

CONSEIL D'ADMINISTRATION **REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 28 JUIN 2021

| | |
|--------------------------------|--|
| Président | Jackie GOULET |
| Etaient Présents | Bernadette BUTY, Marie-Claire CHUPIN, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Pascal LETORT, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Administrateurs. |
| Etaient absents excusés | Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par M. Pascal LETORT Gaëtan BEILLARD, représenté par Mme Anne FAUCOU Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET Jacqueline TARDIVEL, représentée par M. Gilles TALLUAU Edwige CHOUTEAU Lionel FLEUTRY Sylvie GAREL Sylvain LEFEBVRE Jean-Christophe LOUVET Paul NICOLAS Claude POIRIER |

N°2021 – 06 : APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2020

Le rapport d'activités 2020 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 15 octobre 2019.

Rappel des orientations définies par le CA :

- Développer une offre nouvelle de logements adaptée au contexte du marché du logement détendu
- Moderniser le parc social existant en l'adaptant et le restructurant
- Conforter la politique de qualité de service par un processus de labellisation (label « QUALI'HLM »)
- Maîtriser le coût de la quittance des locataires
- Moderniser la gestion de l'Office et conforter ses compétences
- Optimiser les équilibres financiers
- S'associer à un groupe HLM partageant les valeurs et les objectifs de Saumur Habitat

... / ...

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-06-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

La déclinaison opérationnelle est développée dans le rapport d'activités 2020.

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 2020).

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LE RAPPORT D'ACTIVITES DE L'ANNEE 2020.

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 28 juin 2021

The image shows a circular blue ink stamp for 'SAUMUR HABITAT'. The stamp features a central logo with a stylized house and the number '111'. The text 'SAUMUR HABITAT' is written around the perimeter, and a small asterisk is at the bottom. A black ink signature is written across the stamp. Below the stamp, the text 'LE DIRECTEUR GENERAL Philippe PLAT' is printed.

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



RÉUNI POUR AGIR



Sommaire

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 2021



L'année 2020 restera gravée dans les mémoires de tous suite à cette crise sanitaire inédite de la COVID 19 qui a bouleversé nos habitudes de vie et l'organisation du travail. Elle a provoqué indéniablement une remise en cause des valeurs de notre société sur les plans économique, social, culturel et environnemental et souligné **le besoin vital pour tous de contacts humains, de bienveillance et de solidarité.** C'est dans ce contexte particulier que l'Office et ses locataires ont noué des relations étroites pendant les périodes de confinement, contraintes par les mesures de distanciations physiques mais paradoxalement beaucoup plus proches et bienveillantes. L'attention particulière portée par l'Office à l'égard des locataires âgés de + de 65 ans, tous contactés téléphoniquement pour prendre de leurs nouvelles et s'assurer qu'ils ne manquaient de rien, a été **un temps fort de cette relation de proximité en 2020.**

Autre temps fort de cette année fut la mise en place d'un nouveau Conseil d'Administration suite aux élections municipales. J'ai accepté la Présidence de cet Office, conscient **des enjeux de développement et de modernisation du territoire et du rôle majeur de l'habitat social dans les politiques territoriales** que mènent les élus communaux et communautaires. Ce logement social prend par ailleurs une place prépondérante à mes yeux dans la politique de l'habitat car il répond à la demande des habitants modestes et participe à la mobilité sociale et résidentielle des populations. Les effets prolongés de la crise économique ne font que renforcer son utilité face à une demande qui, si elle se concentre dans les territoires les plus urbains, s'exprime également dans les pôles d'équilibre et les zones rurales de notre territoire. Je nourris **l'objectif ambitieux de produire davantage de logements pour personnes à faibles revenus, là où il en manque, et d'accélérer la réhabilitation thermique du parc de Saumur Habitat.** Le logement pour personnes aux revenus faibles et moyens est un levier majeur du développement de notre territoire.

Cet Office est le bras armé de notre collectivité "Saumur Val de Loire" pour conduire sa politique du logement social et est aussi l'outil de proximité à disposition des besoins d'aménagement des communes, si elles le désirent. Fort de ce préalable, j'ai engagé un débat sur le devenir de Saumur Habitat lié à son obligation de regroupement fixée dans la loi ELAN. Acquisée à une très

large majorité au Conseil Communautaire de l'Agglomération puis au Conseil d'Administration de l'Office, **la décision de rejoindre le groupe "Habitat Réuni"** a été prise avant la fin de l'année 2020. Les valeurs de proximité, d'indépendance décisionnelle, d'ancrage territorial garantis par le statut coopératif d'Habitat Réuni ont emporté l'adhésion à ce Groupe. Je me réjouis de cette décision qui permet de **construire l'avenir avec notre établissement local en toute sérénité.**

Transition écologique, équilibres territoriaux, qualité de service, rénovation urbaine, politiques sociales sont autant de thèmes qui seront abordés au cours de ce nouveau mandat et permettront à l'ensemble de l'écosystème du logement social d'offrir aux saumurois et futurs habitants du territoire un accueil de qualité, des possibilités d'hébergement diversifiées pour tous les publics de conditions modestes (étudiants, actifs, retraités...) et un habitat moderne à prix modéré et à faibles charges locatives.

C'est avec beaucoup d'énergie, beaucoup de détermination et beaucoup d'optimisme que je souhaite partager ma volonté d'accélérer et amplifier **le développement et la requalification de cette offre de logements, conditions indispensables pour le développement de notre territoire et**

l'installation de nouvelles entreprises. Chacun de nos concitoyens doit avoir la possibilité d'envisager son avenir social et professionnel dans le saumurois en toute quiétude en terme de logement.

Je tiens à remercier l'ensemble des administrateurs qui ont accepté de s'investir à mes côtés dans cette politique de développement de l'habitat social ambitieuse au service de tous et je compte sur l'engagement de l'ensemble des collaborateurs de Saumur Habitat que je sais particulièrement professionnels, engagés et déterminés et je les en remercie pour relever ce défi.

Bonne lecture à tous.

Le Président
Jackie GOULET

Le Directeur Général
Philippe PLAT

Chiffres clés

Le patrimoine locatif



3 962

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

55

bureaux et commerces

100

logements mis en service

Logements hors équivalence : 3 780

Les locataires



23%

des habitants de la Ville de Saumur

7% des habitants de l'Agglomération de Saumur Val de Loire

2,1 habitants par logement

55% de locataires bénéficiaires APL

Ratios financiers



17,4 millions

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

Autofinancement d'exploitation :

1,7 millions d'euros

soit 12 % des loyers

Économie locale



9,9 millions

d'euros investis dans l'économie en 2020

Organisation



68

collaborateurs

23

administrateurs bénévoles

Gouvernance

Le Conseil d'Administration et les instances de décision

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

6 élus au sein de l'assemblée délibérante,

- Jackie GOULET (Président)
- Gilles TALLUAU (Vice-Président)
- Béatrice GUILLON
- Sylvain LEFEBVRE
- 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
- Anne FAUCOU
- Lionel FLEUTRY
- 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)

Décisions du Conseil d'Administration en 2020

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 5 reprises.

- L'adhésion à la S.C. Habitat Réuni (regroupement au titre de la loi ELAN)
- Les objectifs stratégiques 2021
- Les orientations budgétaires 2021
- La politique des loyers 2021, avec une augmentation de 0,5 %
- Le budget 2021
- La programmation des logements sociaux 2021

Le Bureau du Conseil d'Administration

Composition

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

Décisions du bureau du Conseil d'Administration en 2020

Le Bureau s'est réuni à 5 reprises.

- L'approbation de programmes de construction (Brain sur Allonnes, Saumur)
- L'acquisition d'un terrain (Doué en Anjou)
- L'approbation d'un programme d'acquisition-amélioration (Longué-Jumelles)
- L'achat de patrimoine (Longué-Jumelles)
- L'approbation de programmes de réhabilitation (Chanzy, La Poterne, Jehan Alain)
- La modification de programmes de construction (Penot, Clos Davy)
- Un protocole transactionnel

Les Commissions

La Commission d'Appel d'Offres (CAO) et la Commission des marchés

L'Office a conclu **83 marchés** pour un montant de **15,4 millions d'euros**.

45,53% ont été attribués à des entreprises de Maine-et-Loire (hors agglomération), **44,84%** ont été attribués à des entreprises de l'Agglomération Saumur Val de Loire et **9,63%** 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 23 fois afin de procéder à l'attribution des logements libérés ou mis en location pour la première fois.

