

# Rapport d'activité 2008



# Sommaire

Mot du Président .....	1
2008 en bref .....	2-3
Une nouvelle gouvernance .....	4-5
Un acteur majeur du logement du Val d'Oise .....	6-7

## **AB Habitat, opérateur du développement durable** ..... 8-25

Accès au logement, cadre de vie et solidarité pour les locataires .....	10-13
Des collaborateurs prêts à relever leurs nouveaux défis .....	14-17
Conjuguer équilibre budgétaire et soutien économique .....	18-23
D'importants efforts communs pour préserver l'environnement .....	24-25

## **Un patrimoine entretenu et valorisé ...** 26-33

L'entretien du bâti .....	28-29
Les chantiers ANRU .....	30-31
Les programmes au titre du droit commun .....	32-33

Investissements et fonctionnement .....	34-35
Les principaux ratios .....	36-37



# Une mise en ordre de marche dans un contexte très complexe

L'année 2008 a marqué le début d'une nouvelle étape pour le développement de l'Office notamment avec l'adoption d'un nouveau statut qui transforme l'ancien OPIHLM en OPH, et la sortie du protocole CGLLS dans lequel il était engagé depuis six ans. Ces évolutions constituent de nouveaux défis dans un contexte général très perturbé.

En effet, les organismes de logement social doivent répondre à une nette augmentation de la demande alors même qu'ils sont fragilisés par un ensemble de mesures gouvernementales qui visent à réduire la participation financière de l'Etat.

Par ailleurs, les fortes turbulences sur les marchés financiers rendent difficile la visibilité du coût de nos opérations, d'autant que nous devons absorber les surcoûts liés aux évolutions réglementaires et aux obligations issues du Grenelle de l'Environnement.

Nous devons aussi prendre en compte les effets sociaux de la grande crise financière et économique mondiale qui alourdissent encore les difficultés de nos locataires. Ce contexte très complexe nous impose à la fois une excellente maîtrise des loyers et une vigilance accrue sur la gestion de nos charges.

J'ai fixé en décembre 2008 la nouvelle feuille de route d'AB Habitat pour les cinq ans à venir. Elle s'est traduite par un programme pluriannuel d'investissements de plus de 100 millions d'euros sur la période 2009-2013, soutenu par la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons à hauteur de 10 millions d'euros. Objectifs : réhabiliter 4 000 logements, construire 640 logements sociaux pour la location et 500 logements pour l'accèsion à la propriété.

Notre engagement est ancré dans les trois composantes du développement durable. AB Habitat n'exerce pas seulement une responsabilité sociale évidente pour les locataires et pour ses collaborateurs : il a aussi une responsabilité économique à la fois par sa maîtrise budgétaire et par le soutien qu'il apporte aux acteurs économiques locaux. Enfin, l'Office est un bailleur responsable en matière de protection de l'environnement non seulement dans une multiplicité d'actes quotidiens mais aussi parce qu'il inscrit la haute qualité environnementale dans ses programmes de construction et de réhabilitation.

Ainsi, après plusieurs années de repli, nous lançons pour l'Office une nouvelle dynamique. Notre ambition commune est de retrouver notre identité de bâtisseur et de conforter la qualité du service rendu aux habitants et aux élus tout en restant très vigilant sur les contraintes financières qui pèsent sur nos activités. C'est une ambition de développement responsable, durable, dont l'année 2008 a posé les fondations, comme vous le découvrirez en lisant ce rapport.

## **Philippe Doucet,**

Président d'AB Habitat  
et Maire d'Argenteuil

### Les orientations stratégiques de l'Office

- Développer et valoriser le patrimoine locatif social
- Porter une attention quotidienne et soutenue au cadre de vie des habitants
- Garder une grande vigilance sur les contraintes financières

# 2008 en bref

## Profil

AB Habitat est un établissement public à caractère industriel et commercial qui a pour mission de bâtir, d'entretenir et de pérenniser des logements sociaux de qualité au meilleur coût ainsi que de faire progresser le logement social notamment en développant, aux côtés des collectivités locales, les services aux habitants.



## Chiffres clés

AB Habitat en 2008, c'est :

**263** salariés

Un taux de rotation de **6,08%**

**82,5 M€** de budget de fonctionnement

**28 000** personnes logées

**12 248** équivalents logements

**20 M€** consacrés au développement et à la valorisation du patrimoine  
et **40 M€** prévus pour 2009

## Faits marquants

### FÉVRIER

- **Signature** de la convention ANRU pour la rénovation du quartier Tête de Pont à Bezons

### MARS

- **Élection** de Philippe Doucet, Maire d'Argenteuil, à la présidence de l'Office
- Le Conseil d'Administration fixe la nouvelle **feuille de route** de l'Office pour les cinq ans à venir
- Démarrage du **chantier d'acquisition-amélioration** Paul Langevin à Argenteuil

### AVRIL

- Première **réunion publique** pour le relogement des locataires de la Cité Carasso à Bezons

### MAI

- **Démarrage des travaux** sur le référentiel des emplois en vue de la signature d'un accord d'entreprise en 2009

### JUIN

- Mise en place du **Compte Épargne Temps** pour les salariés de l'Office
- **Inauguration** de Henri Wallon et démarrage de la réhabilitation de Bérionne Ecureuil
- **Désignation** de l'architecte pour le projet de construction rue Branchard à Bezons : premier concours lancé par l'Office depuis plus de dix ans et première opération qui sera certifiée « Habitat et Environnement »

### SEPTEMBRE

- **50<sup>e</sup> anniversaire** de l'inauguration de la Cité Joliot-Curie
- **Démarrage de la réhabilitation** de Monmousseau

### OCTOBRE

- **Nomination** de Philippe Réve, Directeur Général de l'Office
- Ouverture de **l'Agence de l'Habitat** à Argenteuil
- Démarrage du **chantier d'acquisition amélioration** Paul Vaillant Couturier à Argenteuil

### NOVEMBRE

- Lancement des **concours de maîtrise d'œuvre** pour les projets 44-44bis AG Belin, Romain Rolland, l'îlot Borderel et rue Pierre Joly

### DÉCEMBRE

- Mise en place du dispositif de **prévoyance** pour les salariés
- **Fête de clôture** de l'année du cinquanteaire de Joliot-Curie
- Premier **Conseil d'Administration** de l'OPH d'Argenteuil-Bezons et choix de son nom : AB Habitat



*Nous remercions les enfants de la cité Joliot-Curie qui ont participé au concours de dessins organisé à l'occasion des festivités du cinquanteaire de la cité et dont les œuvres jalonnent ce rapport d'activité.*

# Une nouvelle gouvernance

Le 18 décembre 2008, l'Office est officiellement devenu un Office Public de l'Habitat (OPH) conformément à la réforme du statut des offices lancée en 2005 par la profession et le législateur. À cette occasion, il a adopté son nouveau nom : AB Habitat.

S'il demeure une personne publique avec une mission de service public, l'Office devient un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Cette évolution modifie sa gouvernance, sa gestion et son fonctionnement sans toutefois altérer ses missions auprès des locataires qui restent les mêmes.





Première réunion du nouveau Conseil d'Administration le 18 décembre 2008.  
Manquent sur cette photo Mme Sarah Betsch et Mr Pierre Renault.

## Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est désormais composé de 23 membres. Il est présidé par M. Philippe DOUCET, Maire d'Argenteuil, assisté par le Vice-président, M. Dominique LESPARRE, Maire de Bezons.

Les membres se répartissent comme suit :

- 13 représentants de la collectivité de rattachement (la CAAB - Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons) :
  - Dont 6 sont élus au sein de l'organe délibérant de la CAAB :
    - M. Philippe DOUCET, Président de la Communauté d'Agglomération et Maire d'Argenteuil
    - M. Dominique LESPARRE, 1<sup>er</sup> Vice-Président de la Communauté d'Agglomération et Maire de Bezons
    - Mme Chantal COLIN, 2<sup>e</sup> Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération et 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire d'Argenteuil
    - M. Mouloud BOUSSELAT, conseiller communautaire
    - Mme Christine ROBION, conseillère communautaire
    - M. Abdelkader SLIFI, conseiller communautaire
  - Dont 7 sont des personnalités qualifiées, dont 2 ayant la qualité d'élu local d'une collectivité ou d'un EPCI, autre que celle de rattachement :
    - M. Patrick BREUNEVAL
    - M. Claude COTREL
    - Mme Pascale DOBIGNY
    - Mme Marie FERRATY
    - M. Gérard MEMBRE
    - M. Gilles POLLASTRO
    - M. Pierre RENAULD
- 5 représentants des organismes socio-professionnels partenaires de l'Office :
  - M. Jean-Albert AMOROS (associés 1% logement)
  - Mme Joséphine COPPOLA (CGT)
  - M. Raoul JOURNO (CFDT)
  - M. Pierre-Claude MONNIER (CAF)
  - M. Jean-Yves VAYSSIERES (UDAF)

- 1 représentant des associations d'insertion
  - M. Georges FRESNEAU
- 4 représentants élus par les locataires
  - M. Marcel CARLIER (CNL)
  - M. Jean-Pierre LECLERT (CNL)
  - M. Jean-Pierre HARANG (CLCV)
  - Mme Sarah BETSCH (CNL)

Participent également au Conseil d'Administration :

- Le Préfet, en tant que Commissaire du Gouvernement, ou son représentant
- M. Henri ZETLAOUI, représentant des salariés de l'Office (voix consultative)
- Le trésorier principal de l'Office (voix consultative)

La réforme du statut a ainsi permis de renforcer la représentation de la collectivité de rattachement et elle a doté, M. Philippe REVE, Directeur Général, de pouvoirs accrus.

