

ARGENTEUIL - BEZONS

AB.H *abitat*

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2014



Édito

Philippe Doucet
Député du Val-d'Oise

Dominique Lesparre
Maire de Bezons

2014 : des changements, mais aussi un programme ambitieux et responsable pour les années à venir

L'année 2014 a été marquée par plusieurs événements pour notre Office. Tout d'abord, une nouvelle gouvernance avec un nouveau Conseil d'Administration a résulté des élections des conseillers communautaires de mars et des élections des représentants des locataires de décembre.

Le 11 avril, les administrateurs nous ont élus respectivement Président et Vice-Président, et ont ainsi montré leur volonté d'assurer l'avenir de l'Office en choisissant des hommes qui ont toujours placé les enjeux de l'habitat, et en particulier du logement social, au cœur de leurs principales préoccupations.

2014 est aussi une année importante pour AB-Habitat avec ce nouveau Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) 2014-2019, encore plus ambitieux, financé à hauteur de 108 millions d'euros, qui lui permettra de poursuivre ses programmes de réhabilitations, de résidentialisations et de constructions.

Ainsi, 720 logements seront construits, 300 acquis et 3 106 réhabilités, dans la droite ligne du premier PPI (2009-2013).

2014, ce sont également des livraisons de logements neufs comme Azalys à Argenteuil et Rosa Luxemburg à Bezons. Et surtout, au-delà de l'aspect patrimonial, ce sont 504 nouvelles familles accueillies sur le parc social de l'Office.

Mais, 2014, c'est aussi la grave décision de la nouvelle majorité du Conseil municipal d'Argenteuil de sortir de l'agglomération Argenteuil-Bezons. La Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons sera dissoute au 1^{er} janvier 2016 et AB-Habitat perdra ainsi sa collectivité de rattachement. Pour garder la maîtrise de son développement sur son territoire, les administrateurs opteront pour la meilleure solution préservant la pérennité et la continuité d'un Office, fort de 92 ans d'expertise, de son patrimoine, de ses locataires et de ses équipes.

Dans un contexte troublé, où nous devons faire face à des attaques venues de toutes parts, nous, Président et Vice-Président, nous engageons conjointement pour maintenir le cap des ambitions de l'Office et pour préserver un outil local de gestion du logement social et ses équipes.

Dominique Lesparre

Président d'AB-Habitat

Philippe Doucet

Vice-Président d'AB-Habitat

Sommaire

Composition du Conseil d'Administration	5
Agenda 2014	6
① LE DÉVELOPPEMENT ET LE PATRIMOINE	8
Accueillir de nouveaux locataires	10
Améliorer le confort de vie	12
② LES POLITIQUES SOCIALES ET LOCATIVES	16
Adapter les réponses	18
Accompagner les locataires	20
Le PPI 2009-2013 et le PPI 2014-2019	22
③ LA PROXIMITÉ	26
Une mobilisation au quotidien	28
Améliorer les services	30
Échanger et partager	32
Soutenir la vie de quartier	34
④ LES RESSOURCES INTERNES	36
Les ressources humaines	38
Les services supports	40
Direction administrative et financière	42
Les principaux ratios financiers	44

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration définit les orientations fondamentales et les choix stratégiques de l'Office à moyen et long termes : politique à l'égard des locataires et du personnel, investissements, économie et finances, loyer, foncier. C'est donc lui qui prend toutes les décisions engageant l'avenir de l'Office, ses valeurs et les projets qu'il développe.

Le Conseil d'Administration est à présent présidé par M. Dominique Lesparre, Maire de Bezons, assisté par le Vice-Président, M. Philippe Doucet, Président de la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons et Député du Val-d'Oise.

13 membres représentant la collectivité de rattachement (la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil et Bezons) :

6 ÉLUS AU SEIN DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION :

- M. Lesparre, Maire de Bezons ;
- M. Doucet, Président de la Communauté d'Agglomération ;
- Mme Colin ;
- Mme Hivert ;
- Mme Karcher ;
- Mme Robion.

7 PERSONNALITÉS QUALIFIÉES,

dont 2 ayant la qualité d'élu local d'une collectivité ou d'un EPCI, autre que celle de rattachement :

- M. Bougeard ;
- Mme Fari ;
- M. Ghilas ;
- M. Lantenois ;
- Mme Metref ;
- M. Tétart ;
- Mme Vachia.

5 représentants des organismes socio-professionnels partenaires de l'Office :

- M. Amoros (associés 1% logement) ;
- M. Journo (CFDT) ;
- M. Lefevre (CGT) ;
- M. Tisserand (CAF) ;
- M. Vayssières (UDAF).

1 représentant des associations d'insertion :

- M. Fresneau.

4 représentants élus par les locataires :

- M. Carlier (CNL) ;
- M. Chariras (CNL) ;
- Mme Doherty (Indecosa-CGT) ;
- M. Mamache (CGL).

ASSISTENT ÉGALEMENT AU CA :

- un représentant des salariés de l'Office, avec voix consultative,
- le Préfet, en qualité de Commissaire du gouvernement,
- le trésorier de l'Office, avec voix consultative.

Cité des Belles Vues, Bezons



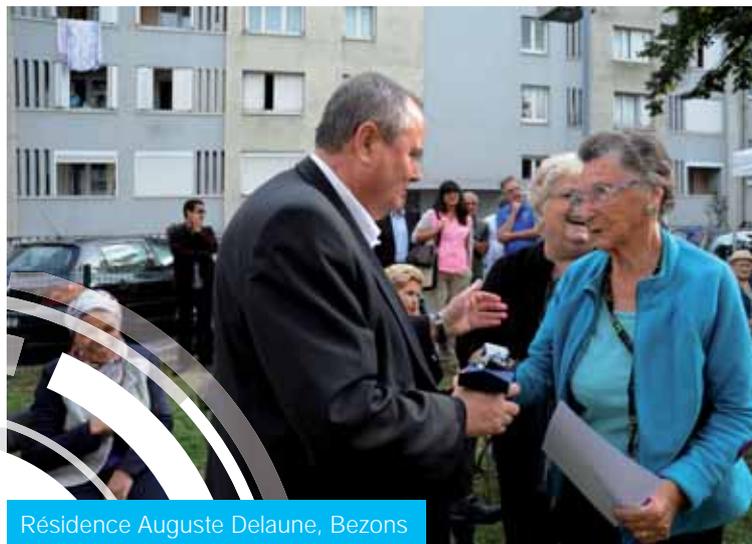
Résidence Rosa Luxemburg, Bezons



Résidence Francisco Ferrer, Bezons



Résidence Auguste Delaune, Bezons



Agenda 2014

Janvier

- Le Conseil d'Administration présente ses vœux aux collaborateurs d'AB-Habitat.

Février

- Les locataires de la **cité des Belles Vues** , à Bezons, choisissent les couleurs des travaux d'embellissement de leurs logements dans le cadre de la réhabilitation de leur cité.
- La **résidence des Ursulines** est inaugurée en centre-ville d'Argenteuil.

Mars

- Le logement témoin de la **résidence Rosa Luxemburg** , à Bezons, est présenté aux élus et aux administrateurs.
- Le programme de travaux de résidentialisation est présenté aux locataires de la **cité Auguste Delaune** à Bezons.

Avril

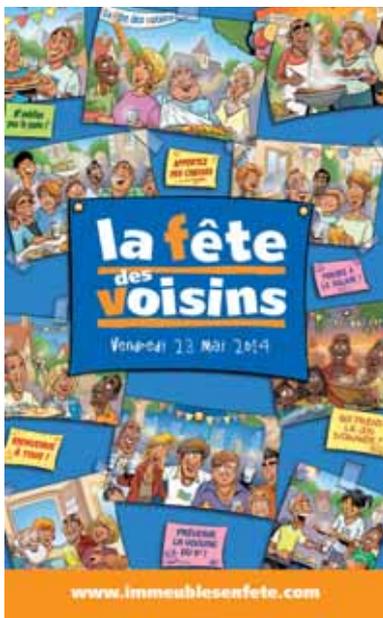
- AB-Habitat participe au **salon des jobs d'été** : 24 jeunes issus du territoire sont recrutés pour un emploi saisonnier.

Mai

- Treize résidences célèbrent la **Fête des voisins** .

Juin

- " **Les Petits Jardiniers** " se mettent à l'ouvrage pour la 5^e édition.
- Le forum urbain présente aux habitants de Bezons les avancées du **projet ANRU Bords-de-Seine** .
- Plus de 200 collaborateurs se réunissent pour fêter **l'anniversaire de l'Office** .



Les petits jardiniers



La semaine de la courtoisie

Septembre

- Tous les gardiens et aide-gardiens sont réunis pour faire évoluer leurs pratiques professionnelles.
- Les locataires de **Francisco Ferrer**, à Bezons, confirment leur accord pour la réhabilitation de leur résidence.
- Les locataires fêtent leur emménagement dans la **résidence Ethel et Julius Rosenberg** au pied du tramway, à Bezons.

Octobre

- Les travaux de réhabilitation de la **résidence Victor Hugo** à Bezons sont lancés.
- Tous les **collaborateurs des 5 agences** sont réunis pour échanger sur leurs missions et les axes d'amélioration.
- Les **locataires d'Auguste Delaune**, à Bezons, célèbrent le cinquantenaire de leur résidence, où les travaux de résidentialisation démarrent.

Novembre

- **La première pierre d'une nouvelle résidence est posée** au 140 avenue Gabriel Péri à Bezons.
- **La Courtoisie s'invite** dans les lieux d'accueil d'AB-Habitat dans le cadre d'une campagne de communication dédiée. Accueil en agences et dans les loges, cocktail dédié aux amicales, etc. **Objectif** : sensibiliser les locataires au respect des personnels d'agence.
- Tous les agents et salariés d'AB-Habitat sont réunis à l'Hôtel d'Agglomération pour évoquer le devenir de l'Office.
- Un logement témoin donne un aperçu des embellissements dans le cadre de la **réhabilitation des 64 logements** de la résidence Victor Hugo, à Bezons.

