

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 9 MAI 2022**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Président</b>               | Jackie GOULET  |
| <b>Etaient Présents</b>        | Arnaud BOUCHET, François BREE, Bernadette BUTY, Marie-Claire CHUPIN, Marie-Claude CORNIL, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Paul NICOLAS, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs. |
| <b>Etaient absents excusés</b> | Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par M. Joël NAU<br>Gaëtan BEILLARD, représenté par Mme Anne FAUCOU<br>Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET<br>Edwige CHOUTEAU<br>Jean-Christophe LOUVET<br>Claude POIRIER  |

**N°2022 – 02 : APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2021**

Le rapport d'activités 2021 fait état de l'ensemble des actions développées par les services de l'Office au cours de l'année sur la base des orientations budgétaires définies par le Conseil d'Administration en date du 26 octobre 2020.

**Rappel des orientations définies par le CA :**

- Développer une offre nouvelle de logements à Saumur et sur le territoire saumurois dans une démarche de qualité environnementale
- Moderniser le parc social existant en l'adaptant et le restructurant
- Conforter le développement des services et l'accompagnement des locataires
- Moderniser la gestion de l'Office et conforter ses compétences

La déclinaison opérationnelle est développée dans le rapport d'activités 2021.

L'ensemble de ces actions a été réalisé dans le cadre des moyens budgétaires accordés et des résultats financiers attendus (cf. délibération sur l'approbation des comptes 2021).

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LE RAPPORT D'ACTIVITES DE L'ANNEE 2021.**



Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 9 mai 2022

LE DIRECTEUR GENERAL  
Philippe PLAT

*Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture*

2021

# Rapport d'activités



Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022



Au cœur  
de l'action

POUR LA  
TRANSITION  
ÉNERGÉTIQUE

# & ENVIRONNEMENTALE



HAB★TAT  
RÉUN★ La force  
du logement  
social

quali  
hlm  
La qualité de service  
en actions et en preuves

# Sommaire

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

03

Édito

18

Accompagnement social  
Loger et accompagner les publics éprouvant  
des difficultés sociales et économiques

04

Chiffres clés

20

Modernisation des services  
au territoire et aux habitants

05

Gouvernance

23

Finances et ratios de gestion

08

Ancrage territorial  
& stratégie patrimoniale

26

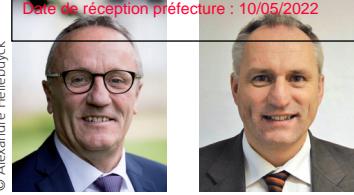
Une équipe  
au service des projets

16

Gestion locative et sociale

27

Perspectives 2022



La visite du Ministre du Logement, Emmanuel WARAGON, en juillet 2021 à Saumur, illustre l'attention portée par nos gouvernants sur l'action publique ambitieuse engagée sur le territoire saumurois en matière d'Habitat.

L'Office, outil du logement social de la Communauté d'agglomération saumuroise, participe très largement aux engagements pris pour ce mandat. Produire davantage de logements à Saumur et sur tout le territoire saumurois, moderniser le parc de logements sociaux pour répondre aux enjeux environnementaux et à la crise énergétique, accompagner nos populations les plus fragiles sont les clés de voûte de notre action.

Dans un contexte où la crise sanitaire et sociale se poursuit, jamais le besoin de produire de nouveaux logements à loyers modérés n'a été aussi criant. L'attractivité des villes moyennes comme Saumur suscite l'intérêt des ménages urbains des grandes métropoles et a dopé la demande de logements localement. Impact direct de ce nouveau contexte, le niveau de vacance des logements sociaux existants se réduit et disparaîtra totalement d'ici quelques mois après les dernières démolitions.

Depuis 2 ans, la réhabilitation du parc HLM existant se poursuit par des investissements substantiels au niveau de la rénovation thermique et du renouvellement urbain du quartier du Chemin Vert. La volonté est de réduire drastiquement tous les logements mal classés énergétiquement pour endiguer les hausses régulières des différentes énergies qui pèsent lourdement sur le budget des ménages. Cette réhabilitation concerne aussi l'amélioration des conditions de confort des logements ainsi que l'accessibilité des immeubles pour les populations les plus âgées. L'objectif est de donner à chacun la possibilité de vivre durablement dans un logement dans des conditions dignes.

Saumur Habitat n'est pas seulement un opérateur, indispensable dans son rôle d'aménageur et de constructeur pour répondre aux besoins de logement sur le territoire, il est aussi par sa présence dans les quartiers et dans sa relation quotidienne avec les habitants, un puissant accompagnateur de nos ménages les plus fragiles. A l'heure du numérique qui révolutionne la façon de vivre mais qui parfois conduit à l'isolement des personnes, l'Office demeure par son action de proximité un formidable acteur de lien social.

"Réduire drastiquement tous les logements mal classés énergétiquement"

En tant que Président de cet Office, le choix de conserver un outil ancré sur le territoire au sein de notre Groupe Coopératif « *Habitat Réuni* » a été une bonne décision. Partir de l'idée que l'ancrage local est la réponse la plus adaptée aux besoins des territoires s'avère encore plus crucial dans un monde qui bouge en permanence et modifie nos repères.

Je tiens à remercier l'ensemble des administrateurs qui travaillent activement et régulièrement au sein des Commissions ou instances de décision à l'Office, en lien avec les services de l'Office. Je renouvelle aussi ma totale confiance à l'ensemble de l'équipe dirigeante et à tous les collaborateurs de Saumur Habitat qui œuvrent chaque jour dans la conduite des nouveaux projets au service du territoire et des habitants.

Bonne lecture à tous.

Le Président  
Jackie GOULET

Le Directeur Général  
Philippe PLAT

# Chiffres clés

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

## Le patrimoine locatif



3 975

équivalent logements dont :

71% de collectifs

90% situés sur la Ville de Saumur

46% classés en quartiers prioritaires des politiques de la Ville

5

hébergements spécialisés :

1 Résidence étudiante

2 Foyers logements

1 Maison d'accueil spécialisée

1 Résidence sociale

56

bureaux et commerces

69

logements mis en service

Logements hors équivalence : 3 778

## Les locataires



7%

des habitants de l'Agglomération de Saumur Val de Loire

23% des habitants de la Ville de Saumur

2 habitants par logement

50% de locataires bénéficiaires APL

## Ratios financiers



18 millions

d'euros de Chiffre d'Affaires ou produit des activités

Autofinancement d'exploitation :

1,544 millions d'euros

soit 10,3% des loyers

## Économie locale



15,1 millions

d'euros investis dans l'économie en 2021

## Organisation



69

collaborateurs

23

administrateurs bénévoles

# Gouvernance

Membre de



I Séminaire Habitat Réuni

## HABITAT RÉUNI

### IDENTITÉ

- 36 adhérents (15 ESH, 15 Coopératives, 5 OPH, 1 SEM).
- Président : Pierre-René Lemas
- Directeur : Julien Paul
- Siège social : 82bis rue Blomet 75015 PARIS
- Statut : Société Anonyme de Coordination (SAC)

### ADHÉSION DE SAUMUR HABITAT AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021

Après décision du Conseil d'Administration de Saumur Habitat et de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire en 2020, l'Office a adhéré au 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la SAC Habitat Réuni.

Cette société de coordination a pour objet, au bénéfice de ses membres, de :

- Élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale,
- Définir la politique technique des associés,
- Définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services,
- Développer une unité identitaire des associés,
- Organiser la mise à disposition des ressources disponibles par voie de prêts et d'avances visant à accroître la capacité d'investissement des associés,
- Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions,
- Prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent,
- Assurer le contrôle de gestion des associés,
- À la demande de ses associés, la société peut également avoir pour objet de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés.

### SÉMINAIRE STRATÉGIQUE DU GROUPE

Pour renforcer la collaboration de l'ensemble des associés, un séminaire stratégique s'est organisé fin Novembre 2021. Les 36 associés se sont réunis à Paris pour débattre ensemble de la stratégie de développement du Groupe Habitat Réuni pour les années à venir.

3 actions prioritaires ont ainsi été arrêtées :

- Construire et gérer des logements tournés vers la qualité de vie, connectés aux enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux : **s'affirmer comme des agrégateurs de services,**
- Faire la démonstration de l'**efficacité de notre modèle économique agile et solidaire,**
- Assumer une vocation d'influenceur et d'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, en matière de politique de l'habitat et de cohésion sociale.

### LES GROUPES DE TRAVAIL

Depuis son adhésion au groupe Habitat Réuni, Saumur Habitat a intégré plusieurs groupes de travail :

- Gestion sociale
- Enjeux énergétiques et politique technique
- Mutualisation des moyens
- Communication

L'adhésion à Habitat Réuni a permis, en outre, de développer les relations entre Saumur Habitat et Sèvre Loire Habitat, notamment par la participation des Directeurs Généraux des 2 organismes aux Conseils d'Administration de chacune des entités.

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES INSTANCES DE DÉCISION

en 2021

## Le Conseil d'Administration

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

### Composition

13 représentants nommés par la collectivité territoriale de rattachement, dont :

6 élus au sein de l'assemblée délibérante,

- Jackie GOULET (Président)
- Gilles TALLUAU (Vice-Président)
- François BREE - nouvel administrateur en remplacement de Sylvain LEFEBVRE
- Béatrice GUILLON
- Sophie METAYER
- Jacqueline TARDIVEL

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

- Jean-Pierre BACHOWICZ
- Gaëtan BEILLARD
- Edwige CHOUTEAU
- Marie-Claude CORNIL - nouvel administrateur en remplacement de Lionel FLEUTRY
- Anne FAUCOU
- Sylvie GAREL
- Joël NAU

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

- Claude POIRIER

5 membres désignés par les institutions socio-professionnelles

- Joëlle DELAGARDE (UDAF)
- Nadine SCULO (CGT)
- Jean-Christophe LOUVET (Action Logement)
- Pascal LETORT (CAF)
- Paul NICOLAS (CFDT)

4 représentants des locataires

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

## Principales décisions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 4 reprises. Les principales décisions concernent :

- Les objectifs stratégiques 2022.
- Les orientations budgétaires 2022.
- La politique des loyers 2022, avec une augmentation de 0,42%.
- Le budget 2022.
- La programmation 2022.
- La sortie de la démarche EnergieSprong.
- L'avenant N°2 du dossier NPNRU 2.