## Une double gestion : droit privé / droit public

La gestion de l'Office est dorénavant régie en partie par le droit privé. Depuis le 1<sup>er</sup> février 2007, l'établissement public ne recrute plus de fonctionnaires mais des collaborateurs en contrat de droit privé. Les agents titulaires de la fonction publique déjà en poste conservent, pour leur part, leur statut de droit public.

La réforme a également étendu le champ de compétences de l'Office qui peut dorénavant concevoir et réaliser des opérations de construction de logements dans toute la région et les départements limitrophes.

Enfin, la réforme propose à l'Office de choisir entre une gestion comptable relevant soit du droit public soit du droit privé. Le Conseil d'Administration d'AB Habitat a opté pour le maintien de la comptabilité publique.

# Un acteur majeur du logement du Val d'Oise

Avec 12 248 équivalents logements répartis sur les communes d'Argenteuil, Bezons et Montigny-lès-Cormeilles, AB Habitat constitue l'un des acteurs majeurs du logement du Val d'Oise. Son parc comprend plus de 150 résidences ou immeubles collectifs et plus de 150 pavillons et maisons de ville.

## Le profil du patrimoine

Le parc immobilier géré par AB Habitat représente 65 % des logements sociaux d'Argenteuil, 50 % de ceux de Bezons et 35 % de ceux de Montigny-lès-Cormeilles. Une soixantaine d'ensembles immobiliers comptent plus de 100 logements chacun, 8 plus de 200 et un seul de plus de 1 000 logements (Joliot-Curie à Argenteuil).

L'Office est également propriétaire de :

- 309 locaux commerciaux et d'activités
- 60 locaux résidentiels communs
- 24 terrains
- 5 520 emplacements de stationnement (boxes et parkings)
- 9 foyers dont 4 résidences pour personnes âgées et 1 foyer pour jeunes travailleurs d'une capacité de 422 lits.

Autre particularité, AB Habitat totalise dans son patrimoine 17 hectares d'espaces verts. Ce sont autant de jardins, plates-bandes, massifs et autres zones vertes qui concourent à l'agrément du lieu de vie des locataires.





## La remise en état des logements

En 2008, l'Office a poursuivi son programme d'amélioration de la gestion de remise en état des logements entamé en 2005.

Il est à noter que les sorties de logements occupés depuis plus de 20 ans représentent un coût plus élevé, environ le double du coût moyen.

	Nombre de logements remis en état	Coût moyen
2006	677	3 277
2007	651	3 763
2008	-	2 693

## La gestion des sinistres

Nombre de sinistres gérés en 2008 :

	Dégâts des eaux	Incendie	Vandalisme vol	Tempête	Responsabilité civile	Total
Ouverture de dossiers auprès de notre assureur la SMACL	84	20	18	-	13	<b>135</b>
Ouverture de dossiers non pris en charge par notre assureur et inférieurs à 1 600 euros	51	172	8	5	9	<b>245</b>
Ouverture de dossiers dommages d'ouvrages	-	-	-	-	-	<b>3</b>

## Aspect comptable

- Nombre de bons de commande réalisés **448**
- Montant total des dépenses **529 418,96 €**
- Sommes perçues auprès des assurances **446 391,08 €**

*La renégociation des marchés de remise en état a permis non seulement d'améliorer les standards de travaux prévus mais encore de faire baisser le coût moyen de la remise en état d'un logement.*



HAMZA

DALIA



# Baillieur social, AB Habitat est aussi opérateur du développement durable

*Le principe de développement durable pousse les entreprises privées et les organismes publics à engager leur responsabilité afin que les actions qu'ils mènent aujourd'hui ne nuisent pas à l'intérêt des générations à venir.*

*Plus qu'un simple bailleur chargé de gérer un patrimoine immobilier, AB Habitat est aujourd'hui pleinement engagé sur les trois composantes du développement durable sur lesquelles il exerce :*

- une responsabilité sociale, en tant que gestionnaire d'un parc plus de 12 000 logements sociaux répartis sur trois communes de la grande couronne parisienne. Il est aussi socialement responsable de ses 263 salariés pour lesquels il déploie des programmes de formations adaptés à leurs besoins professionnels et œuvre pour des conditions de travail sécurisées.*
- une responsabilité économique non seulement dans sa fonction de gestionnaire financier de fonds publics et de recouvrement des loyers mais encore parce qu'il apporte un soutien aux locataires en situation financière difficile. Par ailleurs, AB Habitat contribue au développement économique local en favorisant l'implantation et le maintien de commerces de proximité.*
- une responsabilité environnementale parce qu'il contribue par ses travaux d'entretien et ses actions d'informations régulières auprès des locataires à l'amélioration de la performance énergétique des logements et qu'il inscrit la norme Haute Qualité Environnementale dans ses nouvelles opérations de construction.*

CÉDRIC

# Accès au logement, cadre de vie et solidarité pour les locataires



## L'accès au logement

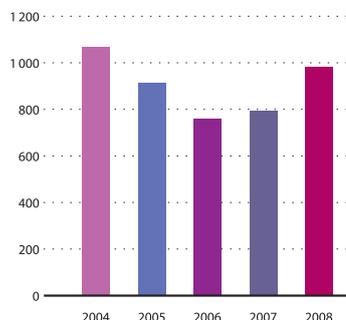
Bénéficier d'un logement décent constitue l'une des préoccupations majeures d'un grand nombre de personnes. L'agglomération parisienne enregistre depuis plusieurs années consécutives une forte demande.

En 2008, le service logement a procédé au transfert de la gestion de la demande de logements sur Argenteuil à l'Agence de l'Habitat. Cette structure municipale a ouvert ses portes en octobre 2008.

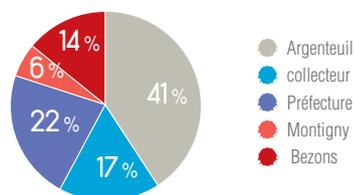
## Attribution des logements

En 2008, la commission d'attribution a examiné 982 dossiers, soit une progression de près de 24 % par rapport à 2007. Cette hausse s'explique notamment par la présentation d'un plus grand nombre de candidats pour un même logement.

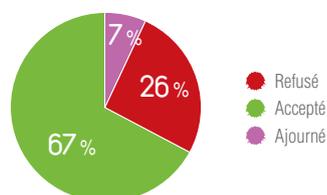
### Nombre de dossiers examinés en CAL



### Répartition par contingent



### Suite donnée aux dossiers





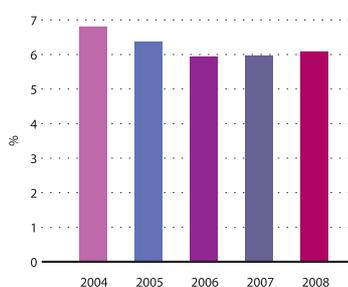
## Analyse des refus de la CAL

	Situation administrative	Logement inadapté	Dettes	Demande récente	Equilibre social	Res-sources insuffisantes	Autre	Total
Argenteuil	11	8	-	1	5	14	172	211
Bezons	5	2	2	-	-	8	13	30
Montigny-lès-Cormeilles	1	-	-	-	1	3	5	10
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>190</b>	<b>251</b>

## Evolution du taux de rotation

Le taux de rotation reste faible. Ce phénomène s'explique principalement par le fait que les loyers du parc privé sont trop élevés et restent inaccessibles pour les locataires d'AB Habitat.

### Evolution du taux de rotation globale



## L'amélioration du cadre de vie des locataires

Vivre en paix et en sécurité constitue l'une des attentes les plus répandues des locataires vis-à-vis de leur logement, leur immeuble et leur quartier.

Pour répondre à cette aspiration très légitime, AB Habitat a continué de déployer en 2008 une série de mesures qui concourent à rendre la vie plus agréable. Ainsi, outre le rappel constant aux règlements intérieurs notamment à travers les notifications dans chaque contrat de location et l'affichage dans tous les halls des immeubles, l'Office a veillé au bon fonctionnement et à la mise en conformité des dispositifs dits de « sécurité passive » tels que les portes, interphones, codes... qui permettent de contrôler les entrées des

immeubles et des parkings ainsi que les dispositifs incendie, les systèmes d'évacuation des eaux et des ordures...

Par ailleurs, l'Office tient à préserver la qualité du contact humain à travers la présence de ses gardiens.

Parmi les réalisations effectuées en 2008, AB Habitat a :

- achevé le programme de sécurisation de la Cité Champagne à Argenteuil. D'importants travaux de sécurité incendie ont notamment été réalisés avec le changement des portes palières, le remplacement des portes d'accès aux caves, la suppression des celliers et la création du système de désenfumage.
- changé les portes des halls et mis en place un dispositif d'accès sécurisé du 6-8 Roussillon à Argenteuil.
- modifié le système d'évacuation des eaux pluviales sur les balcons de La Croix Blanche à Montigny.
- aménagé les locaux vide-ordures en rez-de-dalle sur l'esplanade Allende à Argenteuil.
- lancé une étude sur le réaménagement des espaces extérieurs de la résidence Christophe Colomb à Bezons en étroite concertation avec la ville. L'objectif est d'apporter des solutions aux dégradations dans les cours et les allées ainsi qu'aux problèmes de fonctionnement : accès piétons et automobiles, stationnement, stockage et sorties des ordures ménagères et des encombrants... Les locataires seront consultés en 2009 à l'occasion d'une réunion publique.
- étudié et mis en œuvre, à la demande des locataires de la résidence Fossette à Montigny-lès-Cormeilles, l'implantation d'un système de contrôle d'accès VIGIK qui contribue à la sécurisation des accès à l'immeuble et au parking.
- achevé les travaux d'aménagement de l'espace autour de la résidence Colonel Fabien à Bezons qui dispose d'un jardin paysager et d'un nouveau parc pour enfants ainsi que d'un nouveau système de luminaires et de contrôle d'accès au parking.



