

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019





La résidence du Tronc à Orgemont (Argenteuil)

SOMMAIRE

PAGES 3 > 7

- > L'éditorial du Président
- > Le conseil d'administration & le comité de direction
- > L'éditorial du Directeur général
- > Le calendrier des événements marquants & les chiffres clés 2019

PAGES 8 > 11

LE SECTEUR 1 : BEZONS

Diversifier & accompagner

PAGES 12 > 15

LE SECTEUR 2 :

CENTRE-VILLE / ARGENTEUIL

Entretenir & animer



Perspective du programme Golden Green (Bezons)



L'atelier Solicycle à la résidence des Lilas (Bezons)



Les Petits & grands jardiniers à la résidence Allegoria, Val d'argent (Argenteuil)



Le défilé des moutons à Orgemont (Argenteuil)

PAGES 16 > 19

LE SECTEUR 3 :

VAL D'ARGENT / ARGENTEUIL

Développer & impulser

PAGES 20 > 23

LE SECTEUR 4 :

ORGEMONT / ARGENTEUIL

Réhabiliter & innover

PAGES 24 > 28

LE SIÈGE & LES SERVICES SUPPORTS

Encart central :

PLAN DU PATRIMOINE & RÉSULTATS FINANCIERS

Nous remercions les partenaires et les collaborateurs qui ont apporté leur contribution à la réalisation de ce rapport d'activité.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION > Salah Lounici

DIRECTEUR DE LA RÉDACTION & ENTRETIENS > Mathieu Rouault

PILOTAGE, COORDINATION & RÉDACTION > Isabelle Dubois

ILLUSTRATIONS > Patrice Vaidie

CRÉATION GRAPHIQUE & MAQUETTE > Le Miroir créa

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES > AB-Habitat, Anthony Voisin, Lansy Siessie L'Imagerie.fr, Thibault Chaffotte/Le Parisien

IMPRESSION > Corlet Numeric

TIRAGE > 400 exemplaires

VISUEL DE COUVERTURE > Projet d'immeuble AB-Habitat, Bezons Cœur de ville, architecte Makan Rafadjou



La résidence Lucie Aubrac (Bezons)



LE LOGEMENT, UN ESPACE DE VIE FONDAMENTAL

« IL EST IMPORTANT QUE L'ÉTAT REDONNE LES MOYENS FINANCIERS AUX BAILLEURS SOCIAUX POUR ENTRETENIR ET CONSTRUIRE DES LOGEMENTS. »

Au moment de l'écriture de cet éditorial, la crise sanitaire liée au Covid-19 frappe sévèrement le monde en commençant par les pays industrialisés et particulièrement le continent européen. Le constat de tous ces décès est insupportable et nombreux sont ceux qui disent qu'en France, ce nombre important de morts aurait été évitable si notre système de santé n'avait pas subi toutes les coupes budgétaires drastiques de ces dernières décennies.

Mais avant tout, **je souhaite honorer la mémoire de toutes les victimes** à travers le monde, remercier toutes ces forces vives qui se sont mobilisées pour sauver des vies, pour accompagner les plus vulnérables, permettre l'approvisionnement en produits essentiels, et maintenir propres nos espaces communs.

Face à cette situation inédite, AB-Habitat a maintenu sa présence sur le terrain pour que l'environnement de vie des locataires reste propre et accessible. **Je remercie ici toutes les équipes de notre Coopérative** mobilisées depuis le début – gardiens, employés d'immeuble, de la régie-brigade, les techniciens, les collaborateurs des agences et du siège, les personnels en télétravail, tous les collaborateurs – qui ont assuré, de près ou de loin, la continuité de service. AB-Habitat a été exemplaire dans notre département et notre Coopérative compte bien poursuivre sa mission de service public auprès de ses locataires

Le confinement s'est imposé à tous et être bien logé revêt tout son sens. **Un logement décent pour tous doit aussi redevenir une priorité.** Les décennies se suivent et les mots « guerre et crise » s'installent durablement dans notre vocabulaire et dans notre vie quotidienne, sans remettre profondément en cause nos modèles de sociétés.

Il est important pour le devenir du logement social que **l'État redonne les moyens financiers aux bailleurs sociaux pour entretenir et construire des logements** et qu'il accompagne plus fortement les familles fragilisées en augmentant significativement l'APL*.

C'est le sens donné également aux nombreuses mobilisations de notre Coopérative durant l'année 2019, que nous allons poursuivre en 2020 avec les autres bailleurs, les locataires et les défenseurs du logement social.

*Dominique Lesparre
Président d'AB-Habitat*

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2019

Président

M. Dominique LEPARRE

COLLECTIVITÉS ET LEURS GROUPEMENTS

M. George MOTHON
(ville d'Argenteuil)

M^{me} Florelle PRIO
(ville de Bezons)

BAILLEURS SOCIAUX

M^{me} Delphine VALENTIN
(Coopimmo)

M. Frédéric RAGUENEAU
(Les Habitations populaires)

PARTENAIRES SOCIO-ÉCONOMIQUES

M. Jean-Albert AMOROS
(Action logement)

M. Christophe FORGET
(Caisse d'épargne IDF)

M. Vincent LOURIER
(Fédération nationale
des Coopératives HLM)

M. Nicolas BOUGEARD

M^{me} Chantal COLIN

M. Philippe DOUCET

M^{me} Geneviève DUBOURG

M. Georges FRESNEAU

M^{me} Nadia METREF

M. Christian OURMIÈRES

M^{me} Christine ROBION

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

M. Marcel CARLIER

M. Daniel HOMMEAU

VOIX CONSULTATIVES

Deux représentants
des salariés,
membres du CSE

M. Daniel BLANC

M^{me} Cécile SELLIER

CENSEURS

M. Mohand GHILAS

M^{me} Renée KARCHER

M. Michel TÉTART

M. Jean-Yves VAYSSIÈRES

LES NOUVEAUX SOCIÉTAIRES

SALARIÉS

32 sociétaires agréés
au 31/12/2019

UTILISATEURS

19 sociétaires agréés
au 31/12/2019

5 SÉANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET 24 DÉLIBÉRATIONS POUR L'ANNÉE 2019



Affichage sur le siège à l'occasion
de la conférence de juin (voir p. 7)

LE COMITÉ DE DIRECTION AU 31 DÉCEMBRE 2019

Directeur général

M. Salah LOUNICI

Secrétaire général et directeur juridique

M. Brahim TERKI

Directeur du développement et de l'accès social

M. Patrick CODELUPPI

Directrice administrative et financière

M^{me} Carine FEKAM

Directrice de la proximité et des politiques sociales

M^{me} Pélagie N'GUESSAN

Directeur du patrimoine et de la maintenance

M. Patrick PETRA

Directrice des ressources humaines et des services supports

M^{me} Cécile RODRIGUES

Chef de cabinet du Président

M. Mackendie TOUPUISSANT



La résidence de Mathilde (Bezons)



L'ÉDITORIAL DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

UNE ANNÉE SOUS LE SIGNE DU DÉVELOPPEMENT ET DE LA DÉFENSE DES VALEURS DES COOPÉRATIVES

« L'ANNÉE 2019 AURA ÉTÉ POUR NOTRE COOPÉRATIVE
EXCEPTIONNELLE À BIEN DES ÉGARDS. »

5

Avant de revenir sur les grands moments de notre Coopérative en 2019, je tenais tout d'abord à saluer la mobilisation et l'engagement de l'ensemble des collaborateurs d'AB-Habitat lors de cette crise sanitaire exceptionnelle que nous traversons. Fidèles aux valeurs portées par l'ensemble des Coopératives Hlm, **nous avons su demeurer au plus près de nos locataires en adaptant notre fonctionnement**, dans le respect strict des contraintes sanitaires pour tous nos collaborateurs.

L'année 2019 aura été pour notre Coopérative exceptionnelle à bien des égards. Côté développement de notre patrimoine, la loi Elan nous imposait d'atteindre le seuil des 12 000 logements. J'ai annoncé à l'ensemble des collaborateurs que notre Coopérative disposerait de ce volume au 1^{er} janvier 2021. Cet impératif gouvernemental nous aura poussé à accélérer notre développement tant en termes d'acquisitions de biens immobiliers auprès d'autres bailleurs sociaux ou dans le parc privé, qu'en construisant des logements neufs. **Nous conserverons ainsi notre indépendance et notre autonomie**, en demeurant au plus près de nos locataires et accédants.

L'année 2019 a par ailleurs vu la mise en place de nouveaux outils comme l'**espace locataire** (extranet), outil si important en période de confinement pour nos locataires. Le **sociétariat à destination des salariés et des locataires** a également été initié et mis en place avec le but de faire participer le plus grand nombre à la vie de notre Coopérative.

Nouveauté cette année, vous découvrirez tout au long de la lecture de ce rapport d'activité le détail de nos actions, **territoire par territoire**. J'ai souhaité cette approche plus territoriale car encore une fois la proximité avec nos locataires fait notre force et résonne en écho aux valeurs portées par les Coopératives Hlm.

Salah Lounici
Directeur général d'AB-Habitat

LE CALENDRIER DES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS

JANVIER / FÉVRIER

LES ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

En février, les locataires d'AB-Habitat ont voté pour leurs **2 représentants** de locataires, choisis parmi 5 listes concurrentes. Les 2 représentants siègeront pendant 4 ans au Conseil d'administration de la Coopérative.

