

Rapport d'activité 2016



SOMMAIRE

LOGER

p. 7

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



RÉALISER

p. 11

Entretenir et développer notre patrimoine est une priorité pour Val d'Oise Habitat. Retrouvez les grands axes de notre politique et de nos réalisations.



GÉRER

p. 15

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

PRÉAMBULE

AVERTISSEMENT

Du fait de contraintes administratives nées de la dévolution du parc Opievoy du Val d'Oise à Val d'Oise Habitat intervenue le 31 décembre 2016, les comptes de l'exercice 2016 n'ont pu être établis que très tardivement en 2017. Ce qui explique la diffusion de ce rapport en même temps que le rapport 2017.

Fondé en 1969, Val d'Oise Habitat est le bailleur public du Département du Val d'Oise.

En 2016, l'office a connu un bouleversement sans précédent en doublant son patrimoine avec la dévolution des logements de l'ex-Opievoy du Val d'Oise.

À la fin de l'année 2016, Val d'Oise Habitat devient le premier bailleur social du département avec un parc de plus de 20 000 logements.

Cette année 2016 a aussi été marquée par des chiffres records en matière de patrimoine. Construction de 273 logements neufs et réhabilitation de 343 logements pour un investissement total de 49 millions d'euros !

Ce rapport d'activité vous présente nos réalisations en 2016. Vous y trouverez également les indicateurs de gestion et le rapport financier de l'addition des deux patrimoines.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture.

Xavier HAQUIN

Président de
Val d'Oise Habitat
Conseiller
départemental délégué
au logement

Raphaëlle GILABER

Directrice Générale
de Val d'Oise Habitat
jusqu'en juillet 2016

Marc CAVITTE

Directeur Général
par intérim de
Val d'Oise Habitat
depuis juillet 2016



loger

LOGGER

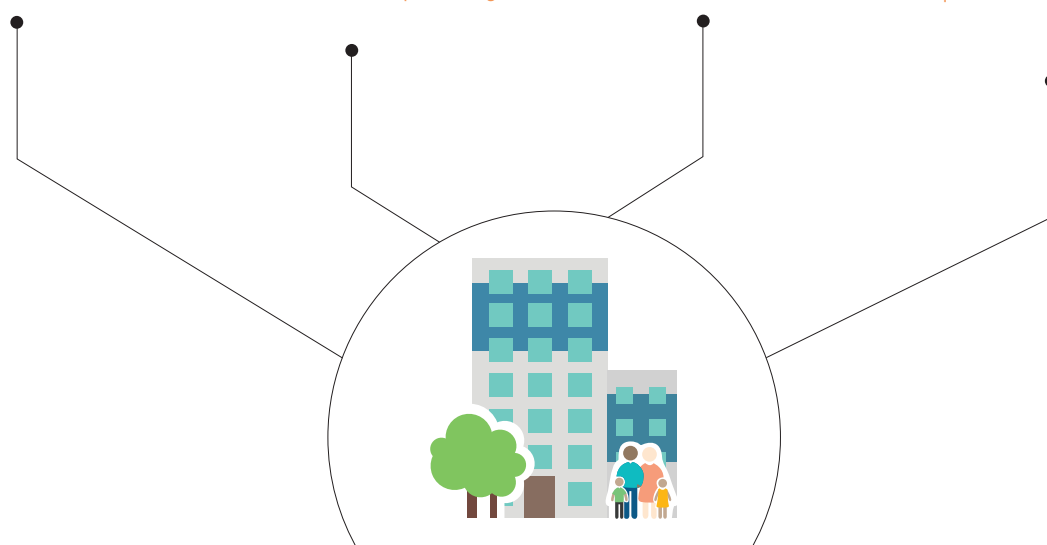
LOGGER

LOGER : LES PRINCIPAUX INDICATEURS 2016

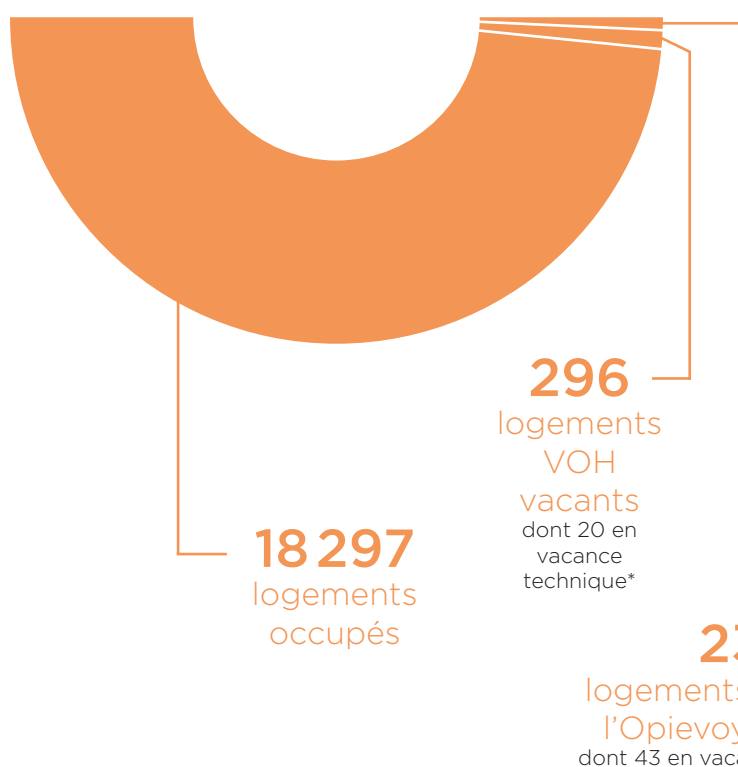
LE PATRIMOINE AU 31.12.2016

$$9832 + 8992 = 18824 \rightarrow 20047$$

logements familiaux VOH logements familiaux dévolution Opievoy logements familiaux au total logements et équivalents foyers



LA VACANCE (LOGEMENTS FAMILIAUX)



Au 31 décembre 2016, le patrimoine de Val d'Oise Habitat enregistrait donc un **taux de vacance de 2,83 %**.

Plus précisément, on peut noter que **161 logements** sont ici concernés par une **vacance de plus de 3 mois** et que 198 logements sont en QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

*vacance technique : logements non reloués pour raison de travaux ou démolition en perspective