Décembre

- Tous les locataires, sur l'ensemble du patrimoine, sont appelés à voter pour **élire leurs 4 représentants au Conseil d'Administration de l'Office**.





LE DÉVELOPPEMENT ET LE PATRIMOINE

1

BÂTIR, RÉHABILITER, EMBELLIR, AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE CONFORT DES LOGEMENTS

Pour assurer le développement
et la réhabilitation du patrimoine,
un ensemble de métiers et de compétences
sont mobilisés au quotidien.
Deux enjeux : loger plus, et loger mieux.

Accueillir de nouveaux locataires

Le bilan du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) 2009-2013 valorise notamment 725 logements créés et 217 acquis. Fort de ces résultats, le Conseil d'Administration a fixé des objectifs tout aussi ambitieux pour le second PPI : 720 logements à bâtir, et 300 à acquérir, grâce à des investissements soutenus sur les cinq prochaines années. En 2014, l'ingénierie de la DDP a été particulièrement mobilisée sur l'élaboration de ce PPI 2014-2019.



① Le développement et le patrimoine



91
logements
livrés



Les constructions nouves

ARGENTEUIL
Livraison des 30 logements
du programme Azalys.

Chantier en cours : achèvement de la démolition du bâtiment insalubre acquis au 17 rue Defresne-Bast, en centre-ville, et mise en chantier d'une petite résidence de 10 logements. La notification du marché de travaux est intervenue en décembre pour un démarrage effectif au 1^{er} trimestre 2015.

Études de maîtrise d'œuvre en cours : 29 avenue du Château, après la désignation du maître d'œuvre, les études de maîtrise d'œuvre ont démarré au 3^{ème} trimestre pour le projet de construction de 20 logements.

BEZONS
Livraison de 61 logements :
résidence Ethel et Julius Rosenberg
(32 logements, 15 rue Rosenberg),
et résidence Rosa Luxemburg
(29 logements, 15 rue de Villeneuve).

Chantier en cours : après l'interruption, en 2013, du chantier de construction des 16 logements collectifs situés 39-41 boulevard Gabriel Péri, due à la liquidation de l'entreprise générale de travaux, un appel d'offres travaux a été relancé en 2014. Une nouvelle entreprise générale a été désignée, permettant la reprise des travaux en vue d'un achèvement au début du 4^{ème} trimestre 2015.

Production de logements dans le cadre de VEFA : au 140 avenue Gabriel Péri, en juin, un acte de VEFA, vente en état futur d'achèvement, a été signé avec COGEDIM/IMESTIA pour 31 logements au sein d'un programme de 104 logements, dont le chantier a démarré au 4^{ème} trimestre.

L'acquis-amélioré

ARGENTEUIL
Livraison de 35 logements,
dans 3 ex-bâiments enseignants :
Rosa Parks au Val-d'Argent-Nord
(20 logements), Louis Boucher dans
le quartier des Côteaux (7 logements)
et Jean Zay, quartier des Colonies
(8 logements).

Mise en chantier des 20 pavillons
vacants parmi les 64 de la cité-jardin
du Marais, dont AB-Habitat est
propriétaire.

**Études opérationnelles de
requalification** du bâtiment situé
58 rue de Rochefort (20 logements
insalubres acquis en 2013), lancées
en juin avec la désignation du maître
d'œuvre de l'opération.

Foncier

À Bezons, après la démolition, en 2013, du bâtiment Jean Jaurès, la vente du terrain d'assiette à Sequano Aménagement est intervenue en juillet 2014, marquant ainsi l'achèvement complet des opérations relogement / démolition du Projet de Rénovation Urbaine des Bords-de-Seine.

57
logements
en chantier

Améliorer le confort de vie

Entre 2009 et 2013, 3 580 logements ont été réhabilités, et 2 816 résidentialisés. Le PPI 2 s'inscrit dans la continuité de cette volonté : 85 millions d'euros seront consacrés à la réhabilitation de 3 106 logements, et 23 millions supplémentaires seront investis dans les résidentialisations et l'entretien programmé du patrimoine.



① Le développement et le patrimoine

7

résidences
réhabilitées
totalisant plus de
1 700 logements

Réhabilitations

ARGENTEUIL

Travaux réceptionnés : résidence Moulin Sarrazin (14 logements). L'achèvement de la réhabilitation de Sisley-Renoir, Coudray et Clémenceau (568 logements) a marqué un temps fort de l'année. Les parties communes et les façades des 5 bâtiments de la cité Joliot-Curie (1 041 logements) ont également été réhabilitées.

Chantier en cours : achèvement de la première phase de requalification des bâtiments de l'esplanade Allende, portant sur la réfection complète de leur enveloppe : étanchéité, fenêtres, occultations, isolation, vêtture, etc. (8 bâtiments, 373 logements).

Études : lancement de l'appel d'offres travaux en vue de la 2^{ème} phase de réhabilitation (parties communes et logements) des bâtiments de l'esplanade Allende. Les études de maîtrise d'œuvre relatives à la réhabilitation des façades et des parties communes de la cité Champagne (379 logements) se sont poursuivies. Les programmes de réhabilitation des résidences Dunant (76 logements), et 1-bis rue du Pardon (7 logements) ont été élaborés.

BEZONS

Travaux réceptionnés : les Belles Vues (104 logements).

Chantiers en cours : Victor Hugo (64 logements). À Francisco Ferrer (87 logements), la concertation locative s'est déroulée en septembre, le marché de travaux a été attribué et notifié fin 2014 pour un démarrage des travaux au 1^{er} trimestre 2015.

Études :

- **Joliot-Curie (122 logements) :** les études de conception se sont achevées mi-2014. Le marché de travaux a été attribué et notifié fin 2014 pour un démarrage des travaux début 2015.
- **Roger Masson (234 logements) :** le programme et le montage administratif et financier de l'opération de réhabilitation de la résidence Roger Masson (234 logements) ont été conçus pour répondre aux attentes exprimées par les amicales représentant les locataires. L'intervention est attendue en deux phases, la première concernant les logements et la seconde portant sur les parties communes.

Réhabilitations douces

ARGENTEUIL

Cité Joliot-Curie : le dispositif de remise en état qualitative des logements vacants ou occupés par les mêmes locataires depuis 30 ans, initié en 2012, s'est poursuivi en 2014. Il a permis de réhabiliter 80 logements.

Cité Champagne : un dispositif similaire instauré en 2013 s'est poursuivi en 2014 pour les logements de la cité Champagne : il vise à requalifier 58 logements par an.

Résidentialisations

ARGENTEUIL

Travaux réceptionnés : dans la continuité des réhabilitations, les résidences Sisley-Renoir, Coudray et Clémenceau ont bénéficié d'une requalification complète de leurs espaces extérieurs : restructuration des cheminements piétons, construction de locaux annexes (vélos, poussettes, encombrants), réaménagement des stationnements, dispositifs d'accès ou encore travaux paysagers se sont achevés au 2^{ème} trimestre.

Études de maîtrise d'œuvre : en cours pour la cité Champagne (379 logements) en vue d'un démarrage des travaux en 2015.

BEZONS

Mise en chantier : les travaux de résidentialisation à Auguste Delaune ont démarré en septembre 2014 pour s'achever au printemps 2015.

Études de maîtrise d'œuvre : la poursuite des études pour la résidentialisation de l'ensemble immobilier Les Sycomores a momentanément été suspendue, dans l'attente des arbitrages nationaux relatifs aux nouveaux quartiers prioritaires (ANRU 2). À Roger Masson, le projet de résidentialisation a été présenté aux locataires en juin pour un démarrage des travaux au 1^{er} semestre 2015.

568

logements
résidentialisés



Améliorer
le confort
de vie



① Le développement et le patrimoine



Entretien programmé

Travaux et mises en chantier significatifs

ARGENTEUIL

- Monmousseau : remplacement des portes de caves ;
- Paul Éluard : poursuite et achèvement de la campagne de pose de volets roulants sur les fenêtres des séjours ;
- Diderot : remplacement des globes lumineux existants par des globes à détecteur de présence ;
- Haie-Normande : création d'un Local Collectif Résidentiel (LCR) et réfection des sols des parties communes ;
- Malcouture : création d'un local ordures ménagères ;
- Champioux 1, 2 et 3 : poursuite du ravalement ;
- Notre-Dame-Braque : démarrage des travaux de ravalement des façades, avec apport d'isolation ;
- Hélène Boucher : remplacement des portes de halls ;
- Clément Ader : remplacement des portes de hall et du contrôle d'accès.

BEZONS

- Marcel Cachin : ravalement des façades avec apport d'isolation ;
- Les Barentins : ravalement des façades avec apport d'isolation ;
- Auguste Delaune : réfection du réseau TV et satellite ;
- Denis Papin : remplacement des portes de hall et réfection du contrôle d'accès ;
- Les Sycomores : remplacement de 6 portes de hall et réfection du contrôle d'accès.

Énergies, fluides, ascenseurs, automatismes

Modernisation des équipements de chauffage

Installations collectives

- Rénovation complète des chaufferies des résidences Champagne à Argenteuil et Stéphane Hessel à Bezons avec la mise en place de chaudières à condensation ;
- Création d'un dispositif de télésurveillance des chaufferies et sous-stations ;
- À la suite de l'appel d'offres lancé fin 2013, renouvellement du marché d'entretien des installations collectives de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire pour une période de 10 ans, portant sur plus de 7 750 logements.

Installations individuelles

Le patrimoine de l'Office compte près de 3 000 logements dotés d'une installation individuelle de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire alimentée au gaz et/ou à l'électricité. L'antériorité de certains équipements a motivé, en 2013, la mise en place d'une politique pluriannuelle de remplacement des installations.