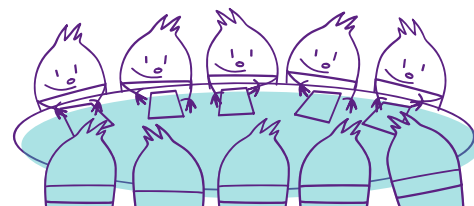


FÉVRIER / AVRIL JUILLET / OCTOBRE

LES 1^{ÈRE} ET 2^E SAISONS D'ARCHICHOUE

En février et avril, ont eu lieu les 2^e et 3^e stages de la 1^{ère} saison d'Archichouette (ateliers d'initiation à l'architecture, voir p. 15). Et en juillet, une visite guidée a été organisée pour des locataires d'Argenteuil et Bezons par une architecte du CAUE* du Val d'Oise, de la **résidence Christophe Colomb** à Bezons, construite par **Jean Nouvel** en 1993.

* Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.



AVRIL / SEPTEMBRE

L'OUVERTURE DU SOCIÉTARIAT AUX COLLABORATEURS ET AUX LOCATAIRES

Depuis début avril, tous les collaborateurs de la Coopérative ont la possibilité de devenir sociétaire en souscrivant une part sociale d'un montant de 20 €.

Depuis septembre, ce sont les utilisateurs (locataires, commerçants...) qui sont associés au fonctionnement de la Coopérative puisqu'ils peuvent, en tant que sociétaires, prendre part aux votes lors des Assemblées générales.

MAI / OCTOBRE

LES PETITS & GRANDS JARDINIERS 2019

Cette année, les Petits jardiniers se sont agrandis avec :

- un événement au printemps, associé aux **50 ans de la résidence Balmont** à Orgemont (Argenteuil) :
- 12 résidences / 150 locataires (majoritairement des enfants)
- Une démarche de plantations durables

- Le développement de la transversalité et la mobilisation des savoir-faire des collaborateurs (équipe communication, ouvriers de la brigade et gardiens volontaires...) qui se sont concrétisés pour la 1^{ère} fois par un **déjeuner de remerciements** en décembre avec tous les participants.



JUIN À OCTOBRE

DES "TONDEUSES ÉCOLOGIQUES" SUR LA BUTTE CHAMPAGNE-ROUSSILLON

AB-Habitat souhaitait depuis un certain temps développer l'écopastoralisme dans le cadre de ses **actions de développement durable**. Le choix du site et d'une association fournissant les moutons adaptés ont abouti début 2019. Le troupeau s'est installé début juin et a reçu un accueil très favorable des habitants du quartier qui ont participé à différents ateliers jusqu'en octobre (voir p. 23).



LES CHIFFRES CLÉS 2019



11 480
LOGEMENTS
AU 31 DÉCEMBRE 2019

344
LOCAUX D'ACTIVITÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2019

TAUX DE ROTATION
DES LOGEMENTS :
4,72 %

25 425
DEMANDEURS
DE LOGEMENTS

→ **15 425**
À ARGENTEUIL
(DONT 6 000 HABITENT
DÉJÀ LA COMMUNE)

→ **10 000**
À BEZONS
(DONT 2 000 HABITENT
DÉJÀ LA COMMUNE)

659
DOSSIERS EXAMINÉS
EN COMMISSION
D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS
ET D'OCCUPATION
DES LOGEMENTS (CALEOL)

385
LOGEMENTS ACQUIS
AUPRÈS D'AUTRES
BAILLEURS SOCIAUX

54,6 M d'€
DE LOYERS PAYÉS

98,7 %
TAUX DE RECouvreMENT
DES LOYERS

258
COLLABORATEURS
AU 31 DÉCEMBRE 2019



JUIN CONFÉRENCE DE PRESSE « HLM EN DANGER, ON NE LÂCHE RIEN ! »

Le 5 juin 2019, **Marie-Noëlle Lienemann**, Présidente de la Fédération des Coopératives HLM et Sénatrice de Paris, était aux côtés de Dominique Lesparre et de Salah Lounici, Président et Directeur général d'AB-Habitat pour une conférence de presse visant à alerter les pouvoirs publics et les locataires sur les conséquences catastrophiques des mesures gouvernementales sur le secteur HLM.

SEPTEMBRE LA MISE EN PLACE DE L'ESPACE LOCATAIRE

À partir du 1^{er} septembre 2019, les locataires ont pu créer leur espace locataire, accessible facilement à partir du site internet. Début décembre, l'espace locataire comptait **1 172 inscrits**, 457 K € de paiements et 400 abonnements à la dématérialisation des avis d'échéance. Un **concours** récompensera en 2020 les 500^e, 800^e, 1000^e, 1500^e et 2000^e inscrits.



41 rue Mirabeau ex Batigère (Bezons)

AOÛT / NOVEMBRE ACQUISITIONS DE PATRIMOINE AUPRÈS DE BATIGÈRE, ESPACIL ET IBF

176 logements ont été rachetés au 2^e semestre 2019 à Espacil sur Argenteuil, 142 logements à Batigère et 67 logements à IBF sur Bezons. Ces 385 logements ont été repris en gestion par AB-Habitat au 1^{er} janvier 2020. Ces nouvelles acquisitions de patrimoine, ainsi que celle auprès de Logirep à Bezons en 2020, permettront à la Coopérative de **dépasser le seuil des 12 000 logements** au 1^{er} janvier 2021 fixé par la loi Elan.



ENTRETIEN AVEC DENIS VALOGNES, Directeur de l'agence de Bezons

« Après huit ans de direction de l'agence AB-Habitat du centre-ville d'Argenteuil, j'ai été ravi en arrivant à Bezons de voir le nombre important d'associations et d'amicales de locataires très investies dans la vie de leur résidence. C'est une agence très dynamique : dans les mois à venir son patrimoine va s'accroître de près de 30% avec 900 nouveaux logements. »

EN CHIFFRES -

24

GARDIENS, GARDIENS COORDONNATEURS
ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES SUR LE TERRAIN

+927

LOGEMENTS ATTENDUS D'ICI FIN 2021
EN LOCATIF SOCIAL ET EN ACCESSION SOCIALE
À LA PROPRIÉTÉ



84

LOCAUX D'ACTIVITÉS

DONT

4

LOCAUX ASSOCIATIFS



Perspective du cabinet
d'architecture Makan Rafadjou pour
le nouveau cœur de ville de Bezons.

BEZONS

Dans cette ville de 29 000 habitants, le parc locatif est composé à 40% de logements sociaux. AB-Habitat en est le **premier bailleur social** avec plus de 2 500 logements dans une quarantaine de résidences. L'activité de la Coopérative, sur ce territoire en pleine mutation, se diversifie : développement de programmes d'accession sociale à la propriété, reprise en gestion de patrimoines d'autres bailleurs ou achat de logements locatifs neufs en VEFA... D'ici deux ans environ, le patrimoine d'AB-Habitat à Bezons **aura ainsi augmenté d'un tiers**.



L'**agence de proximité** est située à deux pas d'une des plus importantes résidences de la ville, Roger Masson, avec ses 230 logements. L'agence compte **33 collaborateurs** et déploie sur le terrain 24 gardiens, coordonnateurs gardiens et employés d'immeubles. Cette agence gère **2 655 logements** et 2 423 emplacements de parking, répartis dans 45 résidences, dont un foyer de 60 chambres.

LE SECTEUR



UN TERRITOIRE EN PLEINE MUTATION
SUR LEQUEL AB-HABITAT SE DÉVELOPPE
ET SE DIVERSIFIE...

DIVERSIFIER & ACCOMPAGNER



Perspective du cabinet
d'architecture Nomade
pour la résidence de Mathilde,
rue Édouard Vaillant



**ENTRETIEN AVEC
LE PROMOTEUR DE « VILLA
VAILLANT VERSION ZEN »**

FRANÇOIS-XAVIER ROTH,
Directeur général
de Perspective Habitat

« J'ai réalisé pour AB-Habitat,
26 logements en accession sociale
à la propriété dans une résidence
de 37 logements et 2 commerces,
Villa Vaillant à Bezons. Pour un
promoteur-constructeur, réaliser
un immeuble en accession sociale,
c'est considérer que le bénéfice
d'une opération ne se quantifie pas
uniquement sous son aspect financier.
C'est offrir à la communauté le seul
bénéfice qui ne se déprécie jamais, celui
d'œuvrer pour le plus grand nombre. »

... AVEC DES PROGRAMMES D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN COURS EN 2019 (71 lgts en accession) :

- **Villa Vaillant** (16 lgts) : livrée en janvier 2020,
- **Résidence de Mathilde** (25 lgts PSLA / 5,65 M d'€) : à livrer en juin-juillet 2020,
- **Le Hameau Fleuri** (14 maisons) : à livrer au 3^e trimestre 2020,
- **Golden Green** (16 lgts) : commercialisation en 2020.

... AVEC EN 2019 DES ACQUISITIONS DE PATRIMOINE (364 lgts locatifs) :

- **Rue Mirabeau** (142 lgts / Batigère) : repris en gestion au 01/01/2020,
- **33-35 rue Victor Hugo** (67 lgts / IBF) : repris en gestion au 01/01/2020,
- **Rue de Préssensée** (155 lgts / Logirep) : repris en gestion au 31/07/2020.

