

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 9 MAI 2023

Président	Jackie GOULET CLAISSE
Etaient Présents	Jean-Pierre BACHOWICZ, Gaëtan BEILLARD, Chantal BERICH, Bernadette BUTY, Edwige CHOUREAU, Joëlle DELAGARDE, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Paul NICOLAS, Claude POIRIER, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.
Etaient absents excusés	Arnaud BOUCHET, représenté par M. Jean-Pierre BACHOWICZ Anne FAUCOU, représentée par M. Gaëtan BEILLARD Béatrice GUILLON, représentée par M. Jackie GOULET CLAISSE François BREE Marie-Claude CORNIL, Antony LEQUEUX Jean-Christophe LOUVET Sophie METAYER Joël NAU

N°2023 – 09 : APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2022

Le rapport d'activités 2022 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 du 25 octobre 2021.

Rappel des orientations définies par le CA :

- Produire davantage de logements locatifs sociaux à Saumur et sur l'agglomération,
- Poursuivre la transformation du parc dans le cadre notamment de l'engagement du programme de rénovation urbaine,
- Poursuivre le label de qualité de service « Quali'hlm »,
- Poursuivre la modernisation de la gestion de l'Office par le développement du numérique,
- Faire des économies de gestion par des effets de mutualisation avec Habitat Réuni.

La déclinaison opérationnelle est développée dans le rapport d'activités 2022.

... / ...

.... / ...

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 2022).

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LE RAPPORT D'ACTIVITES DE L'ANNEE 2022.



Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 9 mai 2023

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

S'ADAPTER durablement

pour tous



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

Sommaire

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

03

Édito

16

Accompagnement social

04

Chiffres clés

18

*Modernisation du patrimoine
au service des habitants*

05

Gouvernance

21

*Plan qualité et enquête
de satisfaction triennale*

08

*Ancrage territorial
& stratégie patrimoniale*

23

*Finances
et ratios de gestion*

14

*Gestion locative
et sociale*

26

*Une équipe
au service des projets*

27

*Perspectives
2023*



Ce rapport d'activité pour l'année 2022 témoigne d'une année riche et fructueuse pour Saumur Habitat. Les efforts continus de l'Office répondent à l'ambition politique de produire davantage de logements sociaux sur la Ville de Saumur et sur l'agglomération au regard de la demande croissante depuis 2020 des ménages de conditions modestes.

Outre la production significative du nombre de logements sociaux, le rapport met en évidence **l'amélioration des logements existants dans le cadre du second programme de rénovation urbaine (NPNRU) et les interventions lourdes en matière de réhabilitation sur les logements les plus énergivores.** L'Office a su se mobiliser pour bénéficier des aides majorées de l'Etat dans le cadre du Plan de relance de l'économie mis en place par le gouvernement.

Parallèlement à ces actions, Saumur Habitat a mis l'accent sur l'amélioration de la qualité de vie de ses résidents. **Des travaux de rénovation ont été effectués pour adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite,** en garantissant une accessibilité optimisée sur un ensemble de patrimoine.

Bien entendu, tout ce travail de modernisation du patrimoine vise à répondre encore mieux aux besoins des ménages les plus fragiles. Dans un contexte où la crise énergétique a provoqué une hausse importante des coûts de l'énergie, l'Office a redoublé d'efforts pour atténuer ces effets. **Toutes les actions permettant de**

réduire les consommations d'énergie ont été recherchées. Gageons que ces efforts atténueront la facture au moment de la régularisation des charges en 2023.

En guise de conclusion, il convient de souligner que les locataires reconnaissent positivement l'action de l'Office. **86,8 % estiment être satisfaits, voire très satisfaits des services de l'Office.** Ce résultat confirme la détermination de l'organisme de logement social à relever les défis du logement en ville et dans l'agglomération, à travers des programmes innovants et des solutions respectueuses de l'environnement.

L'engagement de Saumur Habitat est de contribuer activement à l'amélioration de la qualité de vie de tous les résidents, en garantissant un accès équitable à des logements confortables et abordables.

Nous tenons 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. Nous renouvelons notre confiance à tous les collaborateurs de Saumur Habitat qui œuvrent chaque jour dans la conduite des nouveaux projets au service du territoire et des habitants.

"Répondre aux besoins des ménages les plus fragiles"

Le Président
Jackie GOULET CLAISSE

Le Directeur Général
Philippe PLAT

Chiffres clés

Le patrimoine locatif



3 997

équivalent logements dont :

71% de collectifs

89% situés sur la Ville de Saumur

45% 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

54

bureaux et commerces

64

logements mis en service

Logements hors équivalence : 3 800

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

49% de locataires bénéficiaires APL

Ratios financiers



18 millions

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

Autofinancement d'exploitation :

994 000 euros

soit **6,6%** des loyers

Économie locale



22,3 millions

d'euros investis dans l'économie en 2022

Organisation



71 collaborateurs

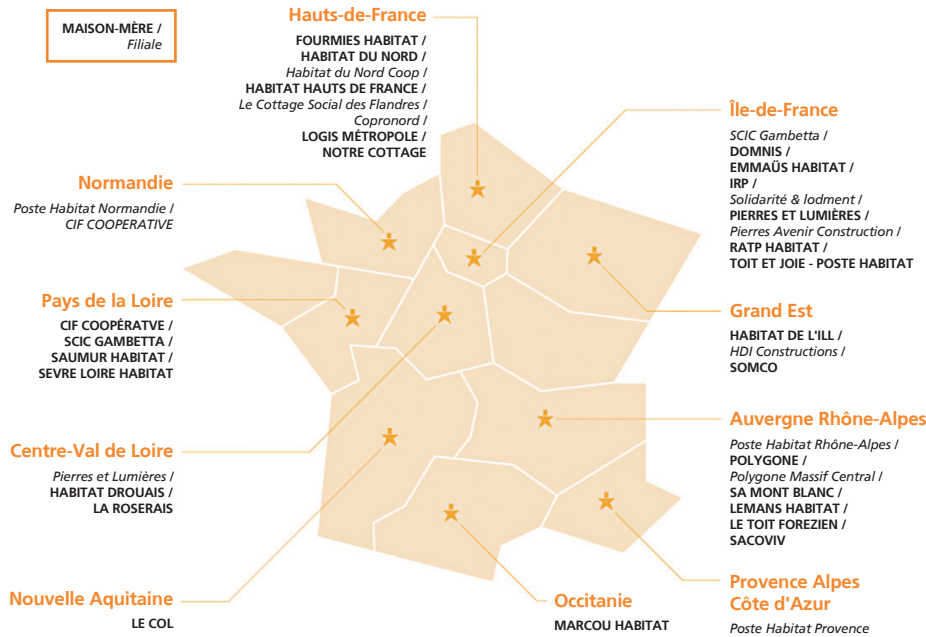
23 administrateurs bénévoles

Gouvernance

HABITAT RÉUNI, BÂTISSEURS DE COHÉSION SOCIALE

Les 26 entreprises HLM engagées dans la Société de Coordination Habitat Réuni représentent, avec leurs filiales, 36 organismes HLM (15 ESH, 15 coopératives, 5 OPH et 1 SEM).

Membre de
HABITAT RÉUNI
 La force du logement social



Désignation d'un nouveau Président

Le 18/10/2022, le Conseil d'Administration d'Habitat Réuni a élu M. Luc LEGRAS (Président de la Sté HLM Habitat du Nord) en qualité de Président du Groupe. Il succède à M. Pierre-René Lemas.

Les principaux dossiers mutualisés avec Habitat Réuni en 2022

- Fourniture de gaz,
- Diagnostics techniques obligatoires tant pour un bail d'habitation, commercial ou une vente,
- Partenariat d'indication avec ALTIMA pour proposer à nos locataires une assurance multirisques habitation à coût maîtrisé,
- Organisation de l'élection des représentants des locataires,
- Externalisation des enquêtes SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) et OPS (Occupation du Parc Social).

Pour l'année 2023, les consultations suivantes sont programmées :

- Optimisation des dégrèvements de T.F.P.B.,
- Optimisation des dépenses de téléphonie et informatique,
- Marché électricité.

Périmètre de compétences



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES INSTANCES DE DÉCISION

en 2022

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
- 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
- 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

- Arnaud BOUCHET (CAF), **nouvel administrateur en remplacement de Pascal LETORT**
- Joëlle DELAGARDE (UDAF)
- Jean-Christophe LOUVET (Action Logement)
- Paul NICOLAS (CFDT)
- Nadine SCULO (CGT)

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 orientations budgétaires 2023
- La politique des loyers 2023 avec une augmentation de 3%
- Le budget 2023
- L'évolution du coût des énergies

Le Bureau du Conseil d'Administration

Composition

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

en 2022

Principales décisions du bureau du Conseil d'Administration

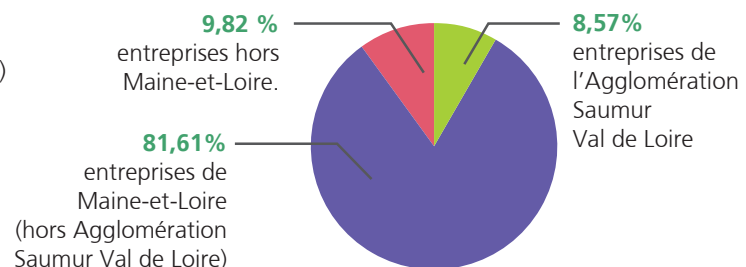
Le Bureau s'est réuni à 7 reprises. Les principales décisions concernent :

- L'achat de 25 logements auprès de Gambetta sur la commune de Montreuil Bellay
- L'approbation de programmes de construction et d'acquisition-amélioration sur l'agglomération
- L'approbation de petits travaux d'investissement
- La conclusion de contrats de prêts

LES COMMISSIONS

La Commission d'Appel d'Offres (CAO)

L'Office a conclu **82 marchés** pour un montant de **19,6 millions d'euros**.



