

Date de parution : Juin 2016



**Allier Habitat**  
*Office Public de l'Habitat*



# Rapport d'activité 2015



---

---

## S o m m a i r e

• Page 3 Edito

• Page 4 La gouvernance

• Page 6 Les éléments clés

• Page 8 Les faits marquants

• Page 10 Le succès du fichier partagé

• Page 12 Une organisation proche du client

• Page 14 La réhabilitation du patrimoine

• Page 16 Les logements livrés

• Page 17 La gestion de l'amiante

• Page 18 Les travaux d'entretien

• Page 20 Les ventes

• Page 21 Les attributions de marchés

• Page 22 L'informatique

• Page 23 La communication

• Page 24 Le budget

• Page 27 Le personnel

## E D I T O

## E N R O U T E

L'année 2015 a été l'occasion de préparer une année 2016 forte en défis pour notre office du fait d'enjeux importants :

- ◆ Tout d'abord trouver un chef d'orchestre, c'est fait : Monsieur Patrick CARY nous a rejoint le 1<sup>er</sup> mars 2016, en tant que Directeur général,
- ◆ Réfléchir sur l'organisation du travail afin d'optimiser toutes les compétences du personnel d'Allier Habitat.

C'était également l'opportunité de remettre en route les grands dossiers en sommeil :

- La réhabilitation des 50 logements des sites du Bouchat et de Champ Cros à Saint-Yorre, qui a débuté au mois de décembre,
- La préparation de la réhabilitation de tous les espaces communs du site d'Arcins à Cusset, comprenant 110 logements (sécurité incendie, remise en état des parties communes et remplacement des portes palières), en route depuis février 2015,
- Les études et la préparation de la rénovation de 364 logements du site de Presles à Cusset et 78 déconstructions, qui nécessite un appel d'offres complexe de conception/réalisation en milieu occupé.



Il convient également de mentionner la lutte permanente contre la vacance sur notre territoire dit « détendu », en travaillant sur les économies d'énergie, sur l'accessibilité, sur la rénovation du parc et sur l'adaptation de l'offre du logement.

**Catherine CORTI**  
**Présidente**

### Le mot du Directeur général

Allier Habitat m'a accueilli avec chaleur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016.

C'est avec enthousiasme que je me suis attelé à mes nouvelles fonctions.

Le rapport d'activité 2015 montre l'étendue des actions de l'office que l'ensemble des personnels concourt à faire vivre et prospérer.

Des défis importants se présentent pour les années à venir en parti-

culier sous la forme d'un ambitieux programme de réhabilitations.

Toute l'équipe d'Allier Habitat répond présent pour y faire face.

**Patrick CARY**

## LA GOUVERNANCE

### Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a été renouvelé le 1er juin 2015, à la suite des élections départementales de mars 2015.

Il s'est réuni 6 fois au cours de l'année.

Lors de sa première réu-

nion, le Conseil d'administration a élu Mme Catherine Corti à la présidence et Mme Danièle Mousset à la vice-présidence.

### Composition du Conseil d'administration en 2015

#### **6** Conseillers départementaux

- ✓ Annie Corne
- ✓ Catherine Corti
- ✓ Anne-Marie Defay
- ✓ Jean-Paul Dufrègne,
- ✓ Jean-Sébastien Laloy,
- ✓ Pascal Perrin.

#### **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

- ✓ Stéphane Coppin, élu à Ebreuil,
- ✓ Danièle Mousset, élue à Bessay sur Allier,

- ✓ Chantal Badin, personne qualifiée,
- ✓ Dominique Baguet, personne qualifiée,
- ✓ Christian Labille, maire de Diou,
- ✓ Mauricette Lespiaucq, personne qualifiée,
- ✓ Christian Pascault, Désigné par la Caisse des Dépôts et Consignations

#### **5** institutions habilitées à désigner des personnalités qualifiées :

- ✓ Marie-Thérèse Cidère, désignée par le syndicat CGT,
- ✓ Emmanuel Crouzier, désigné par LOGÉHAB,
- ✓ 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.

#### **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.

## Le Bureau

Le Bureau, pour sa part, a également été renouvelé. 6 membres dont 1 représentant des locataires ont été élus :

- ✓ Dominique Baguet,
- ✓ Gisèle Barichard,
- ✓ Claude Cugnet,
- ✓ Anne-Marie Defay,
- ✓ Mauricette Lespiaucq,
- ✓ Danièle Mousset.

Il s'est réuni 7 fois au cours de l'année.

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 5,4 M€ en travaux.

Elle a siégé 5 fois en 2015 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 15 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 Conseil s'est réuni deux fois en 2015 et a notamment eu à examiner les dossiers préalables à la réhabilitation de résidences sur Saint-Yorre et à préparer l'opération de réhabilitation du quartier de Presles à Cusset.



## LES ELEMENTS CLES

Le patrimoine d'Allier Habitat, bailleur social du département de l'Allier, est composé de 4732 logements et 514 lits dans des foyers, MARPA,... qui sont répartis sur l'ensemble des territoires (présence de logements dans près d'une commune sur deux) avec une présence plus importante à proximité du cœur des bassins de vie.

Ainsi, on dénombre selon les trois zones géographiques suivantes, qui coïncident égale-

### Les compétences

L'office assure la location et la gestion des logements de son patrimoine avec rigueur et transparence dans un souci de réduction du taux de vacance et donc d'efficacité.

Par ailleurs, Allier Hab-

ment avec l'implantation d'une agence de proximité :



Bassin de Montluçon (agence à Domérat) : 1000 logements

Bassin de Moulins (agence à Yzeure) : 1100 logements



Bassin de Vichy (agence à Cusset) : 2600 logements

tat œuvre à la construction d'un nombre limité de nouveaux logements mis en location et générant ainsi une offre adaptée et cohérente avec les besoins d'un marché qualifié de « détendu » (plus d'offres que de de-

mandes sur certains secteurs) mais malgré tout porteur de nécessités d'ajustements.