En 2014, la campagne de renouvellement s'est poursuivie avec le remplacement des radiateurs gaz, chaudières individuelles, ballons électriques ECS pour 355 logements : Henri Sellier, Louis Blanc, Pardon, Barentins, Joliot-Curie, Arthur Rimbaud, Frantz Liszt (Bezons).

Ascenseurs et automatismes

- Roger Masson à Bezons : réalisation d'une première tranche de travaux de remplacement des portes palières des rez-de-chaussée des ascenseurs ;
- Hôtel-Dieu et Notre-Dame-Braque à Argenteuil : remplacement des prises parachute des ascenseurs ;
- Amélioration du confort des cabines des ascenseurs des résidences Haie-Normande à Argenteuil, Sycomores et Victor Hugo à Bezons ;
- Remplacement des portes de parking à Abélard et Malraux à Argenteuil.





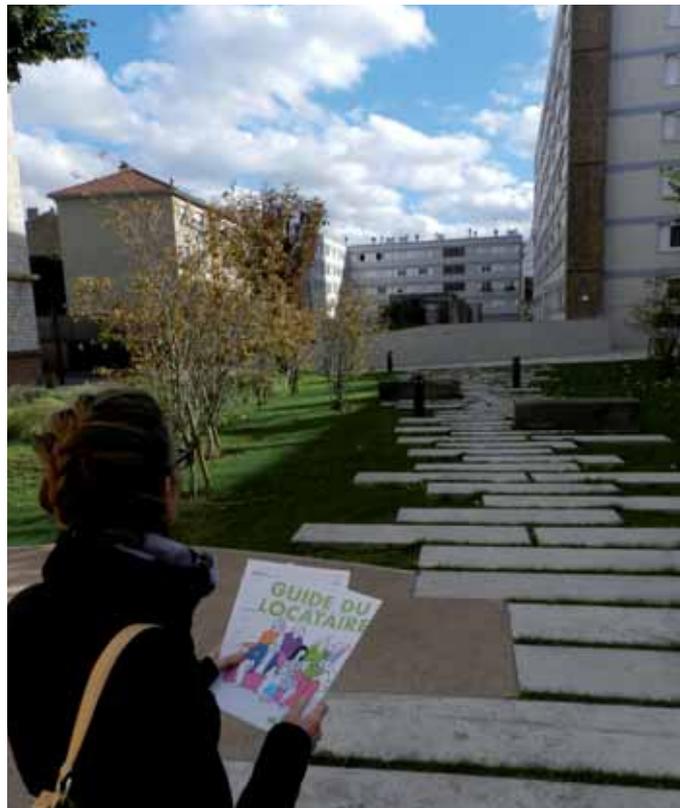
LES POLITIQUES SOCIALES ET LOCATIVES

2

ACCOMPAGNER, ADAPTER, PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS, ET RÉPONDRE AUX NOUVEAUX BESOINS

Pour répondre aux nouvelles difficultés socio-économiques, AB-Habitat fait évoluer ses métiers. Les interlocuteurs dédiés assurent une écoute personnalisée pour un accompagnement social au plus près des besoins des familles.

Objectifs : sécuriser la situation socio-économique et relancer le parcours résidentiel des ménages.



Adapter les réponses



② Les politiques sociales locales

Un nouveau service dédié à la gestion de la demande



Les "primo-demandeurs" de logement social sont proposés par les réservataires (Préfecture, 1% logement, villes, etc.), qui subventionnent les programmes

en échange d'un droit de réservation de logements. Le service Gestion de la demande a été créé en septembre 2014 pour permettre d'apporter une réponse aux primo-demandeurs qui ne peuvent pas bénéficier d'un logement selon les critères de priorité liés à des questions de décohabitation, par exemple, ou bien de jeunes salariés de moins de 30 ans. Ce sont souvent des profils nécessitant de petits logements, des personnes seules ou des couples sans enfants. AB-Habitat souhaite aider les jeunes actifs à accéder à un premier logement et accompagner les enfants de nos locataires dans ce processus. Dès l'installation de ce service au dernier trimestre, 7 logements ont été attribués.



504

nouveaux ménages accueillis

Les attributions

Les 16 commissions d'attribution des logements tenues en 2014 ont permis l'attribution de 657 logements à des primo-demandeurs et à des demandeurs de mutation.

Au total, 504 nouvelles familles ont été accueillies, et 153 ménages résidant déjà sur le patrimoine ont bénéficié d'une mutation dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Ce chiffre, en léger recul (836 attributions en 2013), est lié au ralentissement du taux de rotation, soutenu en 2013 avec l'achèvement des projets ANRU.

La mobilité et les mutations

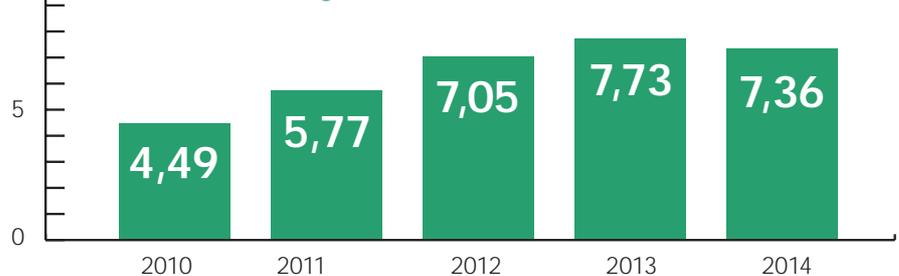
24 % des logements attribués en 2014 ont répondu au souhait de mobilité exprimé par des locataires déjà présents au sein du patrimoine d'AB-Habitat. Changement de la composition familiale, reprise d'activité professionnelle nécessitant de se rapprocher des transports en commun, perte de mobilité nécessitant des équipements spécifiques, etc. motivent ces demandes.

La commission d'attribution des logements est particulièrement attentive à la cohérence du parcours résidentiel, garante de la qualité de vie des familles.

153

mutations au sein du patrimoine

Taux de rotation global en %



	NOUVEAUX LOCATAIRES		MUTATIONS	TOTAL
	MAL-LOGÉS	DÉCOHABITATIONS		
CENTRE-VILLE	79	31	26	136
VAL-D'ARGENT	65	11	44	120
ORGEMONT	81	19	25	125
VAL-NOTRE-DAME	83	13	23	119
	308	74		
ARGENTEUIL		382	118	500
BEZONS	110	12	35	157
		122		
TOTAL GÉNÉRAL	418	86	153	657
		504		

Les relogements

Dans le cadre de l'accompagnement des locataires, certaines difficultés rencontrées (perte de mobilité, changement de la composition familiale non adaptée au logement, inadéquation du loyer par rapport aux ressources), peuvent justifier une proposition de relogement. Cette "mobilité incitée" a représenté en 2014 près de 14 % des mutations : 21 familles en ont bénéficié.

Accompagner les locataires

La crise économique et sociale qui a débuté en 2008 a de lourdes conséquences sur la sécurisation financière des familles. L'accompagnement des locataires vise à prévenir des situations de désinsertion. Une perte de mobilité ou des difficultés économiques peuvent survenir, sans interrompre le parcours résidentiel.



2 Les politiques sociales locatives

Adaptation au handicap :

4 460 €
par logement

99
dossiers examinés
par la CCPE

Prévenir l'exclusion

La CCPE, Commission Contentieuse et de Prévention de l'Exclusion, est une instance d'analyse et de rétablissement des difficultés identifiées par les services d'AB-Habitat. Réunie trimestriellement, la Commission s'appuie sur le travail d'analyse réalisé en amont : visite à domicile, identification des facteurs à l'origine des difficultés, prise de contact avec les partenaires éventuels. Toutes les équipes sont mobilisées pour trouver des solutions alternatives à l'expulsion, en faveur du maintien dans les lieux des locataires lorsque ces derniers adhèrent aux mesures et aides proposées.

En 2014, 49 dossiers contentieux ont été examinés par la CCPE.

En 2014, le partenariat liant AB-Habitat et la Caisse d'allocations familiales du Val-d'Oise s'est traduit par une nouvelle convention : une demi-journée par semaine, la CAF accueille, sur place ou par téléphone, les salariés d'AB-Habitat pour favoriser le traitement des dossiers des locataires, ou solutionner les problématiques. Ainsi, 400 dossiers ont été instruits en 2014.

L'adaptation

La CCPE est également l'instance de prévention de l'exclusion, par l'adaptation des logements aux pertes de mobilité : **41 dossiers de demande, accompagnés de justificatifs médicaux fournis par les locataires, ont été instruits en 2014.** Parmi ces dossiers, 36 ont reçu des avis favorables, et **152 000 € ont été alloués aux travaux d'adaptation** (remplacement de la baignoire par une douche, adaptation des sanitaires). En complément, 9 familles ayant emménagé il y a plus de 30 ans dans leur logement ont bénéficié de travaux de remise en état (électricité, plomberie, équipements sanitaires, sols et peintures des pièces humides).

Les impayés

Les retards ou difficultés de paiement des loyers sont suivis au sein même de chaque agence, où les chargés de gestion locative reçoivent immédiatement les locataires pour comprendre et évaluer la possibilité de mobiliser des solutions.

