

RAPPORT D'ACTIVITÉ

20
09



Contribuer au mieux-vivre

Irit eum zzrit acidunt adigna facipit nonsequis do consectem veratum nit vel iure vent velenit numsandiam, quisim quam, quate mod dunt luptat. Dui eum ing euguerat. Ut exero odio odit ullandre dunt wissequisl ing et wismolorper senim ad minci tat essecte te mincipit ad dolorpero od magnisl utpat. Cumsandre facillan ex eui tin volut lorperostie vero dolenibh eros ex ero dipis nullum zzrilis, quat dipissim ad dolessequam iriusci tatinibh ea faccumy nulla facilis modipsustie magnim zzrilisi.

La con henim irillan henis dolorerci eum irit, conulla consequat. Duisim exeraessecte velis nullaortin ero doluptat, sim do commy nulput vel do dio exeril et lore moloborem irilit, vulla faccum venit augiat lam duipit iusto conullam quat nulla facilis aliquisl euguercin vel il et irit utpat euguer sumsan veliquisi. Iqui eliquipsum velendigna conulput wisci bla ad el iurem dolutpat lummoreet dolupta tionsequam vel ero et, quisi.

Sandreet wismodion henit, consequat vercipsum dolobore erosto doluptat num ipisis blandre ditVullutat. Duisi ex exerciliquam ipsum zzrilisim zzriliquat lametum do eum il deliquis ex et, sis diamet in henibh eugerostrud dolor adionsectem diam, sequipisim doloreet, core core commodignim zzrit am nulput prat. In ute minci ercilisit vullan henisl ullametuer si tat velesti ncilit, verilisi tat in ullam zzrit wis aliquis modoloreet il irillam eugiamconum verat. Estrud tat, conullandrem iriliquatet num do consequis adipsumAcillaoreet lum ipit nit exeros et prat, quatie modolenim venibh ea commy nulla feu feum do consecte volore La con henim irillan henis dolorerci eum irit, conulla consequat. Duisim exeraessecte velis nullaortin ero doluptat, sim do commy nulput vel do dio exeril et lore moloborem irilit, vulla faccum venit augiat lam duipit iusto conullam quat nulla facilis aliquisl euguercin vel il et irit utpat euguer sumsan veliquisi. Iqui eliquipsum.

La con henim irillan henis dolorerci eum irit, conulla consequat. Duisim exeraessecte velis nullaortin ero doluptat, sim do commy nulput vel do dio exeril et lore moloborem irilit, vulla faccum venit augiat lam duipit iusto conullam quat nulla facilis aliquisl euguercin vel il et irit utpat euguer sumsan veliquisi. Iqui eliquipsum velendigna conulput wisci bla ad el iurem dolutpat lummoreet dolupta tionsequam vel ero et, quisi.



Philippe Doucet
Président d'AB-Habitat
et Maire d'Argenteuil

SOMMAIRE

02

FAITS MARQUANTS
2009

04

LE DÉVELOPPEMENT
ET L'ENTRETIEN
DU PATRIMOINE

06 Le développement
de l'offre de logements

08 L'amélioration de l'habitat

Aipsum dolor quantum

Irit eum zzrit acidunt adigna facipit nonsequis do consectem veratum nit vel iure vent velenit numsandiam, quisim quam, quate mod dunt luptat. Dui eum ing euguerat. Ut exero odio odit ullandre dunt wissequisl ing et wismolorper senim ad minci tat ee mincipit ad dolorpero od magnisl utpat. Cumsandre facillan ex eui tin volut lorperostie vero dolenibh eros ex ero dipis nullum zzrilit, quat dipissim ad dolessequam iriusci tatinibh ea faccummy nulla facilis modipsustie magnim zzrilisi.

La con henim irillan henis dolorerci eum irit, conulla consequat. Duisim exeraessecte velis nullaortin ero doluptat, sim do commy nulput vel do dio exeril et lore moloborem irilit, vulla faccum venit augiat lam duipit iusto conullam quat nulla facilis aliquisl euguercin vel il et irit utpat euguer sumsan veliquisi. Iqui eliquipsum velendigna conulput wisci bla ad el iurem dolutpat lummoloreet.

Sandreet wismodion henit, consequat vercipsum dolobore erosto doluptat num ipisis blandre ditVullutat. Duisi ex exerciliquam ipsum zzrilisim zzriliquat lametum do eum il deliquis ex et, sis diamet in henibh eugerostrud dolor adionsectem diam, sequipisim doloreet, core core commodignim zzrit am nulput prat. In ute minci ercilisit vullan henisl ullametuer si tat velesti ncilit, verilisi tat in ullam zzrit wis aliquis modoloreet il irillam eugiamconum verat. Estrud tat, conullandrem iriliquatet num do consequis adipsumAcillaoreet lum ipit nit exeros et prat, quatie modolenim venibh ea commy.



Philippe Reve
Directeur Général d'AB-Habitat

10

LES POLITIQUES SOCIALES ET LOCATIVES

- 12 Les parcours résidentiels
- 13 Le recouvrement des loyers et des charges
- 14 L'accompagnement social des locataires
- 15 L'amélioration du service rendu

16

LA PROXIMITÉ

- 18 La relation avec les locataires au quotidien
- 20 La maintenance courante
- 21 Le soutien à la dynamique des quartiers

22

RESSOURCES INTERNES ET PRINCIPAUX RATIOS

- 24 Les ressources humaines
- 26 Informatique, moyens généraux, marchés et communication
- 29 Les finances
- 30 Les principaux ratios financiers

2009

FAITS MARQUANTS

L'organisation et les ressources humaines s'adaptent pour assumer la feuille de route donnée par le Conseil d'Administration

- Le statut d'Office Public de l'Habitat est mis en place en début d'année :
 - Premier Conseil d'Administration à 26 membres en décembre 2008.
 - Déploiement du nouveau nom, AB-Habitat, en janvier 2009.
 - Nouvelle feuille de route.
- Un dispositif de prévoyance, au bénéfice des collaborateurs, est mis en place en janvier.
- Une mutuelle au bénéfice des collaborateurs est mise en place en septembre.
- La nouvelle organisation du travail des gardiens, plus réactive et moins contraignante (informatique, nouvelles missions des gardiens-coordonnateurs, nouveau système d'astreinte) est déployée sur l'ensemble des secteurs en avril.
- Une 1^{ère} étape d'augmentation des bas salaires est franchie en mai.
- Les services se réorganisent en juin, en vue de mettre l'Office en capacité d'assumer la nouvelle feuille de route donnée par le Conseil d'Administration. En tout, 27 collaborateurs ont été recrutés en 2009.

L'écoute et le service aux locataires sont renforcés

- Le premier site Internet de l'Office est lancé en mai.
- Les relogements des locataires de Jean Jaurès, à Bezons, démarrent en juillet.
- Huit réunions publiques, sur Argenteuil, sont organisées en septembre et octobre afin de permettre aux locataires de rencontrer directement le Président Philippe Doucet.
- Nos outils réglementaires et contractuels sont refondus et mis à jour, en accord avec les représentants des locataires : le règlement intérieur des résidences, le barème des réparations locatives, le contrat de location (conditions générales et particulières).
- La démarche Qualité est relancée en novembre : des réunions de présentation sont organisées dans tous les services, les premières enquêtes de satisfaction des locataires sont lancées (nouveaux entrants, post-réhabilitation).

locataire

organisation



■ réunions publiques



■ réhabilitation des Lilas



■ site Internet de l'Office

Priorité est donnée à l'entretien du cadre de vie et au développement du patrimoine

- Une Convention est signée en juin avec l'Agglomération Argenteuil-Bezons pour la mise en œuvre d'un vaste plan pluriannuel d'investissements dans la rénovation du patrimoine AB-Habitat : le Plan 2009-2013.
- Les architectes des projets 44/44 bis, rue AG Belin, 9 allée Beethoven au Val d'Argent et 17 rue Pierre Joly à Argenteuil sont désignés en mai.
- Le logement témoin de la résidence Monmousseau, en pleine réhabilitation, est présenté aux élus et aux habitants.
- La résidentialisation de la Cité du Tronc, à Argenteuil, est inaugurée en juin.
- En juillet-août, on procède à la démolition du bâtiment Romain Rolland au 9 allée Beethoven à Argenteuil, pour construire de nouveaux logements.
- Le logement témoin de la future résidence de la Croix Bressée est présenté aux élus en octobre.
- Le même mois, la réhabilitation du 71/79 av. Gabriel Péri démarre.
- L'acquisition en VEFA de 67 logements sur l'ancien site de Lansay et de 39 logements sur le site dit « Figuier Blanc » est signée en octobre.
- La réhabilitation de la résidence Bérionne-Ecureuil est inaugurée en novembre.
- Le même mois, le comité stratégique propreté, auquel participe activement AB-Habitat, est lancé par l'Agglomération.
- Trois jurys de concours pour trois opérations de construction neuve rue de Villeneuve, rue Rosenberg et rue de la Mairie à Bezons sont également lancés, ainsi que l'appel d'offres pour la construction de 32 logements rue Branchard.
- La réhabilitation des Lilas à Bezons démarre également en novembre.
- Un chantier-école à Coudray-Clémenceau est lancé en décembre.

patrimoine



■ Plan 2009-2013



■ opérations de construction neuve

LE DÉVELOPPEMENT ET L'ENTRETIEN DU PATRIM

Face à la très forte demande de logements sociaux sur son territoire, AB-Habitat s'est fixé pour objectif la mise sur le marché de 700 nouveaux logements sociaux dans les 5 ans à venir.

