

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

NOTRE ENGAGEMENT AU SERVICE DES TERRITOIRES



SOMMAIRE

L'ÉDITO	p.03
2018 EN CHIFFRES	p.04
LES TEMPS FORTS 2018	p.06

UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES TERRITOIRES

UNE ÉQUIPE EN PHASE AVEC LES TERRITOIRES	p.08
ASSURER UNE MEILLEURE QUALITÉ DE SERVICE	p.12

NOTRE ENGAGEMENT POUR L'HABITAT

DÉVELOPPER LE PATRIMOINE	p.16
ACCOMPAGNER ET GÉRER	p.20
ENTREtenir, UNE PRIORITÉ	p.28

GÉRER AUJOURD'HUI POUR CONSTRUIRE DEMAIN

DES FINANCES SAINES POUR L'AVENIR	p.36
ÉVOLUTION DU BILAN	p.40

L'ÉDITO

Madame, Monsieur,

C'est avec satisfaction que nous vous présentons notre rapport d'activité 2018.

2018 a été une année forte en productivité : 357 logements ont été livrés et 650 logements réhabilités. C'est une année qui marque un investissement de 9,6 millions d'euros pour l'entretien courant de notre patrimoine. Ces choix, dans un contexte réglementaire qui diminuent nos ressources, sont des marqueurs de notre engagement au service des locataires et des territoires.

2018 est aussi l'année de l'engagement de nos équipes dans la construction de notre avenir. D'une part, la finalisation de notre organisation. Elle est désormais structurée autour de 4 pôles de compétences : patrimoine, ressources, pilotage des projets et innovation,

proximité et gestion locative. Cette organisation a été pensée pour répondre aux défis du quotidien et aux enjeux de demain.

D'autre part, la consolidation de notre projet d'entreprise « Bâtissons ensemble 2021 » articulé autour de trois axes : stabiliser et renforcer notre cœur de métier, mettre le locataire au centre, et être acteur du développement et de quatre valeurs : la solidarité, l'engagement, l'innovation et la qualité de service. Notre ambition, être l'Office public départemental du Val d'Oise : réfléchir à l'habitat dans toutes ses dimensions et pour tous.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.



MARIE-CHRISTINE CAVECCHI
Présidente
DE VAL D'OISE HABITAT



SÉVERINE LEPLUS
Directrice Générale
DE VAL D'OISE HABITAT

2018 EN CHIFFRES (au 31/12/2018)

20 472

logements

et équivalent logements dont

11 355 logements en Quartier Prioritaire de la Ville

70 000

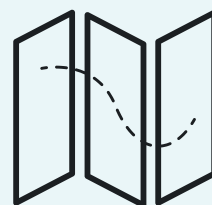
valdoisiens

logés dans notre parc

72

communes

dans le Val d'Oise, en Yvelines et dans l'Oise



357

logements neufs

dans 3 communes

939

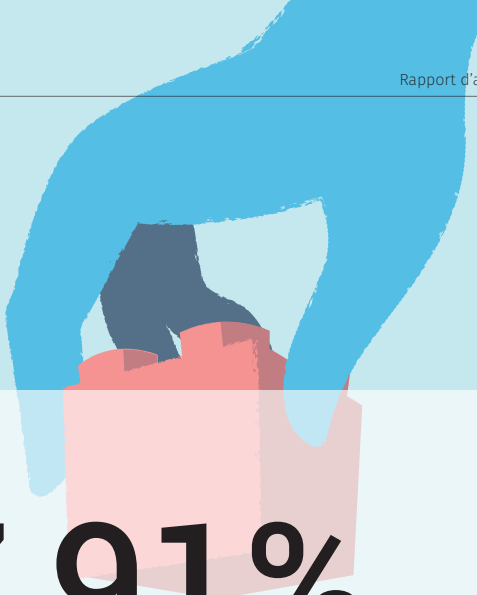
logements

réhabilités et résidentialisés dans 3 communes

POUR UN BUDGET D'INVESTISSEMENT DE

104,5 millions €





7,91%

de taux de rotation
de nos logements



1 476

logements attribués
dont **102** mutations internes

2 516

dossiers présentés en CAL



400

de gendarmes et 15 gendarmeries

logements

95

commerces

27

locaux professionnels



LES TEMPS FORTS DE 2018

CONSTRUIRE

Pose de la première pierre d'une résidence de **23 logements de fonction des gendarmes** à L'Isle-Adam. Livraison prévue en 2020.



PARTICIPER

Une nouvelle **antenne** à Argenteuil. Avec ces nouveaux locaux, le **réseau de proximité** se renforce.



RÉHAB

Inauguration de la réhabilitation de la résidence «**Terres**» à **Eaubonne**. **348 logements** réhabilités et améliorés en matière de confort thermique. **11 millions d'euros**. Une opération financée par l'État, la Région Ile-de-France et la Commune d'Eaubonne.



DÉBUTER

Pose de la première pierre d'une résidence de **141 logements** et **6 pavillons** en accession sociale à la propriété à **Monsoult**.

13 fev.



LIVRER

Livraison de **59 logements locatifs sociaux**, résidence «**Les Rives de l'Oise**» à Persan. Partenaires pour cette opération : L'État, la région Ile-de-France, la Caisse des Dépôts et Action Logement. Budget : **10 millions d'euros**.

21 mai



RÉNOVER

Inauguration de la réhabilitation de la résidence **Fontaine-Florian** à Montmorency. **488 logements** réhabilités et améliorés en matière de confort thermique. **11 millions d'euros** de budget intégralement pris en charge par Val d'Oise Habitat.

