



CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DE PATRIMOINE
du 18 septembre 2024 – 14h00
Siège HABELLIS et Visio conférence

Présents :

Simon SPADA (Directeur Général Adjoint)
Olivier COLOM (Directeur Clientèle et Gestion des Territoires)
Kristel DANO (Responsable d'Agence Cote D'Or)
Olivier MEILLERAT (Responsable d'Agence Saône et Loire)
Delphine JOLLY (Responsable d'Agence Yonne)
Véronique MANTOUE (Responsable d'Agence Nièvre)
Doriane MALNOURY (Responsable Patrimoine et Gestion Locative)
Karim BELMADANI (Directeur Service Solidarité Tranquillité et Proximité)
Mélanie POUPON (Responsable Maintenance et Entretien du Patrimoine)
Michel CARADOT (Directeur Marketing, Commercial et Innovation)
Estelle MANON (Secrétaire polyvalente direction générale)
Monsieur Jean Michel REYT (Représentant AFOC 58)
Monsieur Christian MULLER (Président AFOC 21)
Monsieur Fabien BAUDUIN (Représentant CLCV 21)
Monsieur Mohamed Lamine AYMERIT MAYLEA (Représentant CSF 21)
Monsieur Hassan DJAMA IDLEH (Président CSF 21)
Monsieur Jamal CHBANI (Représentant ASSECO CFDT 71)
Monsieur Didier BOUROTTE (représentant CNL 58)
Monsieur Jean-Pierre MARTIN (Représentant CNL 71)
Madame Michelle BILLON (Représentante ASSECO CFDT 89)
Monsieur Bernard MAIMBOURG (Président ASSECO CFDT 89)
Madame Pascale MASSON (Représentante CNL 21)

Sommaire

Table des matières

Préambule	3
Segmentation du marché	3
1. Indicateurs d'activité	3
2. Quali'HLM.....	4
3. Gestion locative.....	4
❖ Bilan régularisation de charge	4
❖ Permanences pour explication des charges.....	5
4. Solidarité Tranquillité Proximité.....	5
❖ Bilan Eté Solidaire	5
5. Questions diverses	6
▪ Amélioration de la proximité	6
▪ Quittancement / Prélèvement	6
▪ Facturation de prestations 3D	6
▪ Changement de DAAF	7
▪ Délais d'intervention de travaux de maintenance.....	7
▪ Sens – Démolition 10 bd de la Marne	7
▪ Sens – 4 Bd de la Marne Présence de Rats au 8 ^{ème} Etage	7
▪ Contrat 3D – Dpt 58	7
▪ Enquête satisfaction détaillée.....	7
▪ Répartiteurs frais de chauffage :.....	8
▪ DPE.....	8
▪ Varennes Vauzelles Rue des Frères Lumières – réfection des façades.....	8
▪ Espace Locataires / Contrats.....	8
▪ Liste travaux de Gros Entretien dans la Nièvre	8
▪ Interdiction des chiens de 1 ^{ère} catégorie	8
▪ Conditions générales de location.....	8
▪ Grille de Vétusté	8
▪ Dates d'édition des documents	8
▪ Dunforce : Résultats.....	8
▪ Evolution des loyers.....	9

La réunion se déroulant en visio-conférence entre les sites de Dijon, Montceau les Mines, Sens et Nevers, les personnes présentes se nomment.

Préambule

Les associations de locataires sont informées de l'intervention de Michel Caradot, Directeur Marketing, Communication, Innovation et Commercial en préambule de la réunion, pour un point d'information sur les démarches marketing en cours de réflexion.

Segmentation du marché

Dans un souci d'amélioration dans les réponses apportées aux besoins de ses clients, le service Marketing souhaite mettre en place un panel de locataires, basé sur le volontariat, afin de comprendre les besoins et attentes des clients, connaître leurs avis sur des idées tests pour proposer des réponses et produits mieux adaptés.

Pour être qualitatif, ce panel doit correspondre au mieux à la segmentation actuelle des clients de notre parc (tranche âge, secteur, composition familiale, etc...) et disponibles à nous répondre régulièrement.

Les associations de locataires déplorent tout d'abord que ce point n'ait pas été inscrit à l'ordre du jour. Ils auraient souhaité être associés en amont de cette démarche ou à minima recevoir un document qui présente la démarche.

Le manque de connaissance de Monsieur Caradot du patrimoine et des locataires est mis en avant par une association.

Toutes les associations s'insurgent du décalage entre la réalité du terrain et la volonté de mettre en place des statistiques. L'approche de M. Caradot est jugée contreproductive et inappropriée, tant sur le fond que sur la forme.

Devant l'insistance de M. Caradot, les associations se sont toutes exprimées. Elles demandent un retour aux essentiels attendus des clients dans un contexte économique tendu alors que la mise en place d'une telle démarche n'apportera aucune valeur ajoutée.

La démarche est rejetée à l'unanimité.

Une information ultérieure plus détaillée inscrite à l'ordre du jour sera réalisée sur 2025.

1. Indicateurs d'activité

Présentation du tableau de bord de l'activité du mois d'Août 2024. (Flash mensuel - joint en annexe)

- Evolution du parc en Côte d'Or :
+20 logts au global dont 3 opérations de logements neufs livrés.

- Vacance commerciale :

La vacance commerciale est de 2.26% pour un objectif de 1.45 %. Le décalage est notamment dû à l'acquisition de logements dans le nord Côte d'Or avec un fort taux de vacance. Nous souhaitons être sous les 2%.

- Vacance technique :

La vacance technique actuelle à 5.66%.

- Impayés :

Augmentation du montant global des impayés. En progression sur les présents et les partis, avec un impact lié aux régularisations des charges.

- Loyers quittancés : Moins 0.13 % de l'objectif,

- Vente HLM : 33 ventes réalisées.

- Maintenance du parc réalisée et engagée (travaux en cours de lancement) : 5.5 millions d'euros / budget annuel de 7.7 millions d'euros

2. Quali'HLM

Notre audit de vérification de notre label qualité Quali'HLM a été réalisé.

Des plans d'actions ont été mis en place pour la satisfaction de nos locataires. La dynamique est bonne et les plans d'action sont axés notamment sur l'amélioration de nos relations clients et la communication de nos fournisseurs.

Il faut toutefois rappeler qu'il s'agit d'une démarche volontaire d'Habellis dans le cadre d'une amélioration continue de ses actions internes.

Un retour du comité de labélisation de notre démarche qualité devrait arriver sous un à deux mois.

3. Gestion locative

❖ Bilan régularisation de charge

Présentation du bilan de régularisation de charges (joint en annexe)

Doriane Malnoury rappelle le contexte national/international et notamment l'évolution du prix de l'électricité.

Elle précise qu'HABELLIS toujours soucieuse de maîtriser ses coûts a mis en place un accord cadre de marché subséquent, revu tous les ans, permettant de négocier les tarifs aux meilleurs prix.

Ainsi, pour 2023 le tarif a été négocié à 0.46 cts / kWh avec un contrat dit « Arenh » par comparaison au prix fixe de base à 0.73 cts/kWh.

Sur la question de l'application du bouclier tarifaire, il est précisé que celui-ci ne s'appliquait que pour le gaz uniquement, à partir de janvier 2022 et qu'Habellis a travaillé avec les prestataires pour acheter notre énergie au meilleur tarif, notamment avec les collectivités pour le chauffage urbain.

Les associations de locataires sont par ailleurs informées du retrait des charges générales du 1^{er} semestre du bouclier tarifaire électrique. En effet une régularisation complémentaire sera réalisée dès connaissance du remboursement effectué par l'Etat.

❖ Permanences pour explication des charges

Depuis le 30 juillet 2024, Habellis a mis en place une permanence dans chaque agence afin que les locataires puissent avoir des explications sur leurs charges, notamment la régularisation de charge envoyée fin juin.

Les visites en agence sont libres et des rendez-vous peuvent par ailleurs être fixés avec les chargés de clientèle et/ou le service Charges pour des explications plus détaillées et personnelles.

Au regard du faible nombre de visites, Simon Spada demande aux associations de locataires si ces dernières sont questionnées directement par les locataires. Elles remontent des questions sur les délais des régularisations des logements en copropriété. Il est expliqué que dans les copropriétés, HABELLIS dépend de la transmission des charges par les syndic et des votes préalables en assemblées générales.

Il est par ailleurs rappelé qu'en cas de régularisations importantes, des échelonnements sont possibles et que les locataires peuvent être accompagnés et bénéficier, sous conditions, d'aides.