## Le Bureau du Conseil d'Administration

### Composition

- Jackie GOULET (Président)
- Gilles TALLUAU (Vice-Président)
- Bernadette BUTY
- Sylvie GAREL
- Béatrice GUILLON
- Sophie METAYER
- Jacqueline TARDIVEL

## Principales décisions du bureau du Conseil d'Administration

Le Bureau s'est réuni à 6 reprises.

Les principales décisions concernent :

- L'approbation de programmes de construction sur l'agglomération.
- L'approbation de programmes d'acquisition-amélioration (Le Puy-Notre-Dame, Mouliherne, Saumur, Varennes-sur-Loire).
- L'approbation de programmes de réhabilitation (Allonnes, Saumur).
- L'actualisation de programmes (Brain sur Allonnes, Saumur).
- L'achat de patrimoine (Varennes-sur-Loire).
- La résiliation d'un bail emphytéotique consenti par la Communauté d'Agglomération à Saumur Habitat pour l'ensemble immobilier situé 12 rue du Pont Poiroux à Longué-Jumelles.
- Un protocole transactionnel avec une entreprise en charge d'une opération en conception-réalisation.

en 2021

## LES COMMISSIONS

### La Commission d'Appel d'Offres (CAO)

L'Office a conclu **97 marchés** pour un montant de **6,9 millions d'euros**.

**41,14%** ont été attribués à des entreprises de l'Agglomération Saumur Val de Loire, **23,22 %** ont été attribués à des entreprises de Maine-et-Loire (hors Agglomération Saumur Val de Loire), et **35,64%** à des entreprises hors Maine-et-Loire.

### La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL)

La CALEOL s'est réunie 26 fois afin de procéder à l'attribution des logements libérés ou mis en location pour la première fois.

Sur **397** logements présentés, **369** logements ont été attribués par la CAL.

- **81%** auprès des nouveaux entrants et **19%** pour des mutations au sein de Saumur Habitat.
- **18%** en logements individuels et **82%** en logements collectifs

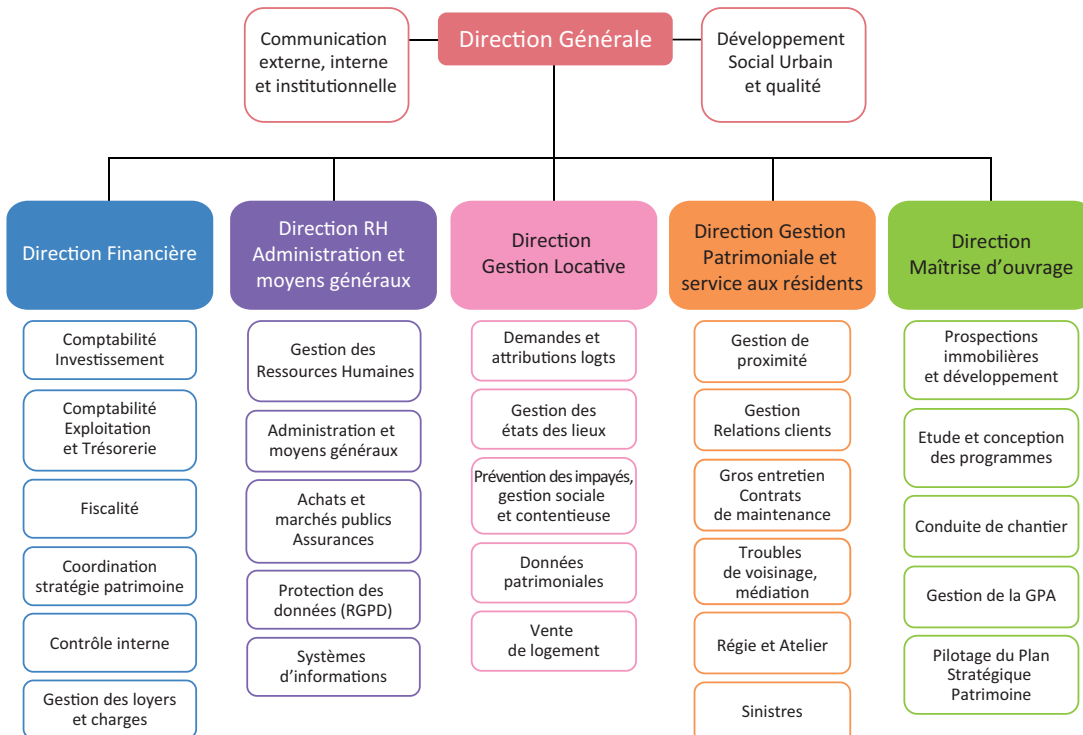
### Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Le Conseil de concertation Locative s'est réuni 3 fois en 2021.

Les principaux sujets évoqués :

- La réalisation du Diagnostic HQS et l'engagement d'un second cycle de labellisation Quali'Hlm.
- Présentation du planning NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).
- Les travaux d'individualisation des compteurs d'eau froide.
- La régularisation des charges annuelles 2020.
- Les provisions de charges 2021.
- Bilan du SLS 2021.
- La refonte du site internet de Saumur Habitat.
- Le journal des locataires.
- Label Quali'Hlm - Plan d'actions et d'améliorations n°2.
- Point relogement Les Hauts Quartiers.
- Les dépôts sauvages au pied des Points d'Apports Volontaires (PAV).
- Bilan de la régularisation d'eau du 1<sup>er</sup> semestre 2021.
- La politique des loyers 2022.

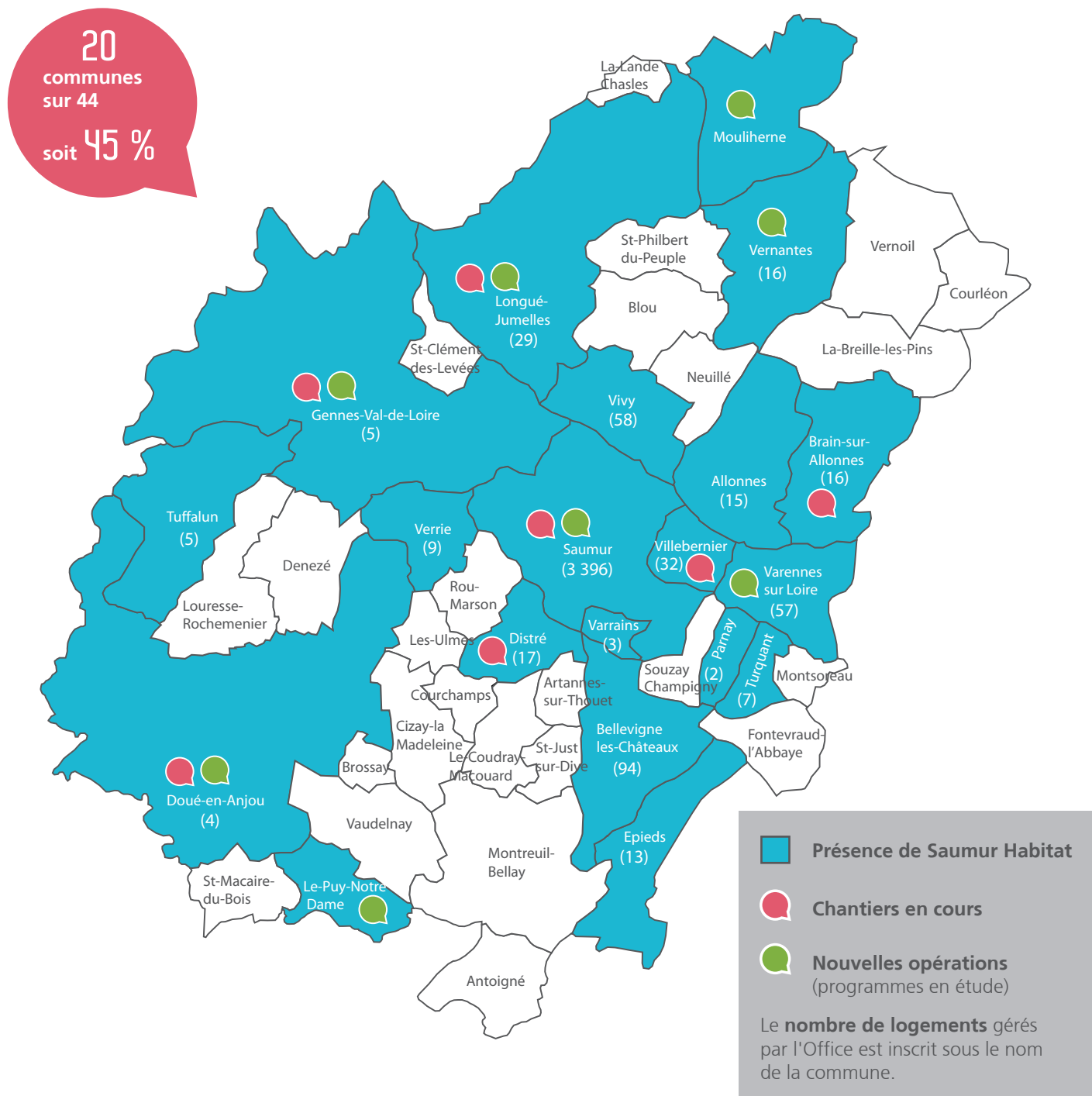
## L'ORGANIGRAMME DES SERVICES DE L'OFFICE



# Ancrage territorial et stratégie patrimoniale

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception en préfecture : 10/05/2022

## Présence de l'Office sur le territoire de l'Agglomération Saumur Val de Loire



# LA PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

## Les livraisons

**69 logements**

### Marcel Pagnol à Saumur

Acquisition-amélioration de  
4 logements collectifs  
livrés en mai 2021.

Coût de l'opération : **490 426 €**

Construction de  
9 logements individuels  
livrés en mai 2021.

Coût de l'opération : **1 489 468 €**



### Anne Dacier à Saumur

Acquisition-amélioration  
de 9 logements collectifs  
livrés en mars 2021.

