



Allier Habitat
Office Public de l'Habitat

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2016

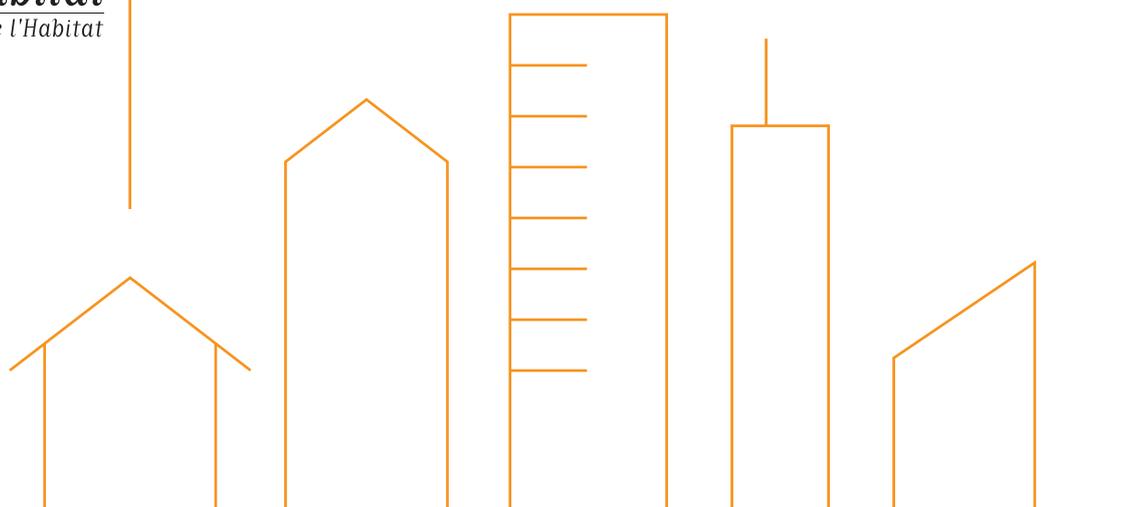
ACHETER

LOUER

DEMANDE DE LOGEMENT EN LIGNE



3	ÉDITO
4	LA GOUVERNANCE
6	ALLIER HABITAT AU CŒUR DU DÉPARTEMENT DE L'ALLIER
8	UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES
11	DE NOUVEAUX LOCATAIRES... REJOignent LES ANCIENS
13	L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE... LES SERVICES AUX LOCATAIRES
14	LA RÉHABILITATION DES RÉSIDENCES
15	FOCUS : LE QUARTIER DE PRESLES ATTEND 2017 AVEC IMPATIENCE
17	LES LOGEMENTS LIVRÉS... ET LES VENTES
20	LE BUDGET DE L'OFFICE
22	NOUVEAU SITE INTERNET D'ALLIER HABITAT ON PARLE D'ALLIER HABITAT... QUELQUES COUPURES DE PRESSE





C'EST PARTI !



L'année 2016 prépare l'année 2017 qui est celle des démarrages des grands projets de l'office après 2 années où les équipes ont beaucoup travaillé pour le confort et la qualité de vie de nos locataires.

Au programme, des réhabilitations qui touchent des logements collectifs des années soixante/soixante-dix et des logements individuels des années quatre-vingt. Bien évidemment, le projet concernant le quartier de Presles à Cusset retient une attention particulière avec ses 364 logements à réhabiliter en milieu occupé, pour un début des travaux en octobre 2017.

Bientôt en appel d'offres, 5 opérations majeures de réhabilitation et plusieurs opérations de reconstitution d'offre par des constructions neuves qui vont apporter de l'activité en masse pour le secteur du BTP et rehausser la qualité des logements offerts par l'office.

L'adaptation du patrimoine ne s'arrête pas là avec la programmation de plus de 200

déconstructions et la mise en étude de nouveaux programmes pour que les années à venir voient une réelle évolution du panel de logements mis en location.

En 2016, des inaugurations et démarrages de chantiers (première pierre et premiers coups de pelles) démontrent cette continuité.

Voilà le carnet rose qui est et sera bien rempli !

Il faut cependant rester très vigilant. En effet, Allier Habitat n'a pas terminé son rétablissement. Il a, pour achever sa convalescence, besoin de l'énergie, de l'engagement, du professionnalisme de ses équipes.

Cela ne sera possible que si, tous, nous sommes impliqués. Je suis à vos côtés, je veux cette réussite. Allier Habitat est un bel outil et tous ensemble nous devons le sauver.

Les locataires attendent de nous cette action dans la durée.

Catherine CORTI, présidente

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

L'année 2016 a été riche du lancement de nombreuses actions pour permettre à l'office de faire face à ses engagements.

Pour agir, il faut des moyens. Ainsi, en termes de ressources humaines, l'analyse a montré qu'il fallait s'adapter dans plusieurs directions ou services. La recherche de nouveaux collaborateurs est parfois difficile mais néanmoins nécessaire au bon fonctionnement de l'office. De jeunes - et moins jeunes - salariés ont rejoint Allier Habitat pour participer, dans la durée, à la réalisation des différents chantiers engagés.

Au-delà du chantier organisationnel qui touche la structure de l'établissement, le patrimoine fait l'objet d'une grande attention pour mettre en œuvre le programme de réhabilitations. L'année 2016 a été l'occasion d'engager les études ou les consultations pour un grand nombre d'opérations, en particulier pour le quartier de Presles à Cusset avec la désignation de l'entreprise Dumez, qui va réaliser les travaux à venir en 2017.

Les déconstructions à engager dans les mois et les années à venir génèrent une vacance technique qui pénalise les recettes locatives. Les équipes se mobilisent pour reloger dans les meilleures conditions tout en cherchant de nouveaux locataires.

Les perspectives pour l'après-réhabilitations sont encourageantes avec des signaux positifs quant aux résidences rénovées.

Allier Habitat s'engage donc avec courage et force pour cette période troublée qui s'annonce. Si chacun est à son poste, l'horizon s'éclaircira bientôt.



Patrick CARY,
directeur général



LA GOUVERNANCE

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présidé par Catherine Corti, le Conseil d'administration est en place depuis le 1^{er} juin 2015, à la suite des élections départementales de mars 2015. Danièle Mousset assure la vice-présidence de l'office.

Il s'est réuni 5 fois au cours de l'année.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2015

6 Conseillers départementaux

- Annie Corne,
- Catherine Corti,
- Jean-Paul Dufègne,
- Jean-Sébastien Laloy,
- Pascal Perrin,
- Véronique Pouzadoux.

7 personnalités qualifiées, eu égard de leur compétence en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement, de financement dont 2 ayant la qualité d'élus

- Chantal Badin, personne qualifiée,
- Dominique Baguet, personne qualifiée,
- Stéphane Coppin, élu à Ébreuil,
- Mauricette Lespiaucq, personne qualifiée,
- Roger Litaudon, maire de Varennes-sur-Allier,
- Danièle Mousset, élue à Bessay-sur-Allier,
- Bruno Pélardy, désigné par la Caisse des Dépôts et Consignations (mars 2017)

1 représentant d'association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

- Claude Cugnet, représentante d'une association d'insertion.

5 institutions habilitées à désigner des personnalités qualifiées :

- Marie-Thérèse Cidère, désignée par le syndicat CGT,
- Gilles Da Costa, désigné par Action Logement Services (avril 2017),
- Joël Favier, désigné par l'UDAF,
- Jacques Lachaise, désigné par le syndicat FO,
- Serge Soudry, désigné par la CAF.

4 représentants élus par les locataires :

- Gisèle Barichard,
- René Borand,
- Jacqueline Esain,
- Moustapha Kafil.

LE BUREAU : RÔLE ET COMPOSITION

Le Bureau, présidé par Catherine Corti, s'est réuni 8 fois au cours de l'année.

Il comprend les membres suivants ;

- Dominique Baguet,
- Gisèle Barichard,
- Claude Cugnet,
- Mauricette Lespiaucq,
- Danièle Mousset,
- Véronique Pouzadoux.

Il agit par délégation du Conseil d'administration, examine toutes les affaires courantes concernant la vie de l'office et notamment :

- politique de vente de logements
- fixation des prix de vente,
- décision d'opportunité d'études,
- achats/ventes de fonciers non bâtis,
- suivi financier, prêts...

LES COMMISSIONS

La commission d'appel d'offres (CAO) se réunit pour examiner les consultations d'entreprises d'un montant supérieur à 209 000 € en fournitures et services et 5,40 M€ en travaux.

Elle a siégé 3 fois en 2016 et a examiné 3 dossiers.

La commission technique examine les dossiers d'appel d'offres dont le montant est inférieur aux seuils des dossiers CAO.

Elle s'est réunie 13 fois au cours de l'année.

LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Institué par la loi, le Conseil a pour mission essentielle de permettre un dialogue de qualité entre les locataires et le bailleur. En plus des consultations obligatoires prévues dans les textes législatifs, les missions sont complétées par les sujets fixés dans le plan de concertation locative (PCL).

Le Conseil s'est réuni cinq fois en 2016.

LE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

La décision de dénoncer le plan actuel a été prononcée lors d'un Conseil d'administration d'octobre 2016.

Les travaux de rédaction ont largement pris place en 2016 pour aboutir au début de 2017 et une prise d'effet en août 2017. La rédaction est désormais plus riche et tient compte de la nouvelle loi égalité-citoyenneté.

LE JURY DU CONCOURS DE LA RÉHABILITATION DU QUARTIER DE PRESLES À CUSSET.

Au cours de l'année 2016, le jury du concours du marché de conception-réalisation s'est réuni plusieurs fois pour aboutir au choix d'un groupement mené par l'entreprise Dumez Auvergne et comprenant Nox, EOHS, Atelier 127 et Stéphane Pichon architecte.

Le jury a rassemblé des personnalités diverses sous la présidence du directeur général.