... AVEC DES ACQUISITIONS EN VEFA EN COURS EN 2019 (518 lgts locatifs) :

- **Bezons Cœur de ville - écoquartier de 2.7 ha** (290 lgts / ALTAREA COGEDIM) : à livrer fin 2020, début 2021,
- **31-37 avenue Gabriel Péri** (29 lgts / Emerige) : à livrer au 2^e semestre 2020,
- **Equinox - Rue Sampaix** (60 lgts / NEXITY) : à livrer au 1^{er} trimestre 2021,
- **Les lumières de Bezons - 60-70 avenue Gabriel Péri** (36 lgts / First Avenue) : à livrer au 1^{er} semestre 2021,
- **96-102 rue Jean Jaurès** (68 lgts sociaux + 35 lgts en résidence sociale + 1 jardin partagé / 18,6 M d'€ / ATLAND) : à livrer en 2022.

... AVEC DES PROGRAMMES MIXTES (79 lgts locatifs) :

- **84-90 rue Jean Jaurès** : (démolition d'un patrimoine ancien en 2020 / projet de reconstruction/Linkcity : 79 lgts intergénérationnels) : à livrer en 2022.

LES TRAVAUX ONT CONTINUÉ DANS LES RÉSIDENCES...

... AVEC EN 2019 DES RÉSIDENTIALISATIONS (aménagement des espaces extérieurs : 202 lgts/578,9 K €)

- **Colonel Fabien** (126 lgts / 340 K €),
- **Claude Bernard** (76 lgts / 238,9 K €).

... AVEC EN 2019 UN ENTRETIEN PROGRAMMÉ (remplacement des portes palières, réfection des toitures terrasses, etc. : 358 lgts / 592,9 K €)

- **Gabriel Péri & Dulcie September** (16 + 60 lgts / 238,9 K €),
- **Les Lilas & Stéphane Hessel** (158 + 124 lgts / 354 K €).



Maquette du chantier de Bezons Cœur de ville qui a compté jusqu'à 800 ouvriers simultanément

... AVEC DES RÉHABILITATIONS EN COURS EN 2019 (276 lgts / 11,4 M d'€)

- **Auguste Renoir** (117 lgts / 5 M d'€) : concertation locative en 2019 - travaux prévus en 2020,
- **Auguste Delaune** (159 lgts / 6,4 M d'€) : études préalables en 2019 - concertation locative prévue en 2020.

...AVEC EN 2019 DES REMPLACEMENTS DE CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES ET DE CHAUFFE-EAUX GAZ (422 lgts / 234 K €)

- **Belles Vues** (104 lgts / 58 K €),
- **Auguste Delaune** (159 lgts / 88 K €),
- **Les Lilas** (159 lgts / 88 K €).

... AVEC EN 2019 DES MODERNISATIONS D'ASCENSEURS :

- **Francisco Ferrer** (113 K €).

DES ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT LOCAL CONTRIBUENT AU CADRE DE VIE ET AU BIEN VIVRE ENSEMBLE DANS LES RÉSIDENCES

- **Petits & grands jardiniers** (ateliers de jardinage participatifs) : 3 résidences en mai 2019 (Stéphane Hessel, Roger Masson, Auguste Delaune) et 3 en octobre 2019 (Stéphane Hessel, Henri Grouès, Auguste Delaune).

CERTAINES DE CES ACTIONS SE FONT EN ASSOCIATION AVEC DES PARTENAIRES ASSOCIATIFS OU MUNICIPAUX

- **Programme Alvéole & Solicycle + Fabrique solidaire de Bezons** (ateliers solidaires de réparation de vélos) de mars à juin 2019 : résidences Les Lilas et Les Glycines, Christophe Colomb, Auguste Delaune.
- **Ateliers d'initiation aux « gestes qui sauvent »** avec les sapeurs-pompiers du Val-d'Oise à la fabrique Solidaire de Bezons en avril 2019.
- **Fête des voisins** : 3 fêtes dans 2 résidences en mai & juin 2019 (Roger Masson, Auguste Delaune).
- **Partenariat avec le centre social municipal La Berthie** (sorties à la mer en juillet-août 2019 et fêtes de Noël dans 2 résidences).



L'atelier Solicycle, résidence des Lilas



Les Petits & grands jardiniers en mai à Auguste Delaune





ENTRETIEN AVEC SYLVAIN TORTOSA, Directeur de l'agence du centre-ville d'Argenteuil

« À mon arrivée, j'ai engagé des travaux importants dans l'agence et notamment à l'accueil pour recevoir nos locataires dans de meilleures conditions. J'ai également cherché à communiquer différemment avec les nombreux collectifs de locataires afin de rendre plus efficaces les rencontres trimestrielles que j'organise avec les amicales de locataires. »

EN CHIFFRES -

UNE AGENCE DE

9

COLLABORATEURS(TRICES) :

- > DIRECTEUR
- > CHARGÉ(E)S DE RELATIONS LOCATAIRES
- > CHARGÉ(E)S DE GESTION LOCATIVE
- > SECRÉTAIRE TECHNIQUE
- > TECHNICIEN DE MAINTENANCE



22

GARDIENS, GARDIENS COORDONNATEURS ET
EMPLOYÉ(E)S D'IMMEUBLES SUR LE TERRAIN



La résidence des Ursulines,
boulevard Léon Feix

CENTRE-VILLE ARGENTEUIL

Bordé par la Seine au sud, le secteur du centre-ville d'Argenteuil s'étend de Bezons à l'ouest à Orgemont à l'est. Industriel en bord de Seine et près de la gare, pavillonnaire au nord, il comporte aussi dans le centre historique une grande concentration d'immeubles sociaux appartenant essentiellement à AB-Habitat.



L'agence est située à l'entrée de la ville, avenue Gabriel Péri, l'une des artères principales d'Argenteuil. Elle compte **31 collaborateurs** qui ont en charge un secteur de **2 900 logements**, répartis dans **95 résidences**, majoritairement construites dans les années 1950-60, ainsi que de **128 locaux d'activités** dont 10 locaux associatifs.

LE SECTEUR



UN TERRITOIRE SUR LEQUEL
AB-HABITAT ENTRETIENT
UN PATRIMOINE HISTORIQUE...

ENTREtenir & ANIMER



Maquette de ville idéale par les enfants des ateliers Archichouette



**ENTRETIEN AVEC
DANIEL CHICHE**
Directeur d'Easy services

« Réussir à lutter contre les nuisibles (rats, souris, blattes...) est un **véritable challenge pour les bailleurs sociaux**, à l'intérieur des logements comme dans les espaces extérieurs. Easy services est en quelque sorte le bras armé d'AB-Habitat avec laquelle nous entretenons un partenariat déjà ancien : **2 personnes** à temps plein sont tous les jours sur le patrimoine de la Coopérative initiées en 2019. »



... AVEC DES RÉHABILITATIONS INITIÉES EN 2019 DONT LES TRAVAUX COMMENCENT EN 2020-21 (257 lgts / 8,75 M d'€) :

- **5 & 8 Hôtel Dieu** (93 lgts / 4,85 M d'€) : à livrer en 2021,
- **Notre-Dame & foyer Soleil** (63 + 37 lgts / 1,8 M d'€) : à livrer au 4^e trimestre 2021,
- **Saints-Pères** (64 lgts / 2,1 M d'€) : démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre. Travaux prévus en 2021.

... OU SONT À L'ÉTUDE EN 2020

(Diagnostic amiante et BPH = Bilan Patrimoine Habitat pour l'obtention d'une certification Cerqual - sorte d'états des lieux avant réhabilitation) :

- **17 Braque,**
- **21/27 Borderel.**

... AVEC UNE RÉSIDENTIALISATION EN 2019

- **71/79 Gabriel Péri** (59 lgts / 65 K €).

... AVEC EN 2019 DU GROS ENTRETIEN (réfection toiture, création abris OM - ordures ménagères -, ravalement, etc.) SUR DE NOMBREUSES RÉSIDENCES (total : 954,8 K €) :

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| • Gabriel Péri centre (100 K €), | • Borderel (50 K €), | • Pierre Joly et Dunant (100 K €), |
| • Gabriel Péri (277,8 K €), | • Espace (35 K €), | • Pierre Guienne (165 K €), |
| • 10/22/24 H. Barbusse (58 K €), | • Liberté Croizat (65 K €), | • André Malraux (54 K €). |
| • Ursulines (50 K €), | | |

... PAR, EN 2019, DES MODERNISATIONS D'ASCENSEURS ET LE REMPLACEMENT DES CHAUFFE-EAUX GAZ

- **4, 6 & 8 Antonin Georges Belin** (123 lgts / 224 K €).

... PAR DES MODERNISATIONS D'ASCENSEURS EN 2019

- **Salvador Allende** (243 K €).

... PAR DES CHANTIERS MENÉS EN INTERNE EN 2019 PAR LA BRIGADE (voir entretien p. 24) : réfection de peinture des halls, caves, etc.

- | | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| • Liberté, | • 8 Pierre Joly, | • Léon Feix. |
|-------------------|-------------------------|---------------------|



Sur l'esplanade Allende, les enfants et l'équipe d'Archichouette fêtent la restitution de leurs travaux

LES ACTIONS D'ANIMATION ET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL, SOUVENT EN PARTENARIAT, SONT NOMBREUSES DANS CE SECTEUR À FORTE DENSITÉ (budget total en 2019 : 26,4 K €)

LES ATELIERS D'INITIATION À L'ARCHITECTURE ARCHICHOLETTE, POUR LES ENFANTS DES RÉSIDENCES ALLENDE ET BRAQUE

- **Partenaires** : CAUE 95 et maison de quartier du centre-ville,
- **1^{re} saison 2018/2019** : 2^e et 3^e stage (février et avril 2019),
- **2^e saison 2019/2020** : 1^{er} stage (octobre 2019).