Coût de l'opération : **916 007 €**



### La Jouannerie et Rue de Neuillé à Vivy

Construction de  
21 logements individuels  
livrés en mars 2021.

Coût de l'opération : **2 722 936 €**

Acquisition-amélioration de  
1 logement individuel  
livrés en mars 2021.

Coût de l'opération : **131 364 €**



### Jehan Alain à Saumur

Création, au sein  
de la réhabilitation,  
de 4 logements collectifs  
livrés en février 2021.



### Villa Bleue à Saumur

Construction de 6 logements  
collectifs  
livrés en février 2021.

Coût de l'opération : **883 187 €**



### MAS des Romans à Saumur

Extension du programme pour  
15 logements collectifs  
livrés en décembre 2021.

Coût de l'opération : **2 759 172 €**

## Les programmes en cours de chantier

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

| Nature des travaux        | Groupe concerné                   | Communes                       | Nb de logts  | Typologie Indiv /coll     | Fin des travaux |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------|-----------------|
| Construction              | Rue de Tourzel (habitat inclusif) | Brain sur Allonnes             | 2  | Individuel en collocation | juillet 2022    |
| Construction              | Clos Davy / St Georges sur Layon  | Doué-en-Anjou                  | 7  | individuel                | avril 2022      |
| Construction              | VEFA Ilôt du Moulin / Gennes      | Gennes-Val-de-Loire            | 12   | collectif                 | -               |
| Acquisition-amélioration  | Rue du Docteur Assier             | Longué-Jumelles                | 3  | individuel                | mars 2022       |
| Construction              | EHPAD Aubrières                   | Saumur                         | 84   | collectif                 | juin 2023       |
| Construction              | EHPAD Croix Verte                 | Saumur                         | 80 chambres<br>9 logements<br>ADAPEI<br>14 logements étudiants | collectif                 | avril 2023      |
| Construction              | VEFA Les Terrasse de La Loire     | Saumur                         | 7  | collectif                 | déc. 2022       |
| Construction              | VEFA Le Hameau des Hautes Vignes  | Saumur                         | 30   | collectif                 | mars 2023       |
| Démolition                | Jean de la Brète                  | Saumur                         | 2x20   | collectif                 | mars 2022       |
| Démolition Reconstruction | Résidence Penot / Bagneux         | Saumur                         | 12   | intermédiaire             | avril 2022      |
| Reconstruction            | Jehan Alain (184)                 | Saumur                         | 4  | collectif                 | -               |
| Acquisition-amélioration  | Ancien Presbytere                 | Saumur / St-Hilaire-St-Florent | 4  | individuel                | -               |

## Les programmes à l'étude

| Nature des travaux       | Groupe concerné                         | Communes               | Nb de logts | Typologie Indiv /coll                       | Début des travaux |
|--------------------------|---|------------------------|-------------|---|-------------------|
| Construction             | Rue de la Croix / Les-Rosiers-sur-Loire | Gennes Val de Loire    | 7           | 4 collectifs<br>3 individuels<br>1 commerce | Sept 2022         |
| Construction             | VEFA Les Nivardières                    | Jumelles               | 16          | -   | -                 |
| Acquisition amélioration | Rue des Ecoles                          | Le Puy Notre Dame      | 5           | individuel                                  | Juillet 2022      |
| Acquisition amélioration | Clos St Just                            | Les Verchers sur Layon | 7           | individuel                                  | Sept 2022         |
| Acquisition amélioration | Clos St Germain                         | Mouliherne             | 6           | 4 collectifs<br>+ 2 individuels             | Octobre 2022      |
| Acquisition amélioration | Rue des Fondis                          | Saumur                 | 3           | individuel                                  | Juillet 2022      |
| Acquisition amélioration | Rue Fardeau                             | Saumur                 | 16          | collectif                                   | Décembre 2022     |
| Construction             | Parmentier                              | Saumur                 | 20          | collectif                                   | Septembre 2022    |
| Construction             | Impasse du Petit Caporal                | Saumur                 | 1           | individuel                                  | Janvier 2023      |
| Construction             | Rue Gauthiot Lamy                       | Saumur                 | 4           | collectif                                   | Janvier 2023      |
| Construction             | VEFA Bournan                            | Saumur                 | 24          | -   | -                 |
| Restructuration          | Courtoison                              | Saumur                 | 12          | individuel                                  | Avril 2022        |
| Restructuration          | Gay Lussac                              | Saumur                 | 110         | collectif                                   | Sept 2022         |
| Acquisition amélioration | Ancienne école                          | Varennes sur Loire     | 6           | collectif                                   | Juillet 2022      |
| Construction             | 6 rue de Mouliherne                     | Vernantes              | 4           | individuel                                  | Avril 2022        |
| Construction             | 19C rue de Mouliherne                   | Vernantes              | 7           | individuel                                  | Déc 2022          |

## Abandon du programme "EnergySprong" pour des réhabilitations plus "classiques"

En 2020, en lien avec l'Association Régionale de l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire, Saumur Habitat s'est engagé dans une démarche innovante de mutualisation des réhabilitations énergétiques du parc énergivore des bailleurs de la Région : le Programme "EnergySprong". Cette démarche visait à soutenir une dynamique de déploiement à grande échelle de rénovations énergétiques à énergie zéro, en offrant un bouclier énergétique aux locataires les préservant durablement de la hausse des prix de l'énergie.

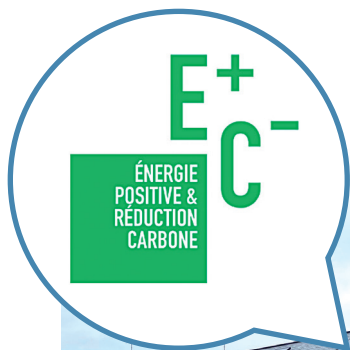
Les ensembles immobiliers suivants avaient été ciblés :

- Le Petit Souper, La résidence des Jardins, Les Vignes,

**La résidence de la Paix, Les Marronniers, La Maréchalerie, soit 93 logements.**

À l'issue de la consultation, les propositions des candidats étaient bien loin des attentes de l'Office en termes financiers. À titre informatif, pour le mieux disant, la moyenne du coût au logement SH proposé oscillait entre **110 000 € à 167 000 € HT** au logement.

**Il a été décidé de stopper cette démarche "Energie Sprong" pour reprendre ces réhabilitations en 2022 dans le cadre d'objectifs moins ambitieux sur le plan énergétique mais néanmoins extrêmement performants.**



## Le Programme de la Jouannerie à Vivy est labellisé "Ecoresponsable" au titre du programme expérimental national Energie et Bas Carbone (E+C-)

Le lotissement de la Jouannerie comprend 21 logements destinés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite.

La livraison de ce lotissement a eu lieu en 2021.

Avec le bois pour principal matériau, le recours au photovoltaïque et son architecture bioclimatique, ce projet est conforme à la future réglementation thermique RE 2020. Avec la production d'eau chaude individualisée grâce aux panneaux photovoltaïques, et une consommation d'énergie très basse, voire quasi nulle, grâce à une isolation haute performance de laine de bois, **PROMOTELC a confirmé sa labellisation de programme Ecoresponsable E+C-**.

Une prouesse de construction qui démontre que des solutions techniques existent pour réduire l'impact sur les gaz à effet de serre à condition de réunir un triptyque gagnant et volontariste :

Maître d'ouvrage, Concepteurs et Entreprises du bâtiment.

## L'opération "Sous la Bosse", les 2 premiers logements BEPOS (Bâtiment à Energie POSitive)

Saumur Habitat finalise une opération exemplaire de construction de 2 logements de type 4 conçus en ossature bois comprenant des matériaux bio-sourcés et dont l'objectif est de **produire de l'énergie au-dessus des besoins propres au logement.**

Ainsi, conformément à la future réglementation environnementale RE 2020 (thermique et bas carbone), les logements vont atteindre le niveau E4 (production par énergie renouvelable au moins équivalente à la consommation en énergie, bilan énergétique nul ou négatif) et le

niveau C1 (somme des émissions de gaz à effet de serre maximum sur toute la durée de vie du bâtiment et des émissions de gaz à effet de serre relatif aux produits de construction et équipements < 500 kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>).

**Livraison prévue en 2022.**

## 128 logements inscrits dans Le Plan de relance de l'Etat 2021 consacré à la réhabilitation du parc locatif social :

Après échanges avec les services de l'Etat et le délégataire des aides à la pierre, les opérations de réhabilitation suivantes ont été identifiées comme éligibles au plan de relance :

| OPÉRATIONS               | PÉRIMETRE <sup>(1)</sup> | PRIORITÉ CD 49 <sup>(2)</sup> | COMMUNE  | NB DE LOGTS |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------|-------------|
| Les Violettes Anciennes  | NQPV                     | P2                            | Saumur   | 76          |
| Roi René 1,2,3           | ACV                      | P2                            | Saumur   | 12          |
| W Rousseau               | ACV                      | P4                            | Saumur   | 7           |
| Arbrissel                | NQPV                     | P2                            | Saumur   | 13          |
| Chanzy                   | ACV                      | P4                            | Saumur   | 5           |
| Le Hameau des Maraichers | PVD                      | P4                            | Allonnes | 15          |
| <b>TOTAL</b>             |                          |                               |          | <b>128</b>  |

Ces opérations bénéficient d'une subvention exceptionnelle de 11 000 € par logement.

### <sup>(1)</sup> PÉRIMÈTRES :

**NQPV** : Nouveau Quartier de la Politique de la Ville

**ACV** : Action Cœur de Ville

**PVD** : Petites Villes de Demain

### <sup>(2)</sup> PRIORITÉS :

**P1** : Restructuration lourde + rénovation énergétique étiquette F-G (objectif de 145 logements)

**P2** : Rénovation énergétique étiquette F/G (objectif de 130 logements)

**P3** : Restructuration lourde + rénovation énergétique étiquette E (objectif de 71 logements)

**P4** : Rénovation énergétique ACV - PVD étiquette E (objectif de 215 logements)

**P5** : Rénovation énergétique étiquette E (objectif de 493 logements).



## Bilan énergétique DPE (Diagnostic Performance Energétique) du parc de Saumur Habitat

On constate peu d'évolution dans les différentes catégories des DPE entre 2021 et 2020.