Certaines associations précisent qu'aucune contestation des charges n'a été faite toutefois elles regrettent un manque de sérieux des entreprises titulaires de l'entretien des espaces verts et du ménage.

Doriane Malnoury lui confirme que le contrat avec le prestataire en charge du ménage a été dénoncé et qu'un nouveau contrat va être mis en place.

Il est exposé que l'appel d'offres demande aux entreprises d'estimer le nombre d'heures nécessaires à la réalisation des prestations et qu'elles auront une obligation de résultat.

4. Solidarité Tranquillité Proximité

❖ Bilan Eté Solidaire

Karim Bel Madani présente les opérations réalisées cet été par le service STP, et notamment l'action « Eté solidaire ».

Rappel est fait de la mise en place de cette action depuis 2020 (année du Covid) et réitérées annuellement auprès de nos clients âgés de plus de 70 ans.

Cette année, Habellis souhaite pousser le projet plus loin avec des actions intergénérationnelles à mettre en place tout au long de l'année qui vise à lutter contre l'isolement de nos séniors en proposant aux jeunes de réaliser une action citoyenne par la visite régulière des plus fragiles.

Ces actions sont bien évidemment rémunérées.

Les associations demandent un bilan des actions réalisées par le service STP et le coût des partenariats.

Elles réclament par ailleurs un retour des actions réalisées par MEPDM (Médiation et Prévention Dijon Métropole) en l'absence de retour ou de contact de cette association.

Karim Bel Madani précise que des problématiques en pied d'immeuble sur le secteur de la rue Renan à Chenove, a été réglé avec le soutien de cette association.

Un bilan de ses interventions sera demandé et présenté aux associations de locataires.

5. Questions diverses

▪ Amélioration de la proximité

Une piste de réflexion est en cours sur la présence de proximité avec objectif de réduction d'être plus présent auprès de nos clients.

Ce point sera présenté à l'ordre du jour de la CCLP de décembre

▪ Quittancement / Prélèvement

Des différences ont été constatées entre le montant du quittancement du mois d'août et le montant prélevé incitant certains locataires à rejeter le prélèvement.

Un locataire de SENS a d'ailleurs saisi la répression des Fraudes, car il s'est senti lésé.

Simon SPADA précise que la confusion vient d'un maquettage des quittances. Toutes les informations sont bien mentionnées sur le document, toutefois le montant affiché en gras peut être source de malentendu.

Aucune fraude n'a été constatée par les services de l'Etat et les prélèvements effectués sont bien conformes.

A noter par ailleurs l'envoi d'un courrier explicatif que certains locataires n'ont probablement pas pris en compte.

▪ Facturation de prestations 3D

Des interrogations sont faites sur la facturation de prestations 3D alors que normalement comprises dans les charges.

Doriane Malnoury précise que les prestations facturées sont celles commandées en plus des interventions programmées pour éradiquer des nuisibles sur des secteurs infestés.

- **Changement de DAAF**

Des rendez-vous fixés auprès de clients n'ont pas été honorés et certains intervenants ne sont pas identifiés.

Doriane Malnoury confirme qu'un rendez-vous avec l'entreprise défailante est fixé au 20/09/2024 pour un recadrage de ses interventions

- **Délais d'intervention de travaux de maintenance**

Les locataires s'interrogent sur les délais d'intervention des travaux de maintenance et craignent un manque de budget justifiant la non-intervention.

Olivier Colom confirme qu'en aucun cas il peut s'agir de manque de budget et demande la liste des cas concrets. Ce point sera traité en direct entre la directrice d'agence avec l'association de locataire.

- **Sens – Démolition 10 bd de la Marne**

Les associations craignent un manque d'entretien du patrimoine alors que le relogement n'est pas prévu avant octobre 2025.

Olivier Colom précise que le relogement des locataires de ce bâtiment a été reporté en 2025 pour tenir compte des relogements déjà en cours et proposer de nouvelles offres avec la livraison de logts neufs à Sens (Av Lorrach, Charité) et à Courtois / Y.

A noter la démolition des Arènes T2 prévu fin 2024 et une dernière tranche en 2027.

Ce foncier sera valorisé par la construction de 40 nouveaux logts dès que toutes les démolitions auront été faites.

- **Sens – 4 Bd de la Marne Présence de Rats au 8^{ème} Etage**

Devant le manque d'intervention de la Ville, l'ASSECO demande l'intervention d'Habellis.

Olivier Colom informe qu'une intervention est en cours mais que les interventions dans les espaces verts sont du ressort de la Ville, propriétaire de ces espaces.

- **Contrat 3D – Dpt 58**

Mr Reyt revient sur le contrat de prévention de désinsectisation.

Simon Spada explique que ce sujet a été évoqué en CCLP de 2022 et que ce contrat intervient en dehors des accords collectif des associations.

- **Enquête satisfaction détaillée**

L'AFOC58 souhaite connaître le détail de l'enquête satisfaction et notamment les résultats par secteur.

Il est exposé que cela avait déjà été tranché avec les associations et pour ne pas stigmatiser les collaborateurs, il n'y aurait pas de communication détaillée à cette échelle ;

- **Répartiteurs frais de chauffage :**

Sur le secteur de la Nièvre, 96 % des répartiteurs sont posés
Dans la résidence occupée par Mr REYT, 93 % sont posés.

Un courrier recommandé a été envoyé aux locataires refusant d'ouvrir leur porte.

- **DPE**

Tous les DPE ont été commandés et une notation au bâtiment est réalisé

- **Varenes Vauzelles Rue des Frères Lumières – réfection des façades**

Les travaux étant soumis à arbitrage, il apparait que d'autres travaux soient plus prioritaires.

- **Espace Locataires / Contrats**

Absence de détail des contrats dans l'espace Locataires.
Le détail sera fourni aux associations qui en font la demande

- **Liste travaux de Gros Entretien dans la Nièvre**

La liste détaillée sera fournie en décembre 2024

- **Interdiction des chiens de 1^{ère} catégorie**

Bien que notre contrat de location stipule l'interdiction de détenir des chiens de 1^{ère} catégorie, nous n'avons pas autorité à intervenir pour le cas où le locataire ne respecterait pas cet engagement. L'intervention est du ressort du Maire ou du Préfet

- **Conditions générales de location**

La notice d'information actualisée sera communiquée à Mr Reyt qui en fait la demande.

- **Grille de Vétusté**

La nouvelle grille votée en assemblée générale n'est pas appliquée.
Ce point sera inscrit à un prochain ordre du jour

- **Dates d'édition des documents**

A Mettre en place

- **Dunforce : Résultats**

Le process est appliqué sur les 4 départements
Présentation des résultats à fin août (en PJ)

- **Evolution des loyers**

Le sujet des loyers sera présentée au CA du 15 octobre 2024.