LE TAUX DE ROTATION

$$1466 - 1152 = 6,12 \% \rightarrow 5,21 \%$$

locataires entrants
dont 170 mutations internes

locataires sortants

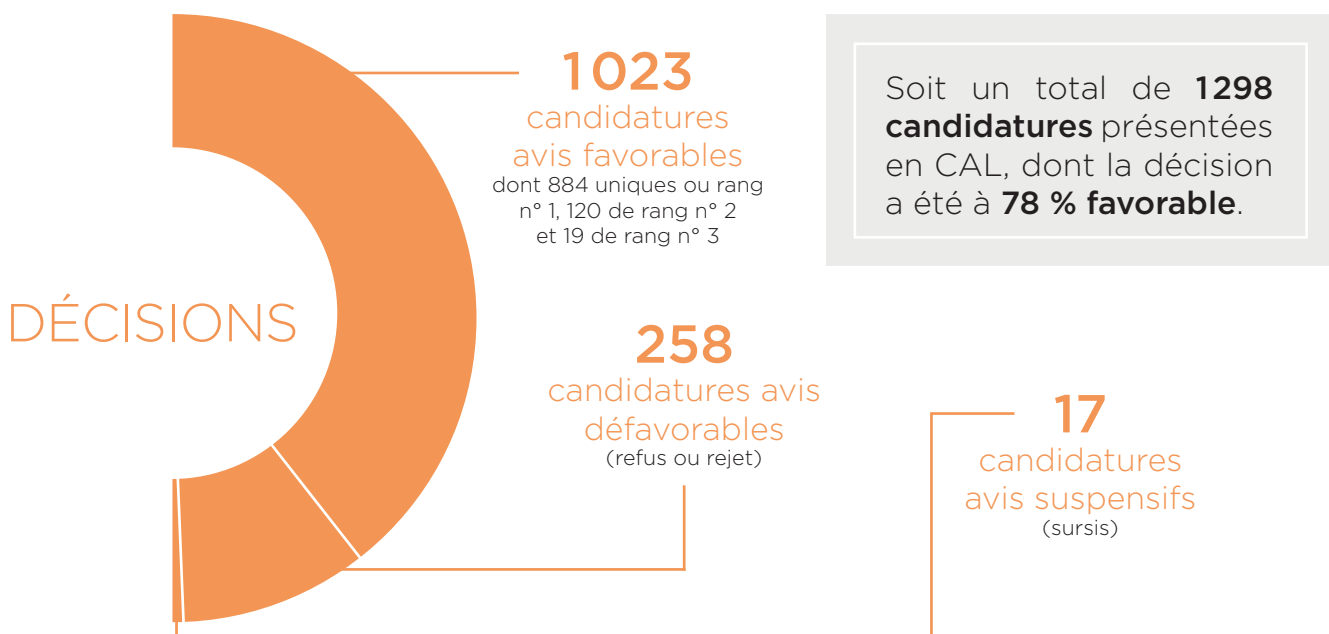
taux de rotation

taux de rotation hors mutations internes



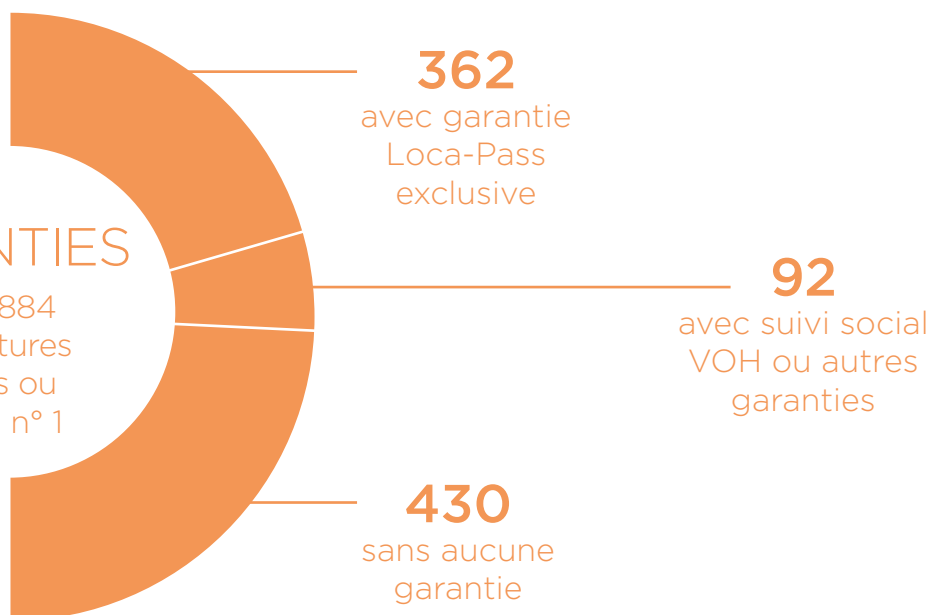
LES ATTRIBUTIONS (BASE VOH UNIQUEMENT)

Cette année, **24 Commissions d'Attribution des Logements (CAL)** se sont réunies pour examiner la présentation de 1 298 candidatures.

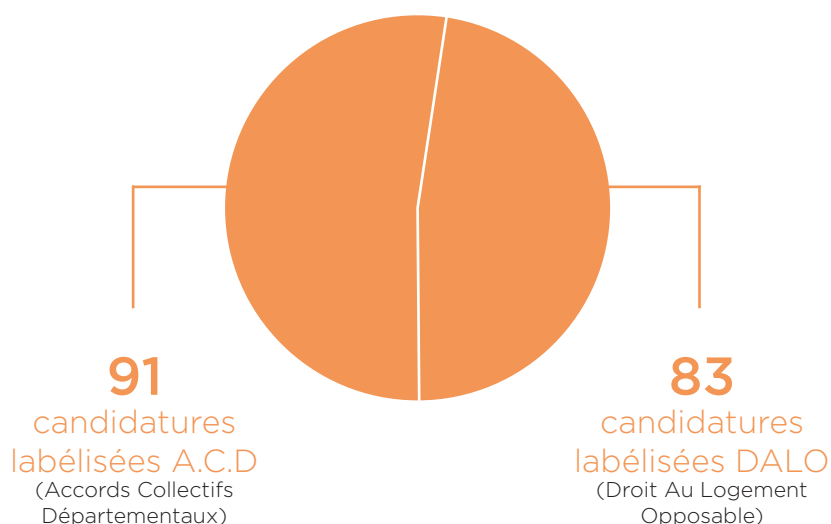


GARANTIES

sur les 884
candidatures
uniques ou
de rang n° 1



LE RELOGEMENT DE PUBLICS PRIORITAIRES A CONCERNÉ 174 LOGEMENTS

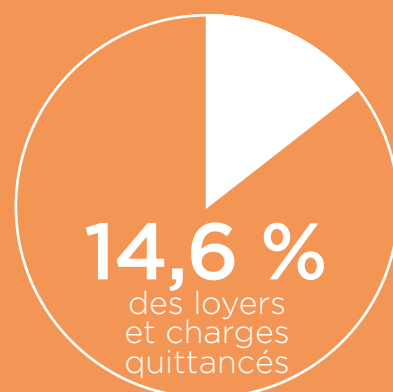


LES IMPAYÉS



10 218 000 €

montant total
des impayés au
31/12/2016



2 *réaliser*
REALISER
RÉALISER

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE EN 2016

2016 a été une année riche en matière de développement du patrimoine : 273 nouveaux logements ont été livrés et 343 logements réhabilités. Le montant total de l'investissement s'est élevé à plus de 49 millions d'euros pour les constructions livrées et plus de 92 millions pour celles en chantier !

