



# TOUL HABITAT

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

2017







## Edito

L'action d'un bailleur social s'inscrit dans une stratégie à long terme, ce qui fait sa force. Le rapport annuel constitue le maillon d'une grande chaîne qu'il vient illustrer par la présentation de réalisations concrètes.

Cette année aura été pour le moins étonnante à l'aune de cette continuité.

Le rattachement de Toul Habitat à la Communauté de Communes des Terres Toulaises (CC2T) au 1er janvier 2017, a jeté les bases d'un redéploiement au-delà de l'assise solide que constitue son implantation historique au sein de la ville de Toul.

Un nouveau Conseil d'Administration a été investi dans la foulée, et les membres de la commission d'attribution des logements et de la commission d'appel d'offre, désignés. Le Président a été confirmé dans ses fonctions. Un nouveau Directeur Général, de retour au pays, a pris la tête de l'office.

Le temps de mettre en place une stratégie de développement volontaire, permettant d'envisager une augmentation de la capacité de production de logements neufs et de réhabilitations qualitatives du patrimoine, sur l'ensemble de son territoire (résidences seniors, résidences de centre-ville, réhabilitations thermiques, etc...),...

...et voilà que se profile un bouleversement majeur, tel que le monde des bailleurs sociaux n'en connaît que très rarement, depuis que le modèle HLM séculaire français est né.

La Loi de Finances 2018, avec sa réduction des recettes liée à la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) s'annonçait dès le mois de juillet venant grever l'avenir même de ce développement pourtant nécessaire pour assurer un logement de qualité, à une population en croissance sur le territoire.

La Loi Elan (Evolution du Logement et Aménagement Numérique) initiée en fin d'année laisse présager des évolutions obligatoires à intégrer en temps réel ; le cycle de transformation s'achevant en 2022.

Au-delà de ces événements, Toul Habitat, et particulièrement ses équipes, ont maintenu le cap avec un bilan en progression tant au niveau du résultat financier que de la satisfaction des locataires qui reste au centre de nos préoccupations.

Gageons que les défis seront relevés par les équipes de Toul Habitat et son Conseil d'Administration dès 2018.

**Alde Harmand, Président**  
**Charles Gourvenec, Directeur Général**

# AU SOMMAIRE

03

## Edito

05

## Présentation générale

- 05 Les temps forts 2017
- 05 Les chiffres clés
- 06 Les organes de décisions et principales décisions des instances
- 09 L'organigramme des services
- 10 Les ressources humaines

11

## Toul Habitat au service de ses locataires

- 11 La proximité
- 11 Une présence quotidienne aux côtés de ses locataires
- 11 La propreté
- 12 L'accueil physique
- 12 L'accueil téléphonique
- 12 Le traitement des réclamations techniques

13

## Le développement

- 13 Le développement du patrimoine
- 13 Les chantiers en cours
- 14 Le développement durable
- 15 Le logement adapté
- 16 L'entretien du patrimoine

17

## Les données de gestion

- 17 Les loyers
- 17 Une vacance faible
- 17 Les impayés

18

## L'attribution d'un logement

- 18 La demande de logement
- 18 Les départs

19

## Le rapport financier

- 19 Le compte de résultat
- 20 Quelques indicateurs pour aller plus loin
- 21 Le bilan et les investissements

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE

## Les temps forts 2017

- **Janvier**  
Rattachement de Toul Habitat à la CC2T  
Lancement de l'étude architecturale du nouveau siège social
- **Mars**  
Arrivée de Charles Gourvennec en qualité de Directeur Général
- **Juin**  
**Livraison de 6 pavillons seniors à Lay-Saint-Rémy**  
**Inauguration de la fresque sur le pignon de la résidence Ganne**  
Installation du 1er composteur partagé en pied d'immeuble
- **Juillet**  
Acquisition de 20 logements auprès de la SNI  
**Début des travaux de réhabilitation des 314 logements**
- **Août**  
Démarrage des états des lieux sur tablette
- **Septembre**  
Annonce du projet de Loi de Finances 2018
- **Novembre**  
Refonte du service attributions