L'impayé locatif est déclaré lorsque la dette atteint 3 mois de loyer. L'enquête d'occupation du parc social a mis au jour un fort impact de la crise économique sur les habitants du patrimoine. La politique de formation et la forte implication des collaborateurs, ainsi que le soutien réaffirmé des partenaires sociaux (services sociaux, Caisse d'allocations familiales, Trésor public) ont malgré tout permis de

n'enregistrer que 185 procédures contentieuses, soit un chiffre historiquement bas. Sur ces procédures, seules 76 ont fait l'objet d'une saisine judiciaire, soit une baisse de 55 % en 5 ans. Ces chiffres en constante réduction sont le fruit de la mobilisation de tous les dispositifs alternatifs à la voie judiciaire : plans d'apurement, mobilisation du Fonds de Solidarité Logement, ou encore orientation du locataire vers un logement plus adapté à ses moyens. **En 2014, 28 locataires ont bénéficié d'un soutien du Fonds de Solidarité Logement, pour un montant total de 64 436,53 €.**

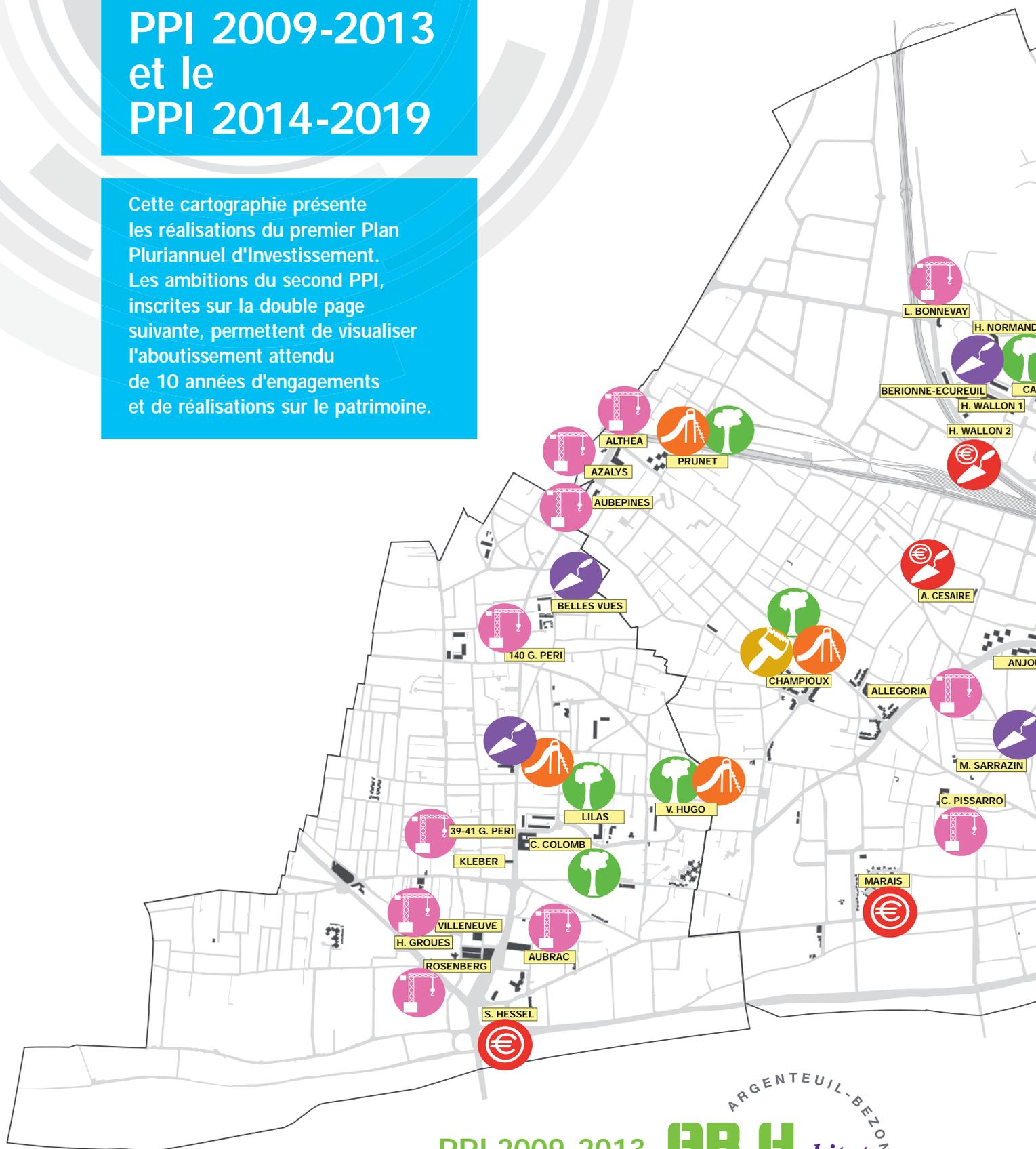
Le taux de recouvrement des loyers

La politique volontariste d'accompagnement social de l'Office permet de **faire progresser le taux de recouvrement des loyers à 98,92 % à la fin de l'année 2014.** Les locataires, bien que fragilisés, structurent leur budget pour faire face aux dépenses incompressibles, telles que le logement.

400
dossiers instruits
par la CAF

Le PPI 2009-2013 et le PPI 2014-2019

Cette cartographie présente les réalisations du premier Plan Pluriannuel d'Investissement. Les ambitions du second PPI, inscrites sur la double page suivante, permettent de visualiser l'aboutissement attendu de 10 années d'engagements et de réalisations sur le patrimoine.