NOS LIVRAISONS D'OPÉRATION NEUVES EN 2016

VILLIERS-LE-BEL ◀

Rue des Érables
achat en VEFA*
55 logements



MONTIGNY-LES-CORMEILLES

Maisons de Marianne
Rue J.Lennon
VEFA* **95 logements**



et aussi

● ATTAINVILLE

Rue de Moisselles
7 logements

● BEAUMONT-SUR-OISE

Rue Basse de la Vallée
VEFA* **2 logements**

● CHAMBLY

Rue Haroun Tazieff
VEFA* **32 logements**

● VETHEUIL

Rue Montrond
1 résidence pour personnes âgées + 2 maisons

● AUVERS-SUR-OISE

Passage des Tournesols
21 logements, 1 crèche et 2 commerces

● CHAUSSY

Rue de la Gendarmerie
Acquisition/Amélioration **6 logements**

● TAVERNY

108 Rue de Paris
Acquisition/Amélioration
13 logements

* VEFA: Vente en État de Futur Achèvement

NOS CONSTRUCTIONS EN COURS EN 2016

446 LOGEMENTS LOCATIFS EN COURS DE CONSTRUCTION SUR 9 SITES

- **ASNIERES-SUR-OISE** - Le Domaine de Sophie - VEFA*
36 logements
- **GOUSSAINVILLE** - 130 Rue Roger Salengro
6 logements
- **MENUCOURT** - ZAC d'Alçon
70 logements
- **MONTSOULT** - Rue de Beauvais
VEFA* **147 logements**
- **PIERREFITTE** - 6 Rue Walter - VEFA*
10 logements
- **PIERRELAYE** - Rue des Épluches - VEFA*
26 logements
- **PERSAN** - Rue du 8 mai 1945 - VEFA*
59 logements
- **SURVILLIERS** - La Fosse Hersent
8 logements
- **VAUREAL** - Boulevard de l'Oise - VEFA*
84 logements intergénérationnels et 1 école

38 LOGEMENTS GENDARMES EN COURS DE CONSTRUCTION

- **PERSAN** - 11 Rue des Droits de l'Homme - VEFA*
38 logements de gendarmes

24 LOGEMENTS PSLA EN COURS DE CONSTRUCTION

- **VAUREAL** - Boulevard de l'Oise - VEFA*
24 logements en PSLA

* VEFA: Vente en État de Futur Achèvement

NOS RÉHABILITATIONS EN 2016



▲ Du côté de la réhabilitation, ce sont les **343 logements** de la résidence « Commune de Paris » de **Garges-lès-Gonesse** qui ont été traités pour un montant total de **8 479 000 €**.



▲ Pour les résidences en cours de réhabilitation, les travaux des **566 logements** de la Fauconnière à **Gonesse** ont représenté un montant de **9 911 860 €**.

656
989

3

gérer
GERER
GÉRER

LE RAPPORT FINANCIER

L'année 2016 a été marquée par l'intégration du patrimoine valdoisien de l'Opievoy en date du 31.12.2016 mais également par plusieurs changements de méthodes comptables impactant le résultat.

La dissolution de l'Opievoy est intervenue au 31 décembre 2016. De ce fait, l'intégralité des actifs et des passifs attachés à son patrimoine immobilier situé sur le territoire du Val d'Oise a été dévolue à cette même date et intégrée au bilan de VOH.

La transmission de patrimoine a porté sur **9135 logements et équivalents** pour un **montant net de dévolution de 154 245 K€**.

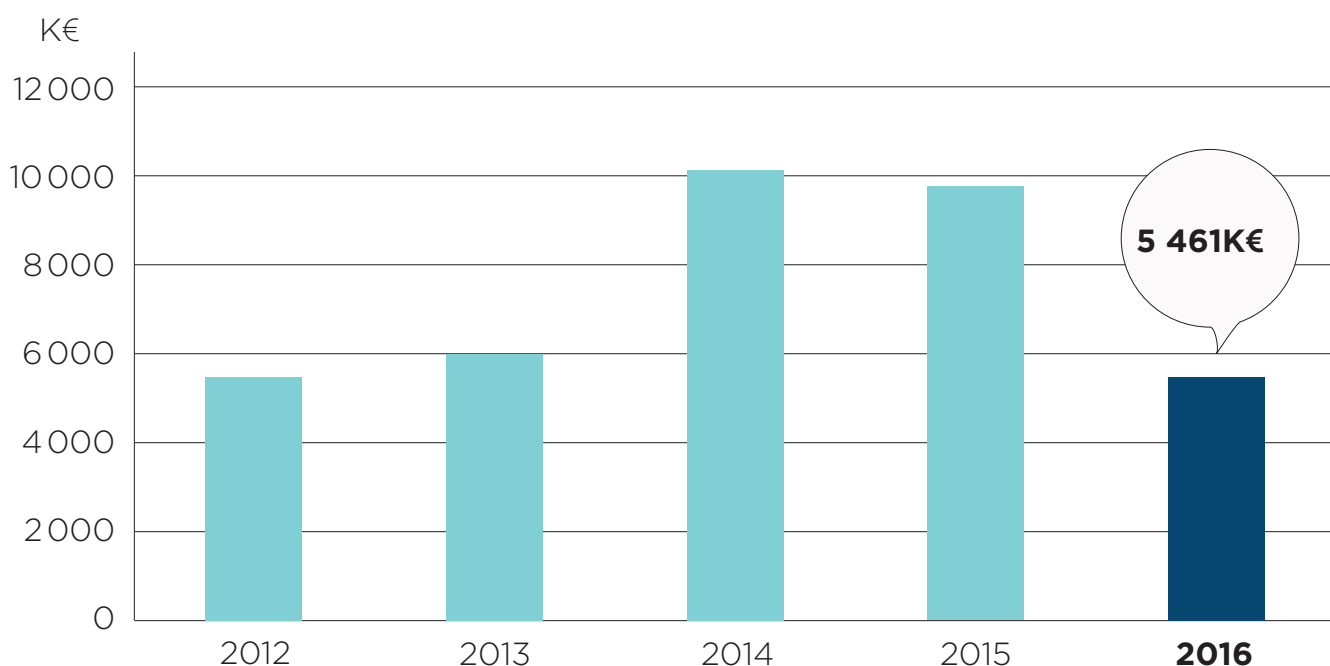
Actifs Transférés (K€)	
Actifs immobilisés	332 156
Créances	19 341
Trésorerie	43 578
Total	395 075

Passifs Transférés (K€)	
Provisions pour risques et charges	5 308
Emprunts et dettes financières	231 290
Dettes	4 232
Total	240 830



L'exercice 2016 se solde par un **résultat net positif de 5 461K€**, contre un résultat net positif de 9 818K€ en 2015 :

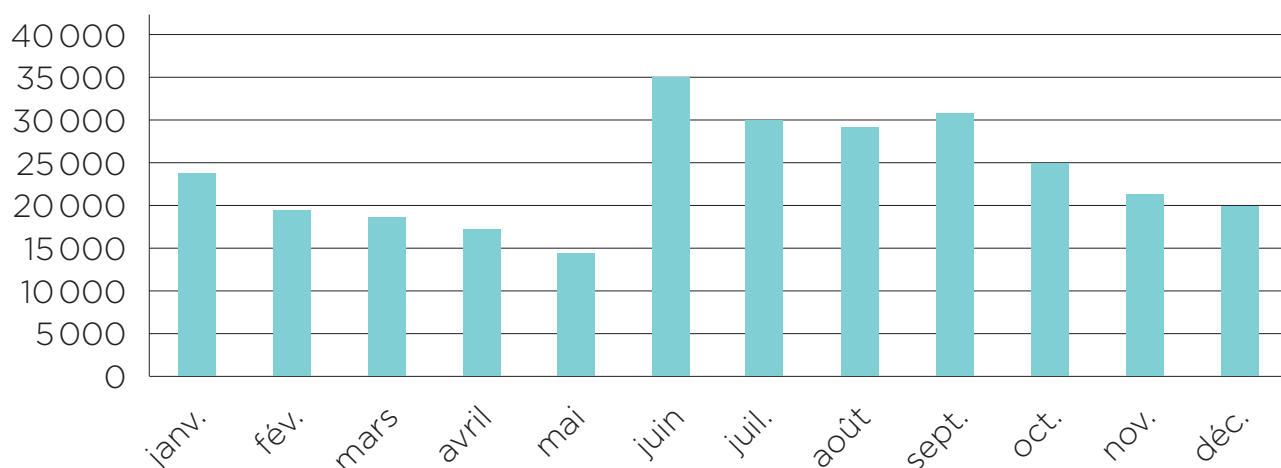
À la suite d'une modification de l'instruction comptable, la méthode de calcul des provisions sur créances douteuses et des provisions pour gros entretien a changé. Une **harmonisation entre les deux comptabilités** a été nécessaire avec une méthode d'amortissement qui a elle aussi changé.