LES ATELIERS « GRAFF ET MÉMOIRE » POUR LES LOCATAIRES ET LES ENFANTS DE LA RÉSIDENCE 33 CHÂTEAU

- **Partenaires** : l'artiste de street art 'Nexer' et l'association de prévention spécialisée CONTACT (juin à octobre 2019).

FESTIV'ARGENTEUIL (événement artistique intergénérationnel)

LE 15 JUIN 2019 AU MUSÉE SAUVAGE D'ARGENTEUIL

- **Partenaires** : l'association Réseau MOM'ARTRE et la Fabrique solidaire qui a relayé la communication et accompagné nos locataires.

TOURNOI DE FOOT SUR LE TSP - TERRAIN SPORTIF DE PROXIMITÉ - ALLENDE (vacances de Toussaint 2019)

- **Partenaire** : Argenteuil Football Club (AFC).

OPÉRATION DE TRI SÉLECTIF (débutée en octobre 2019 - se poursuit en 2020)

- **Partenaires** : Start-up Yoyo, Citéo & le syndicat Azur, 8 résidences, 330 habitants trieurs, 11 coaches (gardiens), 206 sacs collectés.

LES PETITS & GRANDS JARDINIERS

(ateliers de jardinage participatifs à destination des enfants et des seniors)

- **3 résidences en mai** (Allende, Liberté, 74 Gabriel Péri) et **1 en octobre** (74 Gabriel Péri).
- **Collaboration interservices** : communication, proximité (gardiens volontaires, DAG...) et responsable commandes de végétaux.



© Ph. T. Cheffotte / Le Parisien

Collecte des bouteilles en plastique



ENTRETIEN AVEC CONSTANTIN TRICAUD Chef de projet GRAND PARIS - YOYO

« À Argenteuil, le bailleur social AB-Habitat et le syndicat AZUR ont sollicité la start-up Yoyo pour **améliorer la collecte des bouteilles en plastique** dans les résidences grâce à l'engagement des gardiens. Lancé en octobre 2019 dans le quartier centre-ville, ce dispositif expérimental va permettre d'augmenter les performances de tri au sein de la commune, tout en favorisant le lien social et l'engagement éco citoyen de manière positive et ludique. »

DES ACTIONS ACCOMPAGNANT DES PUBLICS FRAGILES :

RELOGEMENT DES LOCATAIRES DU 33 CHÂTEAU (MOUS = Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale)

- **60 ménages relogés** en 2019,
- **En 2020** : 31 locataires à reloger, + 7 décohabitants.

CHANTIER ÉDUCATIF DE RÉINSERTION RÉSIDENCE CLÉMENT ADER (4 jeunes concernés)

- **Réfection du local LCR** : prévue en 2019 et effectuée en janvier-février 2020,
- **Partenaire** : Association CONTACT.



ENTRETIEN AVEC HAMID LESHAF, Directeur de l'agence du Val d'argenteuil à Argenteuil

« Depuis mon arrivée à l'agence du Val, j'ai cherché à développer encore plus les relations partenariales avec la Ville d'Argenteuil. J'ai également développé un réseau avec des collectifs et amicales de locataires, fondamental dans cette agence la plus importante de notre coopérative en nombre de logements. »

EN CHIFFRES -

32

COLLABORATEURS SUR LE TERRAIN
(GARDIENS ET GARDIENS COORDONNATEURS,
EMPLOYÉS D'IMMEUBLES)

3 366

LOGEMENTS



95

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Square Bretagne, boulevard
du Général Leclerc

VAL D'ARGENT ARGENTEUIL

Le secteur du Val, au nord d'Argenteuil, est le plus étendu mais comporte en réalité 4 pôles concentrant le patrimoine d'AB-Habitat : le plus important sont les Terrasses du Val d'argent nord, quartier construit dans les années 1970 qui a fait l'objet pendant les années 2000 de vastes programmes ANRU. Le Val sud, le Val Notre-Dame et le quartier à la limite de Bezons et de Cormeilles, comptent également des résidences AB-Habitat, plus récentes.



L'AGENCE DU VAL D'ARGENT est située place d'Alembert, en plein cœur du val nord, à proximité de la gare du Val. Elle compte **40 collaborateurs** dont 8 en agence et anime un secteur de **3 366 logements**, 2 foyers (76 équivalents logements) et 1 721 emplacements de parking, répartis dans **52 résidences** ainsi que de **95 locaux** d'activités dont 11 locaux associatifs.

LE SECTEUR



DES ACQUISITIONS DE PATRIMOINE
ET DE GRANDES RÉHABILITATIONS EN PRÉVISION ...

DÉVELOPPER & IMPULSER

La résidence Voie Buissonneuse,
boulevard de la Résistance



**ENTRETIEN AVEC
JULIE LEGRAND**
Responsable du pôle
commerces-copropriétés
chez AB-Habitat

« Notre Coopérative compte **344 locaux d'activités** (commerces, bureaux et locaux professionnels) répartis sur Argenteuil et Bezons. Cette activité commerciale permet à AB-Habitat d'être un acteur important de la vie locale de ces deux villes. De plus, notre Coopérative encourage le développement d'**une activité de syndic** avec les valeurs d'une coopérative, au plus près des copropriétaires. »

EN 2019, DES ACQUISITIONS DE PATRIMOINE AUPRÈS D'UN AUTRE BAILLEUR

SOCIAL : 176 logements à Espacil - Reprise en gestion au 1^{er} janvier 2020

- **Voie Buissonneuse** (104 lgts) au Val nord,
- **Square Bretagne** (72 lgts) au Val sud.

DES RÉHABILITATIONS EN PROJET EN 2019 - travaux prévus en 2021

377 logements / coût global : 16,5 M d'€

Désignation de la maîtrise d'œuvre en cours et diagnostic amiante et BPH = Bilan Patrimoine Habitat (voir p. 14)

- **La Marche** (139 lgts),
- **Square Aquitaine** (225 lgts + 13 lgts diffus).

... ET LE GROS ENTRETIEN S'EST POURSUIVI

GROS ENTRETIEN 2019 (242 logements / 640 K €)

- **Square Anjou** (179 lgts) : réfection des collecteurs en vide sanitaire, extension du parking extérieur, etc.
- **Saint-Exupéry** (63 lgts).

RAVALEMENTS + TRAVAUX DIVERS PARTIES COMMUNES ET LOGEMENTS EN 2019

- **Foyer Jean Baillet** (53 lgts / 90 K €) : portail, portes de halls, boîtes aux lettres, serrurerie et plomberie.
- **Santos-Dumont** (76 lgts / 240 K €),
- **Hélène Boucher** (78 lgts / 250 K €),
- **APAJH** (association adultes et jeunes handicapés) **La Cerisaie** (23 lgts / 59 K €).

DES MODERNISATIONS D'ASCENSEURS EN 2019 (204 K €) :

- **La Cerisaie** (16 K €),
- **La Marche** (98 K €),
- **Paul Éluard** (90 K €).

DES ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT LOCAL IMPULSENT DES ACTIONS DE « BIEN VIVRE ENSEMBLE » DANS CE SECTEUR QUI COMPTE BEAUCOUP DE FAMILLES

• La Semaine européenne du développement durable :

le 5 juin 2019, salle Agora, spectacle théâtral pour les locataires et leurs enfants « Tigrella la sorcière de la déchèterie » par la Cie de l'Escapade (sur le gâchis et le tri sélectif). Puis, salle Saint-Exupéry, jeux pédagogiques et ateliers de fabrication de cosmétiques et produits ménagers et vélo-blender.



Les Petits & grands jardiniers en mai : square Aquitaine



Spectacle sur le tri sélectif dans le cadre de la semaine du développement durable

- **Les Petits & grands jardiniers** (ateliers de jardinage participatifs)
 - > **6 résidences en mai 2019** (Hélène Boucher, Allegoria, Écureuil, Sisley, Haie normande 15, Square Aquitaine),
 - > **3 résidences en octobre 2019** (Sisley, Haie normande 15, Square Aquitaine) : plantation de bulbes à fleurs et de viola cornuta.
- **La Fête des voisins** : 1 résidence en juin 2019 (Square Anjou, avec l'amicale des locataires).

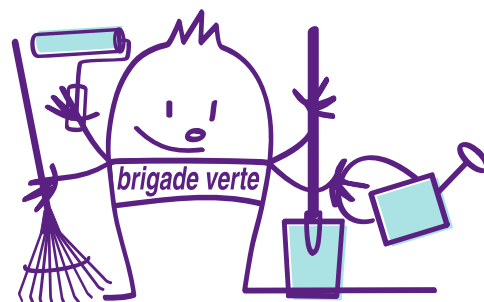
EN 2020, SONT PRÉVUS :

- **Le chantier éducatif Voie Buissonneuse** : remise en peinture des couloirs de 104 caves
 - > **Partenaire** : Association Le Valdocco (association de prévention spécialisée),
 - > Nombre de jeunes concernés : 10.
- **« Viens dans mon quartier »** (réalisations artistiques avec les habitants pour l'image du quartier)
 - > Partenaire : Association Metropop / été & automne 2020.



ENTRETIEN AVEC M^{me} SOUMBOUNOU Présidente de l'amicale des locataires d'Hélène Boucher

« J'ai créé cette amicale en 2018. Aujourd'hui, nous sommes **une dizaine de personnes** à la faire vivre. C'est très important car cela facilite le contact avec AB-Habitat pour régler des situations que notre gardien ne peut pas régler seul. Une amicale, c'est fondamental pour que tout le monde puisse vivre en paix. »





ENTRETIEN AVEC SYLVAIN TORTOSA, Directeur par intérim de l'agence d'Orgemont à Argenteuil.