Sur **386** logements présentés, **353** logements ont été attribués par la CAL (dont 291 entrées dans les lieux en 2020 et 62 en 2021).

- **80%** auprès des nouveaux entrants et **20%** pour des mutations au sein de Saumur Habitat.
- **27,6%** en logements individuels et **72,4%** en logements collectifs

Membre de
HABITAT RÉUNÉ
La force du logement social

En 2020

Saumur Habitat devient officiellement membre Associé d'Habitat Réuni

Le **26 Octobre 2020**, le Conseil d'Administration décidait par délibération l'adhésion au Groupe Coopératif "Habitat Réuni".

Le **12 Novembre 2020**, l'Agglomération "Saumur Val de Loire" se prononçait favorablement à l'adhésion à ce Groupe.

Le **26 Novembre 2020**, Le Conseil d'Administration d'Habitat Réuni acceptait la demande d'adhésion de Saumur habitat.

Dans le paysage de la gouvernance de Saumur habitat, il faudra désormais intégrer l'appartenance à une SAC (Société Anonyme de Coordination) "Habitat Réuni", un groupe coopératif d'envergure nationale de **36 associés** issus de différentes régions de France représentant un volume de **170 732 logements** au 31/12/2020.

Elle rassemble des entreprises gérant des **organismes Hlm indépendants, historiquement ancrés** sur leur territoire. Sa stratégie est définie collectivement par ses associés dans un cadre coopératif. Les associés ont pour objectif commun de créer une alternative aux groupes Hlm dits verticaux, en rassemblant **des entreprises à taille humaine, agiles, proches de leur territoire, et volontaires pour répondre avec réactivité aux attentes de leurs partenaires, des collectivités locales et des locataires.**

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.

Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Les principaux sujets traités au CCL en 2020 ont concerné :

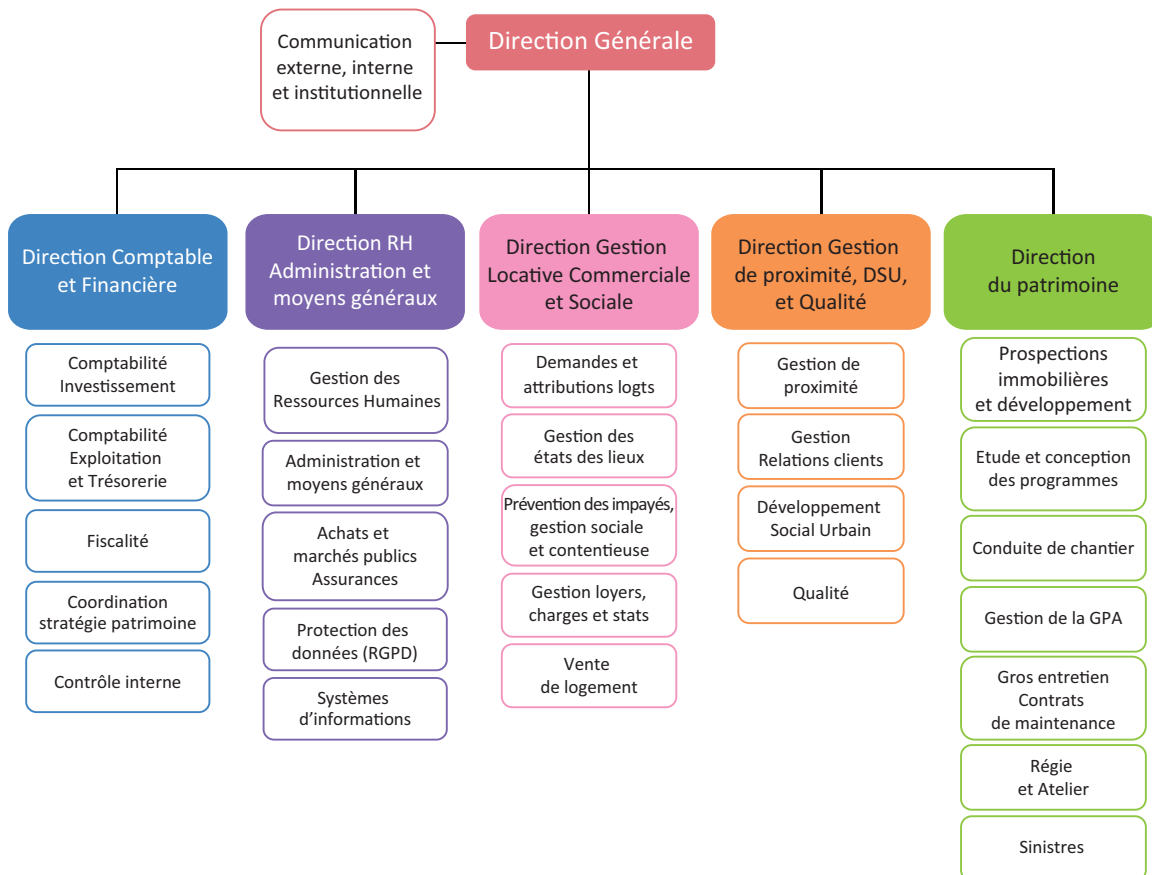
- la charte commune d'engagement en faveur des locataires en fragilité économique suite à la crise sanitaire due au COVID 19,
- le maintien du label Quali'Hlm suite à l'audit de vérification,
- la régularisation des charges annuelles 2019,
- les provisions de charges 2020,
- la présentation des projets de Saumur Habitat inscrits au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU),
- la présentation de la future rénovation énergétique et la restructuration des tours Jehan Alain,
- l'enquête SLS au 1^{er} janvier 2021,
- le bilan de la régularisation de l'eau froide et de l'eau chaude du 1^{er} semestre 2020,
- le bilan du contrat Multi-services Proxiserve,
- la formation digitale "Etre administrateur ou administratrice dans un OPH",
- le regroupement de Saumur Habitat,
- la politique des loyers 2021.

- 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.

Saumur Habitat pourra être membre du Conseil d'Administration à titre d'administrateur ou de censeur selon les conditions définies dans les statuts. Un représentant d'Habitat Réuni participera au Conseil d'Administration de l'Office avec voix consultative.