TRÉSORERIE AVANT L'APPORT DE L'OPIEVOY

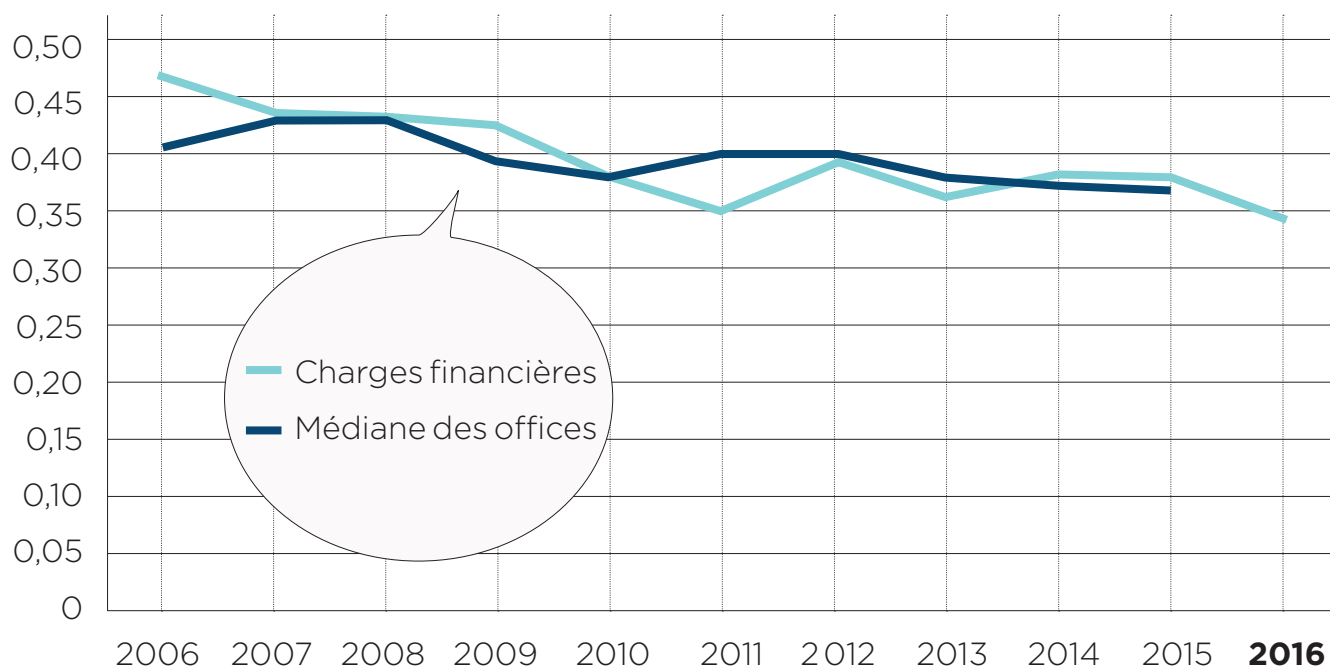
La situation financière de Val d'Oise Habitat demeure stable, à fin décembre 2016, avec notamment une **trésorerie nette 24 000 k€** contre 17 600 k€ en 2015, présentant un ratio au logement de 1 882 €.

Évolution mensuelle trésorerie disponible 2016 en K€ :



Notre **endettement net à long et moyen terme est de 710 000 K€** au 31.12.2016 en hausse de 58 % par rapport à 2015 ce qui est principalement dû à l'intégration d'Opievoy (231 000 K€ d'emprunts restants dus). **Sans cet élément, nous serions sur une évolution aux alentours de 6.7 %** par rapport à N-1 du fait de notre fort investissement dans la construction et le développement externe.

Évolution annuités emprunts en % des loyers :



Au niveau de l'activité, **l'exercice 2016 a été marqué par les éléments suivants :**

- **Mise en service de 273 logements** dont 23 équivalents logements en RPA (253 logements VOH canal historique et 20 logements ex-Opievoy).
- **Vente de deux crèches** (Auvers-Sur-Oise et Vétheuil) venant conclure les contrats de VEFA correspondants pour VOH « canal historique ».
- **Ventes VOH aux locataires « canal historique » : 8 logements**
 - 4 pavillons à Courdimanche (levées d'option PSLA*)
 - 3 pavillons à Montigny-les-Cormeilles (levées d'option PSLA*)
 - 1 logement à Menucourt (vente classique)
- **Ventes ex-Opievoy aux locataires : 7 logements**
 - 1 logement à Pontoise
 - 6 logements à Goussainville
- **Intégration de 9135 logements et foyers** ex-OPIEVOY au 31.12.2016

* RPA : Résidences Personnes Âgées
PSLA : Prêt Social Location Accession

L'ÉVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTAT

Les **principaux éléments constitutifs du compte de résultat** de l'exercice 2016 sont repris ci-dessous, comparés aux chiffres de l'exercice 2015.

En K€	2016	2015	Écart
Charges sur accession (PSLA)	239	302	- 21 %
Produits sur accession	246	595	- 59 %
Résultat sur accession (I)	7	293	/
Charges d'exploitation	71853	63294	13 %
dont Amortissements locatifs	17029	13285	28 %
dont Charges du personnel (compris impôts et taxes)	7125	5804	22 %
dont Pertes/Créances irrécouvrables	1750	400	/
Produits d'exploitation	79250	75409	5 %
dont Loyers logements non conventionnés	4416	3688	/
dont Loyers logements conventionnés	45690	43327	/
Résultat d'exploitation (II)	7397	12115	- 39 %
Résultat financier (III)	242	168	/
Résultat courant (I+II+III)	7646	12576	/
Résultat exceptionnel*	- 1842	- 2506	/
Impôts sur les bénéfices	343	252	/
Résultat de l'exercice	5461	9818	- 45 %

LE RÉSULTAT SUR LES VENTES

En 2016, vente de 7 logements (levée d'option PSLA).

