



Allier Habitat
Office Public de l'Habitat

RAPPORT, D'ACTIVITÉ 2020



SOMMAIRE

ÉDITO
PAGE 3

GOUVERNANCE
PAGES 4-5

LES COMMISSIONS
PAGE 6

AU SERVICE DES LOCATAIRES
PAGE 7

UN LIEN CONSTANT
PAGE 8

LES CHIFFRES CLÉS
PAGE 9

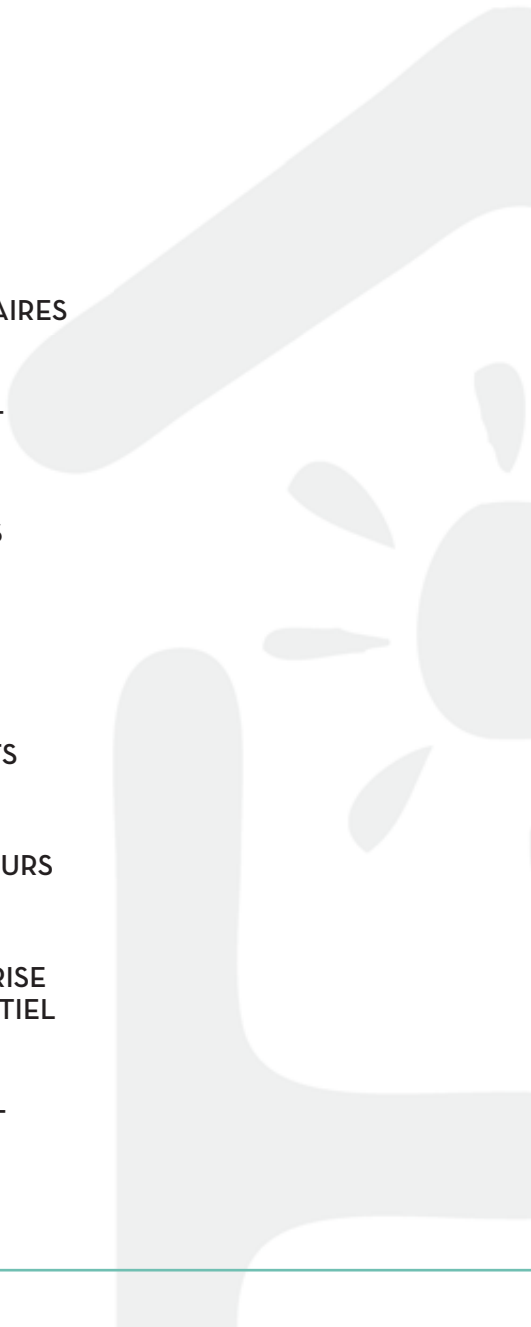
NOS SAVOIR-FAIRE
PAGES 10 À 14

LES MOMENTS FORTS
PAGE 15

DES CHANTIERS EN COURS
PAGES 16-17

ALLIER HABITAT FAVORISE
LE PARCOURS RÉSIDENTIEL
PAGE 18

LE REGROUPEMENT
PAGE 19



ÉDITO



Allier Habitat est un opérateur de référence des politiques de l'habitat et un acteur de poids dans l'économie du département.

En tant que Présidente, je suis fière de l'évolution de l'Office qui est en pleine puissance de ses moyens et qui a concrétisé tous les projets auxquels nous étions attachés.

Les grands défis ont été relevés avec succès. Parmi eux figure notamment le redressement financier d'Allier Habitat, et ce, malgré la RLS (réduction des loyers de solidarité) liée à la loi de finances 2018, qui représente un manque à gagner de 1,2 million par an. Les résultats de l'année 2020 sont honorables, malgré également l'impact de la pandémie.

Une restructuration de fond a été mise en œuvre au sein de l'organisme avec, entre autres, le passage en comptabilité commerciale, une réorganisation interne, le recrutement de nouvelles compétences...

Tous les grands chantiers sont terminés, et pour n'en citer que quelques uns parmi les réhabilitations : Presles à Cusset (364 logements), La Source à Dompierre (106 logements), Le Bouzol à Gannat (68 logements)... Allier Habitat s'est en effet engagé dans une démarche très active de rénovation énergétique de son patrimoine de façon à réduire les charges de nos locataires et préserver l'environnement.