### Un patrimoine à longue durée de vie

La durée de vie des habitations gérées est telle que le patrimoine nécessite des réhabilitations lourdes à l'échéance de 30/40 ans pour une mise à niveau vis-à-vis des normes, du confort offert, de la taille des logements, des consommations énergétiques...



## Les résultats financiers

Allier Habitat est engagé depuis 2011 dans un processus de redressement de la situation financière dans le cadre d'un protocole signé avec la caisse de garantie du logement social (CGLLS) et avec l'appui fort du Conseil départemental de l'Allier.

Pour 2015, le maintien d'un solde positif de gestion était un objectif passant par, notamment, un taux de vacance réduit, un recouvrement rigoureux des impayés, l'engagement

d'opérations nouvelles robustes et financièrement équilibrées et la préparation du plan de réhabilitation.



## Des économies d'énergie appréciables

La réduction des consommations d'énergie liées au chauffage est au cœur des préoccupations. Le changement de composants névralgiques, tels que les fenêtres, les chaudières ou l'isolation des combles, contribue à ces économies.

Les études entreprises ont un double impact financier :

- pour l'office, avec la valorisation des certificats d'économie d'énergie,
- pour les locataires,

## Des réhabilitations et des mises aux normes

Le plan global de réhabilitation du parc concerne environ 1500 logements. Le programme de travaux comporte à la fois une remise en état des appartements (notamment les pièces humides, avec améliora-

tion du confort) mais aussi une ambitieuse campagne de mise aux normes actuelles de nombreux équipements (chauffage, électricité...).

Il va donc en résulter une forte hausse des volumes de travaux à

**1** Les résultats financiers résistent bien sur l'année 2015 malgré l'augmentation de la vacance technique liée à la préparation des opérations lourdes. Avec 4,9 M€ de résultat en 2015, les réserves permettront de faire face aux besoins des réhabilitations lourdes.

**3**

Les opérations nouvelles respectent, pour leur calendrier, les objectifs fixés.



**2** Les mises en chantier en matière de réhabilitations accusent un retard par rapport au calendrier initial, que l'année 2015 n'a pas permis de rattraper. La préparation de celles-ci est cependant en cours.



## LES FAITS MARQUANTS

### Démarrage des travaux de réhabilitation sur des groupes collectifs

## Année charnière

L'année 2015 est une année charnière pour Allier Habitat. En effet, après plusieurs années d'études, le lancement des gros travaux de réhabilitation sur deux résidences à Saint-Yorre est effectif.

## Saint-Yorre - Le Bouchat

26 appartements



Maitre d'œuvre: Michel Mouraire



## Saint-Yorre - Champ Cros

réhabilitation de 24 appartements



Maitre d'œuvre : Stéphane PICHON



## Cusset - Presles

15 bâtiments - 442 logements  
364 appartements réhabilités, 78 logements déconstruits,  
50 reconstruits hors site, construction de 50 garages



Moulins, le 20 janvier 2015

### Les études relatives au quartier de Presles battent leur plein.

Désormais intégrée dans un projet de renouvellement urbain porté par la Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, la réhabilitation du quartier de Presles fait l'objet de toutes les attentions en terme de la part

d'Allier Habitat. Les objectifs sont de rendre les logements beaucoup plus confortables, économes en énergie et conformes aux normes actuelles. La cohérence avec les actions portées par VVA sont à présent inscrites dans le projet

et notamment les aménagements de résidentialisation.



## Des milliers d'euros injectés dans l'économie locale

Les opérations de construction ou de rénovation, les actes d'entretien du patrimoine sont confiés, pour la plupart, à des entreprises de bâtiment installées sur le département de l'Allier ou dans la région.

A ce titre, les sommes mises en jeu avoisinent les 8 M€ au profit de l'emploi local. Ceci favorise le développement

des compétences requises par ces travaux. Il est à noter le confortement des activités traditionnelles (couverture, maçonnerie...) mais aussi l'essor de technologies nouvelles liées aux économies d'énergie : pompe à chaleur, poêle à granulés bois...

Enfin, la rénovation de bâtiments existants à mettre à la norme « RT2012 Rénovation » nécessite des interven-

tions pointues techniquement dans des champs d'intervention classiques (par exemple, en maçonnerie et isolation : rupture des ponts thermiques).

## Des containers semi-enterrés et des composteurs

Allier Habitat, avec le SICTOM Sud-Allier, démarrent l'installation de containers semi-enterrés. Dans l'optique de créer un véritable espace de tri sélectif sur plusieurs de ses sites, Allier Habitat a décidé de choisir l'option des containers fixes.

Seront donc concernés prochainement les sites de Gannat (Le Bouzol), Ebreuil (résidence St-James), Lapalisse (Clair

Matin), St-Germain des Fossés (Les Vignauds), St-Pourçain-sur-Sioule (Les Acacias), Varennes-sur-Allier (Les Egots et la Tuilerie).

Ce sont ainsi 435 foyers qui sont concernés par cette campagne, soit environ 1 400 personnes pour ces prochains sites.

Les containers installés permettent le tri sélectif : emballages ménagers recyclables, le verre

et les ordures ménagères.

Ces dispositifs permettent un économie liée au ramassage et assure une meilleure hygiène de part leur position.

Certains sites sont également équipés de composteurs, toujours en collaboration avec le SICTOM Sud-Allier.



Premier site doté : Le Pont Sol à Gannat.



## LE SUCCES DU FICHER PARTAGE

Depuis début 2015, les personnes à la recherche d'un logement social peuvent saisir leur demande en ligne sur le site du fichier partagé qui regroupe tous les bailleurs sociaux du département. Le demandeur établit une seule et unique requête pour tous les bailleurs de l'Allier.

Ainsi, le nombre de saisies a connu une croissance de 20 %. Le fi-

chier partagé compte aujourd'hui 6 050 demandes actives. Le chiffre est stable.



4 demandeurs

sur 10

recherchent

un T3

### Le profil du demandeur dans l'Allier

4 demandeurs sur 10 sont des personnes seules.

1 ménage sur 3 est une famille monoparentale. Les familles ne représentent que 18% des demandeurs.

49% des demandeurs ont moins de 35 ans.

35% sont déjà locataires d'un OPH.

