

RAPPORT D'ACTIVITÉ | 2013



Conseil d'administration

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

Il est présidé par M. Philippe DOUCET, Député-Maire d'Argenteuil, assisté par le Vice-Président, M. Dominique LESPARRÉ, Maire de Bezons. Il est composé de 23 membres, le Président compris.

13 membres représentent la collectivité de rattachement (la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil et Bezons).

6 sont élus au sein de l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération :

- M. DOUCET, Président de la Communauté d'Agglomération et Député-Maire d'Argenteuil ;
- M. LESPARRÉ, 1^{er} Vice-Président de la Communauté d'Agglomération et Maire de Bezons ;
- M^{me} COLIN, 2^e Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération et 1^{ère} adjointe au Maire d'Argenteuil ;
- M. BOUSSELAT, conseiller communautaire ;
- M^{me} ROBION, conseillère communautaire ;
- M. SLIFI, conseiller communautaire.

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. BREUNEVAL ;
- M^{me} DOBIGNY ;
- M. MEMBRE ;
- M. RENAULD.
- M. COTREL ;
- M^{me} FERRATY ;
- M. POLLASTRO ;

5 membres représentent les organismes socio-professionnels partenaires de l'Office :

- M. AMOROS (associé 1 % logement) ;
- M. DUPAU (C.G.T.) ;
- M. JOURNO (C.F.D.T.) ;
- M. TISSERAND (C.A.F.) ;
- M. VAYSSIERES (U.D.A.F.).

1 membre représente les associations d'insertion :

- M. FRESNEAU.

4 sont des représentants élus par les locataires :

- M. CARLIER (CNL) ;
- M. LECLERT (CNL) ;
- M. HARANG (CLCV) ;
- M^{me} DOHERTY (CGL).

Assistent également au CA, un représentant des salariés de l'Office, avec voix consultative, le Préfet, en qualité de Commissaire du gouvernement et le Trésorier de l'Office, avec voix consultative.

EDITOS

90 ans d'engagement

Notre Office a célébré ses 90 ans d'existence le 15 août 2013. Je dis notre Office, car AB-Habitat est l'œuvre et l'outil de tous, administrateurs, agents, locataires... Ces hommes et ces femmes ont façonné, depuis près d'un siècle, l'histoire du logement social sur notre territoire d'Argenteuil-Bezons.

Une date anniversaire est l'occasion de mesurer le chemin parcouru. Le Conseil d'Administration, que j'ai l'honneur de présider depuis 6 ans, est fier de porter haut les valeurs qui ont toujours guidé les actions de l'Office : la solidarité, l'accueil, l'accompagnement des familles les plus fragiles. Depuis 2008, l'organisme s'est donné les moyens de ses ambitions : plus de 270 millions d'euros ont été investis pour améliorer la qualité du patrimoine existant et pour construire de nouveaux logements.

En 2013, nos locataires récoltent les fruits de cet engagement. Près de 11 000 logements composent notre patrimoine offrant une large diversité architecturale et géographique. De grandes réhabilitations s'achèvent et de nouvelles résidences viennent encore étoffer notre offre.

Avec détermination, nous poursuivons notre mission : offrir un cadre de vie beau et sûr, aux locataires d'aujourd'hui comme aux générations de demain.



Philippe Doucet

Président d'AB-Habitat
Député-Maire d'Argenteuil
Président de l'Agglomération
Argenteuil-Bezons



Philippe Reve

Directeur Général d'AB-Habitat

90 ans au service des locataires

La qualité, le confort, la sécurité sont au cœur des préoccupations des équipes de l'Office. Le présent rapport d'activité vous livre les principaux résultats de cette année riche en réalisations. 621 nouvelles familles accueillies, 138 logements neufs, 9 résidences réhabilitées... Au travers d'une feuille de route ambitieuse et avec le soutien financier de l'Agglomération et de nos partenaires, AB-Habitat a su relever de nombreux défis.

Nos équipes sont fières de contribuer au dynamisme du territoire, plus fières encore lorsque nos locataires, toujours plus nombreux, plébiscitent la qualité de nos services et de nos résidences.



04 L'AGENDA 2013

08 LOGER LES LOCATAIRES DANS LES MEILLEURES CONDITIONS

20 AUX COTES DES LOCATAIRES, AU QUOTIDIEN

40 COMPTE ADMINISTRATIF

06 90 ANS D'HISTOIRE

16 ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES DANS LEUR PARCOURS DE VIE

32 APPORTER DES REPONSES PERFORMANTES GRACE A LA COMPETENCE DES EQUIPES

42 LES PRINCIPAUX RATIOS FINANCIERS

AGENDA 2013



Janvier

- La première pierre de la **résidence Azalys** est posée au Val Notre-Dame.



Février

- La **résidence du Carré des Aubépines** est inaugurée au Val Notre-Dame.



Mars

- La première pierre du **cabinet médical** est posée au Val d'Argent.



Avril

- A Bezons, la première pierre de la **résidence Rosenberg** est posée.
 - Goûter autour des **nouvelles aires de jeux de la résidence Anne Frank** à Orgemont.
 - Inauguration de la **résidence étudiante Victor Dupouy** en centre-ville d'Argenteuil.
 - Les locataires de **Champagne** jouent une pièce de théâtre dans le cadre des ateliers Spectacle « Tous en Scène ».

Mai

- Les enfants profitent de la **nouvelle aire de jeux de la résidence Hôtel Dieu** en centre-ville d'Argenteuil.
 - Plus de 20 résidences participent à la **Fête des voisins**.

Juin

- « **Les Petits Jardiniers** » se mettent à l'ouvrage pour la 4^e édition.
 - Aux **Lilas à Bezons**, on profite des nouveaux aménagements extérieurs.
 - **Une fête s'organise pour inaugurer les aires de jeux de Bellevue** à Argenteuil.
 - Les personnels célèbrent le 90^e Anniversaire de l'Office.



Juillet

- A Orgemont, la **résidence Belvédère** célèbre ses 50 ans et honore ses plus anciens locataires.

Septembre

- Le **cabinet médical** ouvre ses portes au Val d'Argent.
 - La première pierre d'une nouvelle résidence est posée **rue de Villeneuve** à Bezons.
 - Les locataires fêtent leur emménagement dans la **résidence Camille Pissarro** au Val Notre-Dame.



Octobre

- Deux bâtiments abritant d'anciens logements enseignants sont totalement réhabilités : les logements témoins des **résidences Rosa Parks** au Val d'Argent et **Jean Zay** à Orgemont sont présentés.

Novembre

- Aux **Canuts**, les locataires fêtent la fin des travaux de réhabilitation et de résidentialisation.
 - Les travaux de façade de la **résidence 17 Braque** en centre-ville d'Argenteuil s'achèvent autour d'un pot convivial.



Décembre

- La **Courtoisie s'invite dans les lieux d'accueil d'AB-Habitat** dans le cadre d'une campagne de communication dédiée.
 - A Bezons, l'Office accueille de nouveaux locataires dans le cadre du **rachat de la résidence Stéphane Hessel**.
 - L'acte de **vente des 632 logements situés à Montigny-Lès-Cormeilles** est signé.





90 ANS D'HISTOIRE

Avant-Guerre

1945 - 1955
Reconstruire

1955 - 1974
Bâtir et accueillir

1975 - 2000
Vivre ensemble

Aujourd'hui Imaginer
le logement de demain



Le 15 août 1923 :

Signature du décret de création par Alexandre Millerand, Président de la République.

10 années plus tard, la première Cité d'Habitations Bon Marché est livrée, il s'agit de la Cité du Tronc, dans le quartier d'Orgemont à Argenteuil.

Ces premiers logements sociaux subiront malheureusement deux bombardements. La seconde guerre mondiale suspend les activités de l'Office... jusqu'à l'intense activité de la reconstruction.

Les années 50 sont celles des premiers défis pour l'Office. Il faut lutter contre l'habitat indigne des bidonvilles, et faire face à la reconstruction et au baby-boom.

Reconstruire est une priorité.