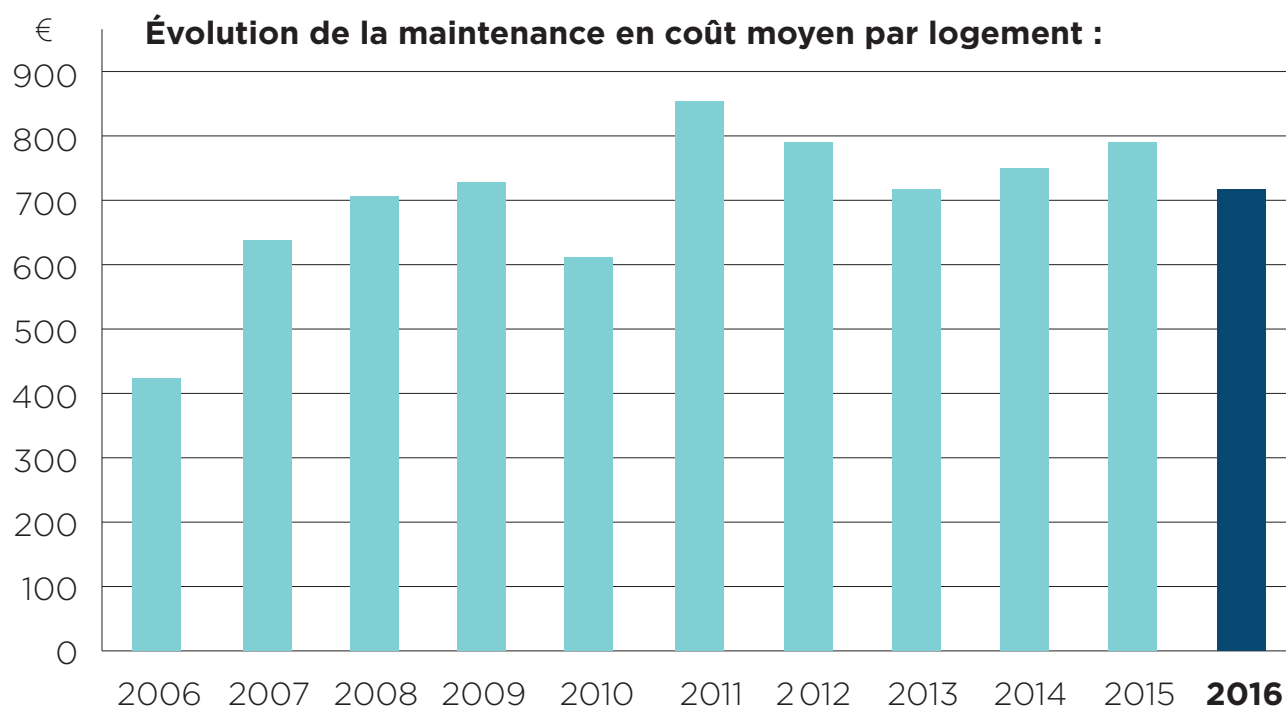
Pour rappel, au 31 décembre 2015, 13 lots avaient été vendus sur l'exercice (poste vente d'immeubles et variation de stocks).

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Les **charges d'exploitation de l'exercice 2016**, hors charges récupérables, **s'élèvent à 48 000 K€**, contre 47 600 K€ en 2015, en **augmentation d'à peine 1 %**. Cette constatation est toutefois le résultat de variations significatives différenciées :

- **Amortissements locatifs** (+22.9 %) : Liés au changement de méthode comptable.
- **Achats et autres charges externes** (+4 %) : Les dépenses d'entretien courant et du gros entretien s'élèvent 6,9M€, contre 7 300 K€ en 2015, baisse de 5.5 % sur le gros entretien et hausse de près de 10 % sur l'entretien courant.
- **Charges de personnel** (+17 %) : L'augmentation est significative et liée pour l'essentiel à la nouvelle organisation des agences.
- **Amortissements de structure** (+23 %) : Liés au changement de méthode comptable.
- **Dotation aux provisions** (-14.7 %) : Une dotation de 216K€ destinée à couvrir les litiges, procédures en cours et les charges de compte épargne temps à verser. La provision pour faire face aux diagnostics de repérage amiante est de 1 150K€.

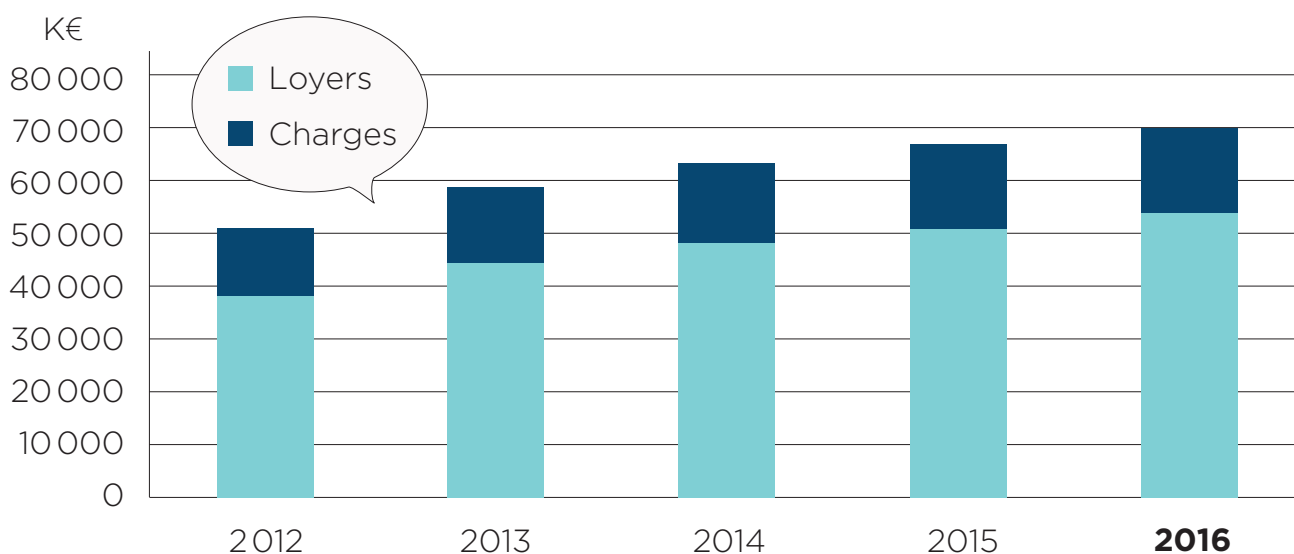
Le **changement de méthode comptable** a engendré une **baisse significative de la dotation PGE** (Provisions pour Gros Entretien).



LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Le total des produits dégagés sur l'exploitation (hors récupération des charges locatives) s'élève à la somme de **60 500 K€**, ce qui représente une **progression de 5 %** par rapport à ceux de l'exercice précédent. L'augmentation provient entre autres **de l'augmentation de la masse des loyers non conventionnés (+19.8 %)**. Elle est liée à : la mise en service de 190 logements pour gendarmes en mai 2015 (Pontoise ZAC Bossut), en année pleine sur 2016 et à la mise en service en 2016 de 253 logements conventionnés et 23 équivalents logements en RPA.

Évolution du quittance :



Le poste des autres produits intègre notamment :

- Pour **41K€**, la rémunération de Val d'Oise Habitat dans le cadre d'un mandat de gestion exercé depuis le 1er décembre 2010 pour le compte de l'ASL Les Viviers (ASL chargée de la gestion du chauffage pour l'ensemble des copropriétaires du quartier de Villiers-le-Bel où nous sommes maintenant implantés).
- Pour **1 209K€**, la reprise de dépréciation des créances, liée au passage en perte de 1 700K€ de créances passées.

LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat d'exploitation est en **baisse de 38,9 %**, passant d'un bénéfice de 12,1M€ en 2015 à **7 400 K€ en 2016**.

L'ANALYSE DU BILAN ARRÊTÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2016 APRÈS INTÉGRATION
DU PATRIMOINE OPIEVOY

Bilan actif :

En K€	2016	2015	Écart
Actif immobilisé (net)	906 433	564 111	160,68 %
Immobilisations incorporelles (nettes)	10 922	9 359	16,7 %
Immobilisations corporelles (nettes)	808 980	509 757	58,7%
Immobilisations en cours	85 781	44 347	93,48 %
Immobilisations financières	750	648	15,7 %
Actif circulant (net)	114 008	49 765	129,09 %
Stocks et En-cours (net des lots vendus)	8188	12 058	- 32,10 %
Fournisseurs débiteurs	631	609	/
Locataires dette courante	7 923	3 039	160,71 %
Locataires douteux	2 370	1 269	+ 86,8 %
Autres créances d'exploitation et diverses	73 837	14 396	/
Valeurs mobilières de placement	0	2 500	/
Disponibilités	20 398	15 204	/
Charges constatées d'avance	661	690	/
Charges à répartir	281	81	/
Total	1 020 723	613 957	66,25 %

À L'ACTIF

L'actif immobilisé net s'élève à **906,4M€**, en **augmentation de près de 60,7 %** par rapport à celui du 31 décembre 2015. Cette évolution due à **l'intégration du patrimoine de l'Opievoy**.

L'actif circulant est en forte augmentation par rapport à l'exercice 2015, résultante de variations notamment au niveau des postes suivants :

- **Stocks et en-cours** : diminution du stock net des lots vendus due aux levées d'option PSLA intervenues en 2016 (7 lots);
- **Créances d'exploitation** : hausse générale +65,8 % liée pour l'essentiel à la reprise de la balance Opievoy.

Bilan passif :

En K€	2016	2015	Écart
Capitaux propres	265 622	125 538	111,59 %
Dotations et réserves	111 125	5 233	/
Report à nouveau	30 557	42 339	/
Résultat exercice	5 460	9 818	/
Subventions d'investissement (nettes de reprises)	118 479	68 148	73,86 %
Provisions	8 943	5 640	58,56 %
Dettes financières	722 452	455 937	58,45 %
Emprunts	710 597	449 275	58,17 %
Dépôts de garantie locataire, PSLA et autres	6 601	3 662	/
Intérêts courus non échus	4 973	2 919	
Intérêts compensateurs	281	81	
Crédits et lignes de trésorerie	0	11 246	
Clients créditeurs	5 161	3 107	
Dettes d'exploitation	7 892	5 484	
Dettes diverses	10 654	5 099	
Produits constatés d'avance	0	1 906	
Total	1 020 723	613 957	66,25 %

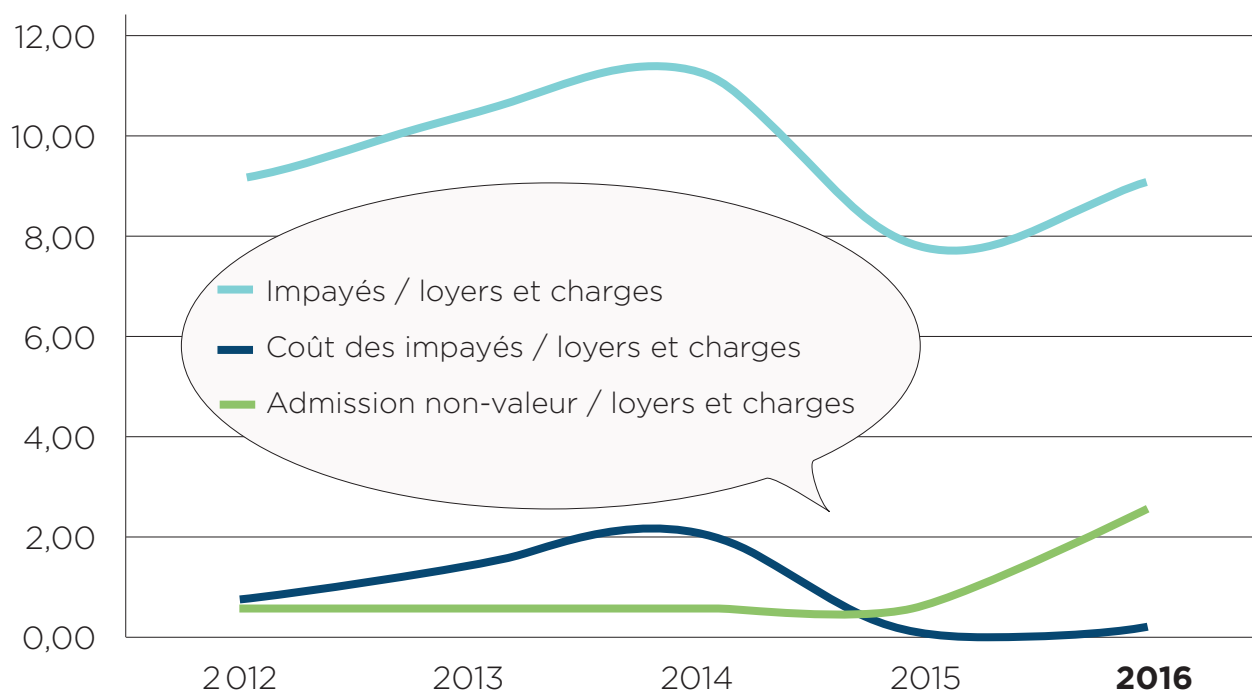
AU PASSIF

Les **provisions pour risques et charges** sont réévaluées par l'intégration d'Opievoy, notamment par la provision gros entretien et **augmentent de 3 303K€** par rapport à celle de l'année 2015.

Augmentation des dettes financières constatées au 31 décembre 2016 : Liée à l'intégration Opievoy.

Les dettes diverses (fournisseurs d'immobilisations) sont en augmentation elles aussi en 2016, en partie par l'intégration de l'Opievoy.