Allier Habitat continue de s'investir dans l'accompagnement des collectivités et développe à ce titre les projets de revitalisation des centres-bourgs et cœurs de ville sur le département à Vichy, Avermes, Moulins, Saint-Gérand-le-Puy...

L'année 2020 a été très particulière pour tous en raison de la crise sanitaire. Allier Habitat a su s'adapter et mettre en place immédiatement les mesures nécessaires pour maintenir son activité et ses investissements au service du territoire et des locataires. Toutes les forces vives d'Allier Habitat ont su rester mobilisées. Je tiens à souligner leur investissement et leur professionnalisme, et les en remercie.

Catherine CORTI, Présidente

1

GOUVERNANCE

COMPOSÉ DE 23 MEMBRES,

le Conseil d'Administration définit la politique générale d'Allier Habitat, décide des orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine. Il vote le budget et approuve les comptes. Il missionne le Directeur général pour conduire cette politique.

En place depuis le 1^{er} juin 2015, Catherine Corti, vice-présidente du Conseil départemental, en charge de l'habitat et de l'urbanisme préside le Conseil d'administration. Danièle Mousset assure la vice-présidence à ses côtés.

Composition du Conseil d'administration

6 Conseillers départementaux

- Catherine Corti,
- Annie Corne,
- Jean-Paul Dufrègne,
- 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 Ebreuil,
- Mauricette Lespiaucq, personne qualifiée,
- Roger Litaudon, maire de Varennes-sur-Allier,
- Danièle Mousset, élue à Bessay-sur-Allier,
- Bruno Pelardy, désigné par la Caisse des Dépôts et Consignations.

1 représentant d'association d'insertion

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

5 personnalités qualifiées désignées par les institutions habilitées :

- Gisèle Barichard, désignée par le syndicat CGT,
- François Grandjean 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 :

- Jacqueline Esain, CNL,
- René Borand, CNL,
- Michaël Berthon, CGL,
- Nicole Tamin, AFOC.



Le Conseil d'administration

Présidé par Catherine Corti, il s'est réuni 6 fois au cours de l'année, malgré la situation sanitaire.



Covid

Si la crise sanitaire a demandé beaucoup d'aménagements et d'adaptations au mois de mars 2020, **les équipes se sont rapidement organisées pour assurer une continuité de service.**

Les services aux locataires ont été maintenus tout au long de la crise sanitaire. Les entreprises ont continué d'assurer leurs prestations et les travaux ont pu avancer sur les résidences.

Le protocole sanitaire a été suivi et scrupuleusement respecté. Le personnel a pu bénéficier des équipements nécessaires recommandés et des protections requises pour recevoir le public en toute sécurité.

Les mesures de prévention ont été mises en place en lien avec les représentants du personnel et la médecine du travail.

Chaque manager a organisé des rotations en présentiel pour respecter les jauges règlementaires.

La majorité des réunions a eu lieu en visioconférence.

Suite à la déclaration d'état d'urgence sanitaire en mars 2020, les commissions ont été organisées en visioconférence à partir d'avril 2020.

À SAVOIR



Lors du CA du 28 mai 2020, de nouvelles règles internes ont été votées par les administrateurs. Les commissions peuvent à présent se tenir en visioconférence, même hors de période d'état d'urgence sanitaire. Ces nouvelles règles ont également permis la mise en place d'une nomenclature interne des achats, ainsi que la révision de la composition de la CAO (Commission d'appels d'offres).

Le Bureau

Egalement présidé par Catherine Corti, il s'est réuni 11 fois en 2020 pour examiner les sujets liés aux acquisitions, aux ventes, aux aspects financiers et aux emprunts. Le thème de la crise sanitaire et de ses impacts a régulièrement également été abordé. Le Bureau comprend les membres suivants :

- Dominique Baguet,
- Claude Cugnet,
- Jacqueline Esain,
- Mauricette Lespiaucq,
- Danièle Mousset,
- Véronique Pouzadoux.

AIDE AUX COMMERCES

Pour accompagner certains de nos locataires professionnels, une aide exceptionnelle a été mise en place, au travers d'une remise commerciale d'un mois de loyer.