En accédant au logement social, beaucoup de familles bénéficient pour la première fois de l'eau courante et de l'électricité. **Le logement social devient un symbole de la modernité d'après-guerre.**

L'Office devient en 1958 « intercommunal », pour répondre aussi aux besoins des Bezonnais. Pour loger les familles d'ouvriers des 30 glorieuses, **les opérations de construction ne se comptent plus par immeubles, mais par quartiers entiers.** Le territoire se redessine à mesure des réalisations : les architectes s'essaient à des visions urbaines nouvelles. Certains s'orientent sur l'urbanisme de dalle (Val d'Argent, Esplanade Allende à Argenteuil), d'autres rêvent de « grands ensembles » (Haie Normande, Val Sud, Balmont, Champagne à Argenteuil Carasso, Jaurès, Ferrer à Bezons...). Au total, **58% du patrimoine de l'Office est construit entre 1953 et 1974, dont l'emblématique « Cité Joliot-Curie »** avec ses 1 041 logements sociaux sortis de terre en 2 ans seulement, ses espaces verts et ses commerces.

Dans les années 80, après deux chocs pétroliers, la crise économique est profonde. Le chômage est galopant et paupérise les familles. Les grands ensembles vieillissent mal, la banlieue fait parfois parler d'elle. Pour tenter d'inverser la tendance sur son territoire, l'Office revoit l'architecture de ses réalisations. **Priorité est donnée aux petites résidences, axées sur le vivre ensemble et les espaces verts.** A Argenteuil, les Champioux structurent le Val Notre-Dame, et Auguste Renoir redessine le quartier des Impressionnistes à Bezons. L'échelle humaine de la construction en « îlot » permet de répondre aux défis sociaux de la fin du 20^e siècle. **Parallèlement l'Office engage ses premières réhabilitations** pour pérenniser le cadre de vie des locataires.



Les années 2000 sont marquées par de nouvelles exigences sociétales. AB-Habitat adapte ses pratiques à ces nouvelles attentes des habitants. **Les locataires sont accompagnés dans leur individualité :** accompagnement social, prise en compte du vieillissement, adaptation au handicap... La qualité environnementale, les performances énergétiques sont systématiquement recherchées dans les projets de construction ou de réhabilitation.



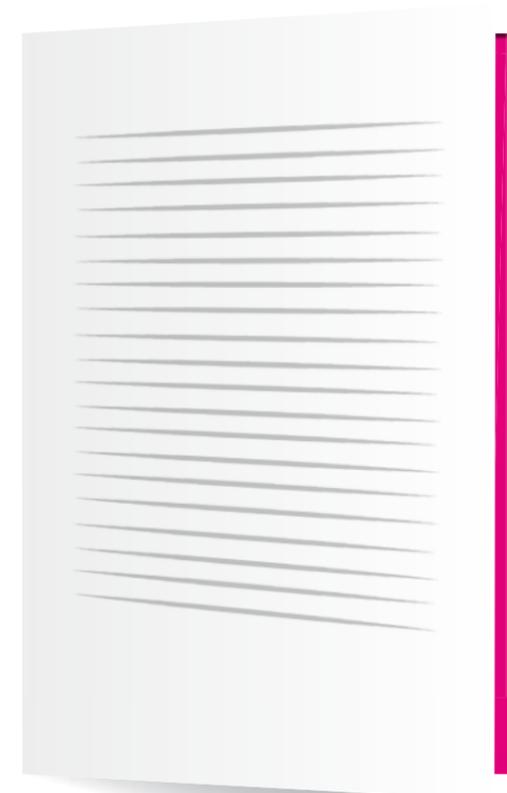
« L'Office poursuit ainsi l'objectif qu'il s'est toujours fixé au long de ces 90 années d'existence : offrir aux familles les plus modestes de son territoire des logements de qualité à loyer modéré. »



LOGER LES LOCATAIRES DANS LES MEILLEURES CONDITIONS

1

Le patrimoine, son développement et son entretien répondent avant tout à notre cœur de métier : loger qualitativement le plus grand nombre de personnes.





Résidence Rosa Parks, Argenteuil

Accueillir de nouveaux locataires

Accueillir de nouveaux locataires dans un contexte économique difficile est un enjeu majeur. L'Office a répondu à cette ambition en livrant 138 logements neufs en 2013.

Pour poursuivre cette dynamique et piloter les 162 autres logements en chantier cette année, l'organisation du service de maîtrise d'ouvrage a évolué avec l'arrivée d'un 2^e Directeur-Adjoint à la Direction du Développement et du Patrimoine.

138
logements
neufs livrés

Construction neuve

ARGENTEUIL

Livraison de 122 logements : VEFA Vill'Actuel (16 logements) - VEFA Camille Pissaro (46 logements) - Les Ursulines (35 logements) - Laurent Bonnevey (25 logements).

Chantiers en VEFA en cours : Azalys (30 logements) - Villa Impressionniste (55 logements).

Etudes de maîtrise d'œuvre en cours : 17 rue Defresne-Bast (10 logements). Le foncier de cette opération en cœur de ville était occupé par un immeuble bâti dégradé dont la démolition est intervenue au 3^e trimestre 2013.

Opération en phase de désignation de maîtrise d'œuvre : 29 avenue du Château (18/20 logements).

BEZONS

Livraison de 16 logements : VEFA Villa Kleber.

Chantier en cours : Rosenberg (32 logements), rue de Villeneuve (29 logements).

Production de logements dans le cadre de VEFA : AB-Habitat a signé avec le groupement de promotion Cogedim/Imestia, un protocole de réservation pour l'acquisition en VEFA de 31 logements compris dans un programme de 104 logements, situé 140 avenue Gabriel Péri.

Chantier suspendu : la construction de 16 logements au 39/41 avenue Gabriel Péri a été interrompue suite à la mise en liquidation judiciaire de l'entreprise générale de construction. Au 2nd semestre, AB-Habitat a relancé un appel d'offres travaux afin de faire redémarrer le chantier au 2^e trimestre 2014.



Résidence Rosenberg, Bezons

« Se loger quand on a un petit salaire et pas de famille en région parisienne, c'est presque impossible.

Habiter la résidence Dupouy en plein centre-ville est vraiment une chance et un tremplin. »

Acquis-amélioré

ARGENTEUIL

Livraison de 16 logements : Résidence Victor Dupouy en centre-ville d'Argenteuil. Après requalification en 2012, la résidence accueille de jeunes actifs et des étudiants disposant de faibles revenus. Les baux sont d'une durée d'un an reconductible.

Mise en chantier de 35 logements, dans 3 ex-bâtiments enseignants : Rosa Parks au Val d'Argent Nord (20 logements), Louis Boucher, proche de la cité Champagne (7 logements) et Jean Zay, quartier des colonies (8 logements).

Etudes et appel d'offres travaux : l'appel d'offres travaux pour la réfection complète de 20 pavillons vacants de la Cité Jardin du Marais a été mené au 4^e trimestre 2013, pour un démarrage des travaux début 2014.

Acquisition d'un bâtiment de 24 logements situé 58 rue de Rochefort : élaboration du programme de requalification et mise en place de la consultation de maîtrise d'œuvre.

Achat de patrimoine

A Argenteuil, AB-Habitat a acquis auprès d'Adoma 4 pavillons et un terrain à bâtir. Une 2^e tranche de 5 pavillons de la Cité Jardin du Marais a été achetée auprès de l'Opievoy.

A Bezons, l'Office a procédé à l'acquisition **d'une résidence de 124 logements**, tous occupés, auprès de la SA HLM Moulin Vert. Lors du transfert de patrimoine, la résidence a été baptisée **Stéphane Hessel**.

Démolitions

A Bezons, au titre du projet ANRU Bords de Seine, la démolition du bâtiment Jean Jaurès (99 logements) qui avait démarré fin 2012 s'est achevée en juillet 2013. Il s'agit de la seconde et dernière opération de démolition du PRU, après celle des bâtiments Carasso en 2012.

Cession du terrain d'assiette des anciens bâtiments Carasso à Bezons : la vente de ce terrain, en 2013, par AB-Habitat à Sequano Aménagement marque la fin du processus de relogement/démolition des bâtiments Carasso initié en 2009.



25,87 Millions d'Euros
investis pour les
réhabilitations

LES REHABILITATIONS DOUCES

Deux « réhabilitations douces » sont déployées à Argenteuil, dans les résidences Joliot-Curie (1 041 logements) et Champagne (379 logements). Ce dispositif échelonne la réhabilitation des logements occupés, en commençant par les baux les plus anciens et sur la base du volontariat. Les travaux intègrent les mêmes interventions qu'une réhabilitation classique : remplacement de porte palière, réfection intégrale des pièces d'eau, électricité, plomberie, remise en peinture. Ils sont également mis en œuvre à chaque départ de locataire. Les investissements sont ainsi répartis sur plusieurs années et s'accompagnent d'interventions sur les parties communes et les façades.