Dans le même temps, l'organisme met en œuvre une ambitieuse stratégie de rénovation de son patrimoine, et ce malgré la baisse des subventions de l'État.

Si aucun ensemble immobilier d'AB-Habitat ne se trouve aujourd'hui dans un état regrettable, il n'en demeure pas moins que ses besoins de rénovation, d'amélioration et d'entretien sont conséquents. Face à ce constat, AB-Habitat a décidé en 2009 de mettre en œuvre un plan ambitieux de rénovation de son patrimoine locatif social, le Plan 2009-2013 pour la Qualité de l'Habitat.

Ce Plan prévoit d'investir 100 millions d'euros de travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de gros entretien sur 5 ans. Il s'agit non seulement de poursuivre les opérations de rénovation dans les quartiers dits « ANRU », mais aussi d'agir au-delà des logiques de territoires identifiés par les pouvoirs publics afin de faire face aux réels besoins des populations dans tous les quartiers.

OINE



Le développement

de l'offre de logements



■ 9, allée Beethoven

LA CONSTRUCTION

En 2009, AB-Habitat a choisi de s'inscrire dans une logique de développement durable. Il vise désormais, pour tous ses programmes de constructions neuves, les labels Très Haute Performance Energétique (THPE) et, lorsque l'équilibre général de l'opération le permet, en Bâti Basse Consommation (BBC).

A Argenteuil, quatre programmes sont entrés en phase opérationnelle.

A l'issue de procédures de concours de maîtrise d'œuvre, lancées en 2008, les lauréats ont été désignés et les études de conception ont démarré pour les opérations suivantes :

- 44/44 bis, rue AG Belin (38 logements),
- 9, allée Beethoven (25 logements),
- Ilot Borderel (22 logements).

Un groupement de maîtrise d'œuvre pour la construction de 13 logements, 17, rue Pierre Joly, a également été retenu en 2009, sur appel à candidatures.

Les études ont été engagées au 2^e semestre.

A noter que les travaux de démolition de l'immeuble Romain Rolland, sur l'emprise duquel seront construits les 25 logements du 9, allée Beethoven, ont été réalisés au cours de l'année 2009.

L'opération participe à la reconstitution au titre du 1 pour 1 des logements démolis dans le cadre de la rénovation urbaine du Val d'Argent.

A Bezons, au titre du projet de rénovation urbaine du quartier des Bords de Seine, quatre programmes de construction sont entrés en phase opérationnelle, dans le périmètre de la ZAC. Leur réalisation compense la démolition ultérieure de 173 logements :

- les immeubles Carasso et Jean Jaurès.
- Rue Branchard (32 logements) : le permis de construire a été obtenu et l'appel d'offres travaux a été mis en œuvre.
- Rue de Villeneuve (29 logements), rue Rosenberg (31 logements), rue de la Mairie (81 logements) : les concours de maîtrise d'œuvre ont été lancés.



■ 44/44 bis, rue AG Belin

LES OPÉRATIONS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION

Pour remplacer les logements démolis dans le cadre du programme ANRU au Val d'Argent, l'Office a poursuivi les travaux d'acquisition-amélioration des résidences Paul Langevin (qui sera rebaptisée Aimé Césaire en 2010 et comptera 38 logements) et Paul Vaillant Couturier (qui sera rebaptisée Croix Bressée en 2010 et comptera 16 logements) à Argenteuil. Les coûts de revient respectifs ont été de 5 995 K€ et 2 718 K€.

Toujours à Argenteuil, la résidence Paul Eluard a fait l'objet d'études de faisabilité préalables à une opération d'acquisition-amélioration, en vue de créer 19 nouveaux logements.

Les marchés publics, reflet de l'activité

AB-Habitat renouant avec la construction, cette nouvelle phase de développement se reflète dans l'activité du service Marchés.

Huit jurys de concours ont été organisés en 2009.

Trois marchés de maîtrise d'œuvre pour des opérations de construction neuve (dont deux suite à concours) ont été attribués : pour les constructions, sur la commune d'Argenteuil, de 28 logements rue A.G. Belin, de 25 logements allée Beethoven, et de 12 logements rue Pierre Joly.



L'amélioration de l'habitat



LE PLAN 2009-2013 POUR LA QUALITÉ DE L'HABITAT

Dans un contexte de crise aigüe du logement, face aux carences conjuguées de l'État et du marché, particulièrement en Région Île-de-France, la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil Bezons et AB-Habitat, l'Office Public de l'Habitat d'Argenteuil Bezons, ont décidé de s'allier pour mettre en place un vaste plan de valorisation du logement social sur leur territoire.

Premier volet de ce plan : une Convention entre les deux organismes, signée le 4 juin 2009, qui prévoit l'investissement de 100 millions d'euros de travaux, dans la période 2009-2013, sur le patrimoine locatif social d'AB-Habitat.

La Communauté d'Agglomération, rompant avec les démarches précédentes, s'engage à soutenir des réalisations concrètes au bénéfice des habitants de son territoire : il s'agit d'investir 10 millions d'euros sur 5 ans, par tranches annuelles de 2 millions d'euros, afin que soient réalisées des opérations de réhabilitations, résidentialisations et gros entretien sur le parc locatif existant correspondant au plan pluriannuel d'investissement 2009-2013 d'AB-Habitat. L'Agglomération fait ainsi plus que doubler la participation qu'elle octroyait précédemment à la politique du logement.

La participation de l'Agglomération produit ainsi un puissant effet de levier : plus de 100 millions d'euros de travaux sont programmés sur 5 ans

(soit environ 20 millions par an contre 6,8 millions par an sur la période 2001-2007). Dans le même temps, le recours à l'emprunt sera limité (28 millions d'euros sur la période, soit moins d'un 1/3 du plan de financement), afin de maintenir les équilibres financiers de l'Office.

En contrepartie, AB-Habitat prend une série d'engagements qui se traduiront concrètement pour les locataires.

- **En terme de pouvoir d'achat**, AB-Habitat s'engage à ne pas augmenter les loyers de plus de 5 % dans le cadre des réhabilitations effectuées. Cette mesure représente un effort considérable qui tranche avec ce qui peut être observé dans les opérations de réhabilitation classiques.
- **En terme de développement durable**, AB-Habitat s'engage à améliorer, à l'occasion des travaux de réhabilitation du parc locatif existant, la performance énergétique des logements. Cette démarche est également susceptible d'améliorer le pouvoir d'achat des locataires en minorant le poids des charges locatives.
- **En terme d'insertion**, dans le cadre des travaux programmés, AB-Habitat développera une démarche d'insertion au-delà des obligations législatives.
- **En terme d'accessibilité**, AB-Habitat s'engage à procéder aux études et travaux susceptibles de contribuer à l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et logements.

LES RÉHABILITATIONS

En 2009 à Argenteuil, se sont achevés les travaux de réhabilitation de l'immeuble Bérionne-Ecureuil, qui ont été inaugurés en novembre (211 logements). Le prix de revient total de l'opération s'établit à 4 520 K€.

Au cours de cette année, se sont déroulés :

- la poursuite des travaux de réhabilitation de la cité Monmousseau (151 logements), pour un prix de revient total prévisionnel de 3 174 K€,
- le démarrage des travaux de réhabilitation / reconstruction de 59 logements situés 71/79, avenue Gabriel Péri, pour un prix de revient total prévisionnel de 2 727 K€.

Les études préalables et/ou de maîtrise d'œuvre se sont poursuivies sur les immeubles Haie Normande 15, les Canuts, Dunant-Joly, Balmont, FJT Daniel Ferry.

A Bezons, les travaux de réhabilitation de la cité des Lilas (158 logements) ont démarré pour un prix de revient total prévisionnel de 3 344 K€.

LES RÉSIDENTIALISATIONS

Cette année a marqué la livraison de la résidentialisation de la Cité du Tronc (94 logements), inaugurée en juin.

Neuf résidences ont fait l'objet d'études de maîtrise d'œuvre en vue d'un réaménagement des espaces extérieurs.

A Argenteuil, tous programmes confondus, plus de 800 logements sont concernés sur les résidences suivantes : Haie Normande 14 et 15, Henri Wallon et Bérionne-Ecureuil pour le secteur des Musiciens au Val d'Argent, Les Canuts sur la dalle, l'Ilot Braque au Centre Ville.

A Bezons, au titre d'un dispositif ANRU de 3^e catégorie sur le quartier de l'Agriculture, AB-Habitat a pu procéder au lancement des études de maîtrise d'œuvre pour Victor Hugo, Les Lilas et Christophe Colomb (309 logements concernés au total).

L'ENTRETIEN PROGRAMMÉ

En 2009, AB-Habitat a engagé 1 631 K€ de travaux d'entretien programmé (hors maintenance courante, remise en état des logements et maintenance des équipements).

Ont ainsi été réalisés en 2009, par exemple, les ravalements des résidences de la Gare et de la Butte de la Tuile à Montigny, des résidences Van Gogh et St Just à Bezons.

De nouvelles dispositions ont été prises en fin d'année pour permettre de réaliser l'ensemble des travaux inscrits au programme (renforcement technique étude, accord cadre pour les commandes publiques, délégation partielle de budget aux techniciens de proximité, outil de programmation et de suivi des opérations...).

