



# RAPPORT D'ACTIVITÉ



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



# 2019



---

## Rapport d'activité 2019 Allier Habitat

---

Edito.....	3
Gouvernance.....	4-5
Allier Habitat office départemental de l'Allier.....	6
Une organisation de proximité au service des habitants et des collectivités locales.....	7
Les temps forts en 2019.....	8
Les chiffres clés.....	9
Notre mission et nos savoir-faire.....	10
Allier Habitat, acteur économique de l'Allier.....	11
Construire.....	12
Vendre.....	13
Rénover.....	14-15
Adapter l'offre.....	16-17
Loger et accompagner.....	18-19
Revue de presse.....	20

# A



Allier Habitat, acteur de référence des politiques de l'habitat dans l'Allier, a déployé, cette année, toute la pleine puissance de ses moyens.

Nos partenaires croient en nous. Nous avons brillamment démontré notre capacité à lancer et à réaliser tous les projets auxquels nous étions attachés, et les contraintes qui nous ont obligé à repenser notre plan stratégique ne nous ont pas stoppé dans notre élan.

Nous avons eu de l'audace devant les défis qui nous étaient imposés, nous les avons relevés avec succès.

Allier Habitat avait besoin de toutes ses forces vives. Nos équipes ont été et restent mobilisées, avec dynamisme et rigueur.

Nous souhaitons jouer un rôle prépondérant dans la rénovation énergétique au profit de nos locataires, et dans l'adaptation de l'offre à la demande.

Nous nous appuyons sur de nombreuses entreprises locales, et quelques majors.

L'année a été marquée par la mise en œuvre d'une importante programmation de réhabilitations et démolitions, pour répondre aux besoins des territoires.

**15 février 2019** : Début des démolitions Bt G résidence Presles à Cusset,

**6 mars 2019** : Démolition des immeubles résidence Pont-Barraux à Saint-Yorre,

**13 juin 2019** : Démolition des bâtiments résidence Beaupuy à Varennes s/Allier,

**8 juillet 2019** : Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre de la Vefa à Avermes,

**25 juillet 2019** : Début des travaux de réhabilitation et continuité des démolitions à Presles, à Cusset,

**11 septembre 2019** : Façades de Presles déjà très avancées,

**23 octobre 2019** : Inauguration de la chaufferie bois à Presles, Cusset,

**29 octobre 2019** : Début des travaux résidence Le Bouzoul à Gannat,

**7 novembre 2019** : Fin des travaux à L'Olive à Dompierre s/Besbre.

***Cette liste des principaux chantiers 2019 d'Allier Habitat sur le territoire bourbonnais prouve qu'Allier Habitat est également un des principaux acteurs économiques dans l'Allier.***

**Catherine CORTI, Présidente**

**Après avoir connu des moments difficiles, Allier Habitat est « Un peu plus près des étoiles »**

# Gouvernance

## Gouvernance et commissions



**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<sup>er</sup> juin 2015, il est présidé par Catherine Corti, Vice-Présidente au Conseil départemental, en charge de l'habitat et de l'urbanisme. Danièle Mousset en assure la vice-présidence.

## Composition du Conseil d'administration

### 6 Conseillers départementaux

- Catherine Corti,
- Annie Corne,
- Jean-Paul Dufregne,
- 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.

---

## Les Commissions

**La commission d'appel d'offres** a siégé 10 fois au cours de l'année 2019.

**La commission technique** qui examine les dossiers d'appel d'offres, dont le montant est inférieur aux seuils des commissions d'appel d'offre, s'est réunie 10 fois.

**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 48 fois en 2019 et a étudié 1 679 dossiers.

---

## Le Bureau

Présidé également par Catherine Corti, il s'est réuni 7 fois en 2019 pour examiner les questions liées au développement, aux ventes, aux aspects financiers et aux emprunts.

