

Allier Habitat
Office Public de l'Habitat

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2017

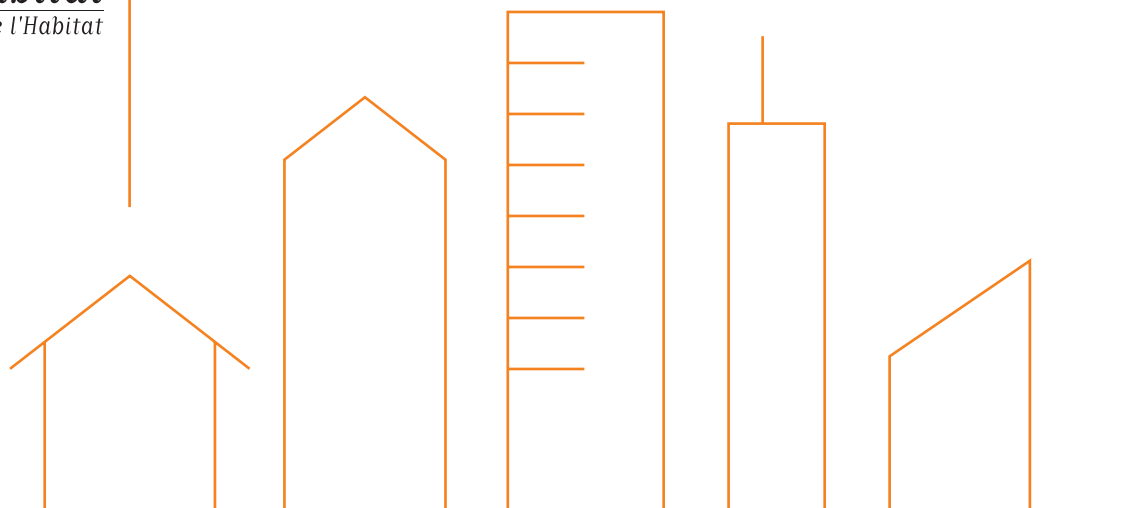
ACHETER

LOUER

DEMANDE DE LOGEMENT EN LIGNE



3	ÉDITO
4	LA GOUVERNANCE
6	ALLIER HABITAT AU CŒUR DU DÉPARTEMENT DE L'ALLIER
7	UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES
10	DE NOUVEAUX LOCATAIRES...
12	L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE... LES SERVICES AUX LOCATAIRES
13	LA VIE DU PATRIMOINE
14	FOCUS : RÉSIDENCE PRESLES À CUSSET
15	LES LOGEMENTS LIVRÉS... ET LES VENTES
17	LE BUDGET DE L'OFFICE
19	ON PARLE D'ALLIER HABITAT... QUELQUES COUPURES DE PRESSE





LE MOT DE LA PRÉSIDENTE



En cette année 2017, les équipes d'Allier Habitat se sont mobilisées pour permettre aux grands projets annoncés de voir le jour.

Ainsi, la réhabilitation des 364 logements de la résidence Presles à Cusset est lancée, après les phases nécessaires d'études et de concertation avec les locataires. Le quartier va changer de physionomie dès 2018. Inscrite dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, cette opération sera accompagnée d'importants travaux d'aménagement et de voiries menés par Vichy Communauté et la ville de Cusset. Les locataires seront accompagnés par le personnel de l'agence de Cusset au quotidien pendant la phase de travaux.

Les autres projets se poursuivent sur l'ensemble du département. Le marché des déconstructions de bâtiments, au programme de notre plan stratégique de patrimoine (PSP), a été signé en fin d'année, pour des lancements de travaux dès 2018. Les projets de construction suivent leur cours : à Gannat, Vichy, Saint-Yorre... et de réhabilitation : à Dompierre-sur-Besbre, Gannat...

2017 a été marquée par la fin de la réhabilitation en site occupé des 50 logements

de Saint-Yorre (Le Bouchat et Champ Cros). Cette opération est la première d'une série de réhabilitations. Par ailleurs, des bâtiments acquis en centre bourg pour être entièrement rénovés ont été inaugurés : à Bellerive-sur-Allier, à Ygrande et à Escurolles. Un total de 17 logements, auxquels viennent se rajouter 6 logements de plain-pied, adaptés aux personnes âgées : la résidence sénior du Château, à Bellenaves.

La relation avec les locataires et la volonté d'apporter un service de qualité ont constitué le fil conducteur des trois agences et demeurent une priorité de l'office.

Si la fin de l'année est marquée par des mesures gouvernementales (baisse des APL et augmentation de la TVA) qui touchent les finances de tous les offices, Allier Habitat doit savoir s'adapter et persévérer pour garantir une situation saine et stable.

Je tiens à remercier l'ensemble du personnel qui se mobilise à tous les niveaux et je suis à leurs côtés.

Je reste confiante : Allier Habitat maintient son cap et poursuit son engagement au niveau du département.

Catherine CORTI, présidente

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

2017 montre de manière concrète les premiers résultats de l'application réelle du plan établi en 2011 dans le cadre de la constitution du protocole d'aide négocié avec la Caisse de garantie du logement locatif social et le Conseil départemental de l'Allier.

Enrichis et complétés par des actions en faveur du patrimoine de maisons individuelles, les axes majeurs du plan stratégique du patrimoine permettent de retrouver un bon niveau de compétitivité pour l'office.

Cet engagement pour un renouveau du fonctionnement de l'Office nécessite des efforts et les personnels sont mis à contribution car la charge de travail qui en résulte est lourde, porteuse de changements de méthode.

Les annonces de fin d'année avec la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité et le regroupement prévu des offices montrent que les adaptations sont et vont être encore nombreuses.

Ce n'est que grâce à notre agilité face à ces changements que la pérennité de l'action sera assurée.



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 6 fois au cours de l'année.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

6 Conseillers départementaux

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

7 personnalités qualifiées, eu égard à leur compétence en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement, de financement dont 3 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

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 personnalités qualifiées désignées par les institutions habilitées

- Marie-Thérèse Cidère, désignée par le syndicat CGT,
- Gilles Da Costa, désigné par Action Logement Services,
- 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 9 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 :

- la politique de vente de logements
- la fixation des prix de vente,
- la décision d'opportunité d'études,
- les achats/ventes de fonciers non bâtis,
- le suivi financier, les 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 6 fois en 2017 et a examiné 6 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 14 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 impositions fixées dans le plan de concertation locative (PCL).

