

AB.Habitat

Coopérative HLM

L'humain au cœur *de tous nos projets*

RAPPORT ANNUEL 2022 



Entretien croisé entre Nessrine Menhaouara et François Perrier

La présidente d'AB-Habitat, Nessrine Menhaouara et le directeur général, François Perrier dressent un bilan de leur première année à la tête du bailleur social, reviennent sur les réalisations de l'année 2022, sur la place et l'importance de cette coopérative centenaire.



François Perrier
Directeur général d'AB-Habitat

Nessrine Menhaouara
Présidente d'AB-Habitat

Vous dirigez respectivement AB-Habitat depuis le 12 octobre 2021 et le 3 février 2022, quel bilan tirez-vous de cette première année?

N.M. Ce fut une première année dense, difficile car nous avons récupéré un bailleur social en grande difficulté, par temps de crise. Si occuper la présidence d'AB-Habitat ne faisait pas partie de mes projets, j'ai pris à cœur cette fonction. AB-Habitat ce sont d'une part des femmes, des hommes, des enfants qui vivent dans les résidences et des salariés de la coopérative. Lorsque l'on voit un outil précieux pour un territoire, en danger, on a envie de l'accompagner, d'assurer sa pérennité!

F.P. Effectivement, les collaborateurs étaient inquiets de voir la coopérative se dégrader, les éléments découverts corroboraient ces inquiétudes. Nous avons pris du retard sur tout: les réhabilitations et les travaux, la programmation, la gestion, la digitalisation des processus, le traitement des réclamations des locataires. Tout cela s'est traduit par une réelle diminution de la satisfaction de nos locataires. Une fois le constat dressé nous sommes passés par une étape de diagnostic partagé, nous avons découvert des équipes prêtes à s'investir et à redresser la situation.

Quelles sont les grandes réalisations de l'année 2022?

N.M. Nous avons tout d'abord remis à plat les finances et l'organisation de la structure. Les collaborateurs se sentaient perdus, l'outil était tellement désorganisé qu'ils ne savaient plus à qui s'adresser. Il fallait les rassurer, remettre du process, pour qu'ils puissent travailler normalement, sereinement. Se doter d'un contrôle interne et d'un contrôle qualité, c'est très important car cela apporte de la fiabilité à nos process.

Nous avons aussi dégagé une enveloppe de 500 000 euros pour adapter les logements au handicap et accompagner le mieux vieillir.

Ensuite nous avons travaillé sur le taux de vacance, qui a explosé ces dernières années. Un taux de vacance important équivaut à des pertes financières importantes.

F.P. Nous commençons d'ailleurs à percevoir les résultats de cette politique. Fin mars 2023, le taux de vacances locatives, toutes vacances confondues atteint 3,6%, il est proche de notre objectif de fin d'année: 3%.

Nous avons une belle ambition patrimoniale, le plus important est de trouver un modèle financier fiable et sécurisé qui accompagnera notre plan stratégique. L'argent reste le nerf de la guerre même si l'on est sur des valeurs humaines, sociales etc.

J'ajoute que l'année 2022 a été celle de nombreuses réussites. Nous avons lancé des audits énergétiques, déployé des outils informatiques qui vont nous aider à porter notre stratégie, que ce soit sur le montage de projets, sur la demande de logements ou la réclamation locative.

N.M. Notre objectif consistait aussi à redonner confiance aux collaborateurs et aux résidents. Si l'on peut avoir des désaccords sur un certain nombre de points, notamment sur l'aspect financier puisque l'on traverse une crise sans précédents, notre mission consiste à aider les Bezonnais et les Argenteuillais vivant dans les logements AB-Habitat ainsi que nos collaborateurs. Nous faisons tout notre possible pour améliorer la situation et gagner des marges de manœuvre. Nous avons aussi relancé un certain nombre de projets à l'arrêt depuis une dizaine d'années, notamment la réhabilitation de la cité Champagne ou de l'ensemble Delaune. Si nous faisons le maximum pour limiter les impacts pour les habitants, les réhabilitations sont nécessaires et urgentes.

Nous avons aussi revu un certain nombre de règles absurdes. Un couple sans enfants n'avait pas accès à un T3 alors que la loi l'autorisait et l'on se retrouvait avec des fortes demandes de mobilité quelques années plus tard.





