



*à l'heure du numérique*



# Sommaire

---

03

Édito

04

Chiffres  
clés

05

Gouvernance  
et organisation  
de l'Office

08

Gestion locative  
et sociale

12

Modernisation  
et entretien  
du patrimoine

18

Développement  
du patrimoine

22

Qualité  
de service

24

Ratios  
financiers

26

Perspectives  
2020



## Créé le 25 avril 1929, Saumur Habitat a fêté en 2019 ses 90 ans,

90 ans d'expérience au service des habitants et des territoires, de réalisations et de projets pour bâtir une ville de Saumur et son agglomération plus durables et plus solidaires, d'actions au quotidien pour améliorer le cadre de vie de ses locataires.

Ancré dans ce territoire saumurois depuis près d'un siècle, Saumur Habitat a grandi et su répondre aux besoins des habitants les plus démunis au gré des évolutions de l'histoire locale et du contexte démographique, économique et social de notre pays, traversant périodiquement des moments de crise et de prospérité.

En ce temps de fin de mandat municipal, c'est le moment de remercier tous les collaborateurs de Saumur Habitat qui ont travaillé chaque jour à accomplir leur mission, dans la diversité de leur métier et compétence. Combinés aux valeurs de l'entreprise, c'est une véritable culture d'entreprise qui s'est forgée au fil des années à Saumur Habitat pour former une identité solide et un savoir-faire reconnu.

C'est aussi l'occasion de remercier tous les administrateurs qui ont participé pendant ce mandat de 6 ans à la définition des orientations politiques de cet office, à la qualité des réflexions sur l'ensemble des dossiers évoqués et à leur assiduité dans les différentes instances décisionnelles.

En 2019, l'Office aura confirmé sa capacité d'entreprendre, de répondre aux problèmes du quotidien, d'être agile sur des dossiers d'envergure et de préparer l'avenir. Présent sur les besoins de construction, sur la réhabilitation de son parc au niveau énergétique, l'Office innove dans les produits proposés en développant de nouvelles structures d'hébergement (EHPAD, Habitat inclusif...), et dans les nouveaux savoirs faire techniques (projet BEPOS, Energysprong...) en réponse aux enjeux environnementaux.

Son développement s'inscrit aussi sur le plan territorial où son rôle d'accompagnateur de projets auprès des communes s'est élargi. Désormais installé dans 22 communes de l'agglomération, l'Office prend place comme premier outil de la politique de l'habitat social de l'Agglomération saumuroise. Il participe aux projets Action Cœur de Ville et Actions Cœur de bourg et se positionne comme opérateur privilégié dans le Programme de Rénovation urbaine n°2 avec ses 20 millions d'euros d'investissement.

Fidèle à sa politique de proximité et son expérience en matière de qualité de service, les résultats de l'enquête de satisfaction en 2019 démontrent que les locataires sont satisfaits de la prestation de service de leur propriétaire avec un taux de satisfaction de près de 89 %, au dessus de la moyenne départementale et régionale.

L'Office a aussi su préparer l'avenir en finalisant son nouveau Plan Stratégique de Patrimoine à 10 ans et sa Convention d'Utilité Sociale qui fixe, avec l'Etat et la Communauté d'Agglomération, la politique patrimoniale, sociale et les enjeux de qualité de service à 6 ans.

Tous ces projets ne peuvent pas aboutir sans une solidité financière et une rigueur de gestion qui assurent la pérennité de l'organisme. Malgré la mise en place de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) imposée par l'Etat, l'Office maintient sur le plan financier un taux d'autofinancement très satisfaisant à hauteur de 12 % en 2019.

Si l'Office dispose d'une stratégie claire et des moyens adéquats pour assumer son développement en toute indépendance, il doit néanmoins se regrouper en raison de sa taille avec d'autres organismes HLM pour répondre à la Loi ELAN. Le Conseil d'Administration a voté en faveur d'un regroupement avec la Société de coordination « Habitat Réuni ». Cette décision vient en réponse à ses objectifs initiaux de préserver l'indépendance de l'Office, de maintenir des valeurs de proximité et de solidarité et de continuer à agir en lien avec les acteurs locaux, collectivités et institutions qui participent au dynamisme du territoire.

Dès que le Conseil Communautaire se sera prononcé, la nouvelle équipe du Conseil d'Administration devra mettre en œuvre le projet de rapprochement et ainsi poursuivre l'avenir de l'Office sans jamais oublier le chemin parcouru au cours de son histoire.

Merci à tous les administrateurs et salariés de Saumur Habitat pour ce mandat et bonne chance à ceux qui prendront la Direction du Conseil d'Administration de cet Office, précieux aux yeux de tous les saumurois et saumuroises.

Bonne lecture.

Le Président

Jean-Michel MARCHAND

Le Directeur Général

Philippe PLAT

# Chiffres clés

## LE PATRIMOINE LOCATIF



**3 683**  
logements dont :

**72%** de collectifs

**91%** situés sur la Ville de Saumur

**48%** classés en quartiers prioritaires des politiques de la Ville



**5** hébergements spécialisés :

**1** résidence étudiante

**2** foyers logements

**1** maison d'accueil spécialisée

**1** résidence sociale



**55** bureaux et commerces



**22** logements mis en service dont :



Total équivalence logements **3 865\***

\*mode de calcul en référence à la loi ELAN.

## VENTE DE LOGEMENT



**4** logements vendus pour **200 000 €**

## ÉCONOMIE LOCALE



**6,5 millions**  
d'euros investis dans l'économie en 2019

## LOCATAIRES



**7%** des habitants de l'Agglomération de Saumur Val de Loire

**23%** des habitants de la Ville de Saumur

**2,1** habitants par logement

## RATIOS FINANCIERS



**17,5 millions**  
d'euros de Chiffre d'Affaires ou produit des activités

Autofinancement d'exploitation :

**1,7 millions** d'euros  
soit **12 %** des loyers

## ORGANISATION

**68** collaborateurs

**23** administrateurs bénévoles

# Gouvernance et organisation de l'Office

## Le Conseil d'Administration et les instances de décision

### ■ Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Saumur Habitat est composé de 23 membres ayant voix délibérative (art. R421.5 du CCH).

#### Composition

13 représentants nommés par la collectivité territoriale de rattachement

6 élus au sein de l'assemblée délibérante,

- Jean-Michel MARCHAND (Président)
- Armel FROGER (Vice-Président)
- Jackie GOULET
- Béatrice GUILLON
- Astrid LELIEVRE
- Gilles TALLUAU

7 personnalités qualifiées dont 2 ayant la qualité d' élu local du ressort de compétence de l'Office (hors Communauté d'Agglomération),

- Jean-Pierre BACHOWICZ
- Anne FAUCOU
- Sylvie GAREL
- Alain GRAVOUEILLE
- Gérard HARROUET
- Cécile LEBRIN
- Christiane PELLETIER

1 membre désigné par la collectivité de rattachement au titre de l'insertion

- Gaëtan BEILLARD

5 membres désignés par les institutions socio-professionnelles

- Joëlle DELAGARDE (UDAF)
- Danièle FLESSATI (CGT)
- Paul GUÉRID (Action Logement)
- Pascal LETORT (CAF)
- Paul NICOLAS (CFDT)

4 représentants des locataires

- Marie-Claire CHUPIN (Association Consommateur Logement et Cadre de Vie)
- Michel GOULU (Association Consommateur Logement et Cadre de Vie)
- Marie-Thérèse MAHOT (Association Consommateur Logement et Cadre de Vie)
- Bernadette BUTY (Association Force Ouvrière Consommateurs)

### Bilan 2019

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 3 reprises.

Les principales décisions concernent :

- L'approbation CUS /PSP
- La politique des loyers 2020
- L'engagement Energiesprong
- L'adaptation de l'intéressement
- La signature ANRU2
- Le regroupement des organismes en débat
- Le renouvellement ligne trésorerie

### ■ Le Bureau du Conseil d'Administration Composition

- Jean-Michel MARCHAND (Président)
- Armel FROGER (Vice-Président)
- Bernadette BUTY
- Sylvie GAREL
- Jackie GOULET
- Béatrice GUILLON
- Gilles TALLUAU

### Bilan 2019

Le Bureau s'est réuni à 6 reprises.

Les principales décisions concernent :

- L'approbation de programmes de construction (Les Rosiers sur Loire, Distré)
- L'approbation VEFA (Gennes Val de Loire, EPONA)
- L'achat de terrains (Forges, Chacé)
- L'approbation programme de réhabilitation (Arbrissel, Violettes A., Clair soleil)
- L'aliénation Quai Comte Lair
- La mise en place vidéo surveillance (Rabelais et Vigneau collectif)
- L'accord sur bilan Abattement TFPB
- L'engagement de 5 expulsions locatives
- Un protocole transactionnel



## Les Commissions

### ■ La Commission d'Appel d'Offre (CAO) et la Commission des marchés

L'Office a conclu **120 marchés** pour un montant de **11,7 millions d'euros**.

**24,40%** ont été attribués à des entreprises de Maine-et-Loire (hors agglomération), **32,61%** ont été attribués à des entreprises de l'Agglomération Saumur Val de Loire et **42,99%** à des entreprises hors Maine-et-Loire.