En effet, depuis plusieurs années, les dotations ne sont pas intégralement consommées (taux de réalisation de 40 % à 60 %) et des reports s'accumulent anormalement. Pour 2010, l'objectif est de combler le retard par la réalisation des travaux programmés sur 2008 et 2009, et de réaliser en totalité ceux de l'année.

LA MAINTENANCE DES ÉQUIPEMENTS

AB-Habitat maintient, depuis fin 2007 (date à laquelle le programme de sécurisation inscrit au protocole CGLLS s'est achevé), une programmation relativement soutenue de maintenance des équipements, ceci dans le but d'améliorer au quotidien la sécurité de ses locataires et la mise aux normes de ses installations.

Le programme de modernisation des ascenseurs, démarré en 2003, répond aux objectifs de la loi SAE. En 2009, AB-Habitat a fait réaliser la mise en conformité de 13 appareils et la rénovation complète de 16 autres, pour un montant de 1 200 K€.

Le programme de rénovation des chaufferies collectives s'est poursuivi avec la rénovation de 6 chaufferies pour un montant de 250 K€.

Ce programme de rénovation est étendu à d'autres types d'installation tel que les chauffe-bains individuels (250 unités), les chauffe-eau électriques (70 unités), les convecteurs électriques (300 unités) et les équipements de VMC (extracteurs et bouches VMC) pour un montant total de 180 K€.

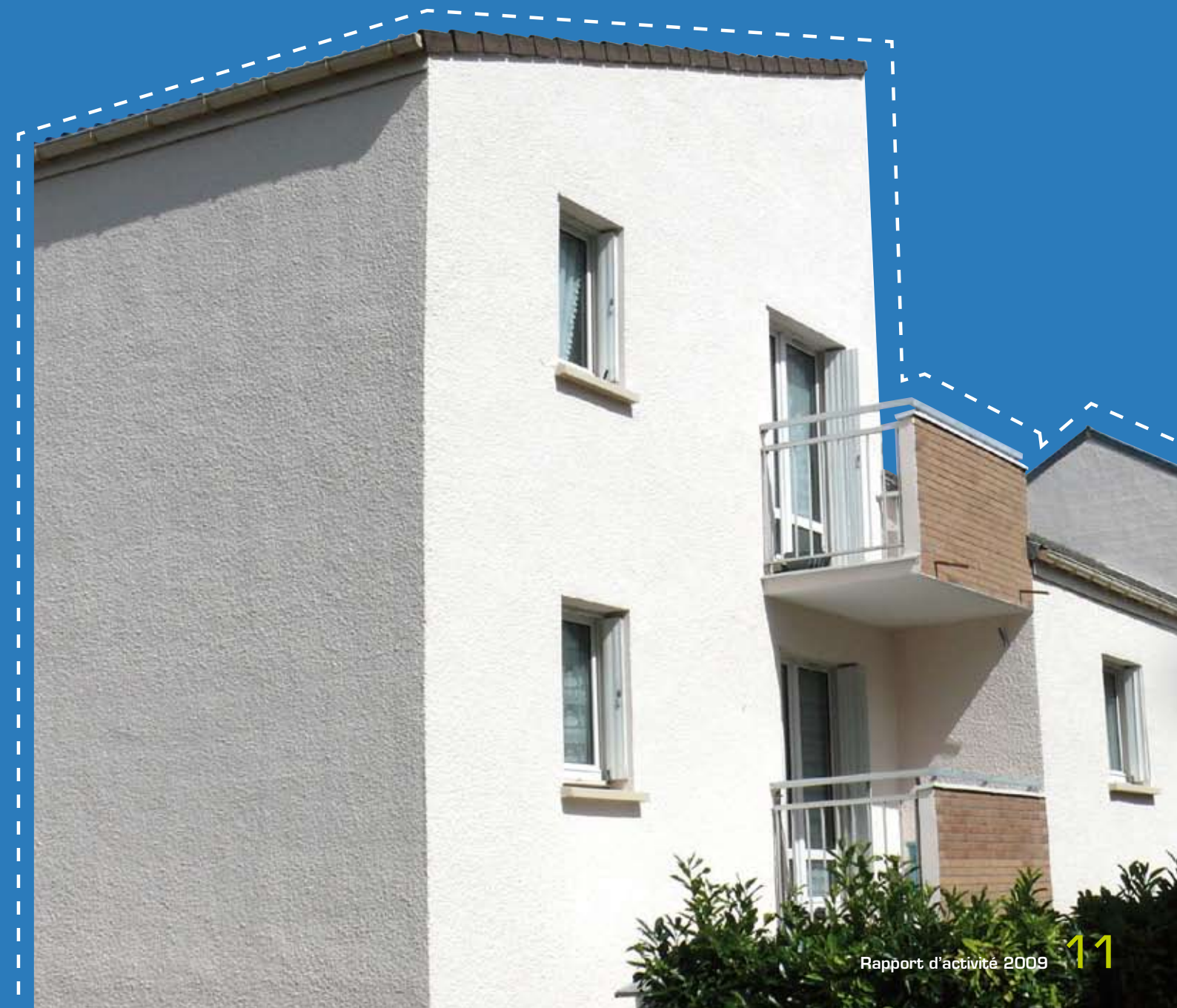


LES POLITIQUES SOCIALES

La Direction des Politiques Sociales et Locatives a pour rôle de gérer les processus liés au bail qui s'appliquent de manière uniforme aux locataires, mais aussi de mettre en place une série de projets transversaux en vue de développer et d'améliorer le service rendu.

Elle a été créée par la réorganisation de juin 2009 avec pour missions de définir les politiques locatives de l'Office (suivi de l'évolution des charges, parcours résidentiels et mobilité...), gérer l'attribution des logements en lien étroit avec le service logement des villes et les réservataires, assurer le quittancement des loyers et des charges, gérer le contentieux locatif et les impayés, en développant la prévention de l'exclusion, assurer les missions d'ingénierie sociale dévolues à l'Office et développer ses compétences en la matière (pilotage du relogement ANRU, GUP, insertion, adaptation des logements au handicap et au vieillissement...), piloter la démarche Qualité et enfin étudier les conditions d'un positionnement renforcé de l'Office dans la gestion de l'habitat temporaire.

ET LOCATIVES



Les parcours résidentiels

Les parcours résidentiels sont en panne. L'écart entre le prix du logement (en particulier dans le privé) et les revenus des ménages s'est accru au cours de cette année de crise. Ceci conduit, pour la cinquième année consécutive, à la stagnation du taux de rotation dans le parc de logements d'AB-Habitat : 6,29 %.

Les locataires en place ne quittent pas ou très peu leur logement. La commission d'attribution a attribué

658 logements au cours de l'année, alors que le territoire compte toujours 6 500 demandeurs sur Argenteuil, 1 300 sur Bezons et 800 sur Montigny. Plus de 26 % de ces attributions vont à des locataires ayant demandé une mutation (160 cas) ou font suite à un transfert de bail (14 cas), ce qui limite à 484 le nombre de nouveaux entrants (cf. tableau).

	Nouveaux locataires		Transfert de bail	Mutation	TOTAL
	Mals logés	Décohabitation			
Centre Ville	117	26	2	49	194
Val d'Argent	81	23	4	32	140
Orgemont	86	30	1	27	144
Argenteuil	284	79			
	362		7	108	478
Bezons	69	12	6	44	131
Montigny	32	8	1	8	49
TOTAL	385	99	14	160	658

Compte-tenu des besoins criants de logement d'une part, et des possibilités nouvelles offertes par le nouveau statut d'autre part, AB-Habitat a lancé en 2009 une série d'études visant à adapter et développer l'offre d'hébergement sur son territoire.

Des démarches en vue de créer une Maison Relais dans l'ancienne Résidence Bleue ont notamment été entreprises, suite à la liquidation de l'association ISBA, qui en était gestionnaire, en juin.

La mobilité au sein du parc de logements

La mobilité au sein du parc de logements sociaux correspond à une demande de la part de certains locataires, pour peu que certains freins soient levés : garantie de ne pas payer un loyer plus cher, aide au déménagement sont parmi les attentes les plus répandues. Aussi AB-Habitat a-t-il entrepris des études en 2009 afin de mettre en place un dispositif d'aide à la mobilité, s'adressant à des ménages ciblés en fonction de critères prioritaires. Le dispositif verra le jour en 2010.

Par ailleurs, un important travail de ciblage, de rencontres et de dialogue a été réalisé au cours de l'année 2009 en vue du relogement de plusieurs catégories de ménages.

Trois résidences AB-Habitat sont en effet prévues à la démolition totale ou partielle dans le cadre de la rénovation urbaine : il s'agit des résidences Carasso et Jean Jaurès à Bezons et Haie Normande B15 à Argenteuil, soit au total 244 familles à reloger.

Dans le cadre du double-relogement, 86 ménages ont également été contactés afin de se voir proposer un logement neuf dans l'une des résidences qui seront livrées en 2010. Enfin, les 47 familles occupantes sans droit ni titre suite à la liquidation de l'association ISBA ont été rencontrées et 35 d'entre elles relogées dans le patrimoine d'AB-Habitat.