Pareil pour la mobilité, pour changer de logement, il fallait justifier d'une demande ancienne de 3 ans ou d'une résidence de 5 ans dans le parc AB-Habitat.

F.P. Grâce à ces nouvelles règles nous répondons à l'un de nos objectifs majeurs: proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Un locataire doit pouvoir entrer chez nous dans un logement de type 1 en étant étudiant, puis évoluer vers des logements plus grands ou adaptés lorsqu'il obtient son premier emploi, qu'il fonde une famille ou qu'il vieillit. Nous diversifions d'ailleurs notre offre pour accompagner nos locataires dans leur accession sociale à la propriété.

Parmi les outils lancés en 2022, citons SOWELL, un logiciel qui permet d'automatiser le traitement de la réclamation locative. Grâce à cet outil ergonomique les gardiens de nos résidences peuvent signaler par exemple une porte cassée, la prendre en photo et envoyer l'information au serveur. Dans un deuxième temps un rendez-vous est pris avec l'entreprise en charge de la réparation pour remplacer la ou les pièces.

N.M. Cela s'inscrit dans le processus de modernisation des outils qui concerne aussi l'amélioration des Caléol pour accélérer les attributions de logements. Et cela va de pair avec la volonté d'augmenter le budget des agences pour leur donner les moyens de mieux entretenir les logements.

J'ajoute qu'il existe un décalage entre la remise en état d'AB.Habitat pour qu'il devienne un outil efficace au service des locataires et le moment où les habitants vivent les difficultés engendrées par la mauvaise gestion précédente. C'est pourquoi nous menons un travail d'explication, de transparence et d'information sur l'état du bailleur social, le calendrier des mesures mises en place et à venir.



Enfin, en 2022, nous avons remis le conseil d'administration en état de fonctionner comme il devrait fonctionner. Il fallait faire en sorte qu'il redevienne un outil au service des locataires. Nous travaillons avec les élus, ils connaissent bien leur territoire et les difficultés des habitants.

Comment envisagez-vous l'année 2023, une année de célébration, puisqu'AB-Habitat fête ses 100 ans?

F.P. AB-Habitat a accompagné toutes les grandes crises du XX^e siècle et notamment la sortie des deux grandes guerres mondiales, nous sommes très fiers de participer à la pérennisation de cet outil. AB-Habitat répond aux besoins de habitants par un maillage territorial resserré. Notre mission consiste à apporter une solution de logements abordables et de qualité à nos concitoyens faisant face à des situations de précarité. Nous ne sommes pas un fonds spéculatif, nous devons jouer un rôle d'amortisseur social. Pour ne citer qu'un exemple, face à la crise

énergétique, nous étudions plusieurs solutions pour accompagner nos locataires.

À cela s'ajoutent les valeurs propres à l'esprit coopératif, le partage et l'écoute notamment mais aussi une gouvernance associée au projet. Tout cela donne un sens humain et profond à notre mission.

N.M. Il est important pour nous de préparer le prochain centenaire, de redonner à AB-Habitat les bases solides qu'elle a failli perdre. Nous travaillons à retrouver notre cœur de métier, un habitat de qualité, pour tout le monde et au service des locataires. Tout l'enjeu est là.