Étaient notamment présents :

- **Patrick Cary**, directeur général d'ALLIER HABITAT, président du jury ;
- **Catherine Corti**, présidente d'ALLIER HABITAT ;
- **Danièle Mousset**, vice-présidente d'ALLIER HABITAT ;
- **Dominique Baguet** et **René Borand**, administrateurs d'ALLIER HABITAT ;
- **Christian Blanchet**, architecte ;
- **Lyazid Mehaddi**, ingénieur bureau d'études fluides
- **Jordi Martinet**, économiste de la construction,
- **Annie Corne**, 1^{re} adjointe au maire de Cusset.

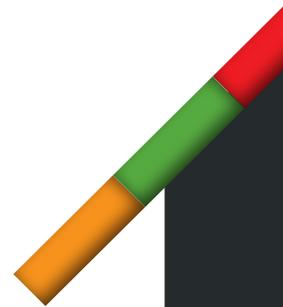
Pour Allier Habitat : **Christel Bertholier**, assistante administrative service juridique, **Jean-Marc Bourel**, monteur d'opérations, **Marie-Laure Daulon**, responsable service juridique, marchés et foncier, **Marie Nenert**, chargée d'opérations, **Olivier Peyle**, directeur du développement et du patrimoine, **Sonia Rodère**, responsable de l'agence de Cusset,

Geoffrey Jacquemot et **Marc Regimbal**, Société D2P, assistant à maîtrise d'ouvrage dans la passation de ce marché,

Claire Viallefont, directrice du pôle territoire aménagement et prospective auprès de Vichy Val d'Allier.

La première étape a conduit à retenir 5 groupements : Dumez Auvergne, GCC, CDR Construction, Bouygues Bâtiment Sud-Est et Eiffage.

Puis des réunions ont eu lieu en juin et juillet pour, d'abord, auditionner les candidats puis, classer les offres et aboutir au choix du titulaire.



UN MAPA, C'EST QUOI ?

Si le nom évoque une célèbre marque de gants, un MAPA est une procédure permettant d'aboutir à la conclusion d'un marché.

Le nom exact est « Marché à procédure adaptée » (MAPA) et son déroulement est plus souple que celui d'un appel d'offres européen traditionnel.

Les seuils sont inférieurs à des plafonds (5,40 M€ pour les travaux) et permettent des négociations plus larges et souvent, ils sont d'un accès plus facile pour les PME qui ont bien du mal avec des procédures formelles.

43 marchés ont été conclus par cette procédure pour des études, des marchés de maîtrise d'œuvre ou des travaux.



ALLIER HABITAT

AU CŒUR DU DÉPARTEMENT DE L'ALLIER

Allier Habitat, dont la collectivité de rattachement est le Département de l'Allier, possède plus de 4 700 logements répartis dans 144 communes de l'Allier. L'office est présent aussi bien en milieu rural que dans les zones urbaines. Environ 3 000 logements (du T1 au T7) sont situés dans des bâtiments collectifs, en cours de réhabilitation ou de construction récente et 1 700 logements sont individuels : des pavillons construits ou acquis au cours des 30 dernières années.

ALLIER HABITAT AUJOURD'HUI

Allier Habitat possède un parc important et largement concurrentiel par rapport à l'offre du secteur privé.

L'office s'engage à être proche de ses locataires : pas de frais de dossier, un loyer payable à terme échu, un logement donnant droit à l'APL, des équipements sous contrat d'entretien et un seul mois de dépôt de garantie.

Allier Habitat propose des logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes seules, à ceux qui recherchent des logements de plain-pied accessibles PMR (personne à mobilité réduite)... La taille des familles étant plus réduite qu'auparavant, et la population vieillissante, les besoins ont évolué. Les offres de logement social suivent cette évolution.

Allier Habitat a également noué un lien étroit avec le monde associatif en créant ou rénovant des foyers pour personnes handicapées, des foyers spécialisés, des maisons relais et d'accueil, des maisons de retraites, une MARPA, des foyers de jeunes travailleurs, soit l'équivalent de 500 logements.

DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En construisant des logements neufs, Allier Habitat accroît une offre locative de qualité sur des secteurs ciblés. « Économes » en énergie, ils répondent à la réglementation thermique RT2012.

La typologie des logements est prévue en fonction de la demande constatée dans le secteur : logements T1 pour personnes seules, T2 ou T3 pour famille avec un ou deux enfants, proche des écoles ; pavillons de plain-pied pour locataire à mobilité réduite, T2 pour personnes seules, T4 pour familles plus grandes.

ALLIER HABITAT
27, RUE DE VILLARS
CS 50706 - 03007 MOULINS CEDEX
TÉL. 04 70 44 47 70
FAX 04 70 44 40 10
ACCUEIL@ALLIER-HABITAT.FR



Inauguration
« Les Forges »
à Bellenaves.

LA RÉHABILITATION DE BÂTIMENTS ANCIENS

Avec l'aide des collectivités locales, Allier Habitat peut se porter acquéreur de bâtiments vétustes, rénover et assurer la maîtrise d'ouvrage afin de faire revivre des quartiers ou des ensembles souvent abandonnés. De tels projets et opérations ne sont rendus possibles que par une collaboration étroite entre tous les acteurs de terrain.

UN AMBITIEUX PROGRAMME DE RÉNOVATION

Avec un parc immobilier vaste mais parfois hétéroclite, situé aussi bien en zone périurbaine que rurale, Allier Habitat doit gérer les contraintes liées aux nouvelles normes et au vieillissement naturel de ses logements. Depuis quelques années, le plan de rénovation est plus que jamais orienté vers des mesures destinées à diminuer les dépendances énergétiques, en d'autres termes : tout mettre en œuvre pour réduire les factures d'énergie des locataires. Cela passe par une rénovation et une amélioration de l'isolation des logements collectifs et individuels et une optimisation du système de chauffage. Il en va de même pour les pièces humides des appartements (cuisine et salle de bain) qui doivent répondre aux critères attendus aujourd'hui.

L'objectif pour 2020 est de réhabiliter près de 2500 logements du parc Allier Habitat dans ces conditions.

LES ÉQUIPES ALLIER HABITAT

Le directeur général, Patrick Cary, pilote les équipes et l'activité de l'office. Il exécute les décisions et orientations du Conseil d'administration et est un partenaire privilégié des élus et de la collectivité de rattachement (Conseil départemental).

Les directions et services assurent la mise en œuvre des stratégies :

- **directeur du Développement et du Patrimoine : Olivier Peyle**
- **directeur de la Relation clientèle et de la Proximité : Olivier Bardet**
- **directeur de la Gestion locative et du Contentieux : Frédéric Étienne**
- **directeur des Finances et Comptabilité : Thierry Lefrancq**
- **service Juridique, Marchés et Foncier : Marie-Laure Daulon**
- **service des Ressources Humaines et Administration : Bernadette Garçon**

LES EFFECTIFS D'ALLIER HABITAT

Allier Habitat compte 84 personnes dont 34 agents de la fonction publique territoriale et 50 salariés de droit privé.

Les cadres représentent 16 %, les professions intermédiaires 59 % et enfin il y a 25 % de personnels d'entretien.

Au cours de l'année 2016, deux grands choix ont marqué l'évolution des ressources. En premier lieu, le choix de réorganiser le travail des agents de proximité qui abandonnent leurs actions de ménage pour se consacrer à temps plein à l'entretien courant du patrimoine et à la relation technique avec les locataires.

En second, l'option prise de conserver, en interne, les fonctions de nettoyage quotidien des parties communes des résidences avec, pour conséquence, en 2017, l'embauche de personnels pour éviter de confier cette prestation à l'extérieur. Cela permet également de pérenniser des emplois à durée indéterminée en lieu et place d'emplois de réinsertion par nature précaires.

L'année 2016 a également été consacrée à fiabiliser la direction du Développement et du Patrimoine pour faire face au programme de travaux importants sur les cinq prochaines années. Également décidé en 2016 et réalisé début 2017, le choix de renforcer le service du personnel avec l'arrivée d'une personne complémentaire.

L'analyse des mouvements de personnels permet de constater que les effectifs d'Allier Habitat sont stables. Il a été procédé au recrutement de 5 personnes et 4 personnes ont quitté la structure.



Bellerive-sur-Allier



Le Donjon



Escurolles

LA PRÉSENCE D'ALLIER HABITAT SUR LE TERRITOIRE

Agence de Cusset : 2 500 logements avec 1 000 logements sur Cusset même, 200 à Bellerive-sur-Allier, 190 à Saint-Yorre et 160 à Saint-Germain-des-Fossés, essentiellement collectifs. Gannat : 100 logements, Le Mayet-de-Montagne : 110 logements et Varennes-sur-Allier : 200 logements.

Agence de Domérat : 1 000 logements, éclatés dans des communes rurales, en lotissement pavillonnaire ou réhabilitation de centre bourg.

Agence d'Yzeure : 1 100 logements avec 300 sur Yzeure même, répartis entre collectifs et individuels, et 300 logements à Dompierre-sur-Besbre. Le reste est réparti sur tout le secteur.

ALLIER HABITAT

UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES

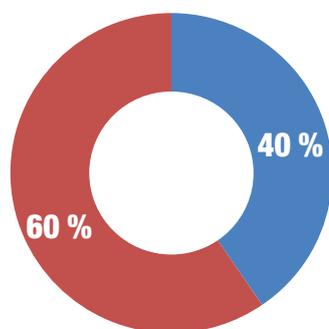
Les embauches ont été particulièrement significatives au sein de la direction du Développement et du Patrimoine dans le but de mener à bien dans les délais impartis les opérations de réhabilitation au sein de l'Organisme qui seront désormais en nombre croissant. Un renfort de personnel pour cette direction est donc essentiel.

Allier Habitat s'est impliqué dans le processus de l'alternance en recrutant 2 jeunes dans le cadre d'un contrat de professionnalisation, et dans les dispositifs des contrats aidés par l'embauche d'une personne dans le cadre d'un contrat à durée déterminée d'un an renouvelable une fois.