La catégorie "E" progresse légèrement en raison notamment du rachat de patrimoine "résidence du Fresnes" à Longué Jumelles.

Les catégories "F et G" disparaîtront car les programmes concernés sont dans des projets de réhabilitation ou de démolition à court terme.

|              | 2019         | 2020         | 2021      |  |
|--------------|--------------|--------------|-----------|--|
| <b>3,5%</b>  | <b>3,9%</b>  | <b>4,5%</b>  | 169 lgt   | <b>A</b> (=50 KWh/m <sup>2</sup> /an)        |
| <b>12,7%</b> | <b>13,3%</b> | <b>13,6%</b> | 509 lgt   | <b>B</b> (=51 à 90 KWh/m <sup>2</sup> /an)   |
| <b>37,9%</b> | <b>37,8%</b> | <b>38,5%</b> | 1 444 lgt | <b>C</b> (=91 à 150 KWh/m <sup>2</sup> /an)  |
| <b>31,3%</b> | <b>30,7%</b> | <b>24,5%</b> | 920 lgt   | <b>D</b> (=151 à 230 KWh/m <sup>2</sup> /an) |
| <b>9,1%</b>  | <b>9%</b>    | <b>14,0%</b> | 525 lgt   | <b>E</b> (=231 à 330 KWh/m <sup>2</sup> /an) |
| <b>5,3%</b>  | <b>5,2%</b>  | <b>4,8%</b>  | 180 lgt   | <b>F</b> (=331 à 450 KWh/m <sup>2</sup> /an) |
| <b>0,1%</b>  | <b>0,1%</b>  | <b>0,1%</b>  | 5 lgt     | <b>G</b> (>450 KWh/m <sup>2</sup> /an)       |

## Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Depuis 2015, Saumur Habitat est signataire d'une convention avec l'USH des Pays de la Loire conclue avec EDF qui a pris fin 2021.

Au cours de cette dernière période, Saumur Habitat a valorisé ses CEE à hauteur de 857 500 €.

À noter qu'un **nouveau partenariat a été conclu pour une durée de 4 ans (du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2025) avec EDF** dans le cadre d'une consultation groupée organisée par la Centrale d'achat MASH de l'USH des pays de la Loire.



I Habitat inclusif à Brain-sur-Allonnes

## HÉBERGEMENTS SPÉCIFIQUES : LES ÉQUIPEMENTS MÉDICO-SOCIAUX ET L'HABITAT INCLUSIF

### De l'habitat inclusif à Brain-sur-Allonnes

En date du 25 mai 2020, le Bureau a validé un programme d'Habitat Inclusif composé de 2 habitations individuelles T4, destinées chacune à loger en **colocation 3 personnes âgées, sur la commune de Brain Sur Allonnes**.

Adaptés aux besoins des personnes et loués dans le cadre d'une colocation, il est prévu un forfait pour l'habitat inclusif qui sera attribué aux occupants en perte d'autonomie (uniquement) afin de les aider dans ce mode d'habitat. Ce forfait ne sera pas versé aux personnes valides.

### L'accompagnement des locataires sera réalisé par l'association "Espace Vie du Saumurois".

En février 2021, ce projet a fait l'objet d'une consultation de **marché en conception réalisation**. **La Sté CENOMANE** a été attributaire du marché. La construction a démarré fin 2021 pour une livraison prévue avant l'été 2022.

### La seconde extension de la M.A.S (Maison d'Accueil Spécialisée) des Romans

La seconde extension de la MAS des Romans s'est terminée fin décembre 2021. Elle comprend une unité d'hébergement de **11 chambres et une unité d'accueil de jour de 13 places** en rez-de-chaussée. Quelques travaux dans la partie existante seront réalisés en 2022 pour répondre à des besoins d'adaptation de fonctionnement de la structure.

Le coût du projet s'élève à 2 500 000 € HT.

### Les 2 EHPAD en cours de construction

Dans un contexte difficile lié à la crise sanitaire impactant l'approvisionnement des matériaux, les 2 projets d'EHPAD ont démarré leur construction. Près de 2 ans seront nécessaires pour leur livraison, soit autour de la mi-2023. Initiés en conception réalisation, ces 2 projets à des mandataires différents :

- **EHPAD de la Croix verte :**  
**Entreprise Boutillet Mandataire**

- **EHPAD Aubrières :**  
**Entreprise Rousseau Mandataire**



La Visite du Ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon le 10 Mai 2021

## LE NPNRU ET LES OPÉRATIONS DANS LE QPV

### La visite du ministre du Logement pour l'opération de réhabilitation de Jehan Alain

La Sté Bouygues a été lauréate du projet de réhabilitation/restructuration des immeubles Jehan Alain.

Le programme comptera désormais 80 logements au lieu de 72 à l'origine suite à aux transformations des grands logements. Outre cette restructuration, le programme s'accompagne de travaux ambitieux sur le plan énergétique visant à atteindre le label HPE Rénovation (Haute Performance Énergétique).

Les autres travaux concernent :

- Mise en accessibilité de l'ensemble des logements et parties communes (installation d'ascenseurs avec création de gaines, réaménagement des halls...)
- Aménagement des pièces humides (cuisine/wc/salle d'eau)
- Mise aux normes des installations électriques des logements
- Sécurité incendie
- Résidentialisation des espaces extérieurs

Le Rez de Chaussée de l'immeuble n° 150 accueillera l'**association ALAHMI** (Association Ligérienne d'Aide aux Handicapés Mentaux et Inadaptés).

**Le coût du projet s'élève à près de 5 Millions € TTC**

### Le Programme « phare » du NPNRU : la déconstruction de 121 logements et la réhabilitation lourde des 176 logements au cœur du Quartier Chemin Vert

La consultation des concepteurs/réalisateurs a permis de retenir 3 mandataires pour ce futur chantier d'ampleur dont le coût global estimé à près de 15 000 000 €.

Le dossier comprend :

- **Gay Lussac (134 logements) : démolition/réhabilitation/résidentialisation.**
- **955/991 Schweitzer (36 logements) : réhabilitation.**
- **VP Brunel (30 logements) : réhabilitation/résidentialisation.**
- **125 Schweitzer (72 logements) : démolition.**
- **179 Schweitzer (30 logements) : démolition.**

**Les 3 mandataires en lice sont : SOGEA, Bouygues et Eiffage. Les résultats de cet appel d'offres seront connus début 2022.**

### Les autres opérations en cours dans le QPV

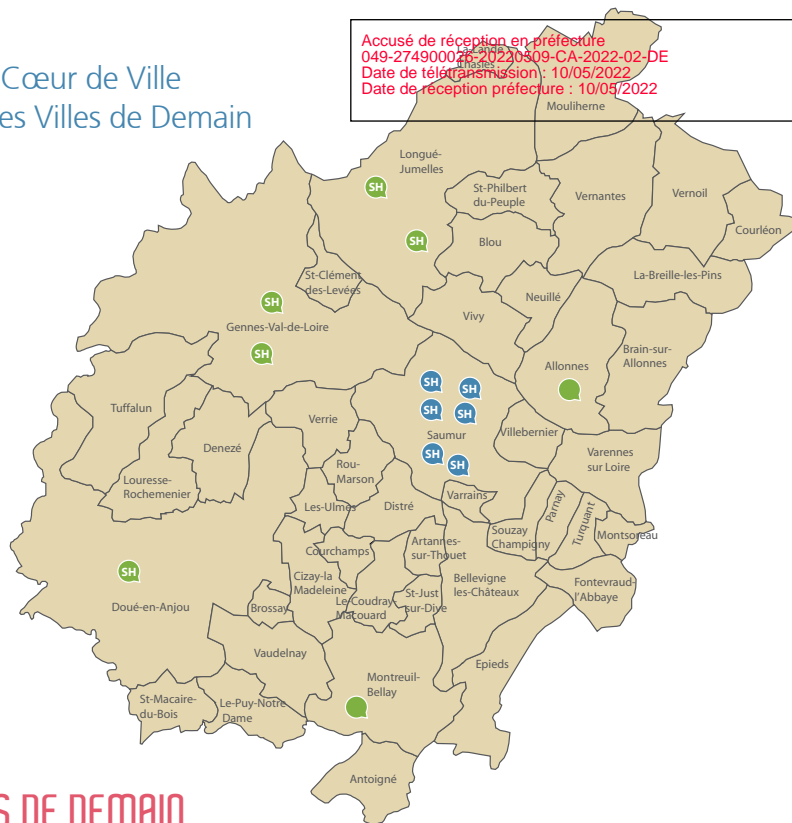
2 programmes de réhabilitation sont engagés en travaux dans le périmètre du QPV :

- Réhabilitation des 85 logements des Violettes anciennes pour un budget de 2 609 340 € TTC soit 30 698 € par logement.
- Réhabilitation des logements individuels Arbrissel pour un budget de 935 994 € soit 78 000 € par logement.



## Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain

Accusé de réception en préfecture  
049-2749000 le 20/05/2023 09-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022



## ACTION CŒUR DE VILLE ET PETITES VILLES DE DEMAIN

Soucieux d'accompagner les communes de l'Agglomération Saumur Val de Loire, l'Office contribue aux efforts de revitalisation des centre-villes et centre bourgs qui le sollicitent. À ce titre, Saumur Habitat porte les opérations suivantes :

### Saumur :

**6 opérations en cours (études ou travaux), soit 68 logements**

- Rue du Mouton, Fardeau, Fondis, Terrasses de la Loire, Croix Verte et Courtoison

### Autres communes :

**5 opérations en cours, représentant 45 logements :**

- Doué en Anjou : Clos Davy (St Georges sur Layon)
- Genes val de Loire : Ilot du moulin, Rue de la croix
- Longué Jumelles : Assier et les Nivardières



Action Cœur de Ville



Petite Ville de Demain

SH

Opérations portées par Saumur Habitat

## FONDS FRICHES

Dans le cadre du plan de relance, le gouvernement a déployé des fonds en 2021 pour le financement des opérations de **recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé**. La réhabilitation des friches constitue en effet un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de protection des sols contre leur artificialisation.

