



RAPPORT D'ACTIVITE 2015

Val d'Oise Habitat
1er Bailleur Social Public du Val d'Oise



SOMMAIRE

Présentation.....	01
Composition du Conseil d'administration.....	03
Retour sur l'année 2015.....	05
La carte du patrimoine.....	07
Les chiffres clés.....	08

LE LOCATAIRE

Au coeur de notre activité pour une qualité de service optimum

09

Etre à l'écoute des locataires.....	10
L'enquête de satisfaction.....	11
Une mixité d'occupation.....	12
Les loyers et les charges.....	12
Les aides.....	13
La Commission d'attribution.....	14
L'action sociale.....	15
L'action contentieuse.....	16

NOTRE VALEUR AJOUTEE

La proximité via des agences décentralisées

17

Des permanences régulières.....	18
Une proximité d'information.....	19
Une proximité de terrain.....	20

UN PATRIMOINE BIEN ENTRETENU

pour encourager le parcours résidentiel

21

Les travaux d'investissement.....	22
Les ascenseurs.....	23
Le traitement de l'amiante.....	24
L'amélioration de l'accessibilité.....	24

UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT qui maille le territoire

25

Les opérations livrées en 2015.....	26
Les réhabilitations - résidentialisations - densifications.....	27
Les opérations en cours.....	29
L'accession sociale à la propriété.....	30

UN BUDGET MAITRISÉ

avec un pilotage opérationnel

31

Situation financière.....	32
Evolution du compte de résultat.....	34
Analyse du bilan.....	38
Autofinancement.....	41
Délai de paiement des fournisseurs.....	44
Les marchés.....	44
Les ressources humaines.....	47
Le contrôle interne.....	49

PRESENTATION



Xavier Haquin
Président
de Val d'Oise Habitat

**L'ENSEMBLE DES
ÉQUIPES DE VAL D'OISE
HABITAT EST MOBILISÉ
POUR OFFRIR À SES
LOCATAIRES UN SERVICE
DE QUALITÉ**



Raphaëlle Gilaber
Directrice Générale
de Val d'Oise Habitat

Office Public HLM créé en 1969, Val d'Oise Habitat poursuit son importante croissance avec un parc de près de 11 000 logements et affiche ses ambitions sur les projets de territoire du Val d'Oise.

Val d'Oise Habitat assume ses responsabilités sociales et sociétales en poursuivant son ambitieux programme de développement, en diversifiant la typologie des logements à offrir, en mettant ses compétences au service des élus du territoire et de ses partenaires pour conseiller, accompagner et réaliser.

En travaillant sur le cadre de vie et le lien social pour maintenir la sérénité et « le bien vivre ensemble », le locataire est positionné au cœur de nos préoccupations.

Ces dernières années ont été particulièrement chargées pour atteindre notre objectif clairement fixé de faire du logement partout et pour tous.

Dans un contexte législatif contraint (décret n°2015-908 du 23 juillet 2015 qui précise les modalités de demande de dérogations au PLU; loi Macron du 6 août 2015 qui limite les délais d'instruction pour les demandes de permis de construire, pérennise le système de la VEFA inversée, interdit au bailleur de congédier un locataire de plus de 65 ans dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements conventionnés, ramène à un mois le délai de présentation des candidats par les réservataires, Val d'Oise Habitat a livré 405 nouveaux logements et acquis 208 logements à Villiers le Bel en fin d'année, permettant d'atteindre un patrimoine de 10 603 logements.

Cette forte croissance a été possible grâce à la confiance de nos partenaires :

- les Administrateurs impliqués dans des actions de lobbying et de lien social,
- le Conseil Départemental avec qui la convention de partenariat signée en octobre 2013 perdure,
- les Banques qui nous accompagnent dans le préfinancement et le financement de projets d'acquisition patrimoniale, et autres projets annexes à la construction de logements,
- les locataires dont le taux de satisfaction est proche de 80%,
- les représentants des locataires qui soutiennent notre communication pour le « bien vivre ensemble »,
- Action logement qui finance des opérations pour nous permettre d'atteindre l'équilibre,
- les élus qui nous sollicitent systématiquement lorsqu'une opportunité de développement survient sur leur commune,
- La CGLLS qui a acté l'avenant au protocole de consolidation.

Le professionnalisme des équipes et leur engagement sociétal est l'autre facteur de cette réussite collective. Chacun est conscient de l'importance de développer du logement aidé et diversifié, tout en veillant à la sérénité des quartiers. Val d'Oise Habitat est reconnu comme le bailleur du territoire avec une image positive pour sa gestion de proximité réactive et ses innovations dans divers domaines. Les résultats obtenus concernant la vacance à 1,9%, la

maitrise des impayés et des créances irrécouvrables, un taux de satisfaction des locataires à 79%, une réactivité aux demandes des élus et partenaires, des coûts de gestion maîtrisés (environ 985 €/logt) concrétisent notre mission de service public tournée vers le quotidien des familles accueillies pour les aider à surmonter leurs difficultés en innovant dans des actions de développement du lien social.

Des séminaires d'échanges avec les administrateurs, le Comité de Direction et les élus, ont été organisés au cours de l'année 2015 afin d'affiner notre vision stratégique 2015-2018 sur le projet d'entreprendre en intégrant les nouveaux enjeux sociétaux, économiques, sociaux, politiques et territoriaux.

Le changement de gouvernance en mai 2015 avec l'élection de Xavier Haquin à la présidence de VOH a été l'occasion de retravailler sur notre stratégie, notamment en terme d'opportunités de développement tout en restant dans la même exigence de qualité vis-à-vis des locataires. L'implication des administrateurs se concrétise au travers des bureaux mensuels et par leur animation de 3 commissions : commission de développement, commission des finances et commission sociale dont une synthèse des décisions prises est présentée lors des Conseils d'Administration. Sensibles à la crise économique qui fragilise nos locataires et du fait des résultats financiers positifs

cumulés sur ces 5 dernières années par une gestion rigoureuse, le Conseil d'Administration s'est engagé lors du débat d'orientations budgétaires d'octobre 2015 à ne pas augmenter les loyers conventionnés sur 2016.

La réponse en octobre 2015 à l'appel à manifestation d'intérêt pour reprendre les 11 000 logements d'ABH a été l'occasion de communiquer sur nos atouts même si un autre candidat a été retenu; et la méthodologie adoptée servira dans le cadre de l'intégration des 10 000 logements de l'OPIEVOY prévue au 1er janvier 2017.

Avec un résultat net positif de 9818 K€, un intéressement record de 539 K€, les 160 collaborateurs de Val d'Oise Habitat envisagent l'avenir positivement et sont aptes à s'investir totalement dans le projet de rapprochement avec l'OPIEVOY.



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Elle résulte de la délibération du bureau du Conseil d'Administration n°16/15 de la séance du 4 mai 2015.

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat est composé de 23 membres.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est chargé d'élaborer les choix stratégiques de l'office, il règle, par ses délibérations les affaires de l'office :

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

Il est notamment constitué de :

14 représentants désignés par le Conseil départemental

Dont 6 conseillers départementaux :



Président	Administrateurs				
Xavier Haquin 1, 2, 3, 4, 5 Conseiller départemental 95 délégué au logement	Philippe Metezeau 1, 5 Vice Président	Marie-Christine Cavecchi	Nadia Metref 3	Armand Payet 1	Alexandre Pueyo 2

Et 7 personnalités qualifiées :



Administrateurs			
Cécile Kerbel	Georges Mothron 2,	Catherine Chapelle 2,	Dominique Neveu 1, 6
Patrick Baquin 1, 3, 4	Jean-Michel Royo	Emmanuel Viegas 1,	

1 représentant des associations d'insertion

Administrateurs

Aicha Sissoko
2,



4 représentants des locataires

Au sein des résidences
de Val d'Oise Habitat



Administrateurs

**Brahim
Ouhmimid**

Représentant
locataires de la
CNL

**Brigitte
Charloteaux**^{2,}

Représentante
locataires de la
CNL

**Georges
Fresneau**^{1, 6}

Représentant
locataires de la
CNL

**Mohamed
Laadjal**^{2, 3}

Représentant
locataires de
l'AFOC

3 représentants d'institutions sociales

Administrateurs

**Pascal
Tisserand**^{2,}

Représentant
de la caisse
d'allocations
familiales

**Stéphane
Barthuel**

Directeur
général
PROCILIA

**Christiane
Chauvet
Jacquet**

Présidente de
L'UDAF 95



2 représentants des organisations syndicales de salariés

Administrateurs

**Daniel
Blanc**

CGT95

**Raoul
Journo**^{6,}

CFDT95



En 2015, il y a eu 75 délibérations examinées lors de :

5 conseils d'administration
7 bureaux

Légende :

- 1 - membres du bureau
- 2 - membres de la CAL
- 3 - membres de la CAO
- 4 - membres de la commission de développement

- 5 - membres de la commission des finances
- 6 - membres de la commission sociale

RETOUR SUR L'ANNÉE 2015

Mai



Xavier Haquin nommé Président
de Val d'Oise Habitat

Lundi 4 mai 2015, le nouveau Conseil d'Administration s'est réuni au siège de Val d'Oise Habitat à Cergy-Pontoise.

Monsieur Xavier Haquin, conseiller départemental du Val d'Oise délégué au logement, a été élu Président de Val d'Oise Habitat par le Conseil d'Administration.

Le Président de Val d'Oise Habitat est doté d'un rôle actif à la présidence du conseil et du bureau de l'office, représente l'office auprès des pouvoirs publics et des collectivités locales.

Juin • Juillet



Inauguration de la résidence
Les Jardins d'Hünfelden - Le Thillay

La résidence Les Jardins d'Hünfelden a été inaugurée le 11 juin dernier. Située au 10 rue Maurice Berteaux au Thillay, elle compte notamment 30 logements sociaux.

« Cette nouvelle résidence bénéficie d'une situation privilégiée. Elle est construite en plein centre ville, à proximité d'une crèche et de services publics qui en fera un lieu d'habitation idéal. » s'est félicité Xavier Haquin en souhaitant la bienvenue aux nouveaux locataires.



Inauguration de la résidence
Les Rougettes - Cergy

La résidence des Rougettes à Cergy a fait l'objet d'une profonde transformation au cours de ces deux dernières années : réhabilitation des 158 logements, densification par la création de 6 logements, résidentialisation.

Les travaux, sans surcoût pour le locataire, ont été réalisés en prenant en compte l'investissement durable avec les notions d'entretien, de performances énergétiques et de pérennité des matériaux.

Septembre



En Septembre 2015, la nouvelle version du journal des locataires a été réalisée. En effet, plus ludique et avec de nouvelles rubriques, cette nouvelle version se veut plus utile et intuitive. En parallèle, c'est également à cette période que nous avons défini notre nouvelle stratégie de digitalisation pour que Val d'Oise Habitat soit également plus présent sur les outils numérique !

Octobre • Novembre



Le 10 octobre 2015 a été inaugurée l'importante transformation de la résidence de la Fauconnière (534 logements) : une belle réhabilitation, ainsi que la création de 28 nouveaux logements.

Les travaux des 6 bâtiments sont notamment intervenus sur l'enveloppe extérieure, les logements et les parties communes, avec la modernisation de 12 ascenseurs, la mise aux normes d'accessibilité et le raccordement au chauffage urbain.