1 juin

ILITER

habilitation de la résidence des «Dures

ilités et une transformation importante
rs pour un budget de plus de 13 mil-
ération soutenue par la Région Ile-de-
auté d'Agglomération Val Parisis



PARTICIPER

Les collaborateurs ont participé à la **course so-
lidaire interentreprises de Cergy**. Une course
organisée pour **favoriser la pratique du sport**
chez les personnes atteintes de handicap men-
tal



SOUTENIR

Inauguration d'une résidence de 38 loge-
ments dédiée aux **gendarmes**.
Budget de plus de 10 millions d'euros



FÊTER

Participation aux 50 ans du Département. Un
stand aux couleurs de l'Office Départemental
était tenu par nos équipes lors de cet anniver-
saire

GAGNER

Prix de l'Habitat Durable décerné par le
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et
de l'Environnement du Val-d'Oise (CAUE
95) pour la densification de la résidence
« L'Échiquier » à Cergy

EMMÉNAGER

Emménagement du nouveau siège social à Pon-
toise. De nouveaux locaux plus fonctionnels qui
facilitent le travail au quotidien

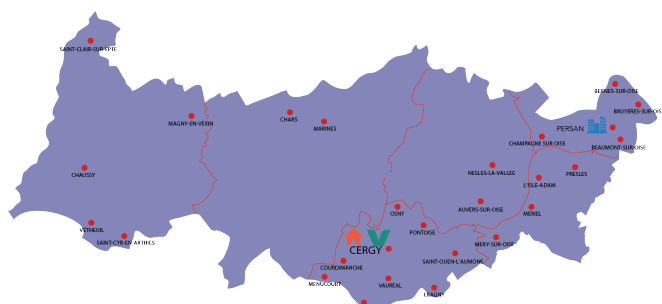


UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES ET DES TERRITOIRES

En 2018, nous avons achevé de déployer notre réseau de proximité qui compte **3 agences** et **3 antennes** réparties sur le territoire du Val d'Oise, en respectant les contours des intercommunalités. En tant qu'Office Public Départemental, nous souhaitons être au plus près de nos locataires.



UN RÉSEAU DE PROXIMITÉ EN PHASE AVEC LES TERRITOIRES DU VAL D'OISE



Secteur Ouest

(Agence de Cergy · Antenne de Persan)

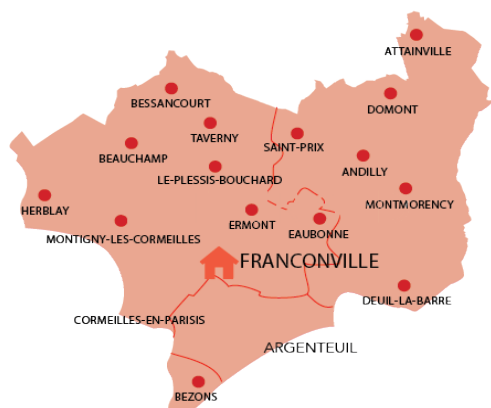
5928 logements gérés

5 territoires de 1 244 logements en moyenne

30 communes

1 communauté d'agglomération : Cergy-Pontoise

5 communautés de communes : Vexin, Val-de-Seine, Vexin Centre, Sausseron-Impressionnistes, Haut Val-d'Oise et Vallée de l'Oise et des Trois Forêts



Secteur Sud

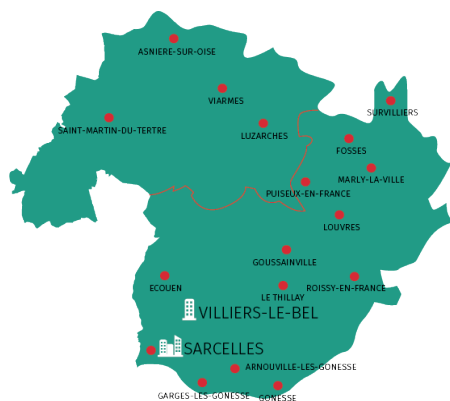
(Agence de Franconville · Antenne d'Argenteuil)

5 639 logements gérés

5 territoires de 1 146 logements en moyenne

22 communes

4 communautés d'agglomération : Métropole du Grand Paris - Val Paris - Plaine Vallée – Saint Germain Boucles de Seine



Secteur Est

(Agence de Sarcelles · Antenne de Villiers-le-Bel)

7 176 logements gérés

6 territoires de 1 240 logements en moyenne

19 communes

1 communauté de communes : Carnelle Pays de France

1 communauté d'agglomération : Roissy Pays de France.

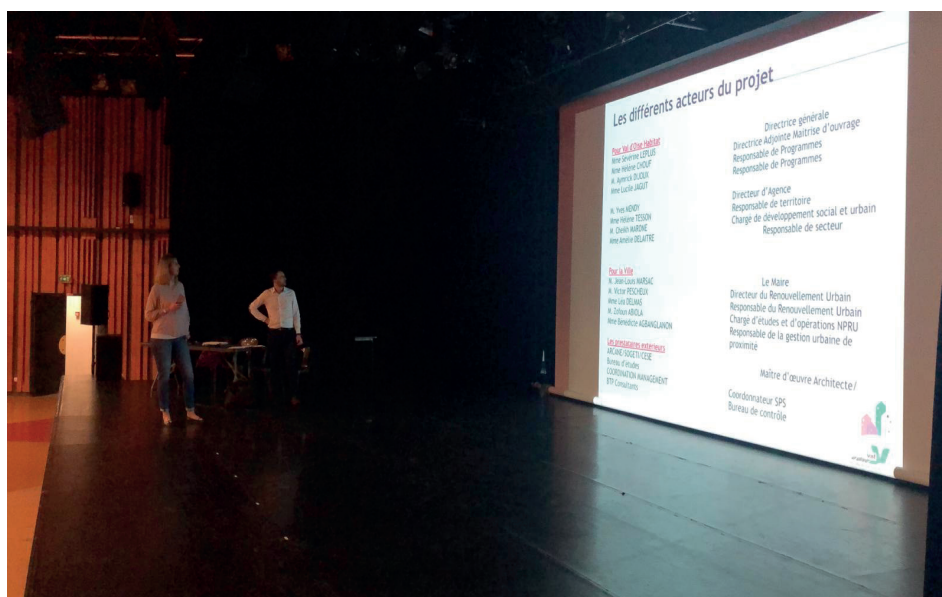
UN TRAVAIL EN PARFAITE COLLABORATION

Afin d'épauler les agences de proximité et d'assurer la meilleure qualité de service, les équipes sont au service des territoires.