L'organigramme des services de l'Office

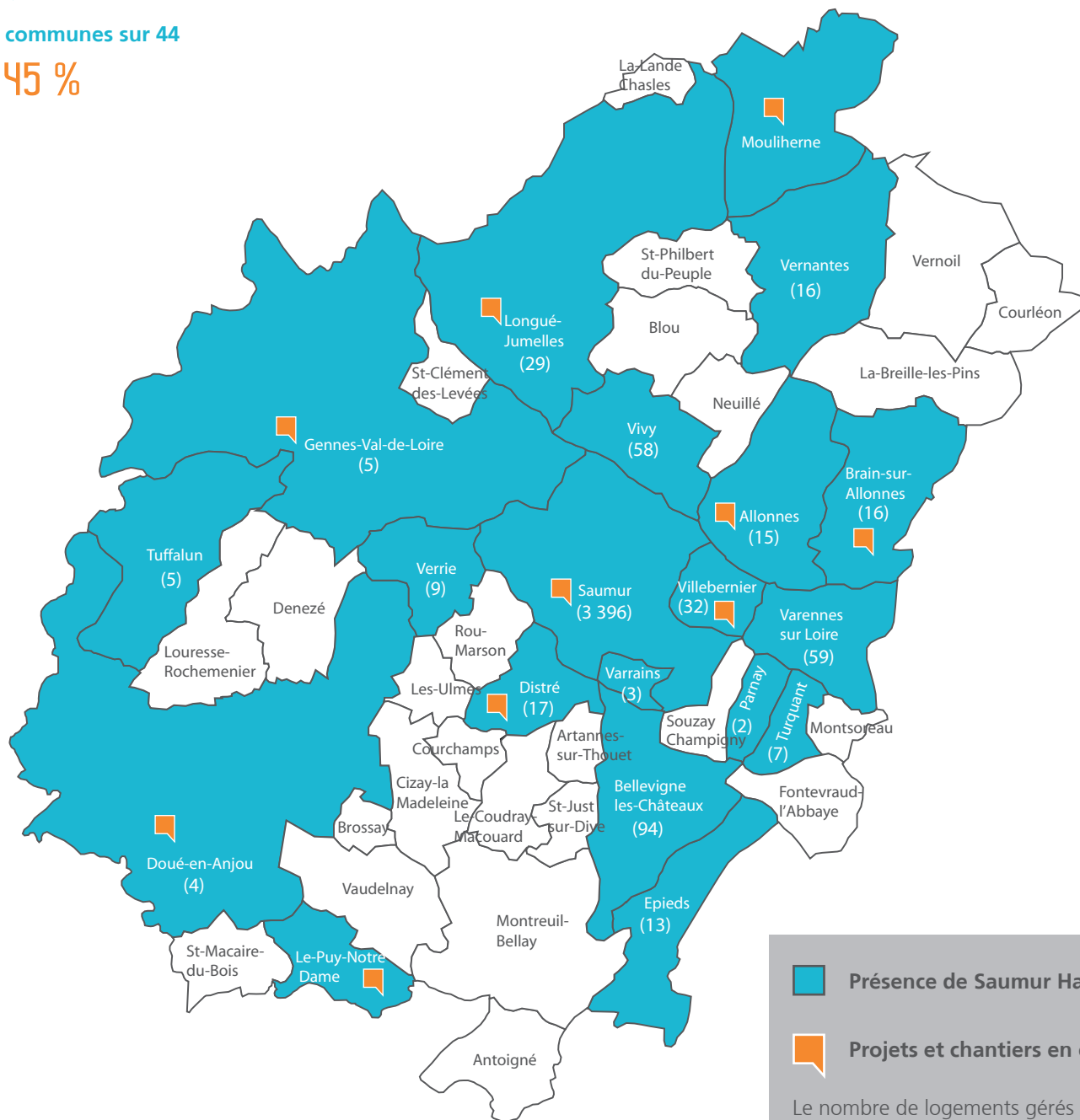


Ancrage territorial et stratégie patrimoniale

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

20 communes sur 44

soit 45 %



La production nouvelle de logements conventionnés

Rachat de patrimoine

Parc du Puits de Fresnes à Longué-Jumelles

Acquisition en Décembre 2020

Ensemble composé de
8 logements individuels,
1 bâtiment de 6 logements
collectifs et 1 bâtiment
de 13 logements.

Coût de l'opération : 1 000 000 €



Rue de la Rigauderie



Parc du Puits de Fresne



Place du Puits de Fresne

Les livraisons

Résidence Epona à Saumur

VEFA de 22 logements collectifs
livrés en juillet 2020.

Coût de l'opération : 2 327 835 €



La Marsonnière à Doué-en-Anjou (Forges)

Construction de 4 logements livrés
en septembre 2020.

Coût de l'opération : 524 146 €



Rue de Gaure à Varennes-sur-Loire

Acquisition-amélioration de 2 logements
livrés en février 2020.

Coût de l'opération : 340 005 €



Les Plantes à Bellevigne-les-Châteaux (St-Cyr-en-Bourg)

VEFA de 5 logements
livrés en novembre 2020.

Coût de l'opération : 693 684 €



Rue des Erables et Chemin des Treilles à Chacé

Construction de 6 logements livrés
en novembre 2020.

Coût de l'opération : 961 023 €



Les programmes en cours de chantier

| Nature des travaux | Groupe concerné | Communes | Nb de logts | Typologie Indiv /coll | Fin des travaux | Coût TTC |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|-------------|
| Acquisition-amélioration | Ancienne école Marcel Pagnol | Saumur / St-Lambert-des-Levées | 4 | collectif | mai 2021 | 409 209 € |
| Construction | Ancienne école Marcel Pagnol | Saumur / St-Lambert-des-Levées | 9 | individuel | mai 2021 | 1 548 137 € |
| Acquisition-amélioration | Ancien Presbytere | Villebernier | 4 | individuel | sept 2021 | 565 570 € |
| Restructuration | Dacier (Ex. Cab. Dentaire) | Saumur | 2 | collectif | janvier 2021 | 101 177 € |
| Construction | Villa Bleue | Saumur / St-Hilaire-St-Florent | 6 | individuel | février 2021 | 880 541 € |
| Construction | Rue Jean De La Fontaine | Vivy | 21 | individuel | mars 2021 | 2 688 993 € |
| Acquisition-amélioration | Rue De Neuillé | Vivy | 1 | individuel | mars 2021 | 157 939 € |
| Démolition Reconstruction | Résidence Penot | Saumur / Bagneux | 12 | intermédiaire | février 2022 | 653 949 € |
| VEFA | Ilôt du Moulin | Gennes-Val-de-Loire / Gennes | 12 | collectif | mars 2022 | 1 275 258 € |
| Acquisition-amélioration | Rue du Docteur Assier | Longué-Jumelles | 3 | individuel | sept 2021 | 499 870 € |
| Acquisition-amélioration | Résidence Anne Dacier | Saumur | 9 | collectif | mars 2021 | 920 112 € |
| Extension | Mas des Romans | Saumur / St-Hilaire-St-Florent | 15 | collectif | sept 2021 | 2 653 573 € |
| Construction | Clos Davy | Doué-en-Anjou / St-Georges-sur-Layon | 7 | individuel | avril 2022 | 857 446 € |

À l'étude

| Nature des travaux | Groupe concerné | Communes | Nb de logts | Typologie Indiv /coll | Début des travaux | Coût TTC |
|--------------------------|-----------------------------------|---|-------------|--|-------------------|--------------|
| Restructuration | Courtoison | Saumur | 12 | individuel | sept 2021 | 1 109 359 € |
| Construction | ZAC sous la Bosse | Distré | 2 | individuel | mai 2021 | 332 464 € |
| Acquisition-amélioration | Rue du Pont Poiroux | Longué -Jumelles | 4 | individuel | oct 2021 | 528 283 € |
| Construction | Rue de la Croix | Gennes-Val-de-Loire / Les-Rosiers-sur-Loire | 7 | 4 collectifs 3 individuels 1 commerce | janvier 2022 | 1 252 067 € |
| Construction | Rue de Tourzel (habitat inclusif) | Brain-sur-Allonnes | 2 | Individuels en collocation | sept 2021 | 429 741 € |
| Construction | Impasse du Petit Caporal | Saumur | 2 | individuel | sept 2021 | 285 696 € |
| Construction | Rue Gauthiot Lamy | Saumur | 4 | individuel | sept 2021 | 587 330 € |
| Construction | EHPAD Aubrières | Saumur / St-Hilaire-St-Florent | 84 | collectif | avril 2021 | 9 045 187 € |
| Construction | EHPAD Croix Verte | St-Lambert-des-Levées | 103 | collectif : 80 chambres 9 log. ADAPEI 14 log. étudiants | mars 2021 | 10 628 697 € |
| VEFA | Les Terrasses de La Loire | Saumur | 7 | collectif | février 2021 | 790 555 € |
| VEFA | Le Hameau des Hautes Vignes | Saumur | 30 | collectif | janvier 2021 | 4 002 439 € |

Enjeux énergétiques et transition écologique

Réhabilitations

Les chantiers en cours en 2020 :

- Le programme Violettes anciennes, composé de 76 logements (37 individuels et 39 semi-collectifs) pour un montant de **31 k€ TTC/logt.** Réception prévue en février 2022.

Les études qui se sont poursuivies en 2020 :

- Le programme **Waldeck Rousseau**, composé de 7 logements collectifs pour un montant de **42 k€ TTC/logt.** Démarrage prévu en avril 2021.
- Le programme **Roi René**, composé de 12 logements collectifs pour un montant de **48 k€ TTC/logt** Démarrage prévu en avril 2021.

Ces deux opérations ne démarreront qu'en 2021, suite à des relances d'appel d'offres.

- Le programme **Jehan Alain**, composé de 72 logements collectifs pour un montant de **62 k€ TTC/logt (y compris résidentialisation).**
- Le Programme **Arbrissel**, composé de 13 logements individuels pour un montant de **78 k€ TTC/logt.**

Les études qui ont démarré en 2020 :

- Le programme **Chanzy**, composé de 5 logements collectifs pour un montant de **18 k€ TTC/logt.**
- Le Programme **Gay Lussac**, composé de 110 logements individuels pour un montant de **59k€TTC/logt.**
- Le Programme **VP Brunel**, composé de 30 logements individuels pour un montant de **51k€ TTC/logt.**



EnergieSprong : un bond pour la rénovation zéro énergie garantie



Initié et coordonné par l'USH Pays de la Loire, l'objectif de ce projet est de déployer sur le territoire une approche qui contribuera à la fois à :

- préserver de façon durable les locataires HLM de la hausse des coûts de l'énergie et les protéger de la précarité énergétique,
- pérenniser la vocation sociale du parc HLM par

une garantie de performance long terme,

- redonner une attractivité et un nouveau cycle de vie aux logements.

