

Rapport d'activité 2017



SOMMAIRE



LOGER

Loger 70 000 Valdoisiens est la mission principale de l'Office. Nouvelle organisation de proximité, chiffres clés, lutte contre l'impayé, vous trouverez tout ce qui concerne nos logements dans ce chapitre.

p. 10



ENTRETENIR

Entretien notre patrimoine est une priorité pour garantir à nos locataires un habitat digne. Retrouvez les grands axes de notre politique et de nos réalisations.

p. 18



DÉVELOPPER

Construire le Val d'Oise de demain en répondant aux demandes des territoires et développer notre patrimoine constituent des orientations fortes de notre engagement de bailleur social public départemental.

p. 26



GÉRER

Rien ne serait possible sans une gestion responsable de nos finances. Le point sur nos comptes et nos résultats financiers.

p. 30

PRÉAMBULE



**Marie-Christine
CAVECCHI**

Présidente du
Conseil départemental
du Val d'Oise,

Présidente de
Val d'Oise Habitat



**Séverine
LEPLUS**

Directrice Générale de
Val d'Oise Habitat

Mesdames et Messieurs,

C'est avec plaisir que nous vous présentons le rapport d'activité 2017 de Val d'Oise Habitat. Cette année 2017 a marqué un tournant dans la vie de notre Office: nous avons intégré plus de 9 000 logements correspondant au patrimoine valdoisien de l'ex-Opievoy.

Cette dévolution a demandé un très gros travail de nos équipes, avant, pendant et après le décret ministériel du 27 décembre 2016. Nous avons réorganisé le réseau de proximité et les directions support du siège, ouvert de nouvelles agences et recruté de nombreux collaborateurs...

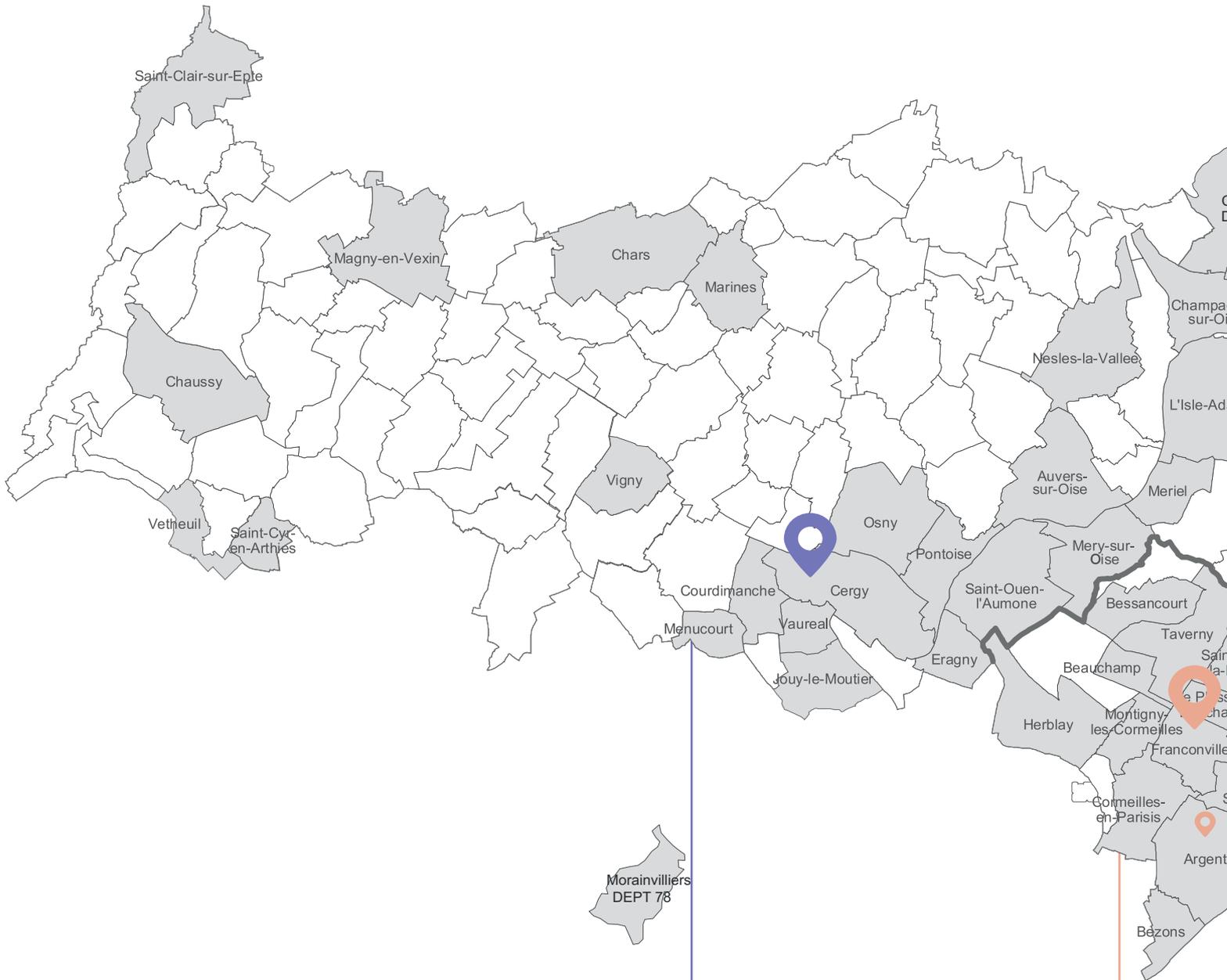
Cette réorganisation se poursuit en 2018 avec le rassemblement des directions ressources mutualisées sur 2 implantations.

Dans ce même temps, nous avons continué à mener nos principales missions. Loger les Valdoisiens, avec plus de 1 000 logements attribués. Développer notre patrimoine, avec plus de 100 logements neufs livrés et 630 en chantier. Entretien nos logements, avec plus de 800 logements réhabilités!

Vous trouverez dans ce rapport l'ensemble de nos réalisations et notre bilan financier pour l'année 2017.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture.

NOTRE IMPLANTATION



**SECTEUR
OUEST**
6 647
logements

**SECTEUR
SUD**
5 973
logements

CHIFFRES CLÉS



70 000 résidents

Logés dans :



20 154 logements
& équivalents logements

Dont :



11 358 logements
en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville)



14 gendarmeries



127 locaux commerciaux

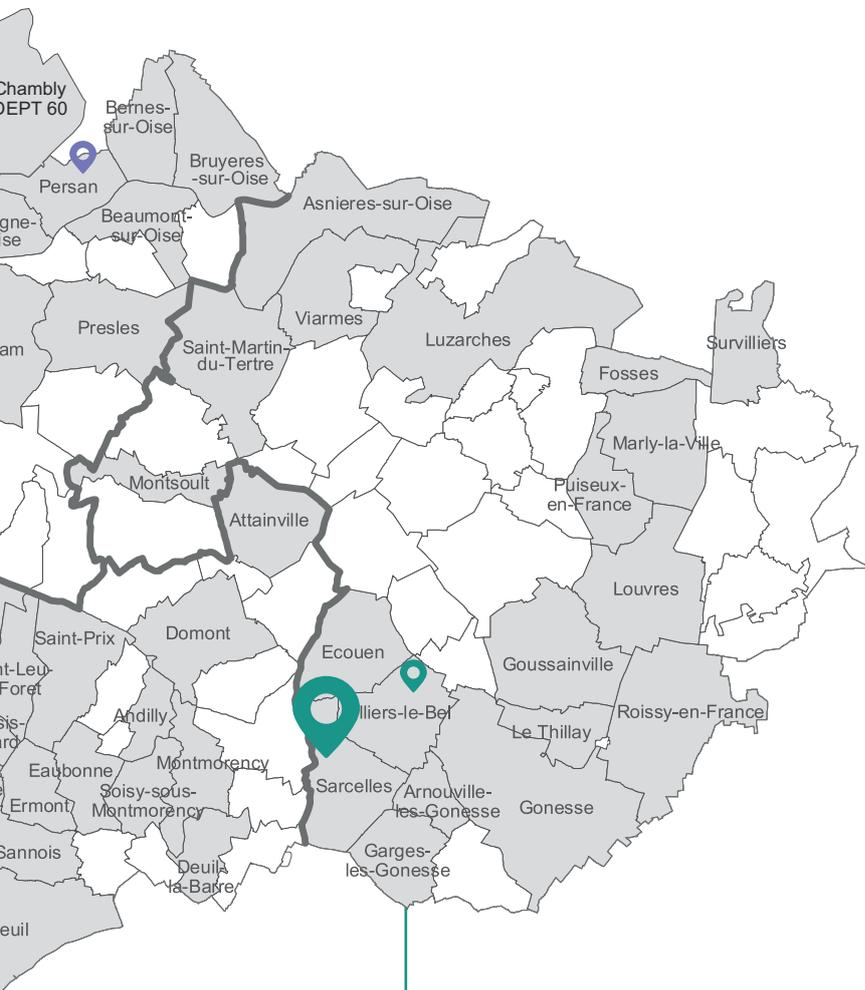
Situés sur :