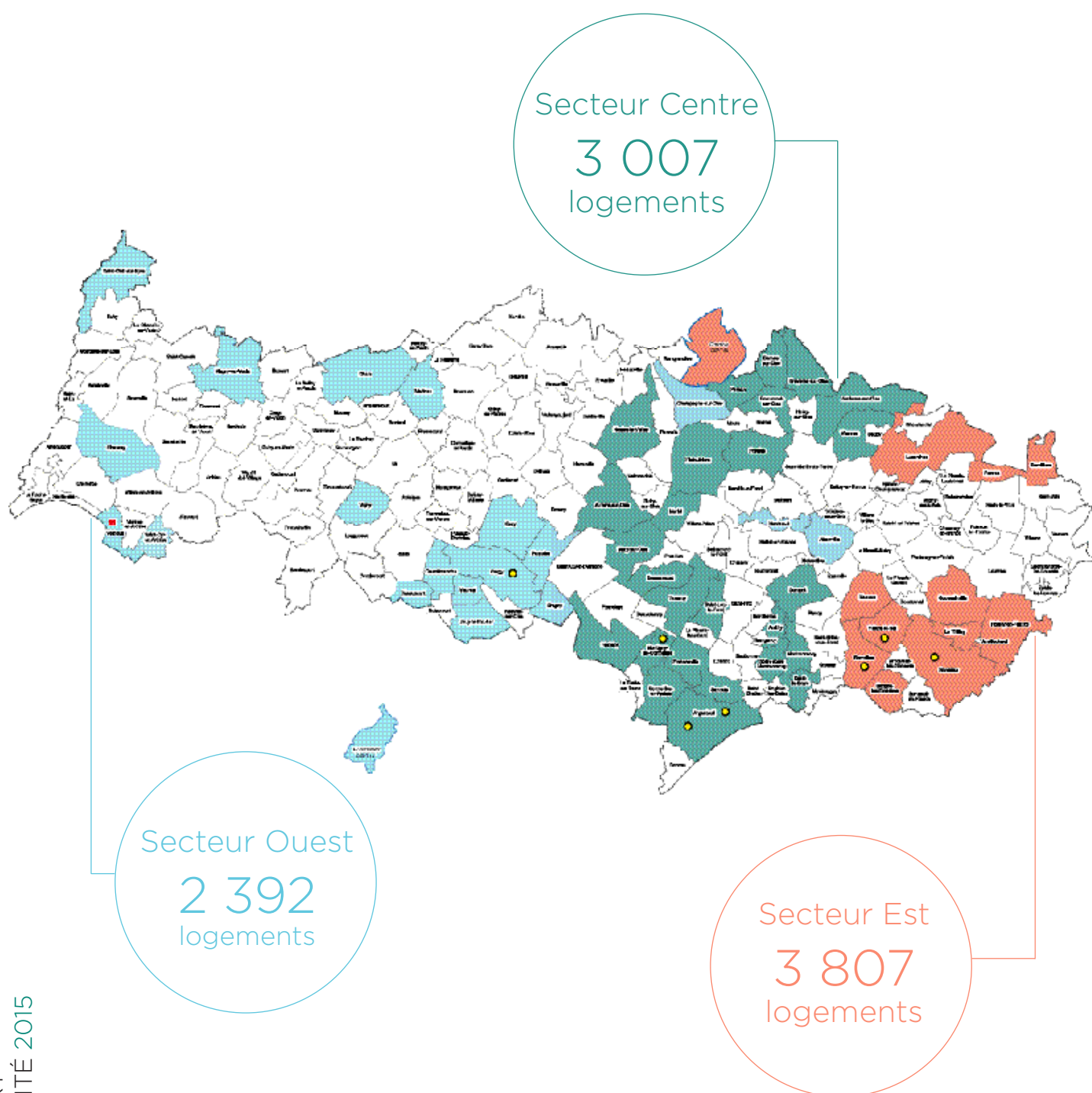
Val d'Oise Habitat a organisé le 5 novembre 2015 son premier séminaire du logement sur la thématique : « Qu'attendez-vous d'un bailleur social? ».

Des maires, adjoints au maire, responsables du logement, administrateurs et représentants de la direction des territoires et de l'habitat du Conseil départemental du Val d'Oise nous ont notamment fait l'honneur de leur présence.

LA CARTE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de Val d'Oise Habitat s'étend sur la totalité du territoire du Val d'Oise. Au 31 décembre 2015 nous disposons de 9 004 logements sociaux en gestion (chiffre ne prenant pas en compte les foyers ainsi que les gendarmeries et les acquisitions de fin d'année.) répartis comme suit :

Répartition des logements par secteur :



LES CHIFFRES CLÉS



Nos locataires

34% Des locataires présents depuis plus de 10 ans

45% Des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS

12% Des ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds



Notre patrimoine

10 603 Logements au total dont :

9 206 Logements sociaux gérés

6 261 Logements sociaux en QPV

984 Logements foyers et résidences universitaires

413 Logements gendarmes

5,75% de taux de rotation

95,65% de taux de recouvrement des loyers

1,9% de logements vacants



Notre étendue

52 Communes



Notre équipe

160 Salariés au total dont :

61 Agents administratifs au siège

29 Agents administratifs en agences

70 Gardiens et employés d'immeuble

2015



Nos constructions

405 Nouveaux logements

208 Logements en acquisition

Typologie de l'ensemble du patrimoine :

6,6% de T1

18% de T2

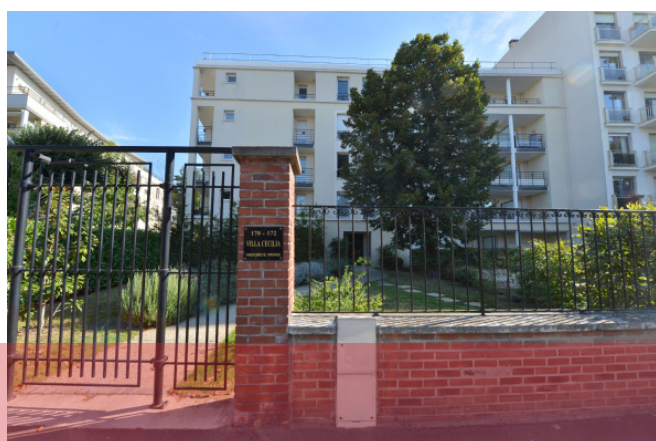
35,7% de T3

30% de T4

9,7% autres typologies

39 Ans d'âge moyen pour nos logements

LE LOCATAIRE AU COEUR DE NOTRE ACTIVITÉ POUR UNE QUALITÉ DE SERVICE OPTIMUM



Val d'Oise Habitat travaille depuis maintenant plusieurs années sur le cadre de vie des locataires. Cela dans le but d'améliorer la sérénité et « le bien vivre ensemble ».

Le locataire est positionné au cœur de nos préoccupations.

ÊTRE À L'ÉCOUTE DES LOCATAIRES

LES AMICALES DE LOCATAIRES

Les amicales de locataires, réparties sur nos différentes résidences, échangent régulièrement avec les équipes de proximités.

Elles interviennent notamment par rapport au contrôle des charges locatives et également en terme d'accompagnement pour les démarches diverses de certains locataires.

En plus de ces amicales de locataires, plusieurs associations sont présentes sur nos résidences et concernent divers domaines tels que le sport, la culture, l'accompagnement social...

33 rencontres du directeur de l'habitat avec les amicales de locataires

LES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Ces conseils sont composés des représentants des locataires (administrateurs locataires, présidents d'amicales...) et des responsables de Val d'Oise Habitat.

La tenue de ce conseil est obligatoire depuis la loi SRU du 12 janvier 2000 ; il permet notamment la consultation des locataires sur :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles,
- Les projets d'amélioration, de construction ou de démolition,
- Toutes mesures touchant au cadre de vie.

LE TRAITEMENT DES DEMANDES

L'enregistrement informatique de toutes les demandes d'interventions techniques émanant de nos locataires et partenaires nous permet de faciliter leur traitement et de réaliser une analyse périodique afin de mettre en œuvre des actions d'amélioration.

4 342 réclamations ont été enregistrées par Val d'Oise Habitat.

109 diag marchants réalisés en 2015.

Les principales sollicitations se répartissent comme suit :

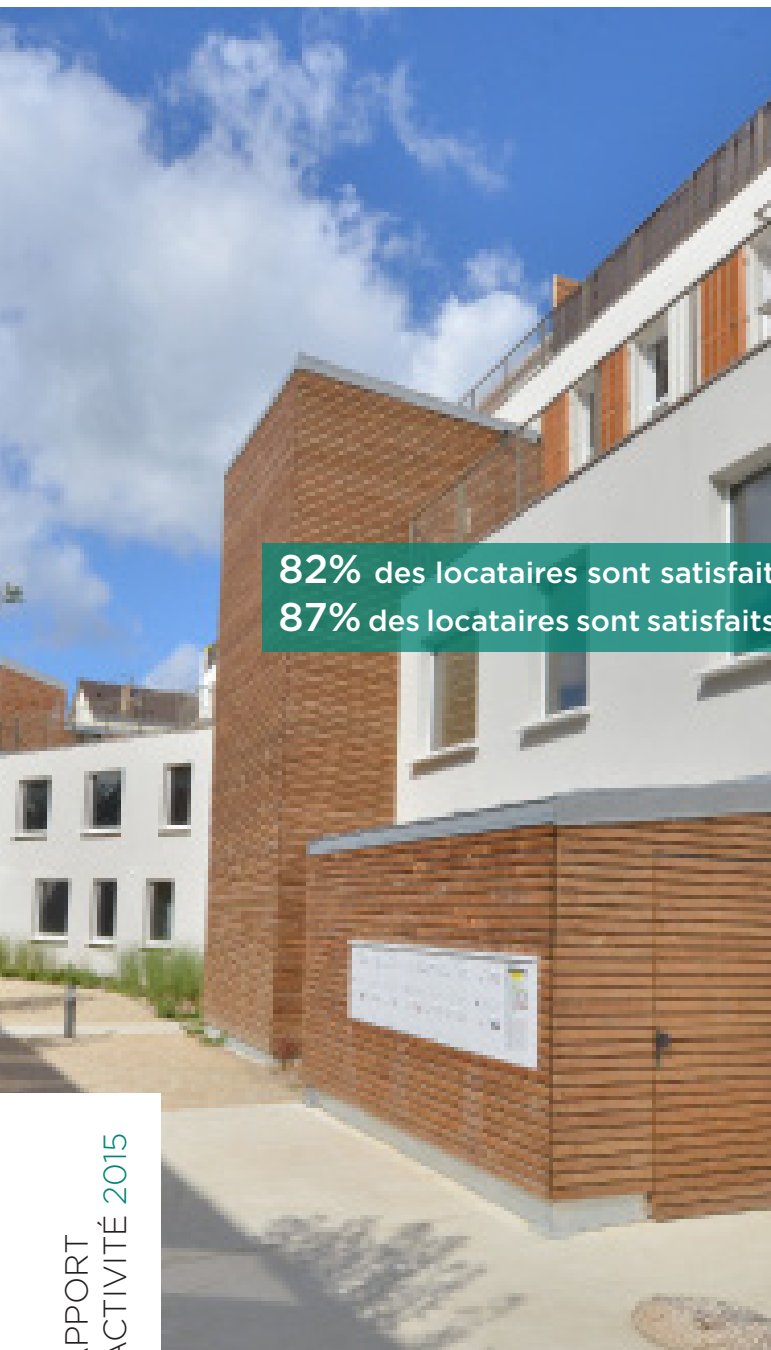
25% pour les réparations sous contrats
14% pour les fuites/infiltrations/VMC
12% pour les portes de halls, interphonie...

L'ENQUETE DE SATISFACTION

— **79%** —

DES LOCATAIRES SONT SATISFAITS DE LA QUALITÉ ET DES SERVICES DES AGENTS DE VAL D'OISE HABITAT.

Le taux de satisfaction globale 2015 est en hausse de 3,2 points par rapport à celui de l'année précédente.



82% des locataires sont satisfaits du fonctionnement en général.

87% des locataires sont satisfaits des conditions d'entrée dans le logement (accueil).

Résultats de l'enquête de satisfaction :

L'enquête annuelle de satisfaction 2015 a été réalisée auprès de 650 locataires de Val d'Oise Habitat. Celle-ci nous montre que :

- l'impact de la reprise en bloc en 2013 de 1700 logements commence à s'estomper.
- il y a eu une vraie progression au niveau de la propreté des parties communes et des abords des immeubles avec notamment une augmentation de près de 11 points pour la propreté des espaces verts.

Les points forts :

91 % de nos locataires sont satisfaits de la qualité de la relation voisinage.

88% d'entre eux sont également satisfaits de la communication globale de Val d'Oise Habitat via Com'Unik.

Les points à améliorer :

38% de nos locataires seulement sont satisfaits des délais de traitement d'une demande.

40% le sont du stationnement au sein des résidences.

UNE MIXITÉ D'OCCUPATION

Suite aux résultats de l'enquête OPS (Occupation Parc Social) 2014 à laquelle nous avons eu 5 643 réponses sur les 8 096 logements enquêtés, nous avons pu apprécier :

LES MÉNAGES EN TERME DE COMPOSITION FAMILIALE :

	jan. 2015	%
Personnes seules	1 812	32
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	737	13
Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	190	4
Couples sans enfants	1 008	18
Couples avec 1 ou 2 enfants	922	16
Couples avec 3 enfants ou plus	561	10
Autres ménages (collocations...)	413	7

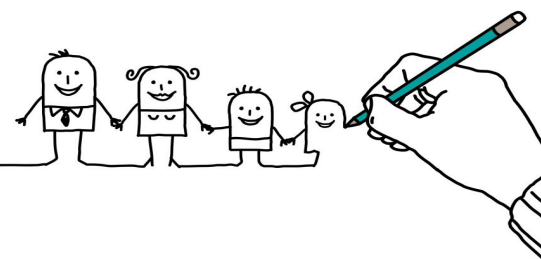
2,56 Occupants en moyenne par logement

39 Ans d'âge moyen chez nos locataires

LES TITULAIRES DU BAIL VIS À VIS DE LEUR ÂGE :

	jan. 2015	%
Moins de 30 ans	509	9
De 30 à 39 ans	1 082	19
De 40 à 49	1 276	23
De 50 à 59	1 249	22
60 ans et plus	1 527	27

On peut également constater que le profil type du locataire ayant répondu est une personne seule (32%) de plus de 60 ans (27%) et occupant un logement de plafond PLUS (77%).