FIN DE SEANCE à 16h30

GROS ENTRETIEN PROGRAMMÉ ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

AG	N° programme complet	Nom Groupe/Adresse	Commune	Coll ou Ind	Nb lgts	Intervention	Corps d'état
AG21	0000		PATRIMOINE			Remplacement Cumulus Patrimoine Ag21	PLOMBERIE
AG21	0000		PATRIMOINE			Remplacement Chaudières Individuelles Patrimoine Ag21	CHAUFFAGE
AG21	0000		PATRIMOINE			Mission Moe Couverture Prépa 2023	MOE
AG21	0045	13 Rempart de Tivoli	DIJON	Coll	7	Mise Aux Normes Cloisons Coupe-Feu 1/2H Aux Plafonds Et Murs Sortie Secours	REVETEMENTS MURAUX
AG21	0082	Eco quartier Heudelet	DIJON	Coll		Fourniture et pose cannisses selon asso quartier	ESPACES VERTS
AG21	0093	38 Colson	DIJON	Coll		Travaux réha payé par patrimoine	PLOMBERIE
AG21	0046	4 Cours des frères	DIJON	Coll	4	Contrôle élec	ELECTRICITE
AG21	0131	30 Allée Vivaldi	VELARS SUR OUCHE	Ind	12	Demoussage Des Toitures	COUVERTURE / ZINGUERIE
AG21	0074	10 Avenue de Langres	DIJON	Coll	57	Réfection faiences douches et baignoires suite DO rejetée Phase paiement	REVETEMENTS MURAUX
AG21	0138	42 Fbg Perpreuil	BEAUNE	Coll	35	Refection Angle De Pont + Parement Pierre	GROS ŒUVRE
AG21	0152	7/C Cras	BEAUNE	Ind	1	Phase 2 travaux reprise sous œuvre	GROS ŒUVRE
AG21	0193	3 Chevigny	AUXONNE	Coll	35	Remplacement des luminaires par des hublots LED (1/2 en alternant avec plaques de faux plafond pour diminuer le nombre)	ÉLECTRICITÉ
AG21	0193	3 Chevigny	AUXONNE	Coll	35	Poste de relevage HS	ASSAINISSEMENT
AG21	0117	18/D New Holland	LONGVIC	Coll	10	Réfection Zinguerie Et Évacuation Eaux Pluviales	COUVERTURE / ZINGUERIE
AG21	0120	1 JFK	LONGVIC	Coll	15	Réfection Toiture Cintrée Zinc	COUVERTURE / ZINGUERIE
AG21	0003	1 Rue des Rosiers	DIJON	Coll		Ciasson VMC HS	VENTILATION
AG21	0128	Bateliers	BRETENIERE	Coll		Poste de relevage HS	ASSAINISSEMENT
AG21	0543	Imp Françoise Bourdon	SEURRE	Coll		Remplacement de Velux	COUVERTURE
AG21	0227	10 Grives	LONGCHAMP	Ind	1	Terrassement réseau suite fuite	VRD
AG21	0230	4 rue Neuve	THOREY	Ind	15	Remplacement de bornes éclairage extérieur	ÉLECTRICITÉ
AG21	0576	7 Carline	MARCILLY SUR TILLE	Ind	1	Remplacement menuiserie	MENUISERIE
AG21		4 Courtpre	ST APOLLINAIRE	Coll		Remplacement menuiserie	MENUISERIE
AG21		10 B langres	DIJON	Coll		Remplacement menuiserie	MENUISERIE
AG21	0036	5 Peyvets	DIJON	Collectif		Remplacemezt porte hall suite incident / vandalisme	SERRURERIE
AG21	0047	47/C Rue d'York	DIJON	ind	1	Réno Lgt Avec Équerre Isolante Pour Supprimer Les Ponts Thermiques / En Complément Du Remplacement Verrière	REVETEMENTS MURAUX
AG21	0069	6 et 8 Isabelle de Portugal	DIJON	Coll	15	Reprise Des Embellissements Après Travaux Couverture	REVETEMENTS MURAUX
AG21	0069	6 et 8 Isabelle de Portugal	DIJON	Coll	15	Refection Étanchéité Toiture Terrasse 6 Bis (+2 Bacs Secs) + Étanchéité Toiture Terrasse 8 (+ 1 Bac Sec Restant)	ÉTANCHÉITÉ
AG21	0047	47/G Rue d'York	DIJON	ind	1	Reprise Des Embellissement Après Travaux - 5 Pièces Touchées	REVETEMENTS MURAUX
AG58	0000	Tout site	PATRIMOINE			Elagage	ESPACES VERTS
AG58	0000	Tout site	PATRIMOINE			Entretien Toitures Terrasses	COUVERTURE / ZINGUERIE
AG58	0000	TOUT SITE	PATRIMOINE			Remplacement Des Groupes De Vmc	ELECTRICITE
AG58	0000	TOUT SITE	PATRIMOINE			Remplacement Des Chaudières	CHAUFFAGE
AG58	5620	CLOS DES PRES (1ère tranche)	COSNE SUR LOIRE	IND	36	DEMOUSSAGE DES COUVERTURES	COUVERTURE / ZINGUERIE
AG58	6590	ST AGNAN	COSNE SUR LOIRE	COLL	10	MISE EN SECURITE ELECTRIQUE	ELECTRICITE
AG58	6502	Rue du 19 Mars 1962 (Bâts 1, A, B, C, D et 4)	DONZY	Coll	57	Remplacement Des Menuiseries Exterieures (Fenêtres, Volets)	MENUISERIE
AG58	6505	Route de Neuvy	SAINT AMAND EN PUISAYE	Coll	14	Mise En Securite Electrique	ELECTRICITE
AG58	6505	Route de Neuvy	SAINT AMAND EN PUISAYE	Coll	14	Rplct Eclairage Parties Communes (Installation Luminaires À Détection)	ELECTRICITE
AG58	6506	Ferme des Prés (Rue du 8 Mai 1945)	CLAMECY	Coll	86	Remplacement Des Wc Compris Remplacement Du Sol Et Du Pan De Mur Recevant L'Equipement	PLOMBERIE/ PEINTURE ET SOLS
AG58	6548	Square Millelot	CLAMECY	IND	22	Demoussage Des Couvertures	COUVERTURE / ZINGUERIE
AG58	6508	QUARTIER BACHELIN	LORMES	COLL	20	MISE EN SECURITE ELECTRIQUE	ELECTRICITE
AG58	6561	6 Rue du Port	DECIZE	Coll	12	Refection Cage D'Escaliers Et Coursives Ravalement Avec Reprise De Fissures	PEINTURE
AG71	0000		PATRIMOINE			Remplacement chaudières (divers patrimoine)	Chauffage
AG71	0000		PATRIMOINE			Mise en sécurité électrique TC7	électricité
AG71	0000		PATRIMOINE			Interphonie (divers patrimoine)	électricité
AG71	0000		PATRIMOINE			VMC Collective	Plomberie