### ■ La Commission d'Attribution de Logements (CAL)

La CAL s'est réunie 25 fois afin de procéder à l'attribution des logements libérés ou mis en location pour la première fois.

Sur **375** logements présentés, **348** logements ont été attribués par la CAL.

- **80%** auprès des nouveaux entrants et **20%** pour des mutations au sein de Saumur Habitat.  
- **21,6%** en logements individuels et **78,4%** en logements collectifs

### ■ Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Les principaux sujets traités au CCL en 2019 ont concerné :

- la présentation des résultats de l'enquête de satisfaction locataires 2019,
- la présentation du dossier d'abattement de la TFPB en QPV pour l'année 2018,
- l'enquête OPS/SLS au 01/01/2020,
- la politique des loyers 2020,
- la présentation de la plaquette à destination des locataires concernant les nouvelles prestations associées au marché PROXISERVE,
- la mise en œuvre du marché multi services PROXISERVE au 1<sup>er</sup> juillet 2019,
- la présentation de la démarche de Plan stratégique de Patrimoine et de Convention d'utilité sociale (2019-2024).

## zoom



### Recours à l'insertion en 2019

L'OPH Saumur Habitat participe quotidiennement à la création d'emplois via le dispositif des clauses sociales d'insertion qui a bénéficié en 2019 à 59 salariés par la signature de 63 contrats de travail.

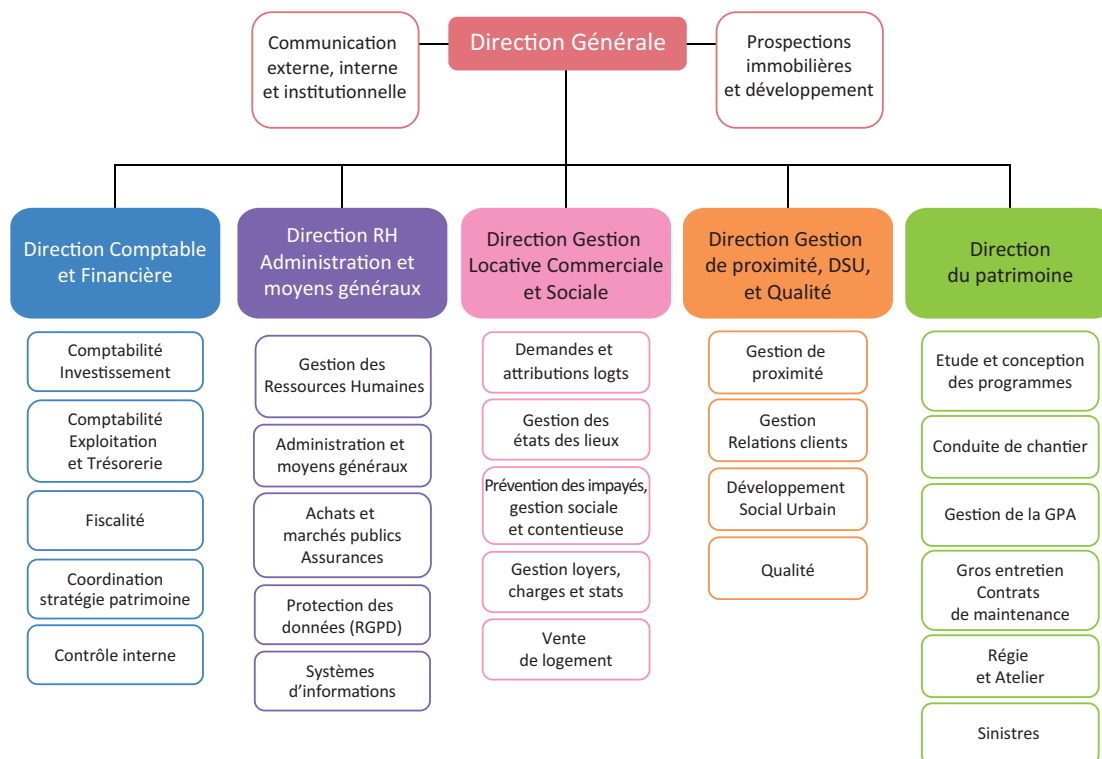
Les marchés clausés par l'OPH Saumur Habitat ont généré près de 22 000 heures de travail dans le cadre des 22 marchés concernés par ce dispositif. **Saumur Habitat est le 2<sup>ème</sup> opérateur de l'Agglomération en volume d'heures d'insertion.**



*Ensemble pour l'emploi !*

## La vie sociale de l'entreprise

### ■ L'organigramme



## ■ Les collaborateurs de Saumur Habitat

Au 31/12/2019, une équipe de  
**68 collaborateurs** dont :

- **44** salariés de droit privé,
- **23** fonctionnaires ou agents publics,
- **1** apprenti,
- **54%** de femmes / **46%** d'hommes.

La moyenne d'âge des salariés est de 46 ans.

## ■ Mise en place d'un nouveau CSE

Le 24 janvier 2019, le Conseil Economique et Social s'est mis en place. Outre le domaine économique et social et la gestion des œuvres sociales et culturelles de l'établissement, le CSE est dorénavant acteur de la prévention des risques au travail au côté de la Direction. Il est consulté sur les points relevant de l'hygiène, la santé et la sécurité au travail. Il est également compétent pour les réclamations individuelles et collectives.

La délégation du personnel est composée :

### Collège 1 : Ouvriers et employés

Titulaires : Yasmina Medjoudj et Thomas Couturier (membres titulaires), Carole Loizeau et Alain Bourneuf (membres suppléants).

### Collège 2 : Techniciens, agents de maîtrise et assimilés, ingénieurs et cadres

Titulaires : Tatiana Quesson et Frédéric Pilon (membres titulaires), Audrey Delaunait et Gwendal Moussion (membres suppléants). Yasmina MEDJOU DJ a été désignée Secrétaire et représentante du CSE au Conseil d'Administration de l'Office avec voix consultative. Frédéric PILON a été désigné Trésorier et référent en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et agissements sexistes.

## ■ Formation troubles psychologiques

Le personnel en lien avec les usagers a suivi une formation sur la détection des situations de crise liées aux troubles psychiques pour mieux les appréhender. Cette action de formation est prioritaire dans la branche des OPH.

## ■ Adaptation des organisations de l'Office

La direction du Patrimoine a été créée le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et regroupe dorénavant les activités de maîtrise d'ouvrage (construction neuve, acquisition-amélioration, réhabilitation, déconstruction) et de maintenance exploitation du patrimoine (gros entretien, contrats de maintenance et exploitation, régie interne).

A cet effet, André DUTOIT devient Directeur du Patrimoine, Ludivine PETRE est désignée Responsable Maintenance Exploitation et Cyril GUERRY prend les fonctions de Chef d'Equipe des espaces-verts.

## ■ Actualisation de la Charte Informatique

La charte informatique a été actualisée et mise en conformité avec le règlement général sur la protection des données (RGPD). Les dispositions relatives au télétravail ont également été intégrées.

## ■ Contrats collectifs frais de Santé et prévoyance

Dans le cadre d'une consultation, un nouveau prestataire "EOVI MCD MUTUELLE" a été sélectionné pour le contrat collectif frais de santé des salariés de l'office à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2020. En revanche, pour le contrat Prévoyance, ALLIANZ COLLECTEAM reste titulaire du contrat.

## ■ Avenant à l'accord d'intéressement

Le 24 juin 2019, un avenant à l'accord d'intéressement a été conclu avec le C.S.E.

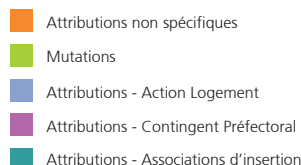
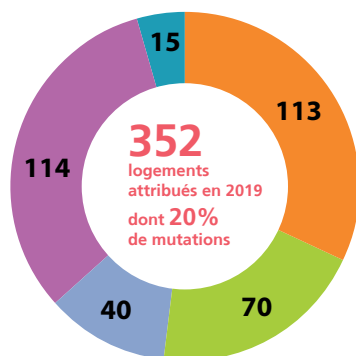
## ■ 90<sup>ème</sup> anniversaire de l'office

À l'occasion de son 90<sup>ème</sup> anniversaire, Saumur Habitat a convié l'ensemble de ses collaborateurs autour d'un cocktail déjeunatoire. Outre une vidéo rétrospective des moments importants de la vie de l'Office depuis sa création, différentes animations ont été réalisées (quizz, studio photos, ...) dans une ambiance conviviale.



! Le 90<sup>ème</sup> anniversaire de l'Office

# Gestion locative et sociale



**Sur les 352 attributions,** 114 attributions ont été réalisées dans le cadre du contingent préfectoral dépassant largement l'objectif initial assigné de 90 (+ 26 %).

70 attributions concernent des mutations classiques dont 7 mutations économiques.

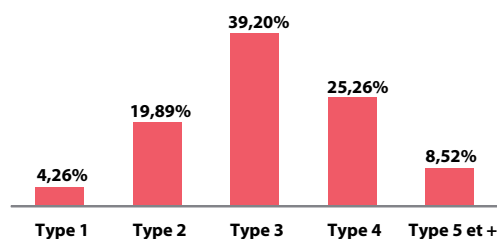
Saumur Habitat a attribué 40 logements à des candidats dont les entreprises cotisent à Action Logement.