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE DE FINANCEMENT

	jan. 2015	%
Logements sous plafond PLAI	1 108	11,5
Logements sous plafond PLUS/PLA	3 445	35,8
Logements sous plafond PLS	865	9
Autres (PLI, Libre, PSLA)	450	4,7
Anciens régimes	3 751	39

LES LOYERS ET LES CHARGES

Pour Val d'Oise Habitat, les loyers constituent la ressource principale de l'office

En 2015, la part des loyers dans notre compte de résultat est de :

51 M€ contre **48 M€** en 2014.

LE SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (SLS)

0,63% du parc global, soit 56 locataires y sont assujettis pour un montant mensuel de 4 684€. Cela représente 3,38% du parc assujetti à l'enquête SLS (1 656 logements occupés au jour du lancement de l'enquête).

OBSERVATOIRE DES CHARGES 2015

L'augmentation de **4,86%** du volume général des charges récupérables se justifie par l'accroissement de notre patrimoine.

POSTES	MONTANT 2015	% 2015	MONTANT 2014	% 2014	MONTANT 2013	% 2013
Chauffage	4 150 841	39,66	3 787 773	37,95	4 882 643	45,80
Entretiens divers : Ascenseurs, espaces verts, électricité, chaudières...	2 189 147	20,92	2 190 549	21,95	1 947 462	18,30
Taxes d'ordures ménagères	1 469 176	14,04	1 457 144	14,60	1 332 548	12,50
Personnel	1 594 627	15,24	1 531 976	15,35	1 575 144	14,80
Nettoyage entreprises	1 061 263	10,14	1 012 908	10,15	920 136	8,60
TOTAL	10 465 054	100	9 980 350	100	10 657 933	100

LES AIDES

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

En moyenne sur 2015, mensuellement, **3 869** locataires, perçoivent une allocation logement (APL ou AL, versée par la CAF ou MSA) soit une allocation mensuelle moyenne par locataire de **280,12€**

4 locataires sur **10**
bénéficient d'une aide au
logement



LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

En 2015, 25 Commissions d'Attribution au Logement se sont tenues au sein de Val d'Oise Habitat.

Cela représente un total de 1 054 dossiers examinés (soit 159 de plus qu'en 2014).

Sur 2015, ces commissions d'attribution au logement ont donc conduit à :

- 870 dossiers acceptés (82,54%)
- 29 dossiers ajournés (2,75%)
- 155 dossiers rejetés (14,71%)

LE RYTHME DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION

Sur ces 25 séances, la Commission d'attribution aura en moyenne examiné 42 dossiers par séance (contre une moyenne de 36 dossiers en 2014), avec au minima 20 dossiers, et au maxima 66.



LE PROFIL DES DOSSIERS PRÉSENTÉS COMPORTE :

- 813 nouvelles demandes (77.13%)
- 236 demandes de mutation de locataires dans le parc social (22.40% de mutation)
- 5 décohabitations (0.47%)

856

entrées dans les
logements au total
sur l'année 2015

LES MUTATIONS

En 2015, on comptabilise 79 mutations VOH et 93 mutations externes effectives (date d'entrée dans les lieux sur l'année) sur les 856 attributions effectives.

LA VACANCE

Un logement vacant est un logement inoccupé en attente d'un nouveau locataire.

Nous recensons donc en
2015 un taux de vacance
moyen de 1,9%

L'ACTION SOCIALE

LA CONSEILLÈRE SOCIALE

La conseillère sociale est présente pour les locataires tout au long du parcours résidentiel au sein de Val d'Oise habitat. Elle intervient pour aider en cas de difficultés - qu'elles soient économiques ou sociales - et tenter d'éviter une action contentieuse qui pourrait conduire à une expulsion du logement.

Ainsi, la conseillère sociale intervient sur le suivi des impayés et poursuit son action sociale à l'occasion de l'engagement de la procédure d'expulsion. En effet, avant de décider de cet engagement, le chargé de précontentieux s'entretient avec la conseillère sociale.

Aide Financière :

- 69 657,48€ de budget sur l'année 2015
- 40 familles concernées

LES CONTACTS AVEC LES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2015 :

- 1825 dossiers à la prévention de l'impayé et au pré-contentieux
- 6404 premières lettres de relance envoyées par les GLS ou pré-contentieux.
- 3146 deuxièmes lettres de relance, envoyées par les GLS ou précontentieux.
- 1888 lettres de mises en demeure envoyées par les GLS ou pré-contentieux
- 376 commandements de payer délivrés.
- 1929 plans d'apurement signés à la prévention de l'impayé et au pré-contentieux

- 625 plans d'apurement en cours au 31/12/2015 à la prévention de l'impayé et au pré-contentieux.

Nous avons aussi recensé :

- 2546 contacts téléphoniques
- 1182 locataires reçus (avec ou sans rendez-vous)

LA GARANTIE LOCA-PASS AUX IMPAYÉS DE LOYERS

127 114,84 € ont été versés à l'Office au titre du loca-pass ou du FSL-ARG.

Cette garantie aux impayés de loyers permet aux locataires d'obtenir, sous certaines conditions, une avance pour financer un retard de loyer (9 mois d'impayés sur 3 ans pour le loca-pass et 12 mois pour le FSL-ARG).

BILAN DES SAISINES DE LA CAF ET DE LA CCAPEX*

210 nouvelles saisines CAF ont été effectuées

231 nouvelles saisies CCAPEX

Conformément à la réglementation, l'Office informe la CAF des locataires qui sont en impayés, bénéficiant d'une aide au logement (trois termes nets consécutifs d'impayés ou si la somme des impayés est égale à deux mois de loyer hors charges).

En cas d'absence d'allocation logement, nous respectons l'obligation de saisir la CCAPEX.

*(CCAPEX : commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives)

L'ACTION CONTENTIEUSE

DES CONTACTS AVEC LES LOCATAIRES

Outre la gestion des dossiers, le contentieux a également un rôle d'information et d'orientation des locataires.

1 283 appels ont été reçus dans ce cadre.

UNE GESTION DES DOSSIERS

À partir du moment où la concertation entre la conseillère sociale et le chargé de précontentieux a eu lieu, et que l'engagement de la procédure a été effectuée, les gestionnaires contentieux entrent en jeu. Il s'agit pour eux d'intervenir suite à un commandement de payer resté infructueux en assurant le suivi de la situation, de l'assignation à l'expulsion éventuelle.

En 2015, 703 dossiers ont été suivis en moyenne par notre service contentieux.

On peut également recenser 274 transferts contentieux.

DES INTERVENTIONS EN MATIÈRE D'IMPAYÉS LOCATIFS

De la part des chargés de contentieux :

- 255 assignations
- 87 demandes de réquisition de la force publique
- 95 protocoles de cohésion sociale en cours au 31 décembre 2015
- 30 nouveaux protocoles de cohésion sociale signés en 2015.

SUIVI DES EXPULSIONS LOCATIVES

- 55 concours de la force publique accordés
- 17 expulsions réalisées

RÉTABLISSEMENT DES BAUX

- 50 rétablissements de baux signés

RÈCOURS CONTRE L'ÉTAT

- 31 demandes en 2015 pour 84 714,08€

Nos agents représentent Val d'Oise Habitat à l'occasion des audiences de référé, de conciliation, notamment lorsque l'affaire concerne qu'un Impayé.

En 2015, Val d'Oise Habitat a été convoqué à 306 audiences, dont 255 concernant un impayé locatif.

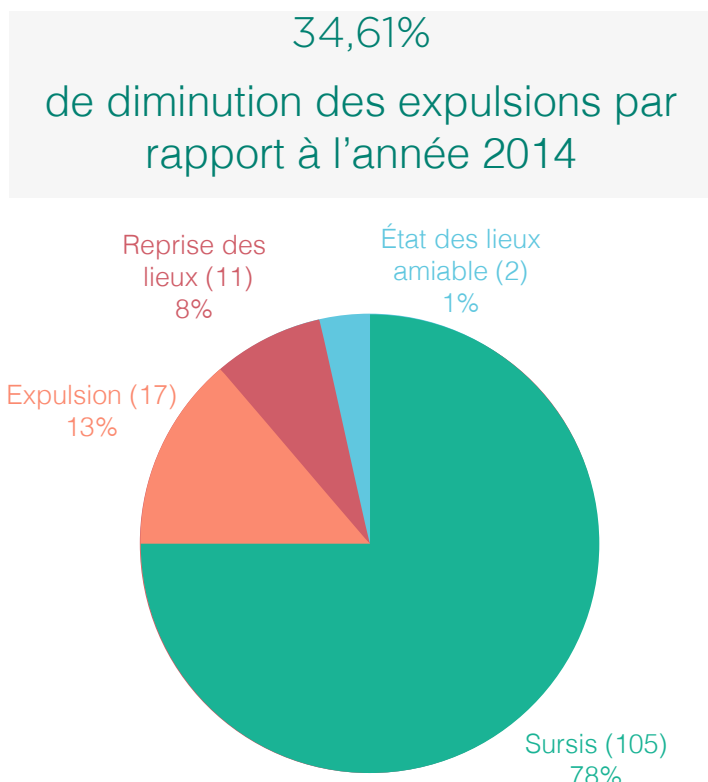
BILAN DU FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT

Un fonds de solidarité pour le logement (FSL) est institué dans chaque département.

Ce fonds accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour s'acquitter des obligations locatives et des charges relatives à leur logement.

En 2015, Val d'Oise Habitat a participé au réabonnement du FSL à hauteur de 4€ par logement pour un total de 36 108€.

68 dossiers ont été examinés et ont notamment abouti à 66 636€ d'aides au titre du maintien du locataire dans les lieux pour 39 locataires.



NOTRE VALEUR AJOUTÉE : LA PROXIMITÉ VIA DES AGENCES DÉCENTRALISÉES



DES PERMANENCES RÉGULIÈRES

LES PERMANENCES DU PRÉSIDENT, UNE NOUVEAUTÉ 2015 POUR VAL D'OISE HABITAT

En 2015, le Président de Val d'Oise Habitat a décidé de mettre en place des permanences. En effet, pour lui, elles représentaient une réelle opportunité : l'occasion de rencontrer des locataires afin d'échanger avec eux sur divers sujets tournant autour de leur logement.

Le 22 septembre, Monsieur Xavier Haquin a donc tenu sa première permanence. La rencontre, sur rendez-vous, d'une trentaine de locataires a donc eu lieu au sein de l'Agence Ouest de Cergy, dans la résidence La Croix Saint Sylvere.

Cette permanence a notamment été reconduite à deux reprises sur la fin de l'année 2015 au sein des agences de Villiers Le Bel et d'Argenteuil.

BILAN DE CES PERMANENCES EN 2015

3

PERMANENCES
TENUES EN 2015

soit **une centaine de** locataires rencontrés.
Ces permanences seront maintenues en 2016.



UNE PROXIMITÉ D'INFORMATION

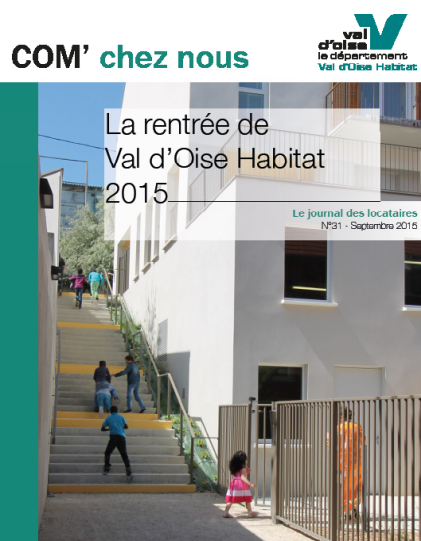
WWW.LEBLOGDEVALDOISEHABITAT.COM



Afin d'informer sur l'actualité de Val d'Oise Habitat (que ce soit au niveau des différents projets de construction ou réhabilitations mais aussi sur des sujets qui concernent directement les locataires), un blog officiel de Val d'Oise Habitat a été créé le

1er septembre 2015

LE JOURNAL DES LOCATAIRES



En 2015, Val d'Oise Habitat a décidé de revoir le journal des locataires. Le format ainsi que le contenu de celui-ci ont beaucoup changé : au sommaire des informations utiles pour le locataire avec, par exemple, des articles de proximité et des articles d'information au plus proche du locataire.

Depuis septembre 2015

LA PAGE FACEBOOK VOH



Toujours dans sa stratégie de digitalisation, Val d'Oise Habitat a voulu améliorer sa communication au travers des réseaux sociaux. Avec la création de sa page Facebook, VOH peut ainsi accroître sa visibilité, valoriser son patrimoine et informer au mieux ses locataires qui pourront la suivre maintenant sur les réseaux sociaux.

Depuis décembre 2015

UNE PROXIMITÉ DE TERRAIN

UNE DÉCENTRALISATION DES AGENCES ACCENTUEE

En 2015, un réel changement a eu lieu au sein de Val d'Oise habitat avec le redéploiement des missions des agences. En effet, afin de faciliter la vie des locataires et dans le but d'améliorer notre proximité, il a été décidé de positionner les Gestionnaires Locatifs et Sociaux (GLS) en agences et de créer le métier de contrôleur EDLS et sécurité : ainsi les locataires n'ont plus besoin de se déplacer au siège situé à Pontoise.