GROS ENTRETIEN PROGRAMMÉ ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

AG	N° programme complet	Nom Groupe/Adresse	Commune	Coll ou Ind	Nb lgts	Intervention	Corps d'état
AG71	0000		PATRIMOINE			Espaces verts (divers patrimoine)	Espaces Verts
AG71	0000		PATRIMOINE			Recherche et réparation de Fuite sur reseau, fuite en dalle,Infiltrations,reprise partielle d'étanchéité,etc...	Plomberie
AG71		173 rue Georges Bizet	BLANZY	Coll		remplacement colonnes ECS	Plomberie
AG71	6791	68 avenue de paris - 29/31 regiment infanterie	CHALON S/SAONE	Coll	45	Decapage sols de la résidence	Nettoyage
AG71	6792	Multi Site	CHALON S/SAONE	Coll	0	Refections étancheité terrasson TRANCHE FERME	Plomberie
AG71	6859	les Taquiers	CHALON S/SAONE	Coll	30	Remplacement portes + interphonie	Interphonie
AG71	6926	10 allée granges forestiers	CHALON S/SAONE	Coll	1	Reprise cloture	Espaces Verts
AG71	6926	Allée des Granges Forestiers	CHALON S/SAONE	Coll	59	Changement Velux	Menuiserie
AG71	6931	Allée Louise Michel	CHALON S/SAONE	Coll		Remplacement des sols paliers	Sols
AG71	6983	82 AVENUE MONNOT	CHALON S/SAONE	Coll	3	Porte entrée hall	Menuiserie
AG71		67B Rue du G Giraud	CHALON S/SAONE	Coll		Remplacement porte garage	Menuiserie
AG71		Rue Robert Desnos	CHALON S/SAONE	Coll		Remplacement éclairage parties communes	Electricité
AG71		29/31 Rue Condorcet	CHATENOY LE ROYAL	Coll		Remplrt portes hall + interphonie	Interphonie
AG71		22/24/Condorcet	CHATENOY LE ROYAL	Coll		Remplrt portes hall + interphonie	Interphonie
AG71	6490	PANORAMIQUE	MARCIGNY	Coll	16	Réfection peinture sous balcons et coursives ouvertes	
AG71		60/62 Quai Chagot	MONTCEAU LES MINES	Coll		Installation barrière levante	
AG71		Multi Site	SENNECEY le GRD	Ind	10	Remplacement porte entrée	Menuiserie
AG71	6827	17/19 Rue du champ du four	ST MARCEL	Coll	10	Reprise nids de poule	BTP
AG89	0000	Tous sites	PATRIMOINE	Indiv		Remplacement Chaudières	Chauffage
AG89	0000	Tous sites	PATRIMOINE	Indiv		Remplacement Cumulus	Chauffage
AG89	0000	Tous sites	PATRIMOINE			Elagage	EV
AG89	8001	Prof Ramon	BRIENNON	Indiv	8	Démoussage toiture	COUVERTURE
AG89	8003	Voltaire tranche 1	CHEROY	Indiv	11	Peinture des volets et porte d'entrée	Peinture
AG89	8003	19 et 17 Voltaire	CHEROY	Indiv	1	Reprise enduit et fissures garage	Maçonnerie
AG89	8010	Rue Haute	GRON	Indiv	11	Démoussage toiture	COUVERTURE
AG89	8013	Impasse Vaubertin	LIGNY LE CHATEL	Indiv	6	Remplacement des Volets	Menuiserie
AG89	8014	Rue du Temple	MAILLOT	Indiv	8	Peinture des volets	Peinture
AG89	8015	Impasse de la Vanne	MAILLOT	Indiv	10	Nettoyage nez de balcon	Peinture
AG89	8017	Fer à Cheval	MAILLOT	Indiv	23	Démoussage toiture	COUVERTURE
AG89	8023	rue de la Margotte	MALIGNY	Indiv	8	Remplacement des Volets	Menuiserie
AG89	8030	Haut de l'héhelotte	PARON	Coll	114	main courante escalier int	Menuiserie
AG89	8030	Haut de l'héhelotte	PARON	Coll	144	Modification éclairage	Electricité
AG89	8031	Guignier	PARON	Indiv	37	Remplacement candélabre	Electricité
AG89	8041	Belle cours	PIFFOND	Indiv	7	Peinture porte d'entrée	Peinture
AG89	8042	Rue des Colibris	PONTIGNY	Indiv	8	Remplacement des volets	Menuiserie
AG89	8137	84 au 92 Verdun	SENS	Coll	96	Peinture de la façade	Peinture
AG89	8139	Marché au Porc	SENS	Indiv	13	Isolation facade	Maçonnerie
AG89	8144	28 Bis Grande Rue et Grosse Tour	SENS	Indiv	2	Fabrication et pose escalier sous sol	Menuiserie
AG89	8149	63 Carnot	SENS	Indiv	2	Démoussage toiture	COUVERTURE
AG89	8163	81 Bis Dubois	SENS	Indiv	22	Démoussage toiture	COUVERTURE
AG89	8166	100 Dubois	SENS	Indiv	15	Démoussage toiture	COUVERTURE
AG89	8168	Charmilles	SENS	Indiv et Coll	100	Remplacement des candélabres boules	Electricité
AG89	8176	Saturnin Fabre	SENS	Indiv	34	Nettoyage facade	COUVERTURE
AG89	8147	116 Grande Rue	Sens	Coll		Courette de liaison entre deux batiments	Maçonnerie
AG89	2175	4 rue Saturnin Fabre lgt12	Sens	Coll		Réhabilitation de l'étanchéité	Maçonnerie
AG89	8057	9 Avenue de la Marne	Sens	Coll		Rechapage sur étanchéité existante	Couverture
AG89	8167	14 Chemin de la Croisère	Sens	Indiv		MISE AUX NORMES ELECTRICITE	Electricité
AG89	8170	Rue Cécile de Marsangy	Sens	Coll		Pose barre anti panique	Menuiserie
AG89	8124	2 Avenue Etienne Dodet	Sens	Coll		IMPERMEABILISATION DU BALCON	Etanchéité
AG89	8127	2 Avenue Etienne Dodet	Sens	Coll		DISPOSITIF ANTI PIGEONS	Etanchéité
AG89	8027	35 RUE MONT SAINT BERNARD	PARON	Coll		CREATION ABRIS CONTENEURS	Maçonnerie
AG89	8044	9 rue Marie Noel	Pont/Yonne	Indiv		Imperméabilisation du balcon	Etanchéité
AG89	8079	Avenue de l'Europe	Sens	Coll		CREATION EVACUATION PLUVIALE	Etanchéité
AG89	8030	4 rue des Bouleaux	Paron	Coll		REPRISE RAVALEMENT	Maçonnerie
AG89	8044	11 rue Marie Noel	Pont/Yonne	Indiv		REHABILITATION DU BALCON	Etanchéité
AG89	8044	15 rue Marie Noel	Pont/Yonne	Indiv		REHABILITATION DU BALCON	Etanchéité
AG89	8030	4 RUE DES BOULEAUX	PARON	Coll		REHABILITATION PARTIELLE DE LA TERRASSE	Etanchéité

BILAN PLAN D'ENTRETIEN 2023_TOUS TERRITOIRES

GROS ENTRETIEN PROGRAMMÉ ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS

AG	N° programme complet	Nom Groupe/Adresse	Commune	Coll ou Ind	Nb lgts	Intervention	Corps d'état
AG89	8030	2 RUE DES BOULEAUX	PARON	Coll		SECURISATION FACADE	Ravalement
AG89	8175	4 rue Saturnin Fabre	Sens	Indiv		Création évacuation supplémentaire + pente	Etanchéité
AG89	8023	11 rue de la Margotte	Maligny	Indiv	1	Entretien de la facade	Peinture
AG89	8071	Avenue de l'Europe	SENS	Coll		REPRISE DE MACONNERIE BALCON	Maconnerie
AG89	8136	60 au 64 Bd de Verdun	SENS	Coll		Reprise nez de balcon	Maconnerie
AG89	8169	4 Chemin Neuf	SENS	Indiv		REHABILITATION DE LA FACADE	Maconnerie

