3 734 896,78
+ 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))	*	13 468 898,23	13 232 181,53
- Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (c/777)	*	(2 364 245,83)	(2 197 819,47)
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*		
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	215 055,96	135 966,45
- Autres charges d'exploitation			
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	(477 620,77)	(372 996,95)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(23 457,07)	(19 376,98)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*		
+ Produits financiers			
Sous-total	*		492 867,35
Sauf reprises sur provisions et dépréciations financières (c/786)	*		
- Charges financières			
Sous-total	*		(98 709,99)
Sauf dotations aux amortissements, aux dépréc. et aux prov. (c/686 sauf c/6863)	*		
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 et 2.23 "financements définitifs") (3)		(12 857 498,98)	(13 026 060,42)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		4 724 814,19	1 880 948,30
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	1 587 499,84	1 323 882,80
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/7731) (4)			
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	281 220,54	827 939,60
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*		
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(48 675,34)	(46 445,96)
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/6731) (4)			
Autres charges exceptionnelles (678)	*	(123 231,45)	(186 332,60)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)	*		
AUTOFINANCEMENT NET HLM		6 421 627,78	3 799 992,14

RESULTAT DE L'EXERCICE		4 458 755,98	3 858 324,36
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (c/68)		22 522 465,76	24 035 792,61
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (c/78)		(3 713 847,71)	(6 733 144,45)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		823 057,08	1 319 664,72
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(1 993 381,54)	(3 023 954,00)
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(2 364 245,83)	(2 197 819,47)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)		19 732 803,74	17 258 863,77
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 et 2.23 "financements définitifs") (3)		(12 857 498,98)	(13 026 060,42)
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)			
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		(453 676,98)	(432 811,21)
AUTOFINANCEMENT NET HLM		6 421 627,78	3 799 992,14

(*) 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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	4 963 244,14	3 799 992,14	6 421 627,78	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	647 327,05	492 867,35	564 531,98	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	50 043 392,60	49 755 193,21	49 992 360,99	
d) Charges récupérées (comptes 703)	7 637 375,70	7 561 563,92	7 355 566,75	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	43 053 343,95	42 686 496,64	43 201 326,22	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,53%	8,90%	14,86%	11,76%

(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.

108 /	Faits significatifs de l'exercice
109 /	Principes, règles et méthodes comptables et fiscales
111 /	Modes et méthodes d'évaluation
117 /	Changements de méthodes et de présentation comptables
119 /	Autres informations

La présente annexe comptable complète le bilan et le compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 SUITE À DES CHANGEMENTS D'ESTIMATION ET DE MODALITÉS D'APPLICATION

Sur cet exercice 2016, seuls des changements de méthode comptable sont mis en œuvre. Ils sont décrits dans la 4^e partie - **Changements de méthodes et de présentation comptables** (cf. p. 117).

AUTRES FAITS MARQUANTS

- » Deux pavillons construits dans le cadre d'opérations d'accession PSLA ont été transférés des comptes de stocks vers les comptes d'immobilisations afin d'être intégrés au patrimoine locatif. En effet, un situé dans le quartier d'Ozon à Châtellerault n'a pas trouvé preneur et un construit sur le quartier de la Noraie à Chauvigny a été racheté par Habitat de la Vienne à sa propriétaire devenue dépendante suite à des problèmes de santé, cette dernière ayant fait valoir la clause de rachat prévue aux conditions du contrat.
- » Une provision pour emprunts structurés avait été constituée en 2013 pour un montant de 4 560 804,67 €. Compte tenu des valorisations constatées au 31/12/2016, 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 dépréciation des immobilisations a été constitué pour 1 790 497 € au titre de « l'impairment » ou test de dépréciation. Ce test doit être mis en œuvre à chaque clôture, dès lors que l'on identifie un indice de pertes de valeur, notamment la vacance.
Il s'agit alors 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 de 11,5 %.
La valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme multiplié par un nombre d'années de revenus futurs pris en compte, soit 17 ans dans le cas de l'Office.

Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

INDICATIONS SUR L'ENTREPRISE

Total du bilan	434 785 566,16 €
Total du compte de résultat	61 333 558,39 €
Résultat de l'exercice (bénéfice)	4 458 755,98 €

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes de l'exercice 2016 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'Autorité des Normes Comptables (ANC) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement

social, dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec une possibilité d'anticipation de l'ensemble des changements aux comptes de l'exercice 2015 que l'Office Public de l'Habitat de la Vienne n'a pas retenue au 31 décembre 2015.

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.

Des commentaires de comptes des instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité de commerce ont été publiés dans un avis du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 qui précise que : « Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement ANC 2015-4 du 4 juin 2015, les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux

commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015 ». Comme évoqué précédemment, cette possibilité d'anticipation n'a pas été retenue par Habitat de la Vienne.