Cette dynamique implique actuellement 12 organismes HLM des Pays de la Loire, dont Saumur Habitat fait partie, ainsi que 2 organismes bretons. Constitués en centrale d'achat dénommée Mutualisation d'Achat au Service de l'Habitat (MASH), ils s'engagent collectivement pour une première vague d'opérations EnergieSprong sur environ 2 000 logements.

Ce volume, indispensable à la structuration de la filière, contribuera à la baisse des coûts de ces rénovations ambitieuses.

Un appel d'offre commun, porté par la centrale d'achat, a été lancé le 13 novembre 2020 sous la forme d'un "dialogue compétitif", visant à challenger les entreprises sur les solutions techniques. Ce dialogue avec les entreprises aura lieu tout au long de l'année 2021. La notification du marché est prévue pour fin 2021.

Pour rappel, les programmes qui sont inscrits dans la démarche :

- Saumur - Le Petit Souper, 1 logement
- Chacé 1 - Résidence Jardins, 15 logements
- Saumur - Les Vignes, 56 logements
- Varennes - Résidence de la Paix, 5 logements
- Epieds - Les Marronniers, 5 logements
- Varennes - La Maréchalerie 2, 11 logements

En 2020, les études sur le sujet se sont poursuivies aussi bien sur les diagnostics sur le patrimoine, mais aussi lors de réunions inter-bailleur afin de réaliser un accord-cadre le plus en adéquation possible avec les besoins des bailleurs et des locataires.



ZOOM SUR

Qu'est-ce que le projet EnergieSprong ?

Offrir un bouclier énergétique aux locataires les préservant durablement de la hausse des prix de l'énergie

- Les dépenses d'un locataire Hlm pour l'énergie liée à l'usage de son logement sont de l'ordre de 1 500 euros par an en moyenne avec des variations fortes selon la performance du logement et le comportement des ménages.
- Une hausse des prix de l'énergie de 3% à 5% selon les prévisions actuelles risque de multiplier à court ou moyen terme les situations de précarité énergétique même avec une stratégie de rénovation classique.
- Une rénovation EnergieSprong selon le cahier des charge Pays de la Loire devra garantir un niveau de dépense énergétique inférieur à 10% des revenus des locataires sur la durée du contrat de performance énergétique.

Pérenniser la vocation sociale du parc Hlm par une garantie de performance énergétique sur le long terme

- Pour atteindre cet objectif, les rénovations EnergieSprong Pays de la Loire devront :
 - Avoir un objectif de performance très élevé : énergie 0 ou proche
 - Être garanties sur le temps long dans le cadre d'un contrat de performance énergétique
- Pour un usage défini comme « normal et confortable » (21°C à l'intérieur des logements et 45' d'eau chaude par jour).



Redonner une attractivité durable et un nouveau cycle de vie aux logements

- Un investissement initial important rendu possible par le renouvellement du cycle de vie des logements rénovés comparable au neuf en termes d'attractivité.
- Un raisonnement en coût global sur 30 ans comprenant les travaux et la maintenance permettant une garantie réelle de performance énergétique par les groupements.
- Avec des leviers identifiés : baisse des coûts induits par une massification des rénovations et une industrialisation des

process, transformation des dépenses énergétiques en investissement, aides financières externes pour compenser le surcoût des premières opérations, optimisation des financements adaptés au modèle EnergieSprong (CEE, EcoPrêt).

Une garantie de performance énergétique sur le long terme, opportunité multi-acteurs :

- Pour les bailleurs : une assurance de qualité de réalisation (supérieure au neuf) et surtout une qualité d'exploitation (réactivité) et une visibilité sur les charges de fonctionnement dans le temps long.
- Une meilleure attractivité du patrimoine et un impact qualitatif local multiple (production d'énergies renouvelables, accompagnement social).
- Pour les occupants : un logement confortable attractif et beau, factuellement vérifié par du monitoring et un accompagnement dédié sur le temps long à la maîtrise de ses charges et au mieux vivre dans le logement.
- Pour les entreprises : l'accès à un nouveau marché de plus grande taille, une montée en compétence sur un sujet de fond où de nouveaux acteurs se structurent, un risque maîtrisé au regard de l'analyse factuelle du bilan d'une opération et une opportunité de présence sur le temps long pour apprendre à mieux concevoir.



I Zac sous la Bosse I Distré

Projets BEPOS : l'anticipation de la future réglementation thermique (RE 2020)

Saumur Habitat, dans un souci d'exemplarité et de test de la future RE, a engagé plusieurs dossiers en conception sur des projets de bâtiments à énergie positive.

Un bâtiment à énergie positive (parfois abrégé en "BEPOS") est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

Il s'agit généralement d'un bâtiment passif très performant et fortement équipé en moyens de production d'énergie par rapport à ses besoins en énergie. Les toits, murs, voire les fenêtres ou d'autres éléments (murs d'enceinte, toiture, fondations, etc.) peuvent être mis à profit pour accumuler et restituer de la chaleur ou produire de l'électricité. Le caractère excédentaire en énergie ("positif") est permis par des principes constructifs et bioclimatiques. La quantité d'énergie produite sur le toit, murs, ... doit au moins compenser la somme des consommations énergétiques moyennes annuelles.

BEPOS

La conception d'un habitat à énergie positive reprend généralement les grands principes de la maison passive, en y ajoutant des éléments de productions d'énergie :

- Isolation thermique renforcée, fenêtres de grande qualité ;
- Suppression des ponts thermiques et isolation par l'extérieur ou répartie ;
- Excellente étanchéité à l'air ;
- Forte limitation des déperditions thermiques par renouvellement d'air
- Captation optimale de l'énergie solaire de manière passive ;
- Protections solaires et dispositifs de rafraîchissement passifs ;
- Équipement en moyens de captage ou production d'énergie (capteur photovoltaïque, pompe à chaleur ...)

Soucieux de se mettre en ordre de marche vers la future réglementation thermique à venir RE2020, Saumur Habitat a pris le parti de lancer des opérations expérimentales afin d'appréhender au mieux les problématiques engendrées par celles-ci.

Les opérations sont les suivantes :

- ZAC sous la Bosse - Distré : 2 logements
- Impasse du Petit Caporal - Saumur : 2 logements
- Rue Gauthiot Lamy - Saumur : 4 logements
- Rue de Tourzel - Brain-sur-Allonnes : 2 logements

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

| 2018 | 2019 | 2020 | | |
|-------|-------|-------|-----------|--|
| 3,4% | 3,5% | 3,9% | 146 lgt | A (=50 KWh/m ² /an) |
| 12,7% | 12,7% | 13,3% | 504 lgt | B (=51 à 90 KWh/m ² /an) |
| 36,3% | 37,9% | 37,8% | 1 428 lgt | C (=91 à 150 KWh/m ² /an) |
| 32,5% | 31,3% | 30,7% | 1 161 lgt | D (=151 à 230 KWh/m ² /an) |
| 9,6% | 9,1% | 9% | 339 lgt | E (=231 à 330 KWh/m ² /an) |
| 5,4% | 5,3% | 5,2% | 197 lgt | F (=331 à 450 KWh/m ² /an) |
| 0,1% | 0,1% | 0,1% | 5 lgt | G (>450 KWh/m ² /an) |



Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Dans le cadre de la démarche interrégionale de mutualisation des CEE, Saumur Habitat a déposé 6,7 millions de kWhcumac et a perçu 296 282 € TTC en 2020.

ANRU2

La poursuite des études a été réalisée en 2020 sur les bâtiments Gay Lussac et VP Brunel en vue de lancer la consultation en avril 2021.