De ce fait, l'effectif de la direction Développement et du Patrimoine est égal à 15 personnes, soit 19 % de l'effectif de l'office. Quant à la direction de la Relation clientèle et de la Proximité qui, au quotidien, rencontre les locataires, elle est composée de 46 personnes ce qui représente 56 % du personnel d'Allier Habitat.

Soucieux d'accompagner les personnels dans l'accomplissement de leurs missions, un effort conséquent, au titre de 2016, a été consenti au niveau de la formation avec une dépense totale d'un montant 59 000 € soit un peu plus de 3 % de la masse salariale. Plus de 50 personnes ont bénéficié de formations dans des domaines tels que le suivi des opérations, la gestion locative, la proximité et relation clientèle...

RÉPARTITION FEMMES-HOMMES 2016

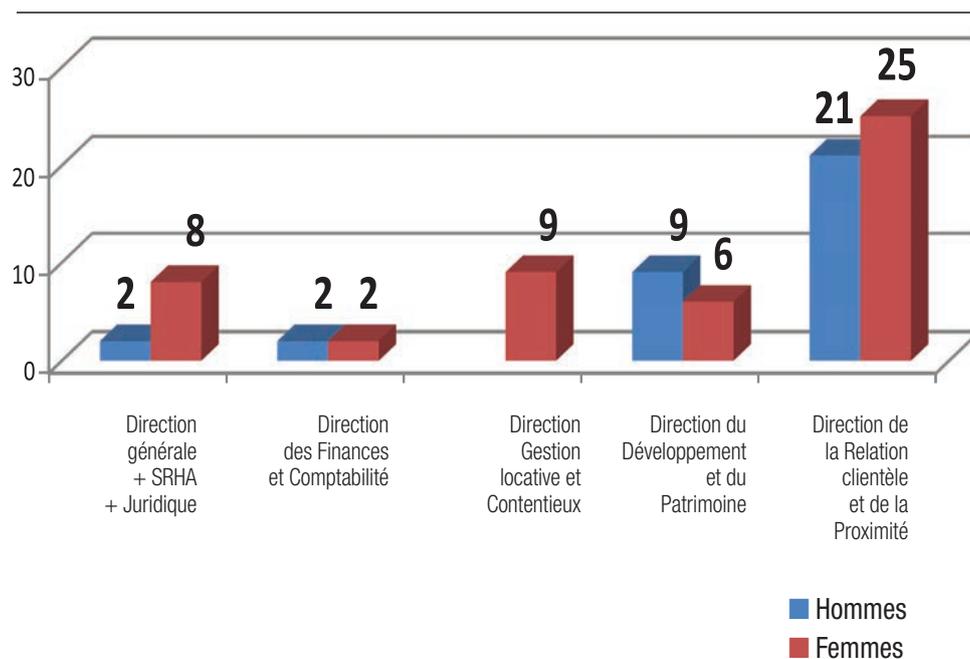


Total : 84 personnes

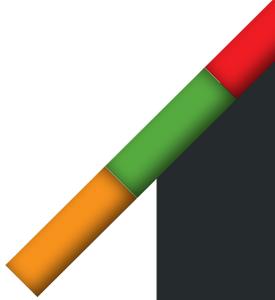
■ Hommes ■ Femmes



RÉPARTITION FEMMES-HOMMES PAR SERVICES



au 31/12/2016



En 2016, l'office emploie 84 personnes dont 34 agents de la fonction publique, 50 salariés de droit privé dont un contrat d'avenir et 1 contrat de professionnalisation.

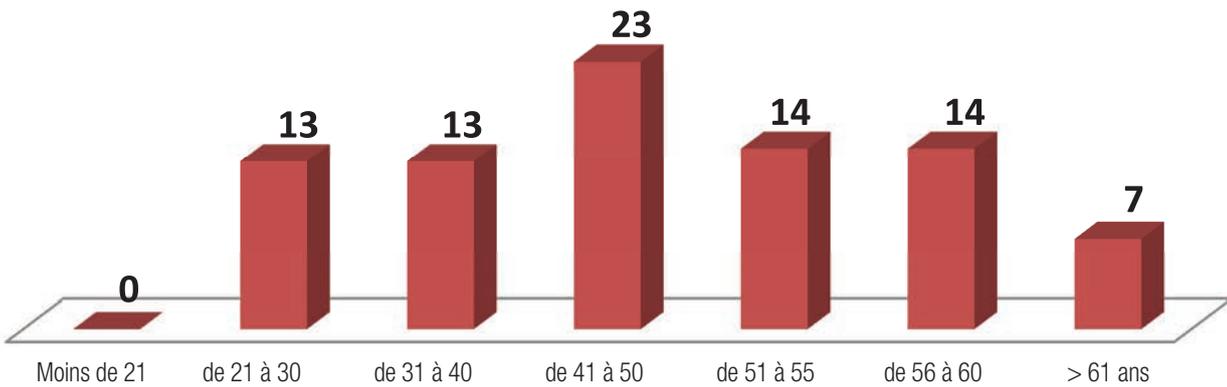
La présence de proximité peut être mise en avant avec 26 collaborateurs sur le terrain (agents de proximité + agents d'entretien), répartis dans les 3 agences : Cusset : 17, Domérat : 3 et Yzeure : 6.

18 stagiaires accueillis tout au long de l'année (16 femmes / 2 hommes) soit 797 jours de stages au total.

Présence en jours par service sur l'année 2016 :

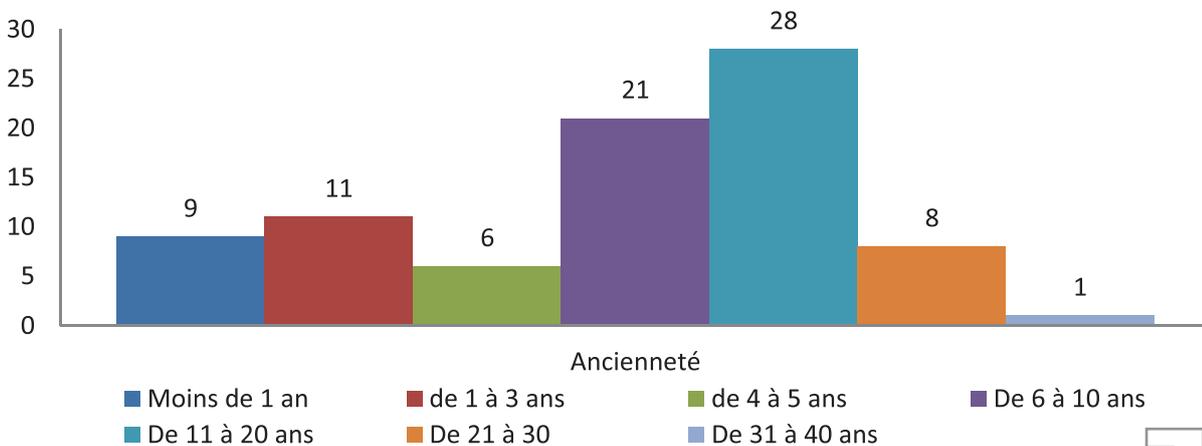
Gestion locative	295
Développement et Patrimoine	218
Administration et Ressources humaines	173
Comptabilité	65
Agence de Domérat	44
Agence d'Yzeure	2

PYRAMIDE DES ÂGES au 31/12/2016



ANCIENNETÉ DU PERSONNEL au 31/12/2016

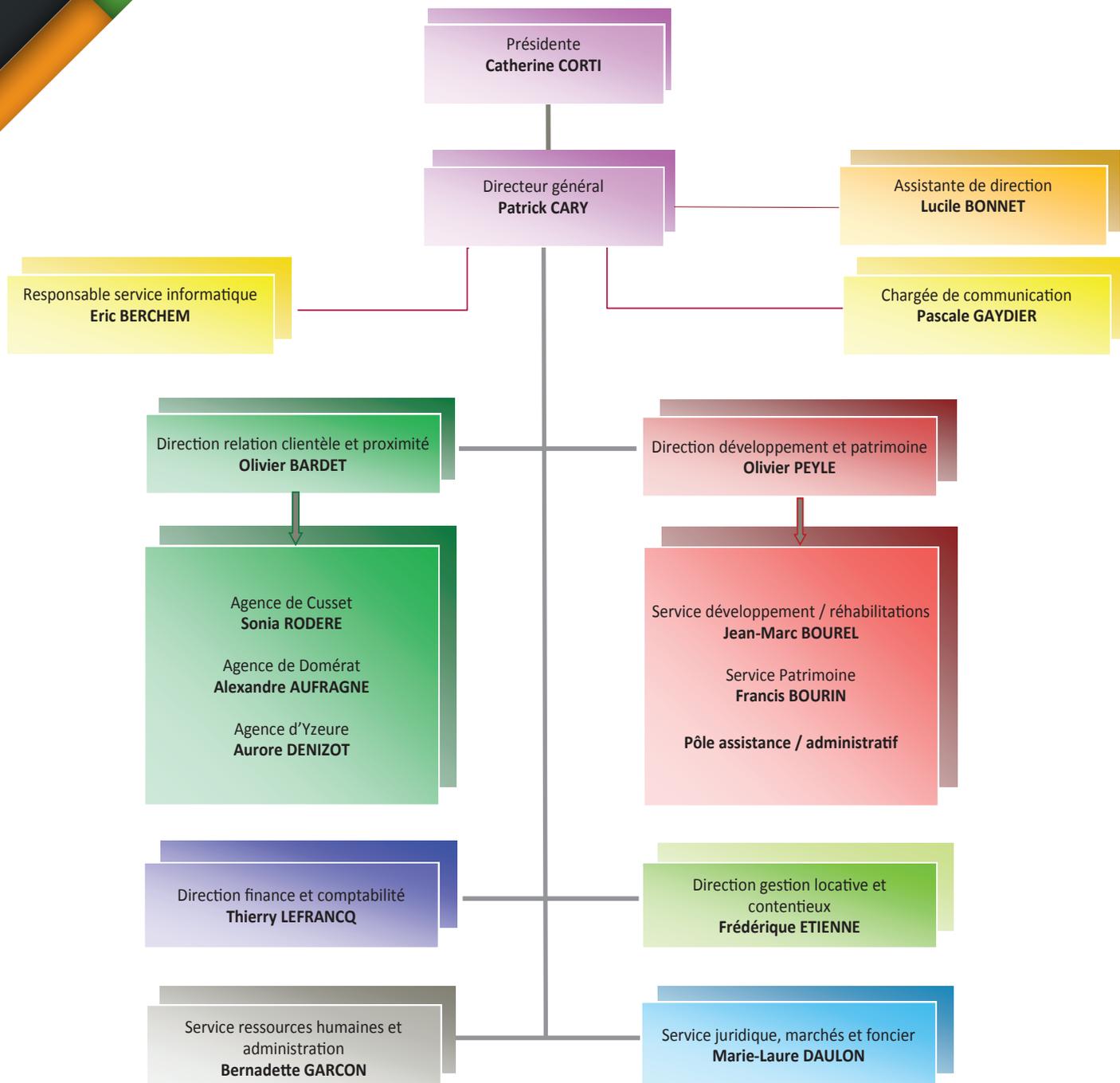
Années



ALLIER HABITAT

UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES (SUITE)