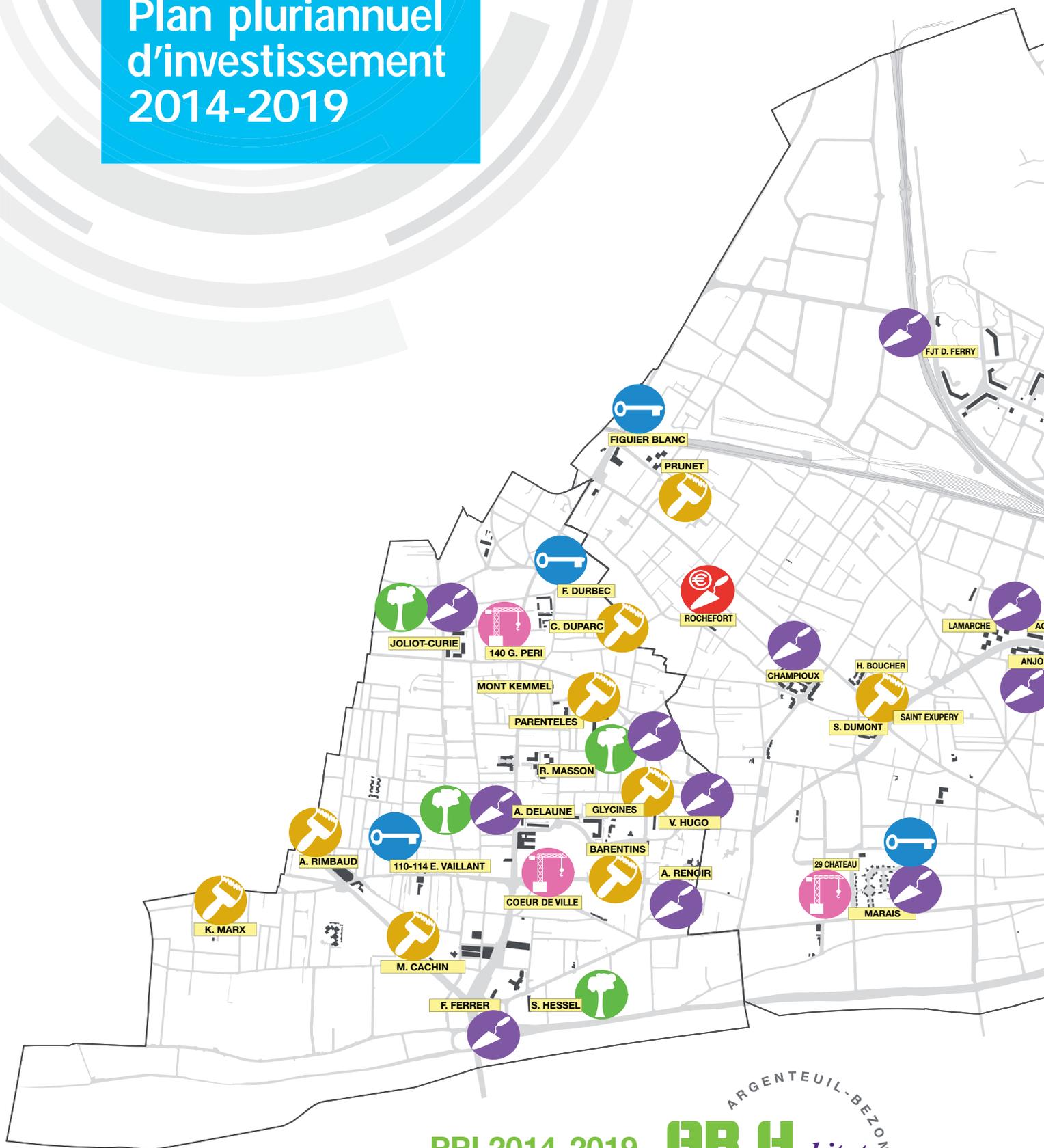


PPI 2009-2013

ARGENTEUIL-BEZONS
AB.Habitat

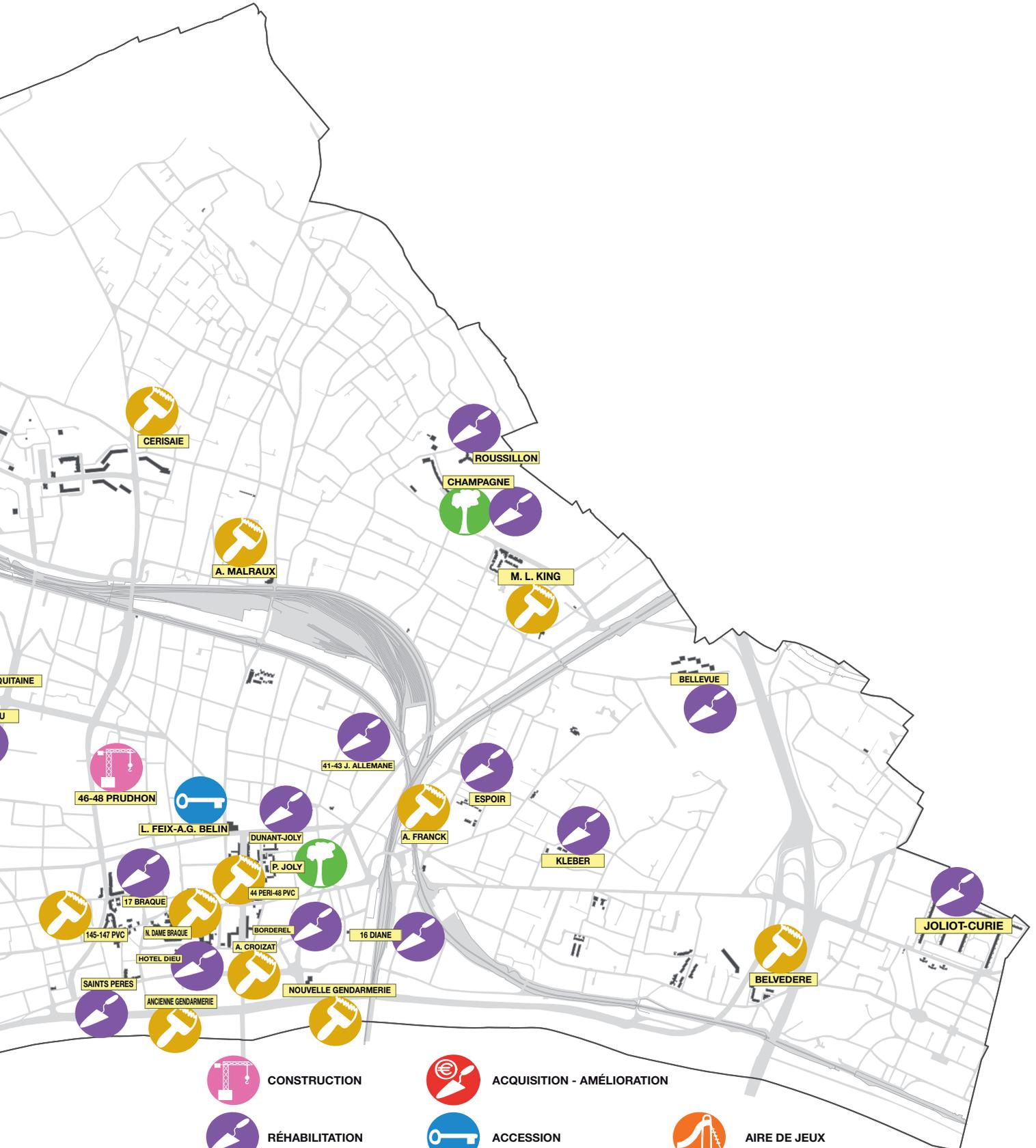


Programme du Plan pluriannuel d'investissement 2014-2019



PPI 2014-2019

ARGENTEUIL-BEZONS
AB.Habitat



- | | | | | | |
|---|--------------------|---|----------------------------|--|--------------|
|  | CONSTRUCTION |  | ACQUISITION - AMÉLIORATION |  | AIRE DE JEUX |
|  | RÉHABILITATION |  | ACCESSION |  | RAVALEMENT |
|  | RÉSIDENTIALISATION |  | RACHAT DE PATRIMOINE | | |





LA PROXIMITÉ

3

ENTRETENIR, ACCUEILLIR, SÉCURISER, ÊTRE PRÉSENT ET GARANT DU CADRE DE VIE

La présence quotidienne, au cœur du patrimoine, est à la fois une valeur historique des équipes de l'Office, et un engagement renouvelé du Conseil d'Administration.

Un seul but : la qualité de vie dans le logement et la résidence.

Une mobilisation au quotidien



3 La proximité



115
gardiens et
aide-gardiens

21
lieux d'accueil
dans les
résidences

Les gardiens au cœur du dispositif

Pour améliorer toujours plus la propreté et l'hygiène de nos résidences, 89 gardiens et 26 aide-gardiens et ouvriers de la "Brigade environnement cadre de vie" sont présents sur le terrain.

La Brigade, à elle seule, a consacré 2 203 jours de travail au cœur des résidences, pour réaliser des travaux de peinture (parkings, cages d'escaliers), ou de création, d'amélioration et d'entretien d'espaces verts, de nettoyage par la balayeuse de parkings, allées et cours intérieures des résidences.

Pour accompagner ces actions et dans le cadre des partenariats (ministères de la Justice, de l'Éducation nationale), les équipes ont accueilli et encadré :

- 45 jeunes dans le cadre de travaux d'intérêt général ;
- 19 stagiaires du GRETA, préparant l'examen professionnel de gardien d'immeuble.

Cinq agences

Cinq agences, (4 à Argenteuil et 1 à Bezons) proposent aux locataires tous les services permettant de résoudre les problèmes de la vie quotidienne, de l'entrée du locataire dans son logement à sa sortie :

- signature et gestion du bail locatif ;
- traitement des demandes techniques et administratives ;
- aide apportée aux locataires dans la résolution des difficultés, notamment en matière d'impayés de loyers, de troubles de jouissance et de voisinage.

Dans chaque agence, des "chargés de gestion locative" ont en charge une partie du patrimoine et sont les interlocuteurs privilégiés des locataires qui y résident.

21 points d'accueil au cœur des résidences, rénovés et sécurisés en 2014, permettent aux locataires d'être accueillis pour leur courrier et pour le traitement de leurs demandes locatives.

Sécurité du patrimoine

Depuis 2 ans, AB-Habitat déploie une nouvelle politique de suivi de la "sécurité bâtiments" et des contrôles "incendie" : visites mensuelles réalisées par les gardiens, vérification annuelle par un prestataire, mise en conformité, correctifs annuels, réparations et entretien, etc. Ainsi, **348 000 € ont été consacrés en 2014 au renforcement et à l'amélioration de la sécurité incendie.**

348 000 €
pour l'amélioration
de la sécurité incendie

Améliorer les services



3 La proximité



94%

de satisfaction
pour les
bénéficiaires
du Service Plus

L'entretien quotidien

L'entretien au quotidien des résidences est conduit par des équipes techniques, formées aux techniques de détection des pathologies du bâtiment, qui mettent tout en œuvre pour assurer une maintenance patrimoniale réactive et de qualité, et garantir ainsi le meilleur confort des locataires dans leur résidence.

En 2014, 2 025 000 € ont été consacrés à l'entretien courant du patrimoine : une régie de travaux de 11 ouvriers professionnels (plomberie, électricité, petite serrurerie, menuiserie) intervient dans la remise en état des logements vacants et des parties communes des résidences.

Depuis plusieurs années, cette régie propose, dans le cadre de son **"Service Plus"**, la possibilité aux locataires de faire réaliser des petits travaux d'amélioration et de confort du logement. Ces réparations locatives sont réalisées dans "les règles de l'art" à des coûts maîtrisés.

En 2014, 129 locataires ont bénéficié des interventions du "Service Plus" pour des travaux divers avec une très forte intervention en plomberie/sanitaire. Avec **un taux de 94 % de satisfaction**, les locataires plébiscitent la qualité des travaux réalisés par les équipes du **"Service Plus"**.

Les copropriétés

AB-Habitat est propriétaire de 98 logements dans 21 copropriétés. Par ailleurs, 23 copropriétés sont gérées par l'Office qui, depuis de nombreuses années, a développé un métier de Syndic.

2 025 000 €
pour l'entretien courant du patrimoine



Échanger
et partager



3 La proximité

10

Conseils de
Concertation
Locative
chaque année



Soutenir le développement local

AB-Habitat s'engage pour que les projets urbains bénéficient à l'économie locale : une clause d'insertion est introduite dans la majorité des marchés de l'Office, demandant aux entreprises de **consacrer 5 % des heures de travail à l'insertion de demandeurs d'emploi issus du territoire. 23 825 heures d'insertion ont été effectuées qui équivalent à 115 contrats.** 3 bénéficiaires ont pu obtenir un CDI, 17 un CDD, pour le reste il s'agissait d'emplois d'insertion, d'intérim... Ainsi, ces personnes ont bénéficié de contrats spécifiques, rémunérés et qualifiants : peinture, menuiserie, sécurité, électricité, maçonnerie, propreté, manœuvre ou encore secrétariat.

Favoriser la concertation locative

Depuis de nombreuses années une politique de concertation forte est développée avec les habitants : 35 amicales de locataires présentes sur le patrimoine permettent à AB-Habitat d'associer les locataires à la réflexion menée sur les projets en matière de travaux et d'amélioration du cadre de vie. Cinq CCL, Conseils de Concertation Locative (1 CCL par agence) se réunissent deux fois par an pour exprimer leurs avis sur les interventions à engager sur le patrimoine, sur la nature et le contenu des marchés de maintenance à passer, échanger sur des dossiers tels que la vidéo-protection ou la pose de compteurs d'eau en télé-relève.

Ces Conseils de Concertation Locative auxquels participent les administrateurs locataires du Conseil d'Administration d'AB-Habitat, les représentants des amicales ou associations de locataires et les services de l'Office, sont les lieux où la concertation s'exprime dans toutes ses dimensions.

35

amicales
de locataires

Tous les 4 ans, les locataires d'AB-Habitat sont conviés à élire leurs représentants au Conseil d'Administration de l'Office : 4 sièges, sur les 23 de cette instance, leur sont dévolus.