« À La suite du départ à la retraite de la Directrice de l'agence, j'ai repris la direction de celle-ci par intérim. Des projets de réhabilitation importants sur certaines résidences continuent, à l'image de la résidence Champagne : 379 logements et près de 17 millions d'euros d'investissement qui nécessiteront 2 ans de travaux. »

EN CHIFFRES -

2 653

LOGEMENTS

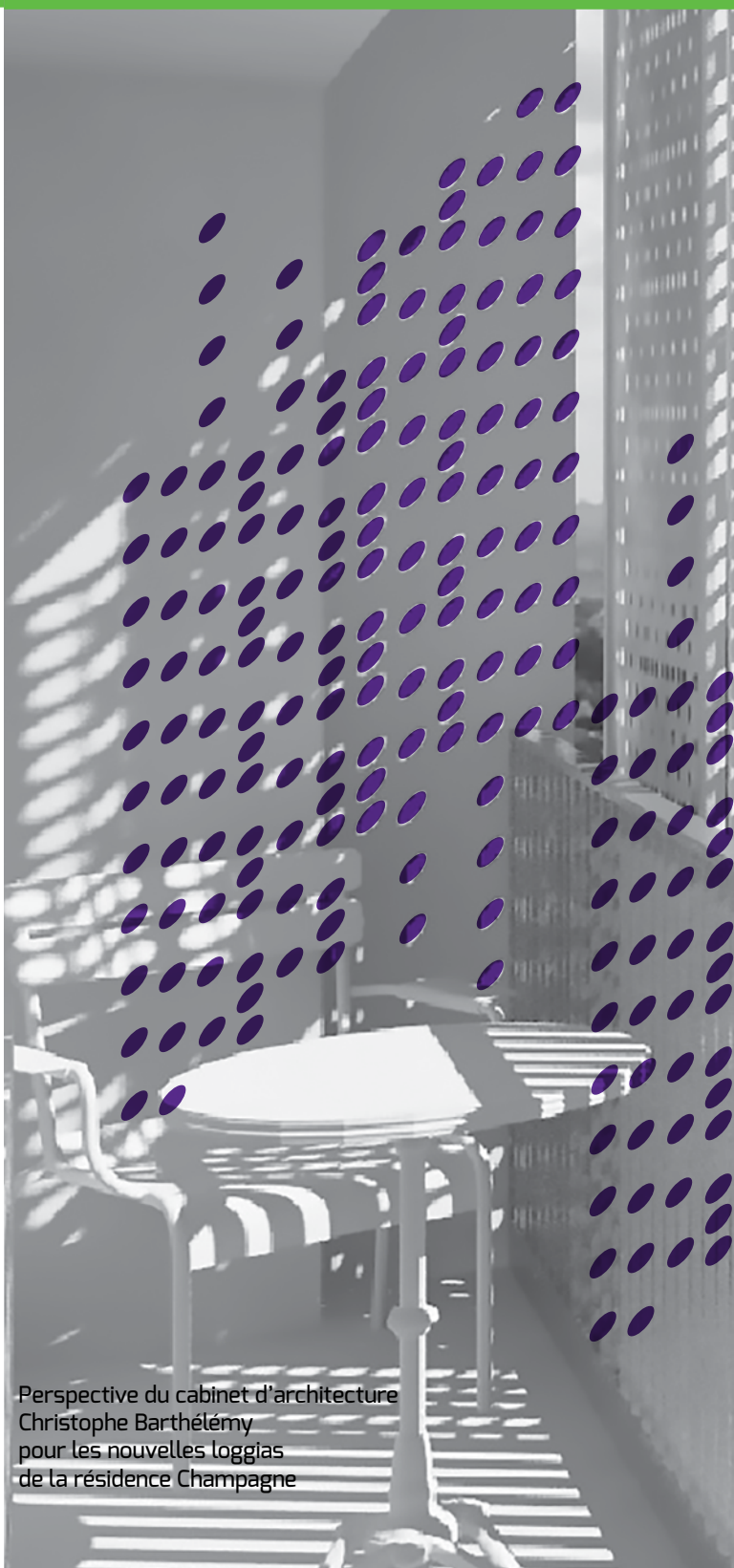


31

RÉSIDENCES

37

LOCAUX D'ACTIVITÉS



Perspective du cabinet d'architecture
Christophe Barthélémy
pour les nouvelles loggias
de la résidence Champagne

ORGEMONT ARGENTEUIL

Sur le secteur d'Orgemont, le plus à l'est d'Argenteuil, doté d'un relief accidenté, le patrimoine de la Coopérative est très disséminé. Quelques exceptions notables : des ensembles qui datent des années 1950-60 et comptent de nombreux logements comme l'historique cité Joliot-Curie à la limite d'Épinay et l'emblématique cité Champagne, à flanc de colline.



L'AGENCE D'ORGEMONT, située au cœur de la cité Joliot-Curie, compte **30 collaborateurs** : **9 en agence** et **21 sur le terrain** (gardiens et gardiens coordonnateurs, employés d'immeubles). Elle anime un secteur de **2 653 logements** répartis dans 31 résidences, 37 locaux d'activités dont 3 locaux associatifs.

LE SECTEUR

UN PATRIMOINE ANCIEN QUI NÉCESSITE
DES RÉHABILITATIONS IMPORTANTES ...

RÉHABILITER & INNOVER



Les Petits & grands jardiniers et les 50 ans de la résidence Balmont



ENTRETIEN AVEC RÉGIS LAMBERDIÈRE

Responsable d'exploitation chez Dalkia

« Nous avons procédé il y a quelques années à l'installation d'une chaufferie biomasse à Joliot-Curie à Argenteuil pour alimenter en eau chaude sanitaire et en chauffage les **1 043 logements de la résidence**. Cette énergie renouvelable et plus économique entre également dans le mixte énergétique du réseau de chaleur de la commune d'Argenteuil sur lequel **28 résidences d'AB-Habitat sont raccordées**, soit 3 500 logements bénéficiant de ce réseau. »

... UNE RÉHABILITATION POUR LAQUELLE LA RÉUNION DE CONCERTATION LOCATIVE A DÉBUTÉ EN 2019 ET DONT LES TRAVAUX COMMENCERONT EN 2021

- **Champagne** (379 lgts / 17 M d'€) : fin de la concertation locative le 17 février 2020 / prochaine étape : appel d'offre aux entreprises.

... ET D'AUTRES RÉHABILITATIONS EN PROJET EN 2019

- **Roussillon** (173 lgts / budget prévisionnel : 6 986 K €)
Réunion de concertation locative prévue au 2^e semestre 2020 - travaux prévus en 2021,
- **Cité de l'Espoir** (7 lgts / consultation maîtrise d'œuvre - MOE - au 3^e trimestre 2020)

... RÉSIDENTIALISATIONS 2019 - 2020

- **Bellevue** (Reconstitution d'emplacements de parkings en souterrains),
- **Joliot-Curie** (Création d'un square intergénérationnel sur l'emplacement de l'ex. maison de l'enfance municipale l'Orange bleue / réalisé début 2020).

... GROS ENTRETIEN 2019 :

- **Jardins d'Orgemont** (étanchéité balcons, reprise ravalement / 162 K €),
- **Jean Zay** (réfection de la toiture / 50 K €).

... RAVALEMENTS 2019 :

- **Anne Frank** (252 K €),
- **Martin Luther King** (+ chéneaux, regards terrasses.../ 450 K €),
- **Belvédère** (219 K €).

... REMPLACEMENTS DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES À GAZ ET DES CHAUFFE-EAUX À GAZ EN 2019 (286 K €) :

- **Belvédère** (80 lgts / 45 K €),
- **Gambetta** (24 lgts / 34 K €),
- **Champagne** (379 lgts / 207 K €).

... TRAVAUX DE MODERNISATION D'ASCENSEURS EN 2019 :

- **Champagne** (44 K €).



© Ph. A. Voisin

Écopastoralisme sur la butte Champagne-Roussillon



Fête des voisins à Joliot-Curie

DES ACTIONS DE LIEN SOCIAL INNOVANTES SONT MENÉES DANS CE SECTEUR

- **Petits & grands jardiniers** (ateliers de jardinage participatifs) : 1 résidence en mai 2019 (Balmont) et 3 en octobre 2019 (Balmont, Le Tronc, Champagne).
- **50 ans de la résidence Balmont** fêtés en même temps que les Petits & grands jardiniers en mai 2019.
- **La Fête des voisins** : 1 résidence en mai 2019 (résidence Joliot-Curie avec l'amicale des locataires)
- **Écopastoralisme** : pâturage d'un troupeau de 20 moutons d'Ouessant (fourni par l'association Les Écopâturliens) sur la butte Champagne-Roussillon de mai à octobre 2019.
- Trois animations enfants/adultes :
 - **en mai 2019** : atelier découverte des moutons,
 - **en juillet 2019** : atelier « tonte » des moutons,
 - **en octobre 2019** : atelier fleurissement de la butte avec des « bombes à graines ».

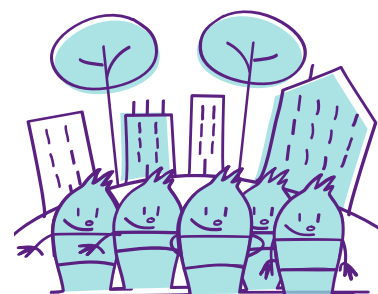
Ces activités ont été organisées en partenariat avec les Écopâturliens et la maison de quartier Le Colporteur.