NOS MOYENS

3 Secteurs de proximité décomposés en **3** Agences (Cergy, Argenteuil, Villiers Le Bel) et **5** Antennes (Montigny Lès Corneilles, Sarcelles - Paul Valéry, Sarcelles - Déodat de Severac, Gonesse, Argenteuil - Les Musiciens)

22 Loges

57 Gardiens

13 Employés d'immeubles

7 Gestionnaires Locatifs et Sociaux

6 Contrôleurs EDLS et sécurité

NOS MOYENS PAR AGENCE



AGENCE OUEST

2392 Logements

31 Personnes

2 GLS

AGENCE CENTRE

3007 Logements

30 Personnes

2 GLS

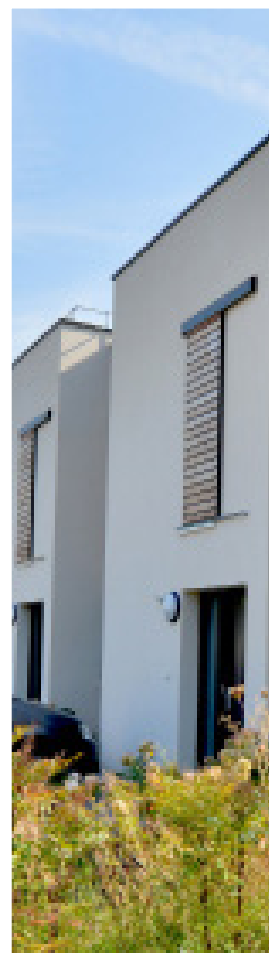
AGENCE EST

3807 Logements

39 Personnes

3 GLS

UN PATRIMOINE BIEN ENTRETENU POUR ENCOURAGER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL



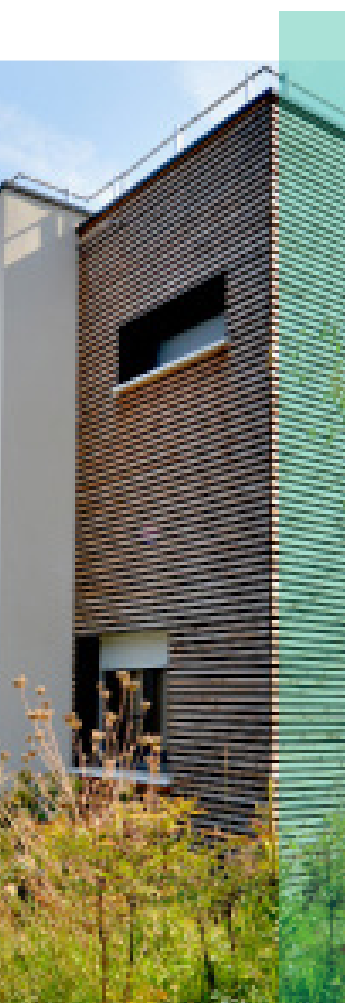
Val d'Oise Habitat porte une attention particulière à l'entretien de son patrimoine. Des campagnes de travaux sont régulièrement menées dans le but de conserver un bon niveau général au niveau de l'entretien du parc social.

LES TRAVAUX D'INVESTISSEMENT

4,52M€

DE TRAVAUX GE/RC EN 2015

Val d'Oise Habitat a poursuivi en 2015, son programme pluriannuel de gros entretien et de remplacement de composants au sein de ses logements.



NOS TRAVAUX PAR AGENCE

- Réfection des toitures ou étanchéités de terrasses, avec isolation
- Ravalement avec ou sans isolation thermique
- Réfection de l'éclairage des parties communes
- Remplacement de menuiseries extérieures
- Réalisation ou remplacement d'occultations
- Mise en place de VMC ou amélioration de la ventilation de logements
- Remplacement d'équipement de chauffage
- Travaux concernant l'interphonie
- Privatisation de parkings
- Travaux de résidentialisation

Des marchés de chauffage ont été mis en place par Val d'Oise Habitat afin de permettre une maîtrise des dépenses. Ceux-ci ont intégré le contrôle des rendements et la garantie totale avec remplacement ; ce qui a permis une optimisation du fonctionnement des chaufferies.

TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE

Val d'Oise Habitat consacre une bonne partie de son budget aux travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

- Remplacement de menuiseries existantes par des menuiseries isolantes avec double vitrage (fenêtres,...)
- Travaux d'amélioration au niveau des chaufferies dites collectives.
- Mise en place de nouveau système d'éclairage.
- Ravalements avec création d'une isolation thermique et création de ventilation mécanique contrôlée.

LES ASCENSEURS

1 700 000€
AMÉLIORATION
& MODERNISATION

Au sein de nos résidences, des contrôles techniques portant sur les ascenseurs ont lieu tous les ans sur un parc total de **161** ascenseurs.

Les contrôles quinquennaux réglementaires ont été réalisés sur l'ensemble du parc en 2015, ils permettent de vérifier le bon état de fonctionnement des appareils et leur conformité avec les mesures de sécurité obligatoires.

LE TRAITEMENT DE L'AMIANTE

Val d'Oise Habitat s'engage au niveau des risques causés par l'amiante en établissant des diagnostics systématiques avant les travaux afin de prendre toutes les dispositions réglementaires de protection.

En 2015, 628 logements ont été diagnostiqués.

L'AMELIORATION DE L'ACCESSIBILITE

Lors de toutes études de travaux, Val d'Oise Habitat se préoccupe de la notion d'accessibilité.

Cela se traduit par des travaux, au niveau des systèmes de commandes d'ascenseurs, des portes et interphones des halls ou encore la mise en place de revêtement de sols fermes et non glissants.



Toutes nos interventions sur des axes extérieurs de circulation ou sur parkings sont réalisées dans le but d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite grâce notamment à la création de bateaux aux niveaux des passages piétons...

UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT QUI MAILLE LE TERRITOIRE DU VAL D'OISE

Avec notamment :

VETHEUIL - Rue Montrond (23 logements dans une MARPA - 1 crèche - 3 pavillons)

BESSANCOURT - Rue Saint Gervais (2 logements)

ECOUEN - Place de l'Eglise (14 logements et 2 commerces)

LE THILLAY - Rue Maurice Berteaux (30 logements)

SAINT MARTIN DU TERTRE - Rue du Gabriel Péri (12 logements)

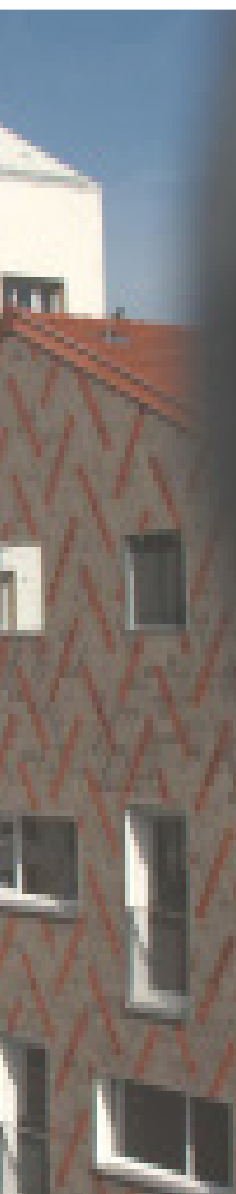


LES OPÉRATIONS LIVRÉES EN 2015

CONSTRUCTIONS NEUVES - ACQUISITIONS/AMÉLIORATIONS

405 logements neufs livrés

A mi 2016 : 144 logements (dont 22 logements foyers) ont déjà été livrés.



VILLIERS LE BEL Avenue du 8 mai

Acquisition de 208 logements

Coût de l'opération : 14 052 000 € TTC

Livraison : Decembre 2015



PONTOISE - ZAC Bossut

Construction neuve

190 logements pour les gendarmes

Coût de l'opération : 41 408 824 € TTC

Livraison : Mars 2015



LE THILLAY

Rue Maurice Berteaux

Construction de 30 logements
Collectifs

Coût de l'opération : 4 831 531 € TTC

Livraison : Avril 2015

LES RÉHABILITATIONS - RESIDENTIALISATIONS - DENSIFICATIONS



CERGY - Résidence Les Rougettes

Réhabilitation de 158 logements

Coût de l'opération : 2 989 153 € TTC

Livraison : Mai 2015

VIARMES - Gendarmerie

Réhabilitation et création de 6 logements

Coût de l'opération : 750 000 € TTC

Livraison : Mai 2015



GONESSE - Résidence La Fauconnière

Réhabilitation 534 logements, création de 28 logements

Coût de l'opération : 13 218 000 € TTC

Livraison : Juillet 2015



CERGY SAINT CHRISTOPHE - Les Reinettes

Réhabilitation de 175 logements,
Requalification de la Terrasse et
création d'un pavillon
Coût de l'opération : 1 322 577€ TTC
Livraison : Octobre 2015

Soit un total de
1 112
logements
réhabilités



ARGENTEUIL - Résidence Charcot

Réhabilitation de 239 logements, créa-
tion de 6 logements et
résidentialisations
Coût de l'opération : 5 209 860 € TTC
Livraison : Novembre 2015

- Installation d'antennes collectives (Garges)
- Remplacement complet des cabines et de machineries (Musiciens Argenteuil-Gonesse-Sarcelles)
- Réfection d'étanchéité des terrasses avec renforcement de l'isolation thermique (Montmorency-Montigny-Argenteuil-Sarcelles)
- Réfection parties communes (Roissy – Sarcelles – Eragny)
- Poursuite des travaux sur les réseaux de chauffage
- 7e Tranche de rénovation des salles de bains
- 7e Tranche de réfection électriques
- Ravalement (Menucourt)

BILAN DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2015

Maintenance
courante
4,9M€

Renouvellement
composants
4,52 M€

Réhabilitation
7,39 M€

Constructions
neuves
30,9 M€

LES OPÉRATIONS EN COURS

CONSTRUCTIONS NEUVES - ACQUISITIONS/AMÉLIORATIONS

MONTIGNY LES CORMEILLES Rue John Lennon

Construction neuve de 95 logements

Coût de l'opération : 13 689 686 € TTC

Livraison : Juillet 2017



Mais également :

PIERREFITTE
Rue Walter
(10 logements)

ATTAINVILLE
Rue Moisselles
(7 logements)

AUVERS-SUR-OISE
Rue de Gaulle
(24 logements)

TAVERNY
Gendarmerie
(11+2 logements)

CHAUSSY
Rue de la gendarmerie
(6 logements)

CHAMBLY
Rue Haroun Tazieff
(32 logements)



MENUCOURT ZAC d'Alçon

70 Logements BBC et Passif

Coût de l'opération : 14 115 452 € TTC

Livraison : février 2018

VILLIERS-LE-BEL Les Érables

Acquisition en VEFA de 55 logements

Coût de l'opération : 7 376 068 € TTC

Livraison : Février 2016



Soit un total de

340
logements
neufs en
chantier



SURVILLIERS La Fosse Hersent

Construction neuve de 8 pavillons

Coût de l'opération : 2 237 071 € TTC

Livraison : octobre 2016

DENSIFICATION



CERGY ST CHRISTOPHE

Résidence l'Echiquier

Densification de 20 logements, 1 loge et 1 LCR
 Coût de l'opération : 2 989 152,92 € TTC
 Livraison : Mai 2017

RÉHABILITATION - RÉSIDENTIALISATION



GARGES LES GONESSE

Commune de Paris

Réhabilitation de 343 logements
 Coût de l'opération : 8 941 000 € TTC
 Livraison : juin 2016

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Dans le but d'accompagner ses locataires dans leur évolution, Val d'Oise Habitat a mis en place des PSLA.

Le PSLA – prêt social location accession – est une formule progressive d'accession à la propriété. Celle-ci permet, entre autres, de devenir propriétaire et ce à prix raisonnable. Ainsi, les premières années, l'occupant verse une redevance composée d'un « loyer » et d'une épargne qui, sur le long terme, permettra la constitution d'un apport pour l'achat de son logement.

En 2015

SAINT
MARTIN DU TERTRE

12

logements en
location
accession

UN BUDGET MAÎTRISÉ AVEC UN PILOTAGE OPÉRATIONNEL



L'année 2015 a été marquée par le changement de l'instruction comptable applicable aux organismes de logement social à comptabilité de commerce, selon des modalités définies par l'arrêté du 7 octobre 2015 (voir partie littéraire de l'annexe). Cet arrêté crée une nouvelle instruction comptable et induit certains changements de méthodes qui seront appliqués par notre organisme à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2016.

Nous avons cependant appliqué les dispositions de l'annexe 3 de l'arrêté du 7 octobre 2015 quant à la présentation des comptes annuels de l'exercice 2015.