Le nouveau plan de concertation locative est en place depuis août 2017 (et valable jusqu'aux prochaines élections de représentants des locataires). Il a permis de poursuivre les travaux d'échanges prévus par les textes règlementaires et d'inclure toutes les associations de locataires (AFOC, CNL et CGL).

Le Conseil s'est réuni 4 fois en 2017.

ZOOM

LA CAL, COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Présidée par M. Dominique Baguet, administrateur à Allier Habitat, cette commission est composée de cinq autres membres qui décident des attributions de logements aux futurs accédants à la location.

Impartiale, elle permet de respecter des critères objectifs de priorité pour accéder à un logement social.

Elle s'est réunie 38 fois en 2017.



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 4 748 logements répartis dans 144 communes de l'Allier, auxquels s'ajoutent 449 équivalent logements. L'office est présent aussi bien en milieu rural que dans les zones urbaines. Environ 3 074 logements (du T1 au T7) sont situés dans des bâtiments collectifs, en cours de réhabilitation ou de construction récente et 1 674 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 à tout type de situations, et notamment, aux personnes qui recherchent un logement de plain-pied accessible 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 personne seule, T2 ou T3 pour famille avec un ou deux enfants, proche des écoles ; pavillons de plain-pied pour locataires à mobilité réduite, du T1 au T4 pour familles plus grandes.

ALLIER HABITAT
15, 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 à Varennes-sur-Allier



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 bains) qui doivent répondre aux critères attendus aujourd'hui.

L'objectif d'ici 2020 est de réhabiliter près de 2 500 logements du parc Allier Habitat dans ces conditions.

UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES

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 ont assuré la mise en œuvre des stratégies :

- direction du Patrimoine et du Développement
- direction de la Clientèle et de la Proximité
- direction de la Gestion locative et du Contentieux
- direction des Finances et Comptabilité
- service des Affaires juridiques
- service des Ressources humaines

L'année 2017 a permis de mettre en œuvre deux changements importants au sein de la direction de la proximité :

- Les chargés de secteur (anciennement dénommés agents de proximité) abandonnent les tâches ménagères pour se consacrer entièrement à l'entretien courant des logements et aux actions de remise en état avant location, afin de dynamiser l'entretien courant du patrimoine.
- Les agents d'entretien sont désormais internalisés sur quasiment tous les secteurs afin d'éviter les contrats précaires et permettre un maximum de contrats à durée indéterminée.

Les équipes de la Direction du développement et du patrimoine ont pu mettre en œuvre une première phase de lancement et de démarrage d'opérations grâce à un renforcement interne et externe.



Varennes-sur-Allier



Bellenaves

LA PRÉSENCE D'ALLIER HABITAT SUR LE TERRITOIRE

Agence de Cusset : 2 600 logements avec 1 000 logements sur Cusset même, 230 à Bellerive-sur-Allier, 190 à Saint-Yorre et 180 à Saint-Germain-des-Fossés, essentiellement collectifs. Gannat : 120 logements, Le Mayet-de-Montagne : 100 logements et Varennes-sur-Allier : 210 logements.

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

Agence d'Yzeure : 1 140 logements avec 300 sur Yzeure même, répartis entre collectifs et individuels, et 300 logements sur Dompierre-sur-Besbre. Le reste est réparti sur tout le secteur.

ALLIER HABITAT

LES EFFECTIFS D'ALLIER HABITAT

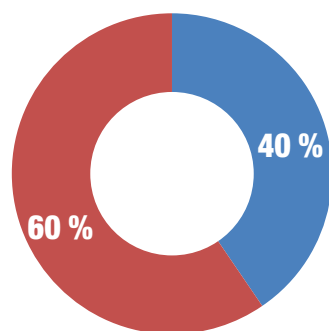
En 2017, l'office emploie 84 personnes dont 34 agents de la fonction publique, 50 salariés de droit privé dont 1 contrat de professionnalisation.

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.

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

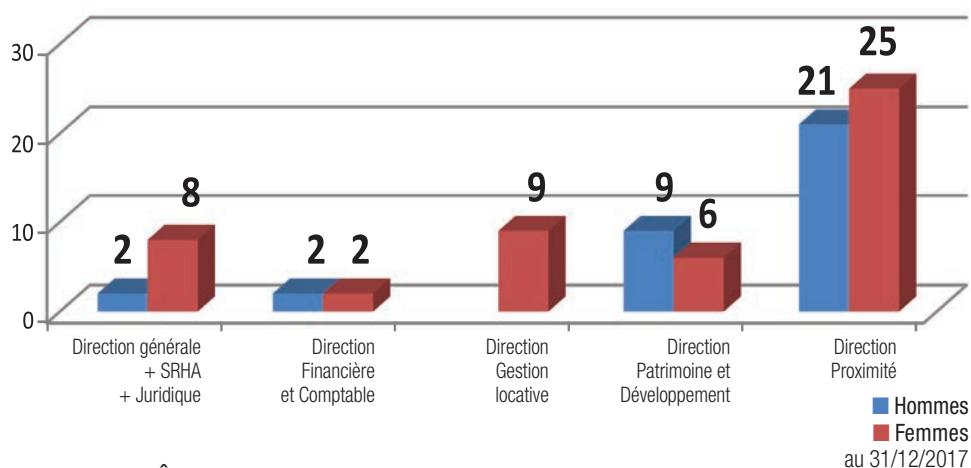
L'analyse des mouvements de personnels permet de constater que les effectifs d'Allier Habitat ont été stables. Il a été procédé au recrutement de 5 personnes et 4 personnes ont quitté la structure.