Le recouvrement

des loyers et des charges

Les locataires d'AB-Habitat sont relativement « fragiles » d'un point de vue économique avec près des deux tiers des ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources, (dont 42 % ont moins de 40 % des plafonds). 28 % des ménages ont entre 60 et 100 % des plafonds de ressources et seulement 8 % ont des revenus supérieurs à 100 % des plafonds. La part des chômeurs atteint 12 %. En cohérence avec les faibles niveaux de revenus et ce malgré une grande proportion de ménages avec des ressources stables, près de 44 % d'entre eux sont bénéficiaires de l'APL.

La masse des loyers encaissés en 2009 se monte à 44 960 K€, soit une augmentation de moins de 1 % par rapport à 2008. Malgré le contexte, cette progression se situe en-deçà de la moyenne nationale, et constitue donc une augmentation contenue. La masse des charges encaissées se monte à 15 507 K€. La vacance diminue, et son impact passe de 1 029 K€ en 2008 à 936 K€ en 2009, soit une réduction de 8,04 %.

Grâce à sa politique active de prévention de l'impayé, le taux de recouvrement d'AB-Habitat reste bon : 97,79 % en 2009, malgré un environnement économique difficile. Toutefois, les locataires, déjà appauvris avant la crise, y font face avec de plus en plus de difficultés.

La crise induit l'accentuation de comportements qui impactent l'équilibre de l'Office : hausse de l'impayé (on comptait 676 dossiers de plus de trois mois d'impayés à fin 2008 contre 992 fin 2009, soit une augmentation de plus de 46 %), continuité de l'augmentation constatée en 2008 du nombre de situation d'occupation sans droit ni titre (32 dossiers ouverts au 31/12/2009, contre 6 il y a 5 ans) et des procédures en rétablissement personnel (50 dossiers, dont 20 sur la seule année 2009).

En 2009, divers travaux préparatoires ont été menés afin, d'une part, d'élargir le rôle de la Commission Contentieuse (qui deviendra la Commission Contentieuse et de Prévention de l'Exclusion, aux compétences étendues aux problématiques de maintien dans le logement pour les personnes à mobilité réduite, les mesures exceptionnelles pour les locataires fragiles victimes d'accidents de la vie) et, d'autre part, de mieux maîtriser l'évolution du coût des charges locatives.



L'accompagnement social des locataires



L'un des objectifs de la Direction des Politiques Sociales et Locatives est de renforcer et professionnaliser l'accompagnement social des locataires. Il s'agit en premier lieu de prendre en compte les situations d'extrême vulnérabilité, mais aussi de satisfaire certains besoins émergents ou augmentant, insuffisamment pris en compte par les pouvoirs publics. La prévention de l'impayé et de l'expulsion, l'accompagnement des parcours résidentiels en font partie. Deux autres axes sont à souligner.

L'ACCESSIBILITÉ ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU HANDICAP

L'adaptation des bâtiments et des logements au handicap et au vieillissement est un enjeu majeur des prochaines années. Plus de 1 200 locataires sont âgés de plus de 70 ans à fin 2009, la tendance étant au maintien des personnes âgées à leur domicile de plus en plus longtemps, avec prise en charge de la dépendance (ce qui nécessite également des aménagements pour les personnels aidant et soignant).

La mise en œuvre de la loi sur le Handicap du 11 février 2005 prévoit qu'à fin 2010 soient réalisés, dans tout bâtiment d'habitat collectif, des diagnostics d'accessibilité. AB-Habitat s'est engagé, au titre de la Convention passée en juin 2009 avec l'Agglomération Argenteuil Bezons, à procéder aux études et travaux susceptibles de contribuer à l'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et logements.

Le budget d'adaptation des logements au handicap de l'année 2009 a permis de réaliser l'adaptation de 42 logements (contre 25 en 2008), mais le travail restant à accomplir est considérable. La liste d'attente comporte encore, à fin 2009, 40 demandes non satisfaites, sans compter les demandes à venir.

L'INSERTION PAR L'ÉCONOMIE

Afin de venir en aide aux personnes fragilisées et/ou en rupture avec l'emploi, AB-Habitat mène différentes actions pour favoriser l'insertion par l'économie.

Plusieurs marchés d'entretien intègrent en 2009 des clauses d'insertion : aménagement des espaces verts, menuiserie, remise en état des logements. Ces clauses obligent les entreprises à consacrer 5 % du temps de travail du marché à l'insertion. Il en va de même pour tous les marchés signés dans le cadre de la rénovation urbaine. Le marché de remise en état des logements de Montigny-lès-Cormeilles a par ailleurs été entièrement confié à une société d'insertion. Un suivi étroit de l'application des clauses d'insertion a permis au total que soient réalisées, au cours de l'année 2009, 5 174 heures de travail en insertion, dont 4 453 heures sur des chantiers ANRU et 721 sur des chantiers de droit commun.

Les chantiers école

En avril 2009, le Plan Local Insertion Emploi et la Ville d'Argenteuil ont sollicité AB-Habitat pour un projet de chantier-école (suite à un appel à projets lancé par la Région Ile-de-France) avec pour objectif la mise en place d'une démarche de formation basée sur une mise en situation pratique dans le cadre d'un chantier, complétée par un accompagnement socioprofessionnel renforcé. Le premier chantier école a démarré en octobre à Coudray-Clémenceau, à Argenteuil. D'autres chantiers école verront le jour en 2010.

L'amélioration

du service rendu

L'amélioration du service rendu aux locataires est un objectif permanent pour AB-Habitat. En 2009, l'organisme a choisi de se doter de nouveaux outils et méthodes, pour une démarche plus volontariste.

LA DÉMARCHE QUALITÉ

Abordée en 2008, la démarche Qualité a été relancée en 2009 après plusieurs mois au ralenti. AB-Habitat s'est engagé dans un processus visant à obtenir la certification Qualibail® en 2011.

La démarche a été présentée à l'ensemble des collaborateurs en fin d'année. Plusieurs équipes de travail transversales ont par ailleurs été constituées afin de mettre en place les procédures, outils et modes opératoires qui nous manquent aujourd'hui. Un certain nombre d'engagements figurant au référentiel Qualibail® sont d'ores et déjà remplis par AB-Habitat.

LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

Entre 2007 et 2009, pour son parc de logements situé hors ZUS, AB-Habitat a formalisé cinq conventions GUP : Centre Ville, Val Notre Dame, Le Tronc, Les Coteaux sur Argenteuil, Résidence de la Gare. Ces conventions ont permis le cofinancement par l'Etat ainsi que par la Région et le Département, suivant les cas, de travaux de résidentialisation et d'amélioration du cadre de vie des locataires.

Par ailleurs, dans la continuité de la mise en œuvre des programmes de rénovation urbaine conventionnés avec l'ANRU, AB-Habitat participe, aux côtés des villes concernées et des autres maîtres d'ouvrages, à l'élaboration et à la réalisation des plans d'actions. Des travaux préparatoires ont été menés en 2009 afin de signer en 2010 trois conventions GUP relatives aux PRU : Val d'Argent et Joliot-Curie sur Argenteuil et Bords de Seine sur Bezons.



LA PROXIMITÉ

La Direction des Services de Proximité rassemble en son sein tous les moyens budgétaires et humains d'apporter, au quotidien, les services de proximité nécessaires aux locataires du début à la fin du bail, qu'il s'agisse de gestion locative ou d'entretien courant dans les logements, les parties communes et les espaces extérieurs.

Elle a pour missions de rendre un service de qualité en matière de gestion, de sécurité technique et d'entretien quotidien du patrimoine, des logements et du cadre de vie.

Elle contribue à l'actualisation et la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine et à la politique technique de l'organisme, ainsi qu'à l'efficacité de la chaîne de remise en location des logements et des parkings. Elle assure également le suivi du contrat de location tout au long de la vie du locataire dans les lieux, la gestion courante des commerces et notamment la commercialisation des locaux commerciaux, et enfin la gestion de syndic de copropriétés.



La relation

avec les locataires au quotidien



Depuis juin 2009, AB-Habitat a regroupé au sein de la Direction des Services de Proximité : les Agences, la Filière Gardiennage et la Maintenance Technique.

Cette organisation permet de coordonner efficacement l'intervention de chaque service et d'améliorer en permanence la maintenance quotidienne et le service rendu aux locataires.

LES AGENCES

Avec ses quatre Agences situées sur Argenteuil (quartiers Centre Ville, Orgemont, et Val d'Argent Nord et Sud), sur Bezons, et son antenne de Montigny-lès-Cormeilles, AB-Habitat entend poursuivre son maillage sur les territoires.

Responsables sur leur territoire d'environ 2 500 logements chacune, elles sont garantes du suivi et du traitement de la demande locative, de la diffusion et de la communication auprès des locataires, du suivi et du traitement des situations sociales et de prévention d'impayés de loyer.

Les Agences assurent et développent la concertation locative auprès des locataires et de leurs associations.

Afin d'améliorer sa gestion de proximité et de tenir compte d'une augmentation significative du patrimoine au cours des trois prochaines années, AB-Habitat procèdera en 2010 à la création d'une cinquième Agence située sur le quartier du Val Notre Dame à Argenteuil.

LES GARDIENS

La Filière Gardiennage, composée de près de 120 collaborateurs, assure une présence humaine au quotidien sur l'ensemble du patrimoine avec en moyenne 1 gardien pour 100 logements.

Interlocuteur privilégié du locataire, le gardien, qui loge au cœur de la résidence dont il a la charge, participe avec l'Agence au suivi et au traitement de la demande locative. Il est le garant du bon entretien, de la propreté et de l'hygiène de sa résidence.