44% ont des ressources inférieures d'au moins 20% des plafonds de ressources donnant

accès au logement social.

4 demandes sur 10 portent sur des logements de type T3.

Composition familiale des demandeurs de logement social	nb pers. à charges				Total
	1	2	3	4 et +	
Personne seule					41%
Personne seule + personne à charge	13%	9%	4%	2%	29%
Couple ou colocataire					12%
Famille	6%	6%	3%	2%	18%

- 26 ans	21%
26 - 35 ans	28%
36 - 45 ans	21%
46 - 55 ans	15%
56 - 64 ans	9%
65 - 74 ans	4%
Plus de 75 ans	3%

82% des demandes proviennent de l'Allier, 4% de la région Auvergne, 14% hors de la région.

## Les attributions de logements

La Commission d'attribution de logements (CAL) a lieu en moyenne 3 fois par mois. En 2015, il a eu 38 CAL.

Allier Habitat a attribué 735 logements, pour 2 000 propositions, à l'échelle de l'ensemble du département, soit 1 attribution sur 3 pour l'ensemble des bailleurs. Allier Habitat a ainsi le plus grand nombre d'attributions.

**8 800**  
**personnes**  
**logées par**  
**Allier Habitat**

## Le profil des locataires Allier Habitat

Avec 4 732 logements, Allier Habitat est le deuxième bailleur social du département et loge environ 8 800 personnes.

46 % des locataires sont des personnes seules,

23 % sont des familles monoparentales, 26 % ont plus de 65 ans et 14 % ont plus de 75 ans.

Vacance totale :  
386 logements sur 4732  
soit 8,15 %

Vacance des logements  
proposés à la location :  
241 logements sur 4 480,  
soit 5,38 %

Vacance de plus de  
3 mois : 3,01 %

## Les cas de contentieux

Allier Habitat suit en continu l'état des impayés pour réagir au plus vite et traiter le cas par un accompagnement individuel.

La poursuite de la procédure de recouvrement

ne conduit que très rarement ( 1 seul cas en 2015 ) à une expulsion du fait de la mise en œuvre de plans personnalisés.

Les comportements incivils sont également

source d'expulsions locatives.



## UNE ORGANISATION PROCHE DU CLIENT

Depuis 2011, Allier Habitat a décidé d'être au plus près de la population.

Implanté sur tout le département, Allier Habitat est présent au travers de ses 3 agences Cusset, Domérat, Yzeure, et de ses 3 antennes Bourbon l'Archambault, Dompierre, et Varennes



sur Allier.

A travers les différents métiers déployés sur tout le territoire, Allier Habitat répond aux demandes de la population pour leurs problématiques de logement aussi bien dans leur démarche de recherche que tout au long de leur location.



### 8 chargés de clientèle

Les 8 chargés de clientèle traitent annuellement 2500 demandes de logement (rencontre de chaque demandeur, analyse, mise en adéquation entre l'offre et la demande).

Chaque chargé de clientèle gère un portefeuille de l'ordre de 300 demandeurs, en les accompagnants dans leur démarche.

Ils sont les correspondants pour 500 et 600

locataires chacun au niveau administratif et social : orientation vers les organismes partenaires (CAF, assistante sociale, assurance, etc.), gestion amiable des problèmes budgétaires...

### Les personnels de proximité

2 chefs de secteur et 6 agents de proximité gèrent l'entretien courant des logements avec chacun entre 400 et 800 unités.

Le budget consacré à l'entretien courant est de l'ordre de 920 000 €.

**920 000 €  
consacrés à  
l'entretien  
courant.**



## L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

La gestion des menus travaux est effectuée dans le cadre d'un contrat d'entretien multiservices confié à l'entreprise CGMI. Elle effectue une visite annuelle pour l'entretien robinetterie et intervient ponctuellement dans le cadre du multiservice sur demande des locataires. Elle a réalisé 3728 interventions (de mai à décembre 2015) réparties pour moitié entre la

robinetterie/plomberie et le multiservice.

L'année 2015 a été marquée par l'installation des DAAF sur l'ensemble du patrimoine.

L'entretien des parties communes des 3065 logements collectifs est assuré par 26 agents d'entretien d'Allier Habitat et par 10 personnes en insertion Laser 03 (association d'insertion).

Cette organisation per-

met une présence continue sur l'ensemble de nos sites collectifs

Allier Habitat a conclu un marché avec l'ensemble des ESAT du département qui assure l'entretien des espaces verts de nos groupes.

Allier Habitat joue également un rôle social dans le choix de ses prestataires.

### Budget de remise

**en location :**

**1 415 000 euros**

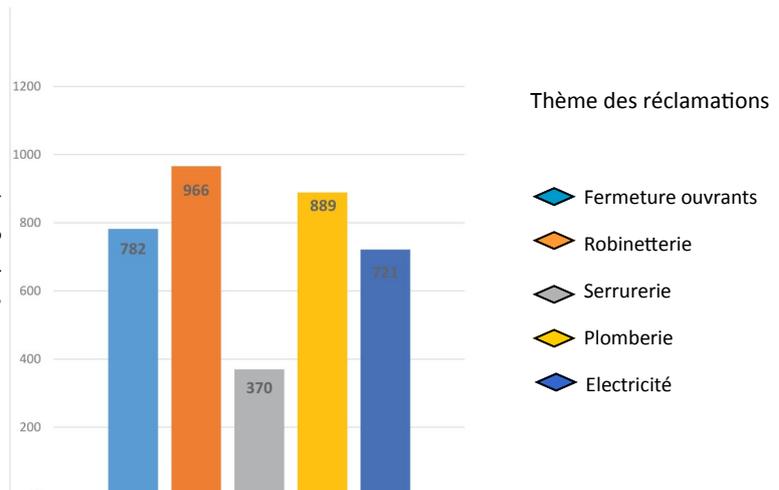
**de travaux**

### La gestion des réclamations

5000 réclamations techniques ont été gérées occasionnant l'émission de 3500 commandes de travaux auprès d'artisans locaux.

99 % des réclamations ont été prises en compte

dans les 24 heures, 95 % d'entre elles traitées dans les 7 jours.