## La proximité, le lien social et la solidarité

AB Habitat a mis en pratique en 2008 son fort engagement dans les valeurs de maintien du lien social, de proximité, de solidarité et d'entraide avec les plus âgés et les plus défavorisés de ses locataires à travers plusieurs actions.

### Tisser le lien social

L'Office s'est engagé en 2008 dans une démarche Qualité qui s'appuie notamment sur le référentiel Qualibail. Il s'agit pour l'Office de mettre les locataires au cœur de ses préoccupations, de clarifier et d'améliorer le service rendu notamment en prenant une série d'engagements précis vis-à-vis d'eux. Cette démarche basée sur des enquêtes de satisfaction se poursuivra en 2009 pour aboutir en 2010 à une première étape de certification.

L'Office a également poursuivi en 2008 le dialogue avec les représentants des locataires afin de renforcer la concertation en vue de favoriser le tissage et l'entretien du lien social sur le terrain. C'est pourquoi le Plan de Concertation Locative a été revu en 2008, en vue de la mise en place d'ateliers pour associer les représentants des locataires à différents travaux portant sur la refonte du règlement intérieur des résidences, la grille de vétusté, la préparation des visites conseils, la mise à jour des contrats de location...

Par ailleurs, AB Habitat contribue à l'insertion des jeunes dans la vie active en attribuant une partie des marchés de remise en état des logements à une entreprise d'insertion argenteuillaise.

Enfin, les 50 bougies de Joliot-Curie ont été soufflées en septembre 2008 à travers une série de manifestations organisées par la ville d'Argenteuil en partenariat avec l'Office, le GIP, l'Amicale des locataires et les différents acteurs éducatifs et sociaux du quartier. Clou de ces festivités, la plantation d'un cèdre du Liban, symbole de fraternité et de longévité.

## Handicap et mobilité réduite

Dans le cadre des opérations de réaménagement de la résidence Colonel Fabien à Bezons, le parcours pour les personnes à mobilité réduite a été modifié pour faciliter leurs déplacements.

Le programme d'adaptation des logements pour handicapés et personnes à mobilité réduite (essentiellement les salles d'eau) entamé fin 2006 s'est poursuivi en 2008 avec l'aménagement de 22 logements pour personnes à mobilité réduite et un logement pour personne handicapée, ce qui porte à 34 le nombre total de ces logements pour un investissement global de 132 051 euros.

### Parc de logements handicapés

Lieux	Nombre
Centre ville	8
Val d'Argent	11
Orgemont	7
Bezons	8
<b>Total</b>	<b>34</b>

Le budget ne permettant pas de réaliser la totalité des demandes, de nombreux dossiers en attente ont été reportés à 2009. Rappelons que les demandes sont enregistrées et traitées selon des critères spécifiques (composition de la famille par rapport à la typologie du logement, faisabilité technique, étage, ascenseur ou non, programme locatif inscrit dans le cadre d'une réhabilitation...). Cette analyse peut déboucher sur une proposition d'échange d'appartement ou de déménagement en établissement de type foyer logement pour les personnes âgées.

*Un fort engagement dans les valeurs de maintien du lien social, de proximité, de solidarité et d'entraide avec les plus âgés et les plus défavorisés de ses locataires.*



## Personnes en grandes difficultés

AB Habitat anticipe depuis plusieurs années, le plan canicule et le plan grand froid. Les personnes âgées de 60 ans et plus sont recensées par cité. Un courrier leur est adressé grâce au gardien qui a auparavant listé les personnes fragiles et isolées et notifié les renseignements nécessaires aux éventuelles interventions (enfants, vacances, habitudes...).

L'Office vient en aide également aux personnes qui souffrent de maladies très invalidantes. En 2008, l'Office a ainsi poursuivi ses travaux avec les médecins, infirmiers et travailleurs sociaux du service psychiatrique pour traiter 38 situations et effectuer 22 visites à domicile.

Par ailleurs, dans le cadre de la coordination locale d'information et d'orientation gérontologique menée avec les agences, les gardiens et le voisinage, l'Office est intervenu en 2008 auprès de 23 personnes âgées en très grande difficulté, principalement liée à la maladie d'Alzheimer, non détectée ou niée par les familles. L'action a permis de mettre en place 18 plans de maintien à domicile, parfois provisoires, et 5 placements. Le suivi se poursuit sur le long terme.

Enfin, l'Office a enregistré en 2008 deux signalements auprès de la circonscription d'action sociale pour des enfants susceptibles d'être en danger. Trois demandes de mesures de protection d'adultes ont été réalisées auprès du juge des tutelles.

# Des collaborateurs prêts à relever leurs nouveaux défis



## L'Office a fait de la formation et de l'amélioration des conditions de travail deux leviers essentiels pour relever les défis.

Pour répondre aux fortes préoccupations des locataires en matière de maîtrise de leurs ressources financières, de sécurisation, d'amélioration de l'habitat, de vie communautaire, de respect de l'environnement... les collaborateurs de l'Office doivent prendre en compte les évolutions des textes réglementaires et les nouvelles normes et aussi s'adapter aux évolutions technologiques. L'Office a fait de la formation et de l'amélioration des conditions de travail les deux leviers essentiels pour relever l'ensemble de ces défis.

### L'emploi

#### Des effectifs stables

Les effectifs de l'Office sont restés stables en 2008 avec 263 collaborateurs (262 en 2007).

#### Répartition des effectifs par sexe

Sexe	Pourcentage
Homme	63,5 %
Femme	36,5 %

#### Répartition des effectifs par tranche d'âge

Tranche d'âge	Pourcentage
moins de 26 ans	1,5 %
26 à 34 ans	10,3 %
35 à 54 ans	68,4 %
55 ans et plus	19,8 %

#### Répartition des effectifs par statut et catégorie

Statut FPT	Nombre FPT	Statut OPH	Nombre OPH	Total catégorie
Catégorie A	20	Cadre supérieur, cadre ou assimilé	17	<b>37</b>
Catégorie B	18	Technicien, agent de maîtrise ou assimilé	10	<b>28</b>
Catégorie C	161	Ouvrier, employé	37	<b>198</b>
<b>Total Statut</b>	<b>199</b>		<b>64</b>	<b>263</b>

### Les recrutements

En 2008, 18 personnes ont été embauchées et 17 sont parties dont 7 à la retraite.

Depuis février 2007, tous les collaborateurs recrutés sont soumis au droit du travail privé.

Par ailleurs, les contrats de droit public sous CDD (limités à 3 ans) arrivant à échéance, ont été renouvelés en CDI de droit privé.

La part des salariés de droit privé représentait à fin 2008, 24 % de l'effectif, alors qu'elle était de 16 % à la fin 2007.



### La masse salariale

Le montant de la masse salariale en 2008 a été de 6 935 K€. Ce montant est en augmentation de 4,5 % par rapport à 2007, compte tenu de l'évolution des salaires et de celle des recrutements.

	2006	2007	2008
Montant masse salariale (en K€)	6 386	6 637	6 934

### La formation

Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2008, l'Office a enregistré 619 jours de formation. 188 collaborateurs ont bénéficié d'au moins une formation, soit 72 % de l'effectif de l'Office.

Différents thèmes ont été abordés :

- la sécurité : habilitations électriques, secourisme... (formations obligatoires),
- l'adaptation au nouveau poste de travail (pour les nouveaux salariés),
- l'évolution et le maintien du salarié à son poste de travail,
- le développement des compétences.

Par ailleurs, l'Office a poursuivi en 2008 les actions engagées en 2007 sur :

- l'habilitation électrique,
- la maîtrise du vocabulaire technique,
- le logiciel des Ressources Humaines CIRIL.



### Le coût de la formation

Budget 2008 : 154 000 euros

	Coût en euros
Frais pédagogiques	91 778
Facturation des organismes de formation	
<b>Hors budget formation</b>	
Ecole interne	650
Cotisation CNFPT	45 950
Cotisation habitat formation	1 937
Indemnités de droits communs	1 970
Frais de repas	1 440
Coût du personnel selon salaire moyen 2008	63 700
<b>Total</b>	<b>207 425</b>

### La répartition des stagiaires par filière

Filière	Nombre de stagiaires formés	% de l'effectif de la filière
Technique	120	76
Administrative	68	64

### La répartition des stagiaires par cadre d'emploi

Cadre d'emploi	Nombre de stagiaires formés	% de l'effectif de la filière
Catégorie C	146	79
Catégorie B	24	80
Catégorie A	18	56

### La formation continue

L'Office fait de la formation continue un axe fort de sa politique de responsabilité sociale envers ses collaborateurs. Il a été décidé en 2008 que des actions de sensibilisation et de formation seraient développées pour accompagner les agents et les aider à passer les concours de la fonction publique ainsi que les examens professionnels. Le plan de formations 2009 élaboré en 2008 prend en compte les besoins exprimés par les collaborateurs et par leur encadrement. Plusieurs modalités seront proposées : formation inter, formation intra, école de formation interne et e-learning.

### Les relations sociales

Dans un contexte très évolutif, le développement des relations sociales est primordial. L'année 2008 le confirme avec la mise en œuvre d'une démarche partenariale avec les représentants du personnel qui se concrétise par l'organisation de réunions de travail paritaires. Elles ont permis d'aborder de nombreux sujets et de conclure des accords tout début 2009.