2

LES COMMISSIONS

COMMISSIONS D'APPELS D'OFFRES COMMISSIONS TECHNIQUES

52 marchés
notifiés

31 consultations
lancées en 2020

La Commission technique
des marchés en procédure
adaptée s'est réunie

14 fois

La Commission
d'appel d'offres
s'est réunie

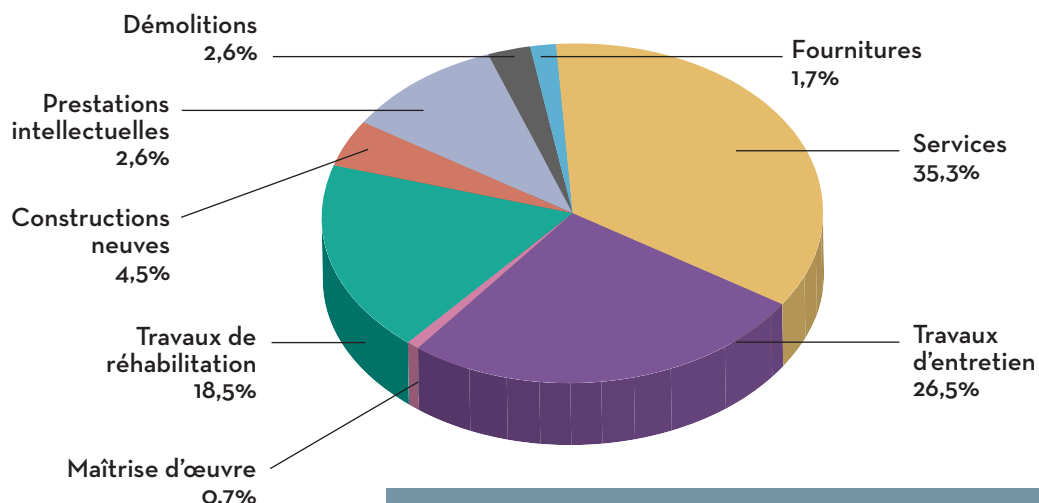
7 fois
dont 3 fois pour
des ouvertures
de plis.



Montant total des marchés notifiés :

9,67 M€ HT

Répartition des marchés notifiés par catégories en fonction des montants :



Les marchés de travaux pour deux grosses opérations de réhabilitation ont été notifiés en 2020 pour :

- Rénovation Urbaine pour 1 549 304,81 € HT
- L'Espinasse à Louroux-Hodement pour 241 640,06 € HT

3



AU SERVICE DES LOCATAIRES

M. Dominique Baguet, administrateur à Allier Habitat depuis 29 ans, est décédé le 11 février 2021. Il a toujours fait preuve d'un engagement sans faille dans chacun de ses mandats à Allier Habitat. Il était notamment très investi ces dernières années dans la Présidence des Commissions d'attribution des logements, dans sa participation aux Conseils d'administration, Bureaux et Commissions d'appel d'offres. L'ensemble du Conseil d'administration et des salariés lui a rendu hommage.

La CALEOL

La commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements, présidée par M. Dominique Baguet, administrateur à Allier Habitat, s'est réunie

43 fois
en 2020



Mise en place des CALEOL dématérialisées pour renforcer le partenariat avec les collectives locales

1 485 dossiers ont été positionnés sur des logements.

1 471 attributions de logements

454 nouveaux baux signés | **91** mutations

8 651 personnes logées

93 % Taux d'occupation

En chiffres

Allier Habitat, Office départemental de l'Allier, dispose de 3 agences décentralisées :

- ✓ Cusset, comptant 2 500 logements.
- ✓ Domérat, 1 000 logements.
- ✓ Moulins, 1 100 logements.

Et 2 antennes :

- Dompierre-sur-Besbre • Varennes-sur-Allier

4 981 logements

4 496 logements

- dont 1 665 logements individuels
- et 2 831 logements collectifs

et **485** logements foyers
dans **144** communes

Le Conseil de concertation locative

s'est réuni 3 fois en présence des représentants de locataires désignés par les associations CNL, AFOC et CGL. Les deux dernières réunions étaient organisées en visioconférence du fait de la crise sanitaire. Ont été abordés :

- La programmation des réhabilitations en 2020
- Le bilan du passage en comptabilité commerciale
- La gestion des troubles de voisinage et des incivilités
- L'incidence de la crise sanitaire
- La charte de « Qualité de service » comprenant 12 engagements.
- La régularisation des charges locatives



4

UN LIEN CONSTANT

Renforcé pendant la pandémie

Une cinquantaine de collaborateurs sont positionnés en proximité :

- Les Agents de proximité assurent une veille sur les résidences et effectuent l'entretien.
- Les Chargés de clientèle gèrent la commercialisation des logements et les aspects administratifs des locataires.
- Les Chargés de secteur gèrent l'entretien courant des résidences.