## Les chiffres clés

**45**   
collaborateurs

**2 182**   
logements

**253**   
logements en foyers

**333**   
garages et parkings

**322**   
logements reloués  
dans l'année

**67**   
logements vacants

**26**   
logements acquis  
ou construits

**269**   
logements réhabilités

**1**   
pavillon vendu

**9 106 798 €**  
produits locatifs

**686 785 €**  
résultat net

# Les organes de décision et principales décisions des instances

## Le conseil d'administration au 31 décembre 2017

Le Conseil d'Administration définit les grandes orientations stratégiques de Toul Habitat. Il détermine la politique générale, vote le budget, arrête les orientations en matière de politique des loyers et de stratégie patrimoniale.

Il est composé de **23 membres à voix délibérative** et d'un membre à voix consultative, dont :

### 6 représentants désignés par le Conseil Communautaire en son sein

Alde HARMAND,  
*Président de Toul Habitat*  
Catherine GAY,  
*Vice-Présidente de Toul Habitat*  
Malika ALLOUCHI-GHAZZALE  
Catherine BRETENOUX  
Isabelle GUILLAUME  
Lucette LALEVEE

### 2 représentants élus d'une collectivité territoriale autre que celle de rattachement

Alain GRIS,  
*Maire de Bulligny*  
Jean Louis OLAIZOLA,  
*Maire de Blénod les Toul*

### 5 représentants choisis en qualité de personnalités qualifiées

Thierry BELLIVIER  
Alain DE NARDO  
Michel LAMAZE  
Daniel VINOT  
Claude VUILLAUME

### 1 représentant d'une association œuvrant dans le domaine du logement ou de l'insertion

Alexandre DUCRET,  
*association AGAFAB*

### 4 représentants des locataires

Jean-Jacques KIRSCH (CGL)  
Annie MARTIN (CGL)  
Myriam PEREIRA PHAY (CLCV)  
Nouzha R'GUI (CLCV)

### 3 Administrateurs désignés par les institutions

Christine LIGNIER,  
*membre désigné par l'UDAF*  
Jean-François MOES,  
*membre désigné par Action Logement*  
Françoise SEIROLLE,  
*membre désigné par la CAF*

### 2 représentants des organisations syndicales

Pierre KOVALSKI (CGT)  
Stéphane PETITDEMANGE (CFDT)

### 1 représentant du personnel (voix consultative)

Ahmed BENZAIDA,  
*Secrétaire du Comité d'Entreprise de Toul Habitat*

**Il s'est réuni 4 fois en 2017, 39 dossiers lui ont été soumis, dont :**

● **Mars 2017**

- L'installation du nouveau Conseil d'Administration suite au rattachement de Toul Habitat à la Communauté de Communes des Terres Tuloises
- Le compte rendu annuel sur l'activité de la CAL
- Le rapport annuel sur la politique de vente
- Le compte de résultat 2016 et le budget 2017
- Le rapport annuel de gestion

● **Juin 2017**

- Le lancement de la CUS
- Les délégations de signature aux cadres de direction
- Les objectifs du Directeur Général
- Le rapport stratégique du Directeur Général

● **Octobre 2017**

- Déconventionnement résidence Michâtel
- Le prix des logements collectifs commercialisés
- La mise en commercialisation des pavillons de Saulxures-Les-Vannes
- Le Vœu relatif à la baisse concomitante des APL et des loyers

● **Décembre 2017**

- Le débat d'orientation budgétaire
- Le plan pluriannuel de gros entretien
- La réalisation d'un prêt pour la réhabilitation des 314 logements
- La réalisation d'un prêt pour la construction de 12 logements intergénérationnels à Pagney-Derrière-Barine



## **Le bureau du conseil d'administration**

Le bureau intervient dans le cadre d'une délégation accordée par le Conseil d'Administration, notamment pour les affaires financières et pour décider des acquisitions foncières.