Pour mieux communiquer avec nos locataires et donner une vision claire de notre travail à nos partenaires, nous avons renforcé notre dispositif lors des réunions publiques.

Lors de chaque réunion publique, deux responsables de programmes assurent une présentation du dossier en compagnie de l'architecte et de l'entreprise sélectionnée pour la réalisation des travaux. Le réseau de proximité est bien entendu également présent avec les responsables territoires et de gestion ainsi que le directeur d'agence et le responsable de secteur.

La présence de ces différents métiers nous permet d'assurer une complémentarité et des réponses plus précises aux demandes de nos locataires ou des élus.



UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Pour répondre aux défis posés par l'évolution du logement social (Loi ELan et Loi Logement), Val d'Oise Habitat s'est réorganisé en quatre pôles d'expertise.

Ces quatre pôles que sont le Pôle Patrimoine, le Pôle Proximité et Gestion Locative, le Pôle Pilotage des Projets et Innovation et le Pôle Ressources permettent d'améliorer nos cœurs de métiers, mais aussi de mener des projets innovants impliquant l'ensemble des métiers de l'entreprise.

Cette organisation assure une qualité de service renforcée pour nos locataires et une meilleure prise en compte des besoins des territoires.



356
COLLABORATEURS

243
COLLABORATEURS
SUR LE TERRAIN

4
PÔLES

ZOOM SUR NOS COLLABORATEURS

RÉPARTITION DE NOS COLLABORATEURS



Femmes

Nombre de collaboratrices	194
Employées	19
Employées d'immeubles/gardiens/ouvriers	48
Agents de maîtrise	85
Cadres	42

Hommes

Nombre de collaborateurs	162
Employés	5
Employés d'immeubles/gardiens/ouvriers	103
Agents de maîtrise	10
Cadres	44

Soucieux de sa responsabilité sociétale, Val d'Oise Habitat encourage l'égalité entre les sexes au sein de l'entreprise, les femmes y sont majoritaires. Avec **126 collaboratrices** en tant que cadres et agents de maîtrise, Val d'Oise Habitat est fier de la réussite des femmes au sein de l'Office.

NOMBRE DE SALARIÉS PAR CATÉGORIE D'ÂGE



47

collaborateurs entre
20/30 ans

51

collaborateurs entre
40/45 ans

93

collaborateurs entre
30/40 ans

63

collaborateurs entre
45/50 ans

102

collaborateurs entre
50 ans et +

UNE FORMATION ADAPTÉE



7 018

heures de formations dispensées

209

collaborateurs formés

362k€

de budget investi dans la professionna-
lisation des équipes



NOTRE ENGAGEMENT POUR L'HABITAT

DÉVELOPPER LE PATRIMOINE

Val d'Oise Habitat est le Partenaire Habitat des Territoires. Nous accompagnons les collectivités dans leur projet de territoire, en développant de nouveaux programmes innovants, en réhabilitant et en entretenant nos logements.

La Loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN) nous permet de proposer nos services d'aménageur aux villes qui le souhaitent.

Nous travaillons sur l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble, de la construction du programme à l'emménagement du locataire et de l'entretien courant à la réhabilitation.



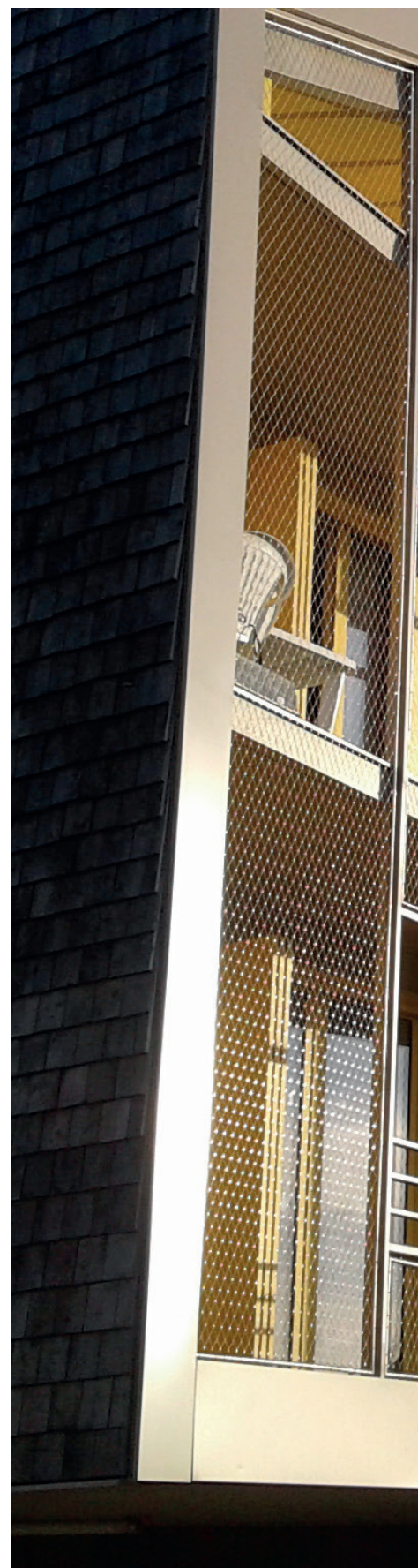
LES LIVRAISONS DE L'ANNÉE 2018

L'année 2018 a été exceptionnelle en matière de construction de nouveaux logements. En effet, l'Office a livré 357 nouveaux logements, dont 30 en accession sociale à la propriété et 84 dédiés à une résidence intergénérationnelle. Ainsi, Val d'Oise Habitat permet à ses locataires de créer leur parcours résidentiel et à ses territoires de développer la mixité sociale et générationnelle.