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 **390** logements présentés, **386** logements ont été attribués par la CALEOL.

- **72%** auprès des nouveaux entrants et **28%** pour des mutations au sein de Saumur Habitat.
- **20%** en logements individuels et **80%** en logements collectifs

Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni 5 fois en 2022. Les principaux sujets évoqués :

- Label Quali'Hlm n°2 : Présentation du Plan d'actions et d'améliorations
- La régularisation des charges annuelles d'eau chaude
- La régularisation des charges générales annuelles 2021
- Les nouvelles provisions de charges générales 2022
- Le partenariat d'indication d'une assurance multi-risque habitation à coût maîtrisé pour nos locataires.
- Le bouclier tarifaire
- La régularisation des charges de chauffage 2021
- L'augmentation des provisions de charges de chauffage 2022

- Le bilan de l'enquête SLS 2022
- La politique des loyers 2023
- La résiliation du contrat multiservices et ses impacts sur les charges et le fonctionnement dès janvier 2023
- L'augmentation des charges de chauffage dès janvier 2023 liée à la hausse du bouclier tarifaire de 15%
- La Charte entre le Mouvement Hlm et les Associations de locataires

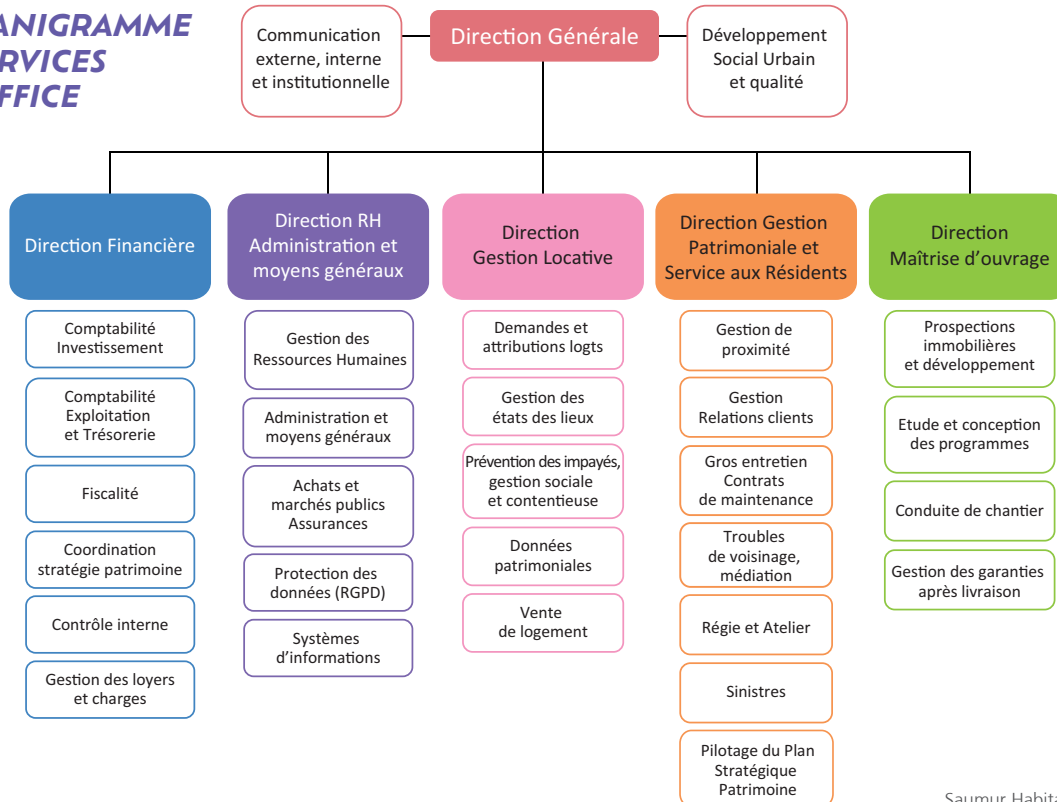
ÉLECTION REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Le 13 décembre 2022, avec un taux de participation de 15,8%, les locataires de Saumur Habitat ont élu Mme Chantal BERICH et Michel GOULU (CLCV-Consommation Logement Cadre de Vie), Mme Bernadette BUTY (AFOC-Association Force Ouvrière Consommateurs) et M. Antony LEQUEUX (CGL-Confédération Générale du Logement). Ces nouveaux représentants siégeront au Conseil d'Administration de Saumur Habitat et dans les instances de décision pour une durée de 4 ans. Ils sont appelés à se prononcer sur les grandes orientations de l'Office : le budget, les programmes d'investissement, les augmentations de loyers...



Michel GOULU, Béatrice GUILLON (administrateur), Jackie GOULET-CLAISSE (Président), Bernadette BUTY, Antony LEQUEUX, Philippe PLAT (Directeur Général)
 Absente sur la photo : Chantal BERICH

L'ORGANIGRAMME DES SERVICES DE L'OFFICE

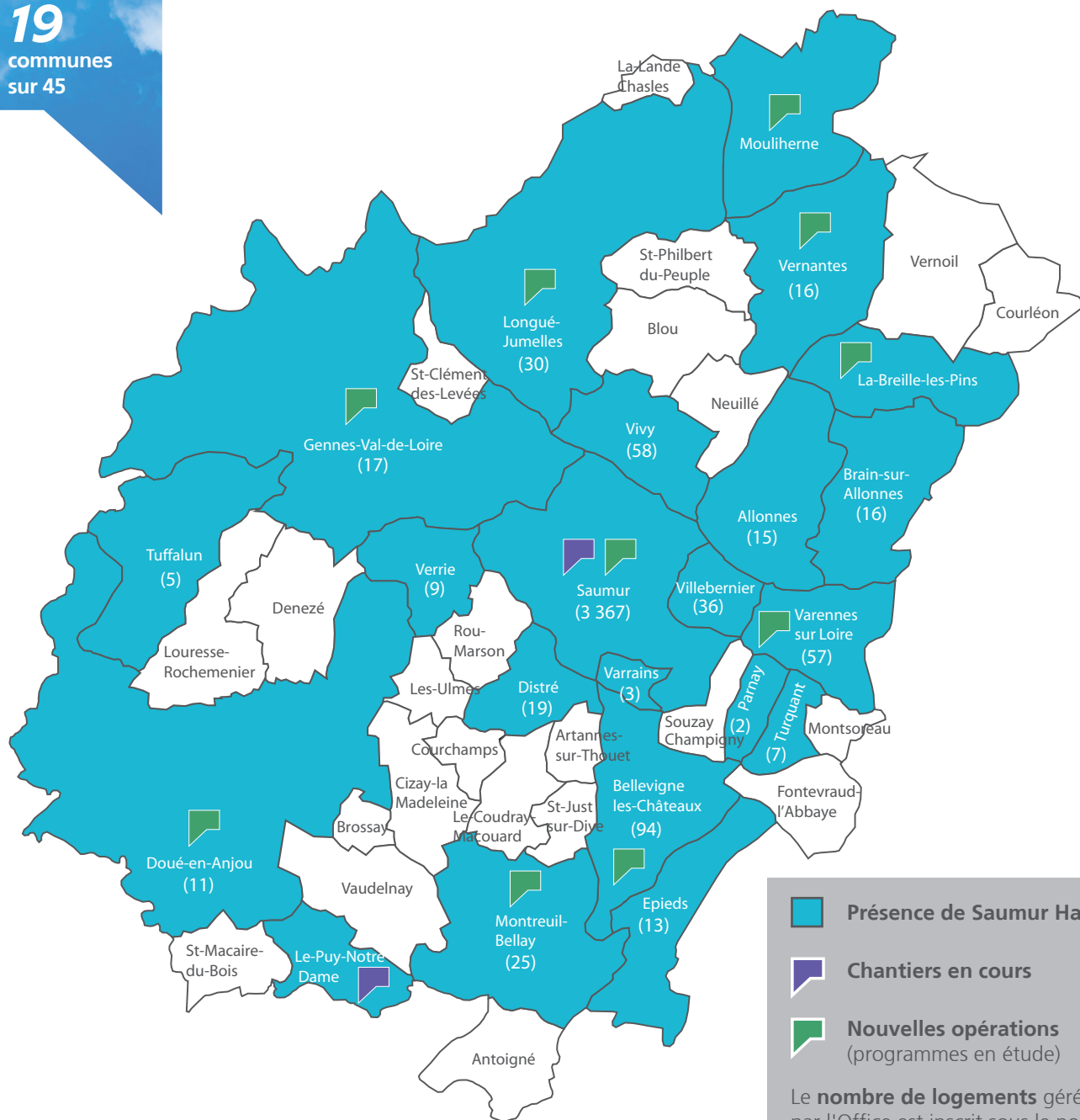


Ancrage territorial et stratégie patrimoniale

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

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

19
communes
sur 45



■ Présence de Saumur Habitat

■ Chantiers en cours

■ Nouvelles opérations
(programmes en étude)

Le nombre de logements gérés par l'Office est inscrit sous le nom de la commune.