A ce titre, il participe directement aux travaux de nettoyage, d'évacuation des ordures ménagères, de plantations et d'entretien des espaces verts, de petits travaux de maintenance des résidences.

Dans le cadre des interventions des entreprises prestataires, les gardiens sont responsables du contrôle de l'exécution des prestations (nettoyage des parties communes, interventions techniques dans les logements et parties communes...) et assurent la réception des travaux réalisés.

L'année 2009 aura été marquée par l'installation de 23 secteurs de coordination « gardiens », chaque secteur comprenant 500 à 600 logements.

A la tête de chaque secteur, un « gardien-coordonnateur » anime une équipe de gardiens, bénéficie d'un local d'accueil du public doté d'un équipement informatique, et dispose d'un budget « travaux » permettant ainsi une meilleure réactivité pour l'entretien des parties communes et facilitant la relation des locataires avec leur gardien.

Dans cette nouvelle organisation, le gardien :

- dispose d'un budget lui permettant de commander directement aux entreprises les travaux de petit entretien et de petites réparations dans les parties communes et dans les logements ;
- assure le traitement des commandes et le suivi des travaux (qualité, délais).

LA CONCERTATION LOCATIVE

AB-Habitat développe une politique participative en direction de ses locataires et de leurs représentants. Des rencontres régulières sont organisées avec les Agences.

Les Conseils de Concertation Locative (4 Conseils de Concertation soit 1 Conseil par Agence) se réunissent au minimum 2 fois par an et sont notamment associés à la définition des programmes pluriannuels d'entretien. Un nouveau barème des abattements pour vétusté a été mis en place. Ce barème est remis à chaque locataire sortant à l'occasion des visites conseils et permet ainsi une évaluation chiffrée des réparations et éventuels travaux de remise en état à la charge du locataire.



La maintenance courante



La maintenance courante est assurée par le service de la Maintenance Technique du Patrimoine, qui comprend 3 secteurs :

- **Les techniciens de maintenance** interviennent dans le cadre des travaux de remise en état des logements occupés et des parties communes. Ils participent à l'élaboration et au suivi des travaux de gros entretien, de grosses réparations et de réhabilitation des résidences et assurent un appui logistique auprès des personnels de gardiennage dans la mise en œuvre du petit entretien quotidien.
- **Les techniciens « État des lieux »** réalisent les états des lieux d'entrée, les visites conseils, les états des lieux de sortie des logements et le recalcul de la surface corrigée. Après la libération des logements, ils organisent les chantiers de remise en état et assurent la réception des travaux.
- **La régie de travaux** réalise les travaux de remise en état des logements vacants et intervient sur les travaux d'urgence dans les parties communes. Au 31 décembre 2009, 650 remises en état ont été réalisées pour un coût annuel global de 2 035 876 €, soit un coût de remise en état moyen au logement de 3 132 €.

Afin d'améliorer le service rendu aux locataires, la régie de travaux est en cours de réorganisation et à partir de la fin 2010, interviendra pour le compte des locataires dans des travaux dits « locatifs ».

Dans cette dimension « Service Plus », elle réalisera des travaux de plomberie sanitaire (réparation ou remplacement de robinetterie, réparation de fuites sur cuvette WC, dégorgement de siphon...), d'aménagement (pose de tringles à rideaux, pose ou réparation de portes de placard, aménagement d'étagères, pose de serrures 3 points, renforcement de la sécurité de portes palières). Composée à fin 2009 de 6 ouvriers, elle est en cours de renforcement, dans sa configuration « Service Plus », de 2 ouvriers et d'1 responsable régie.

LA GESTION DES SINISTRES

Le nombre des sinistres est resté stable en 2009 avec 377 dossiers traités (136 dossiers ouverts auprès de la compagnie d'assurances et 241 dossiers non déclarés inférieurs à la franchise).

Le montant des dépenses 2009, au titre des sinistres, s'est élevé à 645 506 €.

Le soutien

à la dynamique des quartiers

LES COMMERCES

AB-Habitat est propriétaire de 319 commerces et locaux d'activités.

Pour l'essentiel, les commerces sont situés en cœur de ville, dans des quartiers, et participent au « mieux-vivre » des habitants d'Argenteuil, Bezons et Montigny-lès-Cormeilles.

AB-Habitat, en partenariat avec les villes, développe une politique de dynamisation de l'offre commerciale par :

- l'implantation de commerces de proximité de qualité répondant aux besoins des habitants,
- l'accueil d'enseignes nationales,
- l'aide à l'installation de porteurs de projets pour des activités innovantes ou originales,
- la restructuration de coques commerciales,
- l'aménagement et l'équipement de coques commerciales,
- l'acquisition de fonds de commerce et de murs commerciaux permettant une plus grande maîtrise commerciale.

En 2009, l'Office a commercialisé 10 lots, traité 14 cessions de fonds de commerce, et a procédé à l'acquisition d'un fond de commerce.

Au 31 décembre 2009, 27 lots étaient vacants, soit 8,5 % du patrimoine commercial.

LES COPROPRIÉTÉS

Syndic de copropriétés, AB-Habitat gère 27 copropriétés. 260 logements et 800 emplacements de stationnement sont la propriété de l'Office dans 37 copropriétés, situées essentiellement sur la commune d'Argenteuil (quartiers Val d'Argent Nord et Sud).

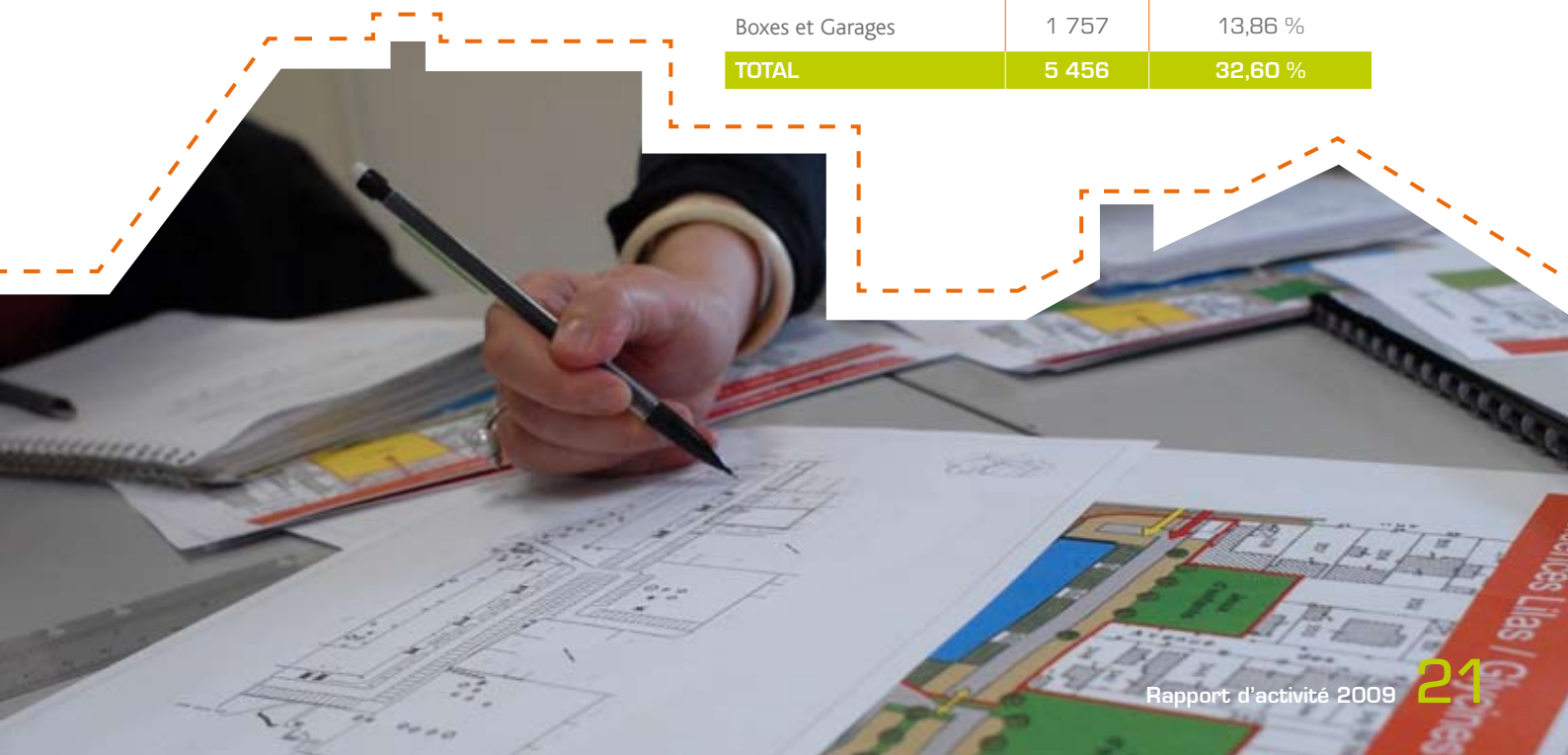
A ce titre, l'Office participe à la vie de ces copropriétés par sa présence dans les conseils syndicaux, par sa participation dans les projets de redressement des copropriétés en difficultés (OPAH, Plan de sauvegarde).

LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Au 31 décembre 2009, AB-Habitat était propriétaire de 5 466 emplacements de stationnement dont 3 728 parkings en surface ou enterrés et 1 738 boxes et garages.