LES LIVRAISONS DE L'ANNÉE

Argenteuil	Rue Ferdinand Berthoud • 14 logements locatifs • Démolition / reconstruction
Asnières-sur-Oise	Route de Royaumont • 36 logements locatifs et 2 locaux commerciaux
Pierrelaye	Rue des Epluches • VEFA de 20 logements locatifs et 6 logements en accession sociale
Persan	Rue du 8 mai 1945 • VEFA de 59 logements locatifs
Vauréal	Bld de l'Oise • VEFA de 84 logements locatifs et 24 maisons en accession à la propriété
Persan	Rue des Droits de l'Homme • VEFA de 38 logements de Gendarmes
Menucourt	ZAC d'Alçon • 70 logements locatifs dont 3 foyers
Goussainville	Bd SALENGRO • Démolition • Reconstruction de 6 logements individuels

**Soit 327 logements locatifs livrés.
30 logements en PSLA
2 locaux commerciaux**



MENUCOURT • LA ZAC D'ALÇON
PRIX DE LA CONSTRUCTION DURABLE 2019
ATTRIBUÉ PAR LE CAUE DU VAL D'OISE



LES CHANTIERS EN COURS

Nous poursuivons notre développement sur tout le département avec 9 opérations en chantier. En voici le détail !

LES CHANTIERS EN COURS	
L'Isle-Adam	Rue de Villiers Adam · 23 logements de gendarmes – VEFA
Jouy-Le-Moutier	Avenue du Temps Perdu · 17 logements locatifs – VEFA
Magny-en-Vexin	Rue du Dr Fourniols · 73 logements locatifs - VEFA
Menucourt	Lot 07 · 25 logements locatifs et 12 maisons - VEFA
Menucourt	Lot 08 A · 22 Logements locatifs - VEFA
Mériel	4 rue Port · 20 logements locatifs – VEFA
Mériel	7 rue du port · 16 logements locatifs – VEFA
Méry-sur-Oise	Rue Camille Plaquet · 28 logements locatifs - VEFA
Montsoul	Rue de Beauvais · 141 logements locatifs et 6 logements en accession sociale - VEFA

Soit 383 logements en chantier.



DÉVELOPPER LA MIXITÉ

Nous accompagnons les territoires en leur garantissant une mixité générationnelle et sociale.

Nous proposons des produits adaptés au parcours résidentiel des Valdoisiens. Nous gérons ou possédons des résidences étudiantes, des résidences pour personnes âgées, des résidences intergénérationnelles...

Nous intégrons aussi des logements en accession sociale à la propriété (prêt social location-accession – PSLA) afin de garantir une mixité sociale et accompagner les locataires qui le souhaitent vers la propriété.

Nous logeons également le public prioritaire (DALO et mal logés) grâce à un taux d'attribution de plus de 25 %, dépassant ainsi les objectifs fixés par l'État.

Nous sommes le partenaire des gendarmes dans le Val d'Oise avec 400 logements dédiés aux militaires et des logements réservés aux administrations qui participent dans nos programmes neufs.

Enfin, nous sommes résolument tournés vers le développement de la vie locale avec la mise à disposition de locaux associatifs et la location de locaux médicaux ou de commerces.



LOGER LES VALDOISIENS EN PRIORITE

Avec plus de 20 000 logements, nous logeons près de 70 000 Valdoisiens dans 71 communes.

Gâce à son réseau de proximité comptant 243 collaborateurs, dont 150 gardiens au cœur des résidences, l'Office travaille chaque jour à améliorer la qualité du service rendu à ses locataires.

Des services supports au siège sont également dédiés à nos locataires. Regroupés au sein du Pôle Proximité et Gestion Locative, ils comprennent :

- Le service des locations spécifiques qui assure la gestion administrative et technique des locaux autres que les logements (logements de gendarmes et casernes, commerces, locaux associatifs...).
- Le service attributions qui gère la demande et l'attribution de logement.
- Le service contentieux qui intervient lorsque nos locataires ont des problèmes de paiement : relance, plans d'apurement, et en dernier ressort, mise en place de procédures d'expulsion.
- Le service ingénierie sociale qui regroupe la Politique de la Ville et celui de l'Action Sociale.



LA RÉGIE TECHNIQUE EN ACTION

Val d'Oise Habitat a créé un service dédié aux petits travaux et à l'entretien courant de ses bâtiments. Il s'agit de la régie technique, qui intervient dans nos résidences. La régie a mené 482 interventions sur notre patrimoine, principalement pour des travaux de peinture et de serrurerie.

L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Val d'Oise, comme l'ensemble de la région parisienne, est touché par la crise du logement. Ainsi, le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social recense **67 862** demandes de logement actives comprenant au moins une commune du Val d'Oise.