LA PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Les livraisons

64
logements

Rachat patrimoine



25 logements à Montreuil-Bellay

Acquisition en Avril 2022
Ensemble composé de 19 logements
individuels et 1 bâtiment
de 6 logements collectifs
Coût d'achat : 1 317 000 €

Constructions



Rue de Noë à Distré

Construction de
2 logements individuels
Date livraison : 1^{er} trim 2022
**Coût de l'opération :
338 118 € TTC**

Clos Davy à Doué-en-Anjou (St-Georges-sur-Layon)

Construction
de 7 logements individuels
Date livraison : 04/2022
**Coût de l'opération :
1 067 460 € TTC**



Ilot du Moulin à Gennes

Construction VEFA
de 12 logements collectifs
Date livraison : 04/2022
**Coût de l'opération :
1 275 259 € TTC**



Docteur Assier à Longué-Jumelles

Acquisition-amélioration
de 3 logements individuels
Date livraison : 04/2022
**Coût de l'opération :
550 636 € TTC**



La Chanvrière à Villebernier

Acquisition-amélioration
de 4 logements individuels
Date livraison : 04/2022
**Coût de l'opération :
557 771 € TTC**

Penot à Saumur (Bagneux)

Démolition-reconstruction
de 12 logements intermédiaires
Date livraison : 11/2022
**Coût de l'opération :
1 654 736 € TTC**



Les programmes en cours de chantier

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

NATURE DES TRAVAUX	GROUPE CONCERNÉ	COMMUNES	NB DE LOGTS	TYPOLOGIE INDIV / COLL	FIN DES TRAVAUX
Acquisition amélioration	Rue des Écoles	Le-Puy-Notre-Dame	5	collectif	Oct 2023
Construction	VEFA Les Terrasse de La Loire	Saumur	7	collectif	Mai 2023
Construction	EHPAD Aubrières	Saumur	84 chambres	collectif	Juin 2023
Restructuration	Jehan Alain (202)	Saumur	4	collectif	Juin 2023
Restructuration	Dacier (Patenôtriers/Ménestrels)	Saumur	4	collectif	Juillet 2023
Construction	VEFA Le Hameau des Hautes Vignes	Saumur	30	collectif	Juillet 2023
Construction	EHPAD Croix Verte	Saumur	80 chambres 9 logements ADAPEI 14 logements étudiants	collectif	Août 2023
Restructuration	Gay Lussac	Saumur	10	Collectif	Déc 2023
Restructuration	Courtoison	Saumur	12	individuel	Déc 2023

Les programmes à l'étude

NATURE DES TRAVAUX	GROUPE CONCERNÉ	COMMUNES	NB DE LOGTS	TYPOLOGIE INDIV / COLL	DÉBUT DES TRAVAUX
Construction	Le Moutier (Les Plantes 2)	Bellevigne-les-Châteaux (St-Cyr-en-Bourg)	5	individuel	Juin 2024
Construction	Les Belles Caves	Bellevigne-les-Châteaux (Brézé)	14	individuel	Novembre 2024
Construction	Rue de la Croix	Gennes-Val-de-Loire (Les Rosiers sur Loire)	7	4 collectifs 3 individuels 1 commerce	Juillet 2023
Construction	VEFA Les Nivardières	Jumelles	16	individuel	Avril 2023
Aménagement	La Croix du Jubilé	La-Breille-les-Pins	5	individuel	Janvier 2025
Construction	Via Romesia - Rue de Loudun	Montreuil-Bellay	30	collectif	Février 2024
Acquisition amélioration	Clos St Germain	Mouliherne	6	4 collectifs 2 individuels	Juin 2023
Construction	VEFA Bournan	Saumur	24	intermédiaire	Non précisé
Acquisition amélioration	Rue des Fondis	Saumur	3	individuel	Février 2023
Acquisition amélioration	Rue Fardeau	Saumur	16	collectif	Mars 2023
Construction	Impasse du Petit Caporal	Saumur	1	individuel	Octobre 2023
Construction	Rue Gauthiot Lamy	Saumur	4	collectif	Octobre 2023
Construction	VEFA 56 Route de Rouen	Saumur	84	collectif	Sept 2023
Restructuration	Rue aux Loups	Saumur	51	collectif	Octobre 2023
Acquisition amélioration	Logements écoles des Violettes	Saumur	4	collectif	Déc 2023
Construction	VEFA Rue Flandres Dunkerque	Saumur	41	collectif et individuel	Janvier 2024
Construction	Ruettes des Dards	Bellevigne-les-Châteaux (St-Cyr-en-Bourg)	13	individuel	Avril 2024
Construction	Rue du Mouton	Saumur	20	collectif	Mai 2024
Construction	Vaulanglais - Tranche 1	Saumur	7	individuel	Février 2025
Construction	Rue Marceau	Saumur	33	collectif	Mars 2025
Acquisition amélioration	Ancienne école	Varennes-sur-Loire	6	collectif	Sept 2023
Construction	6 rue de Mouliherne	Vernantes	4	individuel	Mars 2023
Construction	19C rue de Mouliherne	Vernantes	7	individuel	Mars 2023

LES RÉHABILITATIONS DES LOGEMENTS EN 2022

Les livraisons

L'année 2022 a vu la livraison de 129 logements classés E ou F rénovés en étiquette énergétique C (voire B pour le programme Arbrissel).

Groupe concerné	Commune	Nb logts
W. Rousseau	Saumur	7
Arbrissel	Saumur	12
Roi René 1 et 2	Saumur	9
Violettes anciennes	Saumur	77
Chanzy	Saumur	5
Hameau des Maraichers	Allonnes	15
Roi René 3	Saumur	3
302 Clairefond	Saumur	1
TOTAL		129



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

Opération	Commune	Nb logts
Rue des Ecoles	Bellevigne-Les-Châteaux (Chacé)	5 logements collectifs passés en intermédiaire
Résidence Les Jardins	Bellevigne-Les-Châteaux (Chacé)	15 logements individuels étiquette E et F rénovés en étiquette B

Ces opérations bénéficient d'une subvention exceptionnelle de 10 000 € par logement.

Le NPNRU et les opérations dans le QPV

Dans le cadre du NPNRU, la réhabilitation de l'ensemble Gay Lussac a démarré en septembre 2022 suite à la désignation, en mars 2022, de l'entreprise SOGEA, lauréate de l'appel d'offre de conception-réalisation. En 2023, les réhabilitations des ensembles VP Brunel et Schweitzer (bât. K) suivront, ainsi que les démolitions de 3 immeubles (Gay Lussac (bât. B) et Schweitzer (bât. J et L)) qui laisseront leur place à de nouveaux projets bâtis ou paysagers réalisés par la Ville et l'agglomération de Saumur.

Dans le Quartier Prioritaire de la Ville, l'opération Jehan Alain est toujours en cours avec la livraison de 2 immeubles sur 4 réhabilités en 2022. La fin de chantier est prévue pour l'été 2023.



Autres réhabilitations :

Les études des futures réhabilitations ont été démarrées en 2022 :

Opération	Commune	Nb logts	Nature des travaux
Fontenoy	Saumur	46 logements	renovation des systèmes de chauffage et amélioration du confort notamment accompagnement au vieillissement en partenariat avec coordination autonomie
Champ Bertin 1 et 2	Varennes sur Loire	27 logements	renovation énergétique

ENJEUX ÉNERGÉTIQUES ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Vers des modes de chauffage plus vertueux

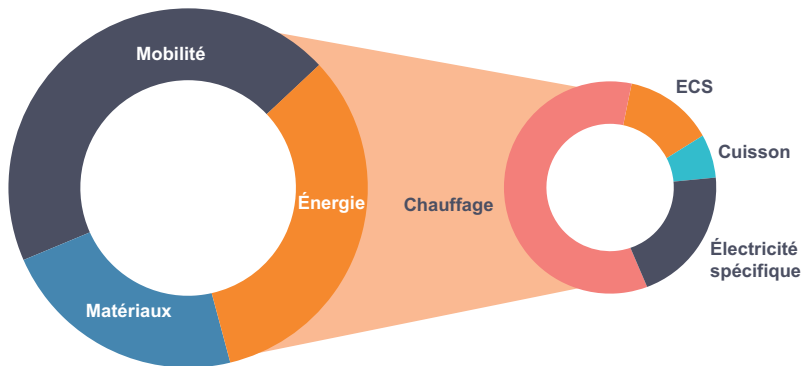
Face à l'augmentation du coût de l'énergie et l'impact sur les locataires, Saumur Habitat a souhaité réorienter sa stratégie énergétique sur des énergies plus décarbonées, autant sur l'offre nouvelle que la réhabilitation, et en choisissant des équipements plus performants.

L'Office inscrit également son développement dans la Stratégie Nationale Bas carbone qui vise à réduire par 2 les émissions de carbone en 2030, puis proche de 0 en 2050. Cela se traduit concrètement en maîtrise d'ouvrage, par le choix de projets avec des possibilités de mobilité durable, de matériaux à faible émission carbone et le choix d'énergies décarbonées.

Plusieurs possibilités existent pour l'énergie : réseau de chaleur urbain, géothermie, biomasse, eau chaude solaire... En 2022, des études concrètes ont été réalisées et certaines se sont également concrétisées :

- Transformation de la chaufferie 100% gaz en chaufferie mixte bois pellets/gaz (80/20%) de l'EHPAD Aubrières avec l'aide de l'ADEME. Cela représente 99T de CO₂ évité sur 20 ans.
- Etude de la géothermie en remplacement du chauffage gaz sur le projet de 10 rue de la Loire à Varennes sur Loire avec le SIEML (projet sans suite faute de financement suffisant).
- Etude systématique de l'installation de pompes à chaleur air/eau en remplacement des chaudières individuelles gaz : Rue des Ecoles (en option), Fondis, 56 Route de Rouen (en étude) et Fardeau.
- Raccordement au chauffage urbain du projet VEFA Flandres Dunkerque avec l'extension du réseau, Marceau et Rue du Mouton.

Répartition de l'empreinte carbone type d'un bâtiment



Sources : OID BPE 2018 pour la répartition 3 postes.
CEREN, 2020 pour la répartition des consommations énergétiques par usage.



Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE

Certificats d'Économie d'Énergie (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^{er} 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.

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

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE DU DPE

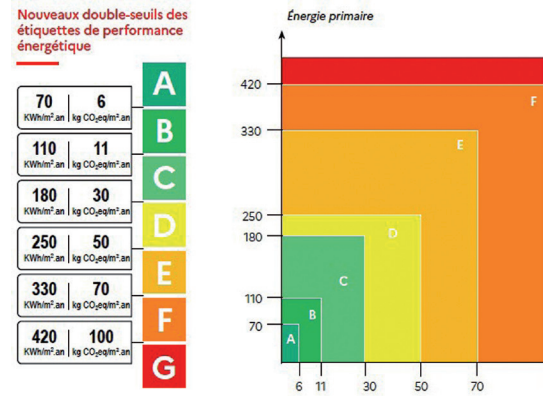
Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) est devenu opposable.