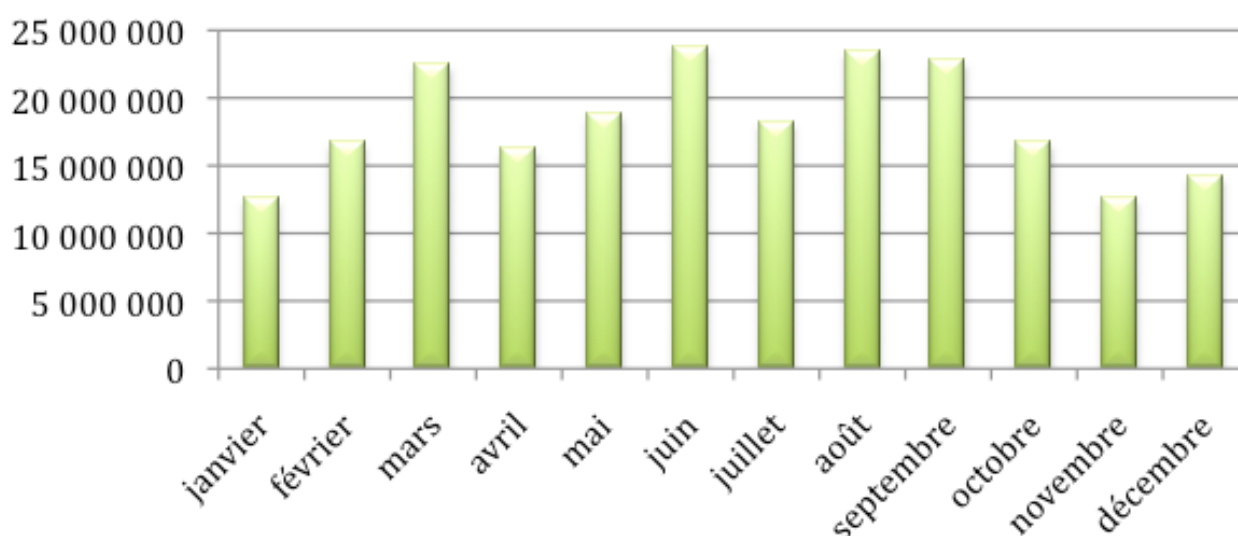
L'exercice 2015 se solde par un résultat net positif de **9 818K€**, contre un résultat net positif de **10 090 K€** en 2014. Les documents financiers détaillés sont joints en annexe dans un document intitulé : Comptes financiers 2015, comprenant les états réglementaires de l'exercice et l'annexe littéraire aux comptes.

A-SITUATION FINANCIERE

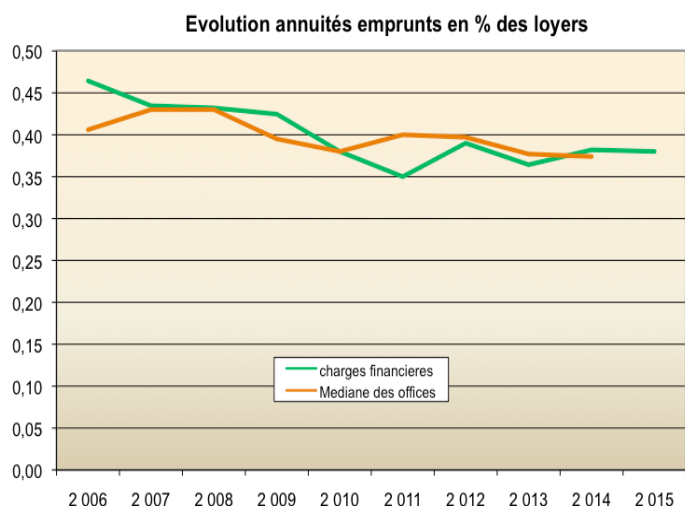
La situation financière de Val d'Oise Habitat demeure satisfaisante, à fin décembre 2015, avec notamment, une trésorerie nette stable à **17,6M€** contre **16,7M€** en 2014, présentant un ratio également stable de plus de 3 mois de loyers quittancés sur ces 2 années.

Le solde des flux de trésorerie sur l'année est légèrement positif, avec un total de dépenses de **118M€** pour un total d'encaissement de **119M€**. Le niveau de trésorerie moyen s'établit à **18,2M€**, contre **18,9M€** en 2014.

Evolution mensuelle trésorerie disponible 2015 en €



Notre endettement net à long et moyen terme de **449M€**, en hausse de **6%** par rapport à 2014 ne suscite pas d'inquiétude et dénote notre fort investissement dans la construction et le développement externe pour un office relativement jeune (âge moyen du patrimoine à 40 ans). Le ratio « annuités de remboursements d'emprunts (hors remboursements anticipés) / total des loyers quittancés » ressort à **38%€**, soit au même niveau qu'en 2014 (médiane nationale 2014 : **37,4%**, source DIS 2014).



L'année 2015 a été caractérisée par un net tassement des charges d'intérêts payés sur emprunts locatifs. Le ratio « intérêts payés/ endettement moyen total » connaît en effet un fléchissement, à 1,8% contre 2,1% en 2014 (moyenne des OPH à 2,3% en 2014). Près de 79% de nos emprunts sont adossés à des taux indexés Livret A, près de 10% à d'autres taux variables (inflation, euribor, eonia), le solde en taux fixe. Le taux d'intérêt annuel moyen payé sur l'intégralité de la dette s'établit à 1,54% à fin 2015, contre 1,77% à fin 2014.

Au niveau de l'activité, l'exercice 2015 a été marqué par :

LA MISE EN SERVICE DE 405 NOUVEAUX LOGEMENTS DONT :

- 14 logements locatifs neufs à Ecouen (8 PLUS, 3 PLAI, 3 PLS) ;
- 30 logements locatifs neufs à Le Thillay (20 PLUS, 10 PLAI) ;
- 12 logements neufs PSLA à St Martin du Tertre ;
- 2 logements locatifs neufs à Bessancourt (1 PLUS, 1 PLAI) ;
- 12 logements locatifs neufs à Bruyères sur Oise (8 PLUS, 4 PLAI) ;
- 80 logements locatifs neufs PLUS à Morainvillers (78) ;
- 29 logements locatifs neufs PLS à Chambly (60) ;
- 190 logements de fonction pour gendarmes à Pontoise ;
- 36 logements en densification à Gonesse et Argenteuil (PLS).

- L'acquisition de 208 logements en fin d'année (facturation à compter du 1er janvier 2016) à Villiers le Bel, auprès de la SNI (conventionnement PALULOS) .

LA VENTE DÉFINITIVE SUITE À LEVÉE D'OPTION DE 13 LOGEMENTS PSLA DONT :

- 1 logement à Argenteuil (ilot Mondor 2) ;
- 1 logement à Courdimanche ;
- 11 logements à Montigny les Corneilles.
- le changement d'instruction comptable pour les organismes HLM à comptabilité privée (voir paragraphe 2 ci-dessous) selon les modalités de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, du Ministère des Finances et du Ministère de l'Intérieur.

La poursuite de l'actualisation du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) adopté par le Conseil d'Administration dans sa séance du 16 juin 2006. Cette actualisation, entérinée par une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 octobre 2014, conduit notamment l'Office à réviser annuellement le plan pluriannuel d'entretien et donc à ajuster le montant de sa

provision pour gros entretien (PGE). En outre, cette actualisation s'avère nécessaire dans l'optique de l'engagement de Val d'Oise Habitat quant au suivi de la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.).

B-EVOLUTION DU COMPTE DE RESULTAT

Les principaux éléments constitutifs du compte de résultat de l'exercice 2015 sont repris ci-dessous, comparés aux chiffres de l'exercice 2014. Cette présentation du compte de résultat a été retravaillée par rapport à la version en annexe des comptes pour obtenir une vision plus proche de la réalité économique.

Ainsi, par rapport au compte de résultat annexé :

- Les charges d'exploitation, ci-dessous reprises, comprennent les charges d'intérêt sur opérations locatives;
- Les produits d'exploitation, ci-dessous repris, comprennent la quote-part des subventions d'investissement virées au compte de résultat.

En K€	2015	2014	Ecart en %
Charges sur accession	302	294	+2,7%
Charges d'intérêts PSLA	302	294	+2,7%
Produits sur accession	595	431	+ 38%
Ventes d'immeubles (cis PSLA)	3 209	2 414	+32,9%
Loyers PSLA	351	358	-2%
Variation stocks accession	(2 965)	(2 341)	+26,6%
Résultat sur accession (I)	293	137	+113,8%
Charges d'exploitation	63 294	58 346	+8,5%
Amortissements locatifs	13 285	12 063	+10,1%
Charges d'intérêt emprunts locatifs (compris IC)	7 510	7 202	+4,3%
Charges locatives récupérables	15 652	15 173	+3,2%
Achats et autres charges externes	12 058	10 639	+13,3%
Impôts et taxes (hors s/ rémunérations)	4 376	4 842	-9,6%
Charges du personnel (compris impôts et taxes)	5 804	5 119	+13,4%

En K€	2015	2014	Ecart en %
Amortissements de structure	199	160	+24,4%
Dotations aux provisions	4 010	2 790	+43,7%
Pertes/créances irrécouvrables	400	358	+11,7%
Produits d'exploitation	75 409	69 047	+9,2%
Loyers logements non conventionnés	3 688	2 313	+59,4%
Loyers logements conventionnés (compris IO)	43 327	41 756	+3,8%
Loyers résidences sociales/foyers	2 087	2 214	-5,7%
Loyers garages et parkings	878	757	+16%
Autres loyers	623	621	+0,3%
Subventions d'exploitation	96	49	+95,9%
Subventions d'investissement virées au résultat	2 759	2 632	+4,8%
Récupération charges locatives	15 618	15 153	+3,1%
Production immobilisée	465	461	+0,9%
Autres produits	908	355	+155,8%
Reprises sur amortissements et provisions	4 960	2 736	+81,3%
Résultat d'exploitation (II)	12 115	10 701	+13,2%
Produits financiers	290	188	+54,3%
Charges financières	122	560	-78,2%
Résultat financier (III)	168	(372)	+145,2%
Résultat courant (I+II+III)	12 576	10 466	+20,2%
Produits exceptionnels	1 676	1 631	+2,8%
Charges exceptionnelles	4 182	1 905	+119,5%
En K€	2015	2014	Ecart en %
Résultat exceptionnel	(2 506)	(274)	NS
Impôts sur les bénéfices	252	102	+147,1%
Résultat de l'exercice	9 818	10 090	-2,7%

1-RESULTAT SUR ACCESSION

En 2015, il ne s'agit que de l'activité liée aux logements en location-accession. Au 31/12/2015, 13 lots ont été vendus sur l'exercice (poste vente d'immeubles et variation de stocks). C'est dire que 40 lots PSLA sur 65 en stocks restent à vendre et sur ces 40 lots, 27 sont en phase de location à fin 2015 (problèmes de commercialisation rencontrés sur les 12 lots livrés à St Martin du Tertre en 2015).

2-LES CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation de l'exercice 2015, hors charges récupérables, s'élèvent à **47,6 M€**, contre **43,2 M€** en 2014, en augmentation de **10%**. Cette constatation est toutefois le résultat de variations significatives différenciées :

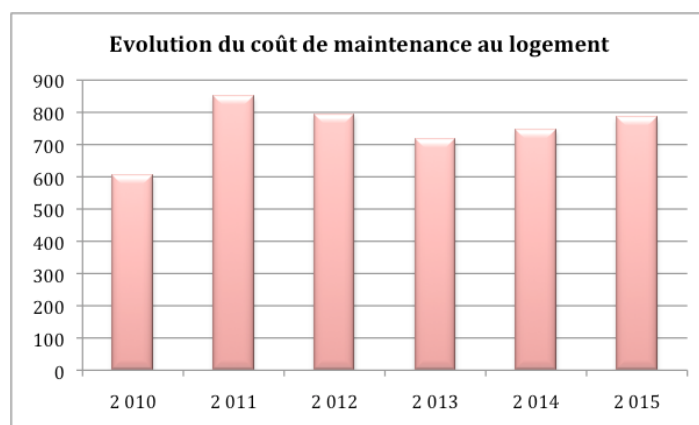
- **Amortissements locatifs (+10%) :**
Mises en service d'importantes opérations de construction neuve et d'acquisition, pour un peu plus de **68 M€**. En outre, plus de **18 M€** ont été immobilisés en 2015 au titre des opérations de remplacements de composants opérées sur le patrimoine (programmes de réhabilitation et travaux d'électricité, plomberie, ascenseurs, menuiseries extérieures, aménagements pour handicap, ...).

- **Achats et autres charges externes (+13%) :**

Les dépenses d'entretien courant et du gros entretien s'élèvent (compris contrats assimilables à de l'entretien) à **7,5 M€ (784 € au logement)**, contre **6,7 M€** en 2014 (**747 € au logement**), permettant ainsi de poursuivre la politique de conservation du patrimoine engagée depuis plusieurs années déjà par VOH, et d'appliquer cette même politique sur les logements acquis depuis 2010 (pour mémoire, médiane nationale 2014 : **619 €** source DIS 2014).