### Comité Technique Paritaire

L'activité 2008 du Comité Technique Paritaire (CTP), qui s'est réuni quatre fois, a notamment été marquée par :

- la création de l'Ecole Interne ;
- la mise en place d'un Compte Epargne Temps pour



l'ensemble des collaborateurs ;

- la réflexion sur la mise en place d'un dispositif de prévoyance qui a abouti au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;
- le lancement d'une nouvelle procédure d'appel d'offre pour la médecine du travail ;
- les élections professionnelles du 6 novembre 2008 pour les instances CTP, CHS, CNRACL, et les élections Prud'homales pour les salariés de droit privé ;
- les réflexions sur l'harmonisation des avantages sociaux : autorisations spéciales d'absences et avantages sociaux.

### Le Comité d'Hygiène et de Sécurité

Chaque Comité d'Hygiène et de Sécurité (CHS) est généralement précédé de visites « terrain » par l'un de ses membres, souvent accompagné par le médecin du travail et un membre de la direction des Ressources Humaines.

Comme tous les ans, un bilan des accidents et maladies professionnelles a été publié en début d'année.

Les thèmes étudiés au cours des quatre réunions organisées en 2008, sont :

- la participation à la consultation de la médecine préventive et professionnelle ;
- une réflexion sur la mise en place de procédures : « Agression collaborateur », « Accident de travail »,

« Cellule assistance téléphonique Aster », « Dispositif accompagnement retour à l'emploi » ;

- des formations obligatoires dans les domaines de la sécurité, la prévention, l'habilitation, le guide SERRES FILS, les gestes de premiers secours ;
- la prévention aux problèmes de dépendance ;
- le suivi de la réglementation en matière de vaccination des gardiens (tétanos, leptospirose, tuberculose) ;
- la sensibilisation aux règles de sécurité en matière de conduite de véhicule ;
- la mise en place d'un ACOMO (agent chargé de l'hygiène et de la sécurité).

### La gestion des emplois et des salaires

L'Office a décidé en 2008 d'engager avec les partenaires sociaux un important travail pour mettre en place un référentiel des emplois, une classification des postes, une politique salariale et un accord collectif d'entreprise pour les salariés de droit privé. L'objectif est de parvenir à la signature d'un accord en octobre 2009.

Une harmonisation progressive sera ensuite opérée entre les niveaux de rémunération des collaborateurs de droit privé et ceux de la Fonction Publique pour un même emploi. L'application de cet accord aura une incidence sur la masse salariale dont les effets interviendront sur l'année 2010.



# Conjuguer équilibre budgétaire et soutien économique

Dans un contexte budgétaire très contraint, AB Habitat a continué en 2008 à conjuguer maîtrise des coûts et préservation de la qualité du service rendu. L'Office a ainsi poursuivi son fort engagement pour aider les locataires qui se trouvent dans une situation financière difficile. Ses efforts ont également porté sur l'optimisation de ses moyens et de ses coûts de fonctionnement pour maintenir l'équilibre budgétaire. Par ailleurs, l'Office contribue au développement économique local notamment grâce au maintien des commerces de proximité.

## Situations familiale et économique des locataires

On compte en France près de 1,3 million de demandeurs de logements dont près de 400 000 en Ile-de-France. Sur le bassin d'AB Habitat, on recensait fin 2008 quelques 6 500 demandeurs sur Argenteuil, 1 300 sur Bezons et 800 sur Montigny-lès-Cormeilles. Le taux de rotation dans le parc de l'Office demeure très bas : 6,08 % en 2008.

Ces chiffres sont liés à la difficulté qu'éprouvent de nombreux ménages à se loger dans le parc privé. AB Habitat enregistre un appauvrissement de ses locataires : désormais 64,97 % d'entre eux disposent de revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM.

## La gestion de l'impayé de loyer

Les locataires sont des acteurs économiques de plus en plus fragilisés par un contexte marqué notamment par la nature précaire des contrats de travail, la raréfaction des offres d'emplois, les contraintes liées à l'accès aux aides et aux prêts, la hausse du coût de la vie et, par voie de conséquence, la réduction de leur pouvoir d'achat.

Dans ce contexte, la préoccupation de payer son loyer devient essentielle pour certains locataires et le recours aux services sociaux est en nette progression.

En 2008, plus de 200 réponses ont ainsi été apportées aux intervenants sociaux via la fiche bailleur et 202 dossiers de demande d'aide financière ont été examinés par 44 commissions.

- 125 d'entre eux ont reçu un avis favorable, soit 61,88 %
- 42 ont reçu un avis défavorable, soit 20,79 %
- 35 dossiers ont été ajournés, soit 17,33 %

Le montant des aides accordées s'élève à 171 237,83 €. Le montant moyen de l'aide accordée est de 1 369,90 €.

## Assurer la rentrée des recettes

L'équilibre de la gestion de l'Office repose, entre autres, sur sa capacité à recouvrer des recettes, principalement à travers la perception des loyers. Compte tenu du contexte économique général dégradé, cette opération s'avère de plus en plus complexe.

## La vigilance sur l'évolution des loyers

Compte tenu du contexte, l'Office a dû procéder à une augmentation des loyers et des charges en 2008 afin de préserver l'équilibre de son budget.

Toutefois, le Conseil d'Administration a décidé de contenir la deuxième hausse planifiée des loyers.

Ainsi, à fin 2008, le montant global des loyers de logements perçu s'est élevé à 44 227 K€ et celui des autres loyers (commerces et parkings) à 5 857 K€.

La perte des loyers de logements à la relocation a été contenu à 1 029 K€, contre 1 245 K€ en 2007. Cette perte s'explique par la mise en vacance des logements du Val d'Argent (Haie Normande) pour le projet ANRU, par l'impact du sinistre au 71/79 Péri à Argenteuil et par la sortie du patrimoine de l'immeuble Dessau démoli en 2008.



*Dans un contexte économique dégradé, recouvrer les recettes devient une opération plus complexe.*

### Le taux de recouvrement

Le taux de recouvrement auprès des locataires (présents et partis y compris les commerces et les institutionnels) de l'année 2008 sera connu fin juin 2009. S'il atteignait 97,96% en 2007, les projections pour 2008 font état d'un taux assez proche. Il apparaît que le paiement du loyer reste la préoccupation majeure des locataires. Les chiffres accréditent la politique de prévention de l'impayé et d'accompagnement de l'Office menée en partenariat avec les services précontentieux et contentieux, les services sociaux et le Trésor Public.

### Le contentieux

Le nombre de procédures pour occupation sans droit ni titre a augmenté en 2008 de façon inquiétante : une cinquantaine de dossiers ont ainsi été ouverts au service contentieux. La pénurie de logements induit ce type de comportement frauduleux.

L'Office a également enregistré en 2008 une envolée des procédures en rétablissement personnel. Dans certains cas, la créance peut être effacée intégralement si la situation du locataire est irrémédiablement compromise.

AB Habitat mettra en place dès 2009 un plan d'actions en vue de solliciter les dispositifs de solvabilisation de la dette (type FSL).

Le service contentieux de l'Office gère actuellement environ 500 dossiers d'impayés locatifs et une trentaine de dossiers concernant des infractions au bail, la plupart liés à des troubles de voisinage.

Par ailleurs, l'Office a poursuivi en 2008 sa politique pour obliger les locataires à fournir leur attestation d'assurance.





## L'optimisation des moyens

Faciliter le travail, fluidifier la circulation de l'information, sécuriser les données... Les systèmes d'information mis en place par AB Habitat concourent à l'efficacité de l'Office.

L'Office a poursuivi en 2008 ses efforts en matière d'équipements informatiques avec notamment la mise en place du Progiciel Gestion Technique du Patrimoine débutée en 2007. Cet outil dédié à la gestion prévisionnelle de l'entretien du Patrimoine permet également de dresser l'historique des travaux réalisés et les décomptes des surfaces corrigées et réelles.

Il a également adopté la solution de virtualisation de ses systèmes d'information. Cette nouvelle technologie permet d'exécuter en toute sécurité plusieurs systèmes d'exploitation et applications de façon simultanée sur un seul ordinateur. Elle conjugue ainsi l'efficacité à la maîtrise des coûts. En effet, le nombre de serveurs et la quantité de matériel informatique a été réduit tandis que la gestion des systèmes a gagné en flexibilité et en sécurité.

L'Office a procédé au remplacement de plusieurs postes de travail et imprimantes et effectué l'installation complète de 10 loges gardiens avec téléphone, écrans plats, terminaux légers et multifonctions.



## La gestion maîtrisée des dépenses

En 2008, l'Office a poursuivi ses efforts pour maîtriser ses coûts de fonctionnement et réaliser des économies essentiellement sur les moyens généraux et sur le parc automobile.

### Les moyens généraux

Avec 421 990 €, le budget général 2008 des moyens généraux a baissé de 11,5 % par rapport à l'année précédente.

La part des frais postaux et télécommunications reste toutefois élevée : 44 % du budget global. L'Office a mis à l'étude deux projets qui permettront de renforcer la fluidité des informations et d'optimiser la réactivité des agents en cas de situation de crise : généralisation de l'équipement de la filière gardiens en téléphone mobile et mise en place de l'option d'envoi de SMS en masse.

### Le parc automobile

Le budget du parc automobile a été réduit en 2008 de 37,5 % par rapport à l'an passé. L'Office n'a pas acquis cette année de nouveaux véhicules contrairement à 2007 où il avait consacré 137 000 € pour l'achat de 13 fourgonnettes.

Par ailleurs, des efforts importants ont été portés sur la consommation de carburant avec notamment la mise en place d'un nouveau règlement d'utilisation des véhicules. Ils ont permis de réduire la facture de 9 000 € et ce, malgré la hausse du prix du carburant.