### La relation locataires

Tout au long de l'année, des réunions de concertation avec les associations de locataires sont organisées à Cusset Presles, Arcins, Champcourt et Rénovation Urbaine, Lapalisse

Clair Matin, Yzeure, Bellevue sur Allier Clair Logis

Ces réunions permettent d'évoquer les problèmes rencontrés au quotidien, d'être à l'écoute et d'apporter les solutions les

plus adéquates aux problèmes.



## LA REHABILITATION DU PATRIMOINE

Achèvement des travaux  
de rénovation de la  
résidence « **Clair Matin** »  
à **Lapalisse** qui  
compte 60 loge-  
ments.



Parties communes...

**72 logements  
concernés**



## Déconstruction de 10 logements

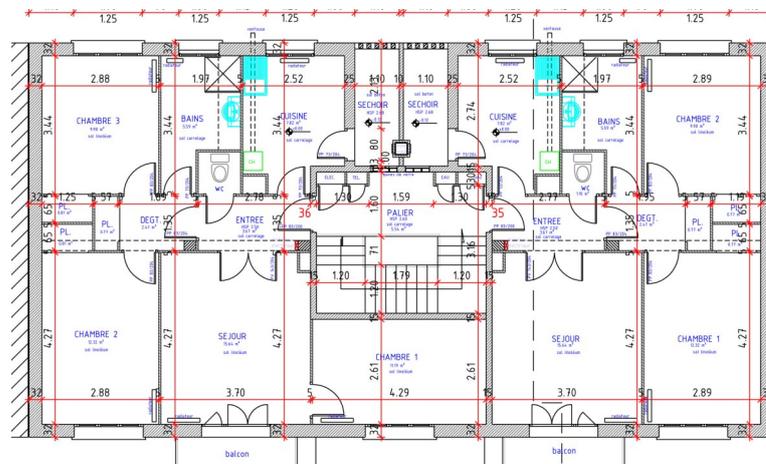
Lancement des travaux de réhabilitation de 50 logements sur les résidences de « **Champ Cros** » et « **Le Bouchat** » à **Saint-Yorre** et démolition de 10 logements.



## Plus de 740 logements concernés sur 5 sites

Lancement et poursuite des études sur les projets de réhabilitations des résidences de « **Arcins** » 110 logements et de « **Presles** », 442 logements à **Cusset**, de « **Saint James** » 12 logements à **Ebreuil**,

« **La Source** » 106 logements à **Dompierre s/ Besbre** et « **Le Bouzol** » 68 logements à **Gannat**.



## 29 LOGEMENTS LIVRES

Livraison d'un immeuble de 5 logements à **Dom-pierre sur Besbre**, résidence « **Saint-Louis** »



Livraison d'un bâtiment de 4 logements à la « **Châtaigneraie** » à **Bellerive sur Allier**,



Livraison de 5 pavillons à **Ebreuil**, au **Clos de la Gare**.



### 14 logements

neufs

### 15 logements réhabilités

Livraison de 3 logements dans l'ancienne « **Maison Mourier** » à **Saint MARTINIEN**,



Livraison des 4 derniers logements de l'opération du « **Pont Sol** » à **Gannat**, mettant fin au projet de restructuration d'un ancien monastère en 23 logements.



### 15 logements en

acquisition

### Du neuf et des acquisitions-améliorations

amélioration

Livraison de 6 logements à la « **Résidence des Forges** » dans l'ancien bâtiment communal de **Belle-naves**,



Livraison de 2 logements dans l'ancien logement de fonction de l'instituteur de **Louroux de Bouble** : **Les Combes Diot**



## LA GESTION DE L'AMIANTE

La loi du 3 juin 2011 et de ses décrets de 2012 sur le risque d'exposition à l'amiante des populations, a précisé les modalités de diagnostic et d'information sur la présence d'amiante

dans les locaux d'habitation.

Préalablement aux travaux de remplacement de composants tels que des chaudières murales, convecteurs électriques, menuiseries extérieures,

étanchéité des terrasses, les diagnostics amiante avant travaux ont été commandés sur plus de 450 logements.

En outre, plus de 920 logements devant être réhabilités sur 2015/2016/2017 et 2018 ont été diagnostiqués.

Des nouveaux produits et modes constructifs sont mis en œuvre au fur et à

mesure pour désamianter ou recouvrir les matériaux contenant de l'amiante.



Prélèvement matériau pour détection amiante

## Un marché de repérages et de diagnostics amiante

### Un marché de diagnostics conclu pour 3 ans

En 2015, un marché à bon de commande a été attribué pour effectuer la mise à jour des diagnostics technique amiante (DTA) des 189 bâtiments d'habitation construits avant le 1er juillet 1997.



### Une plaquette d'information

Depuis 2014, une plaquette est disponible en téléchargement sur le site internet et distribuée aux locataires entrant, dans tout logement construit avant 1997.

Le devoir d'informer fait partie de la responsabilité des bailleurs sociaux.



**Si vous souhaitez faire des petits travaux à l'intérieur de votre logement, si nous réalisons des travaux dans votre résidence, des précautions sont à prendre pour les constructions antérieures à 1997 car certains matériaux peuvent contenir de l'amiante.**

- L'amiante, c'est quoi ?**  
 Roche naturelle, l'amiante se présente sous forme de fibres très fines, fragiles et invisibles. L'amiante a longtemps été utilisé pour ses propriétés en matière d'isolation thermique ou acoustique et de protection contre l'incendie. Il a parfois été mélangé à d'autres matériaux comme le ciment, la peinture ou la colle.  
 En raison de son caractère nocif, son utilisation a été totalement interdite dans toutes les nouvelles constructions à partir de 1997 (date du permis de construire).
- Où peut-on principalement trouver de l'amiante dans un logement ?**  
 Dans certains revêtements de sol, dans certains matériaux de plâtre, dans certains produits de plâtre, dans certains produits de plâtre.
- Y a-t-il des précautions particulières à prendre si je veux faire des petits travaux chez moi ?**  
 Des précautions sont à prendre en cas de perçage, ponçage, arrachage ou grattage.  
 Si vous envisagez ce type d'intervention, nous vous recommandons de nous contacter au préalable. Nous nous occupons que certains travaux nécessitent notre autorisation. Selon la nature des travaux, il pourra être préférable de les faire réaliser par une entreprise spécialisée.
- Quelles sont les mesures de protection prises lors des travaux commandés par votre bailleur ?**  
 Avant le lancement de certains travaux, nous pouvons être amenés à réaliser un repérage des matériaux concernés par les travaux. En cas de nécessité, des prélèvements d'échantillons de matériaux peuvent être effectués. Les entreprises du bâtiment, les diagnostiqueurs, comme notre personnel de travaux, doivent suivre des règles précises et peuvent être amenés à utiliser des moyens de protection adaptés aux interventions (masques respiratoires, combinaisons, gants, bâches...).