**Au 31/12/2019, dans le cadre des différents dispositifs d'hébergement** (ALT, CADA, DIHAL, CHRS, IRMA, Habitat Môme, logement temporaire, logement d'urgence, etc) Saumur Habitat loue 130 logements répartis entre 6 associations d'insertion (IME Le Coteau, ASEA, Abri de la Providence, France Horizon, France Terre d'Asile et Habitat Solidarité) sur l'ensemble de son patrimoine dont 3 conventions en bail glissant.

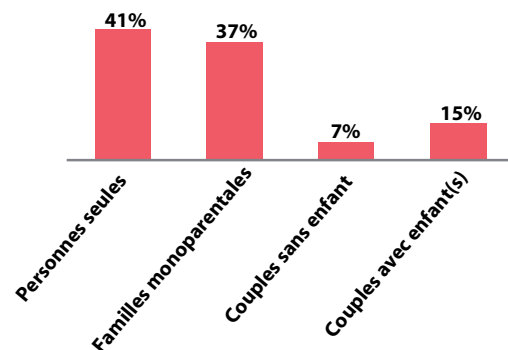
## Les attributions et l'accès au logement

Au 31/12/2019 : Situation du locataire principal du logement excepté les locataires étudiants et les associations.

### Typologie de logement attribué



### La situation familiale des nouveaux locataires

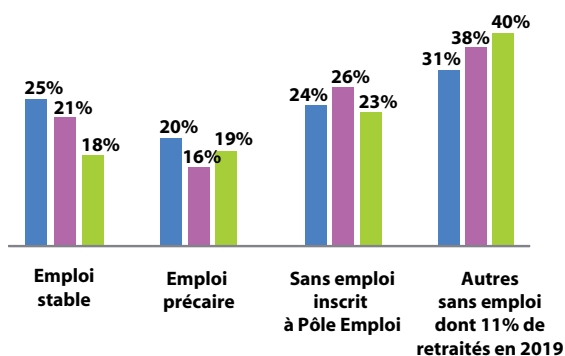


Les tendances sont identiques aux années précédentes, les attributions portent essentiellement sur les logements avec 2 chambres (type 3). Les nouveaux entrants sont principalement des personnes seules ou des familles monoparentales (2/3 des demandeurs). Le taux des personnes seules et familles monoparentales s'est inversé par rapport à l'année 2018 (34% de personnes seules et 42% de familles monoparentales).

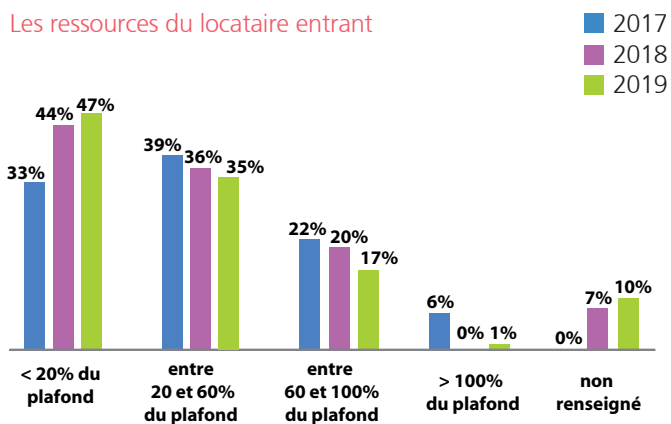




### La situation professionnelle du locataire entrant



### Les ressources du locataire entrant



Le plafond de ressources 2019 (100%) équivaut à un salaire net de **1 910 €** pour une personne seule et de **3 702 €** pour un couple avec deux enfants.

La paupérisation des nouveaux locataires s'accroît par rapport à la situation professionnelle et au niveau des ressources :

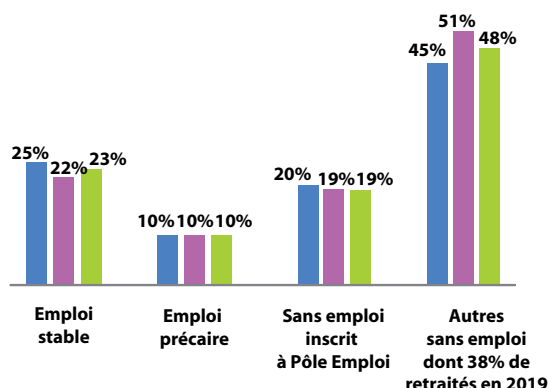
- **La part des emplois stables** diminue de **3%** entre **2019 et 2018**.
- **82% des attributions** concernent des foyers disposant de **ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm, soit 1 145 €** net/mois pour une personne seule.
- **Les minimas sociaux : 35,9%** des locataires entrants perçoivent les minimas sociaux (43,5% en 2018).
- **39% bénéficient d'une aide financière lors de leur entrée dans le logement** pour le paiement de leur dépôt de garantie et/ou le versement de leur 1<sup>er</sup> mois de loyer.

## L'accompagnement social dans le maintien au logement

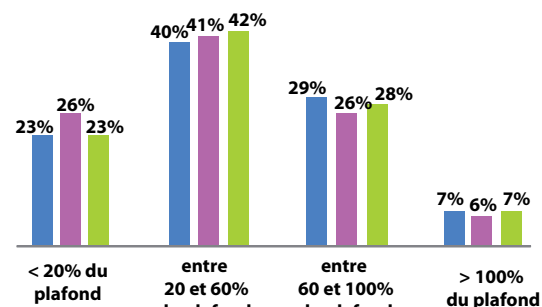
Au 31/12/2019 : Situation du locataire principal du logement excepté les locataires étudiants et les associations.

■ 2017  
■ 2018  
■ 2019

### La situation professionnelle du locataire



### Les ressources



### Le taux d'impayés

Le taux d'impayés sur les loyers et charges quittancés en 2019 est de **3,33%**, soit 557 K€ (requêté au 31 mars 2019), contre 2,70% soit 464 K€ pour l'année 2018.

NB : Le taux d'impayés est calculé sur le quittancement de janvier à novembre 2019 à m+12.

### Le surendettement

**39 locataires** ont déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France en 2019.

Sur l'ensemble du parc, la situation professionnelle et le niveau de ressources sont toujours précaires. Pour pallier les difficultés financières, des aides et des actions de prévention sont mises en place :

#### L'APL

**1 906 locataires**, soit **57%**, sont bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

#### Le FSL Maintien

**28 familles** ont bénéficié d'une aide financière pour payer leur loyer.  
Montant total de l'aide : **19 760 €**.

#### Les plans d'apurement

**179 plans** d'apurement, comprenant les plans amiables, les plans de surendettement et les plans accordés par jugement, ont été signés en 2019.

#### La prévention des expulsions

En 2019, les commissions de Prévention des Expulsions et la CCAPEX ont étudié **101 dossiers de locataires** en situation d'impayés. Parmi eux, **41 dossiers ont été transmis à l'association Habitat Solidarité**, qui assure un suivi plus personnalisé des familles.

Malgré la mise en place de ces accompagnements, des procédures contentieuses ont été engagées :

- 78 commandements de payer ont été délivrés par huissier,
- 60 assignations ont été délivrées,
- 18 jugements d'expulsion ont été délivrés, une expulsion effective réalisée.

## Les loyers et les charges

Conformément à la politique des loyers 2019, votée le 29/10/2018, les loyers ont fait l'objet d'une augmentation de 1,25% pour l'année 2019.

Type	Logement collectif	Logement individuel
Type 1	199 €	204 €
Type 2	266 €	264 €
Type 3	320 €	343 €
Type 4	357 €	415 €
Type 5	414 €	470 €
Type 6	558 €	493 €

Loyers mensuels moyens hors charges au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Le **loyer médian** de Saumur Habitat est de **327,81 €**. À titre de comparaison, le **loyer médian national** des organismes HLM de même catégorie (zone 3) est de **328,05 €** (données DIS Financier 2018 + 1.25% d'augmentation des loyers).

**Les dépenses de charges annuelles en 2019 représentent 1,96 M€** pour l'ensemble du patrimoine.

## Le Supplément de Loyer Solidarité (SLS)

Dans le cadre de l'enquête OPS-SLS au 01/01/2020 confiée à la société imaNaging, 3 389 ménages ont été enquêtés avec un taux de 87% dont 93 % des dossiers étaient complets. 377 non réponses sont enregistrées et 139 dossiers sont incomplets. Au final, 64 dossiers ont nécessité une mise à jour des données dans PREM suite à un changement de situation familiale (décès, mariage, divorce, naissance d'un enfant...).

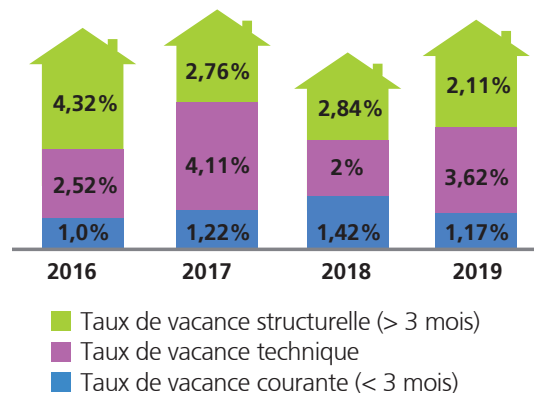
**Bilan du SLS : 39 locataires** (1%) sont en dépassement des plafonds de ressources pour un montant total de **1 210 euros**, soit 31 € en moyenne par locataire concerné.