La méthode de calcul du DPE a été remodelée, ainsi que son contenu. L'ancienne méthode de calcul, dite « sur facture », pour le chauffage collectif et les constructions datant d'avant 1949, n'existe plus pour les maisons et appartements.

Seule la méthode des 3 CL-DPE, appelée également méthode conventionnelle, qui se base sur une analyse poussée du bâtiment, est conservée.

L'étiquette énergie est calculée avec les taux d'émission de gaz à effet de serre et l'estimation de la consommation énergétique devient plus lisible.

	2020	2021	2022	
	%	%	%	Nb logts ancienne méthode / Nb logts nouvelle méthode
A	3,9%	4,5%	4,5%	164 / 7
B	13,3%	13,6%	13,9%	504 / 21
C	37,8%	38,5%	38,9%	1 381 / 93
D	30,7%	24,5%	26,1%	885 / 101
E	9%	14,0%	13,9%	501 / 25
F	5,2%	4,8%	2,5%	93 / 4
G	0,1%	0,1%	0,2%	5 / 1



On constate un recul du nombre de logements classés F en 2022 en raison des réhabilitations opérées notamment sur l'ensemble immobilier « Les Violettes Anciennes ».

Les logements classés E, F et G sur la nouvelle méthode de DPE concernent les ensembles immobiliers de Montreuil-Bellay rachetés à notre associé GAMBETTA en 2022.

L'ensemble des logements classés E, F et G a été intégré dans notre PSP (Plan Stratégique Patrimonial) 2020-2030, en vue d'une réhabilitation énergétique.

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 :
9 opérations en cours (études ou travaux),
soit 228 logements

- Rue du Mouton, Fardeau, Fondis, Terrasses de la Loire, Croix Verte, Courtoison, Rue Fourier, Rue Marceau et Ecole des Violettes

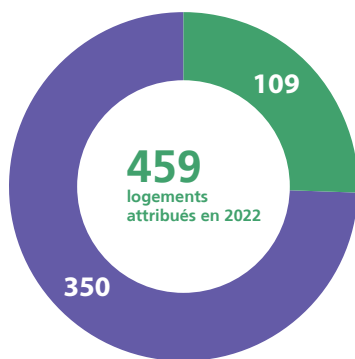
Autres communes :
2 opérations en chantier,
représentant 23 logements :

- Gennevilliers (Les-Rosiers-sur-Loire) : Rue de la Croix
- Longué-Jumelles : les Nivardières



LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

Les attributions satisfaites en 2022 (demandes initiales et mutations)



■ Attributions initiales
■ Mutations, dont 80 (73%) dans le cadre du relogement NPNRU

Attributions réservataire Action Logement Service :

Saumur Habitat a attribué **42** logements à des candidats dont les entreprises cotisent à Action Logement Service comprenant 21 attributions labélisées Contingent Préfectoral.

Attributions réservataire Ministère de la Défense :

Saumur Habitat a attribué 4 logements à des militaires dépendant du Ministère de la Défense.

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 2022, les objectifs réalisés se déclinent ainsi :

- **CP1 : DALO 100%** des dossiers labélisés. Saumur Habitat a réalisé l'objectif à 100% (4 attributions).
- **CP2 : Objectif collectif à l'ensemble des bailleurs du 49 :**
 - Bénéficiaire de la Protection Internationale (BPI) : entre 130 et 215 attributions. *Saumur Habitat a réalisé 18 attributions.*
 - Les sortants d'hébergement (SH) : entre 197 et 263 attributions. *Saumur Habitat a réalisé 15 attributions.*
 - Les victimes de violence (VV) : 100 % de dossiers labélisés. *Saumur Habitat a réalisé 14 attributions.*
 - Parcours et situations spécifiques (PSS) : pas d'objectif car année expérimentale. *Saumur Habitat a réalisé 1 attribution.*
- **CP3 : Objectif individuel 69 attributions** *Saumur Habitat a réalisé 17 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 161 attributions (uniquement demandeurs externes).

Saumur Habitat a ainsi attribué 230 logements à des demandeurs contingentés sur un total de 459 logements attribués, représentant 50 % des attributions totales (459) sur l'ensemble du patrimoine.

Attributions en fonction des ressources des quartiles

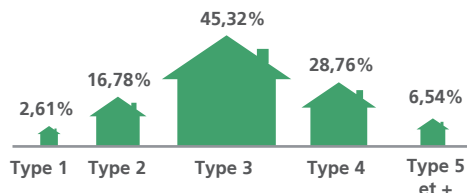
Dans le cadre de la CIET de Saumur Val de Loire signée le 30/11/2017, des objectifs d'attributions ont été fixés pour favoriser les rééquilibrages territoriaux à travers un objectif de mixité sociale défini par les ressources (quartiles). Pour l'année 2022, les objectifs sont :

- **27% des attributions HORS QPV** pour les ménages ayant des ressources du 1^{er} quartile (seuil du 1^{er} quartile : 8 960 € (année 2022)).
- **50% des attributions en QPV** pour les ménages ayant des ressources des quartiles 2,3 et 4 sur une durée de 5 ans.

Saumur Habitat a réalisé **30,2%** d'attributions HORS QPV pour les ménages ayant des ressources du 1^{er} quartile et **58,9%** en QPV pour les ménages ayant des ressources des quartiles 2,3 et 4

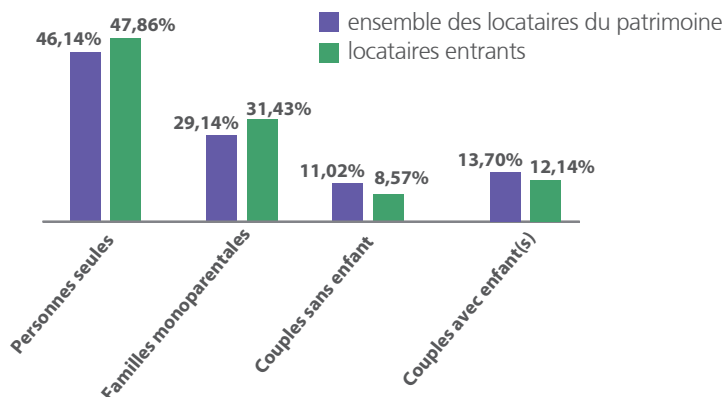
Typologie de logement attribué

Les attributions pour les types 1 restent identiques aux années précédentes. Celles des types 2 sont en hausse et s'expliquent en partie par le relogement des ménages dans le cadre du NPNRU2. Alors que la tendance pour les types 3 est en légère baisse (-1.28% en 2021), les attributions restent identiques sur les types 4 et 5.

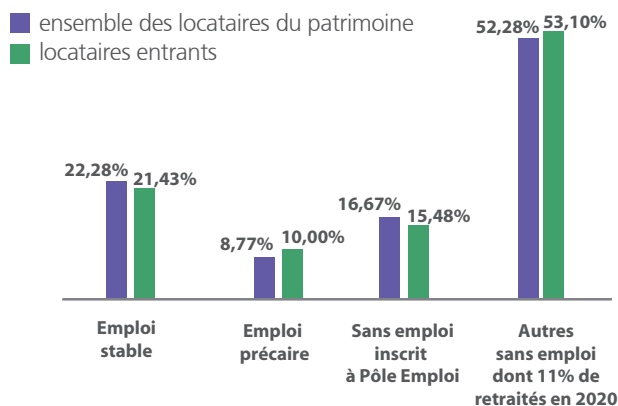


ACCÈS AU LOGEMENT

La situation familiale des nouveaux locataires



La situation professionnelle du locataire entrant

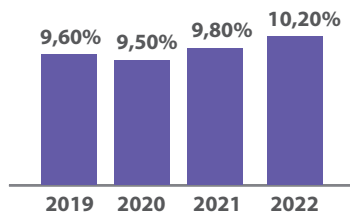


LA ROTATION DES LOCATAIRES

De 2019 à 2021, le nombre de départs des ménages reste dans l'ensemble constant. En 2022, l'augmentation du taux de rotation (+0,4% par rapport à 2021) s'explique par le relogement des ménages dans le cadre du NPNRU2.

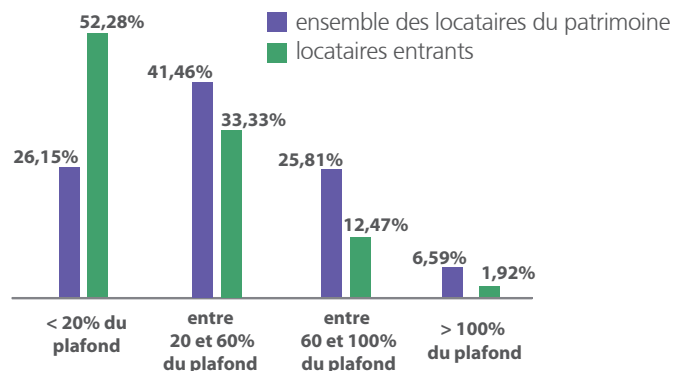
- 6% de la rotation est réalisée en QPV (Hauts Quartiers, Chemin Vert, Violettes et Vigneau).
- 4,2% sur le reste du patrimoine.

Évolution du taux de rotation de 2019 à 2022



Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Les ressources du locataire entrant



Le plafond de ressources 2022 (100%) équivaut à un salaire net de 1 957 € pour une personne seule et de 3 795 € pour un couple avec deux enfants.

La paupérisation des nouveaux locataires augmente par rapport à l'occupation actuelle :

- La part des emplois stables est en légère baisse de 1% entre 2022.
- La part des emplois précaires augmente de 1,42 %.