Il comprend les membres suivants :

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

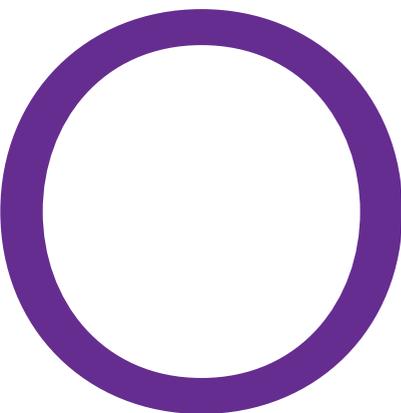
**Le Conseil de concertation locative** s'est réuni 2 fois en présence des représentants de locataires désignés par les associations CNL, AFOC et CGL. Il a permis d'échanger sur les sujets suivants :

- Mise en place du nouveau Plan de concertation locative
- Impacts du passage en comptabilité commerciale au 1<sup>er</sup> janvier 2020
- Projets de réhabilitations
- Charges locatives
- Vie des résidences et incivilités
- Regroupement des organismes de logements sociaux

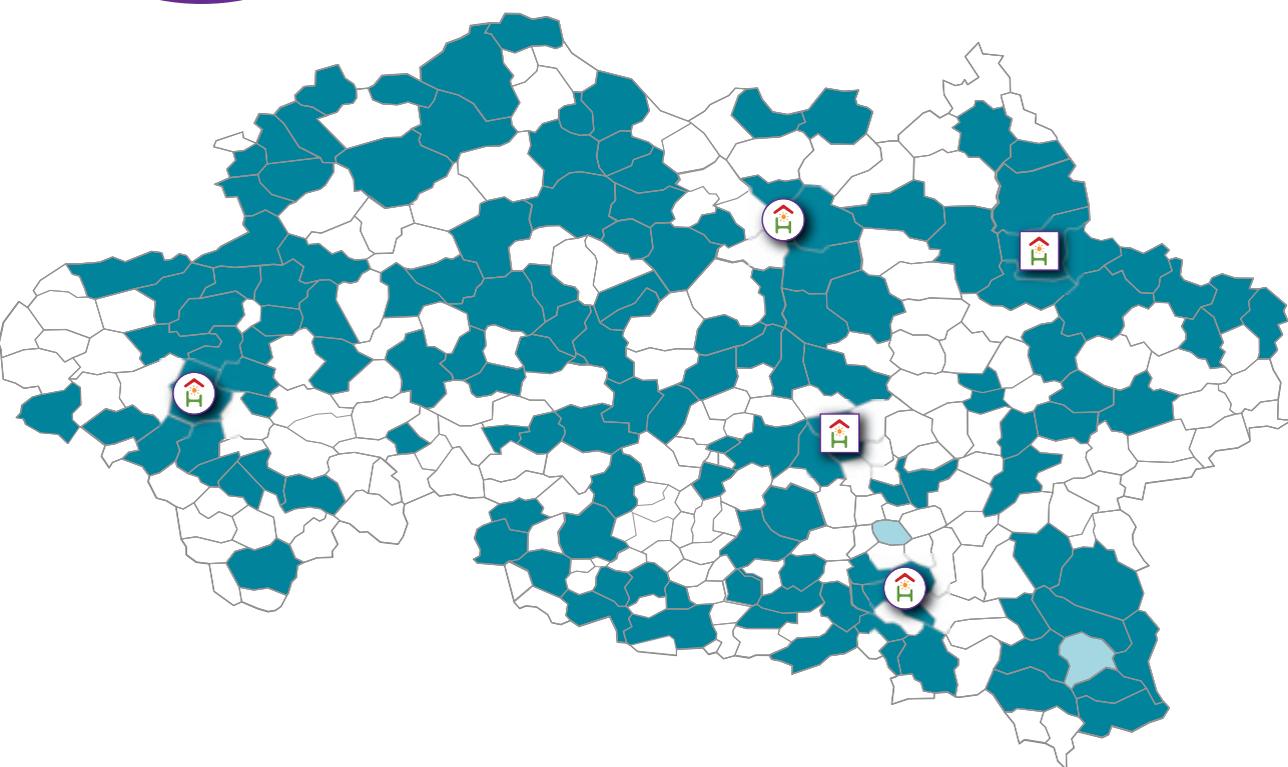


# Allier Habitat

Office départemental de l'Allier



opérateur historique du logement social dans l'Allier, Allier habitat est présent sur tout le département.