Le Programme de réhabilitation de l'immeuble Jehan Alain a vu son marché de conception-réalisation notifié en janvier 2020 au Groupement Bouygues Construction et Johan San. Les principes de cette restructuration sont les suivants :

- La réhabilitation énergétique du programme.
- La mise en accessibilité des bâtiments avec la création d'ascenseur accessible à chaque niveau du bâtiment.
- La réhabilitation sanitaire permettant la reprise des séchoirs faiblement utilisés par les locataires.
- La modification de la typologie des logements permettant de mettre en adéquation l'offre à la demande sur le secteur avec la création de logements de type 2.
- La sécurité incendie du bâtiment en enclouant les escaliers communs afin d'intimiser les paliers d'accès au logement.
- Les modifications de façade et la résidentialisation des espaces extérieurs du site permettront d'offrir une nouvelle image à ces bâtiments.



Jehan Alain à Saumur

Action Cœur de Ville / Action Cœur de bourg / Petites Villes de Demain



I Marcel Pagnol - Saumur

Action Cœur de Ville Saumur

Le programme Action Cœur de Ville vise à :

- faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales,
- inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes,
- favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

Les dossiers se poursuivent en ce sens pour Saumur Habitat :

- Courtoison : situé sur l'île de Millocheau à proximité de l'école. Le projet consiste à démolir un patrimoine obsolète de 22 logements de type 1 et à reconstruire 12 logements individuels de type 1 à 3.
- VEFA des Terrasses de La Loire (7 logements)
- Marcel Pagnol (13 logements)
- Anne Dacier (9 logements)
- EHPAD Croix Verte (14 logements pour jeunes actifs)

Action Cœur de Bourg

Soucieux d'accompagner les communes de l'Agglomération Saumur Val de Loire, l'Office contribue aux efforts de revitalisation des centres-bourgs en collaboration avec les communes qui le sollicitent.

Des études de faisabilité ont été étudiées en 2020 :

- Ancienne Ecole à **Varenes-sur-Loire**, pour la restructuration de logements existants afin de créer des logements sociaux à destination des personnes âgées.
- Ancien Relais de Poste à **Mouliherne**, racheté par la commune pour la création de logements sociaux pour personnes âgées et d'une salle multigénérationnelle.
- Rue de Mouliherne à **Vernantes**.
- Rue des Perdrielles à **Fontevraud-l'Abbaye** (projet sans suite).

Les études du clos St Just à **Doué-en-Anjou** (Les Verchers-sur-Layon) n'ont pas permis d'obtenir un équilibre financier malgré le travail de Saumur Habitat avec le cabinet d'architecture ATOME de Saumur. Une décision de la part de la commune de Doué-en-Anjou est en attente sur la poursuite du dossier.

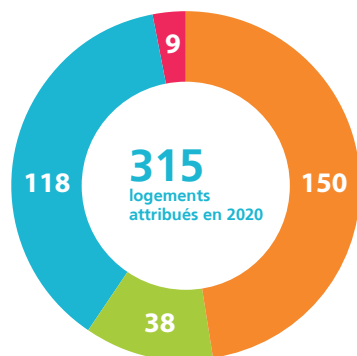


I Ancien relais de Poste - Mouliherne

Gestion locative et sociale

Les attributions de logement

Les attributions satisfaites en 2020 (demandes initiales et mutations)



- Attributions non spécifiques
- Attributions - Action Logement
- Attributions - Contingent Préfectoral
- Attributions - Associations d'insertion

Sur les 315 attributions satisfaites,

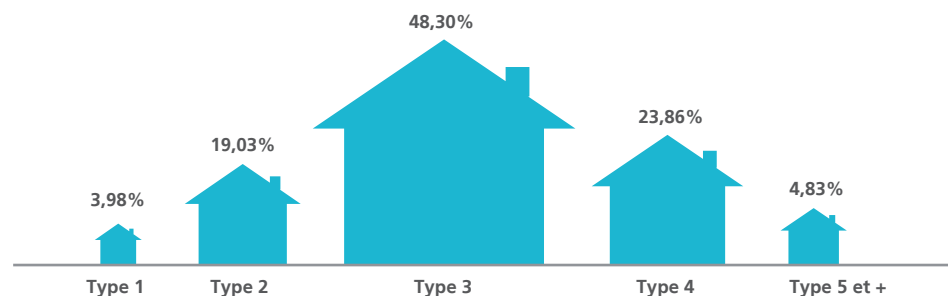
118 attributions ont été réalisées dans le cadre du contingent préfectoral représentant 37,46% des attributions.

Saumur Habitat a attribué 38 logements à des candidats dont les entreprises cotisent à Action Logement.

Taux de rotation 2020
(Nombre de départs et mutations internes)

9,5 %

Typologie de logement attribué

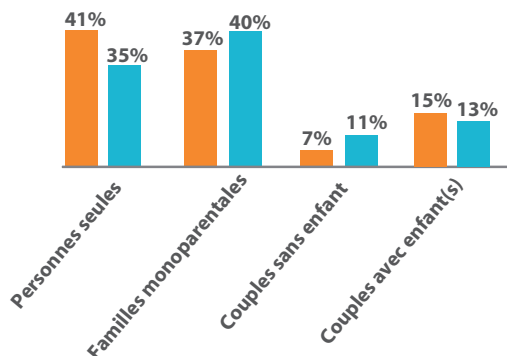


Les tendances pour les types 1, 2 et 4 sont identiques aux années précédentes. Les attributions portant essentiellement sur les logements avec 2 chambres (type 3) sont en augmentation + 9,10% (39,20% en 2019). L'attribution de type 5 a baissé de 3,69% par rapport à 2019 (8,52%).

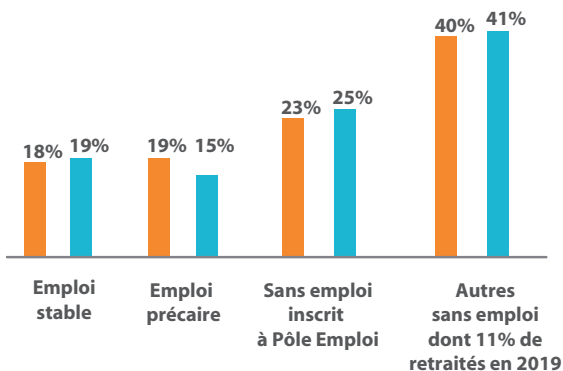


Accès au logement

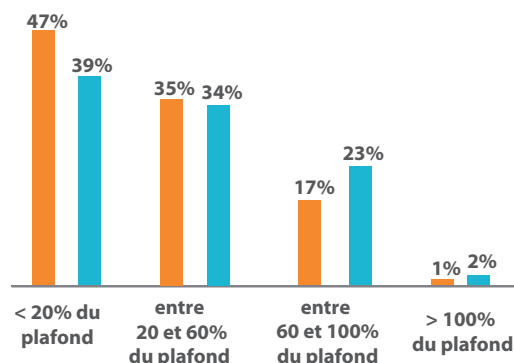
La situation familiale des locataires entrants



La situation professionnelle du locataire entrant



Les ressources du locataire entrant



Le plafond de ressources 2020 (100%) équivaut à un salaire net de **1 932 €** pour une personne seule et de **3 746 €** pour un couple avec deux enfants.

La paupérisation des nouveaux locataires ne s'aggrave pas en terme de situation professionnelle et au niveau des ressources entre 2019 et 2020 :

- **La part des emplois précaires** diminue de **4%** entre **2019 et 2020**.
- **74% des attributions** concernent des foyers disposant de **ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm, soit 1 159 € net/mois** pour une personne seule.
- **38% 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^{er} mois de loyer.

Accompagnement social

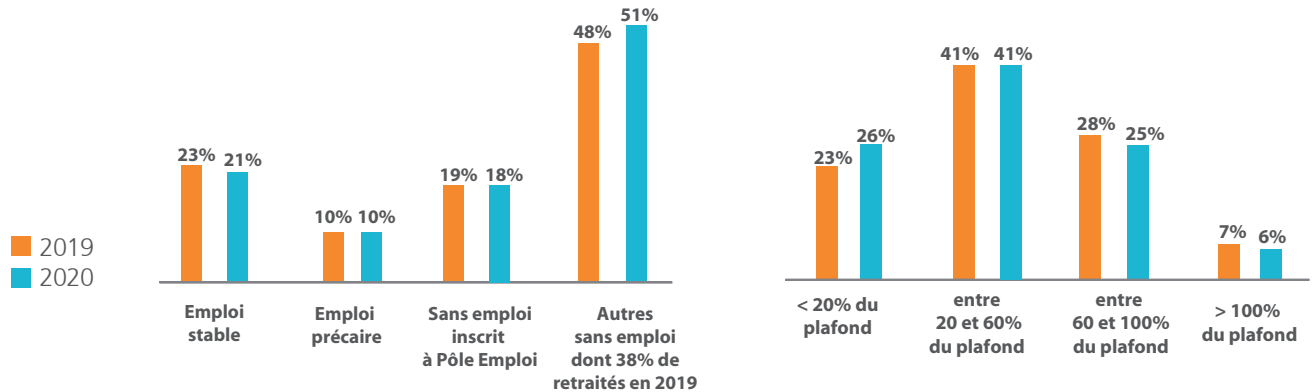
Loger et accompagner les publics éprouvant des difficultés sociales et économiques

L'accompagnement social dans le maintien au logement

Au 31/12/2020 : Situation du locataire principal du logement excepté les locataires étudiants et les associations.