ORGANIGRAMME DU PERSONNEL au 18/07/2017



LA VACANCE DES LOGEMENTS

ORGANISER LA VACANCE TECHNIQUE

La commercialisation des logements suit le rythme des réhabilitations engagées dans son programme de rénovation des logements par Allier Habitat.

Les contraintes techniques et sociales des programmes conduisent Allier Habitat à bloquer à la relocation un certain nombre de logements afin de permettre :

- la déconstruction des logements.
- le relogement des locataires dont les logements sont déconstruits.
- la mise à disposition de logements de courtoisie pour le relogement temporaire des locataires dont les travaux ne peuvent se réaliser en site occupé (ex : recomposition des cellules logements).
- l'accueil de nouvelles populations une fois le site rénové dans le but d'une meilleure mixité sociale.

Cette vacance est anticipée, organisée, financée et elle est indispensable à la bonne réalisation des opérations.

Au 31 décembre 2016, 160 logements sont vacants pour des raisons techniques sur 476 locaux vides, soit 33 % de la vacance totale.

DE NOUVEAUX LOCATAIRES

Les attributions fléchissent du fait des processus de neutralisation de certains logements avant déconstruction mais se maintiennent à un niveau élevé.

Mutation : 17,4 % des attributions sont des mutations en faveur d'un locataire d'Allier Habitat

On constate 645 entrées (contre 733 en 2015) qui maintiennent Allier Habitat au rang de 1^{er} bailleur du département en matière d'attributions depuis 2014.

Pour atteindre ces résultats, la Commission d'attribution des logements (CAL) a siégé à 38 reprises au cours de l'année 2016 (comme en 2015) et formulé près de 2000 propositions de logements.

Les données restent semblables à celles connues observées en 2014 :

- La demande est très volatile : 1 demande sur 5 a une durée de vie < à 3 mois (23 %).
- 4 demandeurs sur 10 sont des personnes seules (43 %). 1 ménage sur 3 est une famille monoparentale (29 %) et les familles ne représentent que 15 % des demandeurs.
- 38 % des demandeurs ont moins de 35 ans.
- Le public se précarise : 46 % des demandeurs ont des ressources < à 20 % des plafonds de ressources (44 % en 2014).
- 4 demandes sur 10 portent sur les logements T3 (36 %)

D'OÙ VIENNENT LES DEMANDES

82 % de personnes vivant déjà dans l'Allier

6 % de la région Auvergne-Rhône-Alpes

12 % du reste de la France

UNE POPULATION RÉSIDENTE EN LÉGÈRE BAISSÉ

Allier Habitat est le 2^e bailleur du département en nombre de logements avec 4 738 logements familiaux. C'est surtout 8 135 personnes logées dont :

46 % de personnes seules (48 % dans l'Allier en 2014 sur tous les OPH)

18 % de familles monoparentales (25 % en 2014)

16 % de familles sans enfants et 14 % de couples avec enfant(s)

LA VACANCE DES LOGEMENTS

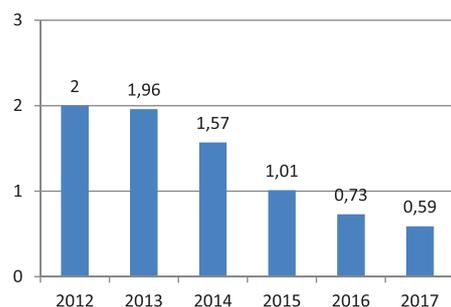
Vacance totale : 476 logements sur 4 738 soit 10,05 %

Vacance des logements proposés à la location : 316 sur 4 454 soit 7,09 %

Vacance de plus de 3 mois : 4,71 %



AUGMENTATION DES LOYERS À ALLIER HABITAT



86 % des locataires ont reçu une régularisation de charges en leur faveur.

COURBE DES ÂGES

4 % ont moins de 25 ans
21 % entre 25 et 40 ans, **20 %** entre 40 et 50 ans, **19,5 %** entre 50 et 60 ans.
35 % ont plus de 60 ans, dont 27 % plus de 65 ans (29 % dans les OPH en 2014) et **15 %** ont plus de 75 ans.

La variation du nombre de personnes logées est due à la neutralisation de logements pour permettre soit la déconstruction, soit la réhabilitation du patrimoine.

LES LOYERS AUGMENTENT PEU

Pour l'année 2016, dans le contexte d'une faible progression de l'index de référence des loyers (IRL) à 0,08 %, la masse totale des loyers a augmenté de 0,73 % (voir graphique ci-contre).

LES CHARGES SONT CONTENUES

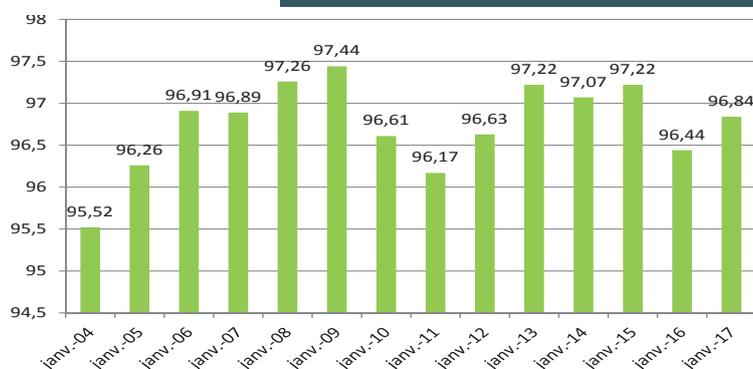
Les prix du pétrole sont restés modérés, générant des coûts de chauffage inférieurs aux prévisions.

> Allier Habitat, conscient des coûts afférents au chauffage, investit maintenant dans des réhabilitations thermiques permettant de faire baisser la consommation (gaz ou électricité).

Par ailleurs, la société CGMI intervient en prestation robinetterie – multiservices dans les logements pour un coût modéré et apporte un service de qualité en cas de problème.

LE RECOUVREMENT DES LOYERS

Évolution du taux de recouvrement annuel



Après la chute du taux de recouvrement rencontré en 2011, le recouvrement se maintient à un niveau de près de 97 % depuis 2013.

Le montant des effacements de dette tient à une procédure de surendettement progressant à 99 000 € en 2017, contre 73 000 € et 66 000 € en 2015 et 2014.

DES IMPAYÉS EN BAISSÉ

L'impayé se situe à son meilleur niveau sur les 5 dernières années puisqu'il chute à 2 088 000 € contre 2 259 000 € en 2015 (-171 000 €).

- Impayés partis : 1 429 000 € contre 1 656 000 € (- 227 000 €)
- Impayés présents : 659 000 € contre 602 000 € (+ 57 000 €)

Pour autant, certains ménages connaissent de réelles difficultés pour honorer le paiement de leur loyer. On constate, au 31 décembre, 194 dossiers en contentieux contre 188 en 2015.

Les plans d'apurement proposés sont au nombre de 443 en 2016 (contre 477 en 2015) et les déclarations d'impayés à la CAF sont au nombre de 222.

Enfin, les expulsions se sont élevées au nombre de 5 sur l'année 2016 : celles-ci sont surtout dues à de graves troubles de voisinage, et également à des problématiques d'impayés.

ZOOM

LE PAIEMENT DES LOYERS ÉVOLUE

La manipulation d'espèces est source de difficultés et Allier Habitat a cessé de percevoir les loyers au travers de ce mode de paiement en 2016. Dans le même temps, le paiement par carte bancaire, sur place ou par téléphone a été déployé sur tous les sites.

L'ENTRETIEN

UN POSTE D'IMPORTANCE

Allier Habitat a consacré un budget de 2 060 K€ à l'entretien courant de son patrimoine auquel s'ajoutent les 750 K€ du contrat d'entretien multiservices et robinetterie.

Allier Habitat a confié la tâche de l'entretien courant des logements à l'entreprise CGMI qui a réalisé, en 2016, 6 825 interventions ponctuelles à l'intérieur des logements se répartissant suivant leur nature comme l'indique le graphique. La mise en place de ce contrat a permis une meilleure réactivité avec un lien direct entre le locataire et l'entreprise.

L'entretien courant du parc qui ne rentre pas dans le cadre du contrat multiservice est géré par 8 agents de proximité déployés dans 3 agences de l'office.

L'année 2016 est marquée par la mise en place de visites de sécurité et veille technique sur l'ensemble du patrimoine qui se matérialise par des visites périodiques ayant pour but de recenser les dysfonctionnements éventuels et d'y remédier.