70 communes
dont 2 hors Val d'Oise
Gérés en Proximité par :



3 agences
et 3 antennes



**SECTEUR
EST**
7 534
logements

COMPOSITION

DU CONSEIL

D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de **26 membres** est composé au 31/12/2017 de :

Les membres issus de l'organe délibérant du Conseil départemental du Val d'Oise



- Madame **Marie-Christine CAVECCHI**
Présidente de Val d'Oise Habitat et du Conseil départemental du Val d'Oise
- Monsieur **Xavier HAQUIN**
Vice-Président de Val d'Oise Habitat et Conseiller départemental délégué au logement
- Madame **Agnès RAFAITIN**
Conseillère départementale en charge des aides aux communes.
- Madame **Nadia METREF**
Conseillère départementale du Val d'Oise d'Argenteuil 2.
- Monsieur **Armand PAYET**
Conseiller départemental du Val d'Oise de Cergy 1, délégué à l'égalité des chances et des actions éducatives et citoyennes.
- Monsieur **Alexandre PUEYO**
Conseiller départemental du Val d'Oise de Cergy 2, en charge du développement durable Val d'Oise.

Les membres qualifiés



- Monsieur **Patrick BAQUIN**
Directeur du Département développement économique et économie sociale à la Caisse des Dépôts, en retraite.
- Monsieur **Christian DIDELET**
Directeur de cabinet de la mairie de Persan.
- Monsieur **Georges MOTHRON**
Maire d'Argenteuil.
- Monsieur **Jean-Michel ROYO**
Directeur commercial France Banque Commerciale pour le Marché de l'Entreprise, en charge du secteur public et institutionnel (ARKEA).
- Madame **Catherine CHAPELLE**
Adjointe au maire de Taverny.
- Monsieur **Emmanuel VIEGAS**
Directeur de développement territorial EDF collectivités.
- Madame **Dominique NEVEU**
Conseillère municipale d'Ermont.

Les représentants des locataires



- Monsieur **Mohamed LAADJAL**
Représentant locataire de l'AFOC
- Madame **Brigitte CHARLOTEAUX**
Représentante locataire de la CNL
- Monsieur **Georges FRESNEAU**
Représentant locataire de la CNL
- Monsieur **Brahim OUHMIMID**
Représentant locataire de la CNL

Les représentants d'Institutions sociales



- Monsieur **Pascal TISSERAND**
Représentant de la Caisse d'Allocations Familiales
- Monsieur **Stéphane BARTHUEL**
Directeur général PROCILIA (collecteur d'Action logement)
- Monsieur **François HANET**
Représentant de l'UDAF 95

Les représentants des organisations syndicales de salariés



- Monsieur **Daniel BLANC**
CGT95
- Monsieur **Raoul JOURNO**
CFDT95

Les représentants d'associations œuvrant pour l'insertion



- Madame **Aïcha SISSOKO**
Directrice de l'AFAVO

Représentant du Personnel et de l'Etat



- Madame **Hélène TESSON**
Représentante du Personnel
- Madame **Elisabeth RAK-LECLER**
Représentante du Commissaire du Gouvernement
- Madame **Coryse VANDECASTEELE**
Représentant le Conseil départemental

Le Conseil d'Administration est chargé d'élaborer **les choix stratégiques de l'Office**. Il règle, par ses délibérations, les affaires suivantes :

- La politique générale de l'Office,
- Le budget,
- Les programmes de construction, de réhabilitation,
- La politique des logements...

LE CA EN CHIFFRES



**10 Conseils
d'administration**
tenus en 2017



54 délibérations
prises par le Conseil
d'Administration en 2017



loger

LOGER

LOGER

LOGER 70 000 VALDOISIENS

L'année 2017 a été une année particulière pour notre Office : elle a débuté par l'intégration de 9135 logements et 143 salariés. Il a fallu repenser notre organisation de manière unifiée pour la tourner vers le service à tous nos locataires.

Notre Direction des relations locataires et proximité s'est transformée et assure plusieurs missions essentielles pour l'Office :

- Attribution des logements,
- Contentieux,
- Ingénierie sociale,
- Locations spécifiques (gendarmeries, foyers, résidences pour personnes âgées, commerces...).

VOH met tout en œuvre pour atteindre un objectif primordial: **améliorer la qualité du service rendu à tous nos locataires.** Pour cela, nous nous concentrons sur :

- Une organisation tournée vers le **locataire**,
- Une visibilité de l'organisation et une **réduction du nombre d'interlocuteurs**,

- Une recherche de **fluidité dans les échanges** :

80% des demandes gérées par la proximité (renforcement du **rôle de gardien et création du poste de conseiller de proximité**),

- Une amélioration de la prise en charge et du suivi des demandes.



LE PARTENAIRE LOGEMENT DES TERRITOIRES DU VAL D'OISE

Pour la restructuration des agences de Val d'Oise Habitat, le mot d'ordre a été la proximité. Autrement dit, l'implantation des agences et la définition de leur territoire ont été pensées **en lien avec les collectivités concernées**. Une méthode permettant de décliner une stratégie adaptée à chaque territoire et tenant compte des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

SECTEUR OUEST

6 647
logements



Agence de Cergy & Antenne à Persan

- 70 collaborateurs
- 5 territoires de 1 244 logements en moyenne
- 29 communes appartenant à :
1 communauté d'agglomération: Cergy Pontoise
5 communautés de communes: Vexin Val de Seine - Vexin Centre - Sausserons Impressionnistes - Vallée de l'Oise et des Trois Forêts - Haut Val d'Oise

SECTEUR SUD

5 973
logements



Agence de Franconville & Antenne d'Argenteuil

- 68 collaborateurs
- 5 territoires de 1 146 logements en moyenne
- 22 communes appartenant à :
4 communautés d'agglomérations: Métropole du Grand Paris - Val Parisis - Plaine Vallée - Saint Germain Boucles de Seine

SECTEUR EST

7 534
logements



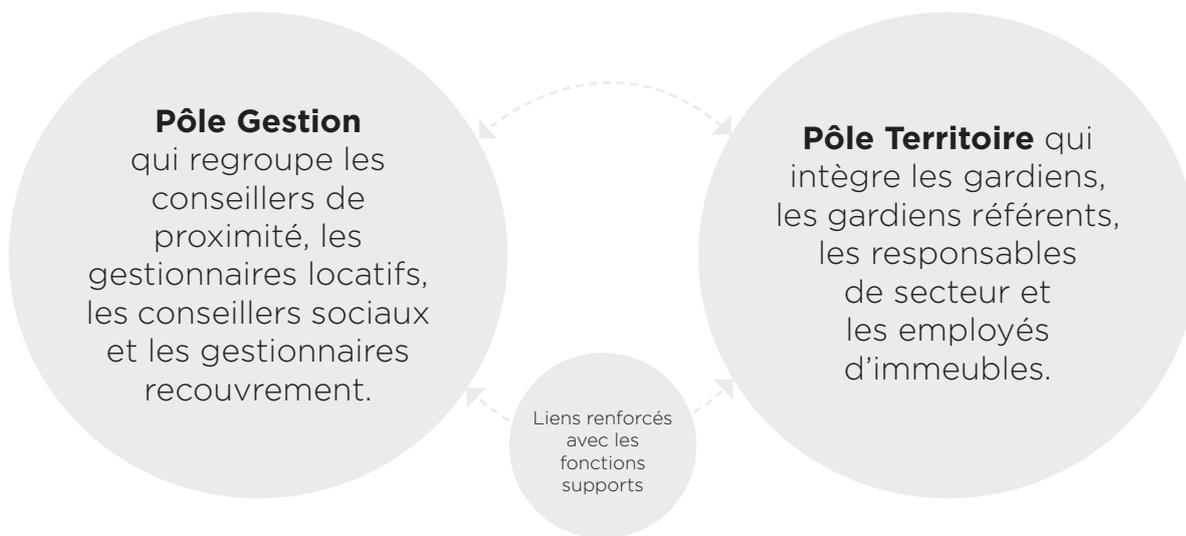
Agence de Sarcelles & Antenne à Villiers-le-Bel