La situation professionnelle du locataire

Les ressources



Sur l'ensemble du parc, la situation professionnelle et le niveau de ressources demeurent toujours précaires. Pour pallier les difficultés financières, des aides et des actions de prévention sont mises en place :

Le FSL Maintien

43 familles ont bénéficié d'une aide financière pour payer leur loyer. Montant total de l'aide : 37 841 €.

Le FSL COVID

10 ménages salariés impactés par une baisse de revenus liée à la crise sanitaire, ont bénéficié d'une aide financière pour un montant total de 5 175 €.

Les plans d'apurement

160 plans d'apurement, comprenant les plans amiables, les plans de surendettement et les plans accordés par jugement, ont été signés en 2020.

Le surendettement

32 ménages ont déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France en 2020, dont 27 ménages ont été orientés vers une procédure de rétablissement personnelle (PRP) avec un abandon de créances au total de 75 920 €.

La prévention des expulsions

En 2020, les commissions de Prévention des Expulsions et la CCAPEX ont étudié 70 dossiers de locataires en situation d'impayés. Parmi eux, 41 dossiers ont été transmis à l'association Habitat Solidarité, qui assure un suivi personnalisé des familles.

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

- 123 commandements de payer ont été délivrés par huissier, l'augmentation du nombre de commandements par rapport à 2019 (78) s'explique par l'interruption à la demande du Tribunal, de la procédure de déclaration de créances au Greffe en 2020,
- 50 assignations ont été délivrées,
- 14 jugements d'expulsion ont été délivrés, deux expulsions effectives réalisées.



Covid 19

Pendant la période de confinement, l'Office a consulté l'ensemble des locataires âgés de +65 ans, soit l'équivalent de 800 logements.

L'objectif était de mesurer si d'aucun ne souffrait pas d'isolement, ne manquait pas de biens de premières nécessité, attendait une réparation dans son logement ou immeuble, ou avait besoin d'une assistance administrative.

Les locataires ont apprécié cette démarche et ont remercié les services de Saumur Habitat.

Accueil des publics spécifiques

Au 31/12/2020, dans le cadre des différents dispositifs d'hébergement (CADA, DIHAL, CHRS, Habitat Môme, logement temporaire (ALT), TEMPO, etc), Saumur Habitat loue 129 logements répartis entre 5 associations d'insertion (ASEA, Abri de la Providence, France Horizon, France Terre d'Asile et Habitat Solidarité) sur l'ensemble de son patrimoine, dont 1 convention en bail glissant avec l'association Habitat Solidarié.

En 2020, l'Office a attribué 3 logements à l'association France Horizon pour accueillir des réfugiés dans le cadre du programme national de réinstallation des réfugiés.

Clauses d'insertion par l'économique

L'OPH Saumur Habitat participe quotidiennement à la création d'emplois via le dispositif des clauses sociales d'insertion qui a bénéficié en 2020 à 59 salariés par la signature de 63 contrats de travail.

Les marchés clausés par l'OPH Saumur Habitat ont généré près de 22 000 heures de travail dans le cadre des 22 marchés concernés par ce dispositif.

Saumur Habitat est le 2^{ème} opérateur de l'Agglomération en volume d'heures d'insertion.

MODERNISATION DES SERVICES

au territoire et aux habitants

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,
- les commandes d'interventions auprès des entreprises ou de l'Atelier interne,
- le traitement des demandes techniques, administratives et sociales des locataires.

En 2020, pour assurer l'entretien, la sécurité et la qualité de son patrimoine, Saumur Habitat a enregistré, suivi et traité près de **4 200 interventions (- 22 % par rapport à 2019) :**

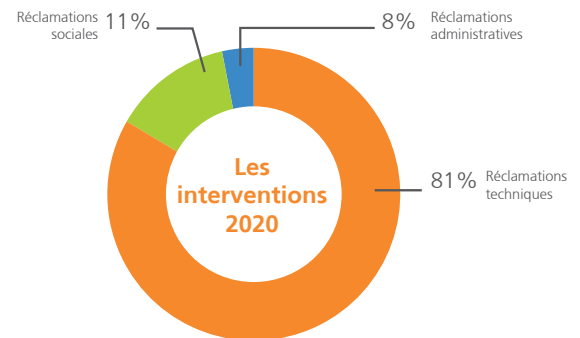
- Demandes d'interventions techniques : 81 %
- Demandes d'interventions sociales : 11 %
- Demandes administratives : 8 %

Pour répondre à ces demandes techniques, **1 600 interventions (-32% par rapport à 2019)** ont été réalisées :
14% par l'Office et **86%** par des entreprises locales.

■ **Les demandes des locataires en 2020 :**

Parmi ces 4 200 interventions, **72%** ont pour origine une demande de locataire :

- Demandes d'**interventions techniques** : 2 350
- Demandes **administratives** : 350
- Demandes pour **troubles de voisinage** : 370



ZOOM SUR

Audit de vérification Quali'Hlm®



La qualité de service
en actions et en preuves

LA LABELLISATION QUALI'HLM DE SAUMUR HABITAT

Engagé depuis 2016 dans la démarche de Labellisation, le label Quali'Hlm® a été octroyé à Saumur Habitat par le comité de labellisation le 25/09/2018, après l'audit de mise en œuvre réalisé par l'auditeur agréé, Charles Gouon Conseil, en juin 2018.

L'Audit de vérification a été réalisé du 2 au 4 mars 2020 par l'auditeur pour évaluer l'efficacité des plans d'actions d'amélioration. Les résultats de l'audit ont été présentés au Jury du Comité de labellisation Quali'Hlm qui s'est tenu le 25 mars 2020.

Le comité a apprécié la dynamique en œuvre, et les résultats obtenus. Notre Labellisation Quali'Hlm a été confirmée pour 18 mois.



Favoriser la tranquillité des locataires :

Avec le confinement, les bruits de voisinage se sont développés. Ils sont l'une des premières sources de conflits dans la vie collective. Ainsi, Le rôle du Médiateur tranquillité-sécurité de Saumur Habitat est de prévenir et de résoudre ces désordres : bruits et conflits de voisinage, incivilités, nuisances d'animaux, dégradations volontaires...

Le médiateur a été particulièrement sollicité cette année 2020. Si le confinement a eu pour effet de réduire les bruits extérieurs au logement, les bruits de comportements à l'intérieur des logements se sont fortement développés.

Plan d'actions et d'amélioration Quali'Hlm® : Zoom sur la gestion de la vie collective et le traitement des troubles de voisinages

• L'encadrement de Saumur Habitat a suivi une formation d'accompagnement des personnels confrontés aux troubles psychiques de certains publics.

L'objectif était de sensibiliser les personnels et les encadrants aux troubles du comportement, à savoir :

- Distinguer les notions de trouble du comportement, maladie mentale, trouble psychique, conduite addictive et leurs expressions,
- Appréhender les dispositifs de soins et les mesures d'accompagnement,
- Analyser les situations pour dégager des démarches en tenant compte des limites de son champ d'action,
- Identifier les acteurs institutionnels constituant un relais sur le territoire,
- Adapter son comportement et son mode de communication pour limiter les tensions.

• Déploiement de la vidéoprotection sur 3 ensembles immobiliers au Chemin Vert et aux Hauts-Quartiers :

Après la réussite de la 1^{ère} expérimentation des installations de vidéoprotection en 2018 sur les

Hauts-Quartiers, Saumur Habitat a décidé de poursuivre le déploiement de ces installations notamment sur des sites où les incivilités sont les plus fréquentes.