## La vacance de logements

En 2019, le **taux de vacance total est de 6,9%**, soit 249 logements, dont 76 en vacance structurelle et 130 en vacance technique. **Le taux de vacance commerciale (courante et structurelle) est en baisse de 28 %, soit - 34 logements par rapport à 2018.**

La vacance technique est liée principalement aux 4 programmes suivants :

Penot, Courtoison, Jean de la Brète (en attente de déconstruction) et aux 4 tours Jehan Alain (en attente de réhabilitation - restructuration). Le reste concerne les logements en cours de travaux, les ventes de logement et les procédures successorales.



I Vente I Quartier Les Violettes anciennes

## La vente de logements et locaux d'activités (quai Comte Lair)

Quatre logements conventionnés ont été vendus en 2019 : 4 pavillons vacants aux Violettes anciennes.

La vente de ces 4 logements représente **200 000 €** de recettes pour l'Office soit 50 000 € au logement en moyenne.

Un local d'activité à Quai Comte Lair a été vendu fin 2019 à la Sté CARTIMMO pour un montant de 300 000 €.

## Accueil des migrants

En 2019, l'Office a attribué 5 logements à l'association ASEA, 1 à France Horizon et 4 à France Terre d'Asile pour accueillir des réfugiés dans le cadre du programme national de réinstallation des réfugiés.

# Modernisation et entretien du patrimoine

## Les chiffres clés

### ■ Budget : 6,1 millions d'euros consacrés à la modernisation et à l'entretien du patrimoine :

- 4 098 000 € d'investissements pour les réhabilitations et l'amélioration du parc
- 880 000 € de gros entretien
- 1 185 000 € d'entretien courant

### ■ Âge moyen du patrimoine : 39,3 ans

## Mise en place nouveau contrat Comptage de l'eau et Multiservices

### ■ Comptage de l'eau

Un accord cadre, signé avec l'entreprise OCEA Smart Building, a été notifié le 14 janvier 2019 pour une durée de 10 ans.

Ce présent contrat permet aux locataires de Saumur Habitat de bénéficier d'un suivi et d'une maîtrise de leurs consommations par la télé-relève, ainsi qu'un accès à un portail web locataire.

Dans ce même contexte, l'Office souhaite également individualiser les contrats de fourniture d'eau froide pour les quelques bâtiments d'habitations de son parc immobilier concernés.

### Le marché a pour objet :

- La location, l'entretien et la relève des compteurs d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) et des Compteurs d'Énergie Thermique (CET) sur les bâtiments d'habitation concernés du parc immobilier de Saumur Habitat.
- L'individualisation des contrats de fourniture d'eau pour 558 logements répartis en 11 ensembles immobiliers.



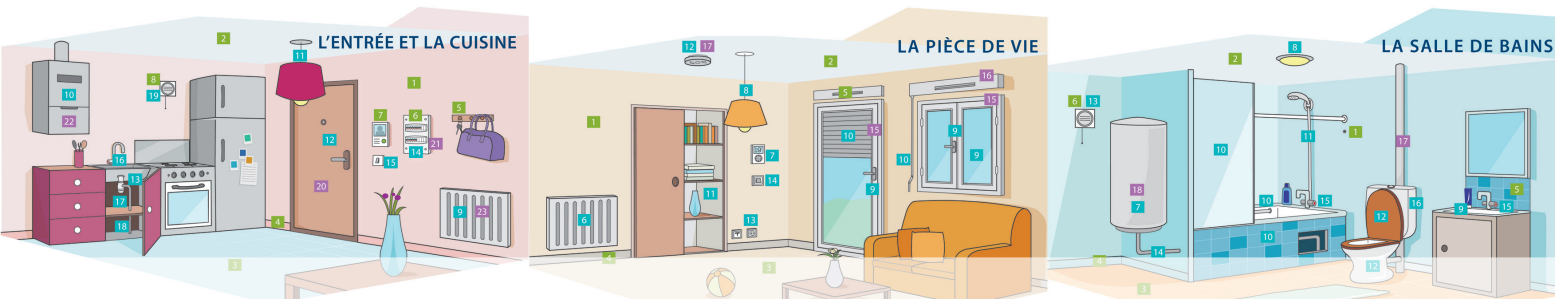
### Les prestations concernent :

#### Le déploiement des compteurs d'Eau Chaude Sanitaire et Compteurs d'Énergie Thermique :

- Renouvellement des compteurs d'Eau Chaude Sanitaire (ECS).
- Installation et le renouvellement de Compteurs d'Énergie Thermique (CET).
- Entretien des compteurs ECS et CET.

#### La conception, le déploiement et la maintenance de l'infrastructure des points de comptage :

- Installation des équipements tels que concentrateurs, antennes...
- Maintenance de ces équipements.
- Transmission semestrielle des fichiers de relève du comptage de l'eau et annuelle des fichiers de relève du comptage lié au chauffage.
- Mise à disposition de SAUMUR HABITAT et de ses locataires concernés d'un portail web.



I Plaquette Multiservices

## ■ Multiservices

Saumur Habitat s'efforce depuis plusieurs années d'améliorer en permanence la qualité des services rendus à ses locataires. A ce titre, Saumur Habitat s'est engagé en 2016 dans la démarche de labellisation Quali'Hlm®, le label qualité de service du mouvement Hlm.

Le 21 septembre 2018, Saumur Habitat et les associations représentatives des locataires C.L.C.V. et A.F.O.C. ont signé un accord collectif relatif à la mise en place d'un contrat de maintenance « Multiservices ».

Le présent marché s'inscrit donc dans cette démarche en permettant aux locataires de Saumur Habitat de bénéficier d'une amélioration du confort et de la sécurité de leurs logements par une visite de contrôle annuelle systématique. Cet accord cadre a donc pour objet l'entretien et le dépannage liés aux prestations multiservices dans les logements et parties communes du parc immobilier de Saumur Habitat.

Celui-ci est à obligation de résultats, l'objectif étant de maintenir en permanence le niveau de performance des équipements et matériels afin d'assurer aux locataires de Saumur Habitat un maintien du niveau de confort et de sécurité de leur logement.

Ainsi, cet accord cadre de multiservice a été notifié le 16 avril 2019 à l'entreprise Proxiserve pour une durée de 6 ans.

### Les prestations concernent :

**L'entretien, les menues réparations et les dépannages en logements et parties communes appelés « poste P2 » liés aux prestations suivantes :**

- Robinetterie - Plomberie - Sanitaire
- Alimentations gaz (logements uniquement)
- VMC
- Electricité
- Menuiseries - Fermetures
- Serrurerie

**Le gros entretien et les remplacements d'équipements en logements et parties communes appelés « poste P3 » liés aux prestations suivantes :**

- Robinetterie - Plomberie - Sanitaire
- VMC
- Menuiseries - Fermetures
- Serrurerie

**La mise à disposition d'un portail informatique permettant la consultation, la recherche et l'export d'informations relatives au suivi des prestations.**





## Signature du PRU2 (programmes retenus)

Après discussions entre la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, porteuse du projet, la Ville de Saumur, l'Etat, Action logement, la CDC et Saumur Habitat, un programme ambitieux de rénovation de l'habitat a été acté. La convention finalisée du Plan de Rénovation Urbaine 2 a été signée le 15 juillet 2019 validant les opérations suivantes de Saumur Habitat :

### Intervention cœur de quartier Chemin Vert

#### Démolition de 121 logements :

- Gay Lussac, 24 logements, pour un montant de 681 147 € dont 496 278 € de subvention ANRU
- 161/179 Schweitzer, 25 logements, pour un montant de 627 519 € dont 468 015 € de subvention ANRU
- 109/125 Schweitzer, 72 logements, pour un montant de 1 386 949 € dont 1 386 949 € de subvention ANRU

#### Réhabilitation/ restructuration lourde : 146 logements

- Gay Lussac, 110 logements pour un montant de 6 156 883 € dont 449 716 € de subvention ANRU
- Bat. 955/991 Schweitzer, 36 logements, pour un montant de 2 208 462 € dont 164 769 € de subvention ANRU

#### Requalification énergétique : 30 logements

- VP Brunel, 30 logements, pour un montant de 1 485 000€ dont 105 000€ de subvention ANRU

#### Résidentialisation : 140 logements

- Gay Lussac, 110 logements, pour un montant de 605 000€ dont 220 000€ de subvention ANRU
- VP Brunel, 30 logements, pour un montant de 134 200€ dont 48 800€ de subvention ANRU

### Intervention cœur de quartier « Hauts Quartiers »

#### Réhabilitation/restructuration lourde : 72 Logements

- Jehan Alain, 72 logements, pour un montant de 3 905 911€ dont 283 082 de subvention ANRU

#### Intervention hors QPV

- Reconstitution d'une offre de 20 logements
- 12 logements PLAi et 8 logements PLUS pour un montant de 2 640 000 dont 93 600 € de subvention ANRU

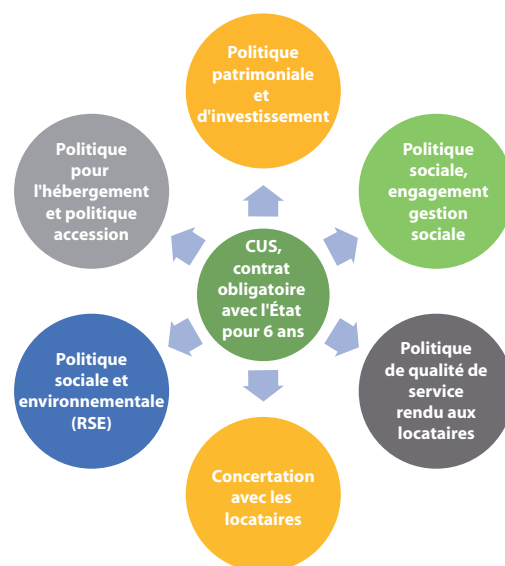
## Convention d'Utilité Sociale / Plan Stratégique de Patrimoine

### ■ La Convention d'Utilité Sociale

Après avoir réalisé une 1<sup>ère</sup> Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2011-2016, Saumur Habitat a réalisé la 2<sup>ème</sup> CUS 2019-2025 pour une période de 6 ans, entre l'Etat et l'OPH Saumur Habitat. La CUS de Saumur Habitat définit la politique patrimoniale et d'investissement, la politique sociale et les engagements en matière de gestion sociale, et la politique de qualité du service rendu aux locataires.