- 80 collaborateurs
- 6 territoires de 1 240 logements en moyenne
- 19 communes appartenant à
3 communautés d'agglomérations: Carnelle Pays de France - Pays de France - Roissy Pays de France.

DES AGENCES STRUCTURÉES AUTOUR DE DEUX PÔLES

Chacune des agences de Val d'Oise Habitat se compose de deux pôles bien distincts :

→ Les agences VOH →



Ils travaillent en **transversalité** avec les directions support du siège qui assurent des permanences en agence.



L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Loger les Valdoisiens est la mission principale de l'Office. Pour cela, nous avons tenu **73 Commissions d'Attribution de Logements**.

1 155

logements vacants ont été étudiés
en CAL en vue d'une attribution

1 084

logements attribués

dont

108

mutations internes à
Val d'Oise Habitat

dont

170

relogements de publics prioritaires*

*Droit au logement opposable et accords collectifs départementaux



VACANCE



Taux de
vacance
locative de
3,05%

665

logements vacants (dont
99 en vacance technique :
gros travaux, démolition...)
au 31/12/2017

ROTATION



Taux de
rotation
entrants
sortants de
5,95 %

1 084

locataires entrants
dont 108 mutations
internes.

L'ACTION SOCIALE AU SERVICE DES LOCATAIRES

L'AMÉNAGEMENT DE LOGEMENTS POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR)

Plus de 20 % des locataires sont âgés de plus de 65 ans. Ces derniers sont, parfois, amenés à nous solliciter pour remplacer une baignoire par une douche afin de faciliter leur vie quotidienne. À l'écoute de ces locataires et pour le maintien à domicile dans des conditions favorables nous sommes amenés à réaliser des travaux d'aménagements spécifiques ou adaptés. En 2017, **73 logements ont fait l'objet d'aménagements de ce type.**

LA CONCERTATION LOCATIVE

La **concertation avec les locataires** fait partie intégrante du fonctionnement au sein de Val d'Oise Habitat. On dénombre **30 associations de représentants des locataires** réparties sur l'ensemble du patrimoine. Ces associations sont invitées à participer aux différents projets de nos résidences: réhabilitations, aménagements, qualité de vie, lien social, développement social et urbain...

LES CONSEILLERS SOCIAUX

Suite à la nouvelle organisation de Val d'Oise Habitat, **2 conseillers sociaux** ont été déployés au sein de chaque agence.

Le conseiller social intervient auprès des ménages logés afin d'**évaluer leurs difficultés économiques ou sociales** et de les **aider à les résoudre**. Pour le locataire, le conseiller social est un interlocuteur privilégié qui fait le lien avec les différents services de l'Office (attribution, proximité, contentieux, technique...) et les différents partenaires extérieurs (CAF, CCAS, service social départemental, associations locales et/ou spécialisées...).



LUTTER CONTRE L'IMPAYÉ

En bon gestionnaire, Val d'Oise Habitat fait de la lutte contre l'impayé une priorité. Pour autant, le traitement de la dette est réalisé avec humanité et concertation. L'Office met tout en œuvre pour éviter l'expulsion de ses locataires et pour trouver des solutions avant la mise en œuvre de procédures légales.

Val d'Oise Habitat lutte donc contre l'impayé pour **protéger ses locataires**, mais il s'agit également d'une **nécessité financière** pour le bailleur. En effet, la perte financière que représente la dette locative s'élève à plus de 11 millions d'euros pour 2017. **Cette somme correspond à environ 275 logements réhabilités ou 200 nouveaux logements.** Il nous faut donc impérativement lutter contre cette importante créance.

Pour cela, Val d'Oise Habitat met en place plusieurs actions :

- Des relances systématiques faites par **les gardiens** aux locataires dès la fin du délai normal de règlement.
- **Les services de précontentieux et de contentieux** qui mènent

toutes les actions légales, avec humanité, afin de reprendre ces créances (plans d'apurements, mises en demeure...).

- Différents dispositifs de maintien dans les lieux tels que le Fonds de Solidarité Logement (FSL), la Commission Sociale et Solidaire interne... sollicités par **les conseillers sociaux**.

Dans le cadre de la **prévention des impayés de loyers**, les conseillers sociaux participent aux Commissions Locales d'Impayés de Loyer en partenariat avec les CCAS, le service social départemental et avec 17 communes du département du Val d'Oise.

IMPAYÉ

Taux d'impayé de

7,17%

Taux de recouvrement de

99,16%

Total des encaissements de l'année, comprenant les APL.

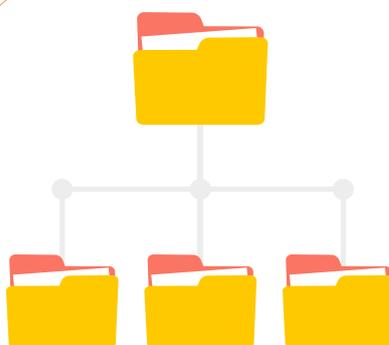
DETTE LOCATIVE

(Locataires présents et sortis)

6 734

dossiers soit

11 361 557€



LUTTER CONTRE L'IMPAYÉ

LE SERVICE CONTENTIEUX

Le service contentieux traite les dossiers d'impayés. 2 mois après le commandement de payer resté sans effet, il entame des démarches.

Les gestionnaires contentieux assurent le suivi des procédures tout au long du dossier, en lien avec les partenaires (huissiers, Préfecture, avocats...), et en **transversalité avec les agences**. Ils cherchent à **maintenir le lien avec les locataires**.

La **dévolution du patrimoine de l'Opievoy** nous a amené à **réorganiser cette activité**. Ainsi, depuis le mois de novembre 2017, tous les dossiers contentieux sont gérés au siège. Les représentations en audience sont désormais toutes confiées à un avocat. Ces audiences ont représenté **358 dossiers en 2017**.

Les dossiers sont systématiquement présentés en **commission interne d'expulsion**, composée de la Directrice générale, la Directrice des relations locataires et de la proximité, du service contentieux et de l'agence concernée. C'est cette commission qui valide la décision d'expulsion.

CHIFFRES CLÉS



411

assignations délivrées

172

réquisitions de la Force Publique

119

concours de la Force Publique obtenus



145

commandements de quitter les lieux

50

expulsions

17

reprises des lieux ou états des lieux sortie pour éviter l'expulsion

2

entretenir

ENTRETEENIR

ENTRETEENIR

ENTRETIEN COURANT ET MAINTENANCE DES LOGEMENTS

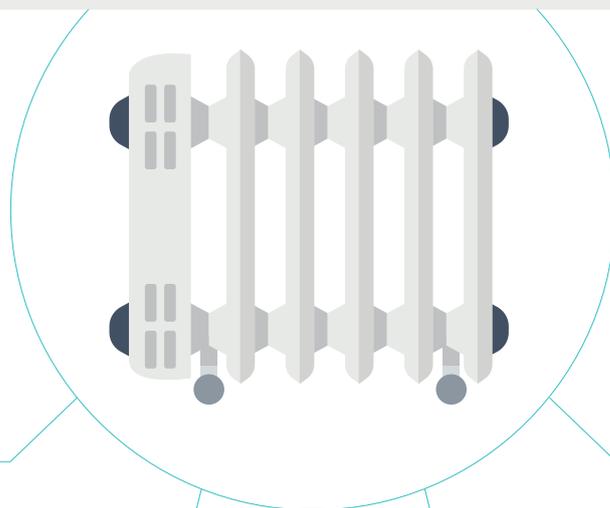
La Direction de l'exploitation du patrimoine est en charge de l'entretien des logements et des parties communes, gère les contrats de maintenance et suit l'astreinte. Elle est composée de trois services :

- Technique,
- Contrats de Maintenance,
- Énergétique et Équipements Techniques.