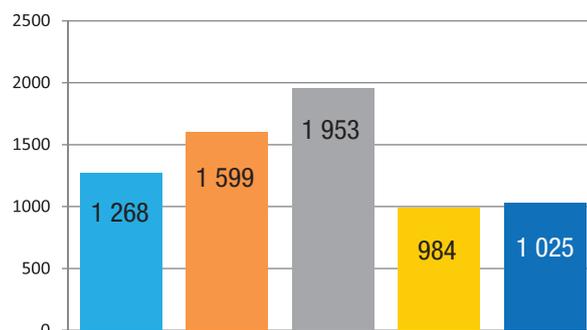
L'objectif est de passer d'une gestion réactive à une gestion proactive et de limiter ainsi les réclamations émanant des locataires.

Pour l'année 2016, Allier habitat a traité 5 100 interventions d'ordre technique occasionnant près de 3 200 commandes de travaux auprès d'artisans locaux pour un budget de 760 K€.

L'entretien des parties communes des logements collectifs est assuré par les 26 agents d'entretien d'Allier Habitat et par 10 personnes en contrat d'insertion. Cette action évolue vers une intégration des personnels au sein de la structure depuis fin 2016.

Cette organisation permet une présence permanente sur tous nos sites collectifs et permet de maintenir un lien entre Allier Habitat et ses locataires.

Enfin, Allier habitat a consacré un budget de 1 300 K€ à la remise en état de logements à la relocation.



TRAVAUX D'ENTRETIEN



Comme en 2015, Allier Habitat a poursuivi sa démarche d'installation de points de tri sélectif avec la mise en place de containers semi-enterrés et de composteurs en collaboration avec le Sictom Sud Allier. Les résidences de « Le Bouzol » à Gannat, « Saint-James » à Ébreuil, « Clair Matin » à Lapalisse et « Les acacias » à Saint-Pourçain-sur-Sioule ont été concernées cette année.

Des marchés pour le remplacement des menuiseries extérieures de 358 logements hors réhabilitation ont été attribués ; les travaux vont s'étaler jusqu'en 2018.

Un marché pour le remplacement sur 3 ans de 1 324 portes palières de logements collectifs et individuels a été attribué, ce dernier permettant d'uniformiser les produits mis en œuvre et également d'obtenir que ces portes « anti-effraction » aient des caractéristiques thermiques et acoustiques, contribuant au confort des locataires.

Une nouvelle campagne concernant le remplacement de 368 chaudières individuelles à condensation permettra d'améliorer le confort et de diminuer le coût de la facture énergétique. Ces travaux s'étaleront sur 2 ans.

Des travaux de mise en conformité des ascenseurs du parc d'Allier Habitat ont également été réalisés.



Déconstruction de 10 logements au Bouchat (Saint-Yorre).



RÉHABILITATION

UN PROGRAMME AMBITIEUX

Les programmes de réhabilitation, rénovation et démolition de logements prévus au Plan Stratégique du Patrimoine d'Allier Habitat ont pris leur essor en 2016 avec la déconstruction du premier immeuble de 10 logements à Saint-Yorre « Le Bouchat ». La réhabilitation lourde des 7 immeubles composés de 50 logements des résidences de « Champcros » et du « Bouchat » à Saint-Yorre a été achevée fin décembre 2016.

Les travaux ont porté sur la performance thermique afin d'obtenir le niveau Bâtiment Basse Consommation « Rénovation », le remplacement des menuiseries extérieures, la réfection des installations électriques, sanitaires, ventilation et sécurité incendie des logements et parties communes et l'aménagement des espaces extérieurs. Le coût global de l'opération est de 3 095 000 €.

Les travaux de sécurisation et d'embellissement des parties communes des bâtiments de la résidence « Arcins » à Cusset se sont achevés à l'automne. Ils ont permis la reconstruction des cloisonnements des sous-sols, la pose de portes sécurisées pour les caves et l'accès au sous-sol, le remplacement des portes d'entrée des 110 logements, la mise en sécurité incendie des immeubles et l'embellissement des cages d'escalier. Le coût global de cette opération est de 750 000 €.

Les travaux de rénovation des 12 logements de la résidence « Saint-James » à Ébreuil ont pris fin à l'automne avec le remplacement des convecteurs électriques par l'installation d'un chauffage collectif (mise en place de radiateurs et ballon d'eau chaude sanitaire mixte) et la pose de compteurs individuels de calories, raccordés sur la chaufferie urbaine fonctionnant au bois, permettant ainsi de baisser significativement les charges de chauffage des logements ainsi que l'étiquette énergétique. Le coût global de l'opération est de 295 000 €.

En juillet 2016, le jury de concours a désigné le groupement Vinci Construction pour les travaux du site Presles à Cusset.

En fin d'année, Allier Habitat a pu finaliser le marché et ainsi lancer son projet de rénovation le plus important : 20 millions d'euros engagés, pour des travaux d'une durée de 25 mois (cf. Focus Presles page suivante).

Les études pour la réhabilitation des 68 logements de la résidence « Le Bouzol » à Gannat, des 106 logements de la résidence « La source » à Dompierre-sur-Besbre et des 110 logements de la résidence « La Tuilerie » à Varennes-sur-Allier vont permettre le lancement des appels d'offres pour les travaux dans le courant du premier semestre 2017, pour un démarrage début 2018.

Des travaux de rénovation, mise en sécurité et conformité sur l'EHPAD « Résidence du Parc » au Mayet-de-Montagne, le foyer d'accueil pour personnes handicapées vieillissantes « La Buissonnière » à Buxières-les-Mines, le foyer pour jeunes travailleurs « Home Lardy » à Vichy et le foyer pour jeunes travailleurs « Le Tremplin » à Moulins ont été réalisés permettant ainsi de garder à niveau les foyers, propriétés d'Allier Habitat.

FOCUS

LE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER DE PRESLES À CUSSET INSCRIT DANS LE CADRE DU NPNRU

Allier Habitat, OPH de l'Allier, possède 442 logements collectifs répartis sur un groupe de 15 bâtiments situés dans le quartier de Presles, à Cusset, au sein de l'agglomération vichysoise.

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, l'office a un programme ambitieux de travaux sur l'ensemble de cette résidence construite dans les années 1956 à 1972.

Le nouveau projet de rénovation urbaine (NPRU), de niveau régional, validé par l'ANRU et porté par la communauté d'agglomération Vichy Communauté (ex VVA) se développe sur ce secteur, lui-même placé en zone « Quartier prioritaire de la ville » (QPV).

Une importante partie de ces logements souffre, depuis de très nombreuses années, d'un manque de travaux d'entretien et de rénovation tels que la mise en sécurité électrique et incendie, la thermie du bâti et les installations de chauffage, de ventilation et de plomberie. De plus, les constructions ne respectent pas les différentes normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite et présentent également des éléments qui pénalisent l'accès pour les personnes âgées (42 % des locataires ont plus de 60 ans). Aucune vraie réhabilitation n'a été entreprise depuis leur construction.

Le choix de rénover 364 logements et d'en déconstruire 78 est la conséquence de plusieurs mois de concertation et d'études. La sélection des bâtiments à conserver et à démolir répond à l'objectif de reconfigurer le quartier de manière pérenne tant sur le plan urbanistique que patrimonial.

La reconstruction d'environ 50 logements hors QPV fait également partie du programme.

Dans le cadre du projet NPRU, Allier Habitat doit également intégrer l'aménagement en pied d'immeuble et la résidentialisation : des espaces communs, des places de stationnement, des garages, des espaces verts paysagers, favorisant la vie sociale et les circulations douces.

Ces travaux, cohérents avec le projet urbain porté par la Communauté d'Agglomération, vont changer la physionomie du quartier.

LE PROJET DE RÉHABILITATION

Actuellement, les diagnostics de performance énergétique (DPE) sont pour la plupart en classe D ou F pour deux bâtiments (N et O). L'objectif fixé après travaux est de ramener ces DPE aux classements B ou C ainsi que d'atteindre la performance énergétique BBC Rénovation, soit une consommation énergétique inférieure à 96 kW/m²/an.

Une grande partie des logements et quelques sites communaux (école, salle commune...) seront raccordés au réseau de chauffage alimenté par la chaufferie bois du Lycée « Londres » à Cusset. Cela concourra à l'atteinte de la performance énergétique requise et à la diminution de la facture de chauffage des locataires.

La population de Presles est vieillissante et des travaux d'accessibilité (rampes d'accès et mise en place d'ascenseurs) sont nécessaires. Certains appartements en rez-de-chaussée vont être rendus entièrement conformes aux normes pour les personnes à mobilité réduite. L'objectif est de maintenir à domicile un maximum de locataires en leur apportant confort et possibilité d'accès. La proximité d'une zone commerciale accessible via la future passerelle piétonne constitue un atout majeur.



Vue de Presles, Cusset.



FOCUS

LE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER DE PRESLES À CUSSET INSCRIT DANS LE CADRE DU NPNRU (SUITE)

Les travaux envisagés pour cette réhabilitation se découpent en 7 catégories de travaux :

- thermique de l'enveloppe, par une isolation par l'extérieur,
- amélioration des systèmes de chauffage et de ventilation,
- mise en sécurité électrique et incendie,
- plomberie,
- embellissement,
- amélioration de l'accessibilité,
- résidentialisation.

La déconstruction de 78 logements est issue de la volonté d'apporter de la mixité sociale en supprimant des logements sociaux sur le secteur et en apportant en lieu et place une offre d'accession privée.



Allier Habitat au cœur du quartier : l'agence de Cusset se situe au bas de la tour F et montre le souhait pour le bailleur de vivre ainsi sur le site.

PRÉPARATION DES TRAVAUX

Pour anticiper les futurs travaux, des logements témoin vont être créés à l'été 2017 et présentés aux locataires et aux associations, partenaires indispensables dans le bon déroulement de cette réhabilitation.

La signature de la convention de renouvellement urbain devrait avoir lieu dans le second semestre 2017. Les phases de préparation et d'études devraient permettre un démarrage effectif des travaux à l'automne 2017 pour une durée de 25 mois.

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour compenser la déconstruction des 78 logements de la résidence de Presles, la production d'environ 50 logements neufs, hors QPV, est prévue.