Les équipes de l'ingénierie sociale assurent le suivi des locataires volontaires et le déploiement des travaux est porté par les équipes de la maintenance. 96 logements ont ainsi été réhabilités à Joliot-Curie en 2013 et 24 à Champagne.

FOCUS

De grandes réhabilitations

En 2013, les équipes d'AB-Habitat ont piloté les chantiers de réhabilitation de 9 résidences, totalisant 2 100 logements.

Avec l'achèvement de ces opérations dans l'année à venir, ce sont 3 580 logements qui auront bénéficié d'actions de réhabilitation depuis 2009, soit un PPI réhabilitation 2009-2013 exécuté en quasi-totalité.

A ARGENTEUIL

Chantiers en cours : démarrées fin 2012, les réhabilitations des résidences du Val d'Argent Nord Sisley-Renoir, Coudray, Clémenceau se sont poursuivies durant l'année. Au total, ce sont 568 logements entièrement réhabilités.

Mises en chantier : les réhabilitations des cités Joliot-Curie (1 041 logements), Allende (1^{ère} tranche de travaux sur les 3 ensembles immobiliers totalisant 373 logements) et de la résidence Moulin Sarrazin (14 logements) ont démarré en 2013.

Travaux réceptionnés : Résidence des Canuts (175 logements).

« La réhabilitation, c'est très stressant ! Le bruit, la poussière, les allers-et-venues des ouvriers, on ne sait plus où on habite, surtout quand ils interviennent dans les logements. Mais au final, quel changement ! Surtout les fenêtres, les volets, c'est ce que j'attendais le plus. »

Améliorer le confort de vie dans nos résidences

Offrir aux locataires des résidences belles, confortables et sûres suppose une préoccupation constante de pérennisation du patrimoine et d'amélioration du cadre de vie. La qualité des logements et de leur environnement est au cœur des priorités de l'Office.

Les investissements pour rénover les résidences se sont poursuivis tout au long de l'année, conformément aux objectifs du plan pluriannuel d'investissement.



Résidence Joliot-Curie, Argenteuil

BEZONS

Mise en chantier de la résidence Belles Vues (104 logements) après une phase de concertation locative en février.

Etudes de maîtrise d'œuvre en cours :

- Résidence Victor Hugo (62 logements) et Joliot-Curie (122 logements).
- Résidence Francisco Ferrer (87 logements) : le groupement de maîtrise d'œuvre a été désigné en début d'année. La phase d'études a notamment eu pour objectifs de proposer un traitement architectural adapté aux enjeux de cette réhabilitation pour le quartier des Bords de Seine et de déterminer la faisabilité technique et financière de la création d'une coque commerciale au rez-de-chaussée du bâtiment.

Désignation du maître d'œuvre : en vue de la réhabilitation de la résidence Auguste Renoir (117 logements).

Des espaces redessinés

ARGENTEUIL

Livraisons : 3 résidences ont bénéficié d'espaces extérieurs totalement repensés. Le réaménagement complet des abords du bâtiment de la Haie Normande 15 marque l'aboutissement de l'opération de résidentialisation du quartier des Musiciens initiée fin 2011, au Val d'Argent Nord.

Après la phase de réhabilitation, la résidentialisation des Canuts au Val d'Argent a permis d'améliorer l'accessibilité des bâtiments, notamment en créant des rampes d'accès et des entrées principales côté rue et non plus côté dalle.

Les espaces extérieurs de la résidence Balmont à Orgemont, ont été réaménagés en tenant compte des usages des locataires : terrain de pétanque, aires de jeux et rationalisation du stationnement.

Mise en chantier : suite aux travaux de réhabilitation, la résidentialisation des bâtiments Sisley / Renoir, Coudray, Clémenceau a débuté en 2013.



Résidence Les Canuts, Argenteuil

Parallèlement aux résidentialisations, 6 aires de jeux et 2 Terrains Sportifs de Proximité ont été créés ou aménagés. Toboggans et jeux divers ont été installés dans les résidences Anne Frank, Hôtel Dieu, Morinval, Roussillon, Bellevue, Square Anjou. Deux TSP accueillent les enfants pour les jeux de ballons, résidences Belvédère et Bellevue.

BEZONS

Livraison : la résidence des Lilas a bénéficié d'espaces totalement redessinés, comprenant un parking avec places numérotées et barrière levante, une identification claire des chemins piétons, la création de boxes pour 2 roues et d'un local encombrants. Au cœur de la résidence, une nouvelle aire de jeux accueille les enfants.

Etudes de maîtrise d'œuvre en cours dans les résidences des Sycomores, Roger Masson et Auguste Delaune.

Amélioration des équipements

MODERNISATION DES EQUIPEMENTS DE CHAUFFAGE

Raccordement au réseau de chaleur d'Argenteuil : pour réduire la part des dépenses d'énergie dans le budget des familles, et dans le cadre de sa politique de développement durable, 7 nouvelles résidences ont été raccordées au réseau de chaleur de la ville d'Argenteuil.

LA BRIGADE ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

La Brigade Environnement et Cadre de Vie a renforcé son action sur les équipements communs des résidences : la requalification de parkings, la création ou l'entretien d'espaces verts, les chantiers d'embellissement de parties communes ont totalisé plus de 19 000 heures de travail au cours de l'année.



Résidence Les Lilas, Bezons

Le patrimoine de l'Office compte près de 3 000 logements dotés d'une installation individuelle alimentée au gaz. La vétusté de certains équipements a motivé, en 2013, la mise en place d'une politique pluriannuelle de renouvellement. Celle-ci intégrera le remplacement des 22 derniers générateurs gaz et le renouvellement des radiateurs les plus anciens par des chaudières individuelles à condensation et des radiateurs basses températures.

SECURITE DES ASCENSEURS (LOI SAE - ECHEANCE 2013)

Dans le cadre de la loi SAE sur la sécurité des ascenseurs, l'Office a poursuivi les interventions de mise aux normes sur les mécanismes des portes palières et cabines de quatre résidences : Francisco Ferrer, Auguste Delaune et Claude Bernard à Bezons et Gabriel Péri à Argenteuil.

L'entretien programmé du patrimoine

ARGENTEUIL

- Résidence Les Champioux (211 logements) : démarrage des travaux de remplacement des fenêtres et ravalement complet des façades.
- Cité Champagne : achèvement du remplacement des garde-corps des balcons.
- Ravalement de 5 résidences totalisant plus de 300 logements : Espace, Clément Ader, les Ouches, Lévêque-Barbusse et Abélard.

- Résidence Notre Dame Braque (63 logements) : remplacement des fenêtres avec pose de volets roulants.
- Résidentialisation des bâtiments Liberté.
- Rénovation des installations TV des résidences Pierre Joly et Dunant-Joly.

BEZONS

- Claude Bernard : achèvement des travaux de mise en peinture des cages d'escaliers et installation d'un portail automatique pour sécuriser le parking.
- Auguste Delaune : achèvement de la réfection de l'électricité des parties communes.

« Ce que j'aime, c'est que je peux descendre jouer tout seul aux jeux. Je retrouve mes copains. Maman ? Elle me surveille à la fenêtre ! »



ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES DANS LEUR PARCOURS DE VIE

2

Les difficultés économiques rencontrées par de nombreux ménages fragilisent les parcours résidentiels. Dans ce contexte, l'Office adapte son action pour offrir des réponses à chaque parcours de vie.





215
mutations
au sein
du patrimoine

« Lorsque nos 2 enfants ont quitté la maison, ma femme et moi avons préféré changer de logement. L'Office nous a proposé un 2 pièces en centre-ville. C'est plus petit évidemment, mais nous sommes près des commerces et en termes de loyer, on est gagnant. »

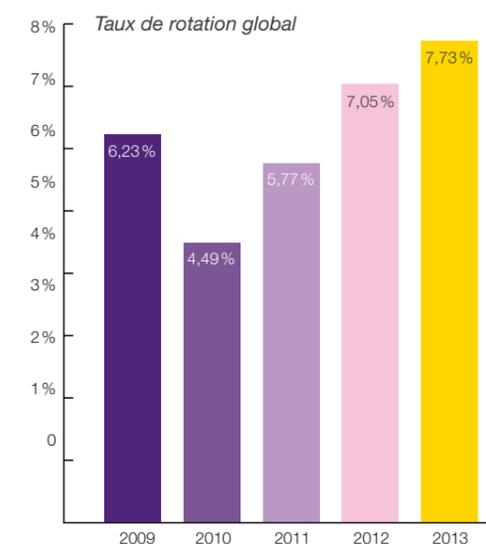
Mobilité résidentielle et mutations

Sur les 836 logements attribués au cours de l'année, 215 sont liés à la mobilité au sein du patrimoine : taille inadaptée à la composition familiale, niveau de loyer trop élevé, équipements inadéquats au regard de la mobilité... Les causes de demandes sont multiples.