**Il est composé de 7 membres :**

Alde **HARMAND**, *en qualité de Président*

Catherine **GAY**, *en qualité de Vice-Présidente*

Thierry **BELLIVIER**

Catherine **BRETENOUX**

Lucette **LALEVEE**

Michel **LAMAZE**

Jean-Jacques **KIRSCH**, *en qualité de représentant des locataires*

Le bureau s'est réuni 3 fois en 2017 ; lui ont notamment été soumis les dossiers suivants :

- Résiliations de baux
- Prêts qualité de service, Pagney derrière Barine, 314 logements
- Point sur la réhabilitation des foyers de personnes âgées
- Lancement du programme de réhabilitation des 314 logements – plan de financement prévisionnel
- Lancement de l'opération de restructuration résidence Michâtel
- Lancement de l'opération d'aménagement de la résidence Port de France.
- Lancement de l'opération de réhabilitation de la résidence de la Faïencerie
- Lancement de l'opération de réhabilitation de la résidence du Parc
- Point sur l'opération de Pagney derrière Barine
- Point sur la vente SNI
- Programme de Francheville

## Les différentes commissions

### La Commission d'Attribution des Logements (CAL)

Elle décide de l'attribution des logements en conformité avec la réglementation en vigueur. Elle s'est réunie 16 fois en 2017.

*Présidente :*

Catherine GAY

*Membres titulaires :*

Malika ALLOUCHI-GHAZZALE

Alain DE NARDO

Isabelle GUILLAUME

Jean-Jacques KIRSCH

Lucette LALEVEE

### La Commission d'Appel d'Offres

Elle procède à l'examen des candidatures et des offres, et désigne les entreprises dans le respect des principes de la Commande Publique.

Charles GOURVENNEC, *Directeur Général*

*Membres titulaires :*

Catherine GAY

Lucette LALEVEE

Michel LAMAZE

*Membres suppléants :*

Christine LIGNIER

Stéphane PETITDEMANGE

Daniel VINOT

Elle s'est réunie 5 fois en 2017 pour l'attribution des marchés de :

- nettoyage des parties communes (2 CAO)
- maîtrise d'œuvre pour la restructuration des logements de la rue Michâtel
- travaux de réhabilitation des 314 logements
- entretien des espaces verts (CAO en groupement avec la ville de Toul)



Directeur Général  
**Charles Gourvenec**

Directeur Adjoint  
**Jérôme Zilliox**

Département  
Ressources Humaines  
Communication

Responsable  
**Anaïde Divoux**

Assistante  
**Corinne Renaud**

Agent  
**Karine Parisot**

Département  
Finances

Responsable  
**Franck Golfouse**

Cellule Finances  
**Magali Jenin**  
**Patrick Langard**  
**Frédéric Morisot**  
**Myriam Stan**

Cellule Contentieux et  
accompagnement social  
**Lisiane Martin**  
**Fabienne Serpolier**

Données statistiques  
**Thierry Clause**

Département  
Gestion locative

Responsable  
**Franck Golfouse**

Cellule Attributions  
**Thomas Cazin**  
**Valérie Charles**  
**Sophie Martin-Chenin**

Cellule Etat des lieux  
**Ahmed Benzaida**  
**Natacha Tilly**

Accueil  
**Christophe Faucher**

Département  
Régie

Responsable  
**Jérôme Beaudart**

Cellule Travaux et entretien  
**Luigi Bianco**  
**Cyril Broussier**  
**Jérémy Foreau**  
**Laurent Jeandat**  
**Romain Odinat**

Magasin  
**Patrick Herr**

Menuiserie  
**Bruno Monteilhet**

Cellule Réclamations  
**Fabrice Dumont**  