Chauffage

Le chauffage est une **composante essentielle du bien-être** dans les logements de nos locataires. 76 % du patrimoine de l'Office est en chauffage collectif, soit 14 043 logements. Plus de la moitié de ces logements sont concernés par un chauffage urbain (8 200 logements).

Enfin, la **production d'eau chaude collective concerne 8 846 logements**, soit 48 % de notre parc.



3 160 000€

euros consacrés au gros entretien et au remplacement des composants

874

logements à Villiers-le-Bel ont bénéficié d'une réfection du calorifugeage

154

logements à Cergy ont bénéficié d'une rénovation des réseaux de chauffage avec le remplacement des radiateurs

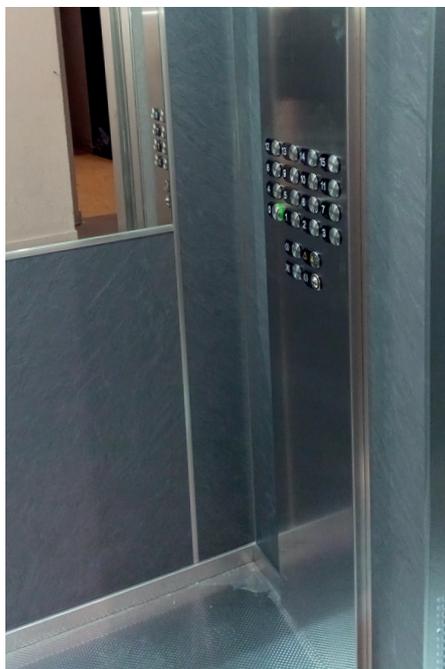
750

logements à Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Montigny-lès-Cormeilles et Villiers-le-Bel ont bénéficié de la pose de vannes et de tés de réglage

Ascenseurs

Val d'Oise Habitat compte **250 ascenseurs sur ses résidences et 23 sur les foyers et résidences pour personnes âgées.**

Pour 2017, **près de 500 000€ ont été investis** pour les travaux de gros entretien et de remplacement de composants sur 21 appareils du parc. Nature des travaux: remplacement complet de 2 appareils, remplacement d'armoire de commande, remplacement de portes de cabine ou palières.

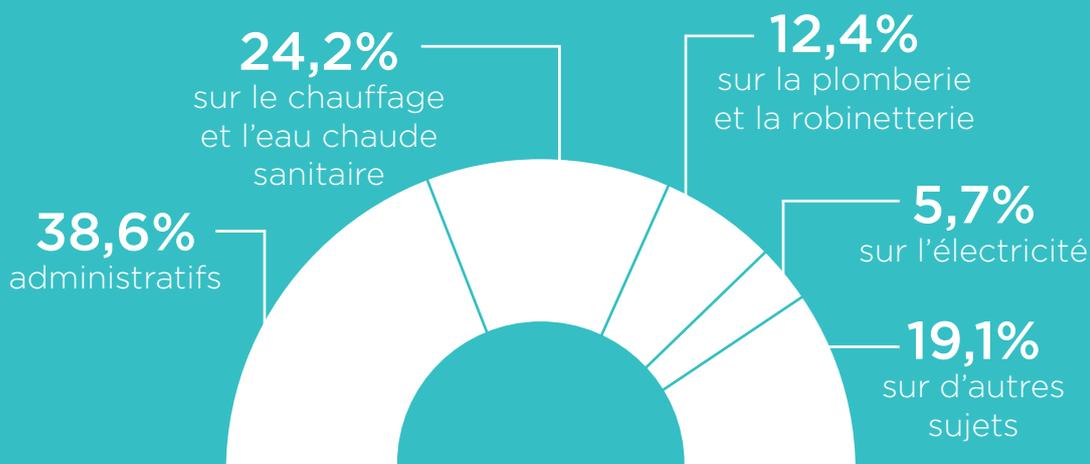


Avant / Après

Remplacement complet de l'ascenseur sur la résidence 29, boulevard Maurice Ravel à Sarcelles.

L'ASTREINTE

Val d'Oise Habitat propose à ses locataires un service d'astreinte disponible les soirs, week-ends et jours fériés. En 2017, ce service a traité **9 520 appels** concernant :



RÉNOVER LES LOGEMENTS ET REPENSER LES RÉSIDENCES

Entretien et rénover nos logements est une priorité pour Val d'Oise Habitat. En 2017, nous y avons consacré un budget de près de 57 millions d'euros. L'entretien peut être divisé en deux grandes familles: les projets de réhabilitation et résidentialisation et les projets de gros entretien.

LA RÉHABILITATION

Ces projets de grande ampleur sont menés pour **améliorer sensiblement le confort des résidences et des logements**. Ils comprennent systématiquement un volet **isolation thermique** qui permet d'améliorer le rendement énergétique des immeubles et de maîtriser les charges locatives. Dans la plupart des projets, les logements sont également traités, notamment avec la **réfection des pièces humides**, le **changement d'équipements sanitaires** et la pose ou l'amélioration de la **ventilation mécanique**.

Enfin, nous traitons également les **espaces extérieurs en résidentialisant**. Il s'agit de les aménager et de démarquer les espaces publics des espaces privés. Nous en profitons également pour repenser la circulation de l'intégralité de la résidence, des accès au stationnement et des voiries aux espaces verts.

LE GROS ENTRETIEN

Il s'agit d'opérations d'entretien, parfois lourdes, faites entre deux réhabilitations. Ces projets permettent d'**améliorer les résidences du point de vue thermique, esthétique ou encore pratique**. Nous procédons également à des travaux de remplacement de composants lorsque cela s'avère nécessaire (réfection de la plomberie et du chauffage individuel, réfection VMC, mises en peintures des parties communes...). En 2017, ce sont **117 opérations** qui ont été menées sur l'ensemble du patrimoine pour un montant total de **9 millions d'€**.

CHIFFRES CLÉS

9 601 044€

euros d'entretien courant mené par les agences de Val d'Oise Habitat, soit :



2 503 516€

euros d'entretien courant mené par l'agence Ouest

+ 2 880 356€

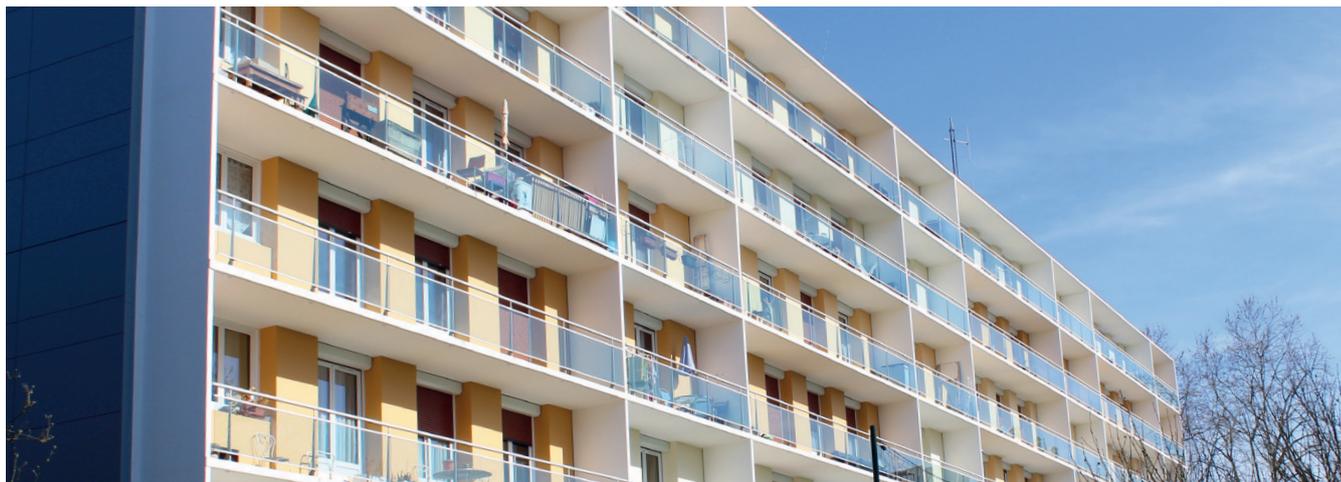
euros d'entretien courant mené par l'agence Sud

+ 4 217 172€

euros d'entretien courant mené par l'agence Est

NOS OPÉRATIONS RÉHABILITATION & RÉSIDENTIALISATION TERMINÉES EN 2017

En 2017, Val d'Oise
Habitat a **réhabilité**
822 logements et en
a **résidentialisé 652**.