Val d'Oise Habitat accompagne ses locataires tout au long de leur parcours résidentiel. Nous disposons d'un service dédié pour assurer l'attribution des logements en toute transparence. Pour cela, chaque dossier est étudié par une Commission d'Attribution des Logements qui prend ses décisions en toute indépendance.

Cette Commission d'Attribution des Logements s'est réunie **44 fois** et a attribué **1 476** logements au cours de l'année, dont **102** concernent des mutations internes.

Parmi ces attributions, on dénombre **291** candidats relevant des publics prioritaires, dépassant ainsi l'objectif assigné à l'office qui était de **247**.



ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

Notre politique sociale conduit des projets sur des thématiques en lien avec l'action sociale en partenariat avec le Conseil Départemental, les Centres communaux d'action sociale, la Caisse d'Allocations Familiales et de nombreuses associations locales...

- **L'accompagnement social**

Nos conseillers sociaux accompagnent les locataires, en difficulté passagère, dans le cadre de l'accès et du maintien dans le logement.

Quelques exemples d'interventions :

143

ménages acceptés en Commission d'Attribution des Logements (CAL) ont été mis en relation avec nos conseillers sociaux,

30

ménages ont bénéficié d'une aide financière de la Commission Sociale et Solidaire (CSS) interne pour un budget total de 30 000 €,

45

Commissions Locales d'Impayés de Loyers (CLIL) ont été réalisées avec les partenaires au profit de 741 locataires,

59

ménages ont reçu des aides du Fonds Solidarité Logement (FSL) dans le cadre du dispositif d'Aide aux Impayés de Loyers pour un montant de 116 000 €.

- **Maintien dans le logement**

En 2018, **41** interventions ont été effectuées sur notre patrimoine dans le cadre de l'adaptabilité au handicap de logements pour un budget total de **158 k€**. Pour information, plus de **85 %** des travaux réalisés sont liés aux pièces humides et plus précisément à l'adaptation de la douche.

MAINTENIR DANS LE LOGEMENT

Notre engagement est de mettre tout en oeuvre grâce à l'action de nos conseillers sociaux et de la Commission Sociale et Solidaire afin de maintenir les locataires dans le logement.

Ces services accompagnent de façon amiable les dossiers en impayés (plans d'apurement, saisie du FSL...). C'est ensuite le service contentieux qui reçoit les dossiers en impayés 2 mois après la délivrance du commandement de payer resté sans effet.

Les gestionnaires contentieux assurent le suivi des procédures tout au long du dossier, en lien avec les partenaires et en transversalité avec les agences. Ils cherchent à maintenir le lien avec les locataires pour lutter au mieux contre l'impayé et éviter les expulsions. A tous les stades de la procédure, nos conseillers sociaux tentent de trouver des solutions, en lien avec les services d'action sociale afin de maintenir le locataire dans son logement.

LE SERVICE CONTENTIEUX EN CHIFFRES



554

nouveaux dossiers enregistrés

466

dossiers clôturés pour dette soldée



145

commandements de quitter les lieux

218

réquisitions de la Force Publique

68

expulsions de locataire

En 2018, le service contentieux a géré **1 376 dossiers** pour une dette totale de **3 697 k€**.

Il a sollicité **82 recours** Etat auprès des sous-préfectures pour un montant de **228 k€**.

POLITIQUE DE LA VILLE

Val d'Oise Habitat est doté d'un patrimoine à 64% situé dans des Quartiers de la Politique de la Ville (QPV). Nos actions se concentrent sur l'insertion socioprofessionnelle, l'animation des résidences, l'amélioration du cadre de vie et la médiation sociale.

- Développement de l'insertion socioprofessionnelle et de l'animation dans les résidences.

L'année 2018 est marquée par un partenariat fort sur le territoire pour favoriser l'accompagnement des personnes les plus éloignées du marché l'emploi.

609 heures
clauses d'insertion sociales

360 heures
de chantiers jeunes

17 fêtes de quartiers

58 animations
de proximité

2510 heures
de chantiers éducatifs

Ces actions sont un moyen efficace de valoriser notre engagement :

- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Favoriser les relations jeunes / locataires / bailleur par la reconnaissance d'un travail bien accompli.
- Offrir aux participants la possibilité de partir en vacances ou de financer un projet individuel ou collectif.
- Favoriser le bien vivre ensemble.

• Les Diagnostics en marchant

Organisés par le bailleur et la Ville, ces diagnostics permettent d'avoir une photographie du quartier, et de résoudre rapidement les problèmes remontés.

A titre d'exemple :

Sur **l'agence de Franconville**, une attention particulière a été portée à la ville d'Argenteuil, où un diagnostic a été mené pendant 3 mois sur la résidence «Les Musiciens».

Pour **l'agence de Cergy**, un diagnostic en marchant est réalisé tous les mois sur la commune de Persan avec la volonté de suivre de façon très régulière l'évolution de l'habitat sous tous les angles.

• Les Ateliers de sensibilisation

Sous forme d'ateliers ludiques, ils permettent d'aborder une thématique spécifique comme la gestion des déchets ou le respect de l'environnement.

L'agence de Franconville a développé 2 ateliers plantations avec les enfants et 2 ateliers économies d'énergie sur **Argenteuil**.

Un travail important est mené sur le quartier de la Chamade à **Cergy** concernant la question de la récupération et du recyclage des objets.

L'agence de Sarcelles a mené des actions de sensibilisation sur la gestion des déchets et des ateliers de plantation en lien avec les jardins partagés des résidences de **Goussainville** et **Sarcelles**.



ENTREtenir NOS LOGEMENTS, UNE PRIORITÉ

Avec le maintien d'un budget de **9,3 millions d'euros** dédié à l'entretien courant, Val d'Oise Habitat confirme sa priorité : assurer à ses locataires un logement digne. Cet investissement recoupe plusieurs sujets.