À ce titre, Saumur Habitat a été retenu pour 2 dossiers :

### • Ex-Clinique Fardeau :

Projet de 16 logements et de surfaces tertiaires - 700 000 € de subvention

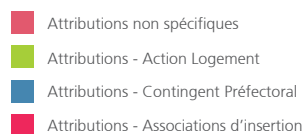
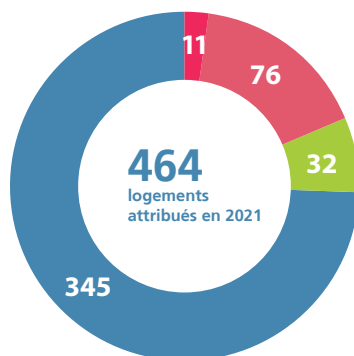
### • 26 Rue de la Croix :

Friche commerciale recomposée de 6 logements et 1 commerce - 256 000 € de subvention

**Montant global des subventions obtenues par Saumur Habitat : 956 000 €**

## LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

Les attributions satisfaites en 2021 (demandes initiales et mutations)



Saumur Habitat a attribué **32** logements à des candidats dont les entreprises cotisent à Action Logement.

### Attributions Contingent Préfectoral :

Le Contingent Préfectoral est un droit à réservation de logements au profit des personnes prioritaires sur le département. L'objectif global annuel est de 25% du nombre total des attributions (hors mutation, opération ANRU et vente) réparties en flux sur le patrimoine de Saumur Habitat.

En 2021, les objectifs réalisés se déclinent ainsi :

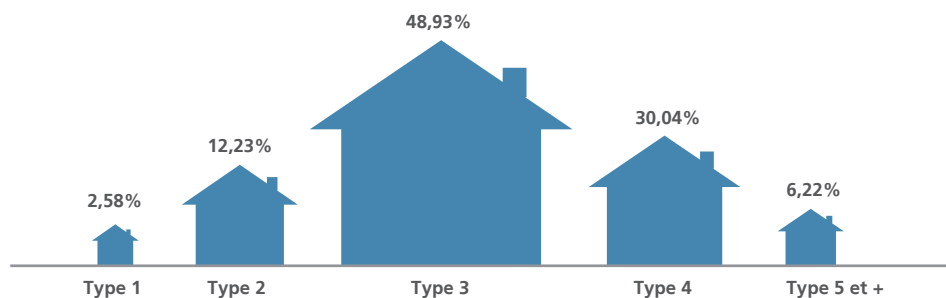
- **CP1 : DALO 100%** des dossiers labélisés. Saumur Habitat a réalisé l'objectif à 100% (1 attribution).
- **CP2 : Objectif collectif à l'ensemble des bailleurs du 49 :**
  - Bénéficiaire de la Protection Internationale (BPI) : entre 165 et 216 attributions. Saumur Habitat a réalisé 11 attributions.
  - Les sortants d'hébergement (SH) : entre 117 et 141 attributions. Saumur Habitat a réalisé 14 attributions.

- Les victimes de violence (VV) : 100 % de dossiers labélisés  
Saumur Habitat a réalisé 7 attributions
- Parcours et situations spécifiques (PSS) : pas d'objectif car année expérimentale  
Saumur Habitat a réalisé 5 attributions
- **CP3 : Objectif individuel 69 attributions**  
Saumur Habitat a réalisé 31 attributions.

- **CP4 : labellisation automatique des demandeurs qui ne sont pas contingentés au titre du CP1,2 et 3 dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds HLM.**  
Saumur Habitat a réalisé 276 attributions.

Saumur Habitat a ainsi attribué 345 logements à des demandeurs contingentés sur un total de 464 logements attribués, représentant 74 % des attributions totales (464) sur l'ensemble du patrimoine.

## Typologie de logement attribué

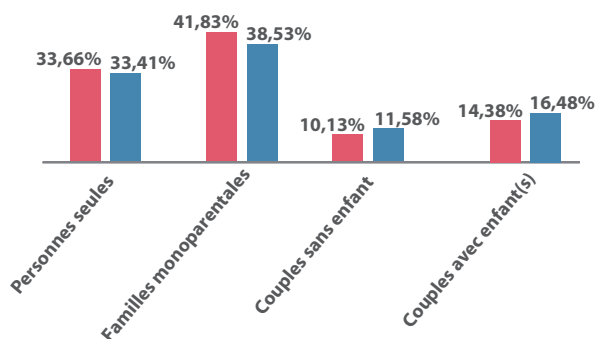


Les attributions pour les types 1, 2 sont en légère baisse par rapport aux années précédentes. La tendance pour les types 3 est identique aux années précédentes. Une augmentation est constatée sur les type 4 + 6.18% (23.86% en 2020) et les types 5 + 1.39% (4.83% en 2020).

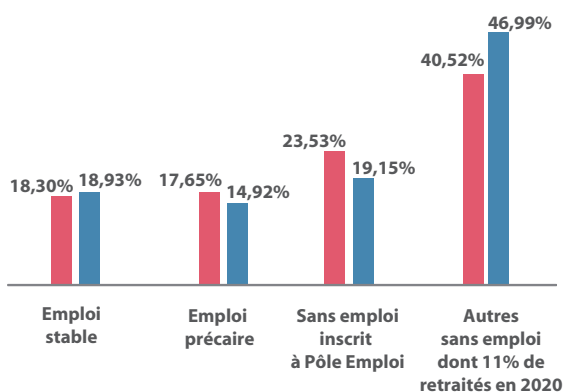
# ACCÈS AU LOGEMENT

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

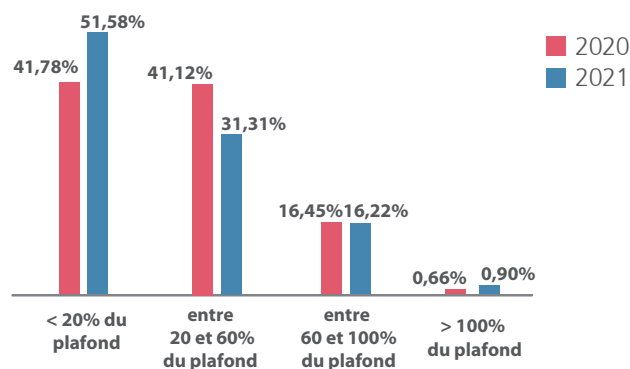
## La situation familiale des locataires entrants



## La situation professionnelle du locataire entrant



## Les ressources du locataire entrant



Le plafond de ressources 2021 (100%) équivaut à un salaire net de 1 941 € pour une personne seule et de 3 764 € pour un couple avec deux enfants.

La paupérisation des nouveaux locataires ne s'aggrave pas en terme de situation professionnelle. Pour autant, le niveau des ressources baisse entre 2020 et 2021 :

- La part des emplois stables est en légère hausse de 1% entre 2020 et 2021.
- La part des emplois précaires diminue de 2,73 %.
- 83% des attributions concernent des foyers disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm, soit 1 165 € net/mois pour une personne seule.
- 44% bénéficient d'une aide financière lors de leur entrée dans le logement pour le paiement de leur dépôt de garantie et/ou le versement de leur 1<sup>er</sup> mois de loyer.

# LA ROTATION DES LOCATAIRES

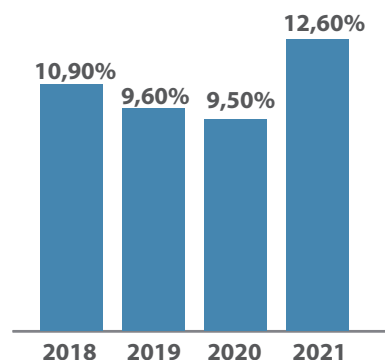
De 2018 à 2021, le nombre de départs des ménages a diminué et peut s'expliquer pour les raisons suivantes :

- Tension de l'offre de logements par rapport à la demande sur les villes du département telles qu'Angers, Cholet.
- Précarité professionnelle et financière.

En 2020, la crise sanitaire a freiné les départs en raison de projets professionnels non aboutis (par exemple : perte d'emploi, report d'embauche, ...).

En 2021, l'augmentation du taux s'explique par le relogement des ménages dans le cadre du NPNRU2.

## Évolution du taux de rotation de 2018 à 2021



# Accompagnement social

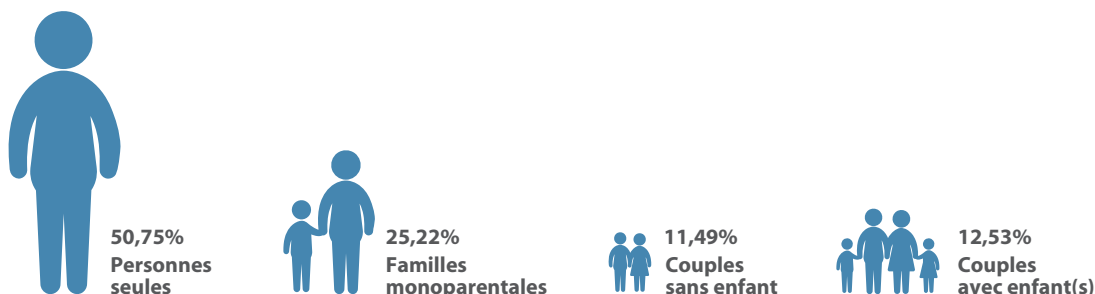
Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

## Loger et accompagner les publics éprouvant des difficultés sociales et économiques

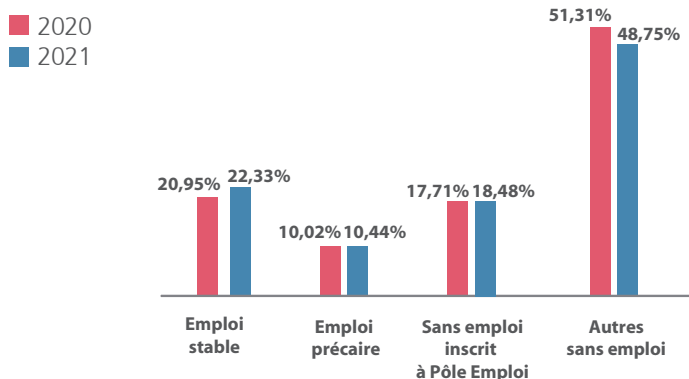
### L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE MAINTIEN AU LOGEMENT

Au 31/12/2021 : Situation du locataire principal du logement excepté les locataires étudiants et les associations.