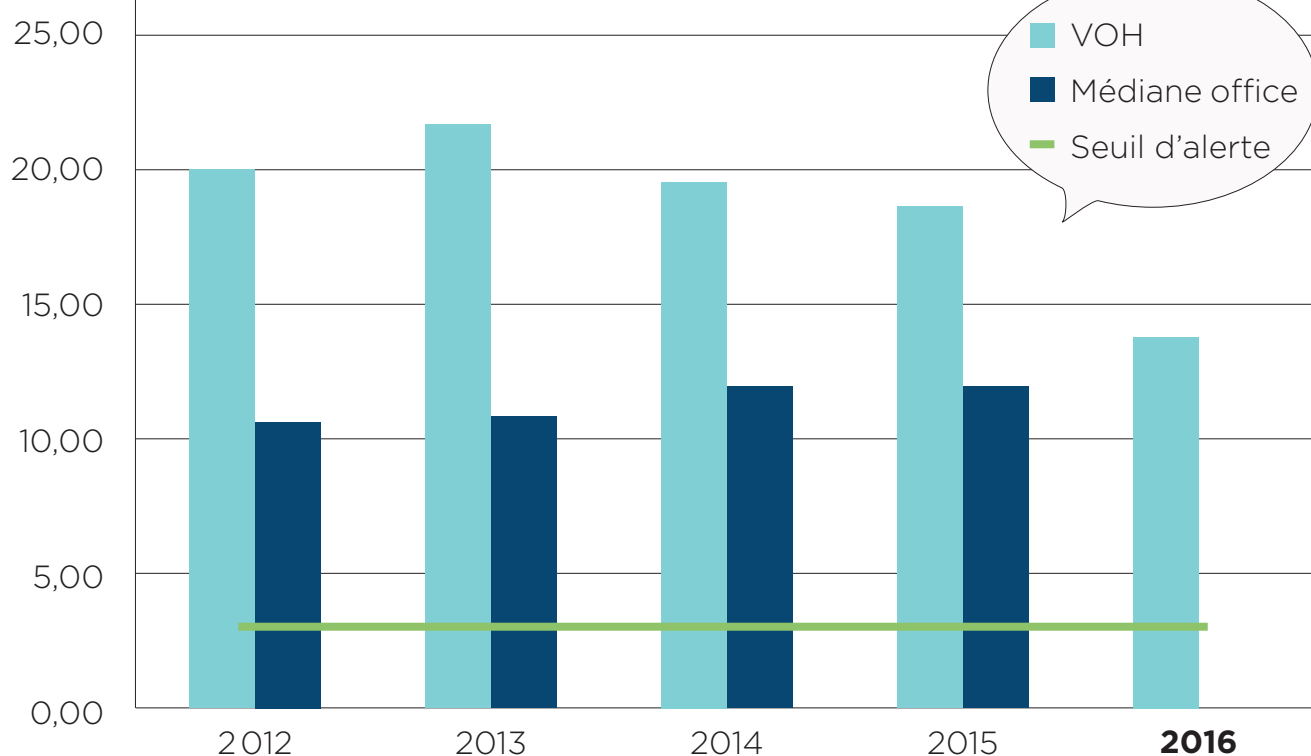
Analyse des impayés totaux VOH historique car OPIEVOY non connue :



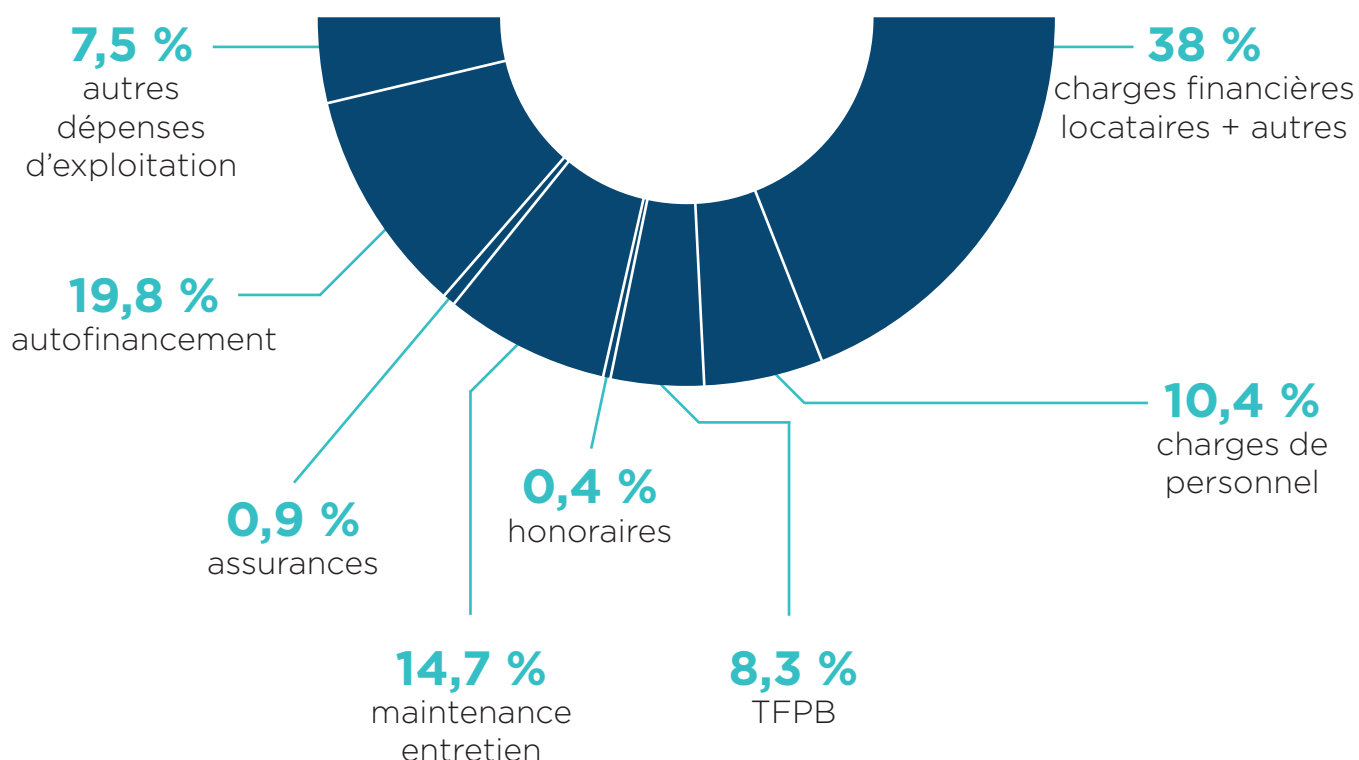
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT ET AUTOFINANCEMENT NET

Autofinancement net (capacité d'investissement générée par l'exploitation) :

en % des loyers



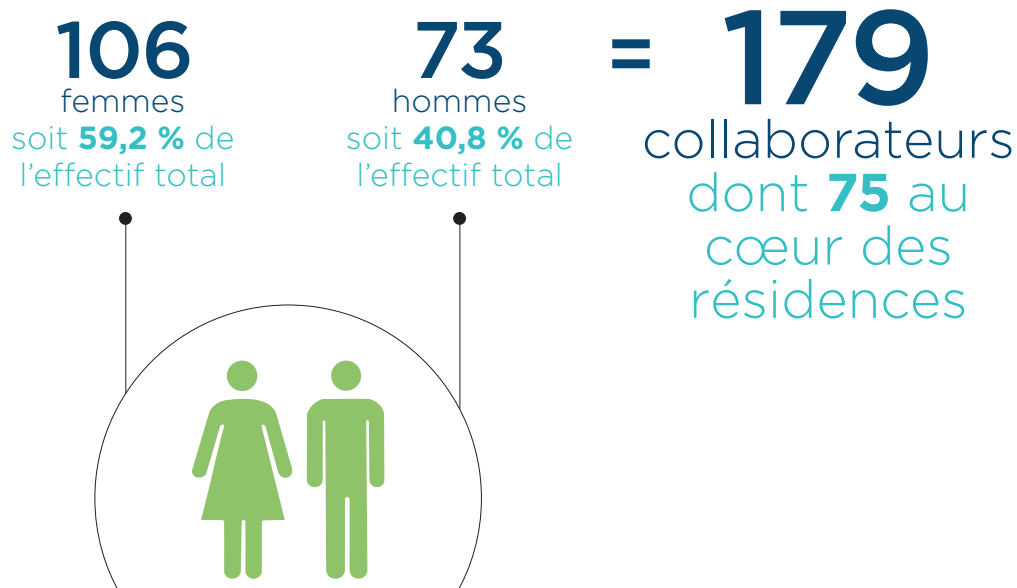
Charges de fonctionnement 2016 (en % des loyers) :