Le chauffage collectif et l'eau chaude sanitaire

Chez Val d'Oise Habitat, le chauffage collectif représente 14 496 logements sur 90 programmes, soit 77 % du patrimoine.

Sur ce chiffre, 8 200 logements sont en chauffage urbain, soit 57% de logements en chauffage collectif.

En 2018, le service en charge du chauffage a mené différents travaux répartis sur notre patrimoine.

- Gros entretien et remplacement de composants : **1 M€ d'investissement**
- Réfection des réseaux principaux de chauffage (154 logements)
- Reprise du réseau enterré (246 logements)
- Pose de vannes, tés de réglages et calorifugeage (346 logements)
- Remplacement de chaudières collectives (152 logements)
- Divers travaux et améliorations en chaufferie....

Remplacement des chaudières au sein de la résidence les Pâtis à Osny



Avant travaux



Après travaux

Les ascenseurs et portails automatiques

Val d'Oise Habitat compte **265 ascenseurs** sur son parc de logements et **21** sur les foyers et résidences pour personnes âgées (RPA). Afin de remplacer les composants et d'assurer l'entretien courant des appareils, Val d'Oise Habitat a investi plus de **300 k€** en 2018.

L'Office a également mené des travaux spécifiques comme la modernisation d'un appareil, le remplacement d'un groupe de traction. En tout, ce sont **35** appareils qui ont bénéficié de travaux conséquents.

Notre patrimoine compte également **plus de 227 portes**, portails, barrières automatiques ou bornes escamotables. Sur 2018, **330k€** ont été investis pour remplacer ou moderniser plus de **24** équipements.

Le gros entretien et les remplacements de composants

En complément des réhabilitations, Val d'Oise Habitat entretient régulièrement ses résidences. Cette année, ce sont **80** chantiers qui ont été menés concernant **3 366** logements.

Ces travaux se concentrent principalement sur les parties communes : réfection de halls, peinture des cages d'escalier, pose de stop-park, petits aménagements extérieurs, ravalement esthétique, etc...

Nous menons également des travaux plus structurants avec notamment des ravalements thermiques, la réfection de la plomberie et du chauffage individuel, la réfection ou la création de ventilation mécanique contrôlée (VMC), le remplacement des fenêtres ou des portes palières, la reprise de voiries et de réseaux extérieurs, la réfection électrique ou encore la réfection de l'étanchéité.

L'Office a investi **8,5M k€** dans la réalisation de ces travaux en 2018.



DES RÉHABILITATIONS D'AMPLEUR

Donner à nos locataires un logement digne et durable est une des priorités de Val d'Oise Habitat. Pour cela, l'Office a livré pour l'année 2018 3 importants projets de réhabilitation et de résidentialisation.

Val d'Oise Habitat investit dans le confort des logements qu'il gère. Près de 600 logements ont été réhabilités et 692 ont vu leurs espaces extérieurs aménagés.

Lors de ces réhabilitations d'ampleur, nous traitons l'ensemble de la résidence : logements (plomberie, pièces humides, électricité, portes palières...), les parties communes (requalification des halls, changements des batteries de boîtes aux lettres, reprise des murs et des peintures des cages d'escalier) mais aussi les façades pour un traitement esthétique et thermique.

LES PROJETS DE RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION LIVRÉS	
Eaubonne	Résidence Les Dures Terres Réhabilitation et résidentialisation de 349 logements Coût de l'opération : 11 741 486 € TTC Livraison : Juillet 2018
Garges-lès-Gonesse	Avenue de la Commune de Paris Résidentialisation de 343 logements Coût de l'opération : 500 000 € TTC Livraison : Juillet 2018
Saint-Prix	Résidence La Vallée Réhabilitation de 247 logements Coût de l'opération : 13 639 700 € TTC Livraison : Avril 2018





Eaubonne

Résidence «Les Dures Terres»