▼
MONTMORENCY
Fontaine et Florian
Réhabilitation
489 logements
11 121 000€

► **GONESSE**
La Fauconnière
Résidentialisation
556 logements
1 933 000€

et aussi

- **GONESSE** La Madeleine
Résidentialisation
96 logements - 1 510 000€
- **SARCELLES** Perret/Pontrémoli
Réhabilitation
155 logements - 5 241 312€
- **SARCELLES** Les Lochères
Réhabilitation et
Résidentialisation
178 logements - 6 497 437€

NOS PROJETS EN 2017

CHANTIERS EN COURS



▶ **GARGES-LES-GONESSE**
Commune de Paris
Résidentialisation
343 logements
500 000€

◀ **SAINT-PRIX**
La Vallée
Réhabilitation
246 logements
9 228 700€



▶ **EAUBONNE**
Les Dures Terres
Réhabilitation et Residentialisation
349 logements
11 741 486€

FOCUS SUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Une opération type: la réhabilitation des 343 logements du 22 à 45 avenue de la **Commune de Paris** à **Garges-lès-Gonesse**. Cette résidence acquise en janvier 2013 a fait l'objet d'une importante **réhabilitation thermique** en 2017.

LA RÉHABILITATION

Le programme de travaux a été **validé par les locataires** par le biais d'une enquête. Leur contribution aux économies d'énergie était notamment évoquée, indiquant le montant de leur participation.

L'audit énergétique, réalisé en amont de l'opération, présentait les résultats de **consommations énergétiques** ci-dessous:

- Avant les travaux : Étiquette D - 220 kWh/m²/an
- Après les travaux : Étiquette C - 114 kWh/m²/an

AVANT



LES TRAVAUX RÉALISÉS

Afin de mener au mieux cette rénovation énergétique, Val d'Oise Habitat a donc entrepris, à l'aide de ses prestataires qualifiés, **différents types de travaux** :

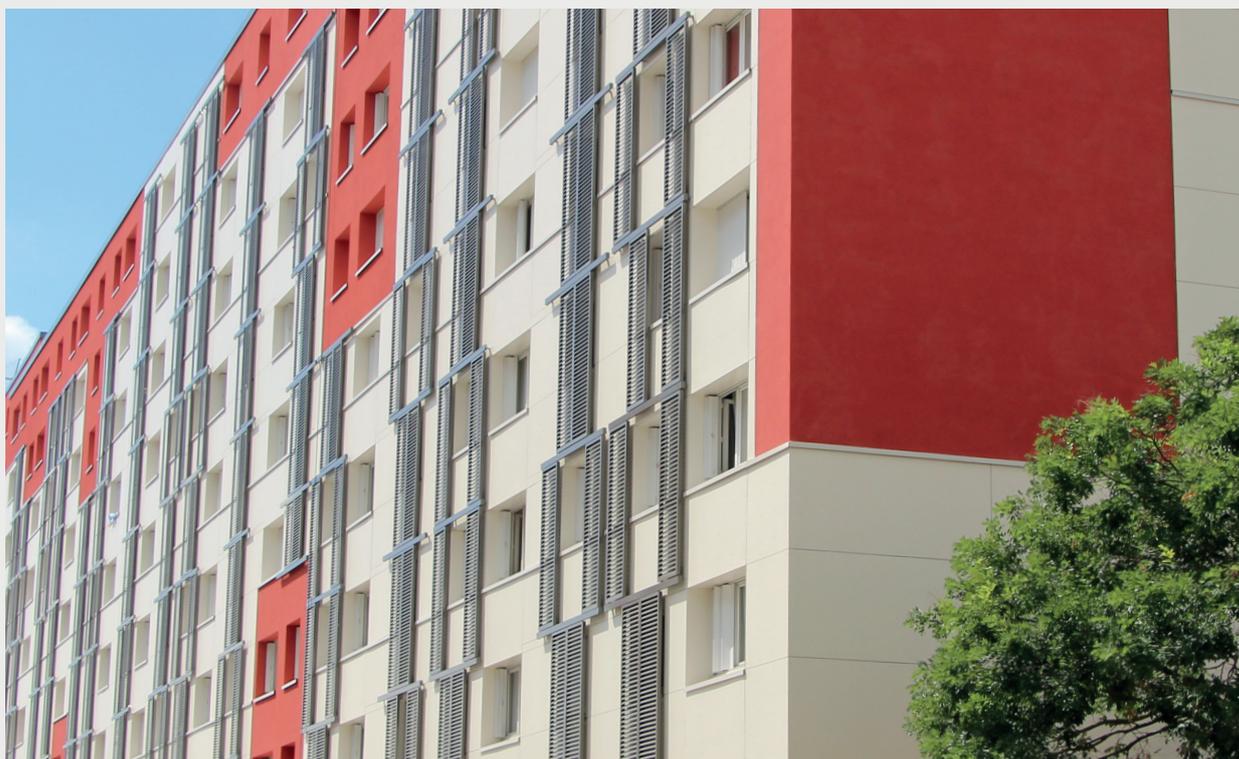
- Isolation thermique par l'extérieur,
- Pose de panneaux coulissants sur les façades,
- Remplacement des jalousies sur toutes les menuiseries,
- Requalification des façades en rez-de-chaussée,
- Mise aux normes de l'accessibilité par la création de rampes d'accès,
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC),
- Réfection de l'étanchéité des terrasses avec renforcement de l'isolation thermique.

À la suite de ces interventions, le suivi des consommations de septembre 2016 à décembre 2017 fait apparaître une **économie de 35% sur le combustible**. Les travaux permettent d'atteindre une étiquette C soit 114 kWh/m²/an très peu éloignée du BBC RÉNOVATION (104 kWh/m²/an).

La **rénovation des chaufferies** prévue à très court terme va situer la performance énergétique aux environs de 80 kWh/m².

Si le prix du kWh demeure constant, le montant mensuel moyen de charges de chauffage **devrait diminuer de 34 %** !

APRÈS



3

développer

DÉVELOPPER

DÉVELOPPER

CONSTRUIRE LE VAL D'OISE DE DEMAIN

Nous développons continuellement notre patrimoine pour étoffer notre offre pour nos locataires, répondre aux demandes des territoires et participer à résorber la crise du logement.

NOS LIVRAISONS DE L'ANNÉE 2017

100 logements
représentant un
investissement de
18 920 395€.



- ▶ **L'ISLE ADAM**
Avenue Michel
Poniatowski
VEFA*
22 logements
4 028 650€



- ▶ **CERGY**
Résidence l'Echiquier
Densification
19 logements
3 780 190€

mais aussi

- **PERSAN**
2 rue Gambetta
VEFA*
6 logements
838 446€

- **SURVILLIERS**
La Fosse Hersent
Construction
8 logements
2 137 471€

- **BEZONS**
16/18 Impasse
Plainchault-Lacroix
VEFA*
44 logements
8 135 645€

* VEFA : Vente en État de Futur Achèvement

NOS CHANTIERS EN COURS DE L'ANNÉE 2017

Soit **630 logements**.