RÉPARTITION FEMMES-HOMMES 2017

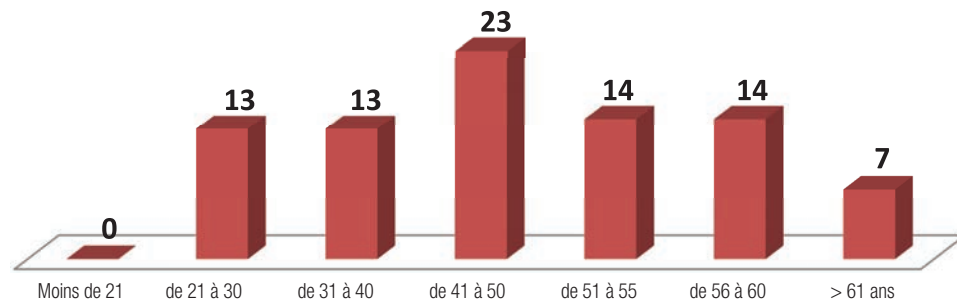


Total : 84 personnes
■ Hommes
■ Femmes

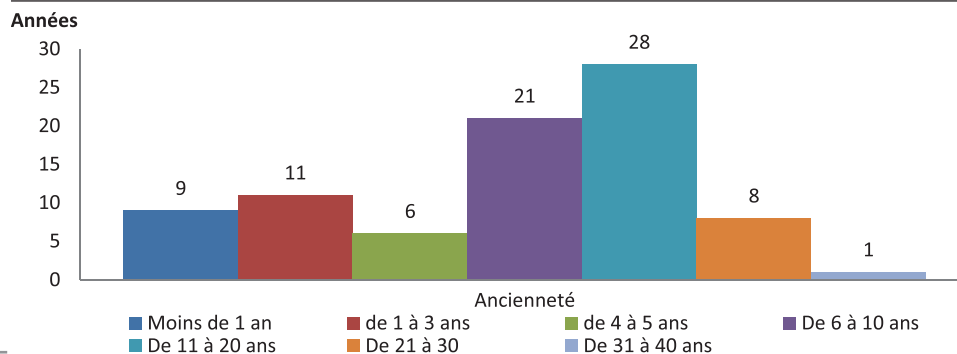
RÉPARTITION FEMMES-HOMMES PAR SERVICES



PYRAMIDE DES ÂGES au 31/12/2017



ANCIENNETÉ DU PERSONNEL au 31/12/2017

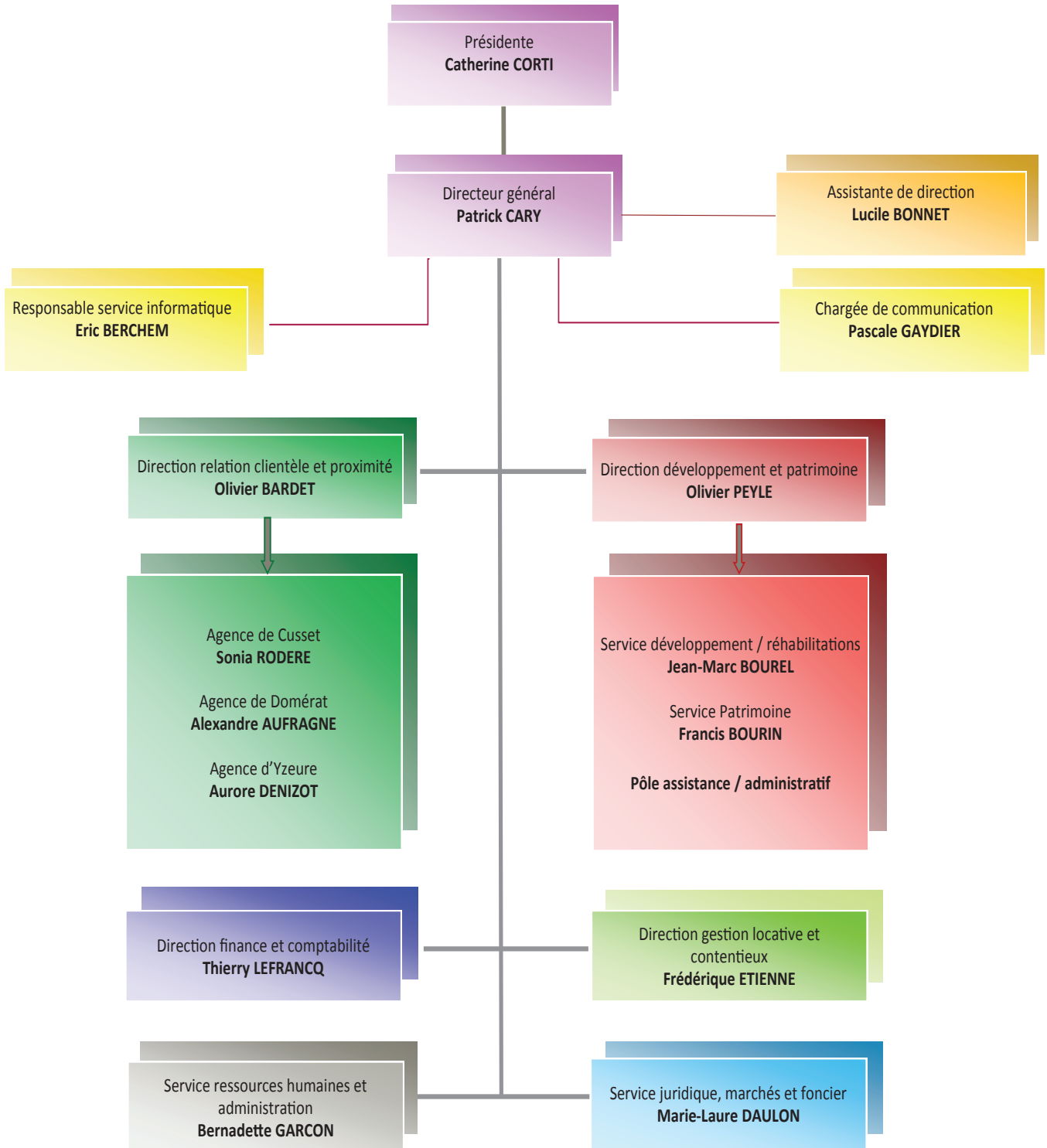


NÉGOCIATIONS D'ACCORDS D'ENTREPRISE

La reprise des négociations d'accords d'entreprise a permis d'aboutir, pour l'année 2017, à la mise en place des accords suivants :

- Accord sur la classification des emplois,
- Accord sur la rémunération de base

D'autres accords sont en cours de négociation pour permettre la mise en place d'un cadre de travail rigoureux au sein de l'office.