## passé pour 3 ans : plus d'un 1 million d'euros par an.



## LES TRAVAUX D'ENTRETIEN



Travaux d'aménagement de 19 locaux sur 3 ans pour les agents d'entretien sur l'ensemble du patrimoine.

Travaux de renforcement de l'isolation thermique des combles de 344 logements

Travaux de remplacement de menuiseries extérieures sur plus de

200 logements



Réfection de peintures extérieures sur 87 logements.



**Les travaux  
entrepris sur le  
parc  
ALLIER HABITAT  
ont pour objectif  
de réduire les  
dépenses  
énergétiques des  
locataires.**

### Pour une meilleure efficacité énergétique

Remplacement de 33 chaudières individuelles au gaz.

Remplacement de l'alimentation électrique de la résidence Giraudoux à Cusset.

Des travaux d'amélioration de chauffage et du réseau de distribution dans les 22 logements de la résidence « Les Parodelles » au Mayet de Montagne.

### Des accès améliorés

Travaux sur les voiries et réseaux divers concernant plus de 400 logements

Réfection de l'étanchéité de toiture terrasse concernant 185 logements notamment à La Romerie au Montet ou au Grand Meaulne à Yzeure.



Le parc d'ascenseurs fait l'objet d'un entretien strict et de gros travaux si nécessaire pour une sécurité maximale d'usage.

## Les détecteurs de fumée : DAAF

Installation de 5346 Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée (DAAF) dans les logements et foyers par l'entreprise multiservices CGMI.

Equipés d'une pile au lithium, la durée de vie est estimée à 10 ans.



Plus de 140 000  
euros de travaux

## Mises au norme et rénovation

Les façades du foyer « **Le Castelflore** » rue Jean Jaurès à **Vichy** ont été refaites.

Remplacement et mise en conformité de chaufferies au FJT rue de Bourgogne à **Moulins**.



Foyer Le Tremplin à Moulins

Réfection de salles de bain dans les foyers « **Home Lardy** » à **Vichy** et « **La Gloriette** » à **Yzeure**.

Travaux d'amélioration des accès et réfection des parkings en enrobé du foyer **Althéa** à **Vichy**.



Foyer Home Lardy à Vichy

Mise aux normes ascenseur de la maison de retraite du **Mayet de Montagne**.



## LES VENTES

Total des ventes :

218 730 euros

3 biens ont été vendus en 2015 : 2 logements individuels aux locataires occupants, l'un à Désertines et l'autre à Villefranche d'Allier. Une maison individuelle, vacante, située à côté de Gannat, a été vendue à des personnes non locataires.



Peyrolles, à Gannat.



Pavillon T4 à Villefranche d'Allier.



Pavillon T3 à Désertines.

## Cessions de terrains et fin de bail emphytéotique

Allier Habitat a cédé deux terrains enclavés à des riverains : une parcelle de 800 m<sup>2</sup> à Valigny et une autre de 1 150 m<sup>2</sup> aux Biennés à Le Donjon.

Il faut noter la fin de bail emphytéotique à Saint-Gérand de Vaux au 31 décembre 2015. La commune a récupéré 4 pavillons, impasse des Sources.



## LES ATTRIBUTIONS DE MARCHES

Tout au long de l'année, Allier Habitat a attribué plus de **74 marchés de travaux**, sur 11 sites : neuf, réhabilitation ou acquisition/amélioration de l'habitat.



**5 161 000 euros**

**20 appels d'offres** ont été attribués pour des **marchés d'entretien de patrimoine et de services**

**20 marchés** pour près de **3 millions d'euros**



### Grosse réhabilitation à Saint-Yorre



Pour deux sites, à Saint-Yorre, Allier Habitat a engagé plus de 2,5 millions d'euros de **réhabilitation** avec un groupe-ment mené par l'entre-prise Bouygues Cons-truction.

**En 2015, au total :**

**près de 100 marchés**

**attribués avec plus de**

**8 millions d'euros engagés**

**dans l'économie locale**

### Nouveau prestataire multiservices : CGMI s'est implanté à Varennes s/Allier

Arrivée en fin de con-trat, la prestation **multi-services** destinée à l'en-tretien les équipements des logements a été attribuée pour 4 ans à CGMI courant 2015.

**Un marché de plus de 670 000 euros par an**



## L'INFORMATIQUE AU SERVICE DU FICHER PARTAGE



Mis en place dans l'Allier début 2014, le fichier partagé et la saisie de la demande en ligne ont permis d'accroître le nombre de demandes de logements dans le département de 20 %.

En 2015, les bailleurs ont travaillé sur la V2 du site pour une mise en place au 1er février 2016. Le principe consiste à utiliser la seule plateforme du fichier partagé pour les de-

mandes et les attributions.

Le fichier partagé en chiffres :

6 144 demandes en 2015 via le fichier partagé, dans tout le département.

40 % des demandes sont saisies en ligne directement par les demandeurs sur le site.

**Des logiciels spécialisés et communicants :  
PREM  
Marcoweb**



La mise en place de la nouvelle norme IBAN-BIC pour les prélèvements automatiques des loyers a été effectuée en 2015.

Il faut noter que de nouvelles versions des logiciels « métier » (IMOHWEB, PREM) ont été employées en 2015 pour plus de souplesse : import automatique des informations numéro de logement, nom prénom, date de naissance du

locataire, etc.