A noter par ailleurs en 2015, une augmentation significative :

- du poste des assurances, due à l'augmentation de notre patrimoine et à l'intégration des assurances DO;
- des frais engagés sur les repérages amiante lors de la rotation dans les logements concernés (plus de 600 diagnostics effectués contre moins de 200 en 2014);
- de la cotisation CGLLS (quasi doublement);
- des charges et redevances informatiques, due à notre nouvelle installation.



- **Charges de personnel (+13%) :**

L'augmentation est significative, et liée pour l'essentiel à la nouvelle organisation des agences, ainsi qu'au renforcement des compétences techniques et administratives au siège (12 postes nets créés entre 2014 et 2015).

- **Amortissements de structure (+24%) :**
début de la phase d'amortissement des travaux réalisés sur notre nouveau siège social, représentant un investissement immobilisé de plus de 1 M€. Rappelons que ces travaux sont financés par emprunt libre contracté auprès de la Caisse d'Epargne Ile de France.

- **Dotation aux provisions (+43%) :**

A noter une dotation de **362 K€** destinée à couvrir les litiges et procédures salariales en cours, ainsi que

les charges de compte épargne temps à verser. Une provision complémentaire de **350 K€** a par ailleurs été constituée pour faire face aux diagnostics de repérage amiante à engager en 2016.

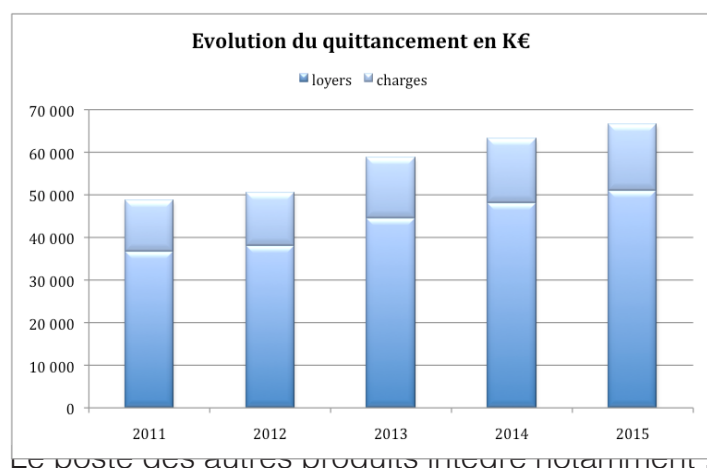
3-LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Le total des produits dégagés sur l'exploitation (hors récupération des charges locatives) s'élève à la somme de **59,8 M€**, ce qui représente une progression de **11%** par rapport à ceux de l'exercice précédent.

L'augmentation provient principalement :

- de **l'augmentation de la masse des loyers non conventionnés (+59%)** : mise en service de 190 logements pour gendarmes en mai 2015 (Pontoise ZAC Bossut) ;
- de l'augmentation de la masse des loyers quittancés des garages et parkings (**+16%**), marquant ainsi les efforts de commercialisation et baisse de la vacance suite à la décentralisation.

Facteur également de cette évolution, l'augmentation, au 1er janvier 2015, de **0,92%** de la masse des loyers conventionnés, et de **3%** pour les autres locations, décidée par le Conseil d'Administration du 23 octobre 2014.



- Pour **45 K€**, 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 **473 K€**, le montant de la subvention versée par la CDC dans le cadre du dispositif de mutualisation financière entre organismes, subvention basée sur les contractualisations de prêts CDC, la production de logements et les travaux de réhabilitation engagés en 2014.
- Pour **257 K€**, le montant des remboursements effectués par EDF au titre des CEE (Certificat d'Economie d'Energie)

4-RESULTAT D'EXPLOITATION

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat d'exploitation est en bonne progression, passant d'un bénéfice de **10,7 M€** en 2014 à un bénéfice de **12,1 M€** en 2015. Ce résultat est amélioré notamment par le bon niveau des reprises sur provisions, en particulier sur les travaux de gros entretien, l'objectif prévisionnel de travaux fixé et provisionné en 2014 au titre de l'année 2015 ayant été atteint.

5-RESULTAT COURANT

Compte tenu pour l'essentiel du résultat sur accession et du résultat d'exploitation, le résultat courant 2015 connaît une bonne progression de plus de **20%** par rapport à 2014.

6-RESULTAT NET

Les éléments exceptionnels enregistrés au cours de l'exercice 2015 font ressortir un fort déficit de **2 506 K€**. Ce résultat exceptionnel provient essentiellement du montant significatif de sortie de composants réalisé dans le cadre des programmes de réhabilitation de Gonesse - Fauconnière, Cergy Les Rougettes et les Reinettes pour **2 050 K€**.

Au niveau des produits exceptionnels, à souligner le bon niveau des dégrèvements de taxes foncières obtenus pour aménagement des logements aux situations de handicap et travaux d'économie d'énergie (263K€), ainsi que des indemnités sur sinistres en cours (261K€).

C-ANALYSE DU BILAN

Rappel des éléments constitutifs des postes du bilan :

Actif (en K€)	2015	2014	Ecart en %
Actif immobilisé (net)	564 111	518 809	+8,7%
Immobilisation incorporelles (nettes)	9 359	9 706	-3,6%
Immobilisation corporelles (nettes)	509 757	431 709	+18,1%
Immobilisations en cours	44 347	76 746	-42,2%
Immobilisations financières	648	648	-
Actif circulant (net)	49 765	53 119	-6,3%
Stocks et En-cours (net des lots vendus)	12 058	13 991	-13,8%
Fournisseurs débiteurs	609	721	-15,5%
Créances d'exploitation et diverses	18 704	21 430	-12,7%
Valeurs mobilières de placement	2 500	2 500	-
Disponibilités	15 204	14 227	+6,9%
Charges constatées d'avance	690	250	+176%
Charges à répartir	81	168	-51,8%

Passif (en K€)	2015	2014	Ecart en %
Capitaux propres	125 538	116 049	+8,2%
Dotations et réserves	5 233	5 233	-
Report à nouveau	42 339	32 249	+31,3%
Résultat exercice	9 818	10 090	-2,7%
Subventions d'investissement (nettes de reprises)	68 148	68 477	-0,5%
Provisions	5 640	6 302	-10,5%
Dettes financières	455 937	429 204	+6,2%
Emprunts	449 275	422 373	+6,4%
D.G. locataires, PSLA & autres	3 662	3 468	+5,6%
I.C.N.E.	2 919	3 195	-15,8%
Intérêts compensateurs	81	168	-51,8%
Crédits et lignes de trésorerie	11 246	0	NS
Clients créditeurs	3 107	3 045	+2%
Dettes d'exploitation	5 484	5 159	+6,3%
Dettes diverses	5 099	11 369	-55,1%
Produits constatés d'avance	1 906	968	+96,9%

L'ANALYSE DES POSTES DU BILAN NÉCESSITE LES EXPLICATIONS SUIVANTES :

1-A L'ACTIF

L'actif immobilisé net s'élève à **564,1 M€** en augmentation de près de **9%** par rapport à celui du 31 décembre 2014. Cette évolution est occasionnée par les facteurs développés ci-dessus au niveau de l'exploitation.

Les incidences de la dotation aux amortissements de l'année 2015 ainsi que la sortie des éléments

d'actifs au cours de ce même exercice viennent impacter l'actif immobilisé net respectivement de **13,5 M€** et **1,3 M€**. Cette diminution se répartit principalement :

- A hauteur de 1 055 K€, pour les sorties de composants remplacés, suite aux travaux d'amélioration et de réhabilitation immobilisés en 2015;
- A hauteur de 263 K€, pour les sorties correspondant aux opérations de réhabilitation antérieures au 31 décembre 2004 entièrement amorties (voir annexe littéraire aux comptes).

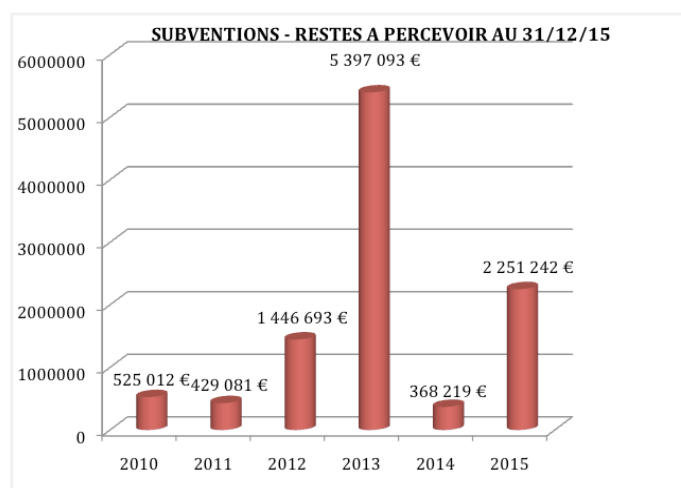
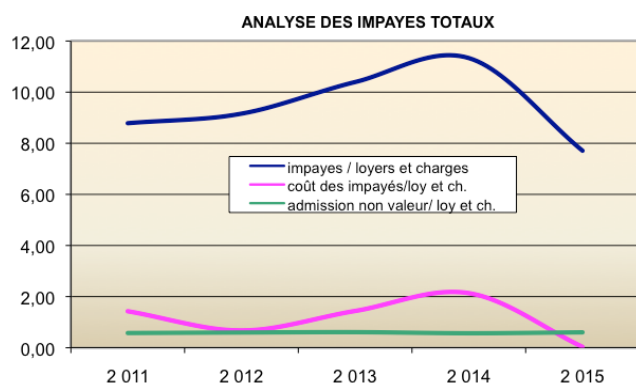
L'actif circulant est en diminution par rapport à l'exercice 2014, résultante de variations notamment au niveau des postes suivants :

- Stocks et encours : diminution du stock net des



lots vendus due aux levées d'option PSLA intervenues en 2015 (13 lots);

- Fournisseurs débiteurs : hausse due à l'augmentation des avances consenties sur programmes en cours (nombreux chantiers);
- Créances d'exploitation : baisse des créances sur locataires douteux (disparition de la créance sur les gendarmeries), diminution également du poste des subventions d'investissement à recevoir.



La diminution des charges à répartir en 2015 correspond, pour sa totalité, à la reprise des intérêts compensateurs à constater sur les emprunts de la CDC utilisant cette méthode d'intérêts différés (voir annexe littéraire aux comptes).

2-AU PASSIF

Les provisions pour risques et charges diminuent de 662 K€ par rapport à celle de l'année 2014 (voir explications ci-dessus au niveau de l'exploitation).

Augmentation des dettes financières constatées au 31 décembre 2015 : (voir notamment les commentaires au chapitre A). Afin de pouvoir financer les opérations immobilières réalisées au cours de ces dernières années, VOH a appelé, au titre de l'exercice 2015, 38,5 M€ de fonds sur emprunts contractés. Corrélativement, VOH a procédé aux remboursements d'échéances en capital à hauteur de 11,9 M€.

Crédits et lignes de trésorerie : fin 2015, VOH a utilisé partiellement la ligne de crédit et de trésorerie contractée auprès d'ARKEA destinée principalement à préfinancer les acquisitions de logements. A fin décembre 2015, l'engagement représente un total de 11,2 M€, correspondant à

l'acquisition en décembre de 208 logements à Villiers le Bel auprès d'EFIDIS. Cet engagement a été soldé en janvier 2016 suite à obtention du financement définitif auprès d'ARKEA.

Les dettes diverses (fournisseurs d'immobilisations) sont en diminution en 2015, traduisant la diminution des chantiers en cours (plusieurs chantiers importants livrés en 2015).

Les produits constatés d'avance intègrent le montant des acomptes perçus sur les contrats de VEFA en cours (crèches de Vétheuil et d'Auvers sur Oise), opérations terminées et livrées durant le 1er semestre 2016.

D-AUTOFINANCEMENT

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT ET AUTOFINANCEMENT NET

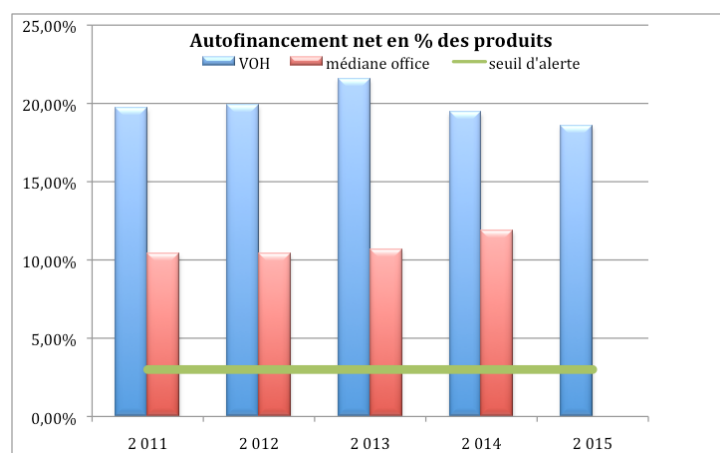
En K€	2015	2014
Résultat exercice	9 818	10 090
+dotation aux amortissements et aux provisions	17 581	15 119
-reprises sur amortissements et provisions	- 4 996	- 2 772
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	2 161	171
-Produits des cessions d'éléments d'actifs	- 259	- 3
-Quote-part des subventions virées au résultat	- 2 759	- 2 632
Capacité d'autofinancement	21 546	19 973
-Remboursements d'emprunts locatifs	- 11 318	- 10 003
-Dotation aux amortissements des intérêts compensateurs	-87	- 105
Autofinancement net	10 141	9 865

La croissance des résultats dégagés par l'exploitation courante de l'exercice 2015, tempérée par un niveau moindre de provisionnement hors exploitation courante, et une augmentation des amortissements financiers due à l'arrivée des financements définitifs notamment sur les acquisitions 2013, permet de réaliser un niveau d'autofinancement en légère hausse par rapport à l'exercice 2014.