BILAN RÉGULARISATION DES CHARGES 2023

COMEX DU 9 SEPTEMBRE 2024



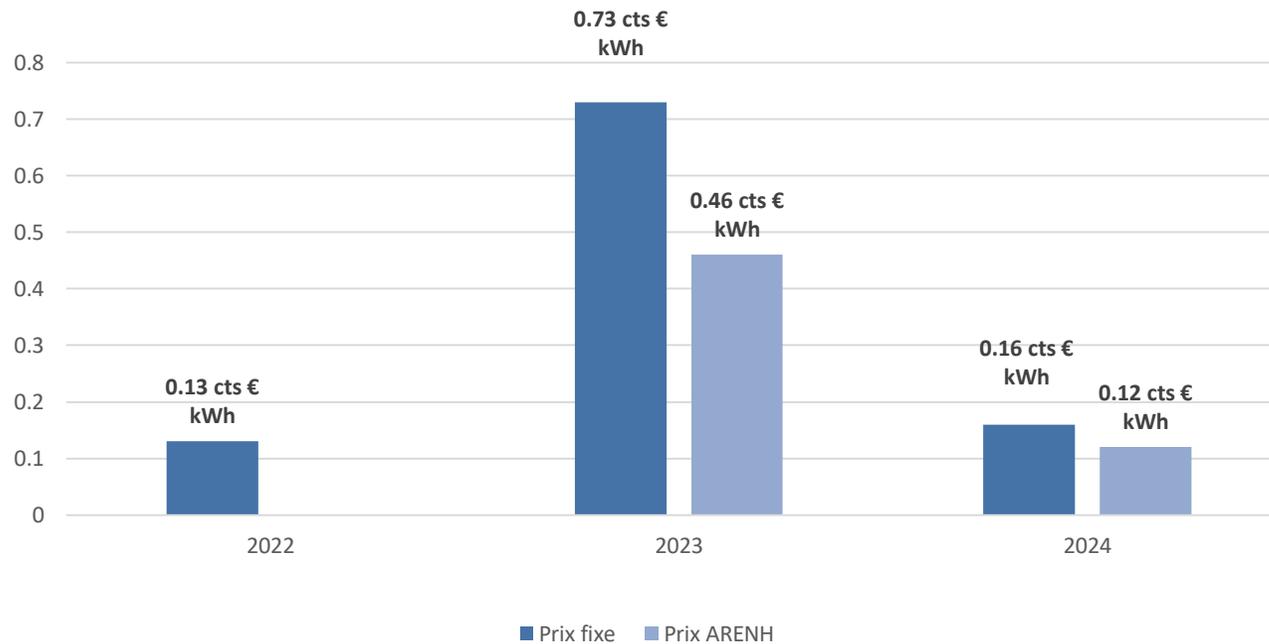
1 ELÉMENTS DE CONTEXTE



1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

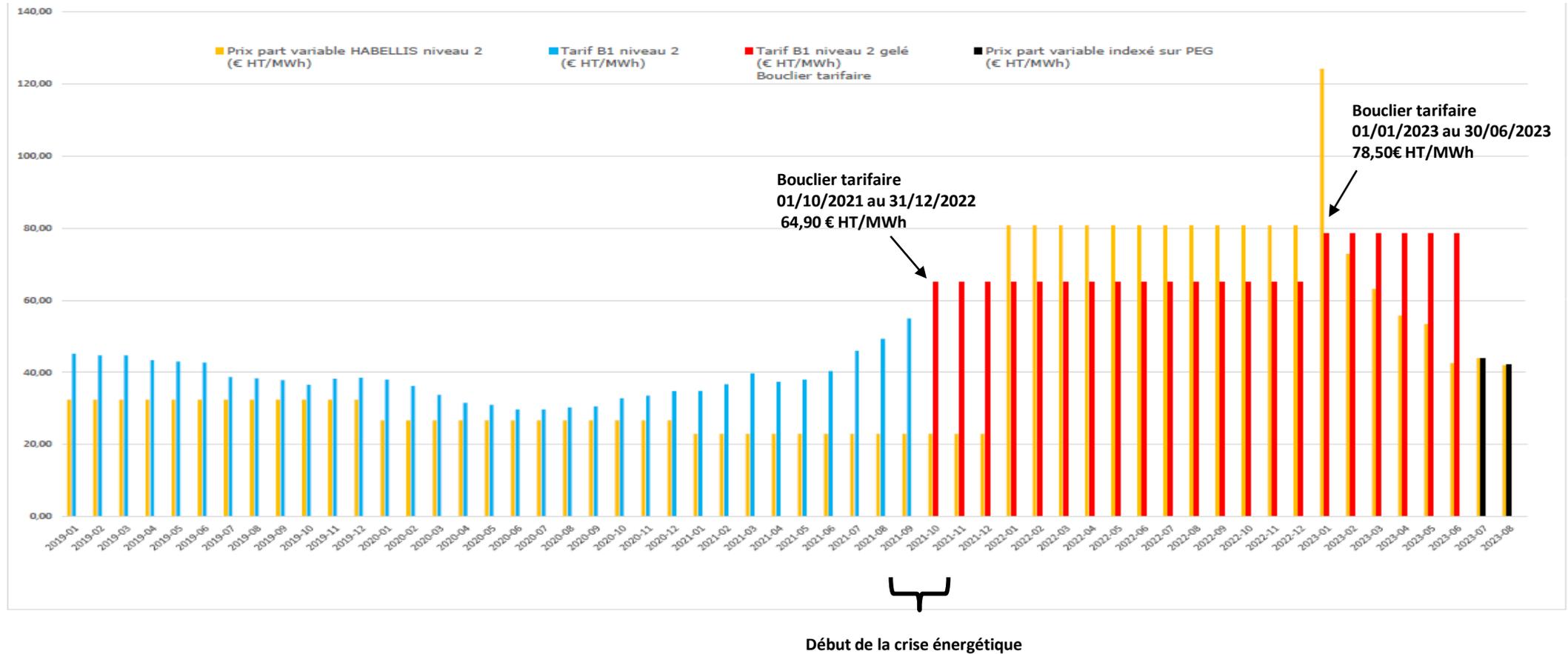
EVOLUTION DU PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ

Le prix de l'électricité a fortement augmenté au cours de l'année 2022, aussi afin d'éviter une hausse trop importante, nous avons lancé une consultation en demandant le prix fixe 100% marché et une variante avec un prix selon ARENH (Accès régulé à l'électricité Nucléaire historique)



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE

ÉVOLUTION DU PRIX DU GAZ



1 ELÉMENTS DE CONTEXTE

APPLICATION BOUCLIER TARIFAIRE

- Application du bouclier tarifaire gaz pour le mois de janvier 2023,
- Application du bouclier tarifaire électricité 1^{er} semestre 2023,
- Régularisation des charges complémentaires sur le 4^{ème} trimestre pour le versement du bouclier tarifaire 2nd semestre 2023,

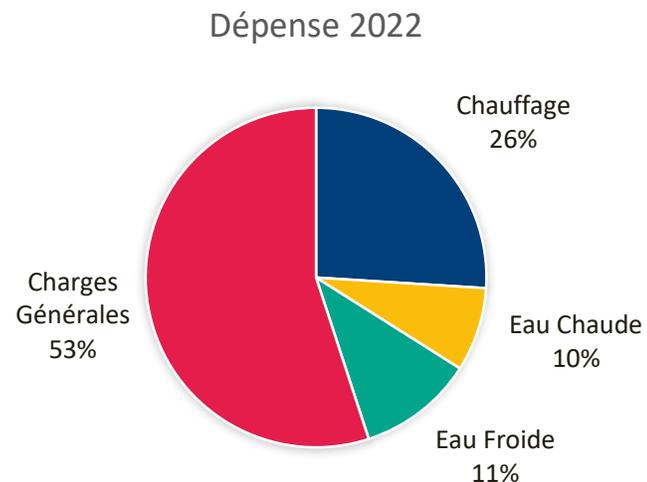
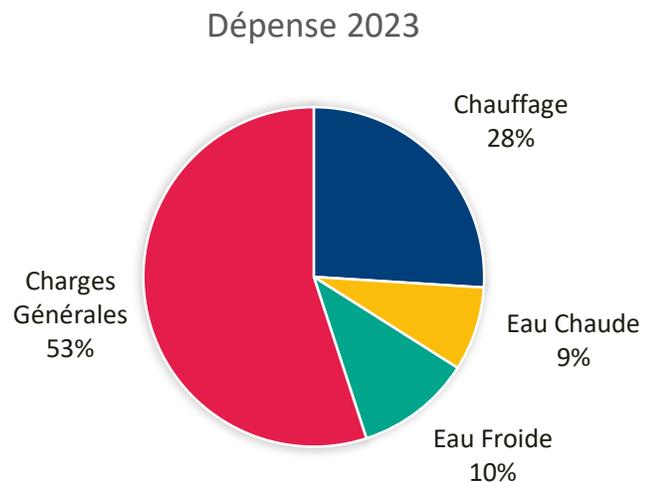
2 BILAN RÉGULARISATION DES CHARGES 2023

TOUTES AGENCES



1-1 TOUTES AGENCES

LA RÉPARTITION DE LA DÉPENSE



Le poste « charges générales » regroupe les dépenses suivantes :

- Taxe ordures ménagères,
- Electricité,
- Contrats d'entretien (dont nettoyage et espaces verts)

2-2 __ TOUTES AGENCES

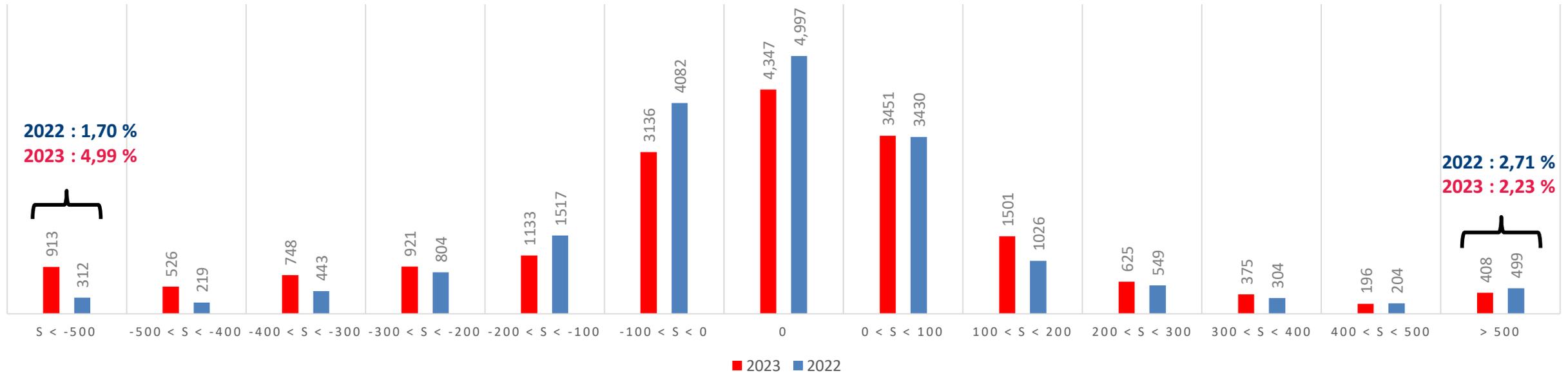
LES CHIFFRES CLÉS DE LA RÉGULARISATION DE CHARGES

2023	Nombre	Montant	Montant moyen	Répartition
Régularisations débitrices	6587	1 118 761,58 €	169,84 €	47 %
Régularisations créditrices	7 386	- 1 651 234,98 €	- 223,56 €	53 %
Régularisations à zéro	4 307	-	-	
TOTAL		- 532 473,40€	- 29,13 €	

2022	Nombre	Montant	Montant moyen	Répartition
Régularisations débitrices	6 493	1 191 637,58 €	178,56 €	45 %
Régularisations créditrices	7 967	- 1 155 237,28 €	- 145,00 €	55 %
Régularisations à zéro	3 949	-	-	
TOTAL		36 400 ,30€	1,98 €	

2-3 __ TOUTES AGENCES

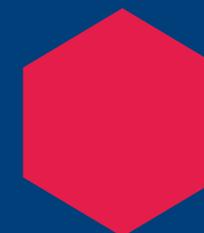
Répartition de la régularisation par solde 2022/2023



3

PERMANENCE CHARGES RÉAJUSTEMENT DES PROVISIONS

—
TOUTES AGENCES



3 PERMANENCE CHARGES ET RÉAJUSTEMENT DES PROVISIONS

PERMANENCE CHARGES

PERMANENCE AU SEIN DES AGENCES

Depuis le **30 juillet**, mise en place de permanence au en binôme Conseiller Clientèle/Gestionnaire Charges.