Ainsi, en février 2020, ce sont 3 nouveaux ensembles immobiliers, représentant 182 logements, qui ont été équipés : la résidence étudiante "Rabelais" située 155 et 197 rue Claude Bernard, le 161 rue Claude Bernard au Chemin Vert et le 12 rue des Pampres aux Hauts-Quartiers.

Au total, 52 caméras ont été installées par l'entreprise Tamara électronique. 8 agents de Saumur Habitat ont été habilités et formés à l'utilisation du système.

• Renouvellement des Assermentations de garde particulier pour 12 personnels de terrain, les 24 et 25 juin 2020.

Notre équipe de gestion de proximité est assermenté Garde particulier depuis 2008. Les agréments de gardes particuliers doivent être renouvelés tous les 5 ans. En 2020, avant le renouvellement des arrêtés préfectoraux d'agrément de gardes particuliers, les 12 personnels ont suivi la formation.

Un chantier éducatif encadré par l'équipe d'entretien des espaces verts de Saumur Habitat et par l'équipe d'éducateurs de la prévention spécialisée de l'ASEA

Du 28 septembre au 2 octobre, l'équipe des Espaces verts a accueilli 3 jeunes de 18 à 21 ans ainsi que leurs éducateurs de la prévention spécialisée de l'ASEA (Association pour la Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescent à l'Adulte).

Ce "chantier éducatif" s'est déroulé à Millocheau, Oillerie et au Chemin Vert sud et avait pour objectif la découverte des activités du métier d'agent d'entretien des espaces verts : désherbage, tonte, débroussaillage, taille et ramassage des déchets. Cette immersion dans la vie active avait pour objectif de maintenir le lien avec le monde du travail et le rythme de travail quotidien.

Évolution des marchés d'entretien

L'Office fait le choix de l'énergie verte

Depuis le 01/01/2021, les clients non résidentiels qui emploient plus de 10 personnes et/ou dont le chiffre d'affaires annuel excède 2 millions d'euros ne sont plus éligibles aux Tarifs Réglementés de Vente (TRV). Aussi, Saumur Habitat ne peut plus bénéficier des TRV pour l'ensemble des branchements électriques communs existants sur son parc.

En conséquence, Saumur Habitat a adhéré au groupement d'achat de l'USH, composé de 31 organismes HLM de la Région, pour le lancement d'un marché de fourniture d'électricité qui a été attribué à ENGIE à compter du 01/12/2020 pour une durée de 3 ans. Une baisse de 13,3% a été constatée sur ce marché en comparaison avec les anciens tarifs EDF.

De plus, Saumur Habitat a fait le choix de retenir une Prestation Supplémentaire Eventuelle (PSE) sur l'énergie verte. A hauteur de 50% de notre consommation globale annuelle, ce ne sont pas moins de 800 MWh que notre fournisseur devra acheter à un ou plusieurs producteurs d'électricité renouvelable produite uniquement à partir de l'énergie hydraulique, éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice et marémotrice ou encore l'énergie issue de la valorisation de la biomasse.

Renouvellement du marché d'exploitation des installations collectives de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Le marché d'exploitation des installations collectives de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) a été notifié le 4 septembre 2020 à l'entreprise DALKIA, Titulaire sortant. Il a pris effet le 1er octobre 2020 pour une durée de 8 ans. Ce marché prévoit la réalisation simultanée de quatre objectifs :

- Le maintien des conditions de sécurité imposées par les diverses réglementations concernées par le marché ;
- La fourniture aux locataires de Saumur Habitat du confort tant sur le chauffage que sur l'ECS;
- L'entretien et le maintien en bon état de fonctionnement des installations;
- La recherche d'économies d'énergie.

Adaptabilité du patrimoine en lien avec le handicap ou le vieillissement

Depuis de nombreuses années, Saumur Habitat accompagne 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.



Exemple de réalisation

Quelques chiffres clés :

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

En 2020, **49** ménages ont bénéficié de travaux d'adaptation pour un montant de

150 000 €.

Finances et ratios de gestion

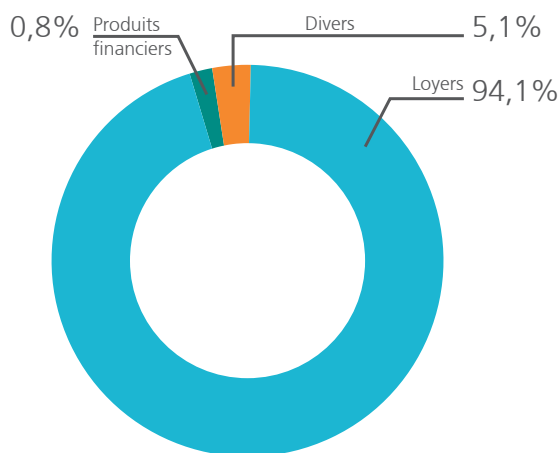
Chiffre d'affaire / résultats / autofinancement

Le chiffre d'affaire 2020 est de **17 446 896 €**

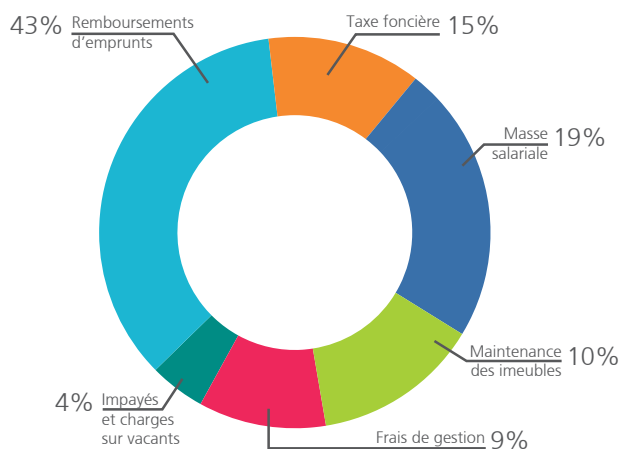
Le Chiffre d'Affaires est légèrement inférieur à 2019 (-0.7%). Il est en baisse malgré la livraison de 100 logements. Ce chiffre d'affaires 2020 est à nouveau pénalisé par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui atteint -892 k€. La RLS vient en réduction des loyers des locataires pour compenser la baisse des APL (progression de 252 k€ par rapport à 2019).

L'exploitation courante

Les recettes d'exploitation courante : **15,25 millions €**
 Les loyers représentent **94%** des recettes de l'Office soit **14,33 millions d'euros**



Les charges d'exploitation courante : **13,53 millions d'euros**



L'autofinancement d'exploitation courante

| | | | |
|---------|------------------|---------|----------------|
| EN 2019 | 1 700 K€ | EN 2020 | 1 726 K€ |
| | 11,8% des loyers | | 12% des loyers |

Résultat de l'exercice 2020

2 108 084 €

Impayés



Le taux d'impayés sur les loyers et charges quittancés en 2020 est de **3,42%**, soit 589 K€ (requêté au 31 mars 2021), contre 3,33% soit 577 K€ pour l'année 2020.

NB : Le taux d'impayés est calculé sur le quittancement de janvier à novembre 2019 à m+12.

Loyer médian



Le loyer médian de Saumur Habitat est de **337,76 €**. À titre de comparaison, le **loyer médian national** des organismes HLM de même catégorie (zone 3) est de **336,06 €** (données DIS Financier 2019 + 1,53% d'augmentation des loyers).

Charges locatives



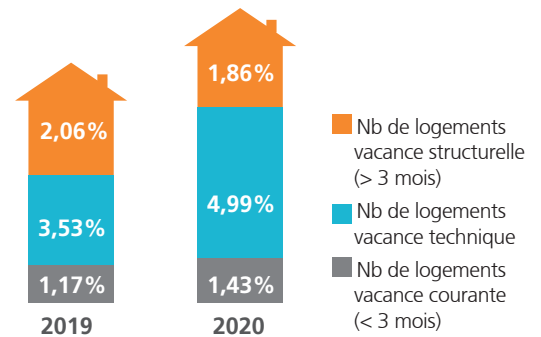
Les dépenses de charges annuelles en 2020 représentent **1,77 M€** pour l'ensemble du patrimoine (soit -9,69% par rapport à 2019).