**5 007**  
logements  
dans 143 communes

4 558 logements d'habitation

- dont 1 668 logements individuels
- et 2 890 logements collectifs

et **449** logements foyers



# Une organisation de proximité

au service des habitants  
et des collectivités locales

# A

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

- L'agence de Cusset, comptant 2 500 logements.
- L'agence de Domérat, comptant 1 000 logements.
- L'agence de Moulins, comptant 1 100 logements.

Pour répondre aux différents objectifs territoriaux, la Directrice générale s'est appuyée en 2019 sur 3 directions :

#### Direction du développement

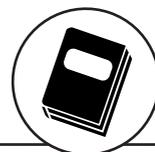
- Développement

#### Direction administrative et financière

- Finance
- Comptabilité
- Quittancement et charges locatives
- Administration : moyens généraux et informatique

#### Direction des territoires

- Agence Cusset
- Agence Domérat
- Agence Moulins
- Patrimoine
- Qualité
- Gestion Locative et contentieux



## Les effectifs d'Allier Habitat

Allier Habitat dispose d'effectifs stables. En 2019, l'office a employé 79 personnes dont 56 salariés de droit privé et 23 agents de la fonction publique.

Une cinquantaine de collaborateurs est positionnée en proximité :

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

# Les temps forts

en 2019



## • LES VŒUX INSTITUTIONNELS.

La cérémonie a été organisée au siège d'Allier Habitat le **14 janvier 2019**. Catherine Corti, Présidente d'Allier Habitat, a présenté ses vœux aux élus, aux partenaires institutionnels et associatifs, et aux entreprises.

## • SIGNATURE DE LA CONVENTION « HÉBERGEMENT DU CONJOINT VIOLENT ».

La convention a été signée le **18 février 2019** entre l'Etat, le Procureur de la République, l'ANEF et Allier Habitat. L'office a mis à disposition un logement meublé situé à Cusset pour héberger temporairement, sur décision de justice, les conjoints violents.



## • TRI SELECTIF A PRESLES.

L'agence de Cusset a mobilisé les locataires et les jeunes du quartier dans le cadre de la mise en service des nouvelles colonnes de tri sélectif enterrées. La distribution des kits contenant les consignes de tri s'est effectuée **la semaine du 16 septembre 2019**.

## • FORUM DU LOGEMENT.

L'agence de Cusset a présenté l'offre de logements à un public varié, le **11 octobre 2019** à Lapalisse.



• **2<sup>E</sup> SALON DES MAIRES.** Catherine Corti, Présidente d'Allier Habitat, Véronique Joly, directrice générale, et des collaborateurs de l'office ont reçu Marie-Françoise Lecailon, Préfète de l'Allier, Claude Riboulet, Président du Conseil départemental, et les élus présents au Salon des Maires, le **18 octobre 2019** à Montluçon.



# Les chiffres clés

**5 007**

logements sur  
143 communes

**11 585**

personnes logées

**79**

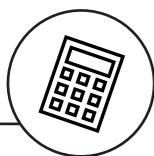
collaborateurs  
au service des  
locataires et  
des collectivités

**559**

nouveaux locataires

Vacance financière  
hors démolition :

**6,53 %**



## Une situation financière positive

Chiffre d'affaires

**23,3 M€**

Actif net

**248 M€**

Autofinancement  
courant

**1,8 M€**

Coûts de  
fonctionnement  
maîtrisés

**880 €/**  
**LOGEMENT**

Résultat  
d'exploitation

**2,5 M€**

La loi de finances de 2018 a lourdement impacté les ressources d'Allier Habitat, notamment du fait de la baisse des APL et de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) applicable aux Organismes de Logements Sociaux (OLS). En effet, en 2019, la Réduction de Loyer Solidarité a diminué les recettes d'Allier Habitat de 803 K€.

Cette situation a contraint Allier Habitat à redéfinir sa stratégie, notamment en matière de production et de réhabilitation.

# Notre mission et nos savoir-faire

**E**n tant que bailleur social, Allier Habitat a pour vocation de répondre aux enjeux territoriaux en matière d'habitat. C'est pourquoi l'Office s'est donné pour mission de proposer des logements de qualité à un coût modéré, accessibles au plus grand nombre. Allier habitat s'engage à proposer une nouvelle offre de logements neufs afin de répondre aux besoins des territoires, mais également à réhabiliter et rénover des logements pour réduire les charges énergétiques de ses locataires.