Notre ratio d'autofinancement net HLM en % des produits (défini par l'article R423-9 du CCH) demeure très supérieur à la moyenne des offices avec un taux de 18,56% (moyenne des OPH : 11,9% en 2014, source DIS).

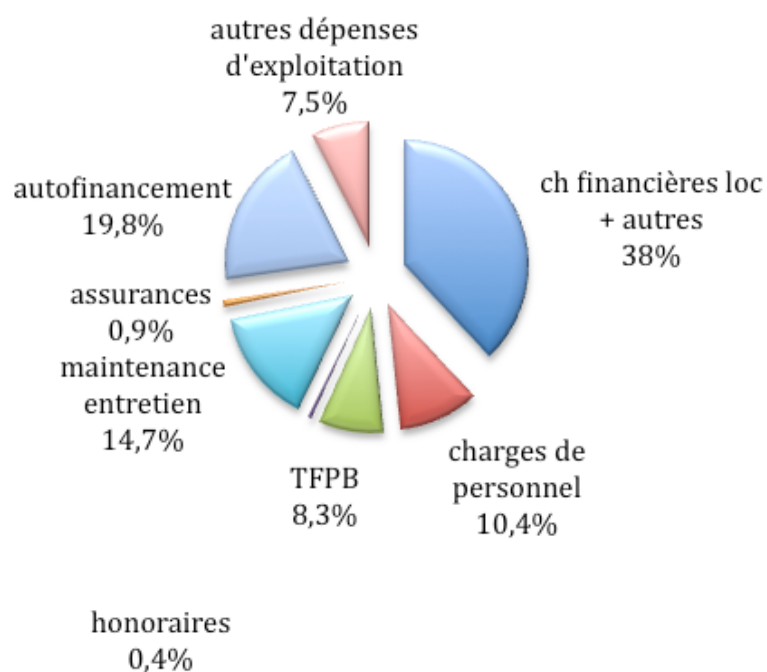
Cet autofinancement dégagé vient renforcer sensiblement les capitaux propres de l'office, et permettra de contribuer au développement de l'activité de VOH, ainsi qu'à la poursuite des efforts de maintenance du patrimoine locatif, qui s'est fortement accru depuis la première campagne de croissance externe réalisée

en 2010. En effet, l'équilibre des opérations d'investissement, de par la baisse constatée des financements gratuits, nécessite de plus en plus d'apports en fonds propres de l'organisme.

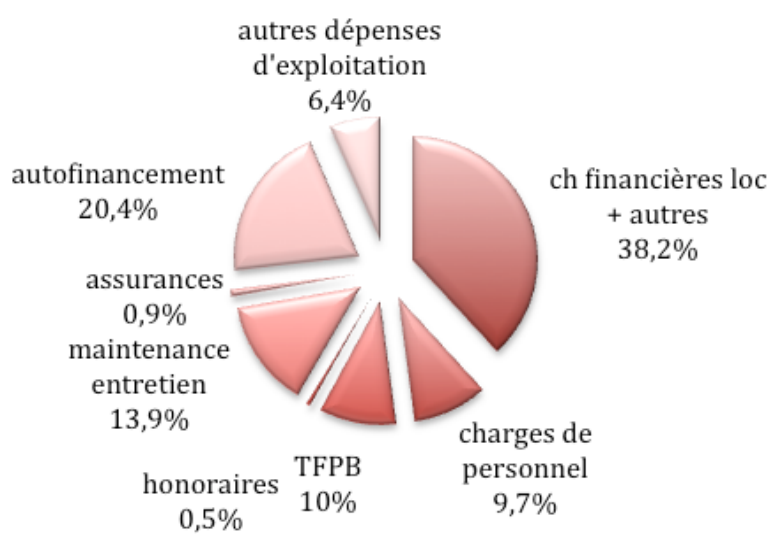


La répartition des dépenses de fonctionnement sur l'exercice 2015 reste maîtrisée par rapport au prévisionnel budgétaire (dépenses d'exploitation réalisées à hauteur de 89% des budgets votés). Le niveau d'endettement est stable par rapport à 2014.

Charges de fonctionnement 2015 (en % des loyers)



p.m. : Charges de fonctionnement 2014 (en % des loyers)



DISPOSITIF D'ALERTE RELATIF A L'AUTOFINANCEMENT NET

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré a introduit par l'article R.423-70 un dispositif d'alerte à partir du calcul d'un ratio de l'autofinancement net. Les modalités de calcul de cet autofinancement sont définies à l'article R. 423-1-4.

La mise en place de ce nouveau dispositif est directement liée à la suppression des amortissements dérogatoires et vise à solliciter une attention particulière du Conseil d'administration.

Les dispositions sont les suivantes :

« Dans le cas où le ratio d'autofinancement net pour l'exercice est inférieur au ratio de référence retenu qui est fixé à 0 %, le Conseil d'Administration

doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société.

Il en est de même lorsque la moyenne sur 3 années consécutives du ratio d'autofinancement net est inférieure à 3 %. »

La situation de l'exercice 2015 telle que présentée ci-dessous qui indique un autofinancement net moyen de 19,86% ne nécessite pas une délibération du conseil d'administration.

En K€	Exercice 2013 pro forma	Exercice 2014	Exercice 2015	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	9 742	9 865	10 141	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	160	152	254	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	59 407	65 749	69 955	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	14 392	15 153	15 618	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	45 175	50 748	54 591	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	21,56%	19,44%	18,58%	
				19,86%

E-DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce et de l'article D 441-4 du décret 2008-1492 du 30 décembre 2008, l'encours des dettes fournisseurs au 31 décembre 2015, hors factures non parvenues, se décompose de la façon suivante :

	SOLDES EN K€
Païement à 30 jours Païement à 45 jours Païement à 60 jours	8039
TOTAL	8039

Cette présentation s'appuie sur une décomposition de la dette fournisseur à partir :

- des délais de paiement résultant d'une règle interne de l'organisme
- des dates d'échéance saisies en comptabilité ventilées par période

F-LES MARCHES

59 marchés notifiés en 2015

dont :

39 marchés de travaux

2 marchés de fournitures

18 marchés de services

71 avenants notifiés

155 sous traitants notifiés

1156 courriers envoyés

5 appels d'offres

1 procédure négociée

50 Procédures adaptées

3 avenants de transferts suite à des acquisitions

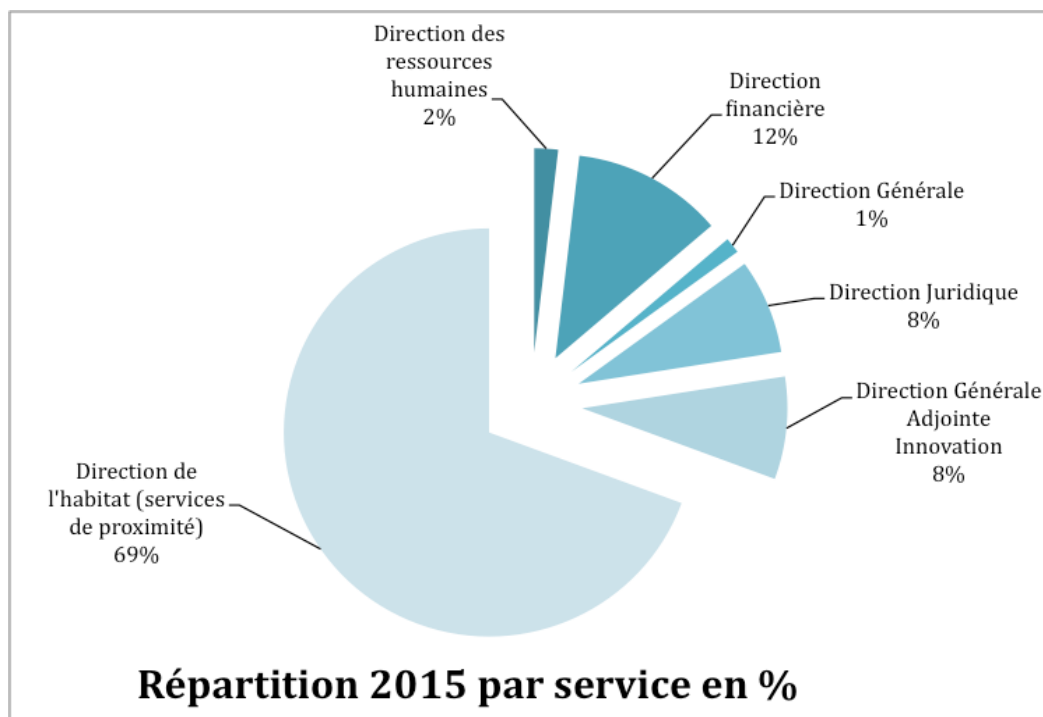
Commission d'appel d'offres :