La CUS est établie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actualisé et tient compte du programme local de l'habitat de l'Agglomération révisé.

Pour chaque volet de la politique de l'organisme, la CUS pose le principe d'engagements et d'objectifs pour les 6 années à venir. Des indicateurs sont utilisés pour mesurer ces engagements et l'atteinte de ces objectifs.





I PSP - Plan Stratégique de Patrimoine

## ■ Le Plan Stratégique de Patrimoine

Un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) a pour objectif de définir des ambitions stratégiques et d'en mesurer les effets, tant sur le plan des moyens humains, de la qualité du service rendu que sur le plan de la contrainte financière liée à la taille du projet.

En 2014, Saumur Habitat adoptait son 2<sup>nd</sup> Plan Stratégique de Patrimoine 2013-2022.

La réglementation préalable à l'élaboration de la nouvelle Convention d'Utilité Sociale a rendu obligatoire à tous les bailleurs l'élaboration d'un nouveau PSP lorsque le précédent ne couvrait pas la période CUS 2019-2025. Dans ce cadre, Saumur Habitat a initié en 2017 la définition de son futur PSP 2018-2027. Le PSP est l'outil majeur d'arbitrage et d'aide à la décision sur le devenir du parc locatif. Il formalise les politiques stratégiques déclinées dans les interventions sur le patrimoine de Saumur Habitat.

## Energysprong

L'association régionale de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire a mis en place une étude sur une démarche innovante de mutualisation des réhabilitations énergétiques du parc énergivore des bailleurs de la Région : **EnergySprong**

L'ambition est d'engager un véritable changement d'échelle de la rénovation énergétique des logements en alignant les intérêts des acteurs de tout l'écosystème. L'objectif est de massifier la rénovation, sans néanmoins l'uniformiser, et ce avec des critères de performance élevés.

Cette démarche vise à soutenir une dynamique de déploiement à grande échelle de rénovations énergétiques à énergie zéro en offrant un bouclier énergétique aux locataires les préservant durablement de la hausse des prix de l'énergie.

Pour atteindre cet objectif, les rénovations EnergySprong devront :

Avoir un objectif de performance très élevé : énergie 0 ou proche lorsque techniquement complexe

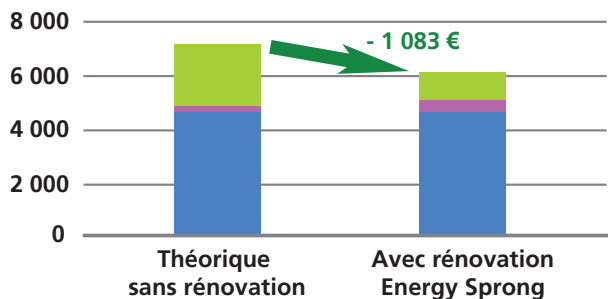
Etre garanties sur le temps long dans le cadre d'un contrat de performance énergétique

Permettre un usage défini comme « normal et confortable »

(21°C à l'intérieur des logements et 45 min d'eau chaude par jour)

## Bilan pour le locataire :

Coût annuel moyen à la charge de l'occupant sur 30 ans



**Ainsi, l'étude a fait ressortir les programmes suivants qui ont donc été inscrits dans la démarche :**

- Saumur - Le Petit Souper, 1 logement
- Chacé 1 - Résidence Jardins, 15 logements
- Saumur - Les Vignes, 56 logements
- Varennes - Résidence de la Paix, 5 logements
- Epieds - Les Marronniers, 5 logements
- Varennes - La Maréchalerie 2, 11 logements

## Les travaux de réhabilitations et démolitions

### ■ Livraison réhabilitation

#### La sagesse

La réhabilitation de cet ensemble immobilier, constitué de 49 logements individuels, a été livrée en février 2019.

Les menuiseries extérieures ont été remplacées avec mise en place de volets roulants électriques en remplacement des volets battants existants ; la porte d'entrée comme celle du garage ont elles aussi été remplacées dans le cadre de ces travaux.

Concernant le chauffage : des chaudières à condensation plus économe en énergies que les chaudières en place ont été installées, la VMC a été remplacée par une VMC hygroréglable permettant un meilleur confort et les robinets thermostatiques ont été mis en place sur les radiateurs.

Les salles de bains ont été réaménagées : remplacement des baignoires par des douches, remplacement des lavabos par lavabo autoportant et meuble, et remplacement des WC.

La mise en sécurité des installations électriques a été réalisée avec la mise en place de prises de courant au niveau des plans de travail des cuisine et création du Réseau VDI (Voix Données Image) permettant une utilisation optimale des réseaux dans le logement.

**Coût de l'opération : 1 414 253 € TTC**  
soit presque 29k € TTC/logt

#### La résidence Bouju

La réhabilitation de cet ensemble constitué de 12 logements collectifs a été livrée en juin 2019. Au vu de la dégradation des enduits existants, le pelage de celui-ci a été réalisé avec la remise en place d'un enduit renforcé.

L'isolation des combles et des caves a été effectuée afin d'améliorer le confort thermique. Les réseaux d'eau froides ont été remplacés dans les parties communes.

Concernant l'accessibilité du bâtiment, une rampe d'accès a été créée, ainsi qu'une place de parking « handicapé ». L'éclairage extérieur a quant à lui été amélioré.

Dans chaque logement, les portes palières, tout comme les menuiseries des cuisines, ont été remplacées.

Concernant le chauffage : des chaudières à condensation plus économe en énergies que les chaudières en place ont été installées, la VMC a été remplacée par une VMC hygroréglable permettant un meilleur confort et les robinets thermostatiques ont été mis en place sur les radiateurs.

Les salles de bains ont été réaménagées : remplacement des baignoires par des douches, remplacement des lavabos par lavabo autoportant et meuble et remplacement des WC.

**Coût de l'opération : 405 443 € TTC**  
soit presque 34k € TTC/logt

#### Villebernier 1

La réhabilitation de cet ensemble immobilier, constitué de 6 logements individuels, a été livrée en septembre 2019.

Les menuiseries extérieures ont été remplacées avec la mise en place de volets roulants électriques ; les porte d'entrée, du cellier et du garage ont elles aussi été remplacées dans le cadre de ces travaux.

Le renforcement de l'isolation des murs a été renforcé par le remplacement de l'isolation en doublage de la façade arrière (séjour, cuisine, chambre) et la mise en place d'un doublage intérieur des garages (cellier, WC, escalier).

Concernant le chauffage : des pompes à chaleur plus économe en énergies que les radiateurs existants ont été installées, la VMC a été remplacée par une VMC hygroréglable permettant un meilleur confort.

Les salles de bains ont été réaménagées : remplacement des baignoires par des douches, remplacement des lavabos par lavabo autoportant et meuble et remplacement des WC.

La mise en sécurité des installations électriques a été réalisée avec mise en place de prises de courant au niveau des plans de travail des cuisine et création du Réseau VDI (Voix Données Image) permettant une utilisation optimale des réseaux dans le logement.

**Coût de l'opération : 396 011 € TTC**  
soit 66k € TTC/logt



I Livraison réhabilitations - La résidence Bouju

### ■ Réhabilitations à venir

Les études qui se sont poursuivies en 2019 :

- **Le programme Violettes anciennes**, composé de 85 logements (45 individuels et 40 semi-collectifs) pour un montant de 28k € TTC/logt
- **Le programme Waldeck Rousseau**, composé de 7 logements collectifs pour un montant de 33k € TTC/logt
- **Le programme Roi René**, composé de 12 logements collectifs pour un montant de 38k € TTC/logt

Les études qui ont démarré en 2019 :

- **Le programme Jehan Alain**, composé de 72 logements collectifs pour un montant de 54k € TTC/logt
- **Le Programme Arbrissel**, composé de 13 logements individuels pour un montant de 46k € TTC/logt

### ■ Démolitions

En 2019, le relogement des programmes Penot (12 logements) et Courtoison (22 logements) s'est poursuivi afin de réaliser les opérations de démolitions reconstruction de ce patrimoine obsolète au vu des très faibles surfaces de ces logements et de son implantation urbaine sans recul avec la rue.