L'Office est assujéti depuis 2007 à une nouvelle taxe sur les véhicules des sociétés. Il y a consacré 20 000 € pour 2008 et 21 000 € au titre de la régularisation sur l'exercice antérieur.

La location reste le poste budgétaire le plus important. Il représente 48 % du budget global consacré aux véhicules.

### Budget moyens généraux et véhicules

Moyens généraux	2007	2008
Mobilier	54 990	24 900
Entretien et maintenance	105 640	80 340
Frais postaux et télécom	165 700	187 300
Fournitures et impressions	66 990	58 600
Location (copieurs, équipement courrier...)	36 120	36 180
Assurances	24 160	25 200
Divers	17 730	9 470
<b>Total</b>	<b>471 330</b>	<b>421 990</b>

Véhicules	2007	2008
Acquisition	137 130	0
Locations	136 840	137 950
Assurances et sinistres	53 240	47 610
Taxe sur les véhicules société	0	41 470
Carburants et entretien	72 210	63 090
<b>Total</b>	<b>399 420</b>	<b>290 120</b>



## Des activités complémentaires

### La gestion de copropriétés

Au titre de l'activité de copropriétaire, AB Habitat est propriétaire de 259 logements et 800 emplacements de stationnement dans 37 copropriétés situées pour l'essentiel dans les quartiers Val d'Argent Nord et Sud.

L'Office a participé en 2008 à toutes les assemblées générales des copropriétés dont il a la charge. Il a participé également au travail des Conseils syndicaux dans les copropriétés où il dispose d'un patrimoine important de logements.

AB Habitat a participé au plan de sauvegarde et aux programmations des opérations d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés en difficulté en partenariat avec les conseils syndicaux, les syndicats et les villes.

Au titre de syndic de copropriétés, AB Habitat gère 27 copropriétés pour lesquelles il a facturé, en 2008, 28 850 € d'honoraires de gestion de syndicat.

### La gestion d'emplacements de stationnement

Au 31 décembre 2008, AB Habitat était propriétaire de 5 453 parkings, boxes et garages. À cette date, le taux de vacance était de 30,31 %.

	Nombre	Taux de vacance au 31/12/2008
Parkings aériens et souterrains	3 700	39,94 %
Boxes et Garages	1 753	9,98 %



*L'Office tient à préserver dans les quartiers une offre commerciale dynamique, diversifiée et attractive.*



## Le soutien aux commerces de proximité

L'Office est propriétaire de 319 commerces et locaux d'activités répartis comme suit :

Localisation	Nombre de locaux
Argenteuil Centre ville	125
Argenteuil Val d'Argent	64
Argenteuil Orgemont	27
Bezons	81
Montigny-lès-Cormeilles	22
<b>Total</b>	<b>319</b>

AB Habitat tient à préserver dans les quartiers une offre commerciale dynamique, diversifiée et attractive. Cette politique vise non seulement à répondre aux besoins des habitants et des locataires mais aussi à contribuer à la qualité du lien social, à développer l'emploi dans les cités tout en augmentant ses ressources financières.

En 2008, AB Habitat a procédé à 19 commercialisations et à la cession de 6 commerces. Le taux de vacance était de 18 % au 31 décembre 2008.

Les loyers des commerces subissent des révisions triennales sur la base de l'évolution du coût de la construction (ICC) et ne sont donc pas augmentés dans leur totalité chaque année. En masse, l'évolution des recettes des loyers commerciaux a augmenté en 2008 de près de 2,03 % par rapport à l'année précédente, soit un total des recettes s'élevant à 2,391 millions d'euros dont 2,330 millions d'euros pour les commerces et 60 957 € pour les institutionnels.

Le montant des impayés s'élevait au 31 décembre 2008 à 345 733 €.

# D'importants efforts communs pour préserver l'environnement

L'augmentation du coût de l'énergie conjuguée à la préoccupation citoyenne de préserver l'environnement confère à l'Office d'importantes responsabilités en tant qu'opérateur, prescripteur et éclairer. En 2008, AB Habitat a amplifié ses efforts à la fois pour respecter les obligations du Grenelle de l'Environnement et aussi pour sensibiliser les locataires sur leur implication quotidienne à travers la promotion de gestes simples en matière de tri sélectif, de consommation de chauffage, d'électricité ou encore d'eau.

## La poursuite des actions écoresponsables

La réduction de l'empreinte thermique de l'habitat, la maîtrise du coût de l'énergie, la nécessité de mieux gérer la ressource de l'eau, le recyclage des déchets... ces chantiers importants qui contribuent à protéger notre environnement ont été poursuivis en 2008 par AB Habitat.

Ainsi, l'Office a optimisé ses contrats d'exploitation de chauffage et poursuivi ses nombreux travaux d'isolation du bâti, de mise en place d'équipements énergétiques performants, d'équipements pour le tri sélectif.

Parmi les principales opérations menées en 2008 :

### ● La remise en état des logements

Un gros effort d'harmonisation des produits effectué en 2008 a permis non seulement de réduire les coûts mais aussi de bénéficier d'équipements respectant l'environnement : ampoules basse consommation, composants écoresponsables...

### ● Les moteurs et l'éclairage des ascenseurs

Dans le cadre du programme de rénovation des ascenseurs poursuivi en 2008, l'Office a doté systématiquement les cabines d'ampoules basse consommation et a équipé les moteurs de dispositifs à vitesses variables pour réaliser en toute sécurité des économies d'énergie.

### ● Le chauffage

Précurseur en la matière, l'Office a poursuivi en 2008 son programme de rénovation de ses chaufferies collectives permettant ainsi de maintenir, voire d'améliorer les performances énergétiques. Rappelons que l'Office a, depuis plusieurs années, équipé ses résidences de chaudières à gaz à condensation, qui permettent de récupérer la chaleur des fumées avec un rendement de 90 %.





## Convention Patrimoine social : première année de mise en œuvre

2008 marque la première année de mise en œuvre de la « Convention Patrimoine Social » signée l'an passé entre l'Office et la Région Ile-de-France. AB Habitat s'engage à faire réaliser un bilan Patrimoine Habitat avant tout nouveau programme de travaux de réhabilitation, afin de mettre en évidence les pathologies dont souffre le bâtiment et de dégager les priorités.

Des engagements doivent ensuite être pris par l'Office en faveur du développement durable dans son programme de travaux.

En fonction du bilan réalisé, les engagements peuvent être :

- l'obtention d'une certification Patrimoine et Habitat,
- la mise en place du tri sélectif,
- la signature d'une charte « chantier vert » par les entreprises intervenantes,
- l'utilisation de matériaux HQE,
- la mise en place de l'utilisation d'énergies renouvelables,
- la récupération de l'eau.

## L'adoption des normes de Haute Qualité environnementale

AB Habitat souhaite disposer d'un patrimoine qui réponde aux exigences actuelles et futures des différentes réglementations, notamment sur les volets énergétique et thermique.

C'est pourquoi, l'Office a décidé d'engager ses opérations de construction neuve ainsi que ses programmes de réhabilitation dans la logique de développement durable. Il a pour ambition d'obtenir pour l'ensemble de ses opérations neuves la certification « Patrimoine Habitat » pour son parc existant et la certification « Habitat et Environnement, millésime 2008 », option Très Haute Performance Energétique (THPE 2005) - Profil A - de CERQUAL.

Certes, plus coûteuses à l'investissement, ces opérations présentent toutefois le triple avantage d'améliorer le confort de vie des habitants, de contribuer à la préservation de l'environnement et aussi, à terme, de mieux maîtriser et de faire baisser les charges collectives et individuelles.

Une première opération est d'ores et déjà en cours de réalisation. Elle est inscrite dans le périmètre de l'ANRU, rue Branchard à Bezons (au stade du permis de construire fin 2008).

D'autres projets sont programmés, notamment sur le centre ville d'Argenteuil dans le cadre de la recomposition de l'espace urbain facilitée par les modifications récemment apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Parallèlement, la démarche HQE s'appliquera systématiquement au lancement d'opérations de réhabilitation sur le parc existant.

L'engagement de l'Office s'articule autour de sept points essentiels :

### ● Management Environnemental de l'Opération

Ce système de management permettra d'organiser l'opération.

Il définira les rôles et les responsabilités de chacun, établira une planification du projet, et garantira, par des outils d'évaluation, le respect des objectifs environnementaux.

### ● Chantier Propre

Une charte « chantier à faible impact environnemental » sera annexée aux dossiers marchés. Elle traitera notamment de la réduction des gênes occasionnées lors des travaux, de la mise en place d'une politique de tri des déchets et de la réduction des consommations pendant les travaux.

### ● Energie - Réduction de l'effet de serre

En vue d'anticiper les futures réglementations et d'offrir un habitat encore plus économe en énergie, l'objectif est l'obtention d'un label très haute performance énergétique (THPE).

### ● Choix des matériaux

Le choix des produits se fera en fonction de leur usage et des données environnementales et sanitaires disponibles. Les matériaux durables et pérennes seront privilégiés pour l'enveloppe du bâtiment, et les matériaux « sains » dans le choix des revêtements intérieurs.

### ● Consommation d'eau

Des dispositions seront prises pour maîtriser les consommations d'eau des logements par des moyens de surveillance des consommations sur les usages principaux du site, et par des dispositifs terminaux économes.

### ● Confort et santé

La construction devra assurer un niveau de confort acoustique supérieur à la réglementation et un niveau d'aération et de ventilation performant. Le programme devra favoriser un tri des déchets optimal en positionnant et dimensionnant convenablement les locaux déchets.

### ● Gestes verts

AB Habitat s'engage à mettre au point une notice à destination des usagers et du gestionnaire, sur les bonnes pratiques comportementales. Ces informations respecteront au minimum les exigences définies par le référentiel HQE.