► **ASNIERES-SUR-OISE**
Route de Royaumont
VEFA*
36 logements

ET AUSSI

● **ARGENTEUIL**
Rue Ferdinand
Berthoud
Construction **14
logements**

● **ARGENTEUIL**
Square Jean de la
Fontaine
Amélioration/
Acquisition
88 logements

● **MERY-SUR-OISE**
Rue Camille
Plaquet
Construction
28 logements

● **GOUSSAINVILLE**
Boulevard Roger
Salengro
Construction
6 logements

● ZAC d'Alçon
MENUCOURT
Construction
70 logements

● **MONTSOULT**
Rue de Beauvais
VEFA*
147 logements

● **PIERREFITTE-
SUR-SEINE**
Rue Albert Walter
VEFA*
10 logements

● **PERSAN**
Droits de l'Homme
VEFA*
**38 logements de
gendarmes**

* VEFA: Vente en État
de Futur Achèvement





► **PERSAN**
Rue du 8 mai 45
VEFA*
59 logements

PIERRELAYE ◀
Rue des Epluches
VEFA*
26 logements



VAUREAL
Boulevard
de l'Oise
VEFA*
108 logements

LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Nous favorisons le parcours résidentiel de nos locataires en leur proposant des **logements adaptés** à leur composition familiale tout au long de leur vie: du T1 au T6, des résidences étudiantes aux résidences intergénérationnelles... Nous proposons également des logements à la vente afin de **favoriser l'accès social à la propriété**.



18
PSLA



108
logements
en vente

4

gérer

GÉRER

65
98

GÉRER

LE RAPPORT FINANCIER

La dévolution du patrimoine valdoisien de l'Opievoy est intervenue au 31 décembre 2016. À cette date, les actifs (essentiellement les biens immobiliers) et le passif (essentiellement les emprunts liés à ces immeubles) ont été transférés à Val d'Oise Habitat. Pour rappel, cette dévolution a porté sur 9 135 logements et 154M€.

Cette opération n'a toutefois porté que sur le patrimoine (le bilan) et ne nous donnait **pas d'information sur l'exploitation annuelle de ce patrimoine** : ce qu'il coûte (en entretien par exemple) et ce qu'il rapporte (en loyer). La clôture de l'exercice comptable 2017 nous permet d'analyser le résultat de cette exploitation consolidée entre Val d'Oise Habitat historique et Opievoy Val d'Oise.

L'exercice 2017 se solde par un **résultat net positif de 7 937 526€** contre 5 460 469€ en 2016, ce résultat ramené au logement géré représente 394€ contre 270€ en 2016.



EVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT

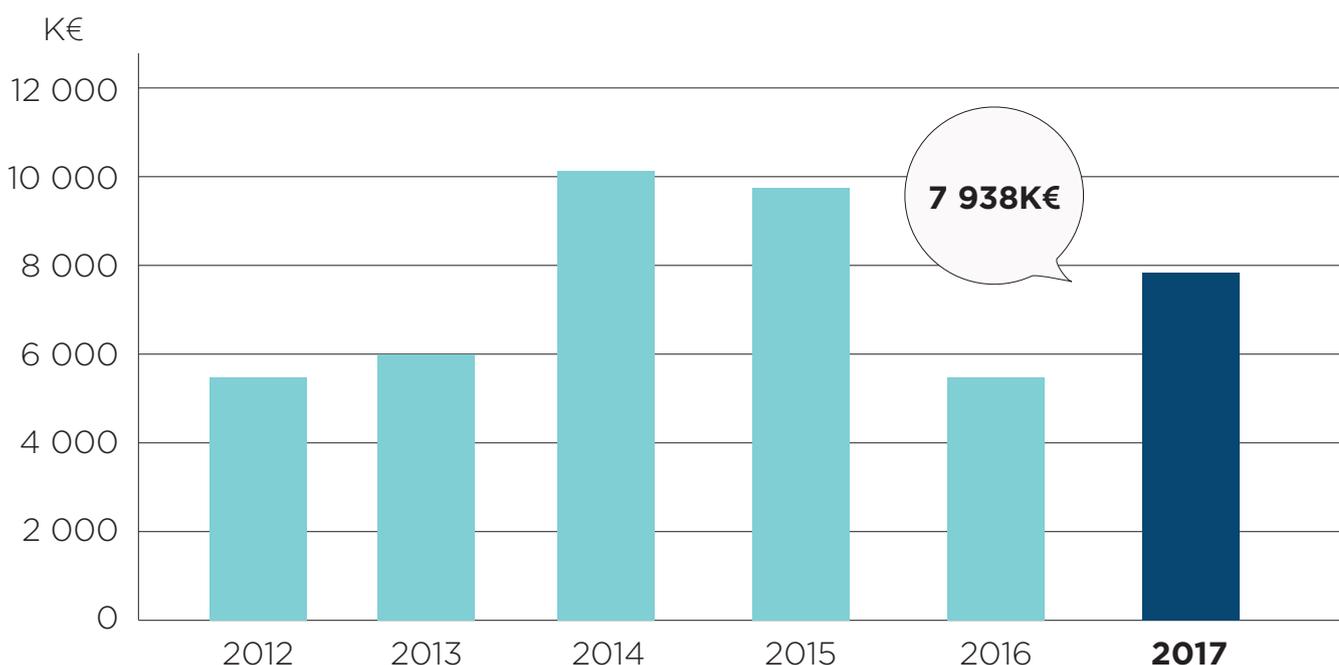
Le compte de résultat, reflète l'exploitation annuelle de l'Office : **ce que coûte et ce que rapporte le patrimoine de Val d'Oise Habitat**. Il connaît une **croissance quasiment parallèle** à celle du parc géré. Cela signifie que l'apport de l'OPIEVOY **n'a pas dégradé la situation de l'Office de 2016 à 2017**.

Etant donné la dimension nouvelle de cette exploitation, il convient d'être prudent sur l'interprétation de ces données. Le tableau ci-dessous reprend les éléments comparés de 2016 et 2017.

Compte de résultat :

En K€	2016	2017	Ecart	Budget 2018
Charges d'exploitation	64 533	119 961	87%	121 252
dont charges du personnel	8 402	15 778	88%	18 679
dont charges d'entretien et maintenance	13 876	26 760	93%	25 695
dont charges de fonctionnement	12 888	18 105	40%	18 309
dont cotisations CGLLS	697	806	16%	3 715
dont pertes sur créances irrécouvrables	1 751	489	- 72%	800
Produits d'exploitation	76 445	135 546	78%	129 085
dont loyers logements non conventionnés	8 212	12 123	48%	11 768
dont loyers logements conventionnés	45 903	81 760	78%	78 573
Résultat d'exploitation (II)	11 913	15 585	31%	7 833
Résultat financier	325	480	48%	400
dont intérêts de la dette	- 7 634	- 10 927	43%	- 11 347
Résultat exceptionnel	1 200	3 113	160%	3 477
Impôts sur les bénéfices	- 343	- 314	- 9%	- 150
Résultat de l'exercice	5 460	7 938	45%	213

Résultats nets - Evolution :



Les **charges d'exploitation ont progressé de +87%** quand le patrimoine (en équivalent logement) a progressé de 104%.

La progression des charges de personnel semble importante, +88% par rapport à 2016, soit plus que l'ensemble des charges. Les effectifs de Val d'Oise Habitat, avec la venue des salariés de l'ex-Opievoy dès le 1^{er} janvier 2017, ont quant à eux progressé de 98%. Le coût moyen salarial par logement est de 623€/logements.

Une importante reprise, suite à des retraitements comptables, de la Provision pour Gros Entretien (PGE) a amené à une reprise nette de 2 243K€ sur ce poste.



EVOLUTION DU BILAN

Le bilan, qui représente la **richesse réelle de l'Office**, n'évolue pas de façon significative par rapport à 2016, puisque, rappelons-le, la « fusion » des bilans a été réalisée dès la fin de l'année 2016.