LE FICHER PARTAGÉ,

PASSAGE INDISPENSABLE VERS L'OBTENTION D'UN LOGEMENT

Le « fichier partagé » est un outil commun à tous les bailleurs de l'Allier qui permet, pour une famille cherchant un logement sur le département, de ne réaliser qu'une seule demande. Les bailleurs présents peuvent ainsi, selon les critères affichés par le demandeur, faire des propositions de logements vacants adaptés.

Sur l'exercice 2017, 6 500 demandes ont été recensées dont 2 800 directement enregistrées sur le site internet dédié.

LES DONNÉES RESTENT SIMILAIRES AUX ANNÉES PRÉCÉDENTES

La demande est très volatile :

23 % des demandeurs (1 sur 4) a une durée de vie < à 3 mois.

44 % des demandeurs (4 sur 10) sont des personnes seules (comme en 2016).

28 % sont des familles monoparentales (1 ménage sur 3) et les familles ne représentent que 16 % des demandeurs (stable).

38 % des demandeurs ont moins de 35 ans.

Les ressources restent très basses :

47 % des demandeurs ont des ressources < à 20 % des plafonds de ressources (44 % en 2014).

35 % des demandes (4 sur 10) portent sur les T3.

DES LOCATAIRES SATISFAITS

L'enquête triennale menée par la société Aviso a permis de faire ressortir que les locataires en place sont globalement satisfaits (81 %) d'être locataires de l'office. Cette donnée reste stable dans la durée, ce qui démontre qu'ils se sentent bien dans leur logement, sentiment d'ailleurs confirmé par le taux de satisfaction sur le logement lui-même de presque 86 %.

Deux autres points sont à noter et qui restent prépondérants : les locataires sont satisfaits de la qualité des travaux engagés dans leur logement (83 %) et des conditions d'entrée dans le logement à la signature du bail (83 %).

LA CAL, UN OUTIL D'ATTRIBUTION EFFICACE

La Commission d'attribution des logements valide des propositions qui, pour Allier Habitat, conduisent à des entrées à hauteur de 603 sur un total de 2 415 attributions à l'échelle de l'ensemble des bailleurs dans l'Allier, soit ¼ des attributions.

Presque une attribution de logement sur cinq est réalisée en faveur des locataires d'Allier Habitat.

LES AIDES À L'ENTRÉE DANS LE LOGEMENT

Lors des entrées dans les lieux, le FSL a soutenu la démarche de relogement d'Allier Habitat en se portant caution pour 12 familles en situation locative complexe et Logehab pour 19 familles de salariés en grandes difficultés.

LA VACANCE DES LOGEMENTS

Vacance totale : 566 logements sur 4 748 soit 11,92 %

Vacance des logements proposés à la location : 332 sur 4 443 soit 7,47 %

Vacance de plus de 3 mois : 4,57 %

ÂGE DES DEMANDEURS QUI SE SONT VUS ATTRIBUER UN LOGEMENT

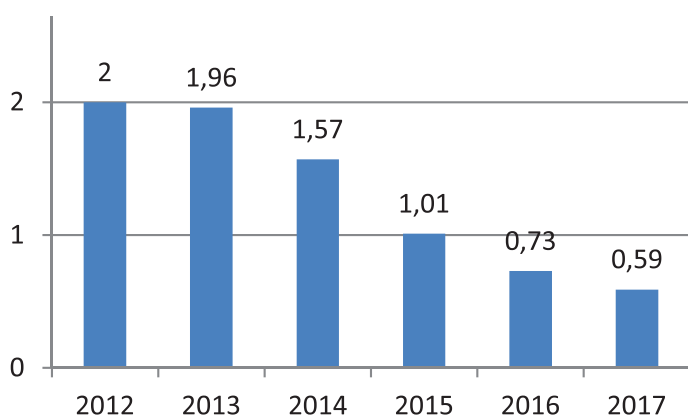
	Total	Pourcentage
Inférieur à 26 ans	319	18.6%
de 26 à 35 ans	484	28.2 %
de 36 à 45 ans	357	20.8 %
de 46 à 55 ans	261	15.2 %
de 56 à 64 ans	149	8.7 %
de 65 à 74 ans	75	4.4 %
75 ans et plus	69	4 %

LOYERS ET CHARGES

LES LOYERS SONT STABLES

Le ralentissement de l'augmentation des loyers se poursuit : 0,59 % pour 2017. Les charges sont également stables.

AUGMENTATION DES LOYERS À ALLIER HABITAT

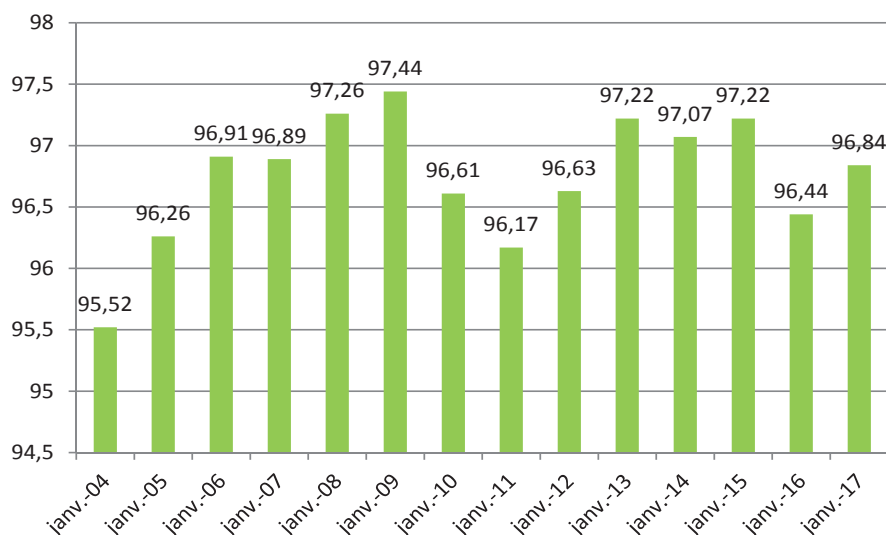


UN RECouvreMENT EFFICACE DES LOYERS, DES IMPAYÉS LIMITÉS EN VOLUME

Depuis plusieurs années, les taux relatifs à ce domaine sont en baisse et génèrent une perte financière contenue : 1 786 000 € (contre 2 088 000 euros en 2016).