Le niveau des ressources des nouveaux locataires se dégrade par rapport à l'occupation actuelle :

- 86% des attributions concernent des foyers disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds Hlm, soit 1 174 € net/mois pour une personne seule.
- 33% 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.

LE RELOGEMENT

En 2022, 71 ménages ont été relogés dans le patrimoine de Saumur Habitat, dont 18 relogements provisoires à Gay Lussac (en attente de la livraison du bâtiment A en cours de travaux). Le patrimoine concerné par le relogement des ménages dans le cadre du NPNRU2 :

- Aux Hauts Quartiers : les 4 tours Jehan Alain.
- Sur le quartier du Chemin Vert : Gay Lussac, Victor Pierre Brunel, 161/179 rue du Docteur Schweitzer et 109/125 rue du Docteur Schweitzer.

Accompagnement social

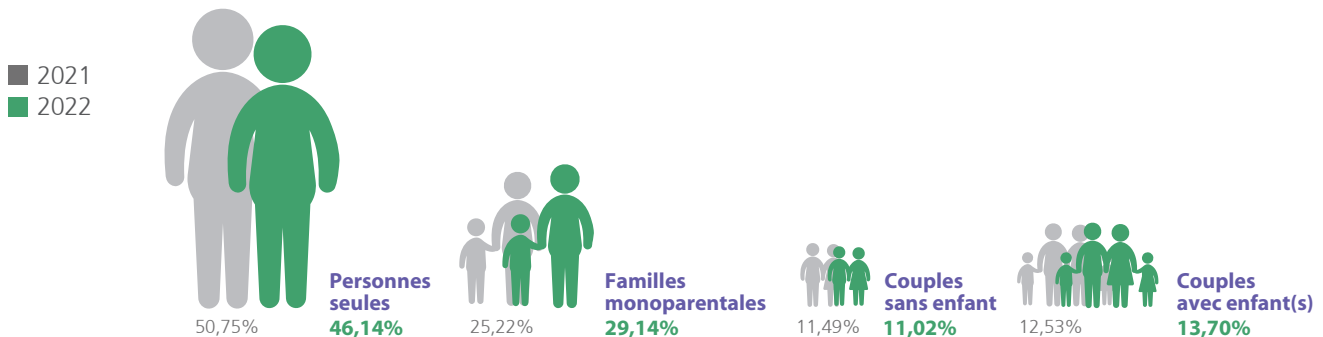
Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de l'émission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Loger et accompagner les publics éprouvant des difficultés sociales et économiques

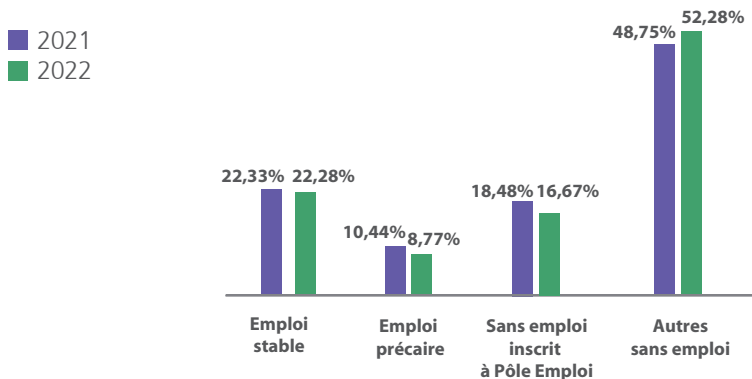
L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE MAINTIEN AU LOGEMENT

Au 31/12/2022 : Situation du locataire principal du logement excepté les locataires étudiants et les associations.

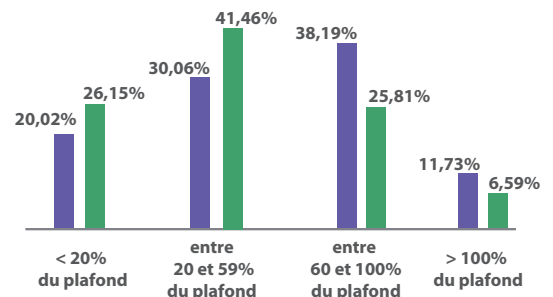
La situation familiale sur l'ensemble du parc



La situation professionnelle du locataire



Les ressources



Sur l'ensemble du patrimoine, la situation professionnelle des locataires est quasi-identique mais le niveau des ressources s'appauvrit :

La part des emplois stables et ceux inscrits à pôle emploi reste identique entre 2021 et 2022.

Le niveau des sans-emploi augmente de + 3.53%.

Les ressources des locataires entre 60 et 100% des plafonds ont diminué de 12.38 % par rapport à 2021. Les plafonds de ressources entre 0 et 60% (68 %) sont en augmentation de + 18 points par rapport à 2021 (50%).

Le surendettement

12 ménages ont déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France en 2022 et 18 ménages ont été orientés vers une procédure de rétablissement personnelle (PRP) pour un montant total d'abandon de créances de 86 306 €.

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

22 familles ont bénéficié d'une aide financière pour payer leur loyer. Montant total de l'aide : 17 702 €.

Les demandes d'aides directement instruites par Saumur Habitat :

- Caisse de retraite : 6 ménages ont bénéficié d'une aide pour 4 211 €
- FSL Conseillère ESF : 1 famille a bénéficié d'une aide pour 770 €

Les plans d'apurement

290 plans d'apurement, comprenant les plans amiables, les plans de surendettement et les plans accordés par jugement, ont été signés en 2022.

La prévention des expulsions

En 2022, la Commission de Prévention des Expulsions et la CCAPEX ont étudié 104 dossiers de locataires en situation d'impayés. Parmi eux, 32 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** : 3 mutations économiques réalisées (ont fait l'objet d'un accompagnement social avec la nécessité de réaliser des demandes d'aide FSL et une demande d'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement).

- **Lors de l'attribution du logement** : 4 suivis sociaux de locataires pour lesquels la CALEOL a estimé la nécessité d'un accompagnement conditionnant l'attribution du logement.

- **20 situations de locataires en impayés ont nécessité de réaliser une analyse budgétaire**, un suivi en partenariat avec les travailleurs sociaux de la CAF, MDS ainsi qu'une demande d'aide financière pour apurer la dette ;

- **2 demandes d'aide FSL maintien** réalisées à titre exceptionnel par l'Office ;

- **212 locataires entrants suivis** à la demande des conseillères clientèles sur une durée moyenne de 3 à 6 mois.

Des procédures contentieuses ont également été engagées :

- **127 commandements de payer** (délivrés par huissier).
- **70 déclarations de créances** au Greffe du Tribunal en 2022 pour recouvrer des dettes médianes comprises entre 3 et 5 termes non soldés auprès de locataires débiteurs présents.
- **34 assignations**
- **14 jugements d'expulsion**
- **12 expulsions** effectives (réalisées avec le concours de la force publique).

ACCUEIL DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Au 31.12.2022, dans le cadre des différents dispositifs d'hébergement (CADA, DIHAL, CHRS, Habitat Môme, logement temporaire (ALT), TEMPO, IML, CPH, SAS d'urgence Ukrainiens...), Saumur Habitat loue **164 logements** répartis entre 11 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, Resto du Cœur et ALAHMI) sur l'ensemble de son patrimoine, dont 3 baux glissants avec Habitat Solidarité.

CLAUSES D'INSERTION PAR L'ÉCONOMIQUE

Avec près de 38 000 heures de travail en insertion, dont 24 000 heures (63 %) par AIE Développement, durant l'année 2022, Saumur Habitat est l'un des principal pourvoyeur de travail en insertion sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

75 personnes éloignées du marché du travail ont ainsi œuvré pour les 14 opérations concernées par ce dispositif.

Modernisation du patrimoine au service des habitants

Accusé de réception en préfecture
049-27100026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 17/05/2023
Date de réception en préfecture : 11/05/2023

L'ENTRETIEN COURANT ET LE TRAITEMENT DES DEMANDES DES LOCATAIRES

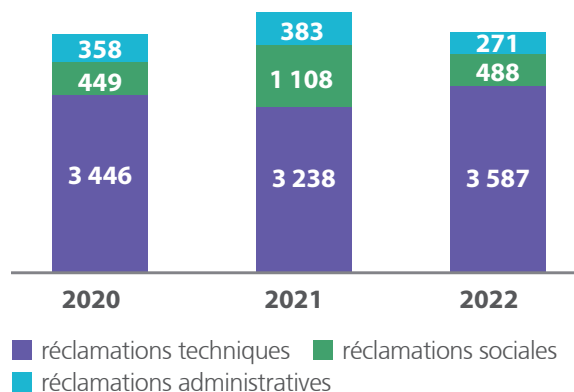
L'équipe de Gestion Patrimoniale et Services aux Résidents de Saumur Habitat assure l'entretien courant du patrimoine par :

- 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 et de maintenance 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 2022, pour assurer l'entretien, la sécurité et la qualité de son patrimoine, Saumur Habitat a enregistré, suivi et traité plus de **4 300 interventions (- 8 % par rapport à 2021)** :

- Demandes d'interventions techniques : 3 587 (+ 11 % par rapport à 2021)
- Demandes d'interventions sociales : 488 (- 56 % par rapport à 2021)
- Demandes administratives : 271

Évolution des réclamations



(- 29 % par rapport à 2021)

Parmi ces 4 300 interventions, 79% ont pour origine une demande de locataire et 21% ont une autre origine (Agent SH, prestataire, élu...)

Pour répondre à ces demandes techniques, **2 000 interventions** ont été réalisées : **37%** par la régie de l'Office et **63%** par des entreprises locales.

GROS ENTRETIEN ET AMÉLIORATIONS



Un parking flambant neuf à La Sagesse

Suite à une demande des locataires de l'impasse de La Sagesse qui regrettaient les difficultés de stationnement, Saumur Habitat a réalisé un parking de 15 places. Cet ouvrage a été pensé pour limiter le plus possible son impact écologique et économique. 5 lampadaires solaires, fabriqués en Anjou par l'entreprise Novéa Energies, ont été installés sur la voie et le parking de l'impasse. L'énergie est générée par le soleil via le panneau solaire, puis est stockée dans la batterie située en haut du mât, pour pouvoir éclairer la nuit.