## Les contreparties financières obtenues en 2019 grâce aux améliorations énergétiques du patrimoine

### ■ Exonération de la taxe foncière

Les dégrèvements de taxe foncière sont calculés à hauteur de 25% du montant des travaux d'économies d'énergie. En 2019, l'Office a obtenu 142 184 € de dégrèvement pour ces travaux énergétiques.

### Les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)

Dans le cadre de la démarche interrégionale de mutualisation des CEE, Saumur Habitat a déposé 51,65 millions de kWhcumac et a perçu 248 484,97 € TTC en 2019.



# Développement du patrimoine

L'Office poursuit le développement de son patrimoine par des opérations diversifiées dans le neuf et dans l'ancien sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération.



## La preuve par Sept Galeries saumuroises

### ■ 8 logements

Les études de faisabilité pour la réhabilitation de la galerie saumuroise, bâtiment emblématique du centre-ville de Saumur, se sont poursuivies en 2019, en partenariat avec la Preuve Par 7, dans le cadre d'une expérimentation nationale sur une dizaine de sites remarquables ou atypiques sous la direction de M. Patrick Bouchain, scénographe et lauréat du 1<sup>er</sup> prix de l'urbanisme 2019.

Une convention d'occupation provisoire a été signée avec le groupe Duthoo, propriétaire du bâtiment, et Saumur Habitat. Le lieu a été utilisé pour des rencontres, et notamment le workshop de 11 architectes, dans le cadre de leur formation d'architectes du patrimoine (programme Cœur de Ville).

## Livraisons

### ■ Les livraisons

**34 rue du Temple à Saumur**  
acquisition amélioration de  
12 logements collectifs,  
livrés en avril 2019.  
**Coût de l'opération : 922 342 €**



**Presbytère  
de St-Martin-de-la-Place**  
acquisition amélioration de  
5 logements collectifs, livrés en  
février 2019.  
**Coût de l'opération : 571 742 €**



**Vernantes Les Bleuets**  
VEFA de 5 logements individuels,  
livré en juillet 2019.  
**Coût de l'opération : 625 100€**





## ■ Les programmes en cours de chantier

Nature des travaux	Groupe concerné	Nb de logts	Typologie Indiv /coll	Fin des travaux	Coût TTC
VEFA	Résidence EPONA - Saumur	22	collectif	juillet 2020	2 359 172 €
Construction	La Marsonnière - Forges	4	individuel	juin 2020	522 569 €
Acquisition-amélioration	Ancienne école Marcel Pagnol Saumur - St-Lambert-des-Levées	4	collectif	octobre 2020	409 209 €
Construction	Ancienne école Marcel Pagnol Saumur - St-Lambert-des-Levées	9	individuel	octobre 2020	1 548 137 €
Construction	Rues Des Erables et Chemin des Peuple-raies - Chacé	6	individuel	juillet 2020	150 576 €
Acquisition-amélioration	Rue De Gaure - Varennes	2	individuel	mai 2020	341 526 €
Acquisition-amélioration	Ancien Presbytere - Villebernier	4	individuel	septembre 2020	565 570 €
Restructuration	Dacier (Ex. Cab. Dentaire) - Saumur	2	collectif	mai 2020	101 177 €
Restructuration	La Poterne - Saumur - St-Hilaire-St-Florent	5	collectif	mai 2020	347 451 €
Construction	Villa Bleue - Saumur - St-Hilaire-St-Florent	6	individuel	septembre 2020	880 541 €
Construction	Rue Jean De La Fontaine - Vivy	21	individuel	juin 2020	2 688 993 €
Acquisition-amélioration	Rue De Neuillé - Vivy	1	individuel	juin 2020	157 939 €
VEFA	Les Plantes - St-Cyr-En-Bourg	5	individuel	septembre 2020	653 949 €



I Marcel Pagnol  
Saumur - St-Lambert-des-Levées



I Résidence EPONA - Saumur

## ■ À l'étude

Nature des travaux	Groupe concerné	Nb de logts	Typologie Indiv /coll	Début des travaux	Coût TTC
Acquisition-amélioration	Rue Du Docteur Assier - Longué	3	individuel	septembre 2020	406 417 €
Restructuration	Courtoison - Saumur	12	individuel	juin 2020	1 109 359 €
Démolition - Reconstruction	Penot - Saumur - Bagneux	13	semi-collectif	juin 2020	1 371 965 €
Construction	Clos Davy - St-Georges-sur-Layon	7	individuel	septembre 2020	857 446 €
Acquisition-amélioration	Clos St Just - Les-Verchers-sur-Layon	7	2 collectifs 5 individuels	septembre 2020	788 748 €
Acquisition-amélioration	Résidence Anne Dacier - Saumur	9	collectif	juin 2020	936 155 €



I Penot - Saumur / Bagneux



I Clos Davy - St-Georges-sur-Layon

## Action Cœur de Ville et cœur de bourg (opérations menées)

### ■ Action cœur de ville Saumur

**Le programme action cœur de ville vise à :**

- faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales,
- inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes,
  - favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

Après travail conjoint avec la ville de Saumur, porteur du projet, deux opérations de logement pour Saumur Habitat sont concernées en 2019 :

#### - Résidence Anne Dacier

situé en plein centre-ville au 30 rue Dacier

#### - Courtoison situé sur l'île de Millocheau

à toute proximité de l'école mais aussi des commerces et service.



I Résidence Anne Dacier - Saumur



I Les Verchers-sur-Layon

### ■ Action cœur de Bourg

Courant 2017, une étude d'urbanisme a été menée à l'échelle du centre-bourg de la commune des Verchers-sur-Layon.

L'îlot Richardin a été identifié comme secteur prioritaire du fait de sa localisation centrale mais aussi de son état de dégradation avancé. Il s'agit d'une emprise partiellement bâtie appartenant entièrement à la commune.

La collectivité a contacté Saumur Habitat afin de proposer le portage de l'opération. Le projet du clos St-Just est en cours d'étude pour l'acquisition et l'amélioration de 7 logements en plein cœur de cette commune.

Saumur Habitat s'associe autant que possible pour accompagner les communes de son territoire dans la reconquête de ses centres-bourgs.

Par exemple, à St-Martin-de-la-Place et à Villebernier en restructurant leurs presbytères, mais aussi en accompagnant les communes qui sollicitent l'Office lors d'études de revitalisation.

## EHPAD

### Construction de 2 EHPAD :

#### ■ Construction d'un EHPAD de 80 places sur le site rue Emmanuel Clairefond à Saumur après démolition des 62 logements pour le CCAS de la ville de Saumur

L'ARS (Agence Régionale de la Santé) et le Conseil Départemental de Maine-et-Loire ont notifié, par courrier en date du 17 septembre 2018, leur accord pour la création de 19 places d'hébergement supplémentaires sur sollicitation de la ville de Saumur. Ces 19 places s'ajoutent aux 61 places transférées de l'EHPAD de la Sagesse situé en zone inondable.

Il sera également adjoint au programme de l'EHPAD, une résidence sociale de 9 logements pour l'ADAPEI, ainsi qu'une autre résidence sociale de 14 logements.

Le marché de conception réalisation a été notifié début 2019 à l'entreprise Boutillet.

Après mises au point du projet, notamment du fait de la nouvelle réglementation AVAP, le permis de construire a été déposé en juillet 2019.

**La livraison est prévue en 2022.**

#### ■ Construction d'un EHPAD de 84 places sur le site des Aubrières à Saint-Hilaire Saint Florent pour le compte de l'association de l'Abbaye

Dans le cadre de l'appel à projets de l'Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire et du Conseil départemental de Maine et Loire, la Résidence de Retraite de l'Abbaye a reçu l'autorisation d'augmenter sa capacité de 65 places à 84 places .

Il est ainsi envisagé la construction d'un EHPAD de 84 places sur le site dit des Aubrières à St-Hilaire-St-Florent en remplacement de celui existant.

Le marché de conception réalisation a été notifié début 2019 à l'entreprise Rousseau.

Après mises au point du projet, notamment du fait des nouvelles règles d'urbanisme, le permis de construire a été déposé fin 2019.

**La livraison est prévue en 2022.**

# Qualité de service

## ■ Les interventions d'entretien courant et le traitement des demandes des locataires

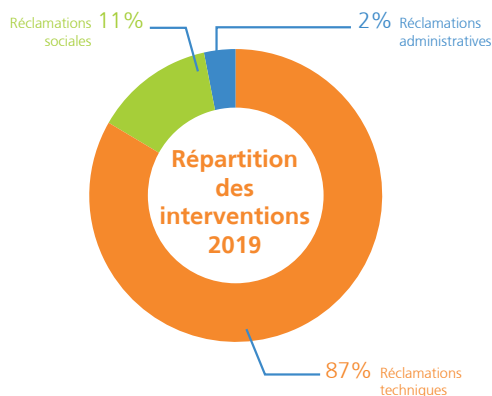
L'équipe de Gestion de Proximité de Saumur Habitat assure l'entretien courant du patrimoine par :

- les veilles de patrimoine technique et social,
- le suivi et le contrôle des prestations de nettoyage des parties communes,
- les commandes d'interventions auprès des entreprises ou de l'Atelier interne,
- le traitement des demandes techniques, administratives et sociales des locataires.