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

- » continuité de l'exploitation ;
- » permanence des méthodes de présentation et d'évaluation (à l'exception des changements comptables mentionnés en 4^e partie) ;
- » indépendance des exercices ;
- » principe de prudence ;
- » coûts historiques ;
- » intangibilité du bilan d'ouverture (à l'exception des faits mentionnés en 4^e partie) ;
- » 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.

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 31/12/2016 est déficitaire à hauteur de 64 941 €.

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

Les frais financiers relatifs aux terrains sont comptabilisés en charges d'exploitation. » La ventilation des immeubles par composants, conduit à la création de douze comptes correspondant aux éléments principaux significatifs, les plus fréquemment renouvelés.

Ceux qui résultent d'un financement externe sont portés à l'actif, uniquement pendant la période de construction, de la date de démarrage du chantier jusqu'à son achèvement. Un plan d'amortissement distinct est retenu pour chaque composant avec une durée d'utilisation qui lui est propre.

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 :

Collectifs

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

Individuels

Composants	% du coût de revient de l'immeuble (total 100 %)
Structure et assimilés	77,70 %
Chauffage	77,70 %
Électricité	77,70 %
Plomberie	77,70 %
Menuiseries extérieures	77,70 %
Ravalement	77,70 %

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 anormalement élevée, désordres techniques et projets de démolition), par comparaison avec la valeur actuelle de l'immobilisation concernée et la valeur nette comptable.

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.

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 quittance de décembre, exigible en janvier est rattaché comptablement à l'exercice clos. [cf. p. 117 - Changements de méthodes et de présentation comptables].

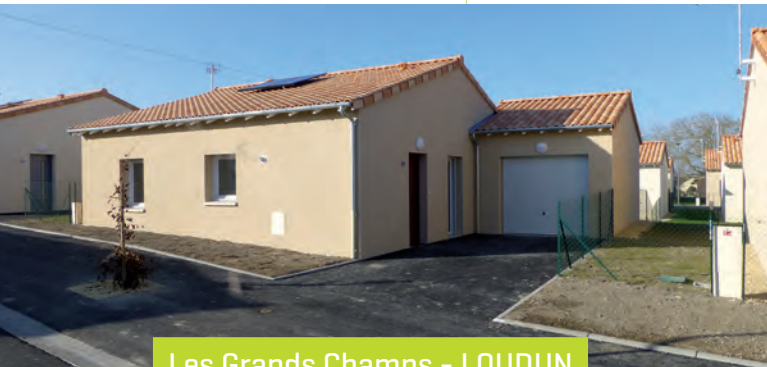
Une provision a été constituée pour les locataires douteux en fonction de l'antériorité de leur dette. Le taux de provision appliqué à chaque créance locataire est déterminé selon le mode de calcul suivant :

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.



Les Grands Champs - LOUDUN

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.

Actif

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, 4 010 921,55 € 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 13 225 321,38 €.

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 ».

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. [cf. p. 117 - Changements de méthodes et de présentation comptables].

DETTES FINANCIÈRES

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 2016 tiennent compte des impacts suivants :

- » **sur le résultat**
Les dotations aux amortissements des charges à répartir de l'exercice sont de 453 676,98 € ;
- » **sur le bilan**
Montant des intérêts de l'exercice : 192 417,14 €

échancier au 31/12/2016 en €	à moins 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans	total
dotation aux amortissements des charges à répartir	87 085,51	105 331,63	0	192 417,14

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.



Changements de méthodes et de présentation comptables

Les comptes de l'exercice 2016 intègrent pour la première fois les nouvelles dispositions résultant du règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et de sa note de présentation, portant en particulier sur la provision pour gros entretien et la dépréciation des créances locataires douteux.

Pour la première application des nouvelles dispositions, la méthode rétrospective a été appliquée pour le traitement de la provision pour gros entretien et de la dépréciation des créances locataires douteux.

Les principaux changements de méthodes et leurs effets sur les comptes, sont présentés ci-après :

DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATAIRES

Conformément aux nouvelles dispositions du CCH, les taux forfaitaires de provisionnement antérieurement appliqués ont été remplacés par :

- » un taux forfaitaire de 100 % pour les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an en montant ;
- » des taux statistiques pour les autres locataires.

Le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Le quit-

tancement de décembre est désormais intégré dans le total de la créance rapportée au quittancement normatif.

Ces méthodes de calcul ont été utilisées afin de recalculer les dépréciations pour créances douteuses à l'ouverture comptable au 1er janvier 2016.