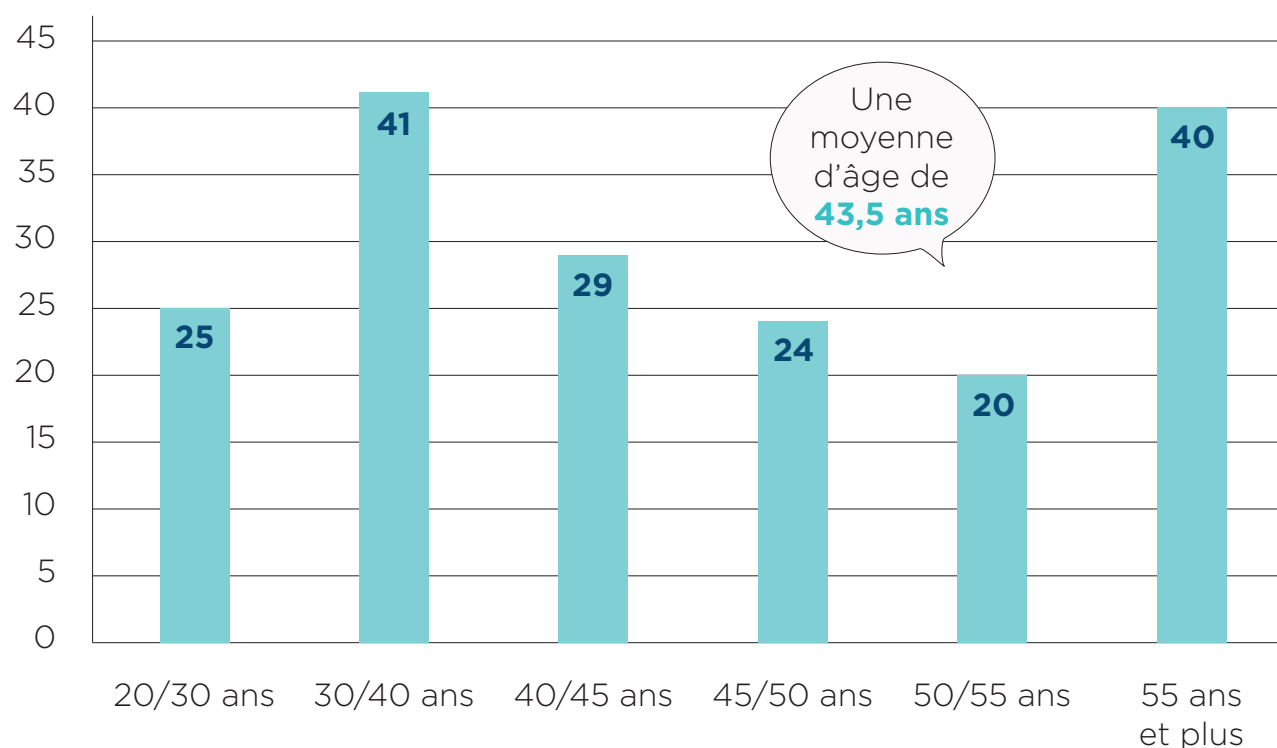
Source : DIS 2016

UNE ÉQUIPE AU SERVICE DES LOCATAIRES & DES TERRITOIRES

Répartition hommes/femmes au 31/12/2016 :

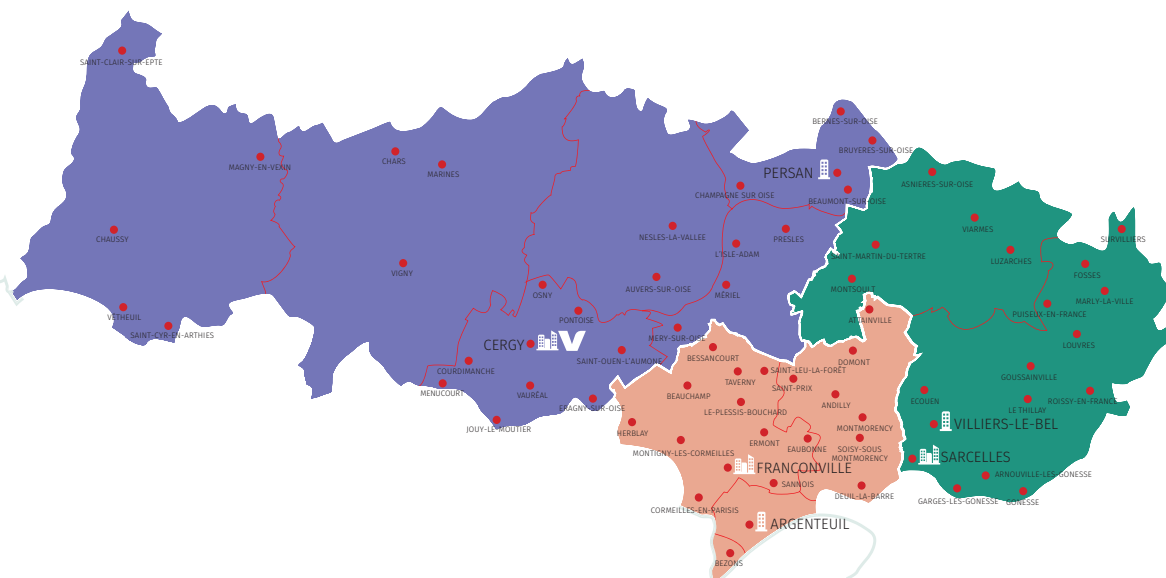


Répartition par âge au 31/12/2016 :



VOS CONTACTS UTILES

VAL D'OISE HABITAT



Siège Social

1, avenue de la Palette - CS 20 716 - 95 031 Cergy Pontoise CEDEX
01 34 416464
service_com@valdoisehabitat.fr

Agence Ouest - Cergy

5 boulevard de l'Oise - 95 000 CERGY
01.87.53.50.00 - agence.cergy@valdoisehabitat.fr

Antenne de Persan

3 Rue Marcel Cachin - 95 340 PERSAN
01 34 48 21 60

Agence Est - Sarcelles

22, rue de l'Escouvrier - 95 200 SARCELLES
01.39.94.62.69 - agence.sarcelles@valdoisehabitat.fr

Antenne de Villiers-le-Bel

10 Avenue du 8 mai 1945 - 95 400 VILLIERS LE BEL
01.39.90.06.26

Agence Sud - Franconville

1 place Maurice RAVEL - 95 130 FRANCONVILLE
01.87.53.50.40 - agence.franconville@valdoisehabitat.fr

Antenne d'Argenteuil

11, boulevard du Général Leclerc - 95 100 ARGENTEUIL
01.78.90.48.00



Avec plus de 20 000 logements et 70 000 locataires,
Val d'Oise Habitat est le référent Habitat 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