### En lien avec la CAF

Mise en place de l'IDEAL (Intégration des Demandes d'Aides au Logement) avec la CAF, pour gérer les demandes d'aides au logement directement dans le logiciel métier (PREM)



## L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE

Pour accroître la visibilité de son nom sur le terrain, Allier Habitat a engagé une politique d'identification de ses sites depuis 2 ans. En 2015, le travail de marquage a continué. Et a permis à la moitié du patrimoine d'être identifiée par



un panneau Allier Habitat.

L'action va se poursuivre encore quelques mois.

Lors des réhabilitations des sites, les nouvelles plaques sont également posées.



## Les inaugurations

Mme Catherine Corti a présidé, en 2015, plusieurs événements : mise en location de logements, installation de composteurs et de colonnes de tri-sélectif... Allier Habitat s'associe

aux entreprises, aux élus, aux locataires et aux partenaires financiers afin de valoriser les actions de chacun. La presse est systématiquement conviée et relate généralement la mani-

## La collecte sélective possible au Pont-Sol

Le site du Pont-Sol, autrement dit la Maison des pères, vient d'être doté d'un espace de collecte sélective. Ces containers semi-enterrés sont les premiers d'une campagne départementale menée conjointement par Allier Habitat et le Siciom. A Gannat, le Bouzol sera prochainement concerné.

L'inauguration de l'espace de tri du Pont-Sol a été l'occasion d'apprécier, en présence des acteurs de cette réalisation, la relative discrétion des containers semi-enterrés. Véronique Pouzadoux et une partie de son conseil municipal, Catherine Corti, présidente d'Allier Habitat ; Pierre Courtaudon, président du Siciom Sud-Allier étaient



ÉCOLOGIE APPLIQUÉE. Les élus et les riverains inaugurent l'espace de tri sélectif devant les fameux bidons.

présents. Le Conseil départemental était représenté par le vice-président André Bidaud.

Deux des quatre containers sont dédiés aux ordures ménagères, un autre au verre et le dernier aux papiers, cartons et emballages métalliques ou plastiques.

Sur l'arrière de l'espace de tri, un composteur permettra aux riverains, de traiter leurs déchets organiques et de les valoriser en compost. Un bio-seau et un guide du compostage ont été remis à chaque foyer déclaré intéressé. ■

## La presse en parle

**BELLERIVE** ■ Allier Habitat a inauguré ses derniers appartements à La Châtaigneraine

### Seize logements sociaux inaugurés

Le projet lancé en 2006, après avoir été financé par le département, a permis de construire 16 logements sociaux à La Châtaigneraine.

Après plus de deux années de travaux, les derniers appartements ont été inaugurés le 28 août 2015. Les logements sont destinés à des personnes à faible revenu. Ils sont situés dans un quartier réhabilité, avec une cour commune et un jardin partagé.

Les logements ont été financés par le département, le conseil municipal de La Châtaigneraine et le Siciom.

Les travaux ont été réalisés par la société Allier Habitat.

Les logements sont destinés à des personnes à faible revenu. Ils sont situés dans un quartier réhabilité, avec une cour commune et un jardin partagé.

Les logements ont été financés par le département, le conseil municipal de La Châtaigneraine et le Siciom.

Les travaux ont été réalisés par la société Allier Habitat.

**EN CHIFFRES**

- Financement : 1 100 000 euros
- Surface : 1 200 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements : 16
- Nombre de logements sociaux : 16
- Nombre de logements à loyer modéré : 0
- Nombre de logements à loyer libre : 0
- Nombre de logements à loyer très modéré : 0
- Nombre de logements à loyer très libre : 0
- Nombre de logements à loyer très très modéré : 0
- Nombre de logements à loyer très très libre : 0

**Dates**

- Travaux débutés : 2006
- Travaux terminés : 2015
- Inauguration : 28 août 2015
- Mise en location : 29 août 2015

Le projet lancé en 2006, après avoir été financé par le département, a permis de construire 16 logements sociaux à La Châtaigneraine.

Après plus de deux années de travaux, les derniers appartements ont été inaugurés le 28 août 2015. Les logements sont destinés à des personnes à faible revenu. Ils sont situés dans un quartier réhabilité, avec une cour commune et un jardin partagé.

Les logements ont été financés par le département, le conseil municipal de La Châtaigneraine et le Siciom.

Les travaux ont été réalisés par la société Allier Habitat.

Les logements sont destinés à des personnes à faible revenu. Ils sont situés dans un quartier réhabilité, avec une cour commune et un jardin partagé.

Les logements ont été financés par le département, le conseil municipal de La Châtaigneraine et le Siciom.

Les travaux ont été réalisés par la société Allier Habitat.

## En ligne : Le bon coin et la refonte du site internet.

Le site national Le Bon Coin permet d'élargir la clientèle aux régions voisines et ainsi accroître le nombre de demandeurs.

Construit en 2013 comme la véritable

agence en ligne d'Allier Habitat, le site internet permet également d'attirer une clientèle plus large et plus diversifiée qui peut saisir directement en ligne sa demande de logement via

le site du fichier partagé. En 2016, le site internet sera porté en version « adaptable » aux tablettes et smartphones.