L'écart entre le montant déterminé en appliquant le nouveau calcul et les dépréciations au 31 décembre 2015 est comptabilisé en report à nouveau, conformément à la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04, modifiée le 3 juin 2016. Il représente pour la société un montant de 528 590,60 €.

en k €	Au 01/01/2015	Changement de méthode	Dotation nette de la reprise	Au 31/12/2015
Année 2015 ancienne méthode	3 063		514	3 577
Année 2015 nouvelle méthode	N/D			3 048
Impact RAN (Report à nouveau) 2016				529

Les dépréciations à l'ouverture de l'exercice 2015 n'ont pas pu être recalculées, ce qui n'a pas permis d'évaluer l'impact de cette nouvelle méthode sur le résultat 2015 comme le prévoit, en principe, les dispositions comptables. Cette information n'est toutefois pas jugée significative.

PROVISION
POUR GROS ENTRETIEN

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont essentiellement les ravalements sans amélioration (fa-

çade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des parties communes (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement a été fixée à :

Libellé travaux	Durée de renouvellement
Clôture, portail	25 ans
Ravalement avec imperméabilisation	20 ans
Couverture	20 ans
Ravalement sans imperméabilisation	15 ans
Lavage façades, peintures murs et menuiseries	10 ans
Gros entretien Réhabilitations	15 ans

La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan triennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

Ces méthodes de calcul ont été utilisées afin de recalculer la provision pour gros

entretien à l'ouverture comptable au 1^{er} janvier 2016. L'écart entre le montant déterminé en appliquant le nouveau calcul et la provision au 31 décembre 2015 est comptabilisé en report à nouveau, conformément à la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04, modifiée le 3 juin 2016. Il représente pour la société un montant de 7 017 k€.

en k €	Au 01/01/2015	Changement de méthode	Dotation nette de la reprise	Au 31/12/2015
Année 2015 ancienne méthode	13 053		4 343	17 396
Année 2015 nouvelle méthode	N/D			10 379
Impact RAN (Report à nouveau) 2016				7 017

La provision à l'ouverture de l'exercice 2015 n'a pas pu être recalculée, ce qui n'a pas permis d'évaluer l'impact de cette nouvelle méthode sur le résultat 2015 comme le prévoit les dispositions comptables. Cette information n'est toutefois pas jugée significative.

REPORT À NOUVEAU 2016

Sous ces effets, le report à nouveau 2016 évolue comme suit :

	total en k €
Report à nouveau 2015	5 383
Affectation du résultat en report à nouveau	1 943
Changement de méthode Dépréciation des créances locataires	529
Changement de méthode Provision pour gros entretien	7 017
Report à nouveau 2016	14 872

Autres informations

CERTIFICATS D'ÉNERGIE

Les actions engagées par Habitat de la Vienne en matière d'économie d'énergie ont généré un stock de 186,89 GWh cumac enregistrés sur notre compte au Registre National des certificats d'économie d'énergie.

DÉLAIS DE PAIEMENT

Au 31 décembre, le compte Fournisseurs affiche un solde de 1501 k€ dont 5 k€ de retenues de garanties, 1356 k€ de factures non parvenues en 2016. Les 140 k€ restants ont été réglés selon leur exigibilité, soit 128 k€ en janvier et 11 k€ en février.

Le compte Fournisseurs d'immobilisations affiche un solde de 1 637 k€ dont 376 k€ de factures non parvenues, 48 k€ de retenues de garanties comptabilisées en 2015 et 174 k€ comptabilisées en 2016. Les 1039 k€ restants ont été réglés selon leur exigibilité en janvier.

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 31/12/2016	durée totale de l'emprunt	taux fixe		taux variable		Classement Charte «Gissler»
					durée	taux	durée	condition de réalisation	
MIN258536EUR	14/11/2006	3 000 000,00	2 633 751,38	35 ans	2 ans	2,49 %	25 ans	écart CMS 30 ans / CMS 1 an	3E
					8 ans	3,19 %			
MIN257958EUR	04/09/2007	6 139 674,38	2 991 348,43	25 ans	3 ans	2,50 %	20 ans	écart CMS 30 ans / CMS 1 an	3E
					2 ans	2,98 %			
MIN255580EUR	11/01/2008	3 500 000,00	3 209 088,34	40 ans	10 ans	2,99 %	10 ans	cours €/CHF - cours €/USD	6F
					20 ans	2,99 %			

Le coût de sortie hors CRD de l'ensemble de ces 3 contrats de prêts est estimée au 31/12/2016 à 5342678 €.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant total des honoraires versés aux commissaires aux comptes (cabinet Grant Thornton) dans le cadre de leur mission légale et figurant au compte de résultat au titre de l'exercice 2016, s'élève à 30360 € TTC.



Impasse du Verger - NIEUIL-L'ESPOIR





Habitat de la Vienne
33 rue du Planty
BP 27 - 86180 Buxerolles