Réhabilitation et résidentialisation de 349 logements

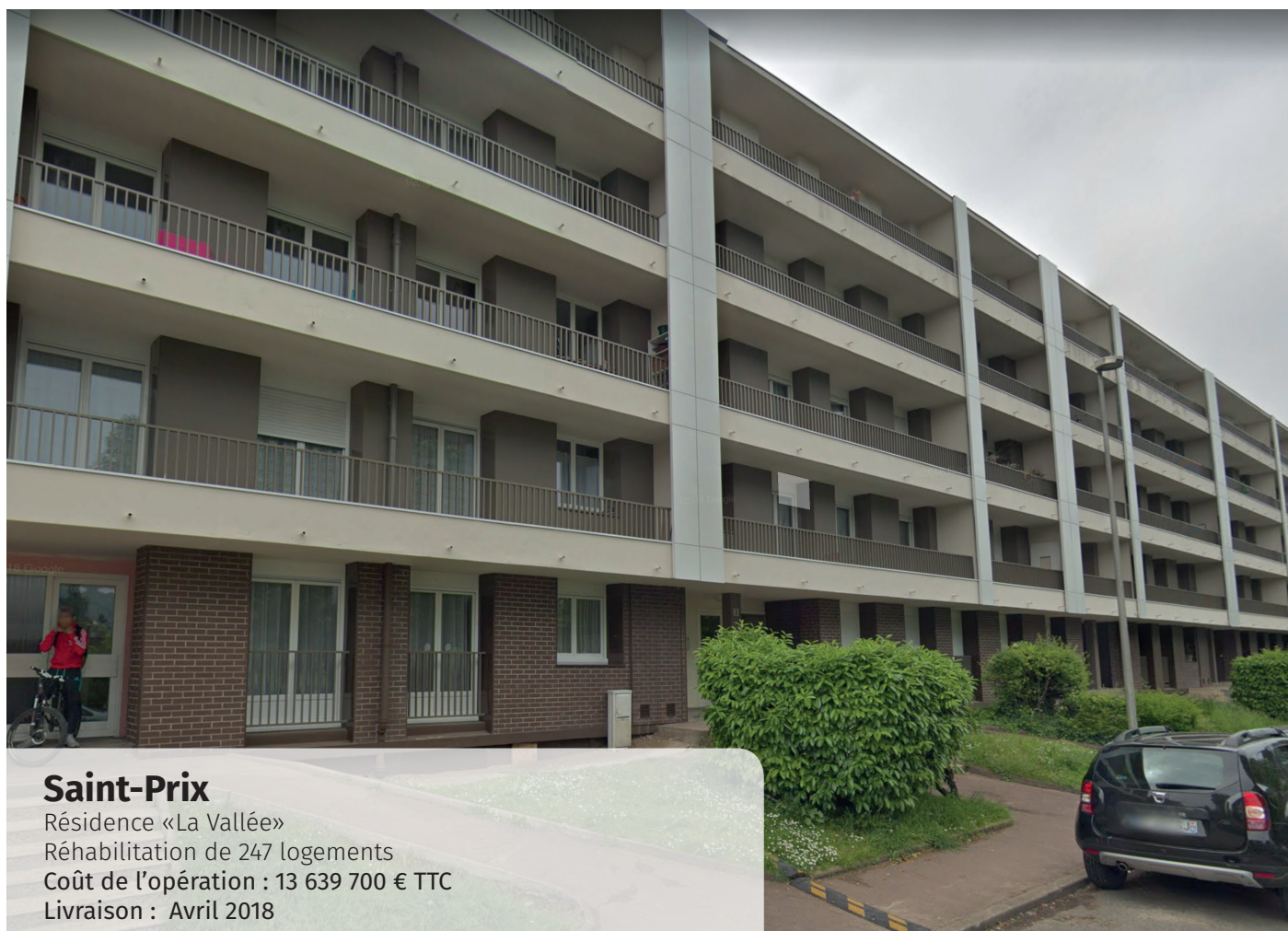
Coût de l'opération : 11 741 486 € TTC

Livraison : Juillet 2018



Garges-lès-Gonesse

Avenue de la Commune de Paris
Résidentialisation de 343 logements
Coût de l'opération : 500 000 € TTC
Livraison : Juillet 2018



Saint-Prix

Résidence «La Vallée»
Réhabilitation de 247 logements
Coût de l'opération : 13 639 700 € TTC
Livraison : Avril 2018

UNE RÉCOMPENSE POUR NOTRE ENGAGEMENT

Val d'Oise Habitat s'engage chaque jour pour l'environnement, au travers de ses opérations immobilières, mais aussi en sensibilisant les habitants aux meilleurs comportements.

L'Office a à cœur d'orienter ses réhabilitations vers la maîtrise de la consommation énergétique et des charges locatives de ses habitants. Nos constructions neuves sont également pensées pour respecter les dernières normes environnementales. Val d'Oise Habitat a d'ailleurs été récompensé par le Prix de la Construction Durable, décerné par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Val d'Oise pour la densification de la résidence de «l'Échiquier».

Nous nous engageons d'ailleurs au travers de notre Convention d'Utilité Sociale (CUS) à améliorer nos logements encore en classe énergétique E, F, G en classe A, B ou C d'ici à 2024 (2300 logements). Cet indicateur sera révisé chaque année afin de tenir nos engagements dans la durée.

Nous menons également des sensibilisations de nos locataires au tri sélectif, à la collecte des déchets et des encombrants ou encore aux économies d'énergie.





GÉRER AUJOURD'HUI POUR CONSTRUIRE DEMAIN

DES FINANCES MAÎTRISÉES POUR CONSTRUIRE L'AVENIR

Les résultats de l'Office sont bien entendu impactés par les changements législatifs importants avec la Loi Élan et la Loi de Finances pour 2018. Ces deux textes augmentent de manière sensible les charges d'exploitation avec la création de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) ou encore l'augmentation de la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

Val d'Oise Habitat a pourtant augmenté son quittance global grâce à la livraison de nouvelles opérations et l'obtention de Certificats d'Économies d'Énergie.

Nous avons également fait face à une hausse de la masse salariale, qui était la condition sine qua non à

la réussite de la création de ce nouvel office, issu de la fusion entre Val d'Oise Habitat et l'Opievoy.

L'autofinancement s'élève à 7,4 millions d'euros, ce qui nous permet de poursuivre l'investissement dans les opérations de réhabilitation et de développement du patrimoine. Cet effort se chiffre pour 2018 à **56 millions d'euros**.

La dette a notamment diminué de **18 millions d'euros** du fait du remboursement, de l'anticipation de deux emprunts PSLA et du décalage de mobilisation des emprunts, pour atteindre une dette totale de **752 millions d'euros**. L'annuité qui représente **36.8 %** des loyers est inférieure à celle du secteur.

UNE EXPLOITATION ÉQUILIBRÉE

Une capacité à dégager des ressources supplémentaires supérieures à celles prévues au budget.

Le compte de résultat reflète l'exploitation de l'Office en termes de charges et produits. Le résultat de l'exercice 2018 est de **2 m€** pour un autofinancement net HLM de **7,4 m€** représentant **7,7 %** des loyers.

Les résultats de Val d'Oise Habitat, bien qu'inférieurs à ceux de l'année dernière sont en ligne avec ceux présentés au budget 2018 ; budget qui tenait compte des effets impacts de la **Loi Élan** et de la **Loi de Finance**.