Cette offre de logements sociaux, en déficit sur la ville de Vichy (mais excédentaire à Cusset), aidera à répondre aux besoins de mixité sociale sur l'agglomération et à la demande locative locale.

Entre 20 et 25 logements sont prévus sur un terrain de 1 637 m² de la ville de Vichy, boulevard Denière, en limite de QPV.

Et entre 30 et 35 logements sont prévus sur un terrain appartement à Allier Habitat, impasse du Vernet à Vichy. Ce projet se développe intégralement hors du QPV et concourt fortement à la mixité sociale.

FOCUS PRÊT DE HAUT BILAN BONIFIÉ

Allier Habitat bénéficie d'un prêt avantageux spécifique alloué par la CDC et Action Logement, contribuant à augmenter et accélérer les investissements en faveur de la transition écologique et énergétique des logements sociaux.

Ce prêt dénommé « Prêt de Haut Bilan Bonifié » d'un montant de 5 000 000 € va permettre de réaliser, sous 3 ans, des travaux d'isolation thermique, d'optimisation des équipements de chauffage, d'optimisation des installations de ventilation et de remplacement de menuiseries extérieures.

Tous ces travaux vont contribuer à baisser l'étiquette énergétique et les consommations de plus de 800 logements les plus énergivores du parc d'Allier Habitat, non concernés par les réhabilitations.

NOUVELLES RÉALISATIONS AU RYTHME DES LIVRAISONS...

En 2016, deux nouveaux foyers ont été livrés à leurs occupants et 12 logements ont été achevés pour mise en location.

- > **ESCUROLLES** : 3 logements dans le cadre d'une acquisition-amélioration au-dessus de la Poste.
- > **BELLERIVE-SUR-ALLIER** : 4 maisons réhabilitées deviennent la résidence « Adelaïde ».
- > **LE DONJON** : 3 logements ont été créés en rez-de-chaussée de l'immeuble Honoré Préveraud dans le centre bourg. Il est à noter que ces réalisations sont compatibles avec l'accueil de personnes à mobilité réduite.
- > **VALLON-EN-SULLY** : 2 logements ont été rénovés au-dessus de la Poste.

Pour la partie foyers, ce sont :

Une opération de construction de 6 logements totalement aménagés pour les personnes âgées a été réalisée dans le centre bourg de Bellenaves à proximité du Foyer Logement, pour le compte du CCAS.

Ce projet vient compléter l'offre d'accueil des personnes âgées non dépendantes souhaitée par la commune.

Une maison relais composée de 13 logements, locaux administratifs et communs a été réalisée sur des bâtiments existants situés quai d'Allier à Moulins. L'association « Partage et Travail » en assure la gestion.

QUELQUES CHIFFRES

Nombre total de logements au 31 décembre 2016

Allier Habitat dénombre :

4 738 logements répartis sur **143** communes du département, dont :

Cusset : **2 596 logements**

Yzeure : **1 144 logements**

Domérat : **998 logements**

À noter que seulement **7 logements** ne sont pas conventionnés APL sur la totalité du parc.

Nombre de déconstructions en 2016 : **10**

Typologie : **35 %** des logements sont des maisons avec garage et jardin et **65 %** des appartements.

T1 : **3 %**, T : **18 %**, T3 : **38 %**, T4 : **35 %**, T5 et plus : **6 %**

Dont logements PMR : **4 %** (202 logements).

Quartiers et zonage : **14 %** sont situés en quartier prioritaire de la ville (QPV, ex ZUS), soit 673 logements et **47 %** en ZRR (2 240).

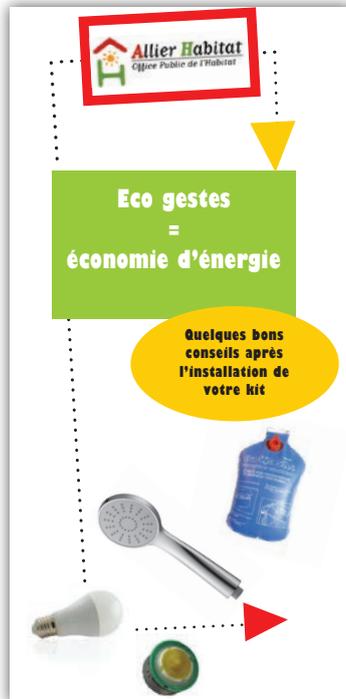
Autre patrimoine : **20 foyers, 12 commerces, 402 garages, 489 parkings** et **48 biens/locations « divers »**

(bureaux, local associatif, antennes...).



ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

INSTALLATION DE KITS HYDRO-ÉCONOMES ET DISTRIBUTION D'AMPOULES LED SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE



Allier habitat s'est engagé, comme de nombreux bailleurs, dans une politique d'économies d'énergies. Pour ce faire, l'office a pris la décision d'équiper les 3 698 logements non réhabilités de kits hydro-économiques ainsi que d'ampoules LED afin de faire diminuer la facture énergétique des locataires.

Ces kits sont composés de deux économiseurs d'eau qui s'installent sur les robinets de la cuisine et de la salle de bain, d'un pommeau de douche à débit limité, et d'un sac éco-chasse-d'eau.

Au total, c'est une économie de 32,5 m³ d'eau en moyenne par an et pour un foyer de 4 personnes, représentant environ 254 € d'économie sur la facture d'eau ; des ampoules à LED de 10 W ont été distribuées à chaque locataire, les ampoules basse consommation nécessitent 4 à 5 fois moins d'électricité qu'une lampe à incandescence traditionnelle et durent en moyenne 6 fois plus longtemps.

La fourniture et l'installation de ces kits ont été assurées par notre prestataire multiservice CGMI à compter de septembre 2016, dans le cadre de sa visite de contrôle annuelle de la robinetterie. L'office a souhaité utiliser cette visite afin de faire installer ces équipements et distribuer aux locataires plusieurs ampoules LED en fonction de la typologie de leur logement.

LES LOGEMENTS LIVRÉS... ET LES VENTES

LE POINT SUR...

LES VENTES DE LOGEMENTS

En 2016, ALLIER HABITAT a conclu la vente de trois logements, deux individuels et un collectif.

Tout d'abord, un locataire a souhaité acheter son propre logement, qui est un T3 individuel de 73 m² situé à **LUSIGNY**, impasse de la Source.



Lusigny

LES LOGEMENTS LIVRÉS... ET LES VENTES

Deux autres logements, qui étaient vacants, ont eux aussi été achetés par des locataires d'Allier Habitat.

D'une part, un appartement T3 de 73 m² situé résidence « Le Fontane » à **BELLERIVE-SUR-ALLIER** vendu le 9 août 2016.



Le Fontane à Bellerive

D'autre part, un pavillon individuel T4 de 84 m² situé à **COULEUVRE** « La Croix Blanche » a été vendu le 29 août 2016.



Coulevre

Allier Habitat a conclu la vente d'un local commercial situé au Riolon à **BELLERIVE-SUR-ALLIER** le 1^{er} février 2016.



Le Riolon à Bellerive

BILAN FINANCIER

L'OFFICE POURSUIT SON REDRESSEMENT FINANCIER

L'office poursuit son redressement financier dans le cadre du protocole mis en œuvre sous l'égide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) en 2011.

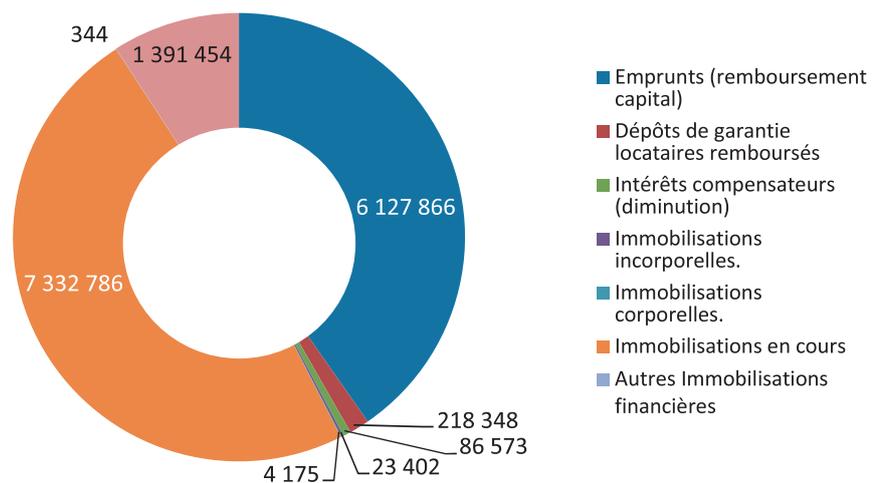
Le résultat 2016 fait apparaître un solde positif de 4 171 381,82 € qui va augmenter les réserves de l'office.

Pourtant, cet affichage apparaît comme un trompe l'œil. En effet, ces dernières années la constitution des réserves s'est effectuée au détriment d'opérations de réhabilitations, consommatrices de fonds propres, mais non effectuées.

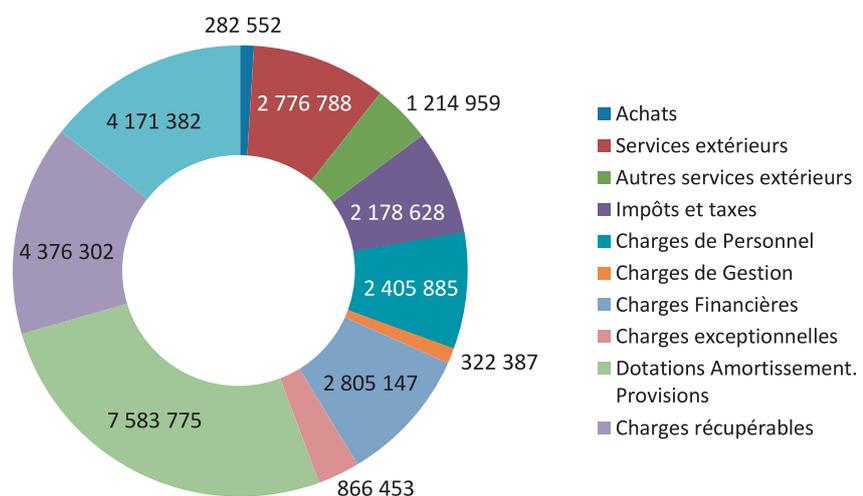
Les années à venir vont conduire à une consommation rapide de ces excédents et aboutir à un renouvellement des logements.