Par contre, les effacements de dette liés aux procédures de redressement personnel sans liquidation sont en hausse régulière générant une perte qui devient préoccupante.

Évolution du taux de recouvrement annuel



75 % des locataires ont reçu une régularisation de charges en leur faveur.

ZOOM

LES PLUS ANCIENS LOCATAIRES FÉLICITÉS



Allier Habitat a réuni ses plus anciens locataires, historiquement situés sur le secteur de Cusset, lors d'un échange convivial en septembre. Les plus anciens locataires – un couple présent depuis 56 ans – résident à la résidence Clair Matin de Belleive-sur-Allier. Une dizaine de fidèles depuis 50 ans et plus s'est rendu à ce goûter en présence de Catherine Corti, Présidente, Patrick Cary, directeur général, d'administrateurs, de représentants des locataires et de l'équipe de proximité d'Allier Habitat.

Pour cette première manifestation, les locataires, tous ravis, ont reçu un diplôme et un présent des mains de la présidente.

FOCUS

LES TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ ET D'ADAPTATION AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

En 2017, Allier Habitat est intervenu chez 62 locataires pour réaliser des travaux d'accessibilité permettant à des personnes à mobilité réduite et à leur famille d'être maintenues dans leur logement.

Au total, ces travaux ont coûté 72 000 €.

Ils ont consisté en :

- 32 aménagements de salles de bains (remplacement de baignoires par des douches adaptées) ;
- 7 adaptations de WC, 17 poses de barres de maintien, des motorisations de volets roulants, des déplacements de prises électriques, des interventions en interphonie, des restructurations de logement...



LES DÉCONSTRUCTIONS

Incluse dans le PSP (plan stratégique du patrimoine), la phase de déconstruction va intervenir rapidement. Les marchés ont été passés pour un montant global de 1 946 546,25 € HT.

204 logements devraient être déconstruits (172 en tranche ferme et 32 en tranche optionnelle) sur 6 sites différents : Bellerive-sur-Allier, Dompierre-sur-Besbre, Lurcy-Lévis, Saint-Yorre, Souvigny et Varennes-sur-Allier.

Le démarrage des travaux se fera à compter du printemps 2018 pour se terminer à l'automne 2019.

LES PROJETS

Nouveauté chez Allier Habitat, le premier projet de construction en passif sera réalisé sur la commune de Saint-Clément avec deux logements. Les études de maîtrise d'œuvre sont en cours.

Les marchés de maîtrise d'œuvre ont été attribués pour :

- Les reconstructions suivantes :
 - . 26 logements, boulevard Denière à Vichy ;
 - . 25 logements, impasse du Vernet à Vichy ;
 - . 25 logements, résidence Pont-Barraux à Saint-Yorre.
- La construction de :
 - . 6 logements, lotissement Les Grassots à Thiel-sur-Acolin ;
 - . 6 logements seniors, résidence Le Sigilon à Gannat.
- La réhabilitation de :
 - . 12 logements, lotissement de l'Espinasse à Haut Bocage ;
 - . 40 logements, résidence Clair Matin à Bellerive-sur-Allier.

À L'ÉCOUTE DES LOCATAIRES

Obligatoire avant tous travaux pouvant entraîner une modification du loyer ou des charges, la concertation locative a été menée sur deux résidences.

La première concerne la réhabilitation de la résidence Presles à Cusset avec 364 logements. Les résultats de la concertation donnent 69 % de retour dont 72 % pour.

Pour la réhabilitation de la résidence La Source à Dompierre-sur-Besbre qui concerne 106 logements, les résultats seront connus début 2018.

LES GRANDS TRAVAUX DE 2017

Plusieurs grands chantiers ont été lancés sur une partie ou l'ensemble du patrimoine :


- l'isolation des combles, avec le remplacement ou le complément de l'isolation des combles de 286 logements
- le remplacement des menuiseries extérieures pour 205 logements
- le remplacement des portes palières par des portes dotées d'une meilleure performance thermique et plus sécurisées sur 355 logements
- le remplacement des portes d'entrée sur 167 logements
- les diagnostics des VMC
- le remplacement des convecteurs électriques sur 95 logements
- le remplacement des chaudières sur 227 logements
- des travaux de mise en conformité des salles de bains à l'EHPAD « La Gloriette » à Yzeure
- des travaux de nettoyage des réseaux eaux usées/eaux pluviales
- des travaux d'entretien des espaces verts (élagage, abattage d'arbres...)
- des travaux de sécurisation des halls d'entrée et des sous-sols à la résidence « Bellecombe » à Yzeure (remplacement des portes d'accès et des caves, et mise en place d'un système d'interphonie).

ZOOM

LA SOURCE DOMPIERRE-SUR-BESBRE



À la résidence La Source, à Dompierre-sur-Besbre, les travaux de réhabilitation sont programmés pour le printemps 2018. Le coût global est estimé à 3 656 500 € HT. Les 5 bâtiments vont bénéficier d'une réfection des façades et d'une isolation thermique performante et d'un rafraîchissement des parties communes. L'intérieur des logements est également concerné avec une mise aux normes des installations électriques et une rénovation des pièces humides, avec notamment le remplacement des baignoires par une douche. Tous les logements vont être équipés d'une chaudière individuelle à gaz. Deux bâtiments vont être dotés d'un ascenseur (deux sont déjà pourvus).



Vue d'ensemble,
Presles - Cusset

FOCUS

RÉSIDENCE PRESLES À CUSSET

364 logements vont être réhabilités sur le site de Presles

Les études techniques pour fiabiliser les travaux dans les logements, les parties communes, les accès d'immeuble et les espaces verts/parking se sont déroulées entre mars 2017 et novembre 2017. Elles ont été réalisées en partie avec les services de Vichy Communauté et la ville de Cusset dans le cadre de la requalification du projet urbain.

La Région Auvergne-Rhône-Alpes participe financière au projet, à hauteur de 2 319 956 €.

Une concertation avec les locataires a été effectuée en juin 2017. Des réunions dans chaque bâtiment ont eu lieu afin de présenter les travaux. Dans le courant de l'été 2017, six logements témoins ont été réalisés pour une présentation aux locataires en septembre 2017. Chaque logement témoin a tenu compte des spécificités du bâtiment concerné.