Les mutations contribuent à la bonne progression du taux de rotation au sein du patrimoine, qui s'établit à 7,73% en 2013 (contre seulement 4,49% en 2010).

Mobilité incitée

Lorsqu'un locataire est confronté à des difficultés (handicap, logement trop grand au regard de la structure familiale ou loyer trop élevé...), l'Office peut proposer une mobilité « incitée ». Elle se traduit par une proposition de relogement, tenant compte des caractéristiques et du profil socio-économique du locataire. Parmi les bénéficiaires de 2013, 19 familles rencontraient des difficultés liées au handicap ou au vieillissement.



Adapter les réponses

621
nouveaux ménages
accueillis

Attributions

17 Commissions d'Attributions Logements ont eu lieu. 836 logements ont été attribués au cours de l'année 2013 (contre 694 en 2012 et 682 en 2011). 74% de ces attributions ont concerné des « primo-accédants ». L'Office a donc accueilli 621 nouveaux ménages au sein du patrimoine, un chiffre record qui est en corrélation à la forte hausse d'opérations livrées.

	Primo-demandeurs		Mutations	Total
	Mals logés	Décohabitation		
ARGENTEUIL				
Centre-ville	100	43	38	181
Val d'Argent	43	16	37	96
Orgemont	65	18	37	120
Val Notre-Dame	122	35	59	216
	330	112		
		442	171	613
BEZONS				
	106	25	40	171
		131		
MONTIGNY				
	43	5	4	52
		48		
Total	479	142	215	836
		621		



Accompagner les locataires les plus fragiles

Au-delà de la proposition d'un logement adapté, l'Office met en œuvre un accompagnement spécifique pour ses locataires les plus fragiles.

Le service social a été renforcé : deux chargées de mission dédiées assurent à présent un suivi actif des familles pour prévenir les dettes locatives, en complément du travail de prévention des Chargés de Gestion Locative en agence.

35
logements
supplémentaires adaptés
à la mobilité réduite

Recouvrement des loyers

La mobilisation des équipes pour prévenir les défauts de loyer se traduit par un très bon taux de recouvrement. En 2013, ce taux est de 98,87 %.

Prévention de l'exclusion

Les actions de la Commission Contentieuse et de Prévention de l'Exclusion consistent à trouver des solutions à des situations difficiles, par une analyse fine des conditions ayant conduit le locataire dans une situation contentieuse. **82 ménages fragiles** ont fait l'objet d'un passage en commission.

La volonté d'AB-Habitat étant d'assurer un logement de qualité pour tous ses locataires, la prise en compte des locataires ayant un bail de plus de 30 ans a été maintenue en 2013. Ces ménages bénéficient, après examen de leur dossier en commission, de travaux de remise en état de leur logement.

Adaptation des logements au handicap ou au vieillissement : pour prévenir l'exclusion née de la perte de mobilité, les locataires peuvent bénéficier de certains aménagements dans leur logement, tels que l'élargissement de portes, la modification des sanitaires, la pose d'une barre de maintien... **Cette année, 35 logements ont ainsi été adaptés par l'Office.**

Le dispositif d'Aide au Logement Temporaire : en partenariat avec le CCAS de Bezons, AB-Habitat consacre 4 logements de la résidence Saint-Just à l'accueil temporaire de publics en situation précaire, issus de l'habitat indigne, sans abri... L'occupation de ces

CREATION DE L'OBSERVATOIRE DU VIEILLISSEMENT

Créé cette année, l'observatoire a pour mission de prendre en compte le vieillissement des locataires et d'intégrer ses effets dans la stratégie globale de l'organisme. L'objectif est de maintenir la qualité de vie malgré l'augmentation de l'âge moyen et de répondre aux défis de la dépendance. Les premières phases, de compilation et d'analyse des données statistiques, sont en cours. Un comité de pilotage et les premières actions seront mis en place en 2014.



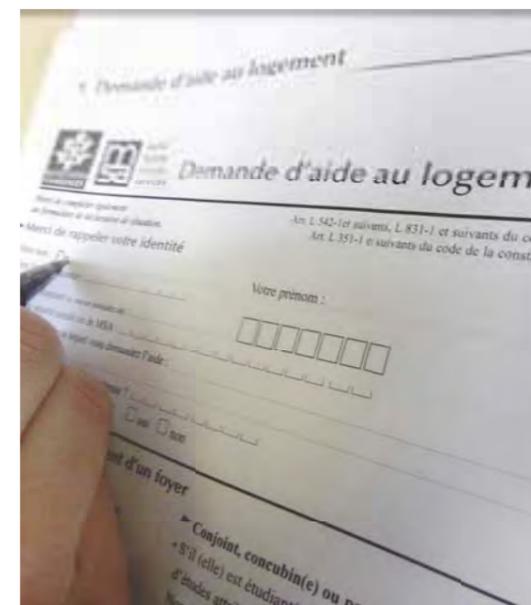
logements ne peut excéder 6 mois et est assortie d'un accompagnement social spécifique. En 2013, 6 ménages (5 célibataires et une famille monoparentale) ont ainsi été hébergés. Cinq d'entre eux étaient salariés.

Un référent dédié auprès de la C.A.F. : le partenariat entre AB-Habitat et la Caisse d'Allocations Familiales du Val d'Oise a permis d'optimiser les échanges d'information pour accélérer le traitement des dossiers « locataires » et « allocataires ».

Procédures contentieuses

Le nombre de **procédures contentieuses en résiliation de bail pour impayés locatifs** a légèrement augmenté (46 dossiers supplémentaires). Cette augmentation est toutefois limitée grâce à l'implication forte des chargés du Précontentieux et des services sociaux (internes et externes à l'Office). Ceux-ci travaillent le plus en amont possible sur la dette locative pour trouver des solutions alternatives à l'engagement d'une procédure judiciaire.

Dans le même temps, **77 dossiers ont été ouverts pour troubles**, l'Office veillant à ce que les locataires vivent dans des résidences calmes et sûres.

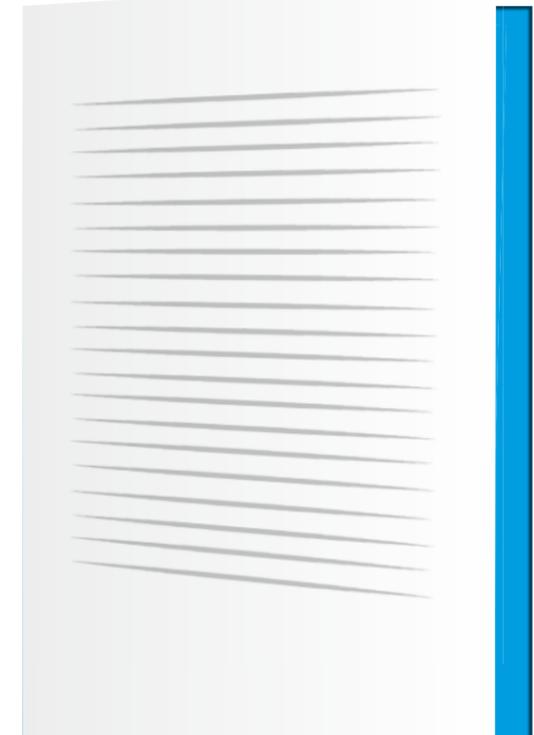




AUX COTES DES LOCATAIRES, AU QUOTIDIEN

3

La présence humaine sur le terrain est essentielle. Elle permet d'être à l'écoute des locataires et de leur répondre de manière personnalisée. C'est la garantie d'un lien social de qualité.





Améliorer les services

Assurer l'entretien quotidien des résidences, c'est développer une **maintenance patrimoniale réactive, innovante** et de qualité pour pérenniser le bâti. Pour cela, l'Office a poursuivi la refonte des marchés d'entretien, la mise à niveau des équipements et la professionnalisation des équipes. 1,7 millions d'euros ont été consacrés à l'entretien courant.