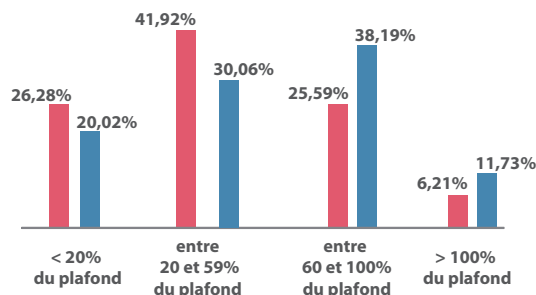
La situation familiale sur l'ensemble du parc



La situation professionnelle du locataire



Les ressources



Sur l'ensemble du patrimoine, la situation professionnelle et le niveau de ressources s'améliorent légèrement, +1,38% d'emploi stable entre 2020 et 2021. Le niveau des emplois précaires et sans emploi se maintient.

Les ressources des locataires entre 60 et 100% des plafonds ont progressé de +12,6% par rapport à 2020.

Les plafonds de ressources entre 0 et 60% (50 %) sont en baisse de 18 points par rapport à 2020 (68%).

#### Le surendettement

20 ménages ont déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France en 2021 dont 17 ménages ont été orientés vers une procédure de rétablissement personnelle (PRP) avec un abandon de créances au total de 86 292 €.

## Pour pallier les difficultés financières de nos locataires en difficultés, dans le cadre de l'accompagnement social, des aides et des actions de prévention sont mises en place :

🗨 **Le FSL Maintien Loyer**  
40 familles ont bénéficié d'une aide financière pour payer leur loyer. Montant total de l'aide : 32 239 €.

🗨 **Le FSL Maintien Energie :**  
5 familles ont bénéficié d'une aide FSL Energie pour 1 286 €.

🗨 **L'aide CCAS :**  
un ménage a bénéficié d'une aide de 400 €.

🗨 **Les plans d'apurement**  
210 plans d'apurement, comprenant les plans amiables, les plans de surendettement et les plans accordés par jugement, ont été signés en 2021.

🗨 **Les demandes d'aides directement instruites par Saumur Habitat :**

**Le FSL COVID**  
3 ménages ont bénéficié d'une aide financière pour un montant total de 1 540 €.

**FSL Conseillère ESF :**  
4 familles ont bénéficié d'une aide pour 1 264 €.

## 🗨 La prévention des expulsions

En 2021, la Commission de Prévention des Expulsions et la CCAPEX ont étudié 109 dossiers de locataires en situation d'impayés.

Parmi eux, 37 dossiers ont été transmis à l'association Habitat Solidarité, qui assure un suivi personnalisé des familles.

Les accompagnements sociaux personnalisés au sein du service gestion locative :

• **En cours de bail :** 6 mutations économiques réalisées.

• **Lors de l'attribution du logement :** 7 suivis sociaux de locataires pour lesquels la CALEOL a estimé la nécessité d'un accompagnement conditionnant l'attribution du logement.

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

• **86 commandements** de payer ont été délivrés par huissier.

• **97 déclarations de créances** au Greffe du Tribunal en 2021 pour recouvrer des dettes médianes comprises entre 3 et 5 termes non soldés auprès de locataires débiteurs présents.

• **47 assignations** ont été délivrées.

• **29 jugements d'expulsion** ont été délivrés, 6 expulsions effectives réalisées avec le concours de la force publique.

## ACCUEIL DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Au 31.12.2021, dans le cadre des différents dispositifs d'hébergement (CADA, DIHAL, CHRS, Habitat Môme, logement temporaire (ALT), TEMPO, IML, CPH...) Saumur Habitat loue 142 logements répartis entre 9 associations d'insertion (ASEA, Abri de la Providence, France Horizon, France Terre d'Asile, Habitat Solidarité, UDAF logements satellites Résidence Antoine d'Aure, IME le Coteau, Toit du cœur et Resto du Cœur) sur l'ensemble de son patrimoine dont 3 conventions en vue d'un bail glissant pour les réinstaller, 3 baux glissants avec Habitat Solidarité et 2 avec l'UDAF.

## CLAUSES D'INSERTION PAR L'ÉCONOMIQUE

En 2021, l'OPH Saumur Habitat est le deuxième plus grand pourvoyeur de travail en insertion à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Les marchés clausés par l'Office ont généré plus de 24 000 heures de travail dans le cadre de 24 marchés concernés par ce dispositif.

Au titre de cette année, 17 personnes ont quitté ce dispositif : soit pour suivre une formation (5 personnes), soit pour avoir trouvé un emploi en CDD (7 personnes) ou CDI (5 personnes).

# MODERNISATION DES SERVICES

## au territoire et aux habitants

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

### L'ENTRETIEN COURANT ET LE TRAITEMENT DES DEMANDES D'INTERVENTION DES LOCATAIRES

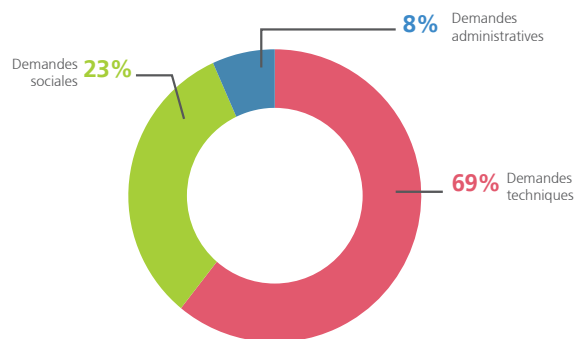
#### L'équipe de Gestion de Proximité de Saumur Habitat assure l'entretien courant du patrimoine par :

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

En 2021, pour assurer l'entretien, la sécurité et la qualité de son patrimoine, Saumur Habitat a enregistré, suivi et traité près de **4 700 interventions (+ 11 % par rapport à 2020)** :

- Demandes d'interventions techniques : 3 238
- Demandes d'interventions sociales : 1 108
- Demandes administratives : 383

#### Répartition des demandes 2021



Parmi ces 4 700 interventions, 71% ont pour origine une demande de locataire et 29% ont une autre origine (Agent SH, prestataire, élu...)

Pour répondre à ces demandes techniques, **1 900 interventions (+22% par rapport à 2020)** ont été réalisées : **33%** par l'Office et **67%** par des entreprises locales.



#### MAX, toujours plus haut, plus fort et plus vite !

MAX est la toute première solution de maintenance prédictive d'ascenseurs en temps réel consultable sur le cloud. On y retrouve la disponibilité, la fiabilité et l'efficacité des ascenseurs.

Cet outil d'apprentissage automatique intelligent pose des diagnostics en temps réel, ce qui augmente considérablement la disponibilité des ascenseurs. MAX prédit les problèmes de maintenance avant qu'ils ne surviennent et optimise le travail des

techniciens en signalant la nécessité de remplacer des composants ou des systèmes avant la fin de leur cycle de vie. Le module MAX a été installé sur notre parc, au 87 rue Maurice Langlet, par notre prestataire TK Elevator. Un essai qui nous permet de visualiser, au-delà des problèmes techniques, les mouvements que produit notre appareil (nombre d'ouvertures de portes, nombre de km parcourus, les arrêts, les heures de fonctionnement...).

## 🔵 L'Office ne comptera plus l'eau froide

La Loi SRU pose le principe du transfert possible des contrats de fourniture d'eau gérés par les organismes HLM au délégataire de leur collectivité, en l'occurrence l'agglomération de Saumur. Début 2021, seul 5% de notre patrimoine n'était pas encore conforme à cette réglementation.

Des négociations ont été engagées avec le service des eaux de SAUMUR VAL DE LOIRE afin de déterminer dans quelles conditions financières ce transfert des compteurs d'eau froide pouvait s'opérer.

Au total, ce sont 668 compteurs remplacés au cours de l'année 2021 par notre prestataire sous contrat OCEA SMART BUILDING.

Pour les équipes de SAUMUR HABITAT, c'est la perspective d'un **gain de temps** : fini les contrôles d'index suite aux réclamations de locataires, fini le traitement de la régularisation des charges eau froide... et pour le locataire, la garantie d'un service au juste prix par des professionnels de la gestion de l'eau !

## 🔵 Travaux de mise en accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite) de 11 entrées

Dans le cadre du PSP, plusieurs sites ont été ciblés comme patrimoine à potentiel d'attractivité avec des possibilités de mise en accessibilité PMR.

**Parmi ceux-ci, les ensembles immobiliers suivants ont été sélectionnés :**

- MILLOCHEAU 2 : 7 entrées
- VIGNEAU COLLECTIF : entrées 29 et 45 rue des vendanges
- HAUTS MOULINS : entrées 92 et 154 rue Jean de la Brète

Tous ces ensembles immobiliers sont équipés d'ascenseurs. Sur ces secteurs, la majorité des locataires présents représente une population vieillissante souhaitant conserver leur logement

sur le quartier et une certaine autonomie.

**Au regard de différentes problématiques, 2 solutions ont été mises en œuvre :**

**Accessibilité avec des rampes béton :**

- HAUTS MOULINS : entrées 92 et 154 rue Jean de la Brète
- VIGNEAU COLLECTIF : entrée 45 rue des vendanges

**Accessibilité avec élévateurs PMR :**

- MILLOCHEAU 2 : 7 entrées
- VIGNEAU COLLECTIF : entrée 29 rue des vendanges



## 🔵 Rénovation de 5 chaufferies à Saumur

**Les objectifs des travaux sont :**

- La rénovation complète des installations thermiques en chaufferie ;
- La pérennisation et la fiabilisation des équipements ;
- La réalisation d'économie d'énergie et de charges locatives par l'augmentation des performances des équipements ;
- La mise en conformité des installations ;
- L'optimisation des coûts d'entretien.