À travers ces présentations, deux objectifs ont été atteints :

- permettre une meilleure projection des locataires par rapport aux travaux ;
- affiner le programme en tenant compte des retours.

En complément de la réhabilitation des 364 logements, 78 logements sont voués à la démolition.

Les travaux de réhabilitation concernent :


- l'isolation par l'extérieur pour une meilleure enveloppe thermique ;
- l'amélioration des systèmes de chauffage et de ventilation ;
- des travaux dans les logements ;
- l'amélioration de l'accessibilité ;
- la résidentialisation.

Afin d'atteindre le niveau BBC Rénovation, un partenariat a été mis en place avec le SDE 03 et la région Auvergne-Rhône-Alpes pour la création d'un réseau de chaleur à production biomasse. Ainsi, 278 logements seront raccordés à la chaufferie bois du lycée Albert-Londres à Cusset. Ce nouveau réseau de chaleur sera géré par le SDE 03 et regroupera les bâtiments de la région Auvergne-Rhône-Alpes (Lycée Albert-Londres), de la mairie de Cusset (École Lucie-Aubrac, centre social et gymnase) et les bâtiments d'Allier Habitat.

Les travaux de réhabilitation dans les logements, hors désamiantage, dureront environ 21 jours par logement, à raison de six appartements par semaine. Le plus souvent, les travaux seront réalisés en site occupé. Cependant, certains travaux nécessitent un déménagement du locataire pendant plusieurs jours ou semaines. Allier Habitat gère les déménagements, les emménagements et les 25 logements meublés dit « de courtoisie » répartis sur le site de Presles.

Pour les 78 logements démolis, et dans le respect de la charte de relogement, les locataires en place ont reçu des propositions de logements. Ils sont principalement relogés sur le quartier de Presles, de façon à tenir compte de leur attachement à ce quartier.

La préparation de chantier a démarré fin 2017 pour un début des travaux programmé en avril 2018.



Choix des matériaux

NOUVELLES RÉALISATIONS AU RYTHME DES LIVRAISONS...

Consécutives aux livraisons des sites, les inaugurations officielles ont eu lieu dans plusieurs communes du département.

▶ En mars, pour la construction des six logements T2 de la résidence sénior du Château à **BELLENAVES**.



▶ En avril, pour la réhabilitation des quatre appartements du Bocage à Ygrande et des trois de la résidence Le Trèfle à **ESCUROLLES**.



▶ Les gros travaux de rénovation des deux résidences de **SAINT-YORRE** «Le Bouchat» et «Champ Cros» ont été inaugurés en juin en présence de locataires.



▶ Et à la réhabilitation de quatre logements (T3 et T4) de la résidence Adélaïde à **BELLERIVE-SUR-ALLIER**, en mars.



▶ L'inauguration des trois nouveaux sites de **VARENNES-SUR-ALLIER**, tous des réhabilitations en centre ville, a eu lieu en octobre : « Les mésanges », « Résidence Carnot » et « Claude Labonde II ».

LE POINT SUR...

LES VENTES DE LOGEMENTS

En 2017, Allier Habitat a conclu la vente de deux logements, l'un individuel et l'autre collectif.

Les deux logements ont été acquis par des locataires d'Allier Habitat.



Pavillon à Estivareilles



Appartement au Fontane à Bellerive-sur-Allier

Le 23 octobre 2017, un échange de parcelles a eu lieu entre Allier Habitat et le syndicat des copropriétaires de la résidence du Stade à Gannat.

Enfin, le Conseil d'Administration d'Allier Habitat, le 28 septembre 2017, a rendu une délibération sur la politique de vente 2017.

BILAN FINANCIER

L'OFFICE POURSUIT SON REDRESSEMENT FINANCIER

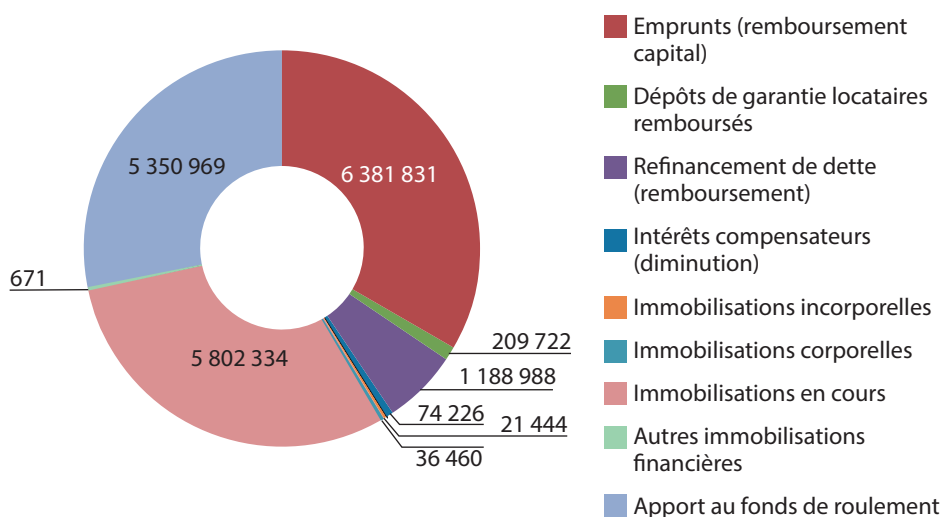
L'office poursuit son redressement financier dans le cadre du protocole mis en œuvre sous l'égide de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) en 2011.

Le résultat 2017 fait apparaître un solde positif de 4 839 620 €.

Les ventes de certificats d'économie d'énergie ont permis de rapporter près de 400 K€.