Avec 11 ouvriers qualifiés du bâtiment, la **Régie de Travaux** intervient dans la remise en état des logements vacants et la réparation des parties communes. Depuis 4 ans, ces compétences sont aussi mises à disposition dans le cadre du **Service Plus**. **Les locataires ont la possibilité de faire réaliser de petits travaux de réparations locatives à des coûts maîtrisés. 147 locataires** y ont fait appel cette année, pour un **coût moyen de 150 €**.

L'informatisation des Etat des Lieux s'est poursuivie : gain de temps, optimisation des documents contractuels, maîtrise des dépenses... La saisie instantanée des informations sur tablette s'accompagne désormais de l'automatisation des commandes de travaux. Près de 2000 Etats des Lieux ont été réalisés (contre 1 200 en 2012).

LA TRANQUILLITE PUBLIQUE

AB-Habitat met en œuvre les conditions nécessaires à une vie paisible dans les 150 résidences de son patrimoine.

- L'Office forme régulièrement ses agents, et particulièrement ses agents de terrain, à la **gestion des troubles et des conflits**. Aux côtés des équipes, la direction de l'Office **dépose systématiquement plainte** en cas d'agression de l'un de ses agents (y compris lors d'agressions verbales).
- **La sécurisation passive** est étudiée lors de chaque projet de résidentialisation : fermeture de certains passages, mise en place de systèmes Vigik, renforcement de l'éclairage ...
- **Pour lutter contre la récidive**, l'Office accueille tous les ans, des personnes condamnées à des Travaux d'Intérêts Généraux (T.I.G.).
- Enfin, AB-Habitat s'engage dans la chaîne de traitement de la prévention de la délinquance, **en participant à des groupes de travail au niveau national** (réfèrent expert à l'USH, groupe de travail à l'Assemblée Nationale, participation à la stratégie nationale de prévention de la délinquance...).



La proximité

5 agences au cœur du patrimoine

Cinq agences (4 à Argenteuil, 1 à Bezons) assurent aux locataires tous les services relevant de la vie du bail : signature, gestion, traitement des demandes techniques et administratives. Pour répondre aux nouveaux enjeux, la qualification professionnelle des Chargés de Gestion Locative se poursuit. Ils deviennent ainsi progressivement, l'interlocuteur unique des locataires.

L'accueil est aussi assuré dans **21 loges où les locataires accèdent à un premier niveau d'information technique**. En 2013, ces points d'accueil ont été entièrement rénovés.

« Je me rends à mon agence quand je ne comprends pas un document. On m'explique directement, c'est plus agréable et moins stressant. »

89 gardiens
21 aide-gardiens



Proposer des stationnements adaptés

5890 emplacements de stationnement sont aujourd'hui proposés à la location. Pour permettre au plus grand nombre d'accéder à une place sécurisée, le Conseil d'Administration a décidé le gel des loyers de stationnement pour l'année. Parallèlement, des investissements importants ont été entrepris dans les parkings La Marche et Général Leclerc à Argenteuil et Christophe Colomb à Bezons : mise en place de la vidéo-protection, amélioration de l'éclairage, sécurisation des accès, remise en peinture et renforcement du nettoyage.

5 890
emplacements
de stationnement
proposés à la location



Renforcer la sécurité incendie du patrimoine

Le service Proximité a initié une nouvelle politique de suivi de la sécurité « bâtiments » et des contrôles « incendie » en 2013. Un Responsable Sécurité des Bâtiments a été recruté et a mené sur l'ensemble du patrimoine, un diagnostic des équipements de sécurité et d'incendie. Tous les collaborateurs de proximité ont également bénéficié d'une formation spécifique.

Accompagner les copropriétés en difficulté

Propriétaire de 276 logements dans une trentaine de copropriétés, AB-Habitat participe activement à la vie de ces ensembles par une activité soutenue de Syndic.

Dans le cadre du dispositif ANRU consacré au redressement des copropriétés en difficulté, AB-Habitat a signé en 2012, une convention de partenariat avec la Ville d'Argenteuil. Axée sur certaines copropriétés dégradées, dans le quartier du Val Nord, l'intervention se décline en 4 étapes :

- Acquisition du logement dans le cadre des ventes par adjudication ;
- Relogement du ménage occupant ;

LES ENQUÊTES :

INDICATEURS DE SATISFACTION

Au cours de l'année, 11 enquêtes ont été menées au titre de la démarche qualité. Il s'agit pour l'Office de recueillir des informations précieuses sur la qualité des services rendus, des logements livrés ou encore des réhabilitations réalisées.



- Rénovation du logement ;
- Cession dans un délai de trois ans sur le modèle de l'accession sociale à la propriété.

Depuis la signature de cette convention, 16 logements ont été acquis.



Renforcer le lien social

Avec un patrimoine de près de 11 000 logements dans l'agglomération, l'Office est un acteur local incontournable. Concertation locative, soutien aux commerces de proximité, développement des actions valorisant les solidarités, AB-Habitat s'engage pour favoriser le dialogue entre les habitants et pour créer de vrais lieux de vie, au cœur des quartiers.

« Ce que j'aime, c'est la vie dans mon quartier. Ce n'est peut-être pas le plus beau, mais je n'en changerai pour rien au monde. »

Prendre part à la vie de quartier

CONCERTER ET ASSOCIER LES LOCATAIRES

AB-Habitat trouve auprès des **33 amicales de locataires, de véritables partenaires**. Ainsi, avant tout projet de travaux, l'amicale de la résidence est concertée. S'instaure alors un dialogue constructif dans lequel l'avis des locataires est pris en compte. La parole est également donnée aux locataires et/ou à leurs représentants pour exprimer leurs attentes, tout au long de l'année.

Dans chaque agence, un Conseil de Concertation Locative réunit 2 fois par an les Administrateurs Locataires au Conseil d'Administration et les représentants des amicales de locataires pour les informer et échanger sur les interventions à engager sur le patrimoine, ou sur le déploiement de dispositifs spécifiques tels que la vidéoprotection dans les parkings souterrains.



DYNAMISER LES ACTIVITES DE PROXIMITE

L'offre locative d'AB-Habitat intègre **400 locaux commerciaux et d'activité**. En 2013, AB-Habitat a acquis **18 nouveaux locaux d'activité** et permis l'ouverture de **8 commerces de proximité** (Fruits et Légumes, Fleurs, Pâtissier, Chocolatier, Glacier), **5 associations** et **5 cabinets médicaux** ou paramédicaux sur le territoire.

33
amicales
de locataires

SOUTENIR LES SERVICES MEDICAUX DE PROXIMITE

Réalisé dans le cadre du PRU du Val d'Argent, le centre médical des terrasses entre dans cet objectif. La structure de 115 m² est accessible aux personnes à mobilité réduite et accueille 3 bureaux de consultation pour les médecins généralistes.



PARTENARIAT AVEC LE GARAC

L'Ecole nationale des Professions de l'Automobile, forme (du CAP au diplôme d'ingénieur) les mécaniciens, techniciens et commerciaux automobile de demain. En signant une convention avec cette école située en centre-ville d'Argenteuil, AB-Habitat s'engage à faire entretenir, par les étudiants, 7 de ses véhicules pendant un an. L'opération sera reconduite en 2014.



FOCUS

S'engager pour l'insertion

Près de 30 000 heures de travail réparties sur 18 chantiers de construction, de réhabilitation ou d'entretien du patrimoine, ont été consacrées à **l'insertion par l'emploi de publics en difficulté professionnelle**. Par ailleurs, deux marchés spécifiques (portant sur des travaux de remise en état de logements vacants et le nettoyage de certaines résidences) ont été attribués à des structures employant exclusivement des collaborateurs en insertion.

Un **stage Insertion Emploi** a été mis en place avec le P.L.I.E. (Plan Local d'Insertion par l'Emploi) et ABC Formation dans une démarche de professionnalisation aux métiers du BTP. 22 jeunes gens ont travaillé à la requalification des Locaux Communs Résidentiels des résidences Berionne Ecureuil et Martin Luther King à Argenteuil.

Pour la quatrième année, le **chantier éducatif** réunit 6 jeunes habitants du quartier des Berges de Bezons, pendant les congés scolaires. Piloté conjointement par l'association d'insertion Berges et la régie de quartier et encadrés par des professionnels, ils ont rénové le LCR de la résidence des Sycomores. AB-Habitat a fourni les matériaux nécessaires et a subventionné une semaine de vacances en contrepartie du travail effectué.





Créer des liens au cœur des résidences

Des projets spécifiques sont portés par AB-Habitat au cœur même des résidences, pour répondre de manière très précise, à chaque enjeu local.