Tous sont en relation quotidienne avec les locataires.

Les effectifs d'Allier Habitat

Allier Habitat dispose d'effectifs stables. En 2020, l'office a employé 79 personnes dont 56 salariés de droit privé et 23 agents de la fonction publique.

Pour répondre aux différents objectifs territoriaux, la Directrice générale s'est appuyée en 2020 sur 3 directions :

Direction développement et patrimoine

- Construction, réhabilitation, démolition

Direction des territoires

- Agences de proximité à Cusset, Domérat et Moulins
- Maintenance du patrimoine
- Qualité de service
- Gestion Locative et contentieux

Direction administrative et financière

- Finances
- Comptabilité
- Quittancement et charges locatives
- Moyens généraux
- Informatique

SOLIDARITÉ



Plus de 500 locataires (de plus de 70 ans) ont reçu des appels réguliers des collaborateurs d'Allier Habitat. Les locataires ont apprécié la sollicitude apportée par leur interlocuteur, qui prenait en compte leur situation personnelle (isolement, demande d'aide, etc.)

Le personnel d'Allier Habitat réuni en assemblée pour travailler sur les thèmes :

✓ **Qualité de service** ✓ **Sécurité**

✓ **Réduction de la vacance**

✓ **Economies d'énergie, diagnostics**



Ateliers, janvier 2020

5

LES CHIFFRES CLÉS

**Une situation
financière toujours
positive**



Vacance financière

1,6 M€

Résultat net

8,5 M€

Chiffre d'affaires

22 M€

Autofinancement
courant

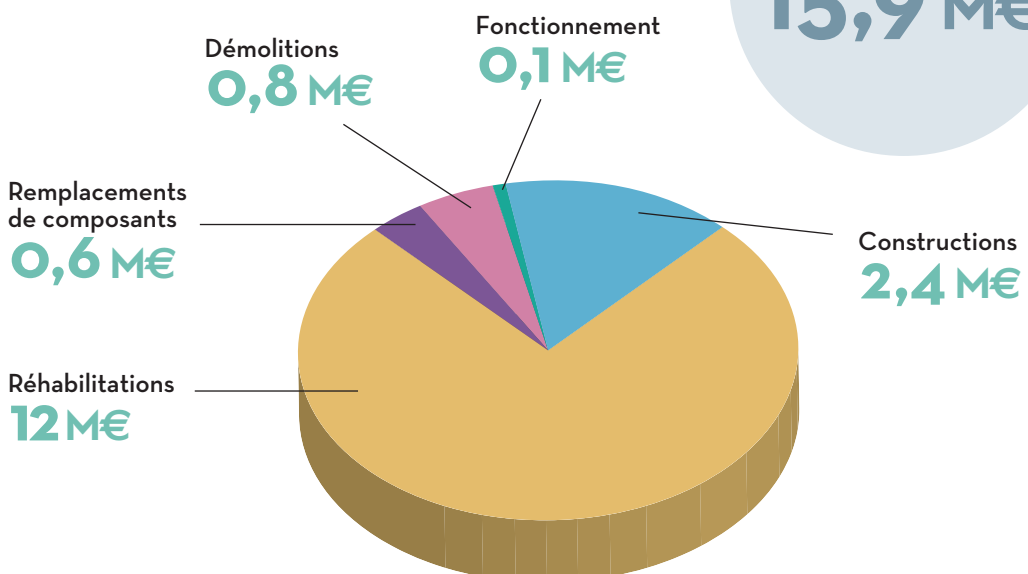
5,4 M€

Actif net

261 M€

Les montants investis

TOTAL :
15,9 M€



6

NOS SAVOIR-FAIRE

ALLIER HABITAT ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS LA REVITALISATION DE LEUR CENTRE-BOURG OU CŒUR DE VILLE

24 logements ont été mis à la location, dont 16 à Avermes et 8 à Vichy

CONSTRUCTION NEUVE DE 16 LOGEMENTS COLLECTIFS
Victor Hugo à Avermes

L'opération a été réceptionnée le 5 novembre 2020 et les logements ont été mis à la location courant de ce même mois.