L'année 2016 est également marquée par l'attribution à Allier Habitat d'un prêt haut de bilan de 5 M€ par la Caisse des Dépôts et Consignations au titre de la rénovation énergétique du parc individuel.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT en Euros



CHARGES DE FONCTIONNEMENT en Euros

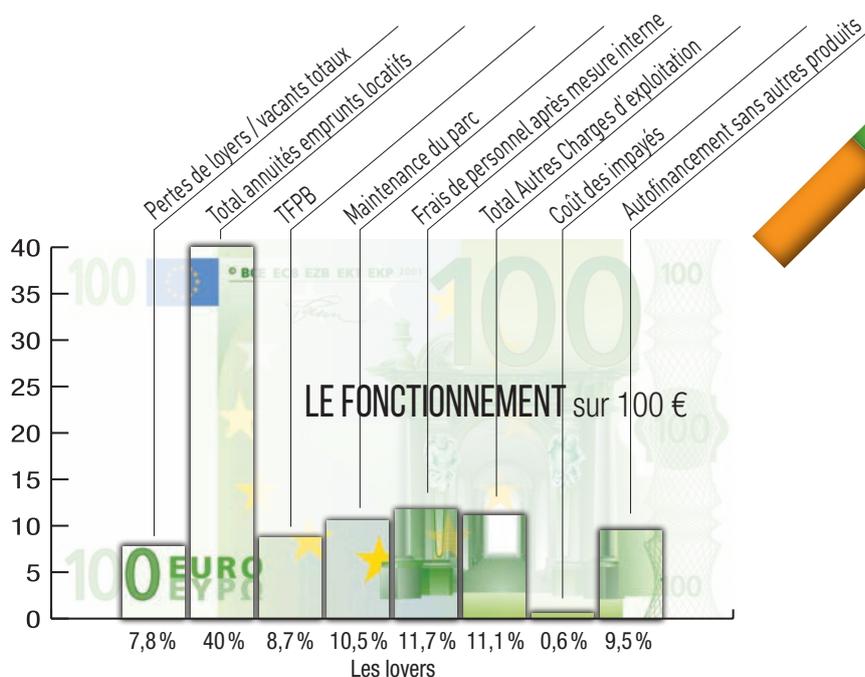


LE BUDGET DE L'OFFICE

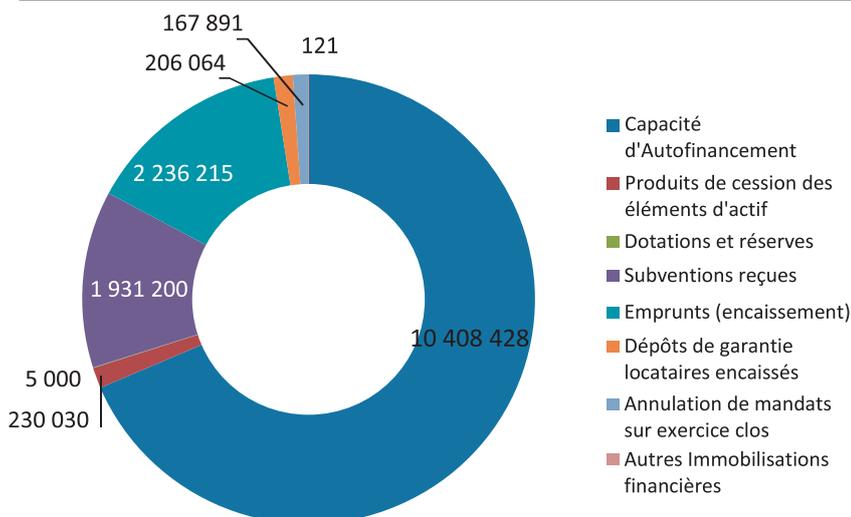
Cette somme va permettre de lancer rapidement des actions pour aboutir à des logements moins énergivores au bénéfice des locataires.

Enfin, le déroulement de l'année est également marqué par des ventes de certificats d'économie d'énergie pour une valeur de 552 K€.

Cette mesure, instaurée par l'État, doit permettre, si elle est poursuivie dans le futur, des apports appréciables en complément des subventions obtenues, pour la rénovation énergétique des logements.



FINANCEMENT DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT en Euros



DETTE ALLIER HABITAT

Montant net de la dette :

160 988 911,22 €

Répartition de l'encours d'emprunts, taux indexés sur Livret A :

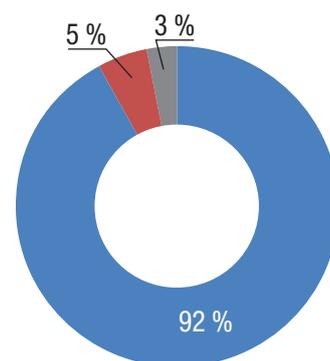
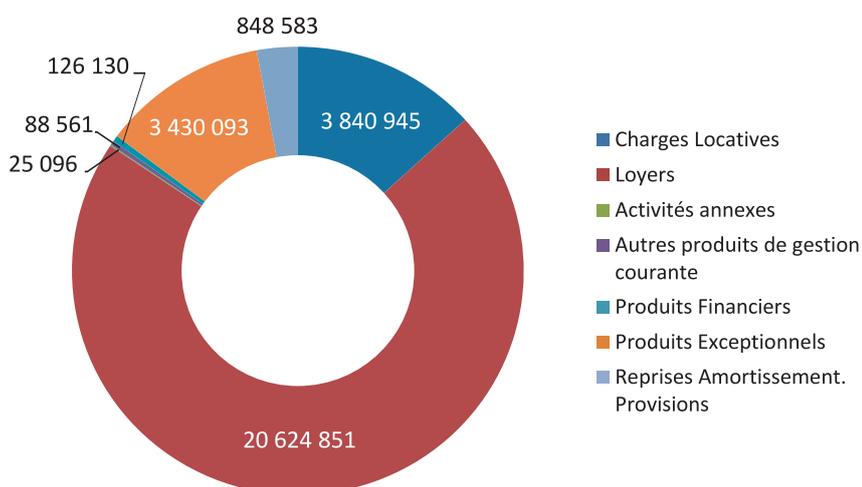
145 286 265,81 €

Taux variables : 3 052 375,23 €

Taux fixes : 7 113 446,64 €

Autres : 5 536 823,54 €

PRODUITS DE FONCTIONNEMENT en Euros

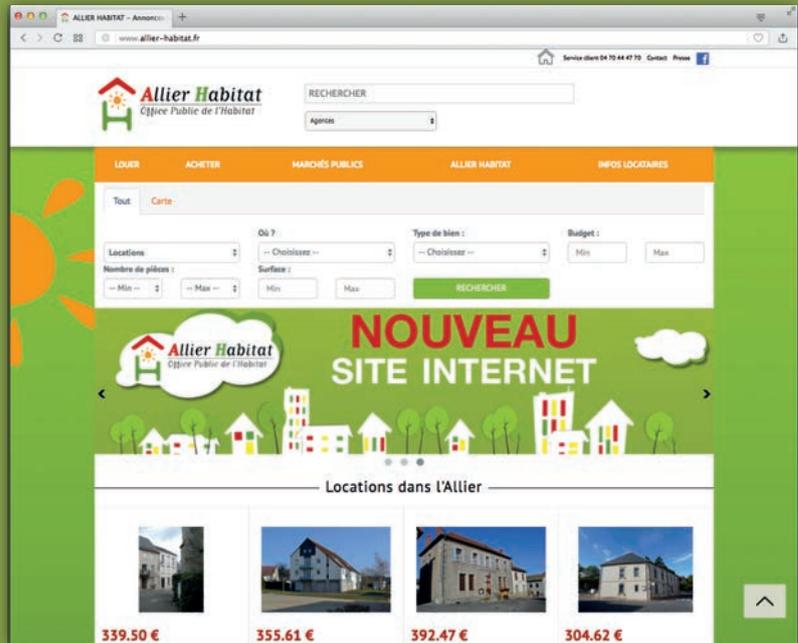


UN SITE INTERNET PLUS ADAPTÉ



COMMUNICATION
LE SITE S'ADAPTE
DÉSORMAIS AUX
SMARTPHONES,
TABLETTES, ETC.

WWW.ALLIER-HABITAT.FR



ALLIER HABITAT DANS LA PRESSE

COMMUNICATION
ON PARLE D'ALLIER HABITAT...
QUELQUES COUPURES DE PRESSE

Containers et composteurs aux « Acacias »

Catherine Corti, présidente d'Allier Habitat, et Pierre Courtadon, président du Sictom sud-Allier, ont inauguré des colonnes de tri sélectif, semi-enterrées au pied des résidences « Les Acacias ».



RUBAN. Les nouveaux containers et composteurs ont été inaugurés.

Ces nouveaux containers, qui ont fait l'objet d'une dotation de 4.000 € du Sictom Sud-Allier, sont propres, étanches (pas de problème d'odeurs) et bas. Deux d'entre eux sont destinés aux ordures ménagères en sac, un autre aux emballages en verre, le dernier dédié aux papiers, cartons, etc.

Tout à côté, deux composteurs ont été installés. Deux « maîtres composteurs » et « ambassadrices du tri », Sylvie et Aurélie,

sont allées voir les locataires pour leur expliquer le bien-fondé du tri et les principes du compostage. Elles ont distribué des bio-seaux à installer dans les cuisines. Les déchets végétaux sont mis dans l'un des composteurs puis recouverts avec le broyat

présent dans le deuxième composteur. Le compost récolté sera redistribué aux locataires qui pourront l'utiliser dans leurs jardinières.