# leboncoin



## LE BUDGET 2015 EN CHIFFRES

### TABLEAUX DE FINANCEMENT

Tableau de financement des dépenses  
16 326 042 M€

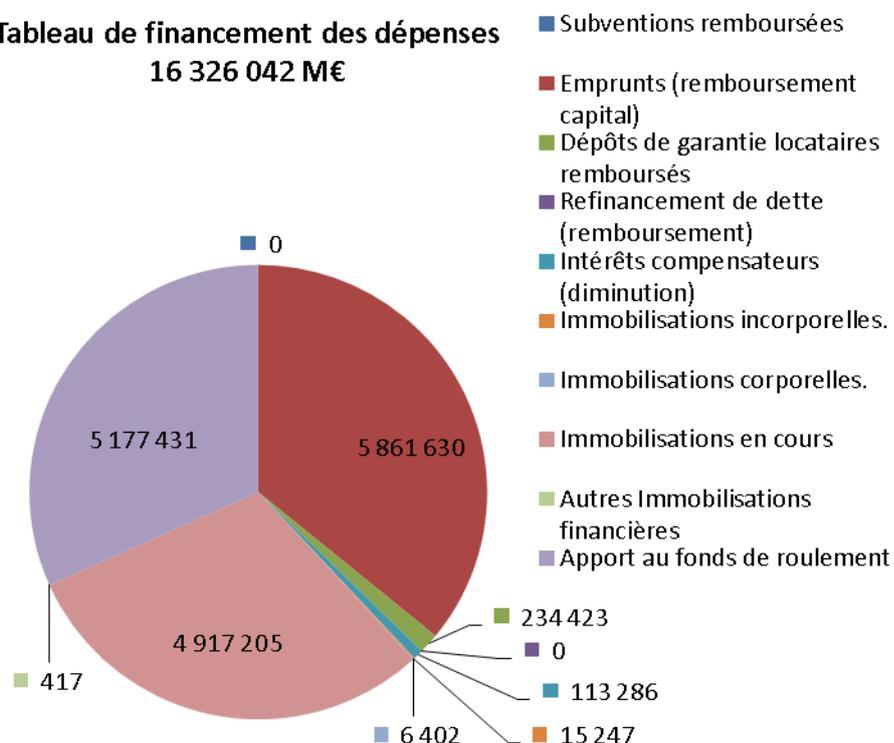
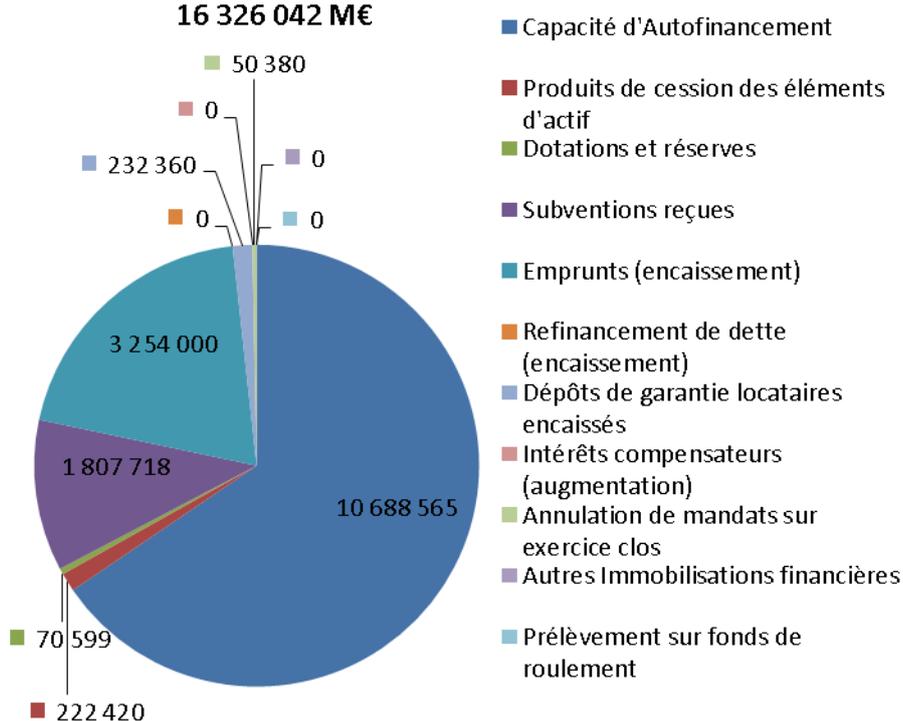
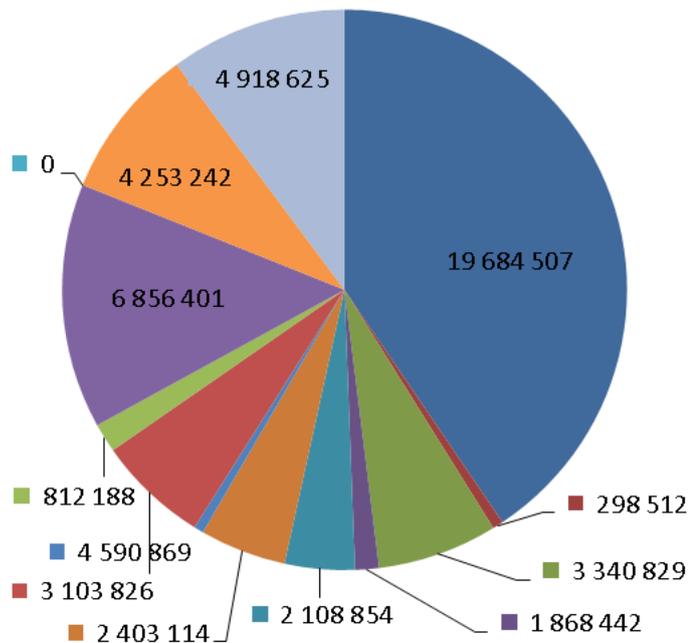


Tableau de financement des ressources  
16 326 042 M€



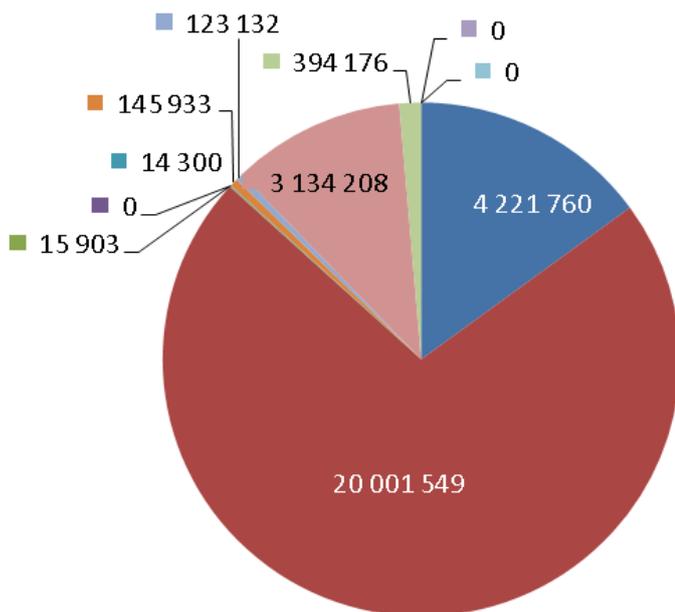
**Le résultat de la section fonctionnement 2015 présente un excédent de 4 918 625,05 €.**