Projet de 4 logements en VEFA  
St Gérard le Puy

## Nos savoir-faire

- **Construire** des logements locatifs, des équipements, des foyers, des résidences pour personnes âgées.
- Intervenir en **centre-bourg** et **cœur de ville** pour accompagner les communes dans leurs projets de redynamisation de leur centre.
- **Aménager.**
- Faire de **l'assistance à maîtrise d'ouvrage** pour les collectivités.
- **Rénover.**
- Conduire des opérations de **rénovation urbaine.**

- **Vendre**
- Construire en **accession sociale**

- **Loger,**
- **Accompagner,** apporter des services,
- **Gérer** des logements **pour le compte des communes**



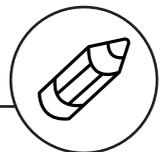
# Allier Habitat Acteur économique de l'Allier

## 19 M€

investis sur le département de l'Allier



Acquisition de 9 logements - Lusigny



## Chiffres clés

CONSTRUCTION  
NEUVE

### 1,7 M€HT

RÉHABILITATIONS

### 11,4 M€HT

## 100 %

des réhabilitations incluent des travaux permettant de réduire les consommations énergétiques des locataires

# Construire

## à AVERMES



### Construction neuve de 16 logements collectifs - Les Portes d'Avermes à Avermes

- Allier Habitat acquiert en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) un ensemble de 16 logements collectifs à la société CDR Promotion. Il s'agit d'un bâtiment collectif de 3 niveaux se composant au rdc de deux commerces et de logements de type T2, T3 et T4 avec loggia au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage.

Le bâtiment se situe en plein centre-bourg de la commune d'Avermes, à côté de la mairie et de l'école.

Ce projet participe à la dynamisation du quartier et permet l'augmentation du nombre de logements sociaux sur la commune qui est impactée par la loi SRU.

### 08.07.2019 Pose de la première pierre de la résidence Les Portes d'Avermes à Avermes



# Vendre

## Parcours résidentiel

Allier habitat favorise le parcours résidentiel de ses locataires depuis plusieurs années. Cette année encore, nous avons répondu favorablement à une proposition de l'un d'entre eux en lui cédant le pavillon dont il était locataire.

---

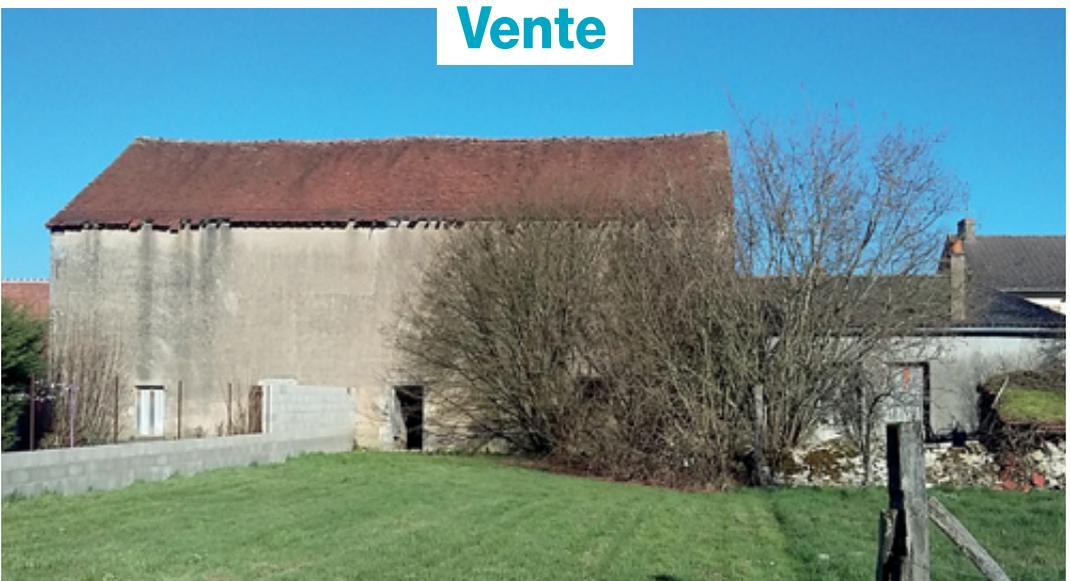
### Compromis de vente



Un compromis a été signé le 20 novembre 2019, pour l'acquisition d'un logement par ses locataires à Lusigny.