En 2019, pour assurer l'entretien, la sécurité et la qualité de son patrimoine, Saumur Habitat a enregistré, suivi et traité près de **5 400 interventions** (+ 4 % par rapport à 2018) :

- Demandes d'interventions techniques : 87%
- Demandes d'interventions sociales : 11%
- Demandes administratives : 2%

Pour répondre à ces demandes techniques, **2 400 interventions** ont été réalisées : **29%** par l'Office et **71%** par des entreprises locales.



### Les demandes des locataires en 2019 :

Parmi ces 5 400 interventions, **61%** ont pour origine une demande de locataire :

- Demandes d'**interventions techniques** : 2 800,
- Demandes **administratives** : 120
- Demandes pour **trouble de voisinage** : 400

## ■ Bilan du numéro unique - demandes techniques des locataires

En 2019, sur le Numéro Unique dédié aux demandes techniques des locataires, l'Office reçoit en moyenne 598 appels /mois, soit 30 appels par jour ouvrable.

- Le taux de réponse aux appels entrants est de **88%**, soit 4,4 appels sont décrochés sur 5 appels reçus.
- La durée moyenne d'un appel est de **2,40 minutes**.

## ■ Suppression avis d'échéance

Suite à la mise en œuvre du portail locataires au 1<sup>er</sup> semestre 2019, l'Office a pris la décision de dématérialiser les avis d'échéance mensuels. Depuis octobre 2019, l'ensemble des locataires peuvent consulter leur avis d'échéance en créant leur espace locataire sur le portail locataire à partir de leur ordinateur ou téléphone portable. Les services gestion locative et proximité accompagnent les locataires dans cette démarche soit sur rendez-vous au siège de l'Office, soit par téléphone. Grâce à ce service, ils peuvent également accéder à de nombreux autres services en ligne tels que faire une réclamation technique, éditer leur quittance de loyer, informer d'un changement de situation familiale, ...



I Le Portail locataire

### ■ Fermeture guichet encaissement

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2019, le guichet encaissement est définitivement fermé. L'Office a pris cette décision afin d'optimiser et de sécuriser les transferts de fonds. Les personnes acquittant leur loyer en espèces ont obligatoirement opté pour un nouveau mode de paiement tel que le prélèvement, le virement ou le paiement par chèque. Le service social et contentieux était à disposition des locataires qui souhaitaient être accompagnés dans le choix de leur nouveau mode de paiement ou pour toute autre question.

### ■ Un nouveau Médiateur pour favoriser la tranquillité des locataires et le lien social dans les quartiers

Saumur Habitat a recruté un nouveau Médiateur en Mars 2019.

Le contrat de location impose au bailleur de faire respecter le règlement intérieur. Les troubles de voisinages sont l'une des premières sources de conflits dans la vie collective.

Ainsi, Le rôle du **Médiateur tranquillité-sécurité** est de prévenir et de résoudre ces troubles : bruit et conflit de voisinage, incivilités, nuisances d'animaux, dégradations volontaires, ...

Il assure la démarche amiable, la sensibilisation au respect du cadre de vie, et le cas échéant la démarche contentieuse, voire judiciaire en dernier recours.

Le Médiateur travaille en collaboration avec les partenaires associatifs et institutionnels locaux, et les services de polices.

Enfin, le Médiateur intervient également en appui des personnels de Saumur Habitat afin de prévenir et traiter les situations d'agressivité.

### ■ Enquête de satisfaction

Connaître votre satisfaction et améliorer nos actions

L'enquête triennale :

**88,5% de locataires satisfaits**

Depuis 2004, Saumur Habitat mesure tous les 3 ans, la satisfaction des locataires dans le cadre d'une démarche commune orchestrée par l'USH des Pays de la Loire.

En 2019, 22 bailleurs participent à cette démarche régionale. L'objectif des enquêtes : évaluer la qualité du service rendu et ainsi mieux comprendre les attentes et les besoins des locataires pour adapter les actions des organismes sur le parc de logement mais aussi sur les services à apporter aux habitants.

Le questionnaire de Saumur Habitat, composé de 53 questions, a été administré par téléphone par le cabinet "Règles de 3" auprès d'un échantillon représentatif de 369 locataires.



# Ratios financiers

**Le chiffre d'affaire 2019 est de 17 566 866 €**

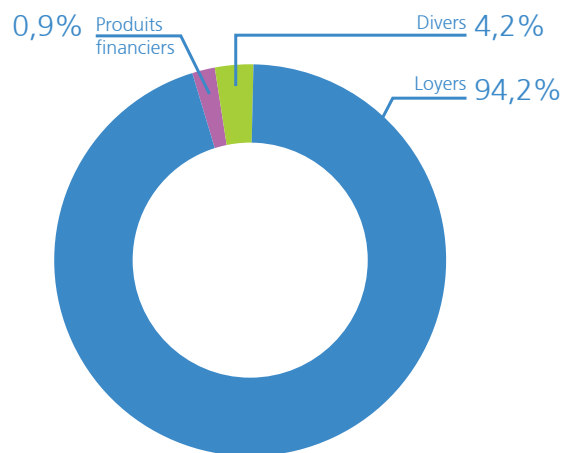
Le Chiffre d'Affaires est très légèrement supérieur par rapport à 2018 (+ 1%). Ce chiffre d'affaires progresse suite à l'augmentation annuelle des loyers et la livraison des logements en 2019. Il reste néanmoins fortement pénalisé comme en 2018 par la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS) à hauteur de - 640 k€ en 2019 qui est déduite du loyer des locataires en compensation de la baisse des APL.

## Les recettes

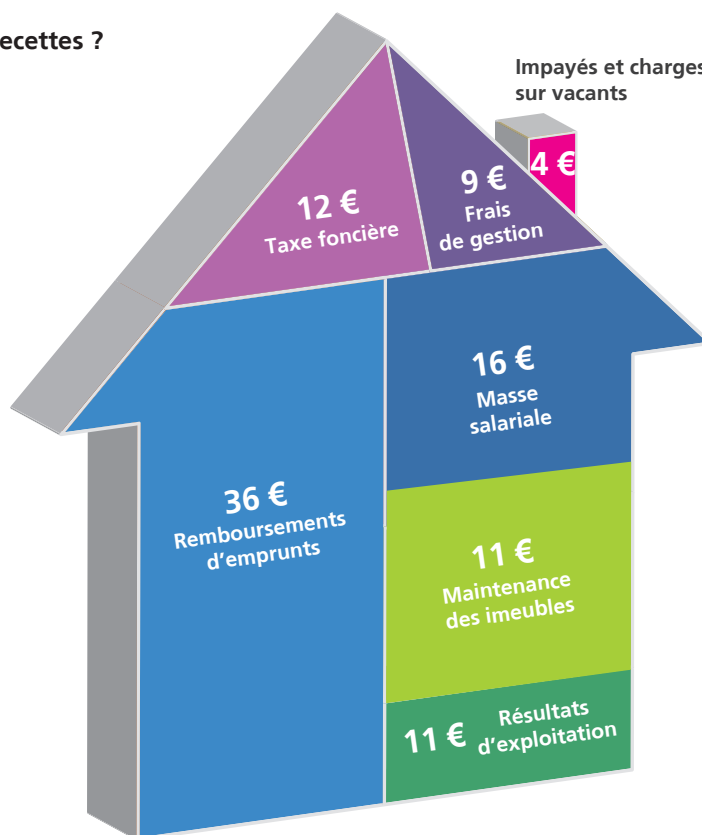
**Le montant des recettes s'élève à 15,3 millions €**

### ■ Les loyers

représentent 94,2% des recettes soit 14,42 millions d'euros.

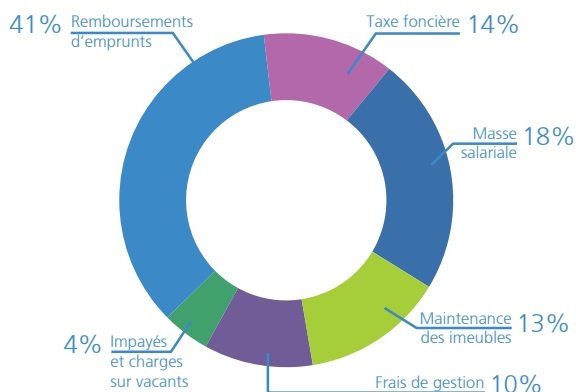


### ■ Que finance 100 € de recettes ?



## Les dépenses

■ **Les charges** représentent 13,6 millions d'euros.



■ **L'investissement**

est de 6 546 569 €, dont 98,24% concernent le patrimoine locatif.