Vacance de logements

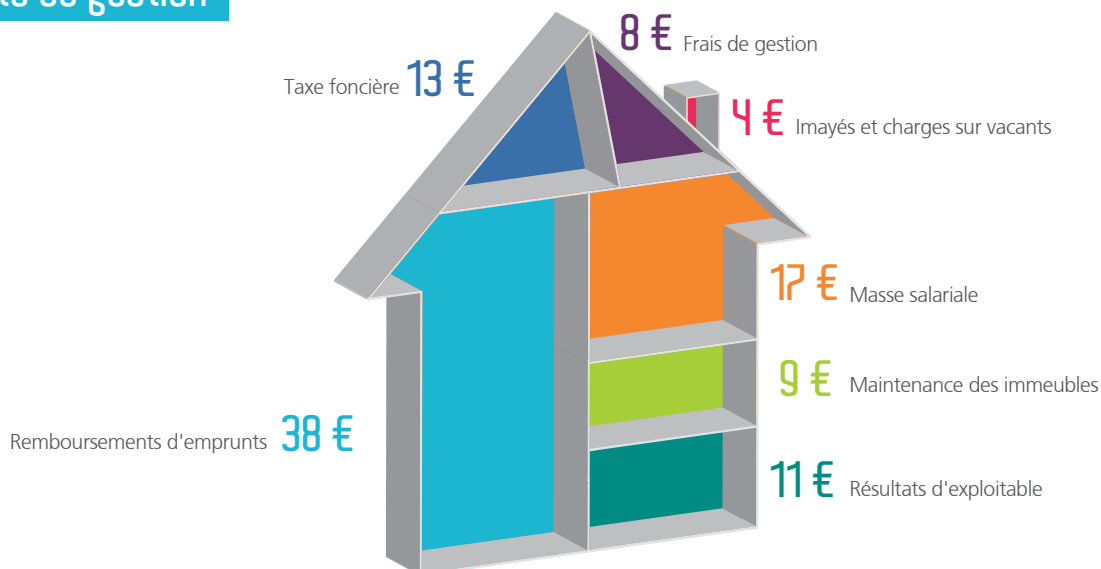
En 2020, le **taux de vacance total est de 8,28%**, soit 307 logements, dont 69 en vacance structurelle et 185 en vacance technique.

Le taux de vacance commerciale (courante et structurelle) est identique à 2019.

La vacance technique est liée principalement aux 4 programmes suivants : Penot, Courtoison, Jean de la Brète (en attente de déconstruction) 4 tours Jehan Alain, Gay Lussac et 109-125 Schweitzer (en attente de réhabilitation - restructuration). Le reste concerne les logements en cours de travaux, les ventes de logement et les procédures de décès.



Coûts de gestion



Que finance
100 €
 de recettes ?

Focus sur l'état de la dette

Fin 2020, l'encours de la dette de Saumur Habitat atteint 95,9 M €.

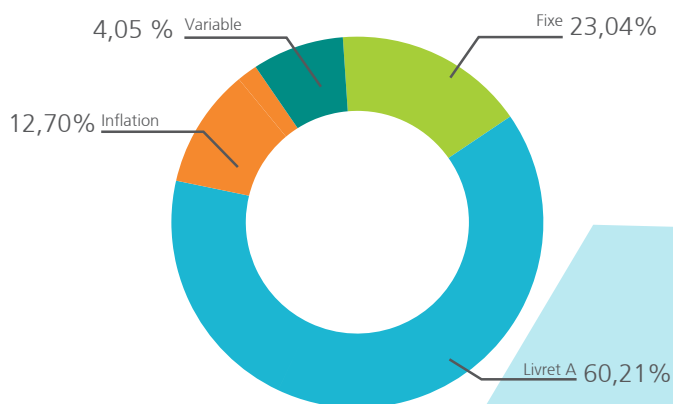
23% d'encours à taux fixe.
La diversification des indices limite le risque lié à une hausse éventuelle du livret A.

1,43% c'est le taux d'intérêt moyen constaté en 2020, soit 0,05% (5 points de base) de moins que l'année précédente. Cette légère baisse est principalement liée à la baisse des prêts indexés sur l'inflation.

76% 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

Quatre logements conventionnés ont été vendus en 2020 :



1 pavillon vacant aux Violettes anciennes.



3 pavillons aux occupants situés aux Violettes, Arbrissel et Gravelles.

326 700 €

de recettes pour l'Office
soit 81 675 € au logement en moyenne.

Une équipe au service des projets

Les collaborateurs de Saumur Habitat*

*au 31/12/2020



68

collaborateurs dont :

45

salariés
de droit privé

22

fonctionnaires
ou agents publics

1

apprenti



I Toute l'équipe de l'Office

CSE

13 CSE ont été organisés au cours de l'année 2020.

Principaux sujets évoqués :

- Crise sanitaire de la COVID 19.
- Adhésion à la SAC Habitat réuni.
- 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.
- Mise en oeuvre de la loi ELAN à Saumur Habitat.
- Prévention des risques au travail et protection des salariés.
- Budget du CSE.

Formation

Thématique des formations collectives en interne :

- Accompagner les équipes confrontées aux situations de troubles psychiques.
- Formation garde particulier pour assermentation.
- Formations réglementaires (habilitation électrique...) et secourisme au travail.



57% de femmes



43% d'hommes

46 ans
de moyenne
d'âge

Perspectives 2021

Habitat Réuni

L'engagement opérationnel dans la collaboration avec ses associés

Suite à l'adhésion au Groupe Habitat Réuni, Saumur Habitat intégrera en 2021 les groupes de travail sur diverses thématiques métiers afin d'échanger, partager et construire collectivement les projets de demain et assurer l'optimisation de nos ressources.

Plan de relance de l'Etat : La massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social

Saumur Habitat s'inscrit dans le plan de relance de l'Etat et d'Action Logement au travers de la réhabilitation de logements : 123 logements vont bénéficier d'une réhabilitation lourde (supérieure à 20 000 € par logement) et 93 logements seront réhabilités dans le cadre de l'appel à projet MassiRéno (Energie Sprong).

ANRU2 :

le projet du Chemin Vert nord se dessine

Le marché global de conception-réalisation engagé pour l'ensemble des opérations du Chemin Vert nord, concernant 5 opérations (Réhabilitation- démolition-aménagement des espaces extérieurs) et comprenant 302 logements aboutira en 2021 avec le choix d'un groupement d'entreprises et de maître d'œuvre.

Poursuite du développement territorial :

Saumur Habitat va développer sa présence sur le territoire de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire avec des projets sur de nouvelles communes qui souhaitent nous faire confiance.

Engager un 2nd cycle de labellisation

Pour conserver le label Quali'Hlm, Saumur Habitat devra engager un nouveau cycle en réalisant un Diagnostic Habitat Qualité Service par un auditeur labellisé, et établir un nouveau plan d'actions et d'amélioration pour 3 ans qui sera présenté au comité de labellisation avant la fin d'année 2021.

BIENVEO :

Nouveau dispositif de recherche de logements vacants

Pour répondre à la réglementation en vigueur, l'Union Sociale de l'Habitat a développé le site internet BIENVEO qui est un outil gratuit pour les organismes.

Les logements concernés par ce dispositif sont les logements conventionnés et non conventionnés quel que soit le mode de financement, hormis les PLI et les logements libres de toute occupation en vacance commerciale destinés à être mis en location et qui ne sont plus dans un processus de réservation.

Accessible au grand public, le site permettra de visualiser les annonces des logements vacants proposés à la location ou à la vente mis en ligne par les organismes, selon le modèle des sites immobiliers classiques.

Promotion du portail locataire auprès des locataires

Ce dispositif, créé depuis septembre 2019, permet aux locataires de visualiser les avis d'échéance et quittances, de payer en ligne le loyer, de déposer une réclamation et autres demandes. En 2020, seulement 42% des locataires ont créé leur espace locataire. Pour promouvoir au mieux ce dispositif, Saumur Habitat accueillera un volontaire en service civique ayant pour mission de contacter et d'accompagner individuellement l'ensemble des locataires dans la création du portail locataire sur les différents supports ordinateur fixe, téléphone portable (Android ou IOS) et tablette et d'aider les locataires à la navigation lors de la 1^{ère} connexion sur l'espace locataire.

Réaliser l'évaluation bisannuelle de la CUS 2019-2025

Une évaluation des deux premières années de la Convention d'Utilité Sociale sera réalisée en 2021 auprès des services de l'Etat.

Développer la communication et l'information vers les locataires, les partenaires et les collaborateurs en relançant nos supports de communication.



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 • www.saumurhabitat.fr