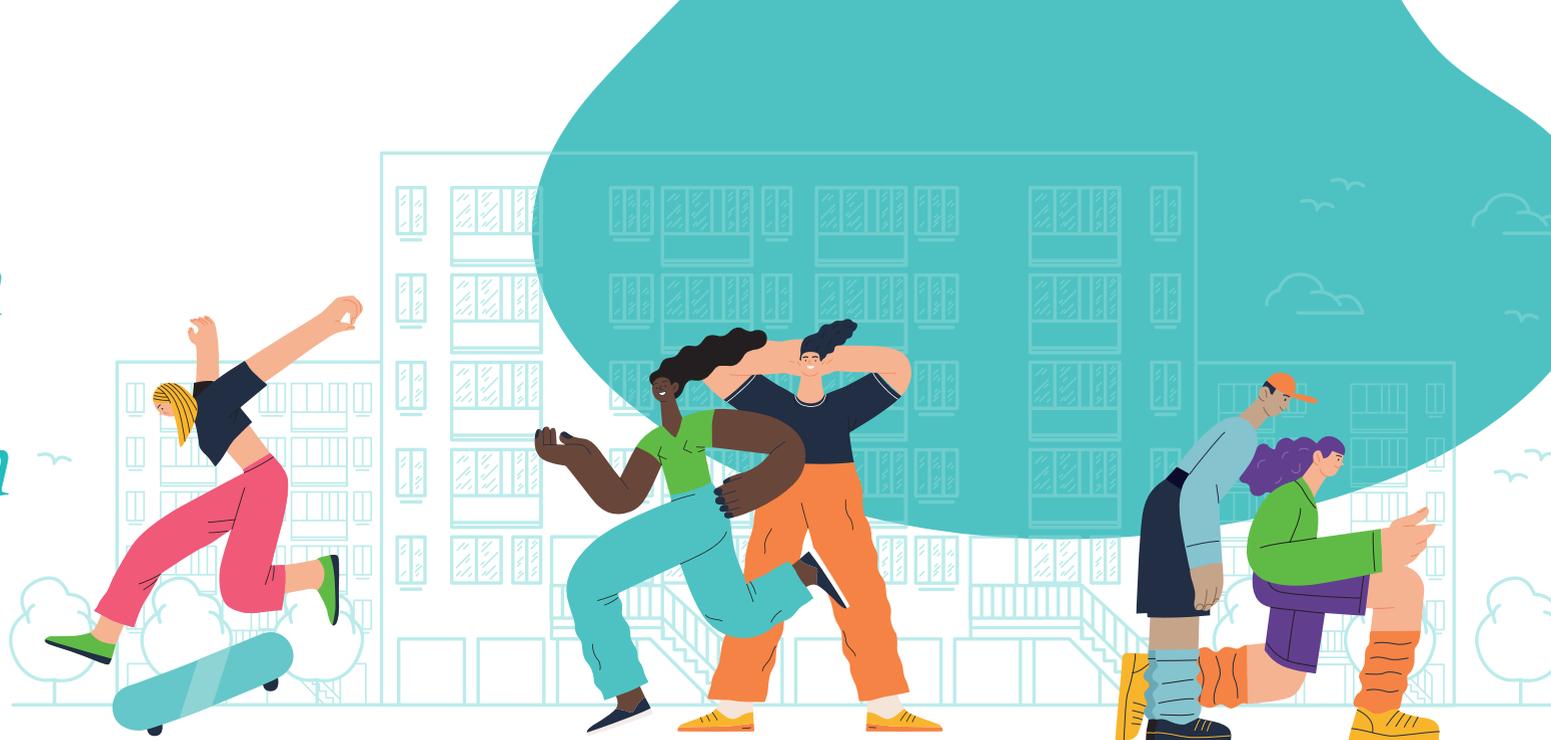
AB-Habitat est un acteur incontournable de l'aménagement du territoire à l'échelle locale. Quelle est la feuille de route pour les années à venir ?

N.M. Le Plan stratégique de patrimoine (PSP), en cours de finalisation, sera un reflet de la réalité, réalisable dans le temps. Nous travaillons à dégager les moyens pour le mettre en œuvre dans les dix prochaines

années à travers des actions à court, moyen et long terme. Nous avons analysé notre patrimoine ce qui va nous permettre de dresser une liste des priorités en matière d'investissements futurs pour améliorer la qualité de nos habitations. On ne peut se permettre d'avoir des logements délaissés, des locataires mal logés. Ce n'est pas digne d'AB-Habitat ! A court terme nous allons enclencher les réhabilitations promises depuis 10 ans et qui ne sont jamais arrivées.

F.P. Avec 8 500 logements à Argenteuil réunissant près de 27 000 habitants, près d'1/3 des Bezonnais logés dans nos résidences, 500 locaux commerciaux; associatifs et professionnels dans les deux villes, AB-Habitat est un acteur incontournable. Nous songeons à sortir de nos territoires historiques, non pas pour construire en masse des logements sociaux mais, grâce à nos savoir-faire, pour répondre aux besoins non satisfaits de territoires appartenant à l'une des deux EPCI (Établissement public de coopération intercommunale) dont nous faisons partie.