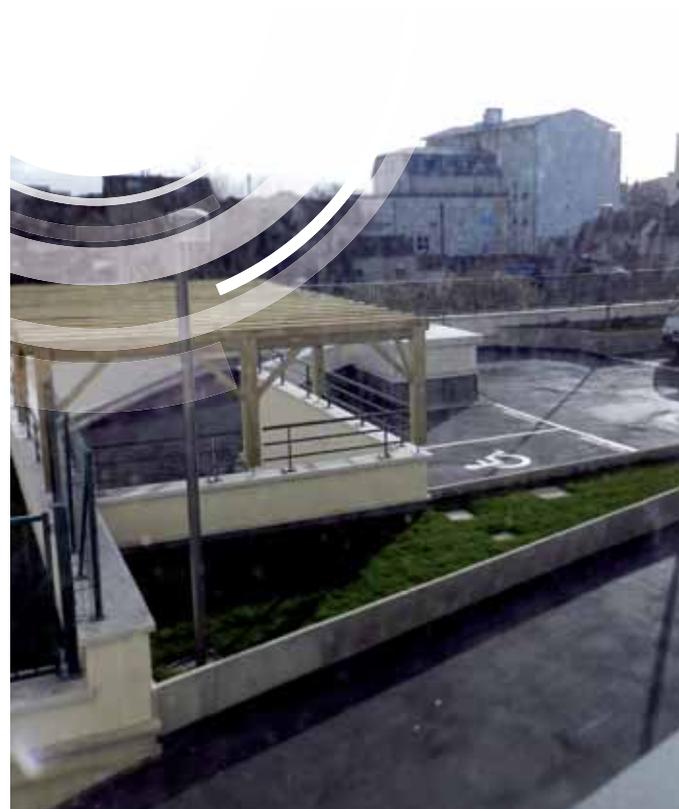
Cinq associations (CNL, CGL, AFOC, INDECOSA-CGT et CSF) étaient candidates. Malgré cette diversité et la mobilisation de 3 canaux de vote (par correspondance, à l'urne et par Internet), le taux de participation a été légèrement inférieur à 20 %.

Les administrateurs élus sont :

- M. Marcel Carlier, CNL
- M. Laurent Chariras, CNL
- Mme Patricia Doherty, INDECOSA-CGT
- M. Ahmed Mamache, CGL



Soutenir la vie de quartier



③ La proximité



La restructuration de l'agence du Val-d'Argent

Les travaux de restructuration avaient démarré début 2013. Face aux carences de l'entreprise chargée du chantier, AB-Habitat a décidé de résilier le marché et relancé un appel d'offres travaux fin 2013. Le chantier a redémarré en 2014 et s'est achevé en septembre. L'agence, réaménagée et rénovée, a ouvert en octobre.

Les commerces

Avec plus de 350 locaux commerciaux et d'activité, AB-Habitat poursuit sa politique en faveur d'une offre commerciale et d'activité répondant au mieux à l'attente des habitants.

En 2014, 2 nouveaux locaux ont fait l'objet d'une acquisition et de nouvelles ouvertures sont intervenues :

- 6 commerces de services à la personne ou aux entreprises ;
- 5 commerces métiers de bouche ;
- 3 commerces équipement de la maison ou de la personne ;
- 2 cabinets médicaux (infirmière, pédiatre) ;
- 3 associations de quartier.

Les parkings

6 140 emplacements de stationnement sont proposés à la location. De nombreux travaux d'amélioration et de sécurisation des parkings sont réalisés chaque année. Les parkings situés en surface sont résidentialisés, modernisés, sécurisés et mis en location au profit des locataires. Ces emplacements de stationnement sont, par ailleurs, entretenus tout au long de l'année par le passage d'une balayeuse motorisée prévue à cet effet. Enfin, et pour permettre au plus grand nombre de nos locataires de louer un emplacement de stationnement, **le prix des locations, gelé depuis 3 ans, n'augmentera pas en 2015.**

Les états des lieux

L'informatisation des opérations des états des lieux est aujourd'hui aboutie. Les tablettes informatiques et les micro-imprimantes ont remplacé le stylo et le papier dupliqué.

Près de 2 000 états des lieux sont réalisés annuellement grâce à ces nouveaux supports. Le gain de temps permis par l'automatisation des commandes de travaux aux entreprises, va de pair avec l'optimisation et la qualité des documents contractuels.



ARGENTEVILLE

BAHA

about

LES RESSOURCES INTERNES

4

FORMER, FINANCER, ÉQUIPER, SOUTENIR LES COLLABORATEURS

Métiers de l'invisible, les services supports veillent au développement des ressources humaines, financières et techniques nécessaires à la réalisation du cœur de métier de l'Office.

Une mission : accompagner les services opérationnels dans le déploiement de leurs actions.





Les ressources humaines

Les effectifs

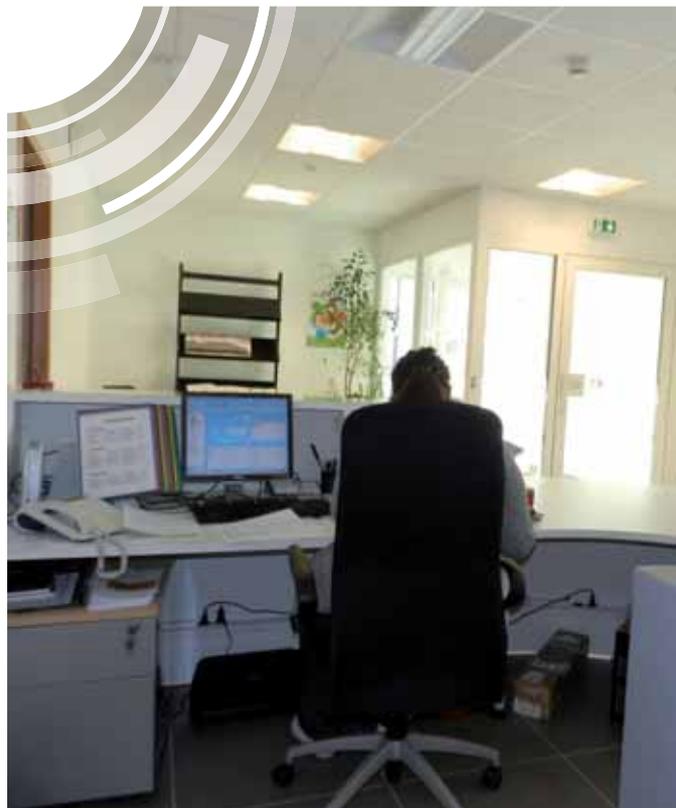
301 collaborateurs (contre 299 en 2013) se mobilisent au quotidien pour mener à bien la feuille de route et les engagements du Conseil d'Administration.

Politique de recrutement et de développement des ressources humaines

En 2014, le renouvellement des équipes a amené à réaliser **5 embauches en contrats à durée indéterminée, 41 en contrats à durée déterminée et 28 en emplois saisonniers**, principalement affectés au relais des gardiens durant les congés estivaux.

La politique de recrutement vise le développement des talents par l'accueil des jeunes en Emploi d'Avenir avec un processus d'intégration et un parcours de formation performants.

Le recours à 9 contrats intérimaires a représenté 189 jours de travail (contre 355 jours de travail en 2013).



4 Ressources internes

55 personnes ont été accueillies dans le cadre d'un stage :

- CAP de gardien d'immeuble : 29 stagiaires ;
- Bac professionnel : 9 stagiaires ;
- Stage « découverte » (niveau 3^{ème}) : 10 stagiaires ;
- Autres stages : 7 stagiaires.

Une majorité de salariés relève du régime privé : ils représentent 56,8 % des effectifs et 43,2 % pour les agents de la Fonction Publique Territoriale.

La proportion de femmes dans les effectifs augmente légèrement par rapport à 2013 puisqu'en 2014 on compte désormais 62,5 % d'hommes et 37,5 % de femmes.

Répartition de l'effectif au 31/12/2014

par classification et par genre, tous statuts confondus

Catégorie/Niveau	Femmes	Hommes	Total
Catégorie C / C1	43	143	186
Catégorie B / C2	43	17	60
Catégorie A / C3	24	20	44
Catégorie A / C4	3	8	11
Total	113	188	301

Rémunération

La masse salariale a connu entre 2013 et 2014 une progression de 1,70 % pour s'établir à 9 309 773 euros. En 2014, le salaire annuel brut moyen est de 30 929 euros.

Tous statuts confondus, le rapport entre la rémunération moyenne des cadres de direction et celle des ouvriers/employés est de 2,90.

Une performance collective

L'Office propose des dispositifs traduisant sa volonté permanente de partager avec l'ensemble de ses collaborateurs les fruits de la réussite des objectifs définis par accord d'entreprise. L'année 2014 a ainsi été marquée par le premier versement de l'intéressement, la mise en place de l'épargne salariale et la possibilité d'alimenter un Plan d'Épargne Retraite Complémentaire (PERCO) via le transfert du Compte Épargne Temps.

417 189

euros pour la formation continue en 2014

Dialogue social

Le Comité d'Entreprise s'est réuni à 16 reprises (dont 4 sessions extraordinaires et 1 extraordinaire spécifique formation). Les délégués du personnel se sont, quant à eux, réunis à 12 reprises.

Le CHSCT, Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail, a tenu 3 réunions ordinaires et 2 réunions extraordinaires, toujours en présence du médecin du travail.

2014 est l'année d'une nouvelle mandature pour l'ensemble des instances représentatives du personnel, suite aux élections professionnelles intervenues en fin d'année.

Plusieurs accords ont été signés en 2014 : accord de négociation annuelle obligatoire (3 % de la masse salariale), Plan d'Épargne Entreprise, Plan d'Épargne Retraite Complémentaire (PERCO) ou encore premier avenant à l'accord d'intéressement.

Qualité de vie et santé au travail

En 2014, 20 collaborateurs ont bénéficié d'un aménagement de poste pour un montant global de 30 000 €. Plus de **2 500 heures ont été consacrées à des formations relatives à la sécurité**, ce qui a représenté un coût pédagogique de 52 000 €. La sécurité au travail des collaborateurs reste au cœur des priorités de l'Office. Depuis 2012, les actions de prévention ont amené une nette diminution du nombre d'accidents du travail avec arrêt de travail, passant de 27 en 2012, à 21 en 2013 et à 14 en 2014.

Le développement des compétences internes

L'investissement est en hausse pour la formation professionnelle de nos collaborateurs.