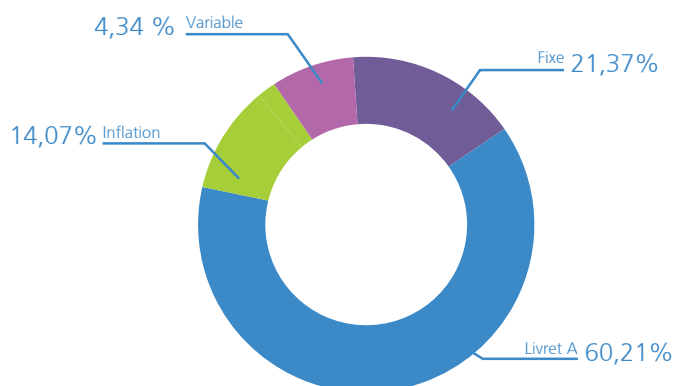
## L'activité 2019

### ■ Prévisionnel financier Long Terme

Pour conforter la stratégie de développement de Saumur Habitat présentée dans la nouvelle CUS et son PSP, un nouveau prévisionnel financier a été finalisé pour la période 2019-2028. Ce business Plan est établi conformément aux hypothèses préconisées par la Fédération des offices, la CGLLS et la Caisse des Dépôts.

### ■ Focus sur l'état de la dette

À fin 2019, l'encours de la dette de Saumur Habitat atteint 93,7 M €. Les 21% d'encours à taux fixe et la diversification des indices limitent le risque lié à une hausse éventuelle du livret A. Le taux d'intérêt moyen constaté en 2019 est de 1,48%, soit 0,04% (4 points de base) de plus que l'année précédente. Cette légère hausse est principalement liée à l'augmentation des prêts indexés sur l'inflation. 77% de la dette est contractée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, principal émetteur de prêts conventionnés. Saumur Habitat ne détient aucun emprunt à risques.



# Perspectives 2020

## ■ Gestion de crise : COVID 2019 et Plan de continuité des activités

Les perspectives 2020 de l'Office seront inévitablement bouleversées par l'impact de cette pandémie mondiale totalement imprévue fin 2019. Il est encore difficile de mesurer l'impact d'une telle crise sanitaire, économique et sociale provoquée par l'arrêt total de toutes activités pendant près de 2 mois.

Si un Plan de Continuité des activités de l'Office a pu être mis en place pour préserver la viabilité économique de l'Office et son rôle social, il est encore difficile de mesurer les conséquences sur nos locataires, sur les entreprises qui accompagnent l'Office dans la gestion du patrimoine et sur les moyens financiers dont nous disposerons pour mener à bien l'ensemble des opérations engagées. Une surveillance accrue de la solvabilité des locataires sera menée pour éviter le dérapage des impayés de loyer, une gestion budgétaire encore plus rigoureuse que d'habitude sera assurée pour préserver les équilibres à court et moyen terme et un accompagnement de nos entreprises sera nécessaire pour les aider à reprendre leurs activités (soutien dans les appels d'offres notamment). Si l'Office a su répondre par son organisation à risque imprévu dans le cadre de son Plan de Continuité d'Activités pendant la période de confinement, il devra être extrêmement vigilant aux effets subséquents qui surviendront et sur le moyen/long terme.

## ■ Regroupement des organismes

La Loi ELAN a fixé l'obligation pour tout organisme de logement social gérant moins de 12 000 logements de rejoindre un groupe avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le Conseil d'Administration de l'Office a pris position le 16 décembre 2019 pour rejoindre la future Sté de coordination « Habitat Réuni ». Il reste au Conseil Communautaire de l'Agglomération de Saumur à se prononcer sur ce sujet. Le Président de l'Office, et Président de l'agglomération, a souhaité que cette décision soit prise par la nouvelle assemblée de l'Agglomération renouvelée après les élections municipales en 2020. Le calendrier risque d'être bouleversé en raison du report des élections municipales suite aux événements liés au COVID 19.

## ■ Audit de vérification Quali'Hlm®

### La labellisation Quali'Hlm® de Saumur Habitat

Engagé depuis 2016 dans la démarche de Labellisation, le label Quali'Hlm® a été octroyé à Saumur Habitat par le comité de labellisation le 25/09/2018, après l'audit de mise en œuvre réalisé par l'auditeur agréé, Charles Gouon Conseil, en juin 2018.

En mars 2020, un Audit de vérification devra être réalisé par l'auditeur pour évaluer l'efficacité des plans d'actions d'amélioration. Le maintien du label sera lié au résultat de cet audit.

## ■ Les Différentes mesures qui impacteront la Commission d'Attribution Logement dès 2020 :

### Révision du contingent préfectoral 2020 - 2022

La mise en œuvre du plan logement d'abord, la déclinaison locale de la loi Egalité et citoyenneté, puis la loi ELAN, ainsi que les différentes instructions gouvernementales portant sur les publics spécifiques, conduisent les services de l'Etat des Pays de la Loire à faire évoluer le dispositif de hiérarchisation des publics prioritaires en accord avec les bailleurs sociaux.

C'est ainsi que 4 nouvelles catégories de publics prioritaires ont été définies :

- Des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation
- Des ménages victimes de violences
- Des bénéficiaires de la protection internationale (BPI)
- Des sortants d'hébergement

Il conviendra donc de décliner le profil des ménages de ces 4 catégories, d'identifier leur priorité (priorité 1,2,3, etc), de hiérarchiser dans un ordre décroissant les publics les plus prioritaires des 4 catégories et de fixer des objectifs annuels de relogement par bailleur.

### Cotation des demandes de logement (loi ELAN)

D'ici le 31 décembre 2021, l'EPCI tenu de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat et ayant au moins un QPV, doit mettre en place un dispositif de cotation qui sera porté à la connaissance du public. Cette cotation consiste à

attribuer une note aux demandeurs de logement social, selon des critères de pondérations préétablies, portant sur la situation du ménage rapportée à un logement donné ou à une catégorie de logement.

L'agglomération Saumur Val de Loire est concernée par ce dispositif de cotation.

### **Gestion en flux des réservations de logement dans le parc de Saumur Habitat**

L'objectif de la loi ELAN est de mettre en œuvre une gestion en flux annuel des contingents des différents réservataires, portant sur un nombre d'attributions et non sur une détermination physique des logements.

La finalité est de permettre davantage de possibilités d'attribution pour les réservataires.

Les conventions de réservation actuelles devront, si nécessaire, être en conformité dans les 3 ans qui suivent la parution de la loi, soit au plus tard au 24.11.2021.

### **CALEOL (loi ELAN)**

La loi ELAN modifie la dénomination de la CAL qui devient CALEOL (Commission d'Attribution Logement et d'Examen d'Occupation des Logements) avec une mission complémentaire consistant à examiner la situation des locataires tous les 3 ans à compter de la signature du contrat de location si les locataires sont dans les situations listées à l'article 109 de la Loi (sur occupation, sous occupation, situation de handicap dépassement des plafonds de ressources).

Cette disposition ne s'applique que dans certaines zones dites « tendues » (A bis, A et B1) définies par décret en Conseil d'Etat. Ce dispositif ne s'applique pas encore à la ville de Saumur.

La ville d'Angers est concernée.

Suite aux évolutions réglementaires de la loi ELAN et à l'impact du COVID 19 faisant émerger le besoin d'organiser cette Commission par voie dématérialisée, il sera nécessaire d'actualiser la politique d'attribution ainsi que le règlement intérieur de la Commission d'Attribution Logement et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) et de les présenter pour délibération au Conseil d'Administration.

### **■ Dématérialisation totale des factures : Portail Chorus Pro**

Chorus Pro est la solution qui permet le dépôt, la réception et la transmission des factures électroniques à l'ensemble des acteurs publics.

Après la première phase du processus de dématérialisation des factures initié en 2017 auprès des grandes entreprises de plus de 500 salariés, c'est l'ensemble des fournisseurs de la sphère publique (y compris les TPE) qui doivent à partir du 01/01/2020 déposer leurs factures sur le portail Chorus PRO. Cette étape marque la fin de la facturation et du traitement de la facture papier à SAUMUR HABITAT.

### **■ La dématérialisation de nos marchés publics et actes de disposition :**

Le COVID 19 a mis en évidence le besoin d'accélérer la dématérialisation de nos marchés publics et actes de disposition pour éviter des manipulations et des photocopies encore trop nombreuses.

La consultation pour cette dématérialisation sera entreprise en 2020.

### **■ 2 EHPAD en chantier**

Depuis 2014, l'Office travaille à la réalisation de 2 EHPAD : les Aubrières et la Croix Verte. L'année 2020 sera l'année de démarrage de ces 2 chantiers d'ampleur à plus de 10 millions d'euros chacun. L'association de la Résidence de l'Abbaye, gestionnaire privé pour la première, et la Ville de Saumur, gestionnaire publique pour la seconde, verront ces 2 projets se concrétiser pour une livraison prévue en 2022.

### **■ Dossier ANRU 2 : La réhabilitation de Jehan Alain s'engage**

Opération phare de ce projet de rénovation urbaine, l'opération de réhabilitation des 80 logements de Jehan Alain sera engagée sous la forme d'une procédure de conception-réalisation. L'objectif est de permettre aux équipes d'architectes, de bureaux d'études et d'entreprises, qui voudront concourir d'apporter le meilleur projet architectural, urbain et environnemental.

Bien entendu, la question du prix de cette réhabilitation fera aussi partie des objectifs à contenir. On attend avec impatience le lauréat.

**Saumur Habitat**  
213 boulevard Delessert  
CS 44043 - 49412 Saumur cedex  
Tél. : 02 41 83 48 10 - Fax : 02 41 83 48 69



**contact@saumurhabitat.fr**  
**www.saumurhabitat.fr**