### CHAUFFERIE DES HAUTS QUARTIERS

La réglementation des chaufferies dont la puissance est comprise entre 1MW et 2 MW a évolué par arrêté du 3 août 2018. Le seuil d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) a été abaissé à 1MW. Aussi, pour les installations de puissance comprise entre 1MW et 2MW : les installations seront à déclarer en préfecture ; elles devront être mises en conformité et des contrôles périodiques doivent être réalisés. Seule la chaufferie des Hauts Quartiers d'une puissance de 1,645MW est concernée par cette réglementation.

**Cette installation alimente en chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS) 223 logements répartis comme suit :**

- LAMARTINE HAUTS QUARTIERS :
  - 11 au 69 rue Schuman
  - 30A et 30B rue Marceau
  - 76A et 76B rue Marceau
  - 128A et 128B rue Marceau
- MARCEAU :
  - 278 au 342 rue Marceau
- JEHAN ALAIN :
  - 132, 150, 184 et 202 rue Jehan Alain

**Le marché de travaux a été attribué à l'entreprise DALKIA pour un montant total de 258 232,70 € TTC.**

### CHAUFFERIES DELESSERT, MILLOCHEAU A ET B, BEAUSEJOUR

Au cours de l'été 2021, 4 chaufferies ont été rénovées et modernisées :

- DELESSERT : 193A, B et C bd Delessert - 25 logements
- MILLOCHEAU A : 2 et 4 rue Millocheau - 38 logements
- MILLOCHEAU B : du 6 au 14 rue Millocheau - 111 logements
- BEAUSEJOUR : du A au J bd David d'Angers - 62 logements

**Les travaux ont été réalisés par l'entreprise DALKIA pour un montant total de 386 650 € TTC.**

## ÉVOLUTION DES MARCHÉS D'ENTRETIEN

### Deux entreprises saumuroises se partagent "l'embellissement" des logements à la relocation

SAUMUR HABITAT a renouvelé son marché relatif à la remise en état des logements au départ des locataires. Les missions de remise en état des parties communes ont été intégrées à cette consultation afin de palier le départ en retraite de l'un de nos ouvriers polyvalents. Ce nouveau marché, qui a pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021, a pour la première fois fait l'objet d'un allotissement comme suit :

- **Lot 1** : secteur Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)
- **Lot 2** : secteur Saumur et communes associées
- **Lot 3** : secteur hors Saumur

Après analyse des offres, la CAO a attribué les lots 1 et 3 à la société CHAUVAT, le lot 2 a quant à lui été attribué à la société CHUDEAU.

Toujours soucieux du bien-être et de la satisfaction de ses locataires, SAUMUR HABITAT a su adapter ce marché au fil des années afin d'améliorer la qualité des prestations. Offrir des logements agréables et de qualité est un objectif constant recherché par les équipes de SAUMUR HABITAT.



### Désinsectisation, Dératisation, Désinfection

Le marché de désinsectisation, dératisation, dépigeonnage et désinfection des colonnes vide-ordures a été attribué aux entreprises suivantes :

- **Lot 1** : Désinsectisation / dératisation - SENI
- **Lot 2** : Dépigeonnage - PAVILLON
- **Lot 3** : Désinfection des colonnes vide-ordures - STOP NUISIBLES

Ce marché, à obligation de résultats, a pris effet début mars 2021 pour une durée de 4 ans.

L'objectif du LOT 1 est de maintenir puis réduire le taux d'infestation des parties privatives et communes concernées par un traitement curatif.

Une attention particulière est également portée au traitement des fourmis Tapinoma Magnum qui envahissent une partie des quartiers du Chemin Vert, des Violettes et de Villa Plaisance. Le traitement curatif des logements est intégré au LOT 1.

Certains traitements ne pouvant être efficaces qu'avec la participation des locataires quant à leurs habitudes de vie, une communication particulière leur être transmise et des actions ciblées sont menées par les agents de proximité afin que tout soit mis en œuvre pour garantir l'efficacité des traitements réalisés.

## ADAPTATION DU MARCHÉ EN LIEN AVEC LE HANDICAP OU LE VIEILLISSEMENT (SDB)

Accusé de réception en préfecture  
049-27490926-20220509-SA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 05/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Depuis de nombreuses années, SAUMUR HABITAT accompagne la démarche de ses locataires souhaitant rester le plus longtemps possible dans leur logement malgré les difficultés physiques que ceux-ci peuvent rencontrer.

À cet égard, sur une demande écrite, SAUMUR HABITAT réalise la mise en accessibilité des équipements sanitaires pour les personnes à mobilité réduite de plus de 60 ans.

### Quelques chiffres clés :

- **70%** des demandes concernent l'aménagement de salles de bain.

- En 2021, **47 familles** ont bénéficié de travaux d'adaptation pour un montant de près de 130 000 €.

## PLAN QUALITÉ

Saumur Habitat s'est engagé dans un nouveau cycle de labellisation Quali'Hlm en réalisant un Diagnostic Habitat Qualité Service par un auditeur labellisé en mai 2021. Un nouveau plan d'actions et d'amélioration a été établi, en concertation avec les locataires, pour les 3 années à venir.

De plus, Saumur Habitat, a décidé de se porter candidat à la mention spéciale "accompagnement au Vieillissement" du label Quali'Hlm.

Le dossier sera présenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 au jury du comité de labellisation.



# Finances et ratios de gestion

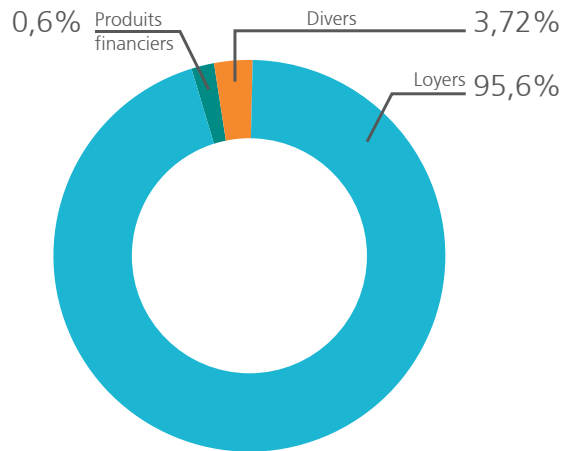
## Chiffre d'affaire / résultats / autofinancement

Le chiffre d'affaire 2021 est de **18 359 380,41 €**

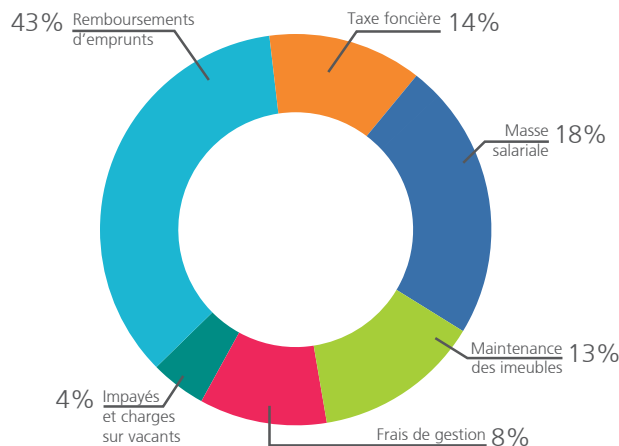
Le Chiffre d'Affaires est supérieur de 5% par rapport à 2020. Le chiffre d'affaires a pu augmenter particulièrement grâce à la baisse de la vacance ainsi qu'à la livraison et au rachat de nouveaux logements.

## L'exploitation courante

- Les recettes d'exploitation courante : **15,6 millions €**  
 Les loyers représentent **96%** des recettes de l'Office soit **14,93 millions d'euros**



- Les charges d'exploitation courante : **14,06 millions d'euros**



- L'autofinancement de l'exploitation courante

| EN 2020            | EN 2021            |
|--------------------|--------------------|
| 1 790 K€*          | 1 544 K€**         |
| 12,5% des loyers   | 10,3% des loyers   |
| 452 € par logement | 388 € par logement |

- Résultat de l'exercice 2021 **1 969 450.93 €**

\*Chiffre définitif.

\*\*Ce chiffre risque d'évoluer selon la validation du CAC (en cours de validation au moment de l'édition de ce rapport).

## Impayés



Le taux d'impayés sur les loyers et charges quittancés en 2021 est de **2,51%**, soit 455 K€ (requêté au 31 mars 2022), contre 3,42% soit 589 K€ pour l'année 2020.

NB : Le taux d'impayés est calculé sur le quittancement de janvier à novembre 2020 à m+12.

## Loyer moyen



Le loyer moyen de Saumur Habitat est de **328,64 €**. À titre de comparaison, le **loyer médian national** des organismes HLM de même catégorie (zone 3) est de **340,69 €** (données DIS Financier 2020 + 0,50% d'augmentation des loyers).

## Charges locatives



Les dépenses de charges annuelles en 2021 représentent **1,83 M€** pour l'ensemble du patrimoine, soit 484,38 € par logement/an.

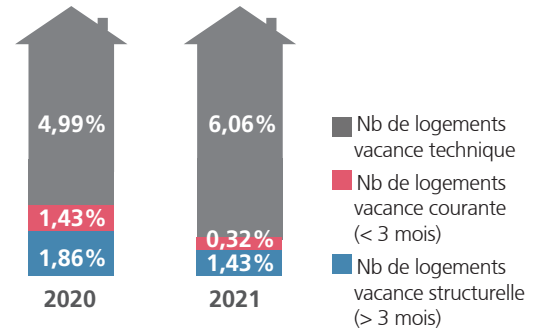
## Vacance de logements

En 2021, le **taux de vacance total est de 7,81%**, soit 295 logements, dont 12 en vacance structurelle et 229 en vacance technique.