AB-Habitat porte une attention particulière à la formation de ses collaborateurs : le budget consacré au développement des compétences a augmenté en 2014 (4,48 % de la masse salariale), et reste nettement supérieur à celui prévu par la loi (1,6 %).

Ainsi, 88,1 % des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année pour un total de 8 157 heures de formation.

En 2014, un nouveau support d'entretien professionnel a été mis en place, accompagné d'un guide explicatif. Autre action phare : la mise en route d'une démarche de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC).

8

emplois avenir dont

2

contrats pérennisés

Les services supports



4 Ressources internes

89,2%

de locataires satisfaits du fonctionnement des équipements collectifs¹

92,4%

de locataires satisfaits de l'accueil lors des contacts²

Moyens généraux

Les moyens généraux fournissent aux équipes les moyens nécessaires à l'accomplissement de leurs missions. À ce titre, 2014 a vu la poursuite de la gestion de la flotte de véhicules professionnels, avec le renouvellement de **6 véhicules**.

L'ouverture de la nouvelle agence du Val-d'Argent, et l'installation de la Brigade environnement et cadre de vie dans des locaux adaptés ont donné lieu au renouvellement d'une partie du mobilier, et à l'acquisition d'équipements spécifiques (mobilier d'accueil adapté au handicap, mobilier de stockage de matériaux dangereux). Un référentiel d'archivage a été conçu pour préparer le déménagement envisagé en 2015. Les moyens généraux ont également supervisé la mise en place du numéro Cristal dédié à Seine Accession dans le cadre de ses activités de vente en accession sociale à la propriété.

La Qualité

Le service Qualité et Développement Durable accompagne toutes les directions opérationnelles dans l'évaluation et l'amélioration du service rendu aux locataires.

Quatre enquêtes ont permis de mesurer la satisfaction des locataires suite à la réhabilitation de leur résidence. Tous les locataires bénéficiant d'une première attribution et tous les utilisateurs du Service Plus ont également été interrogés. Enfin, **la participation à l'enquête triennale de l'AORIF** a permis de situer le niveau de satisfaction des locataires d'AB-Habitat par rapport aux autres bailleurs d'Île-de-France.

La responsabilité sociétale et environnementale de l'Office se traduit notamment par le **renouvellement des conventions de partenariat avec le GARAC (école nationale des professions de l'automobile), et avec l'association d'insertion Rejoué**. Cette dernière collecte des jouets usagés, dont le nettoyage, la remise en état et le reconditionnement sont assurés par des personnes en situation d'insertion par l'emploi. La vente de ces jouets, à des prix très attractifs, auprès des locataires d'AB-Habitat participe au financement de l'association. Deux ventes ont eu lieu en 2014.

Transfert du siège social

En 2010, la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons et AB-Habitat ont décidé d'implanter leurs sièges respectifs dans un immeuble tertiaire à construire, dénommé « Camille Doncieux », situé 203-207 rue Michel Carré à Bezons. La Communauté d'Agglomération a acquis des bureaux aux étages 1 et 4 et AB-Habitat s'est porté acquéreur des étages 2,3 et 5.

À la suite de la livraison de l'immeuble, en avril 2012, il a finalement été convenu que l'Agglomération regroupe tous ses services dans l'aile Voltaire et loue auprès d'AB-Habitat les étages 2,3 et 5. Parallèlement, AB-Habitat a maintenu son siège social et les services s'y rattachant dans ses locaux situés 39 boulevard Léon Feix à Argenteuil. L'Agglomération ayant prévu de libérer progressivement les bureaux qu'elle y occupe à partir de 2015, **l'Office a relancé fin 2014 les études nécessaires au transfert de son siège social** dans cet immeuble.

Impact environnemental

Depuis 2010, AB-Habitat fait recycler (après destruction) l'ensemble de ses déchets papiers par l'association Cèdre-Elise. **En 2014, ce sont ainsi 6,6 tonnes de papiers et cartons qui ont été recyclés** : ce sont donc 111 arbres et près de 2 millions de litres d'eau qui ont été épargnés... Grâce à des emplois locaux, puisque le centre Cèdre-Elise est situé à Argenteuil.

Par ailleurs, 80 téléphones portables, renouvelés pour répondre aux nouveaux réseaux de téléphonie, ont été donnés à l'association Emmaüs, qui en assurera la remise en fonction pour ses propres besoins.

89%

de locataires satisfaits de la qualité de service³

¹ Donnée issue de l'enquête AORIF 2014. Pour l'ensemble des bailleurs enquêtés, le taux de satisfaction moyen est de 81,2 %.

² Donnée issue de l'enquête AORIF 2014. Pour l'ensemble des bailleurs enquêtés, le taux de satisfaction moyen est de 86,6 %.

³ Donnée issue de l'enquête AORIF 2014. Pour l'ensemble des bailleurs enquêtés, le taux de satisfaction moyen est de 83,4 %.

Direction administrative et financière



4 Ressources internes

Les marchés

Le service Marchés a pour rôle de veiller à la sécurité juridique des achats réalisés par AB-Habitat. Ses missions :

- définir les règles internes d'achat public (MAPA, délégation de compétences) ;
- apporter une expertise juridique sur la passation et l'exécution des marchés ;
- piloter directement les procédures d'achat nécessitant la publication d'un avis d'appel public à la concurrence ;
- réaliser directement l'analyse des offres de certains marchés.

Le nombre de consultations lancées a diminué sensiblement en 2014 : 26 marchés au lieu de 36 en 2013. Cependant, les volumes financiers montrent que les marchés conclus représentent des coûts conséquents pour AB-Habitat (environ + 80 % pour les marchés à prix forfaitaire) :

- 2 marchés de maintenance des installations de chauffage ;
- 2 marchés de réhabilitation à Bezons (résidences F. Ferrer et Joliot-Curie) ;
- 1 marché de résidentialisation (résidence A. Delaune à Bezons) ;
- 1 marché pour la construction d'un immeuble rue Defresne-Bast à Argenteuil.
- 1 nouveau marché pour la poursuite des travaux de construction au 39-41 avenue G. Péri à Bezons, suite à la liquidation judiciaire de la première entreprise ;

- 2 consultations ont été lancées par AB-Habitat pour des opérations d'accession sociale, qui seront à terme menées par sa filiale Seine Accession (223 candidatures reçues pour ces 2 marchés).

Négociateur pour améliorer les performances financières

La négociation est systématiquement prévue dans le cadre des MAPA. En 2014, cette procédure a permis une baisse moyenne de 2,39 % des prix pour 10 marchés à prix forfaitaire, et une évolution de + 4,72 % pour 4 marchés à bons de commande, liée aux ajustements de prestations demandés par AB-Habitat.

	2014
Commissions d'appels d'offre	
Nombre de commissions d'appels d'offre	12
Nombre de marchés attribués	9
Jurys de concours + maîtrise d'œuvre	
Nombre de jurys	0
Nombre de marchés attribués	0
Les commissions Ad'Hoc	
Nombre de commissions Ad'Hoc	12
Nombre de marchés attribués	20
Les marchés	
Nombre de marchés notifiés	29
Montant total HT des marchés à prix forfaitaire notifiés	19,74 M€

Analyser les finances

Les masses financières importantes de 2014 montrent la constante activité de l'Office, tant dans les secteurs des opérations de maîtrise d'ouvrage (constructions, réhabilitations, etc.) que dans ceux liés à la qualité du service aux locataires (programmes de petit et gros entretien, etc.).

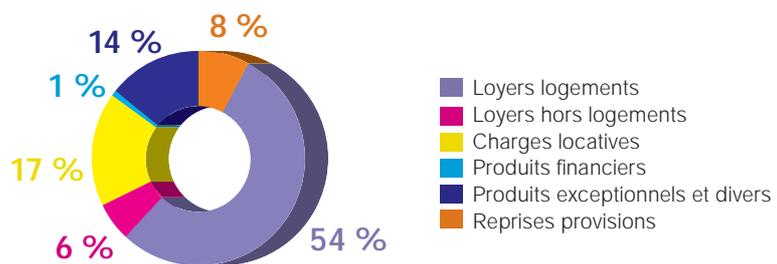
Le compte administratif

Les recettes totales nettes pour l'année 2014 s'élèvent à 118 828 k€ dont 89 232 k€ en fonctionnement et 29 596 k€ en investissement (opérations maîtrise d'ouvrage).

Les dépenses totales nettes pour l'année 2014 s'élèvent à 120 444 k€ dont 81 254 k€ en fonctionnement et 39 190 k€ en investissement (opérations maîtrise d'ouvrage).

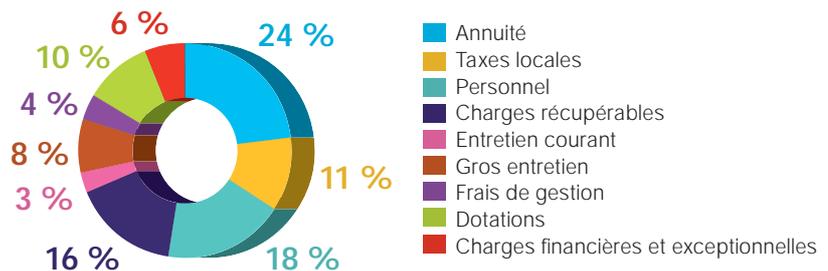
RECETTES DE FONCTIONNEMENT

Les loyers des logements s'élèvent à 48 007 k€ et les charges facturées à 15 345 k€.