11 avis préalable à la passation d'avenant

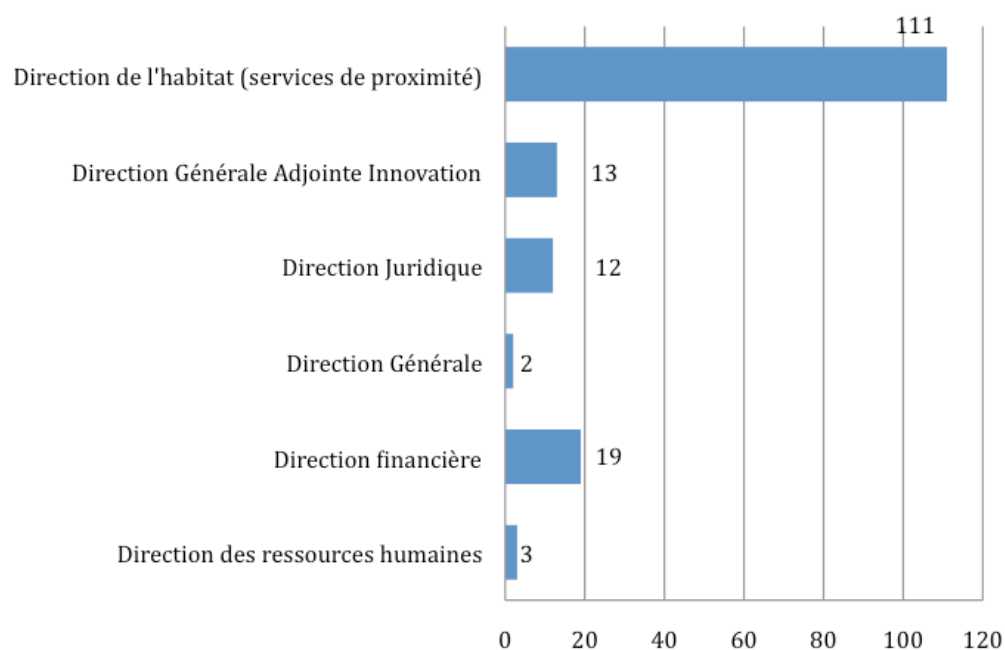
4 agrément de candidatures

5 attributions de marchés

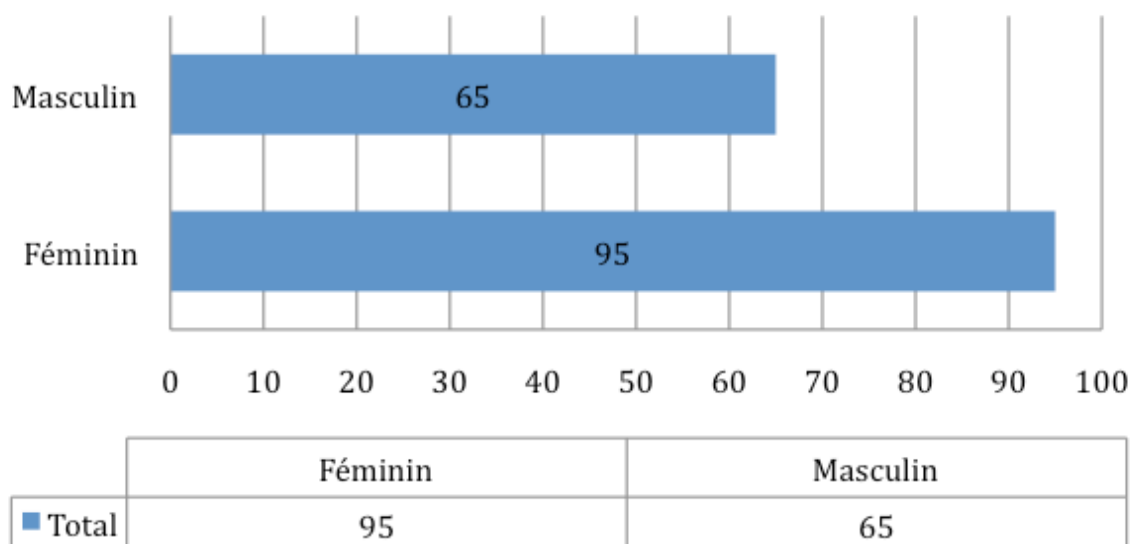
LES RESSOURCES HUMAINES



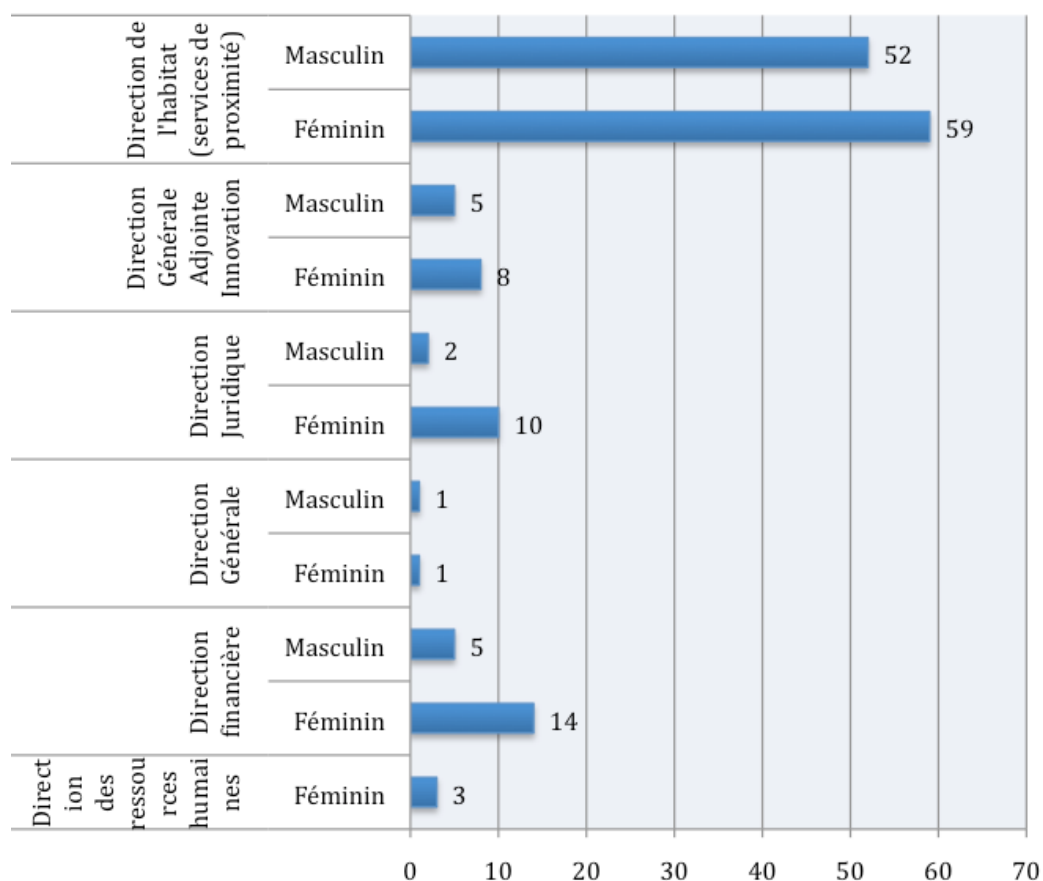
Répartition par service en nombre



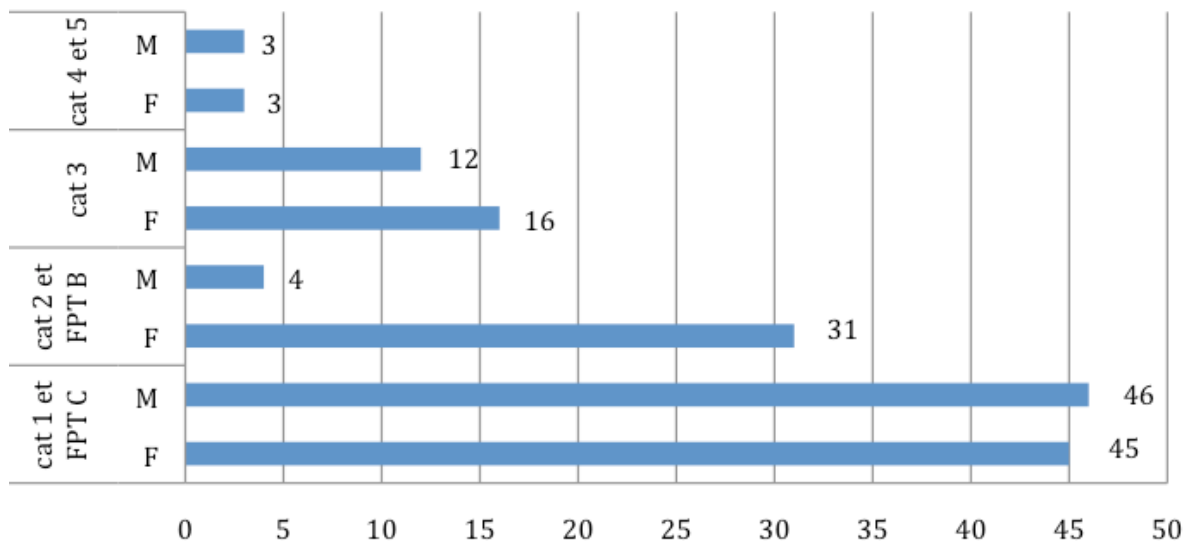
Répartition Hommes - Femmes



Répartition hommes femmes par service

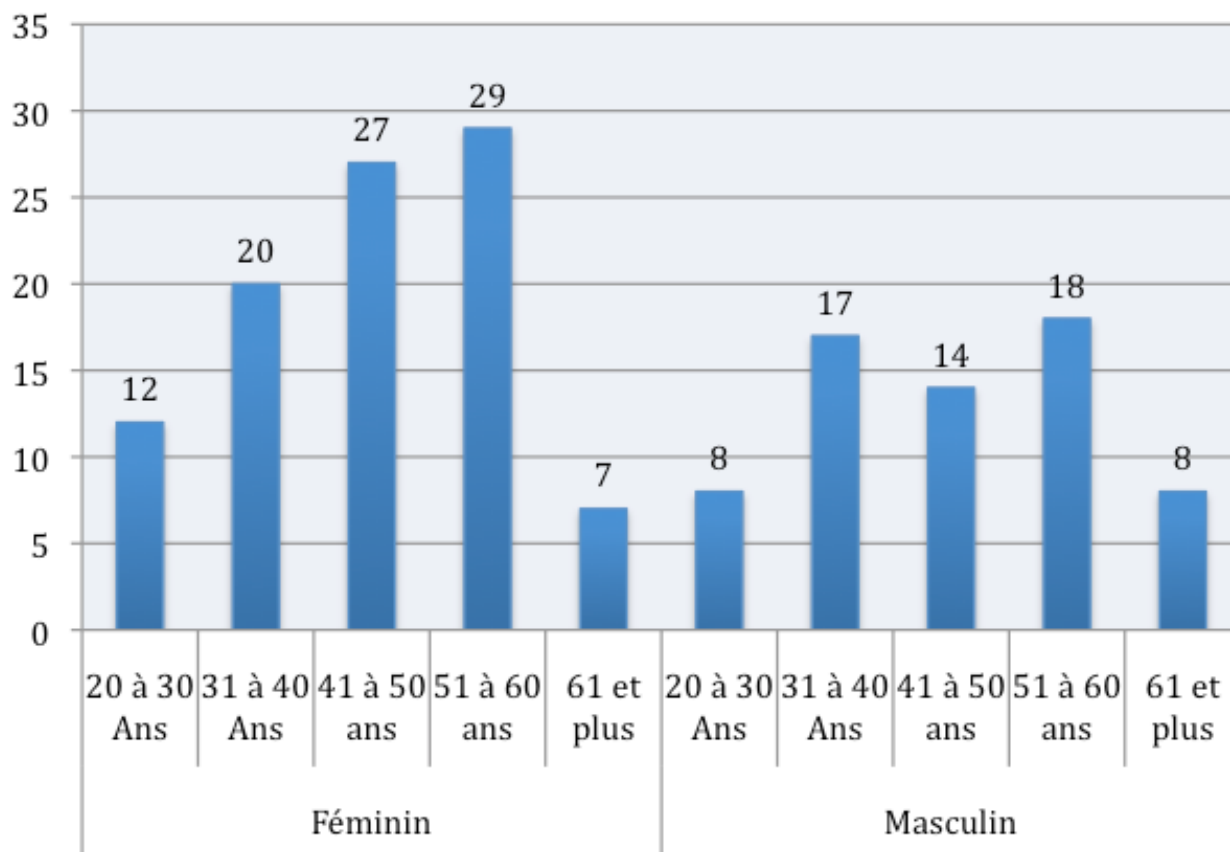


Répartition par catégorie



	cat 1 et FPT C		cat 2 et FPT B		cat 3		cat 4 et 5	
	F	M	F	M	F	M	F	M
Total	45	46	31	4	16	12	3	3

Pyramide des Ages



LE CONTROLE INTERNE

«Le contrôle interne est un processus intégré et dynamique qui s'adapte constamment aux changements auxquels Val d'Oise Habitat est confronté et est rattaché directement à la Direction Générale.

Le management et le personnel sont impliqués dans ce processus afin de traiter les risques et fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des missions de l'organisation et des objectifs généraux suivants:

- exécution d'opérations ordonnées, éthiques, économiques, efficaces et efficaces;
- respect des obligations de rendre compte;
- conformité aux lois et réglementations en vigueur;
- protection des ressources contre les pertes, les mauvais usages et les dommages.»(*)

Le contrôleur Interne a intégré VOH en octobre 2015. Il a effectué une prise de connaissance



générale de la structure à travers le référentiel existant. Il structure sa méthodologie et ses outils en concertation avec la Direction Générale, à l'image de l'outil de suivi des recommandations et plans de progrès.

Le Service applique les normes professionnelles IFACI (**). Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, des organisations professionnelles, des institutions réglementées et des régulateurs, l'IFACI participe activement à l'évolution des professions de l'audit et du contrôle interne.

Quatre missions ont été menées ou sont en cours à fin 2015, avec une méthode adaptée à un contexte de prise de connaissance de l'environnement de contrôle interne.

Elles ont donné lieu à des recommandations relatives à l'amélioration des pratiques de contrôle, la rédaction de guides thématiques et la clarification des procédures existantes.

Par ailleurs le contrôleur Interne a porté assistance et conseil à des groupes projets clés (étude / organisation / activité).

Enfin, l'activité de contrôle Interne a fait l'objet d'une présentation aux Responsables de Service lors d'une réunion dédiée en janvier 2016.

(*) Source : (ISSAI - Rapport « les lignes directrices sur les normes de contrôle interne à promouvoir dans le secteur public »).

(**) Fondé en 1965 sous le statut associatif, l'IFACI (Institut Français de l'Audit et du Contrôle Interne) fédère 4 000 auditeurs issus de quelque 900 organismes des secteurs public et privé. Affilié à l'IIA (The Institute of Internal Auditors), l'IFACI bénéficie d'un réseau d'environ 170 000 spécialistes de l'audit répartis dans plus de 160 pays.



Nos agences de proximité

LE SIÈGE

1 avenue de la Palette
95000 Cergy
Tél : 01 34 41 64 64

NOS AGENCES

AGENCE OUEST
Rue de la Croix Saint Sylvere
95000 Cergy
Tél : 01 34 43 42 90
Mail : agenceouest@valdoisehabitat.fr

AGENCE CENTRE
11 Boulevard Leclerc
95100 Argenteuil
Tél : 01 30 25 66 04
Mail : agencecentre@valdoisehabitat.fr

AGENCE EST
10 avenue du 8 Mai
95400 Villiers Le Bel
Tél : 01 39 90 06 26
Mail : agenceest@valdoisehabitat.fr

NOS ANTENNES

ANTENNE DE MONTIGNY LES CORMEILLES
142, Rue du Général de Gaulle
95370 Montigny les Cormeilles
Tél : 01 34 50 27 76

ANTENNE DE GONESSE
63 square du Nord
95500 Gonesse
Tél : 01 30 11 61 41

ANTENNE DE SARCELLES
3 Allée Déodat de Severac
95200 Sarcelles
Tél : 01 34 29 22 03

ANTENNE DE SARCELLES
70 avenue Paul Valéry
95200 Sarcelles
Tél : 01 34 04 10 90