Catherine Corti a mis l'accent sur « le confort et l'hygiène apportés par une telle installation, qui don-

ne un sens au tri. Cette opération aura coûté, sur le site de la résidence Les Acacias, 23.746 €. Des locataires et leurs représentants, René Borrand et Jacqueline Eslain, se sont joints à la cérémonie de la coupure du ruban. ■

La Montagne, 19 décembre 2016

Allier Habitat investit plus de onze millions



■ **LOGEMENT SOCIAL.** Allier Habitat investira 11,6 millions d'euros en 2016 pour rénover une partie de ses logements sociaux, en les « adaptant aux attentes des locataires ».

■ **RÉHABILITATION.** Parmi les programmations importantes, la réhabilitation du quartier de Presles à Cusset et celle de la résidence La Source, à Dompièrre. ■

PAGE 7

La Montagne, 14 janvier 2016

BELLENAVES

Six logements à la résidence des Forges

Les six logements de la résidence des Forges ont été inaugurés officiellement mercredi.

Situé au cœur du bourg de Bellevaux, ce bâtiment de 200 m² au sol a été réaménagé par Allier Habitat. Il se compose, au rez-de-chaussée, de deux T2 de 42 et 46 m² accessibles aux personnes à mobilité réduite et d'un T4 de 80 m² à l'étage, de trois T3 desservis par une coursive.

Les contraintes de l'architecte des Bâtiments de France ont été respectées, comme, par exemple, l'utilisation de menuiseries extérieures bois. L'en-



RUBAN. Les élus et les administrateurs d'Allier Habitat ont procédé à l'inauguration officielle de la résidence des Forges.

duit et la couverture.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaires sont assurés par une chaudière collective à granulés bois entretenue et vérifiée quotidiennement par les services techniques de la commune.

La performance énergétique du bâtiment est de niveau BBC. Rénovation avec une consommation de 94,18 kWh d'énergie primaire/m²/an, ce qui équivaut au niveau C. Elle était au niveau G avant travaux.

Les logements, disponibles à la location depuis le 15 septembre 2015, ont tous été loués très rapidement. ■

La Montagne,
19 mars 2016

SAINT-YORRE ■ Allier Habitat démolit des logements et en rénove d'autres

Un lotissement en mutation

Alors que le bâtiment L de la résidence Le Bouchat est en train d'être démolit, 26 appartements de l'office public de l'habitat sont en cours de rénovation.

Olivier Rezel

olivier.rezel@centrefrance.com

Déconstruction, réhabilitation : Allier Habitat fait souffler un vent nouveau dans la résidence Le Bouchat, à Saint-Yorre.

L'office public de l'habitat y gère un parc de 36 logements sociaux appelés à connaître des sorts différents. Les dix appartements du bâtiment L de ce lotissement situé rue Charles-Chanlon, disparaissent. La destruction de cet immeuble de cinq niveaux sans ascenseur a débuté jeudi.

Du neuf avec du vieux

Les puissantes mâchoires de la pelle mécanique de l'entreprise Alzin attaquent actuellement la structure en béton qui a été débarrassée au préalable de son amiante – par la société CMB – puis de ses cloisons, portes, menuiseries et autres appareils sanitaires. Coût de ce



CHANTIER. La déconstruction de l'immeuble par l'entreprise Alzin, qui a commencé jeudi, devrait durer deux semaines. PHOTO CLÉO CHABROU

chantier, qui devrait durer deux semaines : 100.000 €. Une fois qu'il aura disparu du paysage, l'immeuble laissera la place à un parking, une petite place et des espaces verts.

« C'est notre premier chantier de déconstruction, explique Catherine Corti, présidente d'Allier Habitat. Il s'agissait de logements de type 5 qui ne correspondent plus aux besoins. Les familles cherchent plutôt des pavillons. Ces appartements sont

très grands pour des couples et coûtent cher en charges. »

En marge de cette démolition, l'office public de l'habitat mène un autre chantier, de rénovation cette fois. Il concerne les 26 autres logements du parc social répartis dans les quatre autres immeubles du lotissement.

L'opération, confiée à Bouygues bâtiment et qui a elle aussi débuté, s'étale jusqu'en novembre. « Il s'agit de refaire l'électrifi-

té, la plomberie, les menuiseries extérieures, l'isolation par les façades. Les chaudières sont remplacées et les parties communes sécurisées », détaille Olivier Peyle, directeur du patrimoine et du développement à Allier Habitat. Tous ces travaux sont réalisés en présence des occupants. Leur durée est donc limitée à 15 jours par appartement. Le coût de cette réhabilitation s'élève à 1.473.279 € HT, dont 1,3 M€ de fonds propres. ■

La Montagne, 30 janvier 2016

YGRANDE

Quatre nouveaux logements en chantier

Trois logements T2 d'une superficie de 37, 50 et 56 m², et un logement T3 de 69 m² sont en cours de réalisation, rue Pierre-Curie, sous l'égide d'Allier Habitat.

À terme, c'est une dizaine d'habitants supplémentaires qui devraient s'installer à Ygrande.

Une dizaine d'habitants attendus

Ce beau bâtiment, resté dans son jus des années cinquante, avait été acquis par la communauté de communes en Bocage bourbonnais en vue de réhabiliter le bâti du centre bourg, tout comme une autre opération immobilière d'Allier Habitat inaugurée en juin 2005 (huit logements).

Très vite, la com'com s'est tournée vers l'office départemental pour lui confier, par bail emphytéotique, l'usage de ce bâtiment.

L'aménagement, estimé à 346.500 €, confié à l'architecte Andrée Lerner, est en cours. Bertrand Frères (maçonnerie, couverture, zinguerie) et MBM (menuiseries PVC et bois), deux entreprises ygrandaises, interviennent notamment sur ce chantier.

Une récente visite des travaux a été suivie par



CHANTIER. Truelle en main, la présidente Catherine Corti a apporté sa pierre à l'édifice. Les quatre logements d'Allier Habitat seront disponibles début 2017.

des élus communautaires, Jean-Paul Dufregne, président de la com'com, et Pierre Thomas, maire d'Ygrande et vice-président, et par l'encadrement d'Allier Habitat, Catherine Corti, présidente ; Danièle Mousset, vice-présidente ; Jacqueline Esain et René Borand, administrateurs représentant les locataires ; Patrick Cary, directeur.

Par-delà le geste symbolique de poser quelques agglos dans le chantier, les personnalités se sont accordées sur la complexité du chantier, mais aussi sur l'intérêt de relier deux opérations immobilières

en une même démarche d'habitat social de qualité.

La présidente a souligné les efforts financiers importants des collectivités locales grâce auxquelles ce projet a pu aboutir, après avoir noté le difficile équilibre à obtenir, en milieu rural, entre les besoins et la réalité économique.

Pierre Thomas s'est réjoui qu'Allier Habitat, pour la troisième fois, investisse à Ygrande et permette de fixer des familles dans ce bourg idéalement posé à la croisée des chemins de Moulins, de Montluçon et de Saint-Amand-Montrond.

Jean-Paul Dufregne, fer-

vent militant de la « Nouvelle ruralité », s'est tourné vers les décideurs parisiens pour exprimer le vœu qu'ils aident significativement les collectivités rurales dans leur combat pour revitaliser la campagne, rendre à nouveau les bourgs, les villages, à leur activité, à leur dynamisme d'antan, avec les outils et équipements d'aujourd'hui, les télécommunications notamment.

Économiques et fonctionnels

« Une opération comme ces logements créés à Ygrande relève à la fois de l'accueil, de la satisfaction d'un besoin, du souci environnemental et de l'investissement générateur d'activité économique pour les entreprises locales. C'est cela, le développement durable ! ».

Patrick Cary a insisté envers les futurs utilisateurs sur la haute qualité des logements à venir, économiques et fonctionnels. Il s'est dit confiant en l'avenir du parc d'Allier Habitat à Ygrande. ■

→ **Pratique.** La mise en location est prévue en février 2017. Les candidats devront s'adresser à l'agence Allier Habitat de Domérat, 5, square Marcel-Berthomier, 03410 Domérat, tél. 04.70.09.72.05, courriel accueil@allier-habitat.fr

La Montagne, 30 juillet 2016





Allier Habitat
Office Public de l'Habitat

UN PEU D'HISTOIRE

Créé par décret du 3 février 1950, Allier Habitat s'appelait à l'origine l'Office Public Départemental d'Habitations à Bon Marché de l'Allier. La crise du logement, déjà inquiétante avant le conflit 39-45, s'accroît à la fin de la guerre et avec le « baby-boom ». Les populations rurales se sont déplacées vers les centres urbains. Par ailleurs, les mouvements de population dus à la guerre, qu'il convenait de loger, ont motivé la création de l'office.

Les communes de Montluçon et Commeny avaient déjà entrepris la construction de logements. Il fallait remédier à un déficit à Bellerive-sur-Allier, Dompierre, Villefranche, puis Cusset et d'autres communes. Le parc s'étoffe ensuite régulièrement grâce aux dotations de l'État, puis par le biais de constructions de maisons individuelles. Si les résidences étaient à l'origine majoritairement collectives, les années quatre-vingt-dix voient un gros effort porté en faveur des pavillons pour diversifier l'offre.

Devenu Office Public Départemental d'HLM de l'Allier, le statut des offices (OPHLM et OPAC) change et passe par une unification statutaire. Depuis le 3 février 2007, le statut est celui d'Office Public de l'Habitat (OPH). Il devient à cette occasion un Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC). L'office s'appelle depuis cette date ALLIER HABITAT.



WWW.ALLIER-HABITAT.FR

ALLIER HABITAT
27, RUE DE VILLARS
CS 50706 - 03007 MOULINS CEDEX
TÉL. 04 70 44 47 70
FAX 04 70 44 40 10
ACCUEIL@ALLIER-HABITAT.FR