Il n'y a donc pas de facture d'électricité.

Ces équipements impactent peu la biodiversité environnante grâce à une température de couleur plus orangée. Les lampadaires sont en veille tout au long de la nuit et s'allument uniquement s'ils détectent une présence. La détection étant communicante, les 5 lampadaires s'allument pour sécuriser la zone pendant 45 secondes.

Par ailleurs, les travaux d'aménagement des 66 mètres linéaires de clôtures ont été réalisés par l'équipe Espaces Verts de Saumur Habitat.

Plan d'amélioration des ascenseurs

Depuis plusieurs années, Saumur Habitat a mis en place un plan pluriannuel de travaux d'amélioration de nos ascenseurs afin de garantir un maintien de performance de nos équipements.

En 2022, les travaux ont concerné les 3 ascenseurs des tours situées rue Maurice Langlet. Ces installations ont été mises en service en 1975 et ont connu

différents travaux de mise en conformité et d'amélioration. Cependant, la motorisation d'origine attestait de milliers d'heures de fonctionnement et les portes de cabines présentaient un état de vétusté nécessitant une modernisation. Le groupe motoréducteur et les câbles de traction ont été remplacés et de nouvelles portes de cabines ont été installées.

Travaux sur les balcons de la rue Marceau

Une fragilité des balcons et des garde-corps de l'immeuble 128 rue Marceau à Saumur a été repérée. En 2022, une étude de structure a été réalisée par le bureau d'étude STBAT et l'équipe de maîtrise d'œuvre Fabrice HUBERT a étudié et proposé différentes solutions techniques. Il a été décidé de retenir la solution d'allègement structurelle des balcons : les garde-corps et brise-vue en béton seront découpés et

remplacés par des garde-corps et brise-vue métallique. En complément, une reprise de l'ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur), de la chape et des nez de balcons sera réalisée. Les travaux d'un montant de 350k€ concernent les balcons des façades avant et arrière des 24 logements du bâtiment. Les travaux s'achèveront à la fin du 1^{er} semestre 2023.

ÉVOLUTION DES MARCHÉS D'ENTRETIEN

Nos marchés communs avec Habitat Réuni

Les diagnostics réglementaires

Le premier marché commun avec HABITAT RÉUNI est effectif depuis le début de l'année 2022.

Il concerne les diagnostics techniques obligatoires tant pour un bail d'habitation, commercial ou un bien mis en vente. Ces diagnostics visent à informer le locataire ou l'acquéreur sur certains aspects du logement qu'il projette de louer ou d'acheter. Le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, l'état des risques et des pollutions et le diagnostic bruit constituent le dossier des diagnostics techniques remis à chaque nouveau locataire.

L'accord-cadre a été attribué à l'entreprise EX'IM ELIBAT pour une durée de 4 ans.

L'achat de gaz

Saumur Habitat a adhéré, avec 5 autres associés, au groupement d'achat de gaz piloté par HABITAT REUNI en 2022. L'accord-cadre a été attribué à 4 entreprises : EDF, ENGIE, GAZ DE BORDEAUX et TotalEnergies. Le 1^{er} marché subséquent notifié à ENGIE a pris effet au 1^{er} juillet 2022 pour une durée de 2 ans. Le contexte énergétique 2022 a amené Saumur Habitat à étudier la forme de prix la plus adaptée. L'offre « clic » a été

retenue pour ce marché. Un prix « clic » permet de fixer son prix au moment souhaité, en plusieurs fois si nécessaire. Le bureau d'étude MTAIR accompagne HABITAT REUNI sur ce dossier et a permis de fixer le prix d'achat du gaz en deux fois au mois de juillet 2022 pour l'année 2023 à 125,69€ HT/MWh.

Renouvellement de marchés

Accord-cadre tous corps d'état

SAUMUR HABITAT a renouvelé son marché tous corps d'état décomposé en 3 lots :

- Lot 1 : ELECTRICITE Courant faible attribué à l'entreprise TAMARA
- Lot 2 : ELECTRICITE Courant fort attribué à l'entreprise SDEL ENERGIS
- Lot 3 : COUVERTURE attribué à l'entreprise LES COUVERTURES LOPEZ

L'accord-cadre a pris effet au 1^{er} janvier 2022 pour une durée de 4 ans. Chaque lot comporte un bordereau de prix unitaires sur la base duquel des bons de commandes sont transmis aux entreprises. Les interventions concernent les grosses réparations en logements et parties communes.

Maintenance des ascenseurs et EPMR - Maintenance des portes automatiques de garage

Le parc immobilier de Saumur Habitat compte 53 ascenseurs, 12 élévateurs pour personnes à mobilité réduite (EPMR) présents notamment en extérieur pour permettre l'accessibilité des halls de certains bâtiments, 47 ferme portes automatiques installés sur les portes de halls et 62 porte de garages collectifs automatiques.

Les deux accords-cadres composites ont pris effet au 1^{er} octobre 2022 pour une durée de 4 ans et attribués à :

- TK ELEVATOR pour les ascenseurs et EPMR.
- AF MAINTENANCE pour les ferme portes et portes de garages collectifs automatiques.

Ces accords-cadres correspondent pour partie à un marché ordinaire et pour partie à un accord-cadre à bons de commande :

La partie « marché ordinaire » concerne les prestations de maintenance des ascenseurs et EPMR.

La partie « accord-cadre à bons de commande » concerne les prestations ponctuelles de réparation et les travaux de modernisation.

Engagé dans sa démarche de qualité de service, Saumur Habitat a intégré à ces marchés une obligation de résultat, l'objectif étant de :

- Maintenir de façon constante le niveau de performance des matériels ou équipements.
- Assurer leur disponibilité permanente.

FIN DU MARCHÉ MULTISERVICES

L'entreprise Proxiserve a assuré depuis juillet 2019 l'entretien et les réparations multiservices sur le patrimoine : VMC, serrurerie, menuiserie, électricité, robinetterie, plomberie. Malgré le suivi des équipes de Saumur Habitat et les mises en garde, les défaillances majeures de l'entreprise ont fortement impacté la qualité de service promise aux locataires.

Il a été décidé de résilier le marché au 31 décembre 2022. Les prestations d'entretien et de dépannage des VMC ont été confiées à l'entreprise ENGIE HOME SERVICES, prestataire du marché de maintenance des équipements de production de chauffage et d'ECS. Pour les autres corps d'état, le décret réparations locatives s'appliquera. **Saumur Habitat accompagnera ses locataires sur les réparations à leur charge. un accord cadre sur les corps d'état plomberie, menuiserie et serrurerie sera mis en place au 1^{er} semestre 2023.**

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de publication : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

ADAPTABILITE DU PATRIMOINE EN LIEN AVEC LE HANDICAP OU LE VIEILLISSEMENT (SALLE DE BAIN)

Depuis de nombreuses années, Saumur Habitat accompagne la démarche de ses locataires souhaitant rester dans leur logement malgré des difficultés de mobilité dues au vieillissement ou à un handicap. À cet égard, sur une demande écrite, Saumur Habitat étudie et réalise différents travaux d'aménagements permettant ce maintien à domicile.



Quelques chiffres clés :

- **66%** des demandes concernent l'aménagement de salles de bain.
- **18%** des demandes concernent la motorisation des volets roulants.
- **16%** des demandes concernent l'accessibilité du logement par la pose d'une main courante.
- En 2022, **79 familles** ont bénéficié de travaux d'adaptation pour un montant de près de 275 000 €.

ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES SUITE AUX AMÉNAGEMENTS DE SALLES DE BAIN



En 2022, 55 logements ont bénéficié de travaux d'accessibilité. Les locataires ayant bénéficié de ces travaux ont été enquêtés sur leur satisfaction :

- **86%** sont satisfaits du résultat des travaux d'accessibilité réalisés.
- **97%** sont satisfaits du déroulement du chantier.
- **100%** sont satisfaits sur les relations avec Saumur Habitat et l'entreprise prestataire.

Les locataires insatisfaits seront recontactés et/ou visités par le chargé de travaux.

Saumur Habitat réalise des travaux d'aménagement et d'accessibilité liés au vieillissement ou au handicap dans les logements, sur simple demande écrite.

Plan qualité et enquête de satisfaction triennale

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-2022-230509-CA-2023-09-DE
Date de publication : 11/05/2023
Date de réception en préfecture : 11/05/2023

LE 2^{ÈME} CYCLE DE LABELLISATION QUALI'HLM® ET L'ENGAGEMENT DANS LA MENTION SPÉCIALE « ACCOMPAGNEMENT AU VIEILLISSEMENT » :

Après examen de son nouveau plan d'actions Qualité par le Jury du Comité Labellisation Quali'Hlm le 14 mars 2022, Saumur Habitat a obtenu le Renouvellement du Label Quali'Hlm® jusqu'au 14/03/2025.

De plus, Saumur Habitat s'est engagé sur la mention spéciale « accompagnement au Vieillessement » du label Quali'Hlm®. Sur la base du plan d'actions spécifique « Accompagnement au Vieillessement des locataires », le Comité de Labellisation du 14 mars 2022 atteste que Saumur Habitat est admissible à la Mention spéciale jusqu'au 14 mars 2023 où un audit de mise en œuvre devra être réalisé.

Les actions d' « Accompagnement au Vieillessement des locataires » de Saumur Habitat engagées en 2022 :

- Former les collaborateurs à l'accompagnement au vieillissement.
- Adapter nos programmes de réhabilitation et constructions neuves.
- Développer les adaptations de logements au vieillissement en cours de bail.
- Enquêter les locataires de + de 65 ans sur leurs besoins.
- Recenser les logements seniors, PMR et handicapés du patrimoine.
- Développer la communication sur nos actions d'accompagnement aux vieillissement.



LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION TRIENNALE 2022 AUPRÈS DES LOCATAIRES

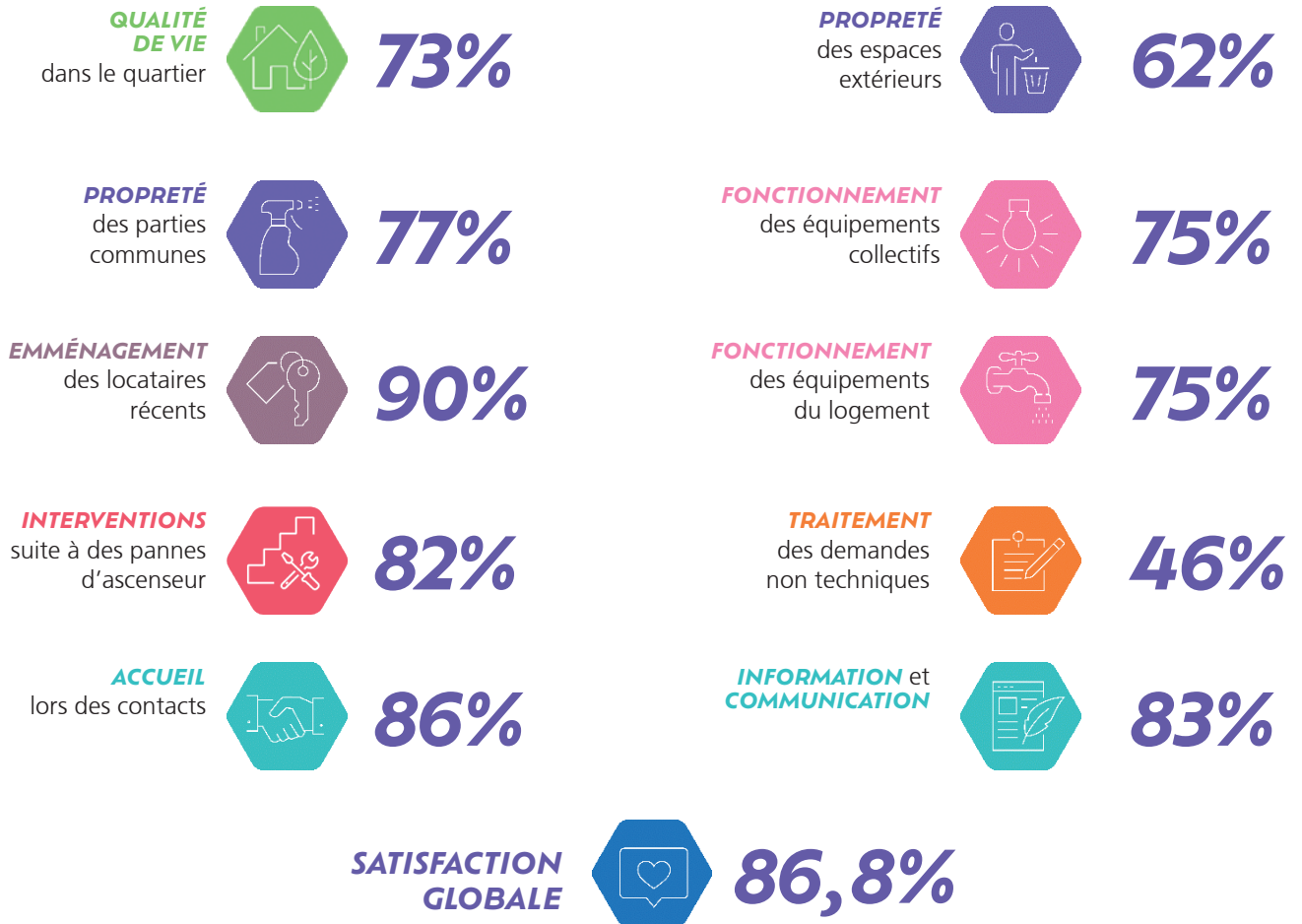
Pour améliorer en continu sa qualité de service rendu aux locataires, Saumur Habitat mesure par l'intermédiaire de l'enquête de satisfaction triennale, le ressenti des locataires autour des enjeux portant sur la relation au bailleur, leur usage quotidien du logement mais aussi leur perception de l'environnement du logement.

L'enquête de satisfaction réalisée par le prestataire Règle de 3, s'est déroulée en juillet 2022. Elle a été réalisée sur la base d'un échantillon représentatif de 380 locataires.



Un bon niveau de satisfaction malgré une année 2022 particulière, compte tenu des crises sanitaire et énergétique.

LES RÉSULTATS : LA SATISFACTION PAR THÈME



La plupart des indicateurs sont favorables : les conditions de logement, le sentiment de bien-être dans le logement et ses abords, le fonctionnement des équipements, l'emménagement, la dimension relationnelle... Malgré tout, Saumur Habitat s'engage à poursuivre ses efforts en permanence. Plusieurs actions sont prévues en ce sens.

Des efforts à poursuivre dans la gestion des demandes des locataires :

Les locataires de Saumur Habitat soulignent la qualité des contacts avec leur bailleur : 86% sont satisfaits de l'accueil lors des contacts et 83% sont satisfaits de l'information et de la communication. Néanmoins, le traitement des demandes techniques et non techniques est un point d'attention. Afin d'apporter des solutions concrètes rapides et

de faciliter les démarches, Saumur Habitat développe un nouvel outil de gestion de la relation client adapté au métier de ses agents de proximité. Cet outil digital, continuera à s'articuler avec une relation de proximité et une présence forte sur le terrain.

L'Office a pris la mesure des attentes de ses locataires et va tout mettre en œuvre pour améliorer la qualité du service rendu sur les thématiques suivantes :

- le traitement des demandes d'interventions techniques
- les délais d'intervention des entreprises,
- la facilité à nous joindre par téléphone,
- la propreté des espaces extérieurs - dont Saumur Habitat est propriétaire.

Finances et ratios de gestion

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

CHIFFRE D'AFFAIRE / RÉSULTATS / AUTOFINANCEMENT

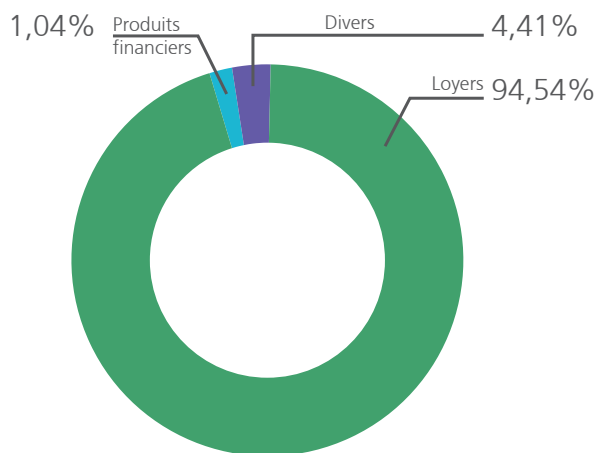
Le chiffre
d'affaire 2022
est de
18 316 986 €

Le Chiffre d'Affaires est légèrement en baisse par rapport à 2021 (-0.25%).

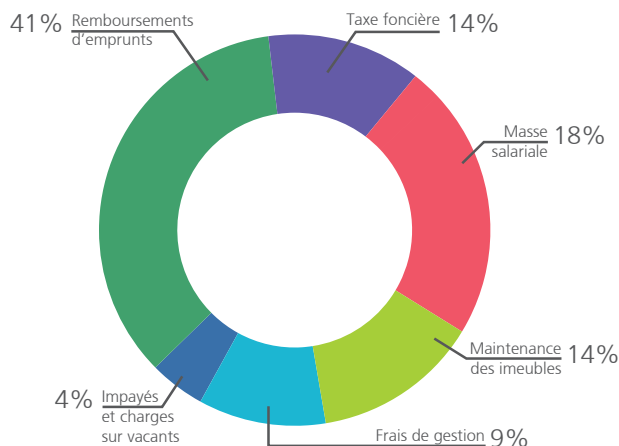
Cette tendance s'explique par la faible augmentation des recettes de loyer sur 2022, affaiblie par la baisse de la récupération de charges locatives.

L'EXPLOITATION COURANTE

- Les recettes d'exploitation courante : **15,9 millions €**
Les loyers représentent **94,54%** des recettes de l'Office soit **15,03 millions d'euros**



- Les charges d'exploitation courante : **14,09 millions d'euros**



- L'autofinancement de l'exploitation courante

EN 2022	EN 2021
994 K€**	1 837 K€*
6,6% des loyers	12,3% des loyers
249 € par logement	462 € par logement

- Résultat de l'exercice 2022

1 270 505 €

*Chiffre définitif.
**Ce chiffre est une évaluation du résultat à la date d'édition du rapport et est susceptible d'évoluer à la marge.

IMPAYÉS



Le taux d'impayés sur les loyers et charges quittancés en 2022 est de **2,39%**, soit 436 K€ (requêté au 31 mars 2023), contre 3,51% soit 455 K€ pour l'année 2021.

LOYER MÉDIAN



Le loyer médian de Saumur Habitat est de **349,28 €**. À titre de comparaison, le **loyer médian national** des organismes HLM de même catégorie (zone 3) est de **342,43 €** (données DIS Financier 2021 + 0,42% d'augmentation des loyers).

CHARGES LOCATIVES



Les dépenses de charges annuelles en 2022 représentent **1,85 M€** pour l'ensemble du patrimoine, soit 487,63 € par logement/an.