Les membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

AU 06/2023

Voix délibératives

George MOTHRON

Ville d'Argenteuil (collectivités et leurs groupements)

Kévin CUVILLIER

Ville de Bezons (collectivités et leurs groupements)

Frédéric RAGUENEAU

Les Habitations populaires (bailleur social)

Delphine VALENTIN

Coopimo (bailleur social)

Nessrine MENHAOUARA

Présidente (partenaire social économique)

Stanislas JOBBE DUVAL

Action logement immobilier
(partenaire social économique)

Samuel BLONDEL

Caisse d'épargne Ile-de-France
(partenaire social économique)

Vincent LOURIER

Les Coop'HLM développement (partenaire
social économique)

Nicolas BOUGEARD

partenaire social économique

Philippe DOUCET

partenaire social économique

Georges FRESNEAU

partenaire social économique

Véronique LAUGIER

partenaire social économique

Dominique LESPARRE

partenaire social économique

Nadia METREF

partenaire social économique

Christine ROBION

Partenaire social économique

Rachid CHEKHAB

Représentant des salariés

Marcel CARLIER

Représentant élu des locataires

Daniel HOMMEAU

Représentant élu des locataires

Voix consultatives

Daniel BLANC

Censeur

Toufik LAADJAL

Censeur

Michel TETART

Censeur

Christina DE FREITAS

Représentant du CSE

Christian SIMOENS

Représentant du CSE

Hélène KERMORGANT

Commissaire aux comptes

LE COMITÉ DE DIRECTION

AU 06/2023

François PERRIER

Directeur Général

Brahim TERKI

Secrétaire général et Directeur juridique

Laurent JULIENNE

Directeur de la proximité et des politiques
sociales

Noureddine MEDOUNI

Directeur du développement et du patrimoine

Le fait Coopératif



Depuis 2016, AB-Habitat est une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) de logements sociaux. Ses statuts placent l'utilisateur et non le capital au cœur du projet de la société. Les différents utilisateurs peuvent devenir membre (sociétaires) de la Coopérative, en acquérant une part sociale.

En tant que Coopérative de logements, AB-Habitat permet à ses utilisateurs de s'engager dans un projet collectif, offrant un parcours logement complet de la location à l'accès sociale à la propriété. Fidèle à l'esprit des fondateurs, les membres des Coopératives adhèrent à une éthique fondée sur l'honnêteté, la transparence, la responsabilité sociale et l'altruisme.

La présence des utilisateurs est prévue par les statuts de la Coopérative. Le principe est que tout utilisateur des services de la Coopérative soit également associé au capital social et puisse ainsi participer à l'Assemblée générale de la Coopérative et voter dans son collège respectif.

Au sein de cette Assemblée, les sociétaires se répartissent en 5 collèges :

- Partenaires sociaux et économiques
- Collectivités publiques
- Bailleurs sociaux
- Salariés
- Utilisateurs (locataires, accédants à la propriété)



Les grands chantiers d'AB-Habitat en 2022



Démolitions/reconstructions

- Validation par le Conseil d'Administration du projet de la Démolition/Reconstruction du 33 avenue du Château. Reconstruction de 200 logements en concertation avec la Ville d'Argenteuil.
- Validation par le Conseil d'Administration d'un projet d'aménagement sur la résidence Sycomores.
- Lancement de la démolition/Reconstruction de 9 logements sociaux et construction de 28 logements sociaux au 86 rue Jean Jaurès à Bezons en collaboration avec INLI (société de gestion immobilière).

Constructions et réhabilitations

- Livraison en Accession à la Propriété de 16 logements « Golden Green » rue de l'Ancienne Mairie à Bezons.
- Suivi du chantier de construction de 106 logements à Bezons dont une résidence sociale de 37 logements (98/102 rue Jean Jaurès).
- Validation par le Conseil d'Administration du projet de réhabilitation de la résidence Champagne à Argenteuil composée de 380 logements.
- Réception de la réhabilitation de la résidence Auguste Renoir à Bezons pour un investissement de 4,89 Millions d'euros.
- Validation par le Conseil d'Administration du projet de réhabilitation de la résidence Auguste Delaune à Bezons.
- Lancement du chantier de la résidence Notre Dame à Argenteuil composée de 100 logements pour un montant de 2,45 Millions d'euros.