**Charges de fonctionnement  
28 856 374 M€**



- Charges non récupérables
- Achats
- Services extérieurs
- Autres services extérieurs
- Impôts et taxes
- Charges de Personnel
- Charges de Gestion
- Charges Financières
- Charges exceptionnelles
- Dotations Amortissement. Provisions
- Impôts sur les Sociétés
- Charges récupérables
- Excédents

**Produits de fonctionnement  
28 856 374 M€**

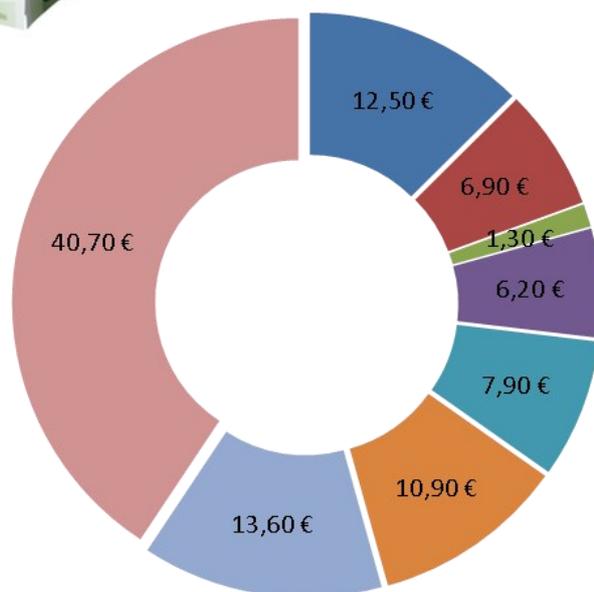


- Charges Locatives
- Loyers
- Activités annexes
- Production immobilisée
- Subvention d'exploitation
- Autres produits de gestion courante
- Produits Financiers
- Produits Exceptionnels
- Reprises Amortissement. Provisions
- Transferts de charges
- Déficits

**Augmentation du tarif des loyers en masse : 1,01 % (hors mises en location de l'an-**



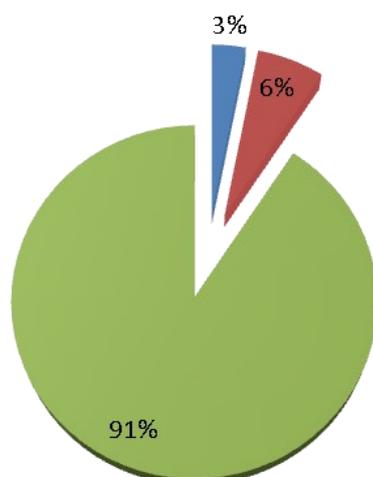
## Que financent 100 € de loyers en 2015



- Autofinancement pour travaux futurs de réhabilitation financés par fonds propres
- Coût de la vacance
- Coût des impayés
- Autres charges d'exploitation
- Taxes foncières et autres prélèvements
- Charges de personnel non récupérables
- Maintenance du patrimoine
- Remboursement des emprunts locatifs

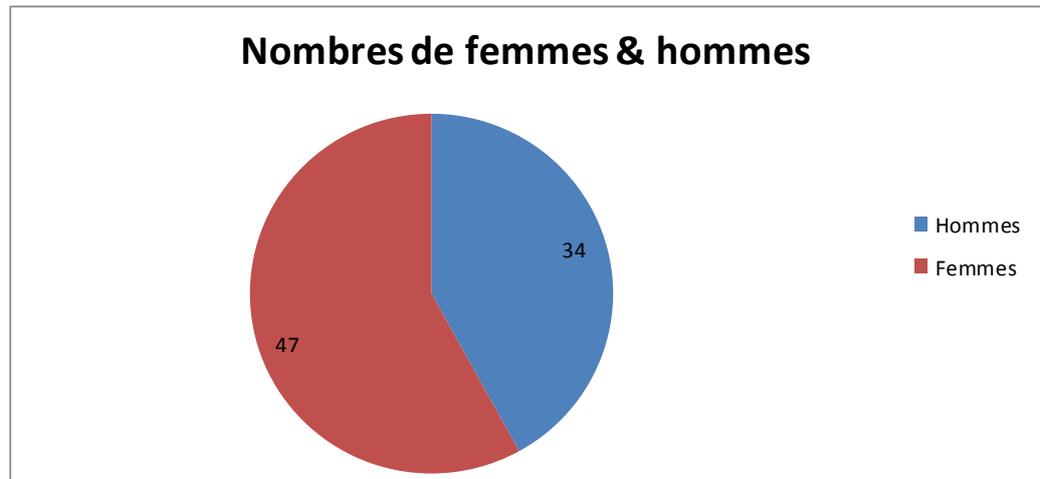
## Dettes et exposition financière au 31 décembre 2015

**1,98 %**  
Taux moyen  
des emprunts  
au 31/12/2015



- Taux structuré
- Taux fixe
- Taux révisable (évolution du livret A)

## LE PERSONNEL



En 2015, l'office emploie 81 personnes dont 35 agents de la fonction publique, 45 salariés de droit privé et un contrat d'avenir.

L'insertion des jeunes est une problématique nationale, dans le cadre de recrutements réalisés en 2015, 3 jeunes âgés de moins de 30 ans ont intégré l'office.

La présence de proximité peut être mise en avant avec 44 collaborateurs sur le terrain, répartis dans les 3 agences : Cusset : 27, Domérat : 7 et Yzeure : 10.

**21 stagiaires accueillis  
tout au long de l'année**