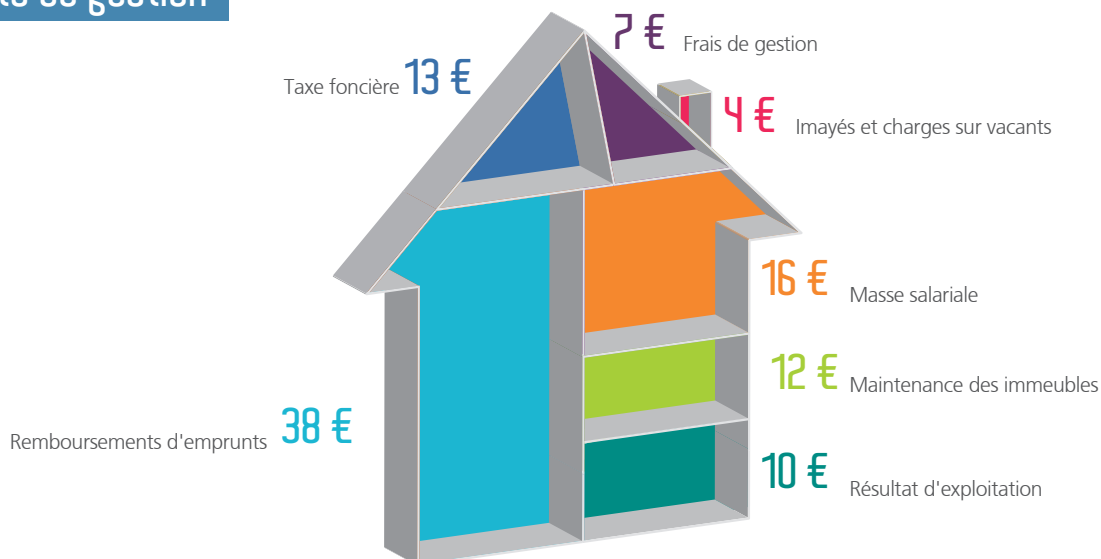
**Le taux de vacance commerciale (courante et structurelle) est moitié moins élevé qu'en 2020** (1,75% en 2021 contre 3,23% en 2020).

**La vacance technique** est liée principalement aux 4 programmes suivants : Courtoison, Jean de la Brète, 4 tours Jehan Alain, Gay Lussac et 109-195 Schweitzer (en attente réhabilitation-restructuration).

Le reste concerne les logements en cours de travaux, les ventes de logements, les procédures de décès et les logements réservés pour le relogement liés au NPNRU 2.



## Coûts de gestion



Que finance  
**100 €**  
 de recettes ?

## État de la dette

Fin 2021, l'encours de la dette de Saumur Habitat atteint 98,9 M €.

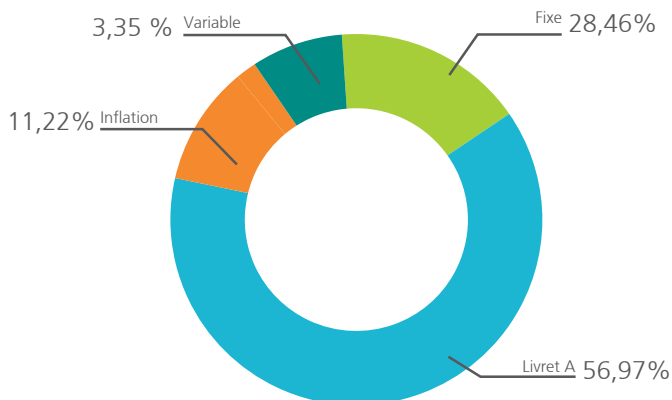
**28,5%** d'encours à taux fixe et la diversification des indices limite le risque lié à une hausse éventuelle de l'inflation.

**1,46%** c'est le taux d'intérêt moyen constaté en 2021, soit 0,03% (3 points de base) de plus que l'année précédente.

**75%** de la dette est contractée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, principal émetteur de prêts conventionnés.

Saumur Habitat ne détient aucun emprunt à risques.

Répartition de la dette



## Vente de logements

Cinq logements conventionnés ont été vendus en 2021 :



**3 pavillons vacants**

dont 2 aux Violettes à Saumur et 1 à Montauron à Varennes sur Loire.



**2 pavillons aux occupants**

situés aux Gravelles à Saumur, et rue Champs Bertin à Varennes sur Loire.

**381 950 €**

de recettes pour l'Office soit 76 390 € au logement en moyenne.

# Une équipe au service des projets

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

## Les collaborateurs de Saumur Habitat



69

collaborateurs dont :

48  
salariés  
de droit privé

20  
fonctionnaires  
ou agents publics

1  
apprenti



59% de femmes



41% d'hommes

46,5 ans  
de moyenne  
d'âge

## CSE

7 CSE ont été organisés au cours de l'année 2021.

### Principaux sujets évoqués :

- Crise sanitaire de la COVID 19.
- Consultations récurrentes sur la situation économique et financière de l'établissement, la politique générale et objectifs stratégiques de l'office, la politique sociale et conditions de travail et de l'emploi.
- Adaptation des organisations et modernisation des outils de travail.
- Intéressement.
- Prévention des risques au travail et protection des salariés.
- Budget du CSE et présentation compte de gestion.

## Formation

### Thématique des formations collectives en interne :

- Formation intermédiaire et perfectionnement à l'utilisation de l'outil d'Excel.
- Montage financier des opérations locatives neuves.
- Formation "Orienté solutions" sur la thématique du traitement des impayés de loyer.
- Harmonisation des CCAG travaux, Maîtrise d'Œuvre et prestations intellectuelles.
- Formations réglementaires (habilitation électrique...) et secourisme au travail.

# Perspectives 2022

Accusé de réception en préfecture  
049-27490026-20220509-CA-2022-02-DE  
Date de télétransmission : 10/05/2022  
Date de réception préfecture : 10/05/2022

## Le numérique au service de la proximité et de la réactivité

### - Le bail numérique

Saumur Habitat va se diriger vers la signature électronique des baux locatifs. Cette modernisation de gestion sera également utile pour le locataire qui pourra accéder à son contrat de location et les différentes annexes mis à disposition sur le portail locataire. Une réflexion sera par ailleurs menée pour étendre la signature électronique aux bons de commandes et aux marchés publics.

### - L'application digitale « portail proximité »

Ce portail sera mis en place pour permettre au personnel de proximité d'enregistrer les demandes d'intervention sur le terrain en temps réel. Ces différentes modernisations ont pour objectif d'améliorer les conditions d'exercice des missions de l'équipe Saumur Habitat et d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires de l'office.

### - "L'espace locataire"

Il est proposé de poursuivre le développement du portail locataire afin de permettre aux locataires qui possèdent un téléphone mobile IOS de pouvoir se connecter à l'application et bénéficier de ce service. Actuellement, seuls les locataires possédant un téléphone ANDROID bénéficient de la connexion au portail.

### - Modernisation des outils de communication et informatiques

L'ensemble du parc de téléphones portables sera renouvelé avec l'élargissement de cet outil de communication aux conseillères clientèles. La téléphonie fixe évoluera, par ailleurs, avec l'installation du logiciel de Softphonie sur ordinateur permettant les prises de communication depuis l'outil informatique avec la mise à disposition d'un casque. Pour faciliter la mobilité (télétravail, participation réunions...), les postes informatiques fixes seront très largement remplacés par des portables dotés d'une caméra. En effet, grâce au déploiement d'Office 365, chaque équipement informatique mis à disposition des collaborateurs permettra l'utilisation de la visioconférence. Ces différentes évolutions nécessiteront par ailleurs l'installation de bornes WIFI au siège social.

## L'élection des représentants des locataires avec Habitat Réuni

En 2022, les locataires auront la possibilité de voter leurs représentants soit par correspondance, soit par **vote électronique**. L'organisation des élections 2022 sera externalisée en mutualisant le prestataire avec le Groupe Habitat Réuni.

## Actualisation du PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) 2022-2031

Le Plan Stratégique de Patrimoine fera l'objet d'une actualisation qui sera présentée au Conseil d'Administration de Saumur Habitat au cours de l'année 2022.

## Candidature auprès du jury du comité de labellisation Quali'Hlm pour un second cycle de labellisation et pour la mention spéciale « accompagnement au vieillissement »

Pour conserver le label Quali'Hlm, Saumur Habitat présentera au jury du Comité de labellisation de mars 2022, un nouveau plan d'actions et d'améliorations Quali'Hlm et un Plan d'actions et d'améliorations spécifique pour l'accompagnement au vieillissement.

## Évaluation de la cus 2019-2025

Une évaluation à mi-parcours de la Convention d'Utilité Sociale sera réalisée en 2022 auprès des services de l'Etat. Elle permettra de vérifier si les objectifs fixés en matière de production de logements, réhabilitations, entretien du patrimoine, qualité de services... sont conformes aux prévisions.

## L'enquête de satisfaction triennale auprès des locataires

Les locataires seront enquêtés en 2022. À l'aide du cabinet qui sera retenu en commun avec l'ensemble des bailleurs sociaux des Pays de la Loire, cette enquête permettra de mesurer si nos locataires apprécient le service rendu par l'Office.

## NPNRU 2 - choix du concepteur-réalisateur

Le choix du concepteur/réalisateur pour le programme de déconstruction de 121 logements et de réhabilitation lourde de 176 logements sera arrêté en début d'année 2022. Un budget de 15 millions d'euros sera engagé dans ce dossier d'ampleur qui bouclera l'ensemble des investissements prévus dans ce quartier Nord du Chemin Vert.

## Fonds friches : l'Office obtient 956 000 € de subventions

Dans le cadre du Plan de relance de l'Etat, Saumur Habitat s'est positionné sur 2 dossiers dont l'enjeu consiste à recycler du foncier en centre urbain. Les programmes de l'ex-clinique Fardeau à Saumur et du 26 rue de la Croix aux Rosiers sur Loire ont été retenus dans le cadre de ce fonds dont les travaux devront débuter avant la fin 2022.

## Une UEFA d'envergure au 56 Route de Rouen à Saumur

Ce projet comprend la création de 82 logements en UEFA sous l'égide de Nexity dont 20 logements seraient réservés à Habitat Jeunes du Saumurois. Ce projet d'habitat est la plus importante opération de construction de l'Office depuis plus de 20 ans. La signature du contrat est prévue en 2022.

## Mise en application de la refonte des DPE

Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2021, la réforme des DPE (Diagnostic de Performance Energétique) nécessite la refonte progressive de tous les diagnostics des logements établis depuis 10 ans. Pour ce faire, Saumur Habitat a conduit sous l'égide d'Habitat Réuni un nouveau contrat avec un prestataire de services.

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

[contact@saumurhabitat.fr](mailto:contact@saumurhabitat.fr) · [www.saumurhabitat.fr](http://www.saumurhabitat.fr)