Aussi, malgré une augmentation sensible des produits liée au quittance-ment des opérations livrées sur les deux dernières années (**+ 2 m€**) et à l'obtention de nouvelles subventions (Certificats d'Économie d'Énergie...) l'augmentation des charges entraîne une diminution des résultats.

Comme principales variations sur les charges nous noterons :

- L'impact de la nouvelle mesure sur la Réduction de Loyer de Solidarité qui vient charger l'exercice 2018 pour **3,4 m€**.
- L'impact de l'augmentation de la cotisation CGLLS qui vient charger l'exercice pour **1,3 m€** de plus qu'en 2017.
- Une augmentation prévue de la masse salariale de **1,7 m€**. Cette dernière représente **15 %** des loyers et reste inférieure aux moyennes du secteur.
- Une augmentation de la charge financière, remboursement en capital inclus, de **3,3 m€**.

L'Office, malgré les réformes qui ont touché le secteur social, conserve une exploitation équilibrée et un autofinancement satisfaisant pour continuer à investir sur son patrimoine et son développement.

LE COMPTE DE RÉSULTAT

EN K€	2017	2018	Ecart	
Produits d'exploitation	136 049	136 049	1	0 %
Chiffre d'affaires	125 546	124 295	-1 251	-1%
Variation de stocks	-1 135	-1 154	-19	2%
Production immobilisée	649	647	-1	0%
Subventions	12	1 901	1 889	-
Autres produits	160	114	-45	-28%
Reprise provisions et transferts de charges	10 818	10 245	-573	-5%
Charges d'exploitation	120 463	127 791	7 327	6%
Consommations de l'exercice	45 474	48 161	2 686	6%
Impôts et taxes	16 286	18 016	1 730	11%
Personnel	14 232	16 211	1 979	14%
Dotation aux amortissements et provisions	43 868	44 500	632	1%
Autres charges	602	902	300	50%
Résultat d'exploitation	15 585	8 259	-7 327	-47%
Résultat financier	-10 447	-10 743	-296	3%
Résultat courant avant IS	5 138	-2 485	-7 623	-148%
Résultat exceptionnel	3 113	4 779	1 666	54%
Impôt sur les sociétés	314	316	2	1%
Résultat net de l'exercice	7 938	1 979	-5 959	-75%

ÉVOLUTION DU BILAN

Le bilan de Val d'Oise Habitat qui affiche des actifs valorisés à 1.4 milliards d'euros est sain et intègre une couverture des risques maîtrisée.

L'exercice 2018 a été marqué par un nouvel effort d'investissement de **56 m€** venant diminuer le montant de la trésorerie disponible. La trésorerie qui s'élève à **68,2 m€** reste à un niveau de **3 300 €** au logement qui est supérieur à la moyenne du secteur (2 820 euros/logements - source DIS 2017).

L'endettement de l'Office ressort à **752 m€** et est en diminution de 18 m€ au regard de 2017.

L'annuité qui représente **36,8 %** des loyers est inférieure à celle du secteur et permettra d'avoir recours aux emprunts pour les investissements à venir.



LE BILAN

EN K€	2017	2018	Écart	
Actif Immobilisé	933 999	961 286	27 286	3%
Immobilisations incorporelles et corporelles	1 208 034	1 273 605	65 571	5%
Amortissements des immobilisations	-379 101	-411 074	-31 973	8%
Provisions pour dépréciation immos	-7 311	-6 217	1 094	-15%
Immobilisations en cours	111 466	104 135	-7 331	-7%
Immobilisations financières	911	837	-74	-8%
Actif Circulant	155 256	115 040	-40 215	-26%
Stocks et en-cours	9 572	6 082		-36%
Dépréciation des stocks	-830	-582	248	-30%
Fournisseurs débiteurs	602	602	-	0%
Créances locataires dette courante	8 236	8 874	637	8%
Créances locataires douteux	12 447	13 651	1 205	10%
Provision locataires douteux	-9 024	-10 235	-1 211	13%
Subventions à recevoir	17 718	14 732	-2 986	-17%
Créances diverses	12 936	12 908	-28	0%
Trésorerie	103 417	68 260	-35 156	34%
Charges constatées d'avance	181	748	566	313%
Charges à répartir	218	147	-71	-33%
Total Actif	1 089 473	1 076 473	-13 000	-1%
Capitaux propres	266 788	266 989	201	0%
Dotations et réserves	111 125	111 125	-0	0%
Report à nouveau	36 018	43 955	7 938	22%
Résultat de l'exercice	7 938	1 979	-5 959	-75%
Subventions d'investissement	111 707	109 929	-1 778	-2%
Provisions	7 493	8 285	792	11%
Dettes financières	782 150	764 353	-17 797	-2%
Emprunts	770 115	752 243	-17 871	-2%
Dépôts de garantie reçus	6 654	6 847	193	3%
Intérêts courus non échus	5 163	5 115	-48	-1%
Intérêts compensateurs	218	147	-71	-33%
Crédits et lignes de trésorerie	-	-	-	-
Clients créditeurs	4 925	6 040	1 115	23%
Dettes d'exploitation	17 289	22 646	5 357	31%
Dettes diverses	10 828	8 160	-2 668	-25%
Total Passif	1 089 473	1 076 473	-13 000	-1%

PROXIMITÉ



TERRITOIRE



ENGAGEMENT



VAL D'OIS



COHÉSION



SOLIDARITE

PA





RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

NOTRE ENGAGEMENT
AU SERVICE DES TERRITOIRES
POUR CONSTRUIRE DEMAIN



1 avenue de la Palette
95031 Cergy Pontoise CEDEX
www.valdoisehabitat.fr