VACANCE DE LOGEMENTS

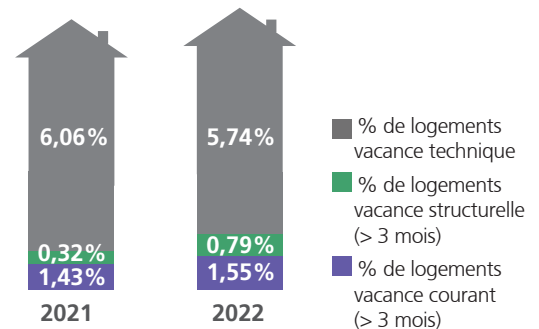
En 2022, le **taux de vacance est de 8,23%**, soit 307 logements répartis comme suit :

- 218 logements en vacance technique, dont 204 en restructuration-démolition,
- 30 logements en vacance structurelle,
- 59 logements en vacance courante..

Le taux de vacance commerciale (courante et structurelle) est plus élevé qu'en 2021 (1,75% en 2021 contre 2,34% en 2022) et s'explique en partie par les logements réservés sur l'ensemble du patrimoine pour le relogement lié au NPNRU 2.

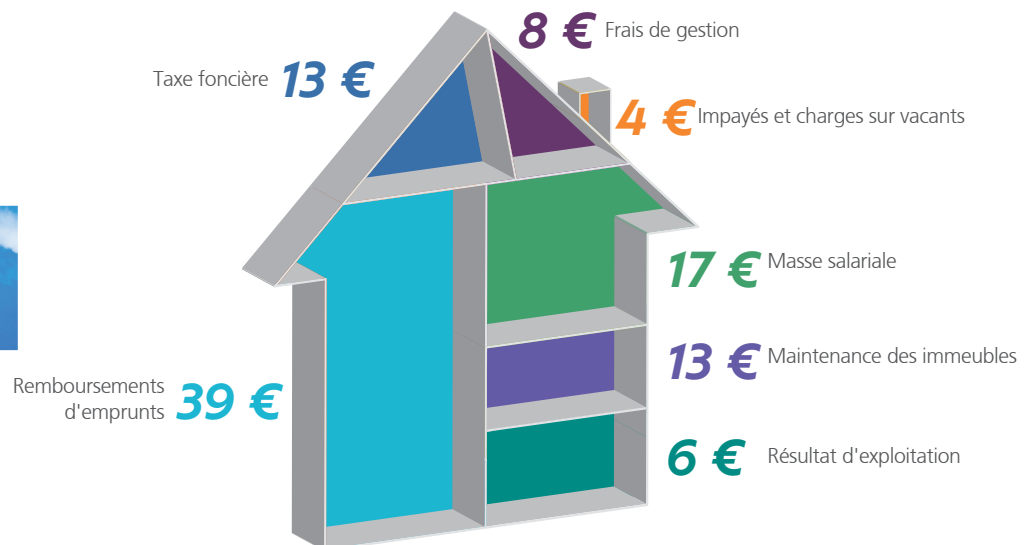
La vacance technique est liée principalement aux 5 programmes suivants : Courtoison, 4 tours Jehan Alain, Gay Lussac, 161-179 Schweitzer, 109-125 Schweitzer, VP Brunel (en attente de réhabilitation-restructuration).

Le reste concerne les logements en cours de travaux nécessitant une immobilisation de plus de 3 mois et les procédures de décès des locataires.



COÛTS DE GESTION

Que finance
100 €
 de recettes ?



ÉTAT DE LA DETTE

Fin 2022, l'encours de la dette de Saumur Habitat atteint 109,5 M €.

29,9% d'encours à taux fixe.

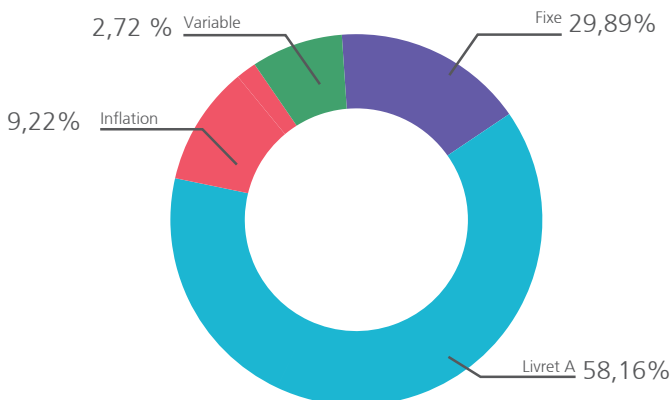
1,25% de taux d'intérêt moyen constaté en 2022, soit 0,21% (21 points de base) de plus que l'année précédente.

L'impact de la hausse des taux liés à l'inflation reste limité au regard de la faible part des emprunts indicés sur l'IPC.

72% 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



VENTES

Deux logements conventionnés



2 pavillons aux occupants situés aux Gravelles à Bagneux.

234 000 €

de recettes pour l'Office soit 117 000 € au logement en moyenne.

Un local commercial



situé Quai Comte Lair à Saumur.

100 000 €

Une équipe au service des projets

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

LES COLLABORATEURS DE SAUMUR HABITAT



CSE

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

Principaux sujets évoqués :

- 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.
- Élections de la délégation du personnel au C.S.E.

FORMATION

Thématique des formations collectives en interne :

- Entretien orienté solutions " nouvelle approche de la relation bailleur/locataire.
- Lutte contre la précarité énergétique.
- La gestion différenciée des espaces verts.
- Passation et exécution des marchés publics.
- RE 2020 : réglementation bas carbone des nouvelles constructions.
- Assermentation gardes particuliers.

ELECTIONS PROFESSIONNELLES

Le mandat de l'équipe actuelle arrivant à son terme, des élections professionnelles se sont déroulées les 8 et 22 décembre 2022 par vote électronique.

Le nouveau Comité Social et Economique, élu pour 4 ans, se compose de :

• Collège 1 : ouvriers et employés

Titulaires : Mélyne BRICHET et Patrick LEGOUT

Suppléants : Angélique HELIN et Séverine KAEFFER

• Collège 2 : Techniciens, agents de maîtrises, ingénieurs et cadres

Titulaires : Frédéric PILON et Tatiana QUESSON

Suppléants : Audrey DELAUNAIT et Gwendal MOUSSION



Debout, de gauche à droite : G. Moussion , P. Legout, F. Pilon.
Assis, de gauche à droite : A. Helin, M. Brichet, A. Delaunait, S. Kaeffler.
En médaillon : T. Quesson

Perspectives 2023

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

📌 Réaménagement de dette

Afin de réduire le risque financier lié à l'augmentation de l'inflation sur une partie de la dette Caisse des Dépôts de Saumur Habitat, l'office prévoit de négocier en 2023 un réaménagement de la dette pour passer les emprunts indexés inflation à une indexation livret A et pour réduire le taux de marge de certains prêts. L'objectif est de dégager des marges de manœuvre financière. Ce réaménagement porte sur un montant de capital restant dû de 11,310 millions € au total.

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

- La signature électronique des baux locatifs va se concrétiser en 2023. Le bail signé et l'ensemble de ses annexes seront accessibles via la Gestion Electronique des Documents (GED) pour les utilisateurs de Saumur Habitat et via son espace dédié pour le locataire. Une extension de la signature électronique aux bons de commande sera programmée.
- L'application digitale « portail proximité » va être effective au 1^{er} semestre. Il permettra au personnel de proximité d'enregistrer les demandes d'intervention sur le terrain en temps réel.

📌 Renouveau du marché « Hébergement des S.I. et infogérance »

Dans le cadre d'un partenariat avec Maine-et-Loire Habitat (convention de groupement de commandes), une nouvelle consultation va être lancée au 2^{ème} trimestre 2023 pour sélectionner le futur lauréat du marché au 1^{er} février 2024.

📌 Audit des systèmes d'information et établissement d'un schéma directeur des S.I.

Un audit sera mené par un cabinet spécialisé afin d'accompagner Saumur Habitat dans l'établissement d'un schéma directeur des S.I. et dans la priorisation des actions à mener.

📌 Négociation d'un accord sur le télétravail

Expérimenté dans le cadre de la crise sanitaire de la COVID, un accord sur le télétravail va être négocié dans l'objectif de pérenniser et de cadrer cette modalité d'organisation du travail.

📌 Nouveau service aux locataires

Souscription en 2022 d'une assurance multirisques habitation, Habitat Réuni propose de conclure avec un assureur un partenariat d'indication d'une multirisque habitation à coût maîtrisé, à destination des locataires entrants et des locataires en place.

📌 Réforme des attributions : la gestion en flux des réservations de logements

Dans le cadre de la Loi 3DS du 21/02/2022 et conformément à l'article 5 du décret du 20/02/2020 de la Loi ELAN, le groupe Action Logement Service doit s'engager dans l'organisation d'une mesure phare de la réforme des attributions, celle relative au passage de la gestion en flux des réservations. Cette mesure sera suivie par la signature d'un accord-cadre entre Action Logement Service et l'Union Sociale de l'Habitat définissant les modalités et conditions de passage à la gestion en flux. Dans la continuité, Saumur Habitat devra signer une convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements. L'objectif sera de convertir les droits de suite en droit unique et de définir ainsi un stock de placement sous forme de droit unique.

📌 Obtention de la mention spéciale « Accompagnement au Vieillessement Quali'Hlm

Pour obtenir la Mention spéciale « Accompagnement au Vieillessement des locataires » du label Quali'Hlm, Saumur Habitat devra réaliser un audit de mise en œuvre en mars 2023 et le présenter au comité de labellisation Quali'Hlm de juin 2023. Et, pour le maintien de label Quali'Hlm, un audit de vérification sera réalisé en octobre 2023.

📌 Investissement

Un budget exceptionnel, évalué à 30 millions d'euros, est prévu pour l'ensemble des opérations nouvelles et les réhabilitations.

📌 Actualisation du PSP

Voté en 2019, le Plan Stratégique de Patrimoine sera actualisé en 2023 pour tenir compte des évolutions en matière de développement de patrimoine, de réhabilitation énergétique et du nouveau contexte économique (livret A, hausse des coûts généralisée) bien différent de celui de 2019.

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-09-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023



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

contact@saumurhabitat.fr

www.saumurhabitat.fr