ACQUISITION AMÉLIORATION DE 8 LOGEMENTS COLLECTIFS
Résidence Arlette à Vichy

Les travaux ont été réceptionnés début juillet 2020. Le nom historique du bâtiment a été conservé et l'inauguration a eu lieu le 22 juillet 2020.



ACQUISITIONS - AMÉLIORATIONS EN COURS

Vichy

RUE CHARASSE / BD GAMBETTA

9 logements collectifs
sont prévus avec 2 locaux
commerciaux en rez-de-chaussée.



AVENUE DES CÉLESTINS

Le bâtiment comprendra
après travaux 8 logements
collectifs.

Moulins

RUE DE BOURGOGNE

Projet mené pour le Foyer des
Jeunes Travailleurs Le Tremplin à
Moulins. Les études préalables
sont actuellement en cours et la
consultation de la maîtrise d'œuvre
va être lancée début 2021. La
consultation des entreprises pour
la partie démolition sera lancée au
1^{er} trimestre 2021.



RÉNOVATION URBAINE ET RÉHABILITATIONS THERMIQUES

Presles, à Cusset

Près de 300 logements ont été réhabilités sur les 364 existants, et ont été remis en location à fin 2020. La fin prévisionnelle des travaux est fixée à juin 2021. 280 logements ont été raccordés à la chaufferie bois du Lycée de Presles situé à proximité.

CHANTIER D'INSERTION

D'avril 2018 à octobre 2020, le chantier de Presles a contribué à l'emploi de personnes en insertion.

- 21 977 heures d'insertion au profit d'habitants du quartier prioritaire de la ville,
- 3 710 heures au profit de personnes habitant d'autres quartiers.

COÛT
DES TRAVAUX :
57 000 €
/LOGEMENT



FOCUS CEE



En 2018, une convention de valorisation et d'achat de certificats d'économies d'énergie (CEE) a été signée entre la société CTR-OFEE et Allier Habitat. Un premier avenant a été signé en 2019 pour un prix d'achat de 6,50 euros/MWh.

En avril 2020, un second avenant a été signé pour un prix d'achat de 7,10 euros/MWh.

Le Bouzol, à Gannat

68 appartements rénovés pour le confort des locataires. L'ensemble du programme de travaux s'est achevé sur la résidence. Les bâtiments ont été isolés, les pièces d'eau refaites et différents travaux de renforcement de sécurité.



Le Clos des Vignauds, à Saint-Germain des Fossés

La rénovation énergétique des 128 appartements a démarré sur les 7 bâtiments que compte la résidence. Les travaux dans certains logements ont nécessité le relogement temporaire de quelques locataires sur le site pendant plusieurs jours. 4 logements ont été aménagés en logement de courtoisie par les services d'Allier Habitat. Parallèlement, le chantier de construction de 7 pavillons a débuté sur une parcelle contiguë.



Douche adaptée pour personnes à mobilité réduite



Logement de courtoisie



CHANTIER D'INSERTION

TRAVAUX ADAPTÉS

Les travaux d'adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite ont représenté un investissement de 40 581 euros.

Ces travaux concernent généralement le remplacement des baignoires par des douches à receveur plat, des WC surélevés, la pose de barres de maintien...

Boulevard Denière, à Vichy

Après une phase de démolition des bâtiments existants, Allier Habitat va construire 6 logements individuels de type 3, avec garage et 20 logements collectifs, de 2 étages, avec parking privé.

Cette construction de logements s'inscrit dans la reconstitution de l'offre suite aux démolitions de logements sur la résidence Presles, dans le cadre du NPNRU (nouveau programme national de rénovation urbaine).



7

LES MOMENTS FORTS

INAUGURATION Résidence Arlette, Vichy

Les 8 logements rénovés de la résidence Arlette ont été inaugurés en juillet. L'occasion de retrouver les acteurs de cette rénovation et les élus locaux. Les logements ont été mis en location début août.