Plusieurs chantiers de ravalement

- Résidences André MALRAUX (Joffre/Nonaise), Martin LUTHER KING et Ann Franck à Argenteuil
- Résidences Cécile Duparc et Edgar Quinet à Bezons



Le patrimoine d'AB-Habitat



Agences



Siège Social



Brigade verte et régie



VEFA



Rachats

ARGENTEUIL Val'd Argent

- Le Val Notre Dame
- Le Val sud
- Le Val nord

ARGENTEUIL Orgemont

- Le Moulin
- La butte d'Orgemont
- Joliot Curie

BEZONS

- La Berthie
- Cœur de ville
- Les Berges

ARGENTEUIL Centre-ville

- Grandes Fontaines
- La piétonne
- Pont Neuf

L'entretien du patrimoine

Intervention sur les équipements spécifiques

Modernisation des alarmes ascenseurs :

- ⊕ **Val d'Argent** : Modernisation des téléalarmes par Kit GSM sur l'ensemble du parc de l'agence : **92 140 €**

Modernisation diffuse des ascenseurs sur le patrimoine :

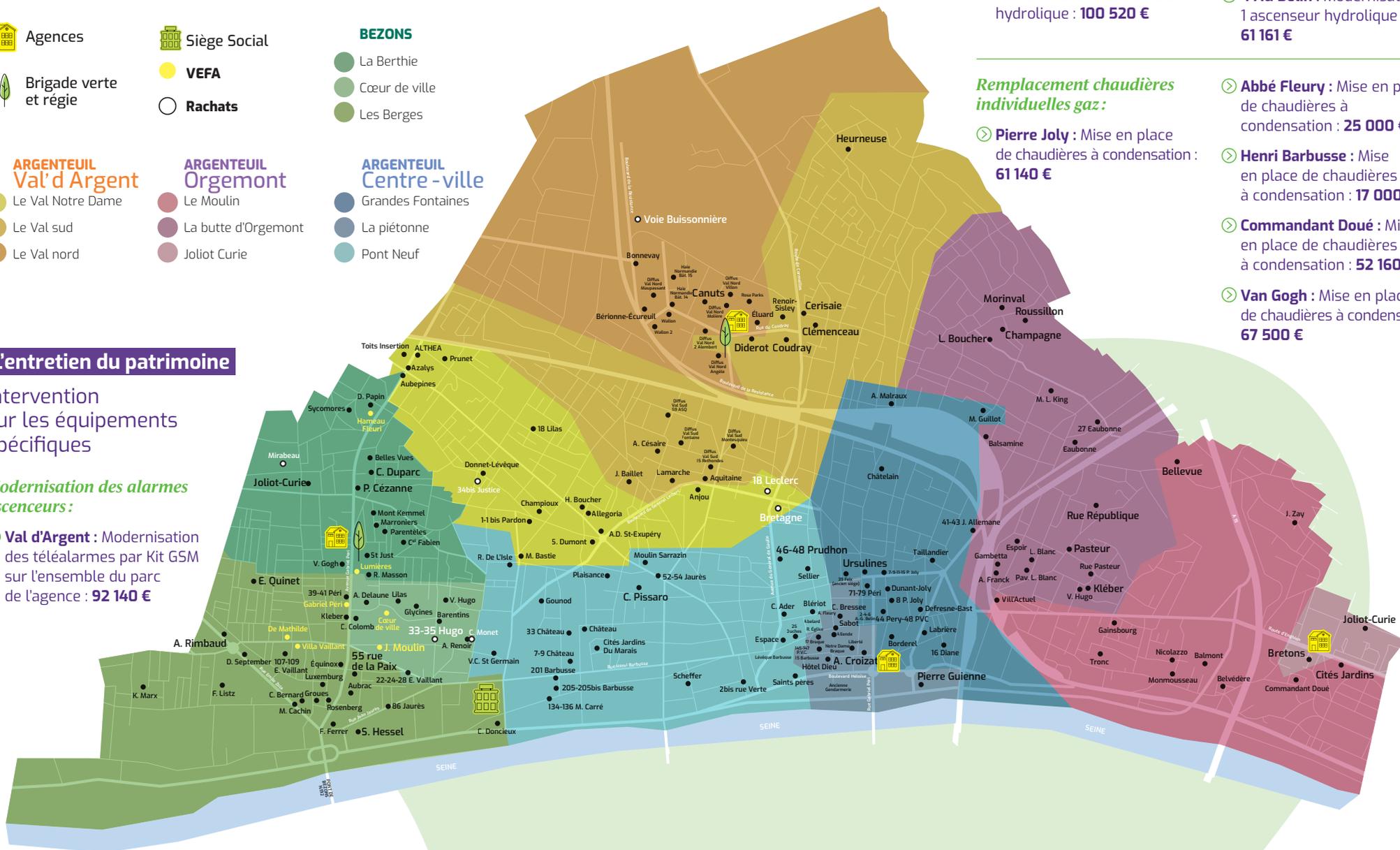
- ⊕ **Champagne** : Fils guides des contrepoids : **68 800 €**
- ⊕ **Santos Dumont** : Modernisation 1 ascenseur hydrolique : **100 520 €**