Dans le cadre de son plan pluriannuel de sécurisation des emplacements de stationnement, l'Office poursuit les aménagements de ses ouvrages par l'amélioration de l'éclairage, le renforcement de la sécurisation des accès et, dans certains sites, la mise en place de systèmes de caméra-vidéo.

Nature de l'emplacement du stationnement	Nombre	Taux de vacance au 31/12/2009
Parkings aériens et parkings enterrés	3 699	41,79 %
Boxes et Garages	1 757	13,86 %
TOTAL	5 456	32,60 %



RESSOUR INTERNES ET PRINCIPAUX RATIOS

L'année 2009 a été marquée par la réorganisation des services d'AB-Habitat, en vue de se mettre en ordre de marche pour assumer la feuille de route confiée par le Conseil d'Administration.

L'organisme mise sur la formation, sur l'amélioration continue des conditions de travail et sur une politique sociale protectrice pour permettre aux collaborateurs de relever les défis qui les attendent. Les moyens généraux, informatiques et la communication ont également été adaptés. AB-Habitat peut, en outre, s'appuyer sur une situation financière assainie et sur une gestion rigoureuse et responsable de ses moyens financiers.

CES



Les ressources humaines



L'effectif de l'Office a augmenté de 5 %, avec 276 collaborateurs au 31 décembre 2009 (contre 263 au 31 décembre 2008). La part des collaborateurs de droit privé est passée d'un collaborateur sur quatre en 2008 à un sur trois en 2009.

Répartition des effectifs par sexe	
Sexe	Pourcentage
Homme	37,32 %
Femme	62,68 %

28 collaborateurs ont été recrutés en 2009, tandis que l'on dénombre 15 départs dont 3 en retraite, ce qui porte à 13 la création nette d'emplois.

Répartition des effectifs par tranche d'âge	
Tranche d'âge	Pourcentage
moins de 26 ans	1,81 %
26 à 34 ans	13,77 %
35 à 54 ans	63,41 %
55 ans et +	21,01 %

Répartition des effectifs par statut et catégorie				
Statut FPT	Nombre FPT	Statut OPH	Nombre OPH	TOTAL CATÉGORIE
Catégorie A	13	cadre supérieur, cadre ou assimilé	26	39
Catégorie B	17	Technicien, agent de maîtrise ou assimilé	15	32
Catégorie C	155	Ouvrier, employé	50	205
TOTAL STATUT	185		91	276

LA MASSE SALARIALE

La masse des salaires et traitements, charges comprises, est restée stable, passant de 9 416 K€ en 2007, à 9 733 K€ en 2008 puis à 9 587 K€ en 2009, ceci grâce à la régularisation des charges patronales sur 2007 et 2008 intervenue en 2009. Cette régularisation a ainsi permis la création d'emplois.

LA FORMATION

Au cours de l'année 2009, 637 jours de formation ont été dispensés aux collaborateurs de l'Office (contre 619 en 2008 et 416 en 2007). 165 collaborateurs ont bénéficié d'au moins un jour de formation, soit 60 % de l'effectif. A noter que 7 % des journées de formation ont été dispensées par l'Ecole Interne d'AB-Habitat.

De très nombreux thèmes ont été abordés, de la prévention et la gestion des situations de conflits au diagnostic et à la connaissance des végétaux, en passant par les cultures étrangères et la préparation des différents concours et examens professionnels.

LES RELATIONS SOCIALES

Quatre réunions du Comité Technique paritaire et trois réunions du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail ont eu lieu en 2009. De nombreux échanges, réunions et groupes de travail préparatoires les ont nourries tout au long de l'année.

Une politique sociale protectrice a été mise en œuvre et s'est concrétisée en 2009 par :

■ UN RÉGIME D'AUTORISATIONS SPÉCIALES D'ABSENCES

Depuis le 1^{er} janvier 2009, tous les collaborateurs de l'Office qu'ils soient titulaires de la Fonction Publique Territoriale ou en contrat de droit privé bénéficient d'autorisations spéciales d'absence afin de faire face à certains événements de la vie privée.

■ UN DISPOSITIF DE PRÉVOYANCE

Depuis le 1^{er} janvier 2009, chaque collaborateur de l'Office, qu'il soit en contrat de droit privé ou titulaire de la Fonction Publique Territoriale, bénéficie d'un régime de prévoyance complémentaire pris en charge à 100 % par l'Office.

Ce dispositif a pour objet d'assurer un complément de revenus à l'assuré ou à ses bénéficiaires en cas d'incapacité de travail, d'invalidité permanente ou de décès, suite à une maladie ou à un accident. Il concerne actuellement 269 collaborateurs pour un montant annuel approximatif de 70 000 €.

■ UNE MUTUELLE

Depuis le 1^{er} octobre 2009, chaque collaborateur de l'Office peut adhérer à la mutuelle de l'organisme, qui offre des prestations de qualité à un tarif préférentiel (d'autant plus qu'une partie des cotisations est prise en charge par AB-Habitat).

Ce dispositif concerne actuellement 138 collaborateurs et représente un coût annuel de 38 K€.



Informatique, moyens généraux, marchés et communication

INFORMATIQUE

En 2009, il a été procédé à l'acquisition et à la mise en place de plusieurs outils logiciels :

- **Even** : logiciel de gestion des copropriétés et Activités de Syndic.
- **Contact EveryOne** : logiciel permettant l'envoi de SMS vers les agents non équipés de postes informatiques.
- **Prem Habitat 2.0** : cette mise à jour vise à mettre en place de nouvelles fonctionnalités (gestion électronique des documents, gestion des sinistres, gestion des contrats, Workflow). Sa mise en place complexe se déroulera tout au long de l'année 2010 en plusieurs phases, qui incluront schématiquement :
 - la modification de la plate-forme technique d'AB-Habitat (changement de base de données),
 - la mise en place d'un portail d'accueil applicatif,
 - l'installation d'une instance de test afin de valider les nouveaux programmes,
 - la formation des utilisateurs aux nouvelles fonctionnalités.
- **XéMéLios** : logiciel de dématérialisation des bulletins de paye et de transmission au Trésor Public.

Le parc informatique s'est également vu augmenter, puisque 19 postes sont venus équiper les « Points Accueil Secteur de Gardiennage » afin d'assurer une meilleure gestion des demandes de petite maintenance.

MOYENS GÉNÉRAUX

L'année 2009 a été marquée par l'annonce de projets importants qui ont nécessité une réorganisation interne des services, l'appui de recrutements externes et le développement de moyens de communication accrus auprès des locataires.

Ces moyens ont naturellement eu des impacts sur le budget du service support de l'organisation générale des services internes.

■ LES MOYENS GÉNÉRAUX

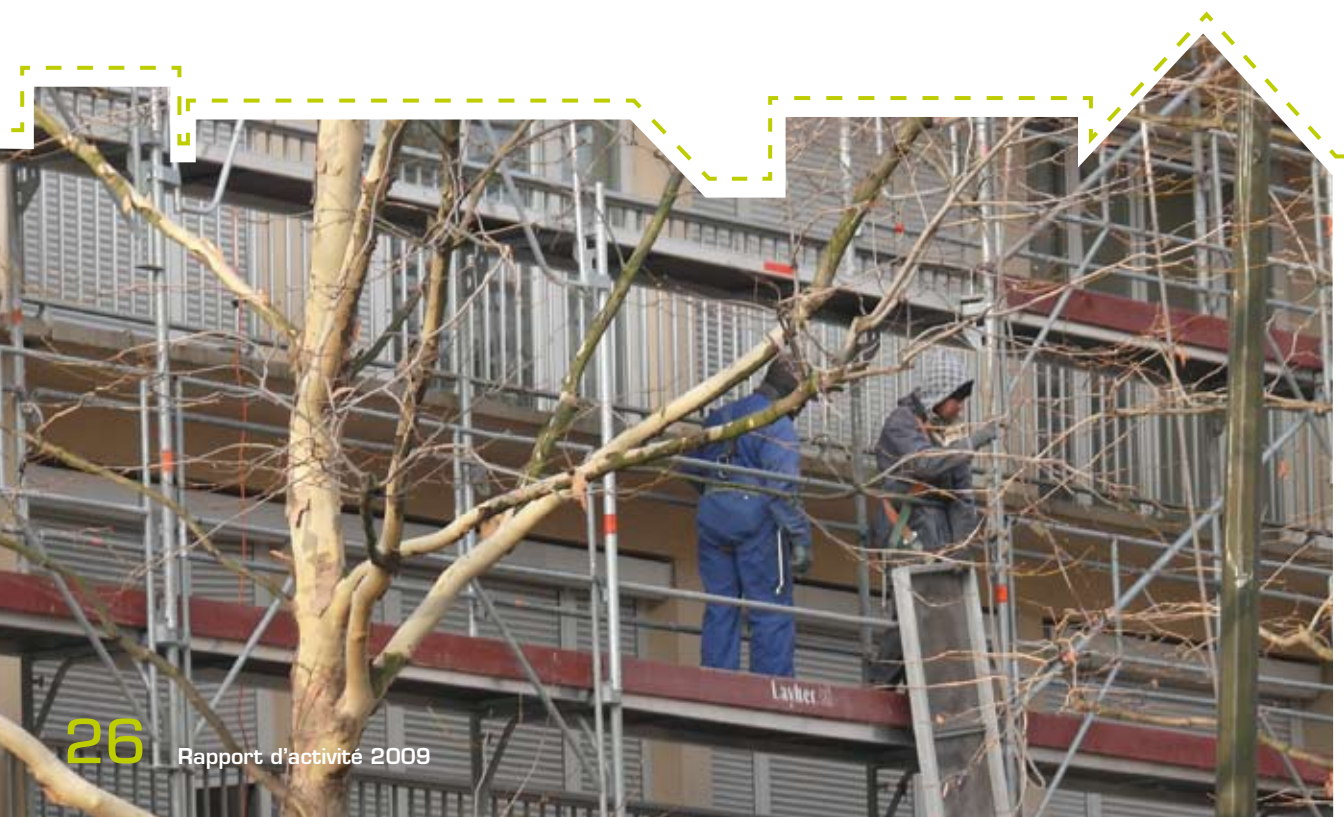
Le budget des moyens généraux 2009 représente 577 888 €, soit une augmentation de 36 % en comparaison à l'année 2008.