## Des gestes quotidiens

Le service de communication de l'Office a poursuivi en 2008 ses actions de sensibilisation des locataires aux gestes quotidiens qui participent aux économies d'énergie et à la protection de l'environnement. Ainsi, plusieurs articles pédagogiques ont été publiés dans la revue *Bonjour* destinée à l'ensemble des locataires ainsi que sur le site internet de l'Office notamment sur le chauffage urbain, le tri sélectif... Ces articles sont émaillés de conseils pratiques qui facilitent la compréhension des enjeux et permettent aux locataires d'adopter les bons réflexes et les bons matériels.



RÉMI



ACHRAF





## Un patrimoine entretenu et valorisé

*En 2008, AB Habitat a poursuivi ses activités d'entretien, de réhabilitation, de rénovation, d'aménagement et de construction neuve à travers une série de programmations opérationnelles et financières très rigoureuses.*

*Elles le sont d'autant plus que le contexte budgétaire est rendu difficile non seulement par des financements publics incertains mais encore par les exigences liées aux obligations du Grenelle de l'Environnement et par les évolutions réglementaires notamment en termes de santé, de sécurité et d'accessibilité.*

*AB Habitat poursuit toutefois ses importants efforts afin de transformer durablement les quartiers les plus en difficultés et d'améliorer en profondeur les conditions de vie des habitants notamment dans quatre secteurs : le Val d'Argent et Joliot-Curie à Argenteuil, Bords de Seine et Agriculture à Bezons.*

# L'entretien du bâti



Maintenir un bon niveau d'entretien de son patrimoine constitue une orientation stratégique majeure pour AB Habitat. Cette volonté se concrétise par des engagements financiers importants et aussi par la rapidité de mise en œuvre des solutions pour répondre aux attentes tout en veillant à l'impact des décisions sur le niveau de charges subies par les locataires.

## La programmation Gros Entretien Investissement et Maintenance

La programmation Gros Entretien Investissement et Maintenance s'appuie sur PREM. Ce logiciel est un outil de pilotage et d'aide à la décision en matière de stratégie patrimoniale à moyen et long terme car il permet la mise en cohérence de la programmation GE Investissement Maintenance avec les travaux de réhabilitation ou de destruction prévus.

En 2008, le budget GE Investissement Maintenance s'est élevé à 3 091 K€.

Ont été investis :

- sur parties communes ..... 1 712 k€
- travaux de ravalement ..... 197 k€
- travaux d'étanchéité et de couverture ..... 503 k€
- travaux sur espaces extérieurs ..... 324 k€
- autres dépenses de gros entretien ..... 355 k€

## Les programmes de sécurisation des parkings, chaudières et ascenseurs

Dans le cadre de la mise en œuvre de la deuxième phase du protocole CGLLS, contractualisé par l'Office en 2003 et qui s'est achevé fin 2007, AB Habitat s'est engagé dans une politique d'amélioration de son patrimoine qui s'est concrétisée notamment par la réalisation d'un programme de sécurisation de nos bâtiments et équipements.

Ce programme s'est poursuivi en 2008.

### Les parkings

Le programme de modernisation des parkings s'est poursuivi en 2008 avec pour objectifs de sécuriser les accès, remplacer les portes défectueuses, dégradées ou inadaptées, améliorer l'éclairage principal et de sécurité, créer des boxes dans les parkings souterrains et installer des caméras. Des travaux ont été réalisés dans 3 parkings pour un montant de 32 000 €.

### Le chauffage

Toutes les chaudières murales à gaz de plus de 15 ans ont été remplacées dans le programme 2003-2007. En 2008, les travaux d'entretien et de rénovation des systèmes de chauffage se sont montés à plus de 400 K€ et se sont concrétisés par le remplacement de 5 chaufferies collectives (218 K€), 230 chauffe-bains individuels (81,6 K€), 70 chauffe-eau électriques (32,6 K€) et 300 convecteurs électriques (42 K€), ainsi que par le remplacement d'équipements de VMC pour un montant total de 30 K€.

### Les ascenseurs

Le programme prévoit des travaux de modernisation et de mise en sécurité du parc. En 2008, ce programme a permis la rénovation de 6 ascenseurs pour un montant de 590 000 €.

### Les opérations au titre de la Qualité de service

En 2008, l'Office a obtenu le financement d'une dernière opération au titre de la Qualité de service pour effectuer des travaux de sécurisation des entrées d'immeubles et de résidentialisation. Il s'agit de la cité du Tronc.

À noter que les crédits d'État affectés à ces opérations ont été supprimés en 2008.



# Les chantiers ANRU



AB Habitat a poursuivi en 2008 une série d'opérations dans quatre programmes de rénovation urbaine relevant de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) :

- 3 programmes conventionnés avec l'ANRU :  
« Val d'Argent » et « Joliot-Curie » à Argenteuil,  
et « Tête de Pont » à Bezons,
- 1 programme dit « ANRU Isolée » : « Agriculture » à Bezons.

## Le programme « Val d'Argent » à Argenteuil

L'année 2008 a été marquée par la finalisation et la signature en novembre de l'avenant de recalage global à la convention de rénovation urbaine du Val d'Argent signée en février 2005 avec l'ANRU.

Cet avenant comprend :

- le recalage des opérations conventionnées avec l'ANRU dans la convention d'origine,
- un ajout d'opérations nouvelles qui complète le projet initial sur les sites Utrillo-Balzac et Musiciens.

Pour AB Habitat, le montant des investissements prévu dans la convention ANRU et son avenant est de 7,8 M€, décliné en 27 opérations dotées chacune de financements spécifiques.

## Livraison de 14 logements au 2 allée Henri Wallon

Débutés en septembre 2006, les travaux de transformation en logements sociaux de 14 logements du bâtiment Henri Wallon à Argenteuil se sont achevés en juin 2008 pour un montant d'investissement total de 1,495 M€. L'Office a restructuré et procédé à la remise en état de 11 logements existants et à la création de 3 logements supplémentaires.

Cette opération avait pour objectif :

- de créer une nouvelle identité du bâtiment
- d'offrir un meilleur cadre de vie
- d'optimiser l'usage du terrain en créant des logements supplémentaires

## De nombreux projets en phase opérationnelle

Par ailleurs, plusieurs projets sont en phase opérationnelle à la fin 2008 :

- acquisition/amélioration du bâtiment Paul Langevin (38 logements),
- acquisition/amélioration du bâtiment Paul Vaillant-Couturier (16 logements),
- construction de 25 logements sur le site Romain Rolland,
- acquisition de 30 logements en VEFA sur le secteur « Entrée de ville ».

## La réhabilitation

AB Habitat a poursuivi en 2008 le programme de réhabilitation de 1 350 logements dont 247 ont déjà été réalisés (123 réhabilités au bâtiment Henri Wallon et 114 réhabilités et résidentialisés au bâtiment Diderot Sud).

Il a poursuivi des études et des travaux dans le cadre de quatre opérations de réhabilitation portant sur 1 113 logements :

### **Bérionne Ecureuil : démarrage de la réhabilitation en septembre**

L'Office a entamé, en septembre 2008, la réhabilitation des 211 logements de la résidence Bérionne Ecureuil. Objectif : améliorer le confort et le cadre de vie des locataires. Les travaux portent sur la rénovation des logements, la requalification des façades de l'immeuble, le remplacement des menuiseries extérieures et intérieures, et la rénovation des parties communes.

Le coût global de l'opération est de 4,1 M€.

Des travaux d'aménagement des espaces extérieurs interviendront après la réhabilitation.

### **Autres opérations en cours**

- « 15 Haie Normande » (159 logements), études de maîtrise d'œuvre en cours fin 2008
- « Les Canuts », études de maîtrise d'œuvre en cours et démarrage des travaux en 2009
- « Coudray-Clémenceau » (568 logements), programme en cours d'élaboration

## Le programme « Joliot-Curie » à Argenteuil

La nécessité d'enrayer la dégradation technique et fonctionnelle de l'ensemble des éléments bâtis de cette cité et de restaurer son attractivité, a incité les deux acteurs majeurs du site (AB Habitat et la Ville) à y initier un projet de renouvellement urbain. Fin 2007, les partenaires signaient avec l'ANRU « un protocole de préfiguration à la convention pluriannuelle » qui validait la réalisation future d'un PRU et leur permettait de financer les études nécessaires à sa mise en œuvre.

En 2008, sous l'impulsion de la nouvelle municipalité d'Argenteuil, ce projet a fait l'objet d'un réexamen complet, et la réflexion sur le devenir urbain de la cité a été relancée avec la mise en place à la mi-octobre d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine. Cette mission, qui doit s'achever fin 2009, vise à établir un projet urbain partagé et phasé techniquement et financièrement identifiant des zones opérationnelles et un découpage par tranche d'exécution. La qualité environnementale constitue une des priorités du projet urbain.

Dans le cadre de ce nouveau projet de rénovation urbaine, une démarche de gestion urbaine de proximité a été engagée afin d'intervenir, de manière rapide et concertée, pour améliorer la gestion des espaces extérieurs (publics et privés) de la cité, pour apporter une réponse aux dysfonctionnements récurrents constatés sur le quartier, pour améliorer, *in fine* la qualité de vie des habitants.



## Le programme « Tête de Pont » à Bezons

La ville de Bezons et ses partenaires sont engagés dans une opération de rénovation urbaine de grande ampleur, validée en Comité d'engagement de l'ANRU en mars 2007. Dans ce cadre, la convention pour la rénovation urbaine du quartier de la « Tête de Pont » à Bezons a été signée en février 2008 avec l'ANRU.