La fin de l'année 2017 a été marquée par les annonces gouvernementales concernant les réductions du loyer de solidarité (RLS) et la hausse du taux de TVA, deux mesures qui fragilisent les comptes des offices.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT en Euros



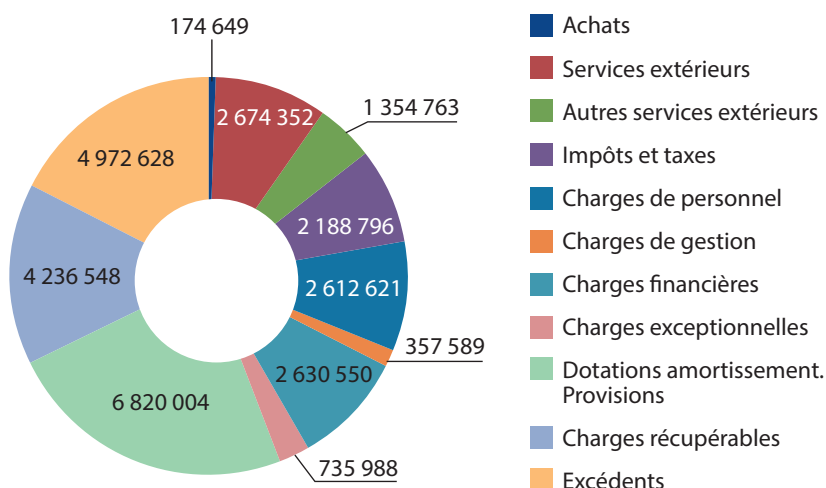
UN RÉAMÉNAGEMENT DE DETTE POUR ALLIER HABITAT

En 2017, en lien avec son partenaire principal qu'est la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), Allier Habitat a réaménagé sa dette.

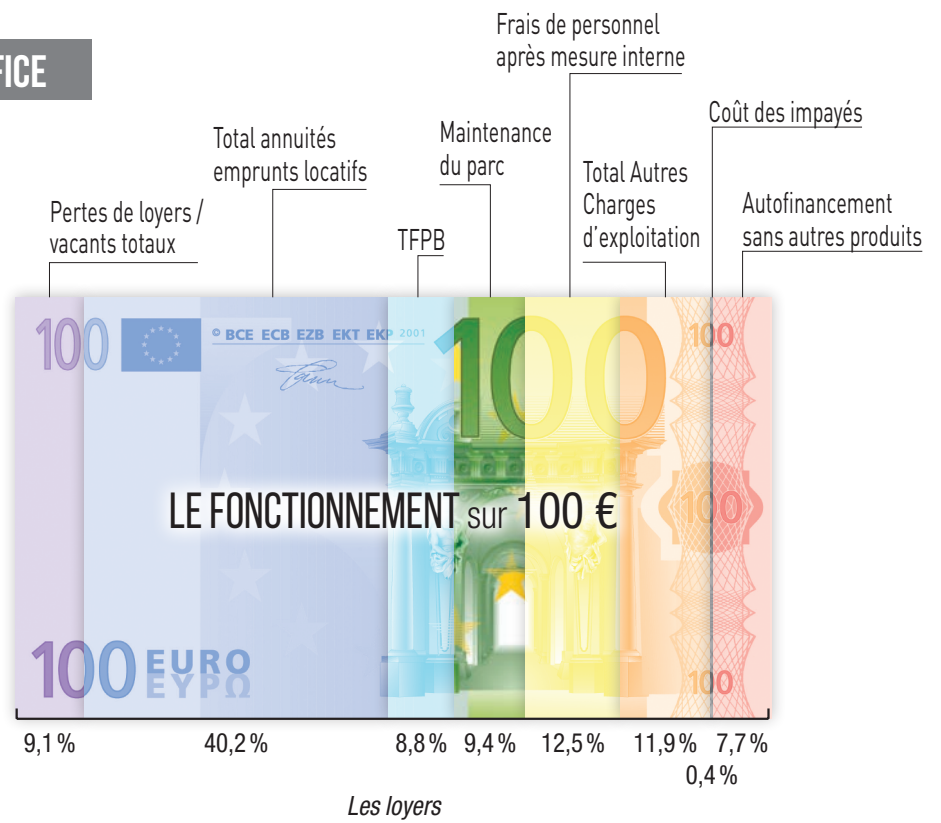
Ceci permet de dégager une baisse des annuités d'emprunt de l'ordre de 0,8 million d'euros par an sur les dix années à venir. Le rallongement des prêts ainsi réalisé est compatible avec la durée de vie des logements et le profil de la dette se trouve stabilisé dans l'avenir.

Cette procédure a été accréditée par la Caisse de garantie du logement locatif social et les garants de la dette à savoir le Département de l'Allier et plusieurs communautés de communes.

CHARGES DE FONCTIONNEMENT en Euros



LE BUDGET DE L'OFFICE



DETTE ALLIER HABITAT

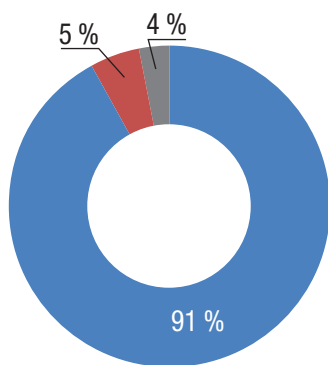
Montant net de la dette :
159 302 915,61 €

Répartition de l'encours d'emprunts, taux indexés sur Livret A : 141 400 105,27 €