Bilan actif :

En K€	2016	2017	Ecart
Actif immobilisé	906 434	933 999	3%
Immobilisations incorporelles	10 922	10 737	- 2%
Immobilisations corporelles	808 980	810 885	0%
Immobilisations en cours	85 781	111 466	30%
Immobilisations financières	750	911	21%
Actif circulant	114 008	155 256	36%
Stocks et en-cours (net des lots vendus)	8 188	8 742	7%
Fournisseurs débiteurs	631	602	- 5%
Locataires dette courante	7 923	8 011	1%
Locataires douteux	2 370	3 423	44%
Autres créances d'exploitation	73 836	30 879	- 58%
Valeurs mobilières de placement	0	0	
Disponibilités	20 398	103 417	407%
Charges constatées d'avance	661	181	- 73%
Charges à répartir	281	218	- 23%
Total	1 020 723	1 089 473	7%

Bilan passif :

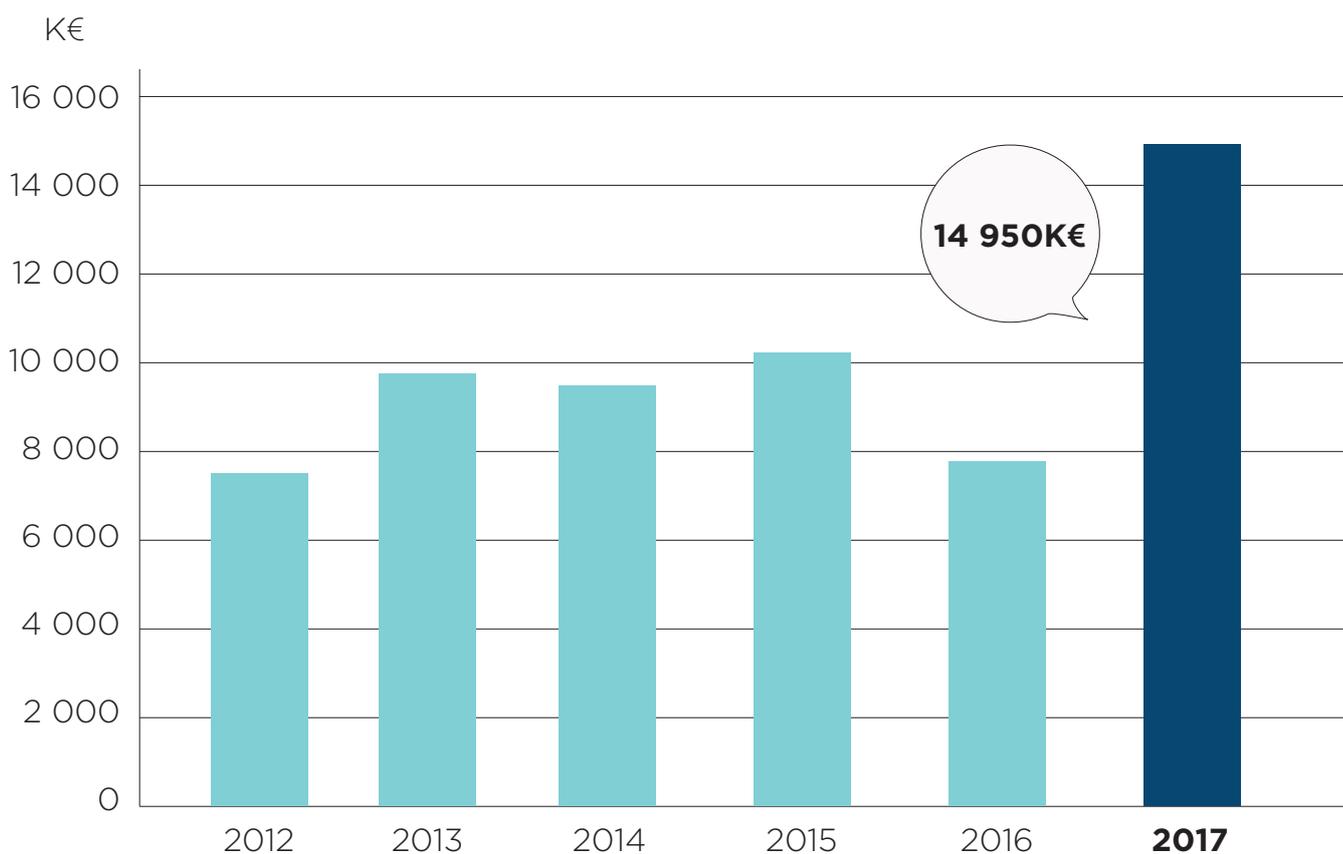
En K€	2016	2017	Ecart
Capitaux propres	265 622	266 788	0%
Dotations et réserves	111 125	111 125	0%
Report à nouveau	30 557	36 018	18%
Résultat exercice	5 460	7 938	45%
Subventions d'investissement	118 479	111 707	- 6%
Provisions	8 943	7 493	- 16%
Dettes financières	722 452	782 150	8%
Emprunts	710 597	770 115	8%
Dépôts de garantie reçus	6 601	6 654	1%
Intérêts courus non échus	4 973	5 163	4%
Intérêts compensateurs	281	218	- 23%
Crédits et lignes de trésorerie	0	0	
Clients créditeurs	5 160	4 925	- 5%
Dettes d'exploitation	7 892	17 289	119%
Dettes diverses	10 654	10 828	2%
Produits constatés d'avance	0	0	
Total	1 020 723	1 089 473	7%

Les dettes d'exploitation correspondent aux factures reçues mais pas encore réglées au 31 décembre. Leur augmentation est liée à l'augmentation de l'activité.

AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net **représente la capacité d'investissement «supplémentaire» générée par l'Office** grâce à son exploitation. Il a pour but de nous permettre d'**entretenir et de renouveler notre parc immobilier** et d'assurer la croissance de Val d'Oise Habitat.

Autofinancement net - Evolution :



Notre **ratio d'autofinancement net HLM** en % des produits (défini à l'article R423-9 du Code de la Construction et de l'Habitat) est **16%**, en amélioration par rapport à 2016 (14,7%).

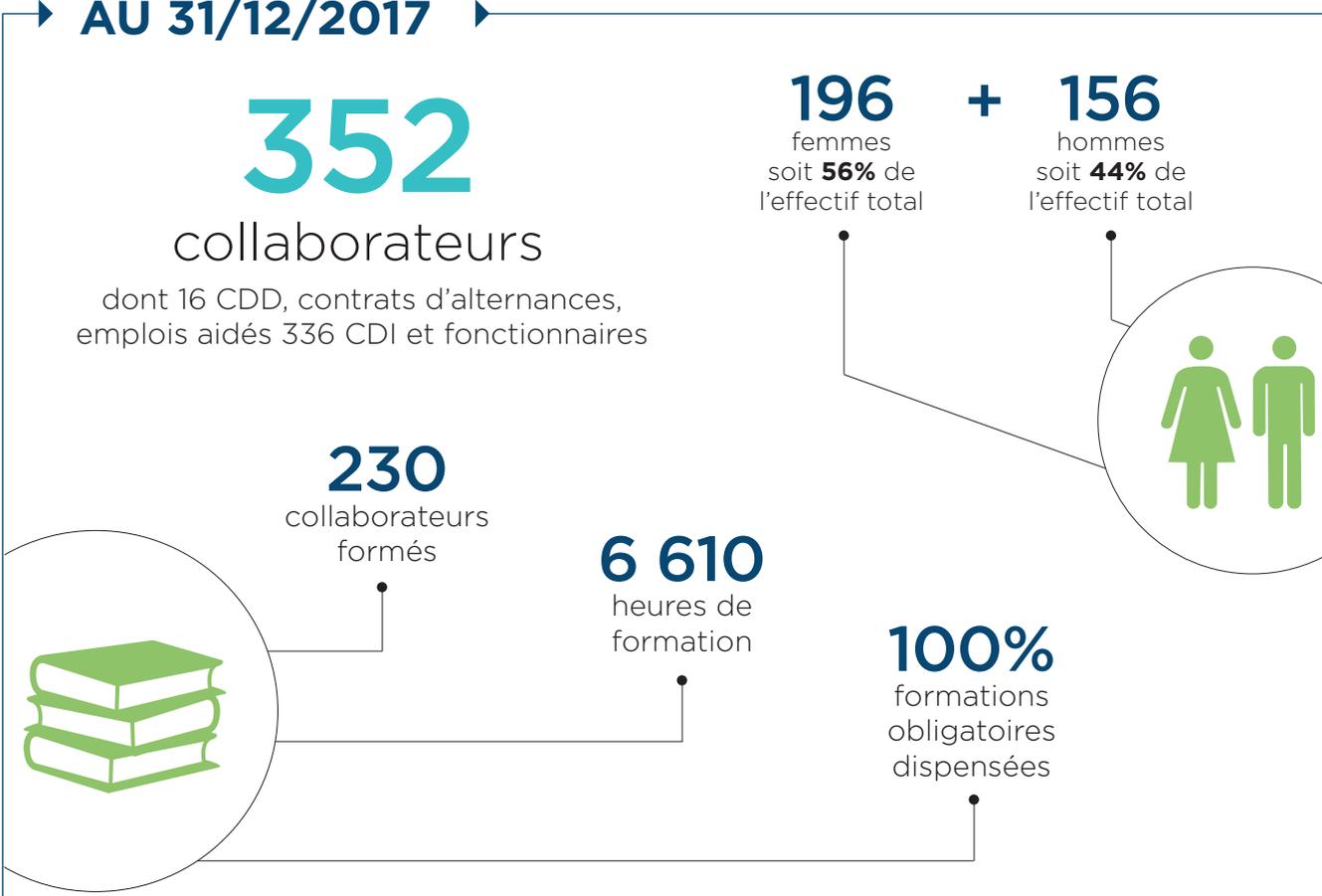
UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES & DES TERRITOIRES