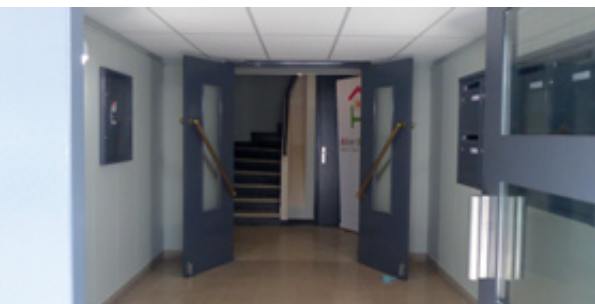
SENSIBILISATION AU tri sélectif



Le 23/01/2020 : Résidence du Drapeau - Cusset

RÉUNION publique

Le 13/02/2020 : Résidence les Vignauds pour présentation des travaux - Saint Germain des Fossés



CONVENTION « hébergement du conjoint violent »

Comme en 2019, une convention a été signée entre l'Etat, l'ANEF et Allier Habitat. L'office met à disposition du conjoint violent sur décision du tribunal un logement pour une durée maximale de 4 semaines.



8

DES CHANTIERS EN COURS

CONSTRUCTION NEUVE DE 7 PAVILLONS Les Vignauds à SAINT-GERMAIN-DES-FOSSES

Le chantier de construction a démarré en février 2020.



CONSTRUCTION NEUVE DE 4 LOGEMENTS COLLECTIFS Le Bourg à SAINT-GERAND-LE-PUY

Les travaux ont débuté en septembre 2020.



CONSTRUCTION NEUVE DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS

Les Grassots à THIEL-SUR-ACOLIN



Le chantier a démarré en décembre 2020.



CONSTRUCTION NEUVE DE 5 LOGEMENTS SÉNIORS

Rue du Stade à GANNAT

Les études sont terminées.
La consultation des entreprises sera lancée au 1^{er} trimestre 2021.



9

ALLIER HABITAT FAVORISE LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

EN VENDANT DES LOGEMENTS À SES LOCATAIRES

Avermes



5 familles en ont bénéficié

Domérat



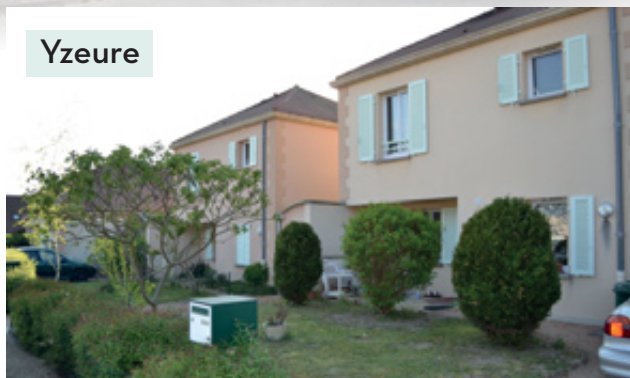
Lusigny



Bessay-sur-Allier



Yzeure



10

LE REGROUPEMENT

POUR RÉPONDRE À L'OBLIGATION FAITE AUX BAILLEURS SOCIAUX DE MOINS DE 12 000 LOGEMENTS, IMPOSÉE PAR LA LOI ELAN, ALLIER HABITAT CONSTITUE UNE SAC AVEC EVOLÉA, AFIN D'OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT DES OUTILS LOCAUX DE L'HABITAT.

En quoi consiste le regroupement ?

Allier Habitat et Evoléa ont décidé de créer une société, dite SAC (Société Anonyme de Coordination). Elle aura pour objet d'organiser la coordination entre les deux organismes et de définir un cadre stratégique commun (PSP, plan stratégique de patrimoine et CUS, convention d'utilité sociale). Allier Habitat et Evoléa seront actionnaires de cette Société.

Chaque organisme conserve sa personnalité morale et son autonomie. Allier Habitat reste donc l'Office du Département de l'Allier en matière de logement social. Le personnel d'Allier Habitat continuera à œuvrer au sein de l'Office.

Quelles sont les démarches ?

Les deux organismes doivent s'entendre pour constituer plusieurs documents indispensables au montage de la SAC : la rédaction des statuts, du pacte d'associés et du projet d'entreprise.

Quels sont les délais ?

Les dossiers seront déposés en juillet 2021 pour une création effective de la SAC en septembre 2021.



Allier Habitat
15 rue de Villars - CS 50706
03007 MOULINS Cedex
Tél. 04 70 44 47 70
accueil@allier-habitat.fr

www.allier-habitat.fr