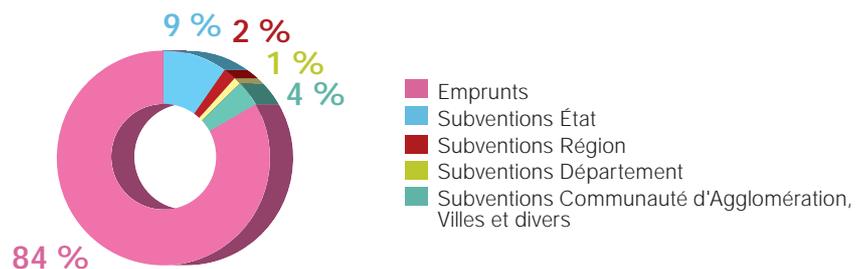
DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT

Les postes majeurs de dépenses sont la charge de la dette avec 18 986 k€ et les charges récupérables avec 13 322 k€. La charge de la dette est constatée à hauteur de 35 % des loyers (36 % en 2013).



RECETTES DIRECTES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE (INVESTISSEMENTS)

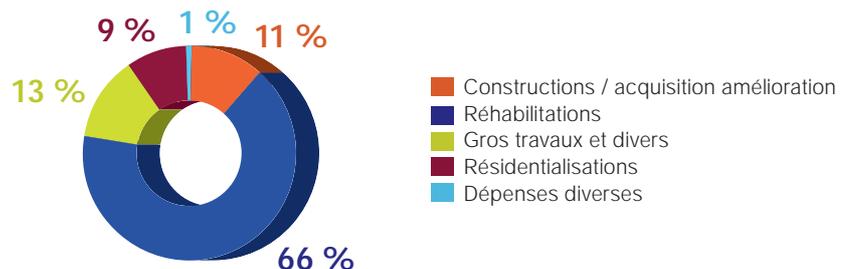
Ces recettes ont principalement concerné les subventions de l'État (2 858 k€), du Département (274 k€), de la Région (473 k€), et pour 1 155 k€ de la Communauté d'Agglomération, des villes et divers, ainsi que les emprunts pour 24 836 k€.



DÉPENSES DIRECTES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE (INVESTISSEMENTS)

Ces dépenses ont principalement concerné :

- les constructions neuves/acquisitions améliorations/VEFA : 4 521 k€ ;
- les réhabilitations : 26 462 k€ ;
- les résidentialisations : 3 732 k€ ;
- les autres dépenses : 5 365 k€ (programmes de gros travaux, l'adaptation des logements au handicap).



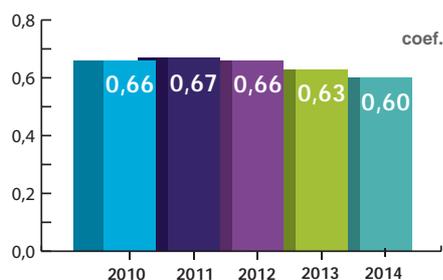
Les principaux ratios financiers

Ratios de structure

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS SUR NOMBRE DE LOGEMENTS

(6 696 k€ / 11 182 logts = 0,60)

Ce ratio se fonde sur la Provision pour Gros Entretien, auparavant intitulée Provision pour Grosses Réparations. Elle est calculée sur la base d'une programmation pluriannuelle de travaux sur 2 ans. L'année 2014 constate un quasi-maintien de la provision, à hauteur des années précédentes.



Comparatif :
 Indice au niveau national pour 2013 : 380 € / logt (médiane)
 Indice pour ABH pour 2013 : 626 € / logt
 Indice pour ABH pour 2014 : 600 € / logt

Ratios de rentabilité

AUTOFINANCEMENT COURANT SUR LOYER

(6 525 k€ / 53 432 k€ = 12,21 %)

L'autofinancement de l'exploitation courante continue d'augmenter en 2014 (12,21 % des loyers), en raison notamment de produits divers : 1 313 k€ de dégrèvements de taxes foncières dont ceux pour économie d'énergie et 2 048 k€ de recettes provenant du dispositif de mutualisation des fonds versés par les OPH (calcul en fonction des contrats de prêts, des réhabilitations).



Comparatif :
 Indice au niveau national pour 2013 : 9,7
 Indice pour ABH pour 2013 : 10,06
 Indice pour ABH pour 2014 : 12,21

Ratios de trésorerie

TRÉSORERIE NETTE SUR DÉPENSES MENSUELLES MOYENNES

(59 138 k€ / 154 679 k€ x 12 mois = 4,59)

Ce ratio permet d'apprécier la solvabilité à court terme. Au 31/12/2014, l'office avait une trésorerie de quatre mois et demi de dépenses.



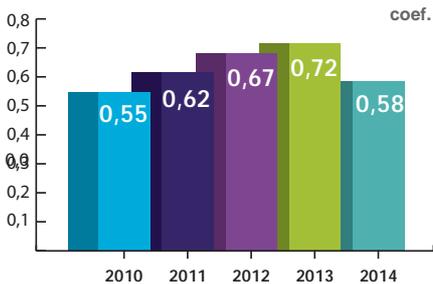
Comparatif :
 Indice au niveau national pour 2013 : 3,2
 Indice pour ABH pour 2013 : 2,74
 Indice pour ABH pour 2014 : 4,59

Ratios de gestion

TAXE FONCIÈRE SUR NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS

(6 336 k€ / 10 912 logts = 0,58)

Les taxes foncières, dépenses non récupérables, connaissent une baisse en 2014 suite à la vente fin 2013 des logements du patrimoine de Montigny.



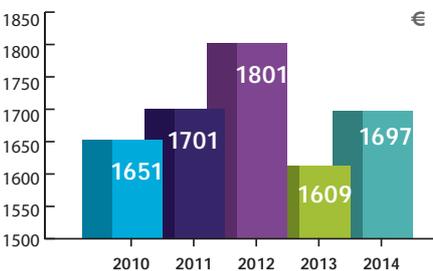
Comparatif :

Indice au niveau national pour 2013 : 452 € /logt
Indice pour ABH pour 2013 : 727 € / logt
Indice pour ABH pour 2014 : 580 € / logt

ANNUITÉ TOTALE/NOMBRE DE LOGEMENTS + FOYERS

(18 986 k€ / 11 182 logts = 1 697 euros)

Ce ratio est lié à l'évolution du taux du Livret A et aux emprunts nécessaires aux opérations d'investissement (livraisons de logements, réhabilitations, etc). Il s'améliore à partir de 2013 en raison notamment de la fin des échéances des anciens emprunts.



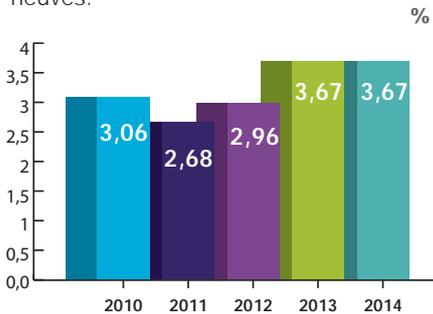
Comparatif :

Indice au niveau national pour 2013 : 1 463 € / logt
Indice pour ABH pour 2013 : 1 609 € / logt
Indice pour ABH pour 2014 : 1 697 € / logt

TAUX DE VACANCE DE PLUS DE TROIS MOIS

(401 logts/10 912 logts = 3,67 %)

Ce ratio reste à même hauteur qu'en 2013. Il prend en compte les logements mis en vacance structurelle dans le cadre des travaux de réhabilitations douces (Joliot-Curie et Champagne) et l'impact de l'accroissement des délais de relocation ou location des opérations neuves.



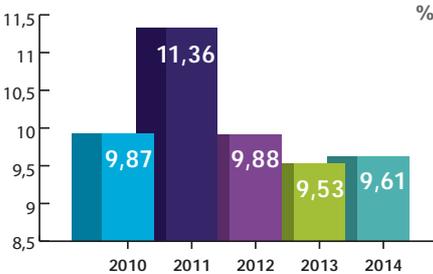
Comparatif :

Indice au niveau national pour 2013 : 3 %
Indice pour ABH pour 2013 : 3,67 %
Indice pour ABH pour 2014 : 3,67 %

CRÉANCES LOCATAIRES/ LOYERS ET CHARGES RÉCUPÉRÉES

(5 821 k€ / 68 826 k€ = 9,61 %)

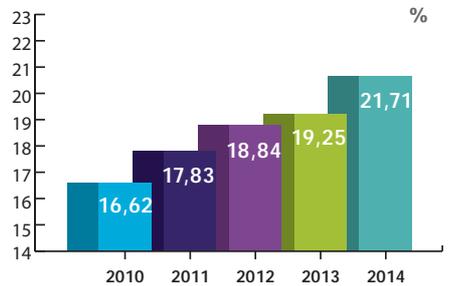
Ce ratio concerne un montant de créances à un instant T, le montant arrêté est par nature sujet à des variations prononcées d'un jour sur l'autre. Le montant des créances à fin 2012, 2013 et 2014 est revenu à un niveau habituel après une situation plus prononcée à fin 2011.



FRAIS DE PERSONNEL (NON RÉCUPÉRABLES) / LOYERS

(11 602 k€ / 53 452 k€ = 21,71 %)

Ce ratio montre la progression des frais de personnel rapportés aux loyers.



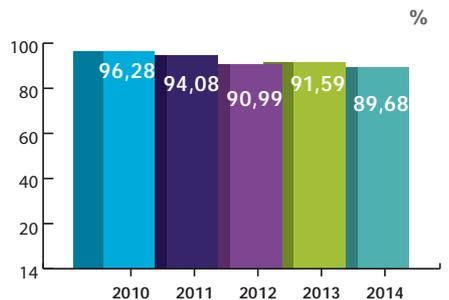
Comparatif :

Indice au niveau national pour 2013 : 18,3 %
Indice pour ABH pour 2013 : 19,2 %
Indice pour ABH pour 2014 : 21,7 %

TAUX DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES.

(15 394 k€ / 17 166 k€ = 89,68 %)

Les différentes années montrent un bon taux de récupération.





Office Public de l'Habitat d'Argenteuil-Bezons

39, boulevard Léon Feix - 95107 Argenteuil Cedex

Tél. : 01 34 23 51 51 - Fax : 01 34 23 52 06

www.ab-habitat.fr