Le projet global d'un montant de 37,5 M€ prévoit l'implantation de 218 logements locatifs sociaux. Ainsi après leur démolition, seront reconstruits 173 logements (Cités Carasso et Jean Jaurès) auxquels s'ajouteront 45 logements locatifs sociaux supplémentaires.

La construction de logements sera engagée avant la démolition de la cité Carasso. Afin de reloger les ménages concernés par les démolitions, AB Habitat a initié en 2008 une première opération de construction de 32 logements, rue Branchard dont le démarrage des travaux est prévu pour la fin 2009.

Ce programme prévoit la construction de 32 logements répartis de la manière suivante :

- T2 : 5 à 10 %
- T3 : 40 à 50 %
- T4 : 30 à 40 %
- T5 : 5 à 10 %

La livraison du bâtiment est prévue fin 2010.

## Le programme « Agriculture » à Bezons

L'année 2008 a été marquée par une diminution significative de la subvention ANRU pour la réalisation du programme d'intervention sur le quartier de l'Agriculture initié par la ville en 2005. Ce programme est intégré dans un projet de catégorie 3 dit « ANRU Opérations isolées ». Le montant passe ainsi à 629 000 € contre 1 900 000 € attendus.

Pour faire face à cette décision, l'Office a reconsidéré en concertation avec la ville une partie de son programme d'actions et renforcé son apport en fonds propres. Il a décidé de recourir à l'emprunt pour mener à bien ces opérations.

Désormais, le programme de rénovation concerne 455 logements pour un montant de 4,6 M€. Il prévoit la réhabilitation d'un ensemble immobilier, la cité des Lilas, et la résidentialisation de quatre autres ensembles immobiliers.

En 2008, AB Habitat a effectué une opération de résidentialisation sur les quatre programmées : le réaménagement des espaces extérieurs de la cité Colonel Fabien.

# Les programmes au titre du droit commun

Au-delà des différents plans de relance de construction lancés par l'État, AB Habitat a poursuivi en 2008 ses opérations de réhabilitation financées au titre du droit commun (c'est-à-dire hors secteur ANRU).

## La construction VEFA

Douze opérations étaient en cours à fin 2008 pour un montant de 3,7 M€ dont 1,2 M€ en VEFA (30 % du montant total du prix de revient) pour 195 logements. En 2008, l'Office a procédé aux études pour les opérations d'acquisition/amélioration dans le cadre du développement foncier sur les communes d'Argenteuil et de Bezons.

## La réhabilitation

AB Habitat a programmé en 2008 pas moins de 6 opérations de réhabilitation en droit commun de 552 logements pour un montant de 8,1 M€ et il a entamé des études sur les autres résidences dont la réhabilitation est prévue en 2010 et 2011.

## Démarrage de la réhabilitation de Monmousseau en septembre 2008

Composée de trois groupes de bâtiments de 2 à 3 étages, la cité de Monmousseau à Argenteuil date de 1960. Elle a déjà été réhabilitée en 1988. Sa seconde réhabilitation est inscrite dans le Plan stratégique de Patrimoine de l'Office et ce projet d'un coût global de 3,2 M€ a été soumis aux locataires et accepté en 2007.

Les premiers travaux ont démarré en septembre 2008. Ils portent notamment sur l'amélioration générale du confort des logements ainsi que sur la rénovation des façades et de la toiture et la sécurisation des parties communes.

Les 151 logements seront complètement réhabilités début 2010.

## La résidentialisation

L'Office a renforcé en 2008 sa politique de résidentialisation afin de répondre aux fortes attentes en matière d'intégration urbaine et d'amélioration du fonctionnement du patrimoine.

AB Habitat porte une attention toute particulière à la conception des aménagements, à l'amélioration du cadre de vie et à la qualité de services aux locataires.



*L'Office a renforcé en 2008 sa politique de résidentialisation afin de répondre aux fortes attentes en matière d'intégration urbaine et d'amélioration du fonctionnement du patrimoine.*



# Investissements et fonctionnement

La Direction Administrative et Financière gère trois budgets :

- l'activité générale
- l'activité SEMCO
- l'activité Syndic

Les recettes totales nettes s'élèvent, en 2008, à 115 058 k€ se traduisant par l'émission de 2 821 titres et annulations ; le fonctionnement s'élevant à 80 314 k€ et l'investissement à 34 744 k€.

Les dépenses totales nettes s'élèvent à 113 455 k€ se traduisant par l'émission de 10 069 mandats et annulations ; le fonctionnement s'élevant à 78 873 k€ et l'investissement à 34 582 k€.

Les deux sections font l'objet d'analyses détaillées dans le compte administratif 2008.

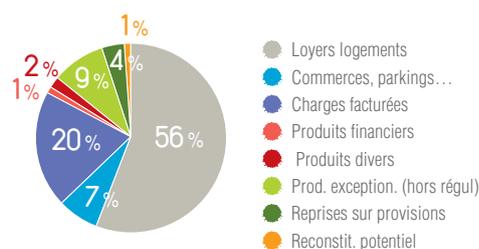
## La dette

Il n'y a pas eu de renégociation d'emprunt en 2008. La Direction gère 1 201 emprunts.

## Les recettes de fonctionnement

Les loyers des logements s'élèvent en 2008 à 44 227 K€ et les charges facturées à 16 082 K€.

### Ventilation des recettes

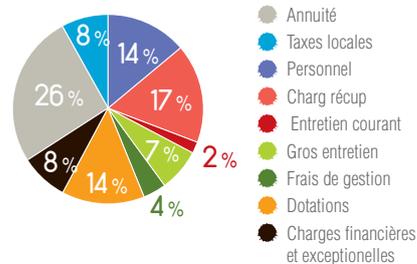


## Les dépenses de fonctionnement

Les postes majeurs de dépenses sont à la charge de la dette avec 20 582 K€ et les charges récupérables avec 13 629 K€.

La charge de la dette est stabilisée à hauteur de 41 % des loyers (pour rappel, cette charge était de 20 407 K€ en 2007, 20 213 K€ en 2006 et 22 658 K€ en 2002).

### Ventilation des dépenses

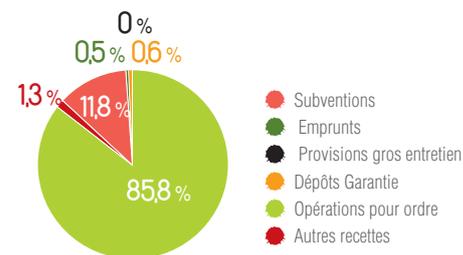


## Les recettes d'investissement

Les postes majeurs concernent les opérations pour ordre pour 29 807 K€ et les subventions enregistrées à la notification pour 4 102 K€.

Le financement des opérations d'investissement est comptabilisé pour 4 272 K€ (4 102 K€ pour les subventions et 170 K€ pour les emprunts).

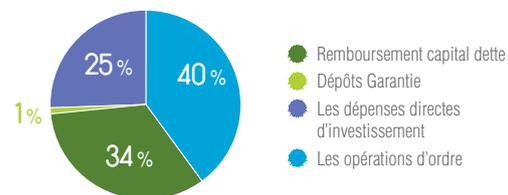
### Ventilation des recettes



## Les dépenses d'investissement

Le poste de dépenses des échéances d'emprunt s'élève à 11 916 K€ et celui des dépenses directes des opérations d'investissement à 8 766 K€.

### Ventilation des dépenses



## Les marchés

Le nombre de procédures lancées a sensiblement augmenté. En effet, de nombreux marchés d'entretien pluriannuels (marchés à bons de commande) ont été renouvelés pour l'année 2009 : entretien de la VMC, travaux d'électricité, travaux dans les logements vacants...

Une partie des travaux tous corps d'état pour certains logements vacants de Montigny-lès-Cormeilles, a été confiée à une entreprise d'insertion dans le cadre de l'action sociale de développement durable d'AB Habitat.

Par ailleurs, deux marchés relatifs à des opérations de réhabilitation réalisées sur la commune d'Argenteuil ont été conclus : l'un pour la cité Monmousseau (2 667 693,95 €HT) et l'autre pour les cités Ecureuil et Bérionne (3 341 523 €HT).

Enfin, concernant la ville de Bezons, une opération de construction neuve rue Robert Branchard, intervenant suite aux démolitions engagées au titre de la convention ANRU « Tête de Pont », a donné lieu à l'organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre avec remise de prestations anonymes. Il s'agit de la première opération de cette envergure lancée par AB Habitat depuis les années 1990.

Les chiffres les plus significatifs de l'activité du service Marchés au cours de l'année 2008 concernent :

Les Commissions d'appels d'offres	2006	2007	2008
Nombre	11	10	9
Nombre de marchés attribués :	24	20	26
● travaux	16	17	11
● fournitures / services	8	3	15

Les Jurys de concours	2006	2007	2008
Nombre	-	-	2
Nombre de marché attribué	-	-	1

Les Commissions ad hoc	2006	2007	2008
Nombre	19	21	11
Nombre de marchés attribués :	48	40	26
● travaux	0	0	1
● fournitures / services	48	40	25

Les marchés	2006	2007	2008
Nombre de marchés notifiés dont :	83	64	41
● marchés de travaux	21	20	6
● marchés de fournitures et services	62	44	35
Montant total HT des marchés à prix forfaitaire notifiés :	13 949 196 €	10 623 363 €	7 447 379,89 €
● marchés de travaux	4 125 295,18 €	7 315 876,08 €	6 335 271,05 €
● marchés de fournitures et services	9 823 900,53 €	3 307 486,75 €	1 112 108,84 €

	2006	2007	2008
Nombre d'avis d'appel public à la concurrence (procédures lancées):	69	68	86
● B.O.A.M.P.	48	31	35
● Moniteur	16	22	22
● J.O.U.E.	5	4	11
● Site Internet Marchés On Line	-	11	18
Réponses aux demandes d'information des candidats évincés	22	50	17

## Le protocole CGLLS

L'Office a signé en février 2003 un protocole CGLLS comprenant un plan de consolidation centré sur le patrimoine mis en œuvre de 2003 à 2007.