▶ **AU 01/01/2017** ▶



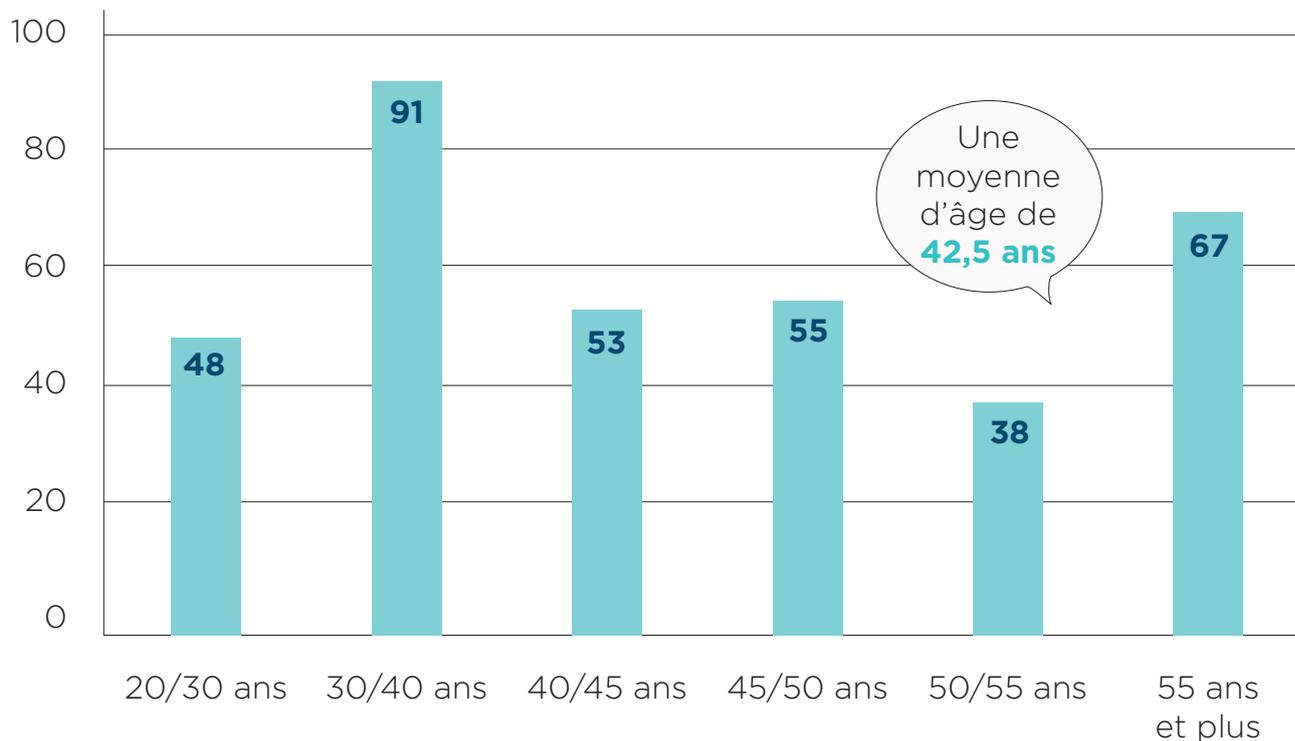
Au cours de l'année 2017 :
58 embauches en CDI et contrats en alternance.
33 départs de CDI et fonctionnaires

▶ **AU 31/12/2017** ▶

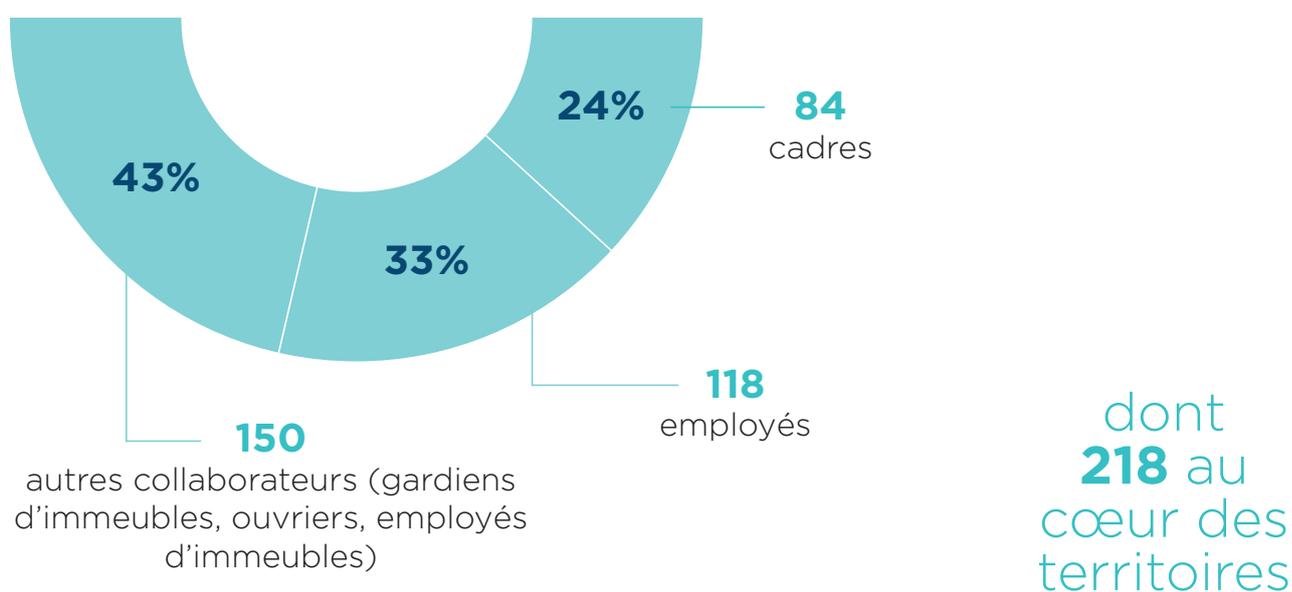


UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES & DES TERRITOIRES

Répartition par âge au 31/12/2017 :



Répartition par catégorie de salariés au 31/12/2017 :





Avec plus de 20 000 logements et 70 000 locataires,
Val d'Oise Habitat est l'acteur public du logement social dans le Val d'Oise

Plus d'informations sur : www.valdoisehabitat.fr

1, avenue de la Palette - CS 20716
95031 Cergy Pontoise Cedex
01 34 41 64 64