---

### Vente



Allier Habitat a vendu une grange avec un jardin, située dans le centre bourg de Valigny.

# Rénover



Soucieux de la quittance de ses locataires Allier Habitat s'engage dans la rénovation énergétique :

**2 500 logements réhabilités en 2019-2020**



## Résidence de Presles à CUSSET

**Près de 200 logements ont été réhabilités et remis en location fin 2019**

- Débutés en 2018, les travaux de rénovation urbaine se poursuivent dans le quartier de Presles. Sur les 442 logements qui constituent la résidence, 78 logements ont été démolis afin d'ouvrir une perspective sur la ville. Les 364 autres sont réhabilités. Réalisés en site occupé, les travaux nécessitent une collaboration étroite entre les équipes d'Allier Habitat et l'entreprise générale Dumez. Isolation par l'extérieur, rénovation de la cuisine et de la salle d'eau, rénovation des parties communes sont les principales améliorations apportées aux locataires. La restructuration du quartier contribue également à un requalification très appréciée.



**23.10.2019**

### Inauguration de la Chaufferie de Presles à Cusset

- Mis en service à l'automne, la chaufferie biomasse et le réseau de chaleur mutualisé desservent une partie des logements de Presles, mais également des infrastructures de la ville de Cusset (conservatoire de musique, écoles, centre social...).

## Le Bouzol à GANNAT

**35 logements réhabilités en 2019**

- Débutée en 2019, la réhabilitation des 68 logements concerne la rénovation énergétique des bâtiments, les réfections des pièces d'eau (SDB, WC et cuisine). Plus de la moitié des logements a été rénovée. L'intégralité du chantier sera réceptionnée en septembre 2020.



# Résidence La Source à DOMPIERRE-SUR-BESBRE

- La réhabilitation des 106 logements de la résidence La Source s'est achevée à l'automne. Les locataires disposent aujourd'hui d'appartements dont les pièces d'eau ont intégralement été rénovées. Les locataires bénéficient désormais d'un ascenseur, d'une sécurisation des halls d'entrée et d'une meilleure isolation thermique qui va leur permettre de réduire leurs consommations énergétiques.



**11.09.2019**  
**Journée portes ouvertes**  
**Présentation d'un logement**  
**témoin**



# Adapter l'offre

# D

ans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine d'Allier Habitat, l'Office a prévu d'adapter son offre à la demande.

C'est ainsi que 252 logements ont été déconstruits sur 6 communes du département.

## 164

logements ont été déconstruits en 2019 par l'entreprise Eiffage Démolition Chastagner :

- Rue de Grenet à Bellerive-sur-Allier 8 logements
- Beausoleil à Lurcy-Lévis - 16 logements
- Pont Barraud à Saint-Yorre - 54 logements
- Beaupuy à Varennes sur Allier - 56 logements
- L'Olive à Dompierre sur Besbre - 30 logements

## 78

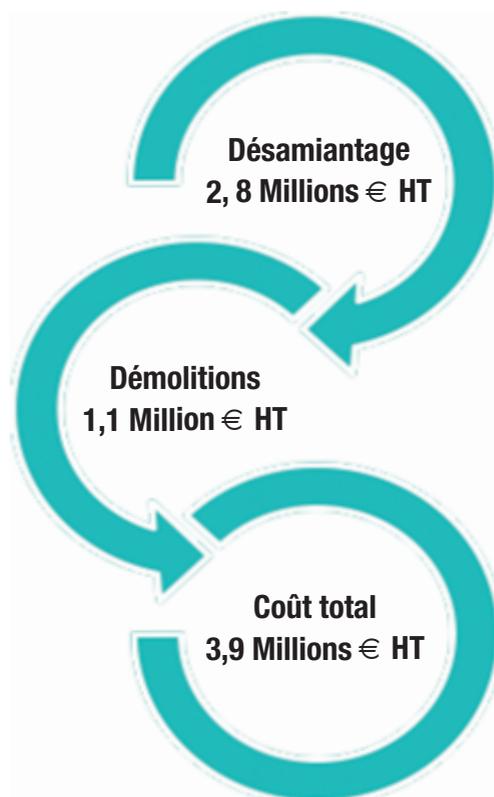
logements ont été déconstruits par l'entreprise Dumez :

- Presles à Cusset - 78 logements

En 2020,

## 24

logements le seront sur la résidence Le Paradis à Souvigny.