Les années 2008 et 2009 restent intégrées dans ce protocole, en raison des derniers versements à recevoir de la CAAB qui a repris les engagements des communes d'Argenteuil et de Bezons. Ces deux derniers exercices n'ont pas d'objectifs budgétaires à atteindre ou à respecter.

Un rapport pour l'année 2008 doit toutefois rendre compte, comme les années précédentes, de la situation notamment financière de l'Office mais s'attache plus particulièrement :

- à constater les caractéristiques principales de l'évolution financière de l'Office durant cet exercice,
- à faire un point sur les opérations patrimoniales de l'année et les aides encore en cours liées au protocole.

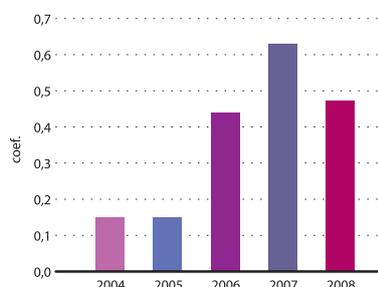
Ce rapport « CGLLS » est soumis au Conseil d'Administration.



# Les principaux ratios

## Ratios de structure

Provision pour grosses réparations /  
nombre de logements gérés  
(5 158 k€ / 11 024 logements = 0,47)



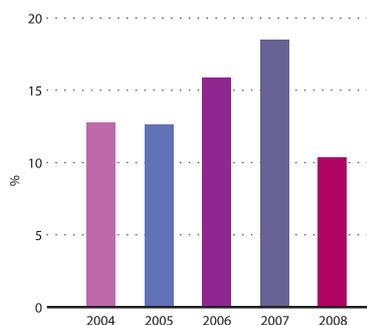
Comparatif :

- Indice au niveau national pour 2007 : 337 € / logement (médiane)
- Indice pour ABH pour 2007 : 633 € / logement
- Indice pour ABH pour 2008 : 468 € / logement

Ce ratio concerne la dotation aux provisions pour grosses réparations jusqu'en 2004, remplacée par la provision pour gros entretien depuis 2005. La baisse de 2008 est liée à la programmation d'un plan pluri-annuel d'entretien plus axé sur des réalisations effectives que prévisionnelles.

## Ratios de rentabilité

Autofinancement net hors remboursement anticipé /  
chiffre d'affaires  
(5 301 k€ / 51 083 k€ = 10,38 %)



Comparatif avec ratio « autofinancement de l'exploitation courante »  
(autofinancement courant / loyers) :

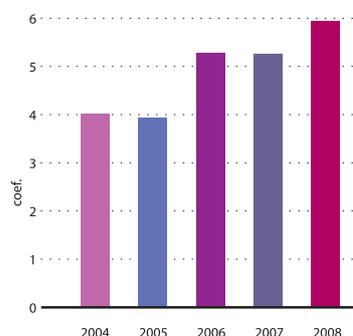
- Indice au niveau national pour 2007 : 10,1 %
- Indice pour ABH pour 2007 : 16,5 %
- Indice pour ABH pour 2008 : 17,5 %

L'autofinancement net comptable s'améliore de façon importante sur la période 2002-2007 (2 % du chiffre d'affaires en 2002 et plus de 18 % en 2007).

La baisse constatée sur 2008 est liée à un résultat moins important que les années précédentes (diminution de la part exceptionnelle du résultat qui comprenait notamment sur 2007 la comptabilisation en fin d'exercice de la provision pour 2 160 k€ du remboursement d'assurance concernant le bâti sinistré du 71/79 G. Péri).

## Ratios de trésorerie

Trésorerie nette/dépenses mensuelles moyennes  
(35 370 k€ / 71 329 k€\* 12 mois = 5,95)



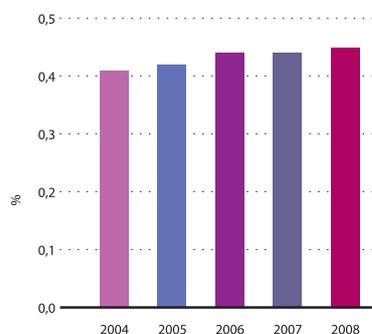
Comparatif :

- Indice au niveau national pour 2007 : 4,6
- Indice pour ABH pour 2007 : 5,26
- Indice pour ABH pour 2008 : 5,95

Ce ratio permet d'apprécier la solvabilité à court terme de l'Office et d'évaluer le nombre de mois pendant lesquels il peut faire face à ses dépenses (près de 6 mois à fin 2008). Ce ratio est en progression positive montrant un bon maintien de la trésorerie.

## Ratios de gestion

Taxe foncière / nombre de logements gérés  
(4 968 k€ / 11 024 logements = 0,45)



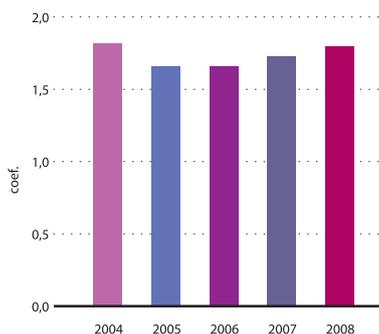
Comparatif avec ratio « taxe foncière / nombre de logements soumis à la TFPB » :

- Indice au niveau national pour 2007 : 430 € / logement
- Indice pour ABH pour 2007 : 490 € / logement
- Indice pour ABH pour 2008 : 496 € / logement

Les taxes foncières, dépenses non récupérables, sont en constante augmentation depuis 2002.



**Annuités locatives / nombre de logements gérés**  
(19 895 k€ / 11 024 logements = 1,80)

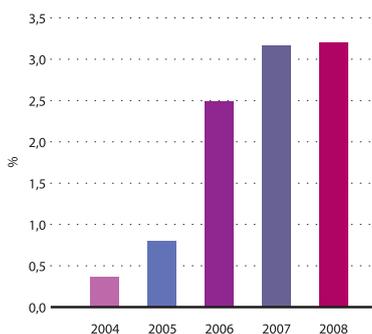


Comparatif avec « annuité totale / nombre de logements + équivalents foyers » :

- Indice au niveau national pour 2007 : 1 393 €/ logement
- Indice pour ABH pour 2007 : 1 795 €/ logement
- Indice pour ABH pour 2008 : 1 821 €/ logement

Ce ratio s'est amélioré suite aux renégociations d'emprunts de 2004 à 2006 mais qui progresse sur 2007 et 2008 compte tenu de la remontée des taux.

**Taux de vacance de plus de trois mois**  
(353 logements / 11 024 logements = 3,20 %)

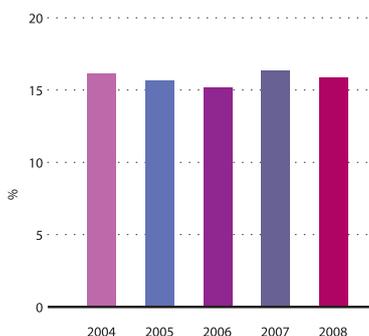


Comparatif :

- Indice au niveau national pour 2007 : 1,9 %
- Indice pour ABH pour 2007 : 3,17 %
- Indice pour ABH pour 2008 : 3,20 %

Ce ratio est en progression depuis 2006 compte tenu de la vacance liée aux démolitions des projets ANRU (démolitions Dessau, Diderot, Haie Normande...) et aux 59 logements sinistrés sur G. Péri.

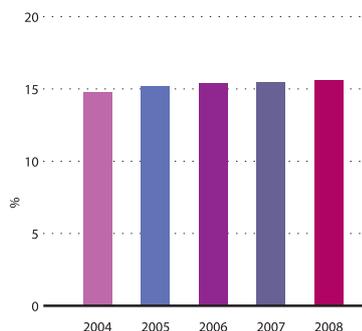
**Créances locataires / loyers et charges récupérées**  
(10 521 k€ / 66 204 k€ = 15,89 %)



L'augmentation de ce ratio n'est pas liée à une dégradation du recouvrement des créances. Les pertes sur créances irrécouvrables sont en nette diminution ces cinq dernières années exceptées sur 2008. L'augmentation est due à un montant important de créances constatées au 31 décembre 2008 (8 758 k€ à fin 2008, 8 584 k€ à fin 2007 et 7 097 k€ à fin 2006).

Pour rappel, il s'agit d'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.

**Frais de personnel / loyers**  
(7 833 k€ / 50 109 k€ = 15,63 %)

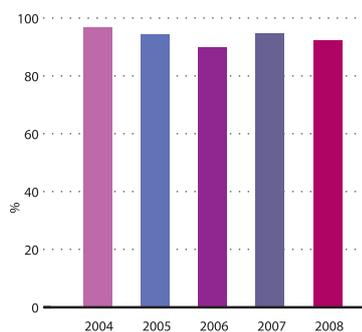


Comparatif (analyse hors coût de la régie):

- Indice au niveau national pour 2007 : 16,1 %
- Indice pour ABH pour 2007 : 14,2 %
- Indice pour ABH pour 2008 : 14,0 %

Ce ratio montre la quasi stabilisation des frais de personnel rapportés aux loyers. Il évolue dans le respect des préconisations inscrites dans le protocole CGLLS et en relation avec les objectifs de développement de l'Office.

**Taux de récupération des charges locatives**  
(16 095 k€ / 17 435 k€ = 92,31 %)



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