« TOUS EN SCENE » A CHAMPAGNE

Les résidences Champagne, Roussillon et Bordelais rassemblent 588 logements dans un ensemble immobilier assez isolé du reste du territoire. Pour créer du lien social entre les habitants, un travail d'accompagnement théâtral par la *Compagnie pour l'Artisanat des Menteurs* a été mis en œuvre, présentant avec humour les travers individuels des locataires et leurs conséquences collectives.

Les ateliers ont regroupé 15 locataires et ont donné lieu à une représentation devant les autres habitants.

LE PARTENARIAT AVEC L'ARGENTEUIL FOOTBALL CLUB

Le partenariat a été poursuivi en 2013. En contrepartie de la subvention accordée par l'Office, le Club propose des actions spécifiquement destinées aux jeunes publics des résidences : animation de trois ateliers sur le patrimoine pendant les vacances scolaires et organisation de deux tournois pour inaugurer les Terrains Sportifs de Proximité des résidences Bellevue et Belvédère, à Orgemont.



« Avec mes copines, on va à l'atelier de plantations. On adore les fleurs. Cette année on nous a offert un diplôme de petit jardinier ! C'était trop cool. »

LES PETITS JARDINIERS

Chaque année en juin, les jeunes locataires fleurissent leur cité au cours d'un atelier de jardinage. Pilotée par les gardiens, l'opération « les petits jardiniers » remporte un vif succès. L'occasion pour l'Office de sensibiliser les plus jeunes au respect des espaces verts et pour les gardiens de tisser des liens conviviaux avec les locataires.



AB-Habitat soutient aussi les projets des mairies de quartiers et des centres sociaux favorisant le lien social : ateliers de jardinage au Prunet, Convivialité et Gernoir à Bezons, Fête de quartier à Orgemont, Mai des artistes à Argenteuil... La participation à ces opérations est en hausse grâce à la forte implication des habitants dans l'animation des projets.



LA SEMAINE DE LA COURTOISIE

Du 9 au 13 décembre 2013, la première Semaine de la Courtoisie a été organisée dans les 5 agences et à l'accueil du Siège. Cette opération de sensibilisation a réuni, pour des temps d'échanges privilégiés, les agents et locataires autour de thématiques telles que la qualité d'accueil, le respect mutuel, et l'écoute.

Temps fort de la semaine, le cocktail de la courtoisie a rassemblé les amicales des locataires, les administrateurs, les membres des Conseils de Concertation Locative ainsi que les agents d'AB-Habitat. Au cours de la soirée, le Président et le Directeur Général de l'Office ont rappelé l'importance de la mobilisation de chacun autour des valeurs de respect et de dialogue.



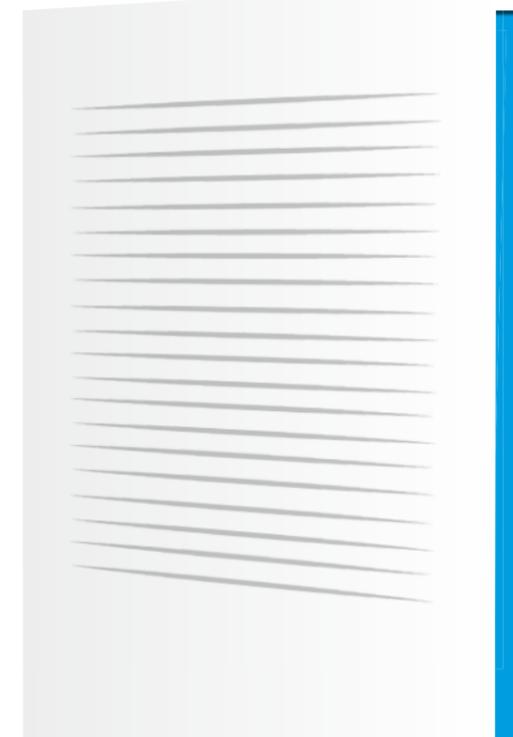
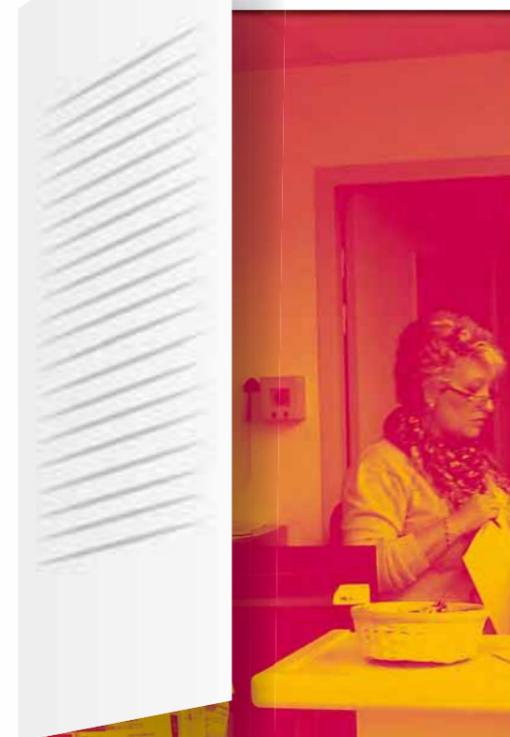
FOCUS



APPORTER DES REponses PERFORMANTES GRACE A LA COMPETENCE DES EQUIPES

Pour apporter les meilleurs services aux locataires,
près de 300 collaborateurs s'impliquent au quotidien.
L'Office favorise une politique de développement
des compétences et des outils professionnels.

4





Les ressources humaines

299
collaborateurs

Gérer les effectifs

299 collaborateurs (138 agents de la Fonction Publique Territoriale et 161 salariés du privé) exercent les missions insufflées par la feuille de route et les engagements du Conseil d'Administration. Le renouvellement des équipes a généré en 2013, 23 embauches en CDI, 5 CDD et 22 emplois saisonniers, qui garantissent le maintien des services dans les résidences pendant les congés estivaux.

Le recours aux missions d'intérim est en net recul en 2013 : 6 contrats (contre 12 en 2012, et 19 en 2011), pour un total de 355 jours de travail. Pour l'Office, cette maîtrise du recours aux contrats précaires s'inscrit dans une politique volontariste d'insertion par l'emploi sur son territoire.

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

- 32 stagiaires en CAP de gardiens d'immeuble
- 12 stagiaires en bac professionnel (+20 %)
- 10 stagiaires en stage « découverte » (niveau 3^e)
- 8 autres stagiaires.

AB-Habitat compte 7,02 % de travailleurs handicapés et va donc au-delà de ses obligations légales (6 %). En 2013, un collaborateur a bénéficié d'une procédure de reclassement individualisée pour garantir son maintien dans l'emploi.

Répartition de l'effectif au 31/12/2013, par sexe et par niveau de qualification, statuts confondus.

Catégorie / Niveau	Femmes	Hommes	Total
Catégorie C / C1	46	145	191
Catégorie B / C2	37	20	57
Catégorie A / C3	20	21	41
Catégorie A / C4	2	8	10
Total	105	194	299

Piloter la masse salariale

Entre 2012 et 2013, la masse salariale a progressé de 4,35 % pour s'établir à 9 153 772 euros. Son coût global est de 14 951 927 euros*, soit une moyenne de 1 384 euros par logement.

Le salaire annuel brut moyen est de 30 615 euros. Tous statuts confondus, le rapport entre la rémunération moyenne des cadres de direction et celle des ouvriers / employés est de 2,94.

*DADS 2013 – Rubrique Frais de Personnel

Développer les compétences

327 620 euros ont été consacrés à la formation continue en 2013, soit 3,58 % de la masse salariale. 97,3 % des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une action de formation au cours de l'année, pour un total de 9 290 heures de formation. 185 collaborateurs, soit presque 62 % des collaborateurs de l'Office, ont bénéficié d'au moins une formation liée à la sécurité.

Conduire les relations sociales

Le Comité d'Entreprise s'est réuni à 15 reprises (dont 1 session extraordinaire et 2 spécifiques à la formation), tout comme les Délégués du personnel qui ont siégé en 12 réunions. Le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail a tenu 4 réunions ordinaires, toujours en présence du médecin du travail.



97,3%
des collaborateurs
ont bénéficié d'au moins
une action de formation
au cours de l'année.

Prévenir les risques psycho-sociaux

Le comité de pilotage du CHSCT a procédé à une analyse des risques psycho-sociaux spécifiques à l'organisme et a élaboré un plan de prévention. Plusieurs actions ont été mises en œuvre, telles qu'une formation de **sensibilisation de l'ensemble de l'encadrement aux risques psychosociaux**, des formations de perfectionnement des collaborateurs en contact avec le public à la relation locataires, ou encore la mise en place de la vidéo surveillance à l'accueil du Siège et des agences.