Toujours en tête du budget, les frais postaux qui représentent plus de 33 % du budget total des moyens généraux, suivi de l'entretien/maintenance des bâtiments administratifs (25 % du budget) et l'achat de mobilier et de fourniture (23 % du budget), soit une augmentation de plus de 60 % pour ce dernier poste (mobilier/fourniture).

■ LE PARC AUTOMOBILE

La baisse des dépenses liées au carburant a permis de réduire de 4 % le budget du parc automobile.

Avec un budget total de 280 000 € le parc automobile semble avoir trouvé, aujourd'hui sa vitesse de croisière.



Budget

Moyens généraux	2008	2009
Mobilier	24 950	59 492
Entretien et maintenance	80 336	148 417
Frais postaux	187 305	194 400
Fournitures et impressions	58 591	75 500
Location	36 174	42 693
Assurance	25 183	26 546
Divers	9 448	30 840
TOTAL	421 985	577 888

Véhicules	2008	2009
Locations mobilières	137 950	136 800
Assurances et sinistres	47 610	38 000
Taxe sur les véhicules	41 470	26 686
Carburant et entretien	63 090	73 000
Autres		4 800
TOTAL	290 120	279 286

MARCHÉS

L'accroissement de l'activité globale de l'organisme entraîne, dès cette année, un accroissement de celle du service marchés, comme on le voit dans les tableaux ci-dessous. Huit jurys de concours ont été organisés en 2009 et trois marchés de maîtrise d'œuvre pour des opérations de construction neuve (dont deux suite à concours) ont été attribués.

Suite à la modification du code des marchés publics intervenue fin 2008 dans le cadre du plan de relance économique, les règles internes applicables aux

procédures adaptées ont été revues. Ainsi concernant les marchés de travaux et afin de suivre le relèvement du seuil maximal des procédures adaptées de 206 000 €HT à 5 150 000 €HT (seuil européen applicable jusqu'au 31 décembre 2009), une nouvelle instance collégiale a été créée – la «commission ad'hoc travaux» – composée des membres de la commission d'appels d'offres et de collaborateurs d'AB-Habitat. Elle est chargée de l'examen des marchés de travaux d'un montant inférieur au seuil européen.

Les Commissions d'appels d'offres	2006	2007	2008	2009
Nombre	11	10	9	11
Nombre de marchés attribués	24	20	26	8
- travaux	16	17	11	3
- fournitures / services	8	3	15	5

Les Commissions ad hoc	2006	2007	2008	2009
Nombre	19	21	11	17
Nombre de marchés attribués	48	40	26	29
- travaux	0	0	1	15
- fournitures / services	48	40	25	14

Les marchés	2006	2007	2008	2009
Nombre de marchés notifiés dont	83	64	41	52
- marchés de travaux	21	20	6	18
- marchés de fournitures et services	62	44	35	34
MONTANT TOTAL HT DES MARCHÉS À PRIX FORFAITAIRE NOTIFIÉS	13 949 196	10 623 363	7 447 379,89	7 212 796,56
- marchés de travaux	4 125 295,18	7 315 876,08	6 335 271,05	5 827 332,94
- marchés de fournitures et services	9 823 900,53	3 307 486,75	1 112 108,84	1 385 463,62



COMMUNICATION

L'année 2009 a été marquée, concernant la communication, par le lancement du nouveau nom, AB-Habitat, en début d'année. Un nouveau logo a été créé et la charte graphique de l'organisme a été totalement refondée.

Ce lancement s'est suivi de celui du site Internet www.ab-habitat.fr au premier semestre. Orienté principalement vers le service aux locataires, il répond aux principales questions que ceux-ci peuvent se poser du début à la fin du bail, permet de télécharger de la documentation et offre la possibilité à tout locataire qui le souhaite de déposer un message.

Quatre numéros de *Bonjour*, le journal des locataires, ont également été édités, tandis que différentes actions de relations publiques ont ponctué l'année, avec notamment : la présentation du Plan 2009-2013 en juin, l'inauguration de la résidentialisation de la cité du Tronc et celle de Bérionne Ecureuil, ainsi qu'une dizaine de réunions publiques à l'automne au cours desquelles les locataires ont pu rencontrer le Président de l'Office, Philippe Doucet.



Les finances

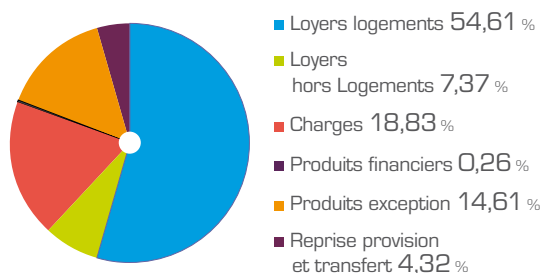
Les recettes totales nettes pour l'année 2009 s'élèvent à 116 218 K€, dont 82 333 K€ en fonctionnement et 33 885 K€ en investissement.

Les dépenses totales nettes s'élèvent à 97 836 K€, dont 72 021 K€ en fonctionnement et 25 815 K€ en investissement.

Les deux secteurs font l'objet d'analyses détaillées dans le compte administratif 2009.

LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

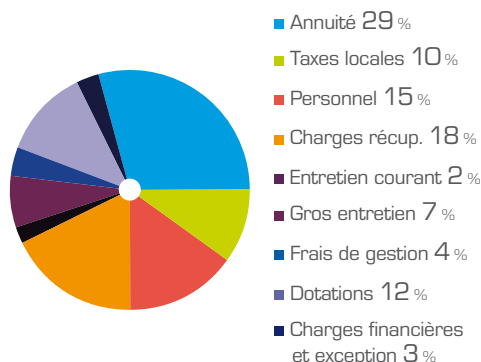
Les loyers des logements s'élèvent à 44 960 K€ et les charges facturées à 15 507 K€.



Ventilation des recettes

LES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT

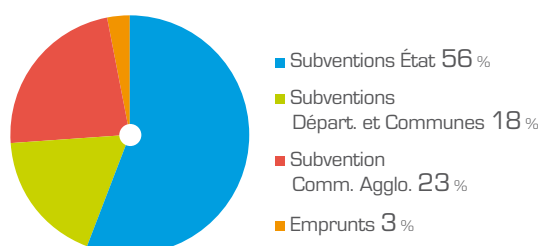
Les postes majeurs de dépenses sont la charge de la dette avec 20 774 K€ et les charges récupérables avec 13 115 K€. La charge de la dette est stabilisée à hauteur de 41 % des loyers (40,7 % en 2009). Pour rappel, cette charge était de 20 582 K€ en 2008, 20 407 K€ en 2007, 20 213 K€ en 2006 ; elle était de 22 658 K€ en 2002.



Ventilation des dépenses

LES RECETTES DIRECTES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE (INVESTISSEMENTS)

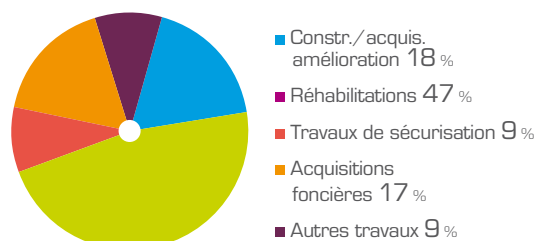
Les recettes des opérations de maîtrise d'ouvrage ont principalement concerné des subventions de l'État (4 817 K€), des communes (1 519 K€) et de la Communauté d'Agglomération (2 000 K€).



Ventilation des recettes

LES DÉPENSES DIRECTES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE (INVESTISSEMENTS)

Les dépenses des opérations de maîtrise d'ouvrage ont principalement concerné en acquisition foncière le bâtiment Romain Rolland (2 022 K€), les travaux d'acquisition-amélioration sur Paul Langevin (1 487 K€), ainsi que les réhabilitations de Monmousseau (1 757 K€) et Bérionne-Ecureuil (3 750 K€) et les travaux de sécurisation des ascenseurs (1 160 K€).