Taux variables : 2 856 724,99 €

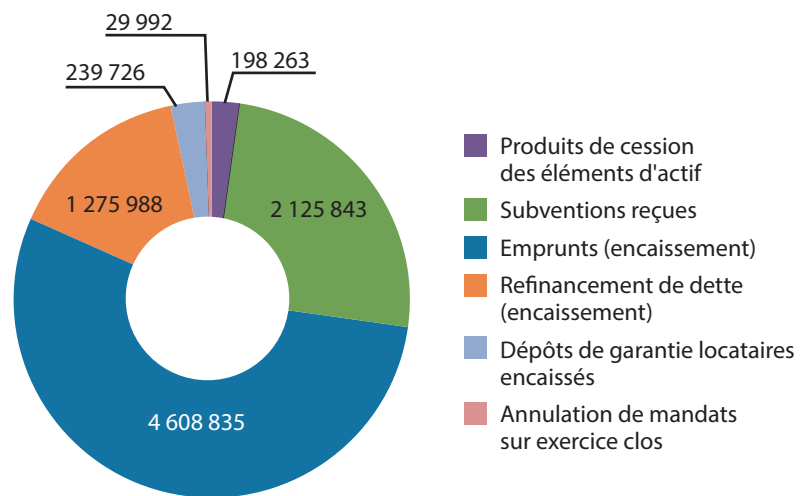
Taux fixes : 7 683 190,61 €

Autres : 7 362 894,74 €

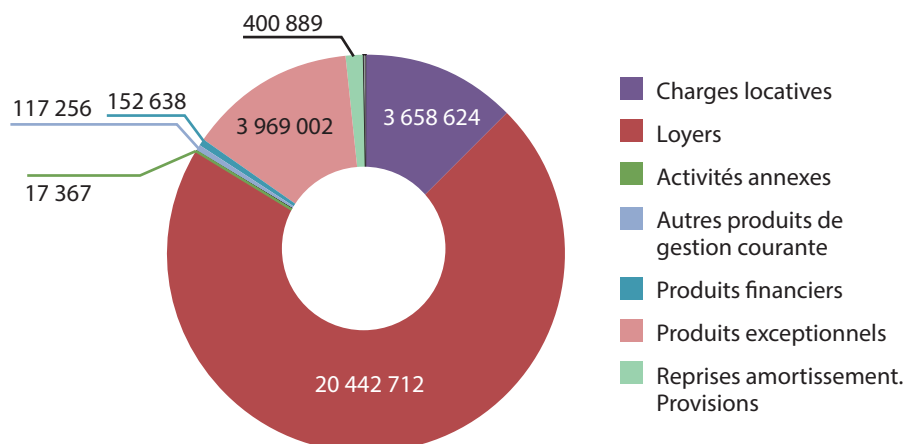


- Taux révisables (Livret A et variables)
- Taux fixes
- Taux structurés

FINANCEMENT DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT en Euros



PRODUITS DE FONCTIONNEMENT en Euros



COMMUNICATION

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



Le Presles de demain se dessine déjà



■ **CUSSET.** Les travaux de rénovation du quartier de Presles doivent commencer d'ici à 2018. Le diagnostic archéologique préventif, lui, est en cours.

■ **VISITES.** En attendant, les locataires découvrent ces jours-ci les appartements témoins aménagés par le bailleur social, Allier Habitat. PHOTO DOMINIQUE PARAT

PAGE 9

La Montagne, 28 septembre 2017

LOGEMENT ■ Leur fidélité récompensée par le bailleur Allier Habitat Les plus anciens locataires félicités



ALLIER HABITAT. Le bailleur a fait honneur aux fidèles locataires.

Allier Habitat a réuni ses plus anciens locataires (cinquante ans et plus), de Cusset et Bellèrve au bar de l'espace Chambon, pour les remercier de leur fidélité. Une cérémonie simple mais non dénuée d'émotion qui a réuni une dizaine de personnes autour des représentants du bailleur, dont Catherine Corti, présidente, Patrick Gary, directeur et plusieurs administrateurs et représentants des locataires.

Cinquante ans et plus de fidélité au bailleur ont valu à cinq personnes de Cusset, (dont quatre habitants de la cité de Presles et une de la résidence Leclerc) un diplôme souvenir et un cadeau gourmand.

mand. La doyenne, Mme veuve Henri Clavel, aujourd'hui âgée de 90 ans, a passé cinquante-trois ans de sa vie cussetoise dans le bâtiment H de Presles. Un record qui méritait bien une reconnaissance ! ■

La Montagne, 22 septembre 2017

VARENNES/ALLIER ■ Allier-Habitat réhabilite trois bâtiments en centre-ville

Neuf nouveaux logements

La rénovation de trois bâtiments par Allier Habitat permet de renforcer l'attractivité du centre-ville. Les neuf nouveaux logements viennent d'être inaugurés.

« **Q**ualité de vie, charges maîtrisées, loyers adaptés, réalisation qui valorise le patrimoine bâti... »

Roger Litaudon, maire de Varennes-sur-Allier, a souligné tous les avantages offerts par les logements situés en centre-ville dans des bâtiments rénovés ou réhabilités par Allier-Habitat, office public de l'habitat.



INAUGURATION. Ces trois bâtiments réhabilités offrent 9 logements en centre-ville.

Un coût total de 927.103 euros

Le maire s'est félicité de la collaboration de la commune et d'Allier-Habitat, un organisme qui dispose actuellement sur la

commune de 207 logements (essentiellement des bâtiments collectifs voués en partie à être déconstruits).

Catherine Corti a rappelé que ces travaux avaient mobilisé 17 entreprises (une seule n'est pas de l'Allier), coûté au total 927.103 euros, soit près de 100.000 euros par logement.

Il a précisé le mode de financement. Soit pour Allier Habitat 776.107 €, le conseil départemental

103.500 €, la commune 25.000 € et l'État 22.496 €.

Norbert Coffy a mis en exergue la qualité des travaux et de leur suivi et des entreprises. Un retour sur investissement est acquis avec ces logements de qualité qui bénéficient des normes actuelles. Il a évoqué le Plan départemental de l'habitat et a estimé qu'il valait mieux opérer des réhabilitations de bâtiments existants en centre-ville plutôt que de construire des lotissements en périphérie. ■

51 logements rénovés pour le confort

Mardi matin, les responsables d'Allier habitat ont inauguré la réhabilitation des sites du Bouchat et de Champs-Cros.

24 logements ont été rénovés à Champs-Cros et 26 au Bouchat. Ce sont d'importants travaux qui ont été menés sur les deux sites entre janvier et décembre 2016.

Il faut dire que depuis leur livraison il y a 47 ans, aucuns gros travaux n'avaient été entrepris, à part le changement de fenêtres isolantes.

1.815.000 euros ont été investis au Bouchat et 1.280.000 au Champs-Cros.

Tout a commencé par la démolition d'un des qua-



VISITE. Catherine Corti a guidé les invités.

tre bâtiments de Bouchat. Puis les travaux ont été menés de front sur les deux sites, à savoir l'isolation extérieure des murs, l'isolation des combles et

soil au plafond, des pièces humides : cuisine, salle de bain et WC.

« La facture énergétique des locataires devrait réduire », a souligné Catherine Corti, présidente d'Allier Habitat. Les travaux ont été menés dans des logements occupés, et il y a eu une bonne collaboration avec les locataires pour mener à bout ce chantier. »

Une rampe d'accès a été construite à Champs-Cros ce qui a permis de livrer deux appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'office a encore du travail puisqu'il possède 1.600 logements à rénover et 300 à déconstruire. ■

La Montagne, 8 juin 2017

La Montagne, 16 octobre 2017





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