- En 2020, 2^e année en partenariat avec l'association Les Écopâturliens :
 - 1/ opération propreté sur la butte Champagne-Roussillon le 21 février,
 - 2/ défilé urbain avec les moutons mercredi 11 mars - en partenariat avec la maison de quartier Le Colporteur (atelier maquillage).



ENTRETIEN AVEC JOSSELIN LAINÉ
Responsable du service ingénierie sociale

« En 2019, 10 projets partenariaux et de développement local ont été portés par notre Coopérative. En 2020, **priorité sera donnée aux projets partenariaux**. Des ambitions sont déjà identifiées comme la relance des deux espaces Fabrique solidaire et **le lancement d'un appel à projet** à destination des locataires et des amicales. Au total, 12 projets à l'initiative des locataires seront finançables par AB-Habitat en 2020. »



LE SIÈGE & LES SERVICES SUPPORTS



DES SERVICES DE PROXIMITÉ AUPRÈS DE NOS LOCATAIRES

L'organisation territoriale d'AB-Habitat, décrite précédemment, permet une grande proximité avec les locataires. Elle s'appuie sur 133 collaborateurs dont **97 gardiens, gardiens coordonnateurs et employés d'immeubles**.

Une des tâches importantes du gardien et de l'employé d'immeuble est la propreté et la gestion des déchets. À ce titre, ils sont les premiers interlocuteurs du syndicat Azur, chargé du tri et du ramassage des ordures sur le territoire. En 2019, le partenariat avec le syndicat Azur s'est fortement accru par l'instauration de réunions trimestrielles qui ont permis de mettre en place des actions améliorant le cadre de vie des locataires (création de locaux OM, regroupements de bacs, modification de points de ramassage, animations dans les résidences autour de la question des déchets...)

Dans l'entretien des résidences et de leurs espaces verts, le personnel de proximité est aidé par les équipes de **la régie et de la brigade** (voir entretien ci-contre).

En 2019, la brigade a effectué la peinture des parkings **Frantz Listz** (janvier/février) et **Van Gogh** (novembre/décembre).

AB-Habitat accorde beaucoup d'importance à ses échanges avec **les amicales de locataires**, informels, ou cadrés à travers un PCL (Plan de Concertation Locative). Voté en mai 2017 pour 3 ans, ce plan sera donc renouvelé en 2020. La majorité des amicales sont rattachées aux grandes organisations nationales mais il existe aussi des collectifs indépendants.

- **De juin à septembre 2019** : Réunion annuelle / quartier 4 CCL (1 par agence),
- **Novembre 2019** : Réunion plénière au siège.

Enfin, pour faciliter les relations des locataires avec leur agence et les services d'AB-Habitat, **un dispositif de médiation** HLM a été mis en place dès 2014*.

Cette médiation, à l'initiative du demandeur, est gratuite, responsabilisante car sans sanctions administrative ou judiciaire et améliore l'organisation interne comme le « bien vivre ensemble ».

59 nouveaux dossiers ont été ouverts en 2019, 56 pour troubles de voisinage – une très forte augmentation – et 3 pour des régularisations de charges. Leur traitement, en lien avec les agences et le service contentieux, dure plusieurs mois voire deux ans.

Répartition par agence des demandes de médiation en 2019 :

- **Bezons** : 9 demandes (Auguste Delaune, Roger Masson, Les Lilas...),
- **Centre-ville** : 17 demandes (33 Château, Esplanade Allende, Antonin Georges Belin...),
- **Val d'argent** : 21 demandes (Clémenceau, Haie Normande, Sisley...),
- **Orgemont** : 12 demandes (Joliot Curie, Champagne, Roussillon, Martin Luther King).



Entretien des halls, résidence Belvédère, Orgemont (Argenteuil)



**ENTRETIEN AVEC
RACHID CHEKHAB**
Responsable de la brigade et de
la régie

« En plus de l'entretien d'une partie des logements vacants, l'originalité de notre régie tient

dans le **Service +**, pour les locataires qui souhaitent faire des travaux (plomberie, robinetterie, sanitaires) à moindre coût et sans avance (**155 interventions en 2019**).

La brigade, elle, entretient les espaces verts de nos résidences de mars à octobre et réalise des travaux de peinture (sous-sol, parking...) de novembre à février. »

* La médiation entre dans le champ des outils de résolution amiable des conflits (pour le traitement des litiges à la consommation rendus obligatoires par la loi Hamon de 2015).



Nettoyage des containers à ordures, résidence Pierre Joly, centre-ville (Argenteuil)



Entretien des espaces verts, résidence Roger Masson (Bezons)

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS & L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

En 2019, les **12 Commissions d'attribution des logements** et d'occupation des logements (CALEOL) ont examiné **659 dossiers**, de candidature pour **551 logements**. Dans le cadre du dispositif DALO – Droit au logement opposable – AB-Habitat a accueilli en 2019 **197 familles**, ce qui place la Coopérative au-delà des objectifs imposés par la loi qui étaient de 162 familles.

Concernant les entrants 2019, **36% des attributions** dans les quartiers prioritaires ont été effectuées au profit des demandeurs ayant des revenus supérieurs au 1^{er} quartile. 10% des attributions hors quartiers prioritaires ont été effectuées au profit des demandeurs du 1^{er} quartile. Les nouveaux entrants sont **fortement paupérisés** (79% de ces ménages disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources). Pourtant, une grande majorité est active et dispose de ressources stables, mais certains n'occupent que des emplois précaires. **51%** des locataires d'AB-Habitat perçoivent les **APL** (Aides personnalisées au logement).

En 2019, **109 locataires** ont bénéficié d'une **mutation** et le **taux de vacance** (hors vacance structurelle) sur l'ensemble du parc n'est que de **1.39%** (vacance de plus de 3 mois : 0,53%). La CALEOL est particulièrement attentive à la cohérence du parcours résidentiel, garante de la qualité de vie des familles. Certaines difficultés rencontrées (perte de mobilité, locataires en sous occupation, inadéquation du loyer par rapport aux ressources) peuvent justifier d'une proposition de relogement à l'initiative du bailleur dans le cadre de la **mobilité incitée** qui représente **10.23% des mutations**.

La Coopérative dispose également d'une véritable **politique de prévention des expulsions** qui se traduit par un petit nombre d'expulsions. En 2019, nous avons dénombré 109 commandements à payer d'huissier, 46 dossiers traités par la **CCPE** (Commission de contentieux et de prévention de l'expulsion) qui s'est réunie 4 fois, mais seulement **12 expulsions** ont eu lieu avant le 31/12/2019 dont 7 pour impayés (les autres correspondent à des expulsions pour « troubles et mauvais comportement » ou pour « occupation sans droit ni titres »).

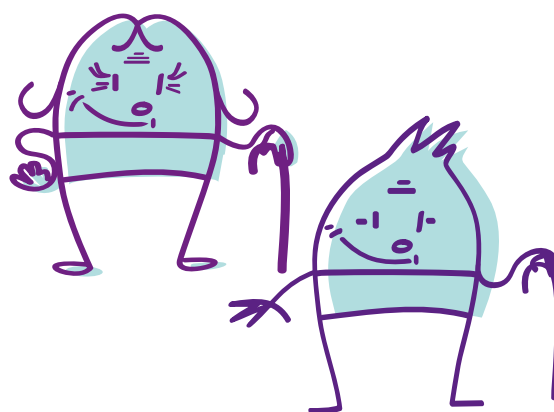
En 2019, dans le cadre de la CCPE, **29 locataires à mobilité réduite /et ou personnes âgées** ont bénéficié de travaux d'adaptation de leur logement (transformation de la baignoire en douche, installation de siège de douche, pose de barres d'appui, toilettes réhaussables...). La Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse finance une partie de ces travaux suite au partenariat mis en place en 2017.

La majorité des actions mises en place par le service de **l'ingénierie sociale** bénéficie de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties). Ces actions permettent de favoriser le lien social (voir pour chaque secteur p. 11, 15, 19 et 23).

De plus, AB-Habitat développe **des missions d'insertion** au-delà des engagements établis dans les chartes de rénovation urbaine et travaille en partenariat avec des entreprises et des organismes habilités. En 2019, **691 heures** ont été effectuées par 5 candidats sur 3 chantiers.



Travaux de peinture par un ouvrier de la brigade, parking de la résidence Van Gogh (Bezons)



L'ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE & LA SÉCURITÉ - TRANQUILLITÉ

L'ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE

La **Direction Juridique et Tranquillité Publique** en lien avec la Direction Générale agit dans le domaine de la vie juridique et institutionnelle de la Coopérative (Assemblées générales, conseils d'administration, statuts, déclarations au Tribunal de commerce...).

L'accompagnement juridique des directions et services intervient dans la **sécurisation des procédures internes**, des évolutions juridiques des outils tels que le contrat de location, le règlement intérieur, les lettres types, les déclarations et le traitement des sinistres (voir plus bas).

L'accompagnement juridique concerne également la **protection des biens et des personnes** (responsabilité civile, des mandataires sociaux, des dirigeants, des personnels) par la souscription et le suivi des assurances de protection et des dommages-ouvrages.

Le traitement et la prise en compte **des dossiers sensibles** et spécifiques, en lien avec nos prestataires (huissiers, avocats...) et partenaires (USH, AORIF, Fédération des Coopératives HLM...) ainsi qu'avec les services de l'État (Préfecture, Sous-Préfecture, DDSF, PJJ et SPIP...) relèvent également de l'accompagnement juridique.