Animer les négociations

La Négociation Annuelle Obligatoire s'impose à chaque organisme et aux partenaires sociaux qui y sont représentatifs. En 2013, deux syndicats ont participé activement aux négociations. Deux accords ont été conclus, portant sur la NAO et la mise en place de l'intéressement.



327 000 €
consacrés à la
formation continue

LES EMPLOIS D'AVENIR

Le 16 septembre 2013, **AB-Habitat a signé avec Michel Sapin, Ministre du Travail, de l'Emploi et du Dialogue Social, une convention cadre portant sur 10 Emplois d'Avenir.**

➔ **L'objectif de ces contrats est d'offrir une véritable insertion professionnelle à des jeunes peu ou pas qualifiés.**

AB-Habitat s'est inscrit dans ce dispositif en ayant identifié la possibilité d'offrir des emplois venant renforcer la qualité de service auprès des locataires (aide jardinier, aide gardien, assistant administratif).

Le système de tutorat et un plan de formation individualisé assurent aux jeunes une bonne intégration et l'acquisition de compétences métiers nécessaires à la pérennisation de leur emploi. Au 31 décembre, 5 emplois d'avenir ont été pourvus, et la démarche sera poursuivie en 2014.



FOCUS



Les fonctions support

L'informatique

Quatre projets ont été menés en vue d'un lancement en 2014 : la gestion du temps, la gestion technique du patrimoine, l'informatisation des états des lieux et la dématérialisation des factures.

La communication

L'Office veille au bon niveau d'information de ses locataires : réunions d'information lors des démarrages de chantiers, mais aussi inaugurations ou fête dans une résidence... Autant d'événements qui supposent des outils de communication performants : **le journal des locataires Bonjour** est diffusé tous les 2 mois à l'ensemble des locataires, tandis qu'une **lettre d'information «Quoi de neuf»** renseigne les locataires sur l'avancée des travaux de réhabilitation dans leur résidence.

Le site Internet **www.ab-habitat.fr** est également un élément incontournable du dispositif de communication.



Résidence La Haie Normande 15, Argenteuil

La Direction Administrative et Financière

Analyser les finances

La masse financière importante de 2013 (68 181 K€ hors opérations de remboursement) montre la forte activité de l'Office.

Les dépenses d'investissement ont progressé de 36 %, pour s'établir à 77 224 K€, principalement portées par la maîtrise d'ouvrage.

L'année 2013 a vu le déclenchement et l'enregistrement de 5 359 K€ de subventions auprès de nos différents partenaires, et de 64 448 K€ de nouveaux emprunts, principalement auprès de la Caisse des Dépôts.

La gestion de la trésorerie a permis d'anticiper les évolutions des besoins de flux financiers tout le long de l'exercice et de dégager des produits financiers.

	2013
COMMISSIONS D'APPELS D'OFFRE	
Nombre de commissions d'appels d'offre	12
Nombre de marchés attribués	9
LES JURYS DE CONCOURS + MAITRISE D'OEUVRE	
Nombre de jurys	2
Nombre de marchés attribués	0
LES COMMISSIONS AD HOC	
Nombre de commissions Ad Hoc	17
Nombre de marchés attribués	31
LES MARCHES	
Nombre de marchés notifiés	45
MONTANT TOTAL HT DES MARCHES A PRIX FORFAITAIRE NOTIFIAS	11,02 M€

Structurer les marchés

En tant que service support, le Service Marchés :

- définit les règles internes d'achat public (Marchés A Procédure Adaptée, délégation de compétences),
- apporte une expertise juridique sur la passation et l'exécution des marchés,
- pilote directement les procédures d'achat nécessitant la publication d'un avis d'appel public à la concurrence.

Considérant l'intervention croissante d'AB-Habitat sur son patrimoine, des allègements de procédure ont été décidés fin 2012 afin de répondre de manière optimisée aux besoins. Les seuils déclenchant le lancement d'un A.A.P.C. (Avis d'Appel Public à la Concurrence) ont notamment été augmentés afin de réduire les délais.

Négocier pour améliorer les performances financières

La négociation est désormais systématiquement prévue dans le cadre des M.A.P.A. Sur les 8 marchés à prix forfaitaires concernés au cours de l'année, les gains financiers sont estimés à 258 544,33 € HT, soit 3,89 % du montant des dépenses. Sur les marchés à prix unitaires, la baisse des articles est en moyenne de 9 %.

LA CESSIION DU PATRIMOINE DE MONTIGNY LES CORMEILLES

Initié en 2012, le processus de vente du patrimoine de Montigny, s'est concrétisé en 2013 (632 logements). Après une procédure de consultation auprès de 6 bailleurs sociaux, AB-Habitat a engagé des négociations avec les 3 organismes ayant présenté les meilleures offres. A l'issue des échanges et après analyse, le Conseil d'Administration a retenu l'offre du Groupe Villogia pour un montant de 71 277 K€.

Le Groupe Villogia a assorti son offre financière de l'ensemble des garanties et engagements demandés par AB-Habitat et la Commune de Montigny les Cormeilles pour une reprise de ce parc dans des conditions de nature à préserver son caractère social et le niveau de qualité de service aux locataires. La vente est intervenue le 18 décembre 2013. Cette cession entre dans le cadre d'une stratégie de repositionnement sur le territoire de l'Agglomération d'Argenteuil-Bezons.



Gérer les actes comptables

L'année 2013 a été marquée par la **dématérialisation de la chaîne des traitements comptables**, depuis les bons de commande jusqu'aux mandats de paiement auprès du Trésor Public. L'optimisation des traitements s'accompagne d'une maîtrise des consommations d'impression.

Compte Administratif

Les recettes totales nettes pour l'année 2013 s'élèvent à 213 406 K€ dont 172 606 K€ en fonctionnement et 40 800 K€ en investissement (opérations maîtrise d'ouvrage).

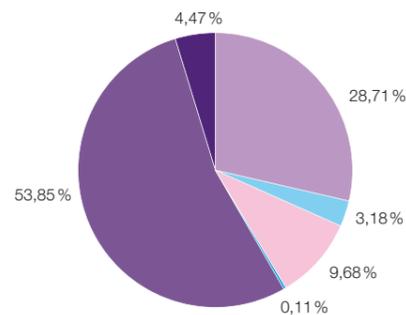
Les dépenses totales nettes pour l'année 2013 s'élèvent à 202 276 K€ dont 125 052 K€ en fonctionnement et 77 224 K€ en investissement (opérations maîtrise d'ouvrage).



Recettes de fonctionnement

Les loyers des logements s'élèvent à 49 554 K€ et les charges facturées à 16 712 K€.

La vente du patrimoine de Montigny est constatée en produits exceptionnels pour 71 277 K€.

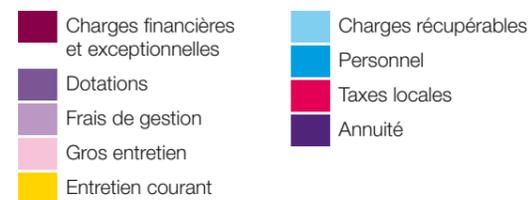
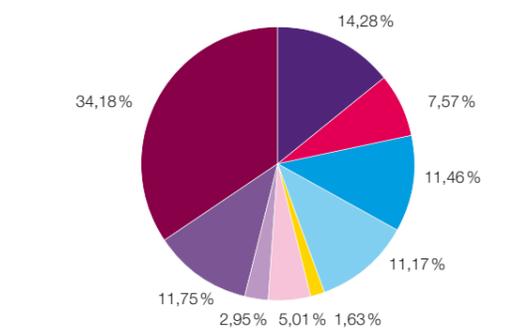


Dépenses de fonctionnement

Les postes majeurs de dépenses sont la charge de la dette avec 17 856 K€ et les charges récupérables avec 13 971 K€.

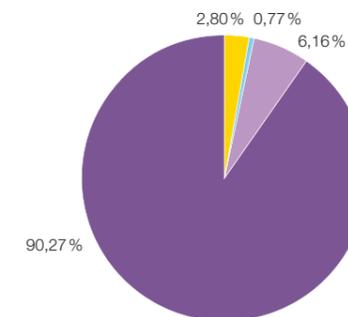
Les dépenses exceptionnelles constatent pour 34 731 K€ la sortie de l'actif lié à la vente du patrimoine de Montigny.