- ⊕ **4 esplanade Salvador Allende** : Modernisation 1 ascenseur : **121 490 €**
- ⊕ **28 Balmont** : Modernisation partielle 2 ascenseurs : **70 500 €**
- ⊕ **4 AG Belin** : Modernisation 1 ascenseur hydrolique : **61 161 €**

Remplacement chaudières individuelles gaz :

- ⊕ **Pierre Joly** : Mise en place de chaudières à condensation : **61 140 €**

- ⊕ **Abbé Fleury** : Mise en place de chaudières à condensation : **25 000 €**
- ⊕ **Henri Barbusse** : Mise en place de chaudières à condensation : **17 000 €**
- ⊕ **Commandant Doué** : Mise en place de chaudières à condensation : **52 160 €**
- ⊕ **Van Gogh** : Mise en place de chaudières à condensation : **67 500 €**



Le profil des demandeurs de logements

60%

des demandeurs ayant obtenu un logement ont entre 30 ans et 49 ans



Sur 1 040 logements attribués

- ⊙ 286 concernent une personne seule
- ⊙ 225 concernent une personne seule avec 1 ou 2 enfants
- ⊙ 50 concernent une personne seule avec 3 enfants et plus
- ⊙ 91 concernent un couple sans enfant
- ⊙ 238 concernent un couple avec 1 ou 2 enfants
- ⊙ 131 concernent un couple avec 3 enfants et plus
- ⊙ 19 concernent une colocation

Les demandeurs proviennent des territoires suivants

- ⊙ 375 proviennent d'Argenteuil
- ⊙ 37 proviennent de BNS (Boucles Nord de Seine)
- ⊙ 284 proviennent de Bezons
- ⊙ 17 proviennent de SGBS (Saint Germain Boucles de Seine)
- ⊙ 227 proviennent d'autres territoires

Chiffres clés 2022



9

grands chantiers lancés ou livrés

278

collaborateurs dont 157 en agence

104 femmes

& 174 hommes

12 628 logements

1 040 logements attribués

43% de diminution de la vacance

4 535 inscrits à l'Espace locataire



6323 heures de formation



323 417 € du budget alloué à la formation



10 mobilités internes

494

locaux commerciaux, associatifs et professionnels

1 170 Sociétaires

500 000 € attribués pour adapter les logements au bien vieillir et au handicap

Les résultats financiers 2022

Les marchés et achats

51

marchés notifiés en 2021
21 travaux et 30 fournitures
et services
dont

12

marchés de travaux forfaitaires
pour un montant global de
5 369 708 € HT

6

marchés de fournitures et services
forfaitaires pour un montant global de
848 712 € HT

	2021	2022
Loyers quittancés	57,3 M€	59,1 M€
RLS	3,5 M€	3,7 M€
Cotisation CGLLS	0,7 M€	0,2 M€
Autofinancement net HLM	8,5 M€	4,7 M€
En % des loyers	14,5 %	7, %
Résultat net	-3,1 M€	1,6 M€
Investissements	32,3 M€	13,3 M€
Dont acquisitions	11,8 M€	0 €
Dont VEFA	12,1 M€	5,2 M€
Dont Gros travaux	8,4 M€	8,1 M€

Répartition résultat

Résultat d'exploitation	4,2 M€	3,5 M€
Résultat financier	-3,3 M€	-4,8 M€
Résultat exceptionnel	-4 M€	2,9 M€

Ratio de structure de gestion

TFPB / Logement géré	680 €	722 €
Frais de personnel / Loyers quittancés	25,5 %	25,8 %
Maintenance du patrimoine / Logement géré	850 €	915 €
Taux de vacance	6,87 %	4,17 %



Directeur de la publication > François Perrier · Directeur de la rédaction > Mathieu Rouault
Rédaction > Stéphanie Chemla · Conception, réalisation > Cithéa.
Impression > Graphiprint · Tirage > 500 exemplaires

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



Le rapport d'activité numérique 2022

AB.Habitat

Coopérative HLM

Siège social
203 rue Michel Carré
95870 Bezons
www.ab-habitat.fr