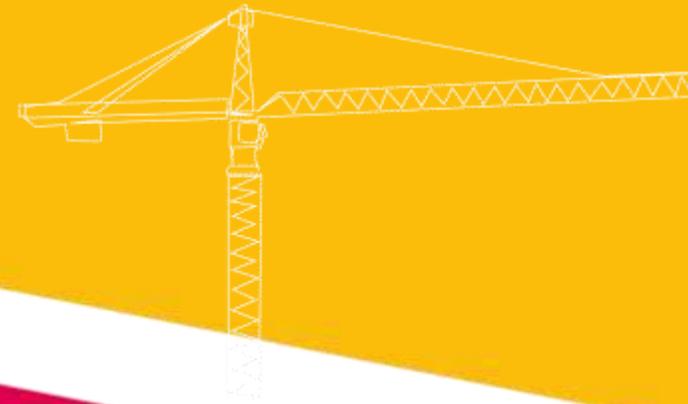
PERMANENCE SUR SITE

Mise en place de permanence sur les patrimoines éloigné et/ou avec soldes fortement débiteurs

RÉAJUSTEMENT DES PROVISIONS DE CHARGES

- Réajustement des provisions de charges sur le dernier trimestre 2024

BILAN ÉTÉ SOLIDAIRE 2024



SOMMAIRE

PRÉSENTATION

p.3

NOS SENIORS

p.7

NOTRE ACTION

p.9

PHOTOS

p.14

1 PRÉSENTATION

1.1

HISTORIQUE

Depuis 2020, nous contactons nos seniors de +70ans sur l'ensemble du patrimoine HABELLIS.

1.2

OBJECTIFS

Veiller à la bonne santé et rappeler les bons réflexes :

- s'hydrater régulièrement,**
- maintenir son logement au frais,**
- adapter son alimentation,**
- éviter de s'exposer au soleil notamment entre 12h et 16h,**
- donner et prendre des nouvelles de ses proches,**
- limiter les activités sportives,**

Distribution d'un kit (éventail + bouteille d'eau + flyers numéros utiles)

1.3

PARTENARIAT ET SIGNALEMENT

PARTENARIAT AVEC LES CCAS ET COLLECTIVITÉS LOCALES

Les locataires ont la possibilité de s'inscrire sur les registres des partenaires.

Si nous constatons une fragilité, nous signalons la situation au partenaire.

2 NOS SENIORS

NOS SENIORS DE +70ANS

	21	58	71	89	TOTAL
Nombre de seniors	662	503	986	1008	3159
Nombre de logements	583	447	871	805	2706

3 NOTRE ACTION

3.1

ACTION CITOYENNE ET STP

5 conventions de partenariats signées:

-VILLE DE CHENOVE en lien avec l'ACODEGE

-VILLE DE SENS

-VILLE DE NEVERS

-ASSOCIATION 1001 COUP DE POUCE (COSNE SUR LOIRE)

-ASSOCIATION SOLIDARITE SERVICES (MONTCEAU LES MINES)

+ Mobilisation de l'équipe STP pour les appels téléphoniques

3.2

RÉSULTATS

21

155
Visites

428
Appels

Soit 583
contacts

58

156
Visites

291
Appels

Soit 447
contacts

71

168
Visites

703
Appels

Soit 871
contacts

89

221
Visites

584
Appels

Soit 805
contacts

TOTAL

700 Visites

2006
Appels

Soit 2706
contacts

605 kits ont été distribués

4 REPORTAGE PHOTOS

4.1

PHOTOS



4.2

PHOTOS



MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Habellis 
Groupe ActionLogement

PARC 17 493 Logements et 1 220 Équivalents logements soit 18 713 Logements

Côte-d'Or (21)	5 563 Logements 677 Équivalents logements	▲ 20	MES : Groupe 6968 - OUGES, 5 Bis rue dela Fontaine : 6 logements (IND) MES : Groupe 6969 - DIJON, 5 Allée de la Halle Bonnote : 18 logements DML : Groupe 0272 - LAIGNES, 4-6-8 et 10 rue Gabriel Beau : 4 logements
Nièvre (58)	2 838 Logements 394 Équivalents logements	■	
Saône-et-Loire (71)	4 414 Logements 149 Équivalents logements	▼ -3	VTE HLM : Groupe 6900 - LE CREUSOT, 3 rue de Marseille : 1 VTE HLM : Groupe 6910 - MONTCEAU LES MINES, 8 rue Georges Brassens : 1 VTE HLM : Groupe 3016 - MONTCEAU LES MINES, 4 rue Abbé Béraud : 1
Yonne (89)	4 678 Logements Équivalents logements	■	

VACANCE Commerciale 2,26% Technique 5,66%

VACANCE COMMERCIALE		396	logements soit	2,26%					<u>Objectif vacance commerciale 2024 :</u> 255 logements <u>Objectif vacance commerciale 2024 :</u> 1,45% Rappel M-1 : 412 logements Rappel M-1 (taux) : 2,36% Rappel M-12 : 331 logements Rappel M-12 (taux) : 1,76% Rappel 12/2023 : 323 logements Rappel 12/2023 (taux) : 1,74%
Côte-d'Or (21)	●	-19	171 logements vacants	dont	61	"Mon Logis"			
Nièvre (58)	●	-2	52 logements vacants						
Saône-et-Loire (71)	●	3	120 logements vacants						
Yonne (89)	●	2	53 logements vacants						
Évolution	●	-16							
VACANCE TECHNIQUE		990	logements soit	5,66%					<u>Objectif vacance technique 2024 :</u> 649 logements <u>Objectif vacance technique 2024 :</u> 3,70% Rappel M-1 : 979 logements Rappel M-1 (taux) : 5,60% Rappel M-12 : 1099 logements Rappel M-12 (taux) : 5,85% Rappel 12/2023 : 984 logements Rappel 12/2023 (taux) : 5,24%
Côte-d'Or (21)	●	1	149 logements vacants	dont	4	"Mon Logis"			
Nièvre (58)	●	3	139 logements vacants						
Saône-et-Loire (71)	●	3	471 logements vacants						
Yonne (89)	●	4	231 logements vacants						
Évolution	●	11							
VACANCE TOTALE		1386	logements soit	7,92%					

IMPAYÉS 10 420 K€

IMPAYÉS PRÉSENTS 4 343 K€ soit 41,68% des impayés

IMPAYÉS PRÉSENTS (Hors conventions)		IMPAYÉS PRÉSENTS (Conventions)	
Département	Montant	Département	Montant
Côte-d'Or (21)	1 539	Côte-d'Or (21)	166
Nièvre (58)	368	Nièvre (58)	65
Saône-et-Loire (71)	958	Saône-et-Loire (71)	62
Yonne (89)	1 169	Yonne (89)	16
Évolution	● 246	Évolution	● -51

Objectif 2024 : 4 098 K€
Rappel M-1 : 4 149 K€
Rappel 12/2023 : 4 392 K€

IMPAYÉS PARTIS 6 077 K€ soit 58,32% des impayés

IMPAYÉS PARTIS (Hors conventions)		IMPAYÉS PARTIS (Conventions)	
Département	Montant	Département	Montant
Côte-d'Or (21)	2 010	Côte-d'Or (21)	47
Nièvre (58)	1 407	Nièvre (58)	0
Saône-et-Loire (71)	1 549	Saône-et-Loire (71)	1
Yonne (89)	1 060	Yonne (89)	4
Évolution	● 135	Évolution	● -5

Objectif 2024 : 4 661 K€
Rappel M-1 : 5 949 K€
Rappel 12/2023 : 4 922 K€

IMPAYÉS TOTAUX 10 420 K€ soit ● 323
IMPAYÉS (Hors conventions) 10 060 K€ soit ● 380
IMPAYÉS (Conventions) 362 K€ soit ● -57