La charge de la dette est constatée à hauteur de 32% des loyers, soit une baisse de 7 points par rapport à 2012.



Recettes directes de maîtrise d'ouvrage (investissements)

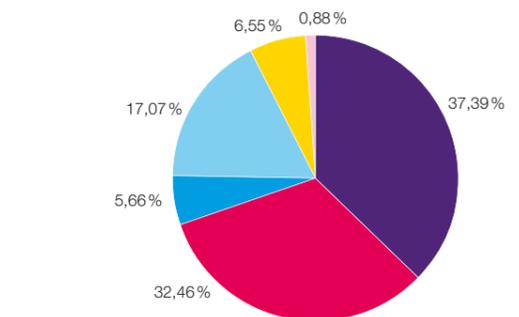
Ces recettes ont principalement concerné les subventions du Département (1 149 K€), de la Région (315 K€), et pour 2 528 K€ de la Communauté d'Agglomération, des villes et divers, ainsi que les emprunts (37 048 K€).



Dépenses directes de maîtrise d'ouvrage (investissements)

Ces dépenses ont principalement concerné :

- 1/ Les acquisitions immobilières : 13 603 K€
- 2/ Les VEFA : 12 357 K€
- 3/ Les constructions neuves/acquisitions améliorations : 17 446 K€
- 4/ Les travaux de réhabilitation : 25 870 K€
- 5/ Les autres dépenses : 7 948 K€ (programmes de gros travaux, voirie et réseaux, adaptation au handicap).



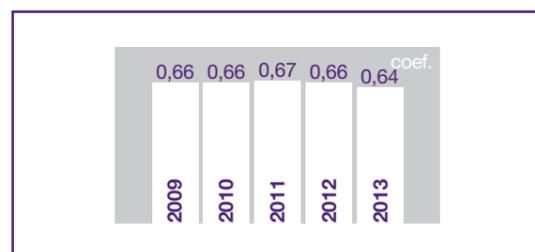
Les principaux ratios financiers

Ratios de structure

Provision pour Gros Entretien / nombre de logements gérés

(6 948 K€ / 10 804 logts = 0,64)

Ce ratio se fonde sur la Provision pour Gros Entretien, auparavant intitulée Provision pour Grosses Réparations. Elle est calculée sur la base d'une programmation pluriannuelle de travaux sur 2 ans. L'année 2013 constate un maintien de la provision, à hauteur des années précédentes.



Comparatif :

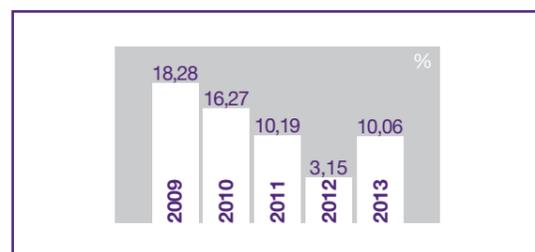
Indice au niveau national pour 2012 : 372 €/logt (médiane)
 Indice pour AB-H pour 2012 : 656 €/logt
 Indice pour AB-H pour 2013 : 643 €/logt

Ratios de rentabilité

Autofinancement de l'exploitation courante / loyers

(5 540 K€ / 55 061 K€ = 10,06 %)

L'autofinancement de l'exploitation courante augmente très fortement sur l'année 2013 (10,06 % des loyers), en raison notamment de la vente du patrimoine de Montigny impactant l'évolution du résultat de l'exercice.



Comparatif :

Indice au niveau national pour 2012 : 7,4 %
 Indice pour AB-H pour 2012 : 3,15 %
 Indice pour AB-H pour 2013 : 10,06 %

Ratios de trésorerie

Trésorerie nette/dépenses mensuelles moyennes

(62 482 K€ / 274 009 K€ * 12 mois = 2,74)

Ce ratio permet d'apprécier la solvabilité à court terme. Au 31/12/2013, l'office avait une trésorerie de près de trois mois de dépenses.



Comparatif :

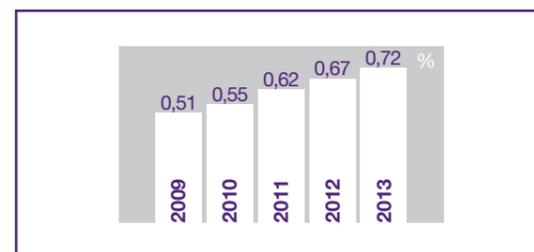
Indice au niveau national pour 2012 : 3,2
 Indice pour AB-H pour 2012 : 0,91
 Indice pour AB-H pour 2013 : 2,74

Ratios de gestion

Taxe foncière / nombre de logements gérés

(7 860 K€ / 10 804 logts = 0,72)

Les taxes foncières, dépenses non récupérables, sont en constante augmentation depuis 2005.



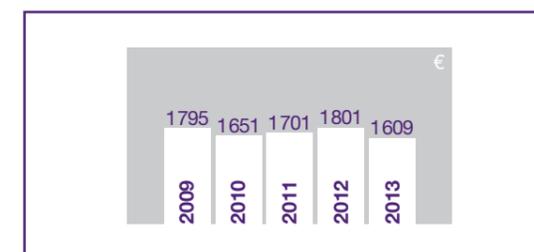
Comparatif :

Indice au niveau national pour 2012 : 438 €/logt
 Indice pour AB-H pour 2012 : 673 €/logt
 Indice pour AB-H pour 2013 : 727 €/logt

Annuité totale / nombre de logements + foyers

(17 853 K€ / 11 092 logts = 1 609 euros)

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



Comparatif :

Indice au niveau national pour 2012 : 1 462 €/logt
 Indice pour AB-H pour 2012 : 1 801 €/logt
 Indice pour AB-H pour 2013 : 1 609 €/logt

Taux de vacances de plus de trois mois

(397 logts / 10 804 logts = 3,67 %)

Ce ratio progresse légèrement compte tenu des logements mis en vacances structurelles dans le cadre des travaux de réhabilitation (au Val d'Argent : Coudray – Renoir – Sisley – Clémenceau), de réhabilitation douce (Joliot Curie et Champagne) et à l'impact de l'accroissement des délais de relocation ou location des opérations neuves.



Comparatif :

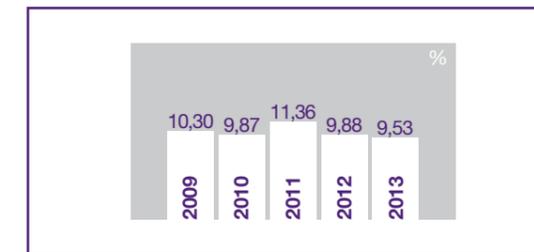
Indice au niveau national pour 2012 : 3,0 %
 Indice pour AB-H pour 2012 : 2,96 %
 Indice pour AB-H pour 2013 : 3,67 %

Créances locataires / loyers et charges récupérées

(6 849 K€ / 71 845 K€ = 9,53 %)

Ce ratio concerne un montant de créances à un instant T, le montant arrêté est par nature sujet à des variations prononcées d'un jour sur l'autre.

Le montant des créances à fin 2012 et 2013 est revenu à un niveau habituel après une situation plus prononcée à fin 2011.



Frais de personnel/loyers

(10 597 K€ / 55 061 K€ = 19,25 %)

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

Toutefois, la masse salariale pour AB-Habitat reste en pourcentage des loyers, proche de la médiane des offices (cf. comparatif ci-dessous).



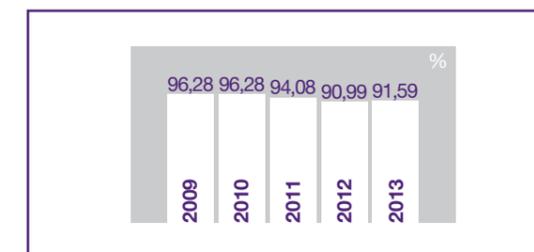
Comparatif :

Indice au niveau national pour 2012 : 18,5 %
 Indice pour AB-H pour 2012 : 18,8 %
 Indice pour AB-H pour 2013 : 19,2 %

Taux de récupération des charges locatives

(16 784 K€ / 18 325 K€ = 91,59 %)

Les différentes années montrent un bon taux de récupération.





Office Public de l'Habitat d'Argenteuil-Bezons
39, boulevard Léon Feix - 95107 Argenteuil Cedex
Tél : 01 34 23 51 51 - Fax : 01 34 23 52 06
www.ab-habitat.fr