Presles - Cusset



**ALLIER HABITAT  
ADAPTE  
SON OFFRE  
DE LOGEMENTS**

Pont-Barraux - St-Yorre



L'Olive - Dompierre-sur-Besbre

# Loger

# A et accompagner

Allier Habitat loge actuellement 11 585 personnes, dont 11,5 % ont des ressources inférieures à 60% du plafond de ressources\*. L'office offre un véritable parcours résidentiel en favorisant les mutations pour répondre à l'évolution de la situation des locataires, ainsi que les acquisitions de logements. En 2019, 130 demandes de mutations ont été satisfaites sur 590 attributions.

En 2019, Allier habitat a développé de nombreuses actions de concertation avec les locataires.

## Petits déjeuners en pieds d'immeuble

Ils ont permis de développer le dialogue avec les locataires dans un cadre convivial. Sur la résidence de la gare à Molinet, la rencontre a favorisé l'aboutissement d'un projet de jardinières partagées par les locataires seniors. Ce dernier a été cofinancé par Allier Habitat.



## 7 PETITS DÉJEUNERS

ont été organisés en 2019

## 6 CAFÉ CHANTIERS

de réhabilitation

Ces rencontres en cours de chantier ont permis d'échanger régulièrement sur le déroulement du chantier de réhabilitation, notamment avec les locataires de Presles à Cusset et de la résidence le Bouzol à Gannat.

\*Le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social correspond à des revenus de 1 900 € pour une personne seule, et de 3 600 € pour un ménage de 4 personnes.



## Concertation avec les locataires avant réhabilitation

- Les locataires de la résidence Les Vignauds à Saint-Germain-des-Fossés ont été conviés par Catherine Corti, Présidente d'Allier Habitat, et Elisabeth Cuisset, maire de la commune, à la présentation du projet des travaux de rénovation.

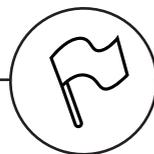
**95 %**

des locataires qui se sont exprimés ont voté favorablement pour le programme de réhabilitation

## Conseil de concertation locative

Allier Habitat organise régulièrement des concertations avec les associations de locataires, notamment au travers du Conseil de Concertation Locative (CCL), qui s'est réuni 2 fois en 2019.

## Gestion des incivilités



La présence du personnel de proximité dans les agences décentralisées permet de réagir rapidement face aux incivilités ou troubles de voisinage.

Lorsque les actions de prévention, de médiation ou de rappel aux devoirs du locataire n'aboutissent pas, des procédures sont engagées.

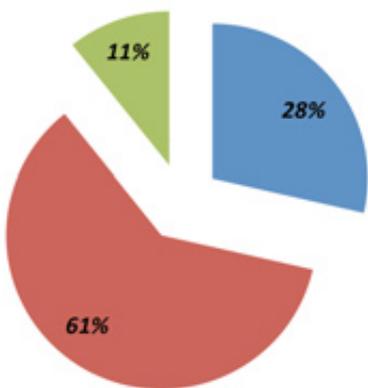
# Revue de presse

Une trentaine d'articles dans la presse locale

**TOUS POSITIFS**

## RÉPARTITION PAR TERRITOIRE

■ Moulins ■ Vichy ■ Montluçon



## LES THÉMATIQUES

- Institutionnel
- Vie des résidences et actions sociales
- Commercialisation (portes ouvertes, forum)
- Réhabilitations, travaux
- Démolitions

Les démolitions et les réhabilitations ont été régulièrement traitées, notamment sur Presles à Cusset, Le Bouzol à Gannat et La Source à Dompierre.

*A noter* : l'organisation de journées portes ouvertes et la participation à un forum.

[www.allier-habitat.fr](http://www.allier-habitat.fr)

Allier Habitat - 15 rue de Villars - CS 50706 - 03007 MOULINS Cedex  
Tél. 04 70 44 47 70 - [accueil@allier-habitat.fr](mailto:accueil@allier-habitat.fr)