Rappel M-1 : 10 097 K€
Rappel 12/2023 : 9 314 K€

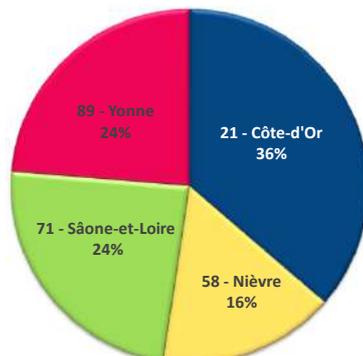
Commentaires : Augmentation des impayés sur le mois d'août

Hors conventions : Les impayés sont progression sur les présents et les partis avec un impact liés aux régularisations de charges

Conventions : Diminution des impayés conventions

LOYERS QUITTANCÉS 56 037 K€

Répartition des loyers quittancés par département



Budget 56 110 K€
▼ -0,13%

VENTES HLM

	Données au 31 août 2024				Données au 31 décembre 2023			
	Ventes	CA	Marge brute	Marge moyenne / lgt	Ventes	CA	Marge brute	Marge moyenne / lgt
Côte-d'Or (21)	3	212,00	131,35	43,78 K€	12	789,00	525,40	43,78 K€
Nièvre (58)	10	711,95	384,08	38,41 K€	18	1 000,42	775,50	43,08 K€
Saône-et-Loire (71)	20	1 459,20	764,71	38,24 K€	31	1 909,12	1 189,23	38,36 K€
Yonne (89)		-	-	K€	2	181,60	155,61	77,80 K€
ONV		-	-	K€		-	-	K€
	33	2 383,15	1 280,14	38,79 K€	63	3 880,14	2 645,74	44,84 K€

MAINTENANCE DU PARC

Données annuelles

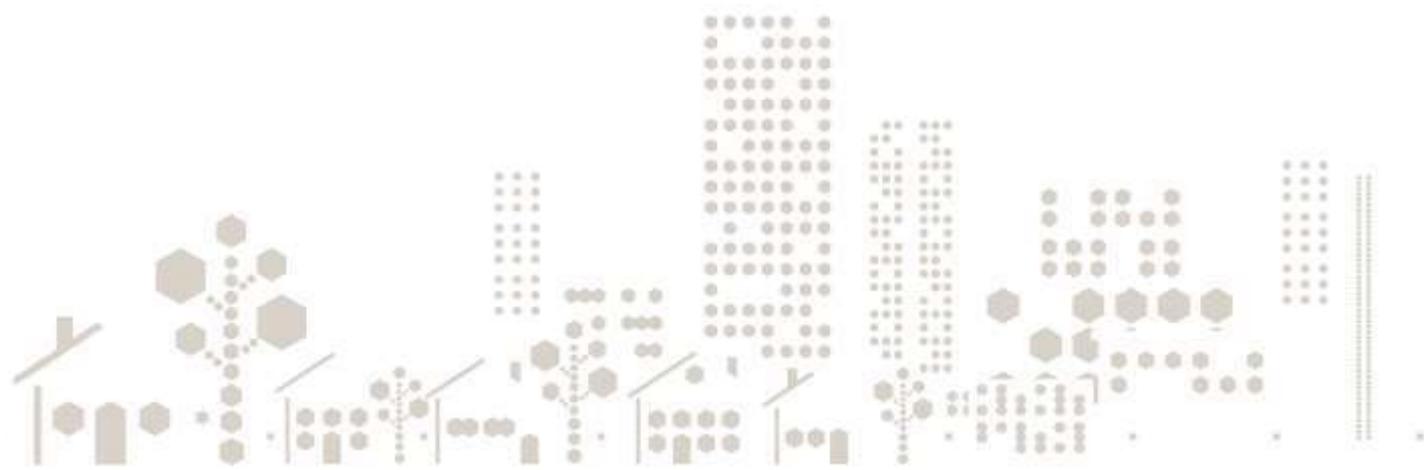
Budget 2024	7 650 K€
Engagé non réalisé au 31/08/2024	2 251 K€
Réalisé au 31/08/2024	3 266 K€
Disponible	2 133 K€

Évolution conso / M-1 :	11,67%
Part "Entretien courant" :	24,41%
Part "Gros entretien" :	75,59%

Rappel réalisé au 31/12/2023 : 7 406 K€

TRAVAUX MAINTENANCE & ENTRETIEN DU PATRIMOINE 2024

—
CCLP DU 18/09/2024



SOMMAIRE

CAMPAGNES GENERALES	<i>p.3</i>
PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 21	<i>p.4</i>
PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 58	<i>p.6</i>
PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 71	<i>p.8</i>
PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 89	<i>p.10</i>
FOCUS REMONTÉES D'ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES	<i>p.8</i>

2 612 000 € CONSACRÉS AUX PLANS DE MAINTENANCE DES AGENCES DONT :

 **1 850 000 € DE REMPLACEMENT DE COMPOSANTS**

 **762 000 € DE GROS ENTRETIEN**

1 _ CAMPAGNES GÉNÉRALES



REPLACEMENT DE CHAUDIERES IND GAZ

» Marché signé avec ENGIE HOME SERVICES pour 570 chaudières sur 3 ans : 1 139 722,91 € TTC



REPLACEMENT DE MENUISERIES : BUDGET 84 000 €

» Marché en cours d'attribution pour le 58, 71 et 89
» Attribution prévue 23/09



REPLACEMENT DE CUMULUS STANDARDS : BUDGET 45 000 €

» Marché en cours d'attribution pour le remplacement de 88 cumulus sur les 4 départements



REPLACEMENT DE BALLONS THERMODYNAMIQUES : BUDGET 137 500 €

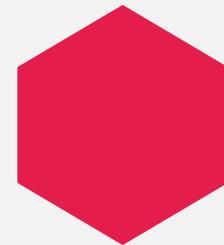
» En cours de consultation
» Attribution prévue 22/10