LA SÉCURITÉ - LA TRANQUILLITÉ

La Coopérative a fait sien le postulat de l'USH, qu'elle a contribué à établir au niveau national, selon lequel les bailleurs sociaux sont les « acteurs quotidiens de la tranquillité résidentielle et partenaires actifs de la sécurité ». Suite à la signature de **la convention tripartite Préfet-Justice-Bailleurs Sociaux** en mai 2018, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique du Val d'Oise, le Commissaire Général Frédéric Lauze, a consacré, accompagné de ses collègues du territoire d'Argenteuil-Bezons, quatre 1/2 journées en 2019 à **la formation de l'ensemble des personnels** d'AB-Habitat aux questions de sécurité, de tranquillité et de partenariat. Des formations internes « Troubles et tranquillité résidentielle » ont été également organisées en 2019.

De même, AB-Habitat participe activement aux **Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance et de la Radicalisation** et aux cellules de veille territoriale sous l'égide des villes d'Argenteuil et de Bezons, réunions qui se tiennent en principe 3 à 4 fois par an au niveau de chaque quartier soit plus de 25 réunions par an.



La résidence Auguste Delaune (Bezons)

AB-Habitat, dont la compétence est reconnue, participe à de nombreuses commissions et groupes de travail au niveau national dans le domaine de la tranquillité publique et résidentielle ainsi que de la sécurité (CIPDR-USH-AORIF-PSQ).

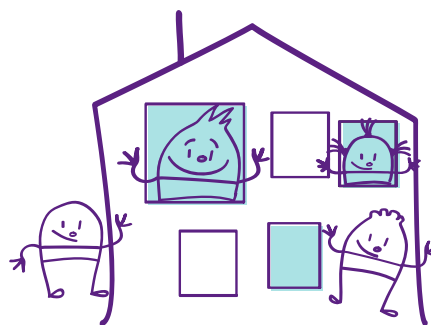
LES TRAVAUX D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (TIG)

La Coopérative est le 2^e organisme du Val-d'Oise à accueillir des TIG : 25 en 2019 pour un total de **2 600 heures** environ. Ils sont encadrés par une dizaine de gardiens volontaires.

LE TRAITEMENT DES SINISTRES

Du fait d'une excellente gestion de la sinistralité depuis plusieurs années, de négociations bien conduites avec les assureurs lors de la passation du précédent marché d'assurance en 2016-2017, de la dynamique des recours contre les assureurs des locataires et d'autres tiers, la prime d'assurance dommages aux biens ne s'élevait qu'à 226,3 K € en 2019.

En 2020, en raison de la dégradation de la sinistralité en 2018/2019 (plusieurs incendies avec des conséquences financières importantes), la Coopérative a été contrainte de changer d'assureur, avec une augmentation conséquente de la prime à payer (environ 970 K € pour 2020.) Pourtant, **le nombre total de sinistres est stable** entre 2018 et 2019 (420 à 403), les incendies augmentant légèrement de 17 à 19, les dégâts des eaux baissant légèrement de 228 à 225 et le vandalisme augmentant de 98 à 108.



**ENTRETIEN AVEC
M. FRÉDÉRIC LAUZE**
Directeur départemental de la
sécurité publique du Val-d'Oise.

« J'ai initié en 2018 une convention tripartite bailleurs-police-justice car **vivre dignement dans un logement,**

même social, est un droit fondamental. Cette convention a institué un cercle vertueux entre les trois parties en facilitant échanges et bonnes pratiques. Aujourd'hui, **23 bailleurs sociaux** du Val-d'Oise en sont signataires. AB-Habitat avait dès le départ un coup d'avance : c'était déjà un bailleur remarquable en tant qu'acteur de la tranquillité résidentielle. »

L'ACCOMPAGNEMENT DES COLLABORATEURS

La Direction des ressources humaines a mené de nombreuses actions en 2019, **en application d'évolutions législatives et réglementaires** mais également pour accompagner le développement de la Coopérative :

- La mise en place du PAS - **Prélèvement à la source** (janvier),
- L'organisation d'un séminaire Codir et responsables de service (février) et la mise en œuvre de formations managers,
- Mobilité des directeurs d'agence au (1^{er} septembre) – voir entretien avec les directeurs d'agence p. 8, 12, 16 et 20,
- L'organisation des élections des représentants du personnel au CSE - **Comité social et économique** - (février) qui ont enregistré une participation de 83%, Mise en place du CSE avec 11 membres titulaires et 11 suppléants et de ses commissions facultatives : Commission santé, sécurité et conditions de travail et 6 autres commissions facultatives.
- La mise en place d'un nouvel outil d'aide au recrutement externe et à la mobilité interne : ASSESSFIRST,
- La présentation du **bilan social 2018** retraçant les évolutions sur 3 ans, depuis le passage en Coopérative. Une grande tendance s'en dégage : la stabilité des effectifs globaux et de la répartition par catégories socio-professionnelles, par âge et hommes-femmes (63 % d'hommes et 37 % de femmes dû à la part élevée de gardiens, profession encore peu féminisée dans nos effectifs),

** La loi Avenir professionnel de 2018 impose aux entreprises de + de 50 salariés de mesurer chaque année l'écart de rémunération F/H sous la forme d'un « Index de l'égalité professionnelle » au format prédéterminé. Les entreprises obtenant une note <75/100, doivent mettre en place des mesures correctives pour atteindre au moins 75 points dans un délai de 3 ans. En cas de non publication de la note ou de non mise en place de mesures correctives, l'entreprise s'expose à une pénalité financière jusqu'à 1% de sa masse salariale annuelle.*

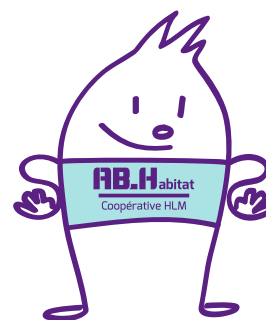
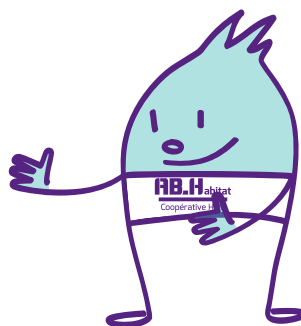
- La publication de l'**index de l'égalité hommes/femmes*** : La Coopérative compte 97 collaboratrices (pour 161 hommes). Pour la première année d'application du calcul de l'index de l'égalité professionnelle (2018), AB-Habitat a obtenu la note de 97/100. Au titre de l'année 2019, la note est passée à 96/100. Cette légère baisse concerne le 1^{er} indicateur relatif à l'égalité de rémunération où le jeu des entrées/sorties de salariés a eu une incidence.
- La pérennisation de l'accord sur le **télétravail**.
- Par ailleurs, la politique de formation de la Coopérative, dans un contexte de **réforme de la formation professionnelle**, a été encouragée puisque la Direction a alloué un budget formation bien supérieur au budget obligatoire : **355 K € de budget** (3,26% de la masse salariale). La Coopérative incite ses collaborateurs à se former en leur proposant un panel diversifié de formations en lien avec leur activité ou le besoin d'accompagnement des **mobilités internes** (une dizaine de collaborateurs concernés en 2019). Chaque fin d'année, un bilan quantitatif et qualitatif des formations est établi avec les représentants du personnel pour mieux ajuster ce plan annuel aux besoins de la Coopérative.



Vincent Lourier, directeur de la Fédération nationale des Coopératives HLM présente l'activité des coopératives au séminaire de février



Les élections des représentants du personnel au CSE



LA COMMUNICATION

En 2019, le service Communication a continué à améliorer la présence d'AB-Habitat sur les réseaux sociaux, à faire vivre son site internet et à développer ses relations avec la presse pour **donner de la lisibilité à la stratégie de développement** de la Coopérative. Le service Communication accompagne également l'ensemble des directions dans leurs projets et relaye les informations auprès des collaborateurs (journal interne *Le Fil* - 5 numéros en 2019), des locataires (**magazine des locataires Bonjour** - 6 numéros en 2019 - tirage : 12 000 ex.) mais aussi en direction des partenaires d'AB-Habitat (**Rapport d'activité**, communication sur le réseau LinkedIn...).

Les principales actions du service communication en 2019 ont été :

- L'organisation de la **conférence de presse** « Hlm en danger, on ne lâche rien ! » (voir p. 7),
- **L'habillage et la signalétique** extérieure du siège entièrement mise à jour, celle du hall d'accueil, la décoration de la salle du conseil, la mise en place dans les étages du siège d'espaces affichage clairement identifiés...
- La conception et l'organisation de dispositifs et d'**événements internes et externes** : La Coop en vert / Les Petits & grands jardiniers (voir p. 6, 11, 15, 19 & 23) / la fête des voisins (voir p. 11, 19 & 23) / le concours espace locataires (voir p. 7), etc.

LA QUALITÉ ET LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE (RSE)

Le service qualité et RSE a développé en 2019 plusieurs dossiers de fonds et actions sur le terrain :

- **La campagne d'enquête annuelle 2019** sur Bezons et Orgemont,
- Le lancement du projet **Yoyo** (voir p.15),
- Le lancement de la campagne d'implantation et de renforcement du **tri sélectif**,
- L'organisation d'animations pour la **semaine du développement durable** (voir p. 18),
- La réalisation de l'audit énergétique d'entreprise (AEE),
- La mise en œuvre d'ateliers premiers secours « gestes qui sauvent » pour les salariés et les locataires (voir p. 11),
- La campagne de collecte de téléphones pour l'association « Pour la vie »,
- **L'implantation de l'écopastoralisme** sur la butte Champagne-Roussillon (voir p. 6 & 23),
- La refonte archivistique et début de **mise en conformité avec le RGPD** (Règlement général sur la protection des données),
- La création et mises à jour de procédures Qualité.