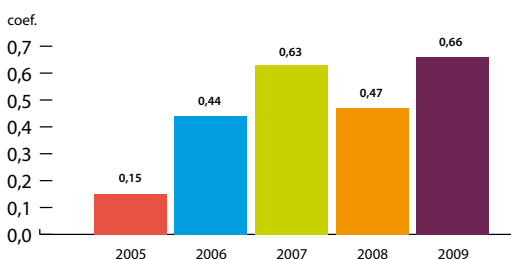
Ventilation des dépenses

Les principaux ratios financiers

RATIOS DE STRUCTURE

Provision pour Gros Entretien / nombre de logements gérés
(7 245 K€ / 11 041 logts = 0,66)

Ce ratio se fonde sur la Provision pour Gros Entretien, calculée sur la base d'une programmation pluriannuelle de travaux sur 2 ans. Les variations de l'indicateur, notamment sur 2008, sont fonction du volume d'entretien envisagé, qui cette année s'est limité à des réalisations plus effectives que prévisionnelles. L'augmentation constatée sur l'exercice 2009 correspond aux volontés de rattraper un retard important des interventions envisagées.

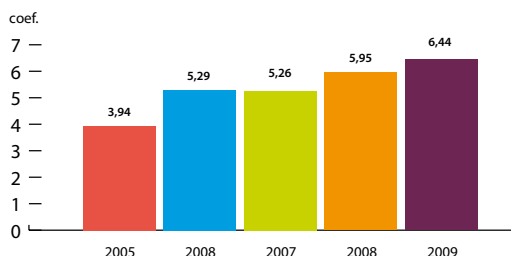


Comparatif :
■ Indice au niveau national pour 2008 : 345 €/logt (médiane)
■ Indice AB-Habitat pour 2008 : 468 €/logt
■ Indice AB-Habitat pour 2009 : 656 €/logt

RATIOS DE TRÉSORERIE

Trésorerie nette / dépenses mensuelles moyennes
(39 359 K€ / 73 301 K€ * 12 mois = 6,44)

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 (plus de 6 mois à fin 2009). Ce ratio est en progression positive constante depuis 2007.

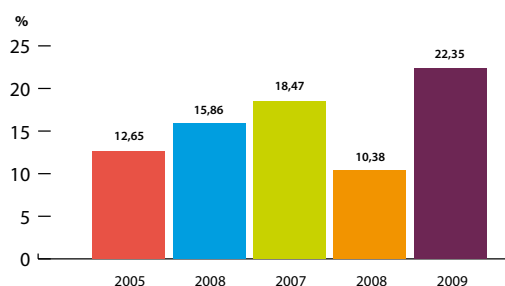


Comparatif :
■ Indice au niveau national pour 2008 : 4,2
■ Indice AB-Habitat pour 2008 : 5,95
■ Indice AB-Habitat pour 2009 : 6,44

RATIOS DE RENTABILITÉ

Autofinancement net hors remboursement anticipé / chiffre d'affaires
(1 600 K€ / 51 894 K€ = 22,35 %)

L'autofinancement net comptable s'améliore de façon importante sur la période 2005-2007 (12,55 % du chiffre d'affaires en 2005 et plus de 18 % en 2007). La baisse constatée sur 2008 est liée à un résultat moins important que les exercices précédents, contrastée en 2009 par un bénéfice en augmentation.

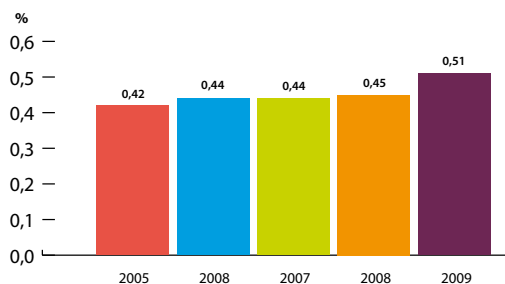


Comparatif avec ratio « autofinancement de l'exploitation courante » (autofinancement courant / loyers) :
■ Indice au niveau national pour 2008 : 10,2 %
■ Indice AB-Habitat pour 2008 (DIS 2008) : 16,80 %
■ Indice AB-Habitat pour 2009 (compte administratif) : 13,82 %

RATIOS DE GESTION

Taxe foncière / nombre de logements gérés
(5 586 K€ / 11 041 logts = 0,51)

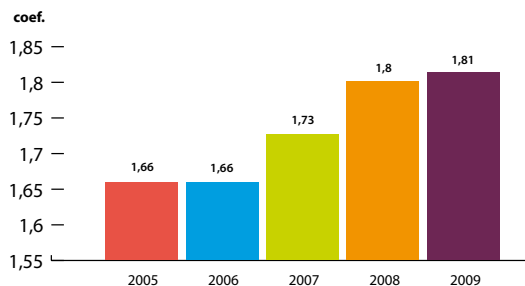
Les taxes foncières, dépenses non récupérables, sont en constante augmentation depuis 2005 avec une nette progression sur 2009.



Comparatif avec ratio « taxe foncière / nombre de logements soumis à la TFPB » :
■ Indice au niveau national pour 2008 : 442 €/logt
■ Indice AB-Habitat pour 2008 : 486 €/logt
■ Indice AB-Habitat pour 2009 : 554 €/logt

**Annuités locatives /
nombre de logements gérés**
(19 985 K€ / 11 041 logts = 1,81)

Ce ratio s'est amélioré suite aux renégociations d'emprunts de 2004 à 2006. Sa progression sur 2007, 2008, et 2009 est liée à la stratégie de réhabilitations et de développement patrimonial de l'organisme et à la remontée de certains taux.

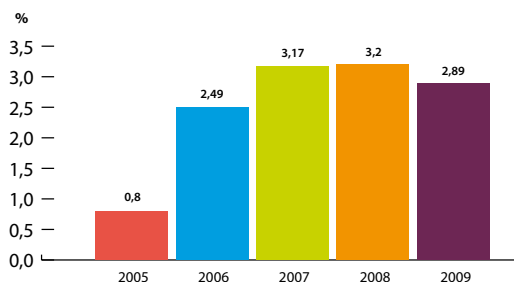


Comparatif avec « annuité totale / nombre de logements + équiv.foyers » :

- Indice au niveau national pour 2008 : 1 442 €/logt
- Indice AB-Habitat pour 2008 : 1 760 €/logt
- Indice AB-Habitat pour 2009 : 1 767 €/logt

Taux de vacance de plus de trois mois
(319 logts / 11 041 logts = 2,89 %)

Ce ratio est en progression sur la période 2005-2008 du fait de la vacance liée aux démolitions ANRU (Dessau, Haie Normande...) et aux 59 logts sinistrés av. G. Péri à Argenteuil. La baisse sur 2009 s'explique par l'état d'avancement de ces projets et la réalisation des premières opérations de démolition.

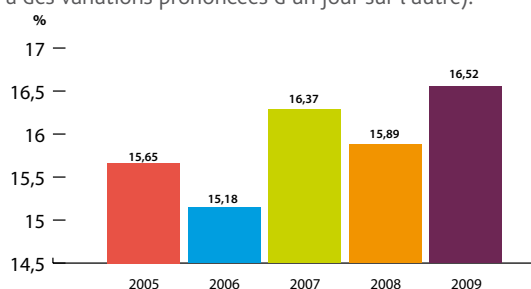


Comparatif :

- Indice au niveau national pour 2008 : 2,2 %
- Indice AB-Habitat pour 2008 : 3,20 %
- Indice AB-Habitat pour 2009 : 2,89 %

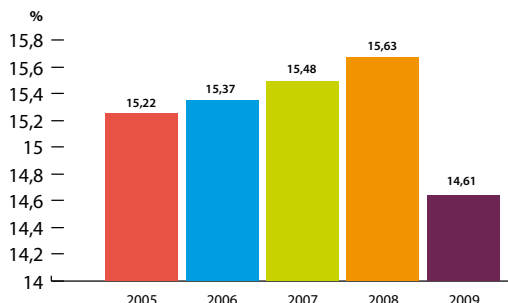
**Créances locataires /
loyers et charges récupérées**
(11 004 K€ / 66 602 K€ = 16,52 %)

L'augmentation de ce ratio ne traduit pas une dégradation du recouvrement des créances ; les pertes sur créances irrécouvrables sont en nette diminution ces cinq dernières années (excepté sur 2008). Elle est due à un montant important des créances constatées au 31 décembre (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
(7 456 K€ / 51 034 K€ = 14,61 %)

Ce ratio montre une progression minime des frais de personnel rapportés aux loyers sur 2005-2008, dans le respect des préconisations inscrites dans le protocole CGLLS. Sa nette diminution sur 2009 s'explique par des économies sur charges patronales (avec un rattrapage sur les exercices 2007 et 2008), à dissocier de la masse salariale (qui est stabilisée) tout en prenant en compte les besoins liés aux orientations de développement de l'organisme.

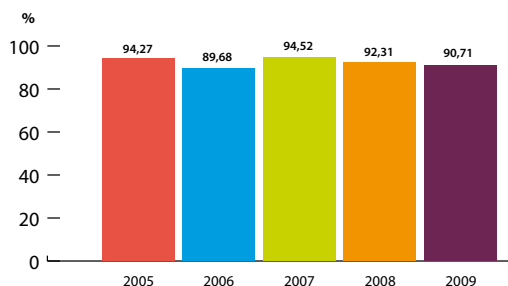


Comparatif (analyse hors coût de la régie) :

- Indice au niveau national pour 2008 : 16 %
- Indice AB-Habitat pour 2008 : 14 %
- Indice AB-Habitat pour 2009 : 13,23 %

Taux de récupération des charges locatives
(15 568 K€ / 17 162 K€ = 90,71 %)

Le taux de récupération, plutôt bon, varie relativement peu d'une année sur l'autre et demeure correct en 2009.





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