2 _ PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 21

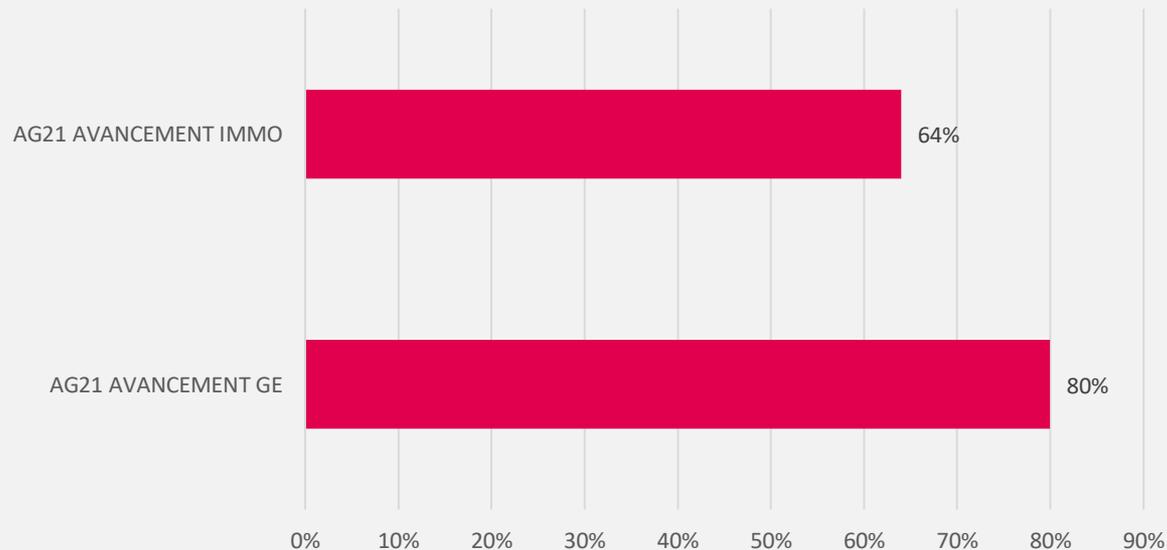


GROS ENTRETIEN
238 000 €

**REPLACEMENT
DE COMPOSANT**
500 000 €



AVANCEMENT GLOBAL DE 71 %



2 _ TRAVAUX MARQUANTS AGENCE 21



ELAGAGE – MULTI SITES

» Centaure Services : 17 000 €



REPLACEMENT DE VELUX DIJON - 13 REMPART TIVOLI

» Bourneaud : 50 000 €



CREATION LOCAL CHAUFFERIE FONTAINE - RUE DES FRERES PAQUET

» Diverses entreprises : 22 000 €



REPLACEMENT CANDELABRES LED PLOMBIERES – RUE MORELOT

» RD Elec+ Gaudry : 19 000 €



REFECTION TOITURE DIJON- 17 RUE DES FLEURS

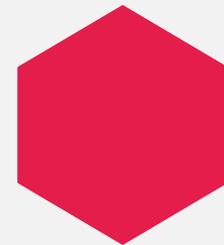
» Bourgogne Couverture : 76 000 €

3 _ PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 58

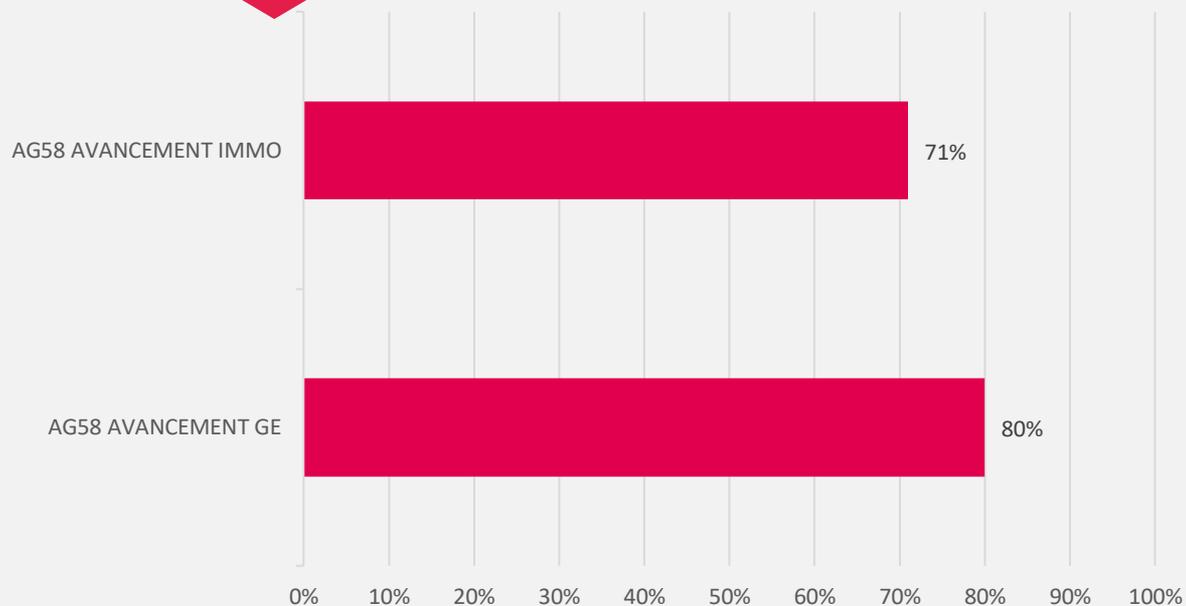


GROS ENTRETIEN
200 000 €

**REPLACEMENT
DE COMPOSANT**
350 000 €



AVANCEMENT GLOBAL DE 75 %



2 _ TRAVAUX MARQUANTS AGENCE 58



INSTALLATION CONTROLE ACCES DONZY – RUE DU 19 MARS 1962

» Neverlec : 28 000 €



REMISE EN PEINTURE HALLS ET PC CHATEAU CHINON – LE GARGOILLAT

» Gauthé : 64 000 €



REPLACEMENT BÂL IMPHY – LE CHAILLOU

» MQS : 7 000 €



REPLACEMENT DE CONVECTEURS DECIZE – RUE DU PORT

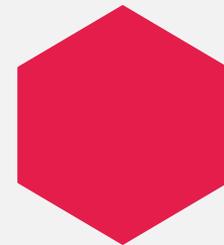
» Neverlec : 18 000 €

4 _ PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 71



GROS ENTRETIEN
250 000 €

**REPLACEMENT
DE COMPOSANT**
500 000 €



AVANCEMENT GLOBAL DE 81 %

AG71 AVANCEMENT IMMO

75%

AG71 AVANCEMENT GE

87%

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

2 _ TRAVAUX MARQUANTS AGENCE 71



ISOLATION MACHINERIE ASCENSEUR CHALON – PAUL ELUARD

» Rossignol : 17 000 €



REFECTION ETANCHEITE TERRASSONS CHALON – MULTI SITES

» Diverses entreprises : 18 000 €



REMISE EN ETAT DE BALCONS BLANZY – RUE BIZET

» J2C : 48 000 €



REMPACEMENT SOLS EN PC CHALON – ALLEES GRANGES FORESTIERS

» May Deco : 18 000 €



REMISE EN PEINTURE HALLS ET PLAFONDS PC CHALON – ALLEE LOUISE MICHEL

» Régie des Quartiers : 36 000 €



DETARTRAGE DE COLONNES EU OU REFECTION COLONNES EF CHALON – ALLEE LOUISE MICHEL ET MAL DE LATTRE DE TASSIGNY

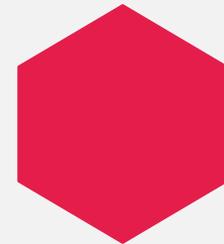
» SARP + Collet : 40 000 €

5 _ PLAN DE MAINTENANCE AGENCE 89

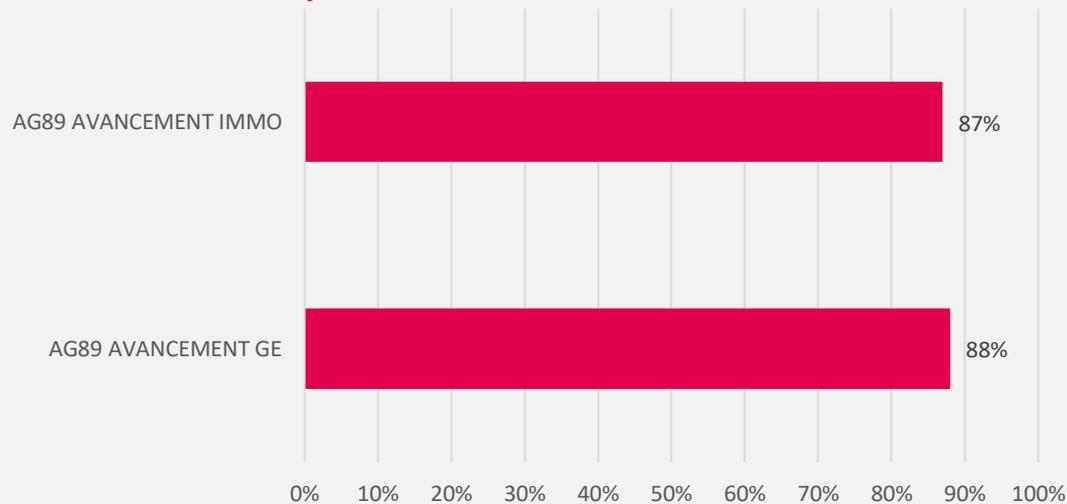


GROS ENTRETIEN
215 000 €

**REPLACEMENT
DE COMPOSANT**
500 000 €



AVANCEMENT GLOBAL DE 87 %



2 _ TRAVAUX MARQUANTS AGENCE 89



DEMOUSSAGE DE TOITURE

» Doceba : 29 000 €



REFECTION ETANCHEITE TOITURES TERRASSES – MULTI SITES

» Doceba : 41 000 €



REPARATION FAÇADE SENS – 18 FENEL

» Milken : 20 000 €



POSE HABILLAGE SOUS FENETRE PARON – HAUT ECHELOTTE

» Doceba : 41 000 €



CURAGE DE COLONNES – MULTI SITES

» SARP : 16 000 €



REFECTION TERRASSE PONT SUR YONNE – RUE MIREMY

» Roof: 16 000 €

5 _ PLAN DE MAINTENANCE GENERAL BOURGOGNE



AVANCEMENT GLOBAL DE 79 %

AG89 AVANCEMENT IMMO

87%

AG89 AVANCEMENT GE

88%

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

6 _ FOCUS REMONTÉES D'ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES



OBJECTIF 212 LOGEMENTS

PASSAGE D'UN DPE « D » A UN DPE « C »



134 LOGEMENTS / PLANS DE MAINTENANCE

- » 44 Chaudières : 80 000 € (marché attribué)
- » 50 Ballons thermodynamiques : 137 500 € (attribution prévue le 22/10) 20 ballons en Nièvre et 30 ballons en Côte d'Or
- » Travaux d'isolation en combles : 67 628 € (marché attribué)
Concerne 40 logements : Rue Bussy Rabutin à Dijon



78 LOGEMENTS / AO COMPLEMENTAIRE

- » Travaux d'isolation à Imphy : 260 000 €
Lancement AO en cours, attribution prévue 22/10