Formation interne à l'extranet locataire

Votre magazine d'info vient de paraître



LES MOYENS GÉNÉRAUX

Le service des moyens généraux a mis en place de nouveaux dispositifs en 2019 :

- La **dématérialisation des commandes** de fournitures de bureau (portail web Lyreco) avec une baisse des dépenses de 22,90%,
- L'installation de 2 nouvelles bornes de rechargement pour véhicule électrique (4 véhicules électriques fin mai 2020),
- **L'optimisation du parc automobile** du siège grâce à une application web de réservation et une armoire à clés autonomes avec une réduction du parc auto du siège de 17 à 10 voitures.

L'INFORMATIQUE

Le service informatique a mené de nombreuses actions en 2019 :

- Le remplacement des serveurs et des cœurs de réseaux,
- La mise en place de l'**extranet locataire** - espace locataire (voir p. 7),
- La mise en place d'**outils d'extraction de données** pour les équipes,
- L'amélioration de la situation de travail des collaborateurs (renouvellement du matériel, installation de doubles écrans pour les postes administratifs),
- **L'audit des pratiques dans notre ERP** - « Enterprise resource planning » (modules reliés à une base de données unique) - ayant conduit au paramétrage et à l'utilisation de certains modules pour améliorer l'efficacité des équipes ainsi qu'à des actions de formation ciblées,
- La contribution à l'externalisation des enquêtes SLS/OPS (mise en place du paramétrage avec l'éditeur et tests) et à la digitalisation de ce process.



La résidence Villa Vaillant version zen (Bezons)



 @abhabitat95

 ab_habitat95

 AB-Habitat

203 rue Michel Carré
95 870 Bezons
Tél. 01 34 23 51 51



PLAN DU PATRIMOINE & RÉSULTATS FINANCIERS 2019

LE SECTEUR 1 : BEZONS

ARGENTEUIL

LE SECTEUR 2 : CENTRE-VILLE

LE SECTEUR 3 : VAL D'ARGENT

LE SECTEUR 4 : ORGEMONT



AGENCES



FABRIQUES SOLIDAIRES



BRIGADE ET RÉGIE



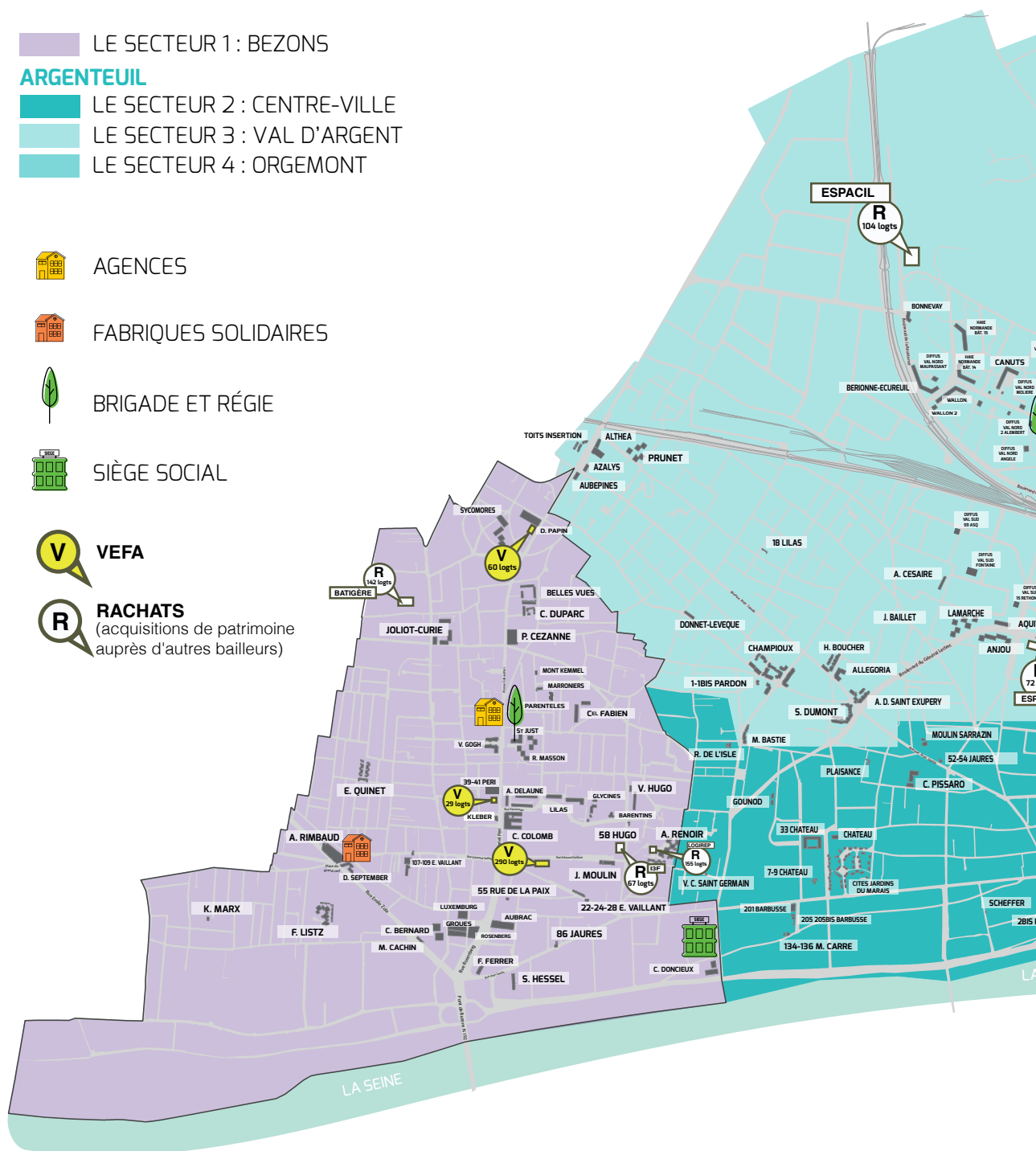
SIÈGE SOCIAL



VEFA



RACHATS
(acquisitions de patrimoine
auprès d'autres bailleurs)



PLAN DU PATRIMOINE 2019



LES RÉSULTATS FINANCIERS 2019 & LES MARCHÉS ET ACHATS

Le résultat 2019 s'inscrit dans la continuité de la loi de finances 2018, qui **ampute une partie des recettes** des organismes de logements sociaux au travers de la **RLS** (Réduction de loyer de solidarité).

POUR LA COOPÉRATIVE AB-HABITAT, CELA SE TRADUIT EN 2019 :

- > Par une **perte de recettes** de 2,4 M d'€ suite à RLS,
- > Par un montant des **cotisations CGLLS** de 1,5 M d'€

L'autofinancement net HLM s'établit à 7 817 K€ soit **14 % des loyers** hors charges récupérées

LE RÉSULTAT 2019 SE CLÔTURE À 5 726 K€ SOIT :

- > **Total des charges** : 84 319 K€
- > **Total des produits** : 90 045 K€

73 M D'€ EN INVESTISSEMENT EN 2019 :



41 M d'€
en **acquisitions**
de logements
à la propriété



24,5 M d'€
en **VEFA**
Logement Locatif
Social (LLS)



7,5 M d'€
en gros
travaux de
rénovation

LE RÉSULTAT NET EST LA RÉSUULTANTE DE 3 RÉSULTATS :

Le résultat d'exploitation : Il exprime le résultat réalisé au travers des activités habituelles. Il s'établit à **4,3 M d'€** (- 0,4 M d'€ par rapport à 2018).

Le résultat financier : Il exprime le résultat réalisé en raison de la situation financière et des choix en matière de financement. Il s'établit à **- 3,7 M d'€** (- 3,3 M d'€ par rapport à 2018).

Le résultat exceptionnel : Il exprime le résultat réalisé en raison des événements non récurrents qui ont pris naissance au cours de l'exercice considéré et qui n'ont pas vocation à se reproduire ou dont la reproduction est incertaine. Ce résultat s'établit à **5,3 M d'€**, stable par rapport à 2018 (5,2 M d'€).

LES RATIOS DE STRUCTURE ET DE GESTION

- > **Taxe foncière (TFPB) / logement géré** : 992 €
- > **Frais de personnel / total des loyers perçus** : 27 %
- > **Provision sur Gros entretien/logement géré** : 428 €
- > **Solvabilité à court terme** : 3 mois de trésorerie hors prêts à mobiliser. En tenant compte des accords des prêts déjà obtenus à mobiliser, la solvabilité serait de 12 mois de trésorerie.
- > **Taux de vacance de plus de 3 mois**
(nombre des logements vacants + 3 mois / nombre de logements gérés) : 0,53 %
- > **Taux de recouvrement des loyers** : 98,7 %

MARCHÉS ET ACHATS

Le service marchés veille à sécuriser les achats de toute nature effectués par AB-Habitat.

LES MARCHÉS	2019
Marchés notifiés	31 M d'€
> Marchés de travaux	15 M d'€
> dont 3 marchés qui comportent une clause d'insertion par l'emploi	
> Marchés de fournitures - services	16 M d'€
Montant total HT des marchés à prix forfaitaires	
> Marchés de travaux	4,12 M d'€ (9 marchés)
> Marchés de fournitures - services	5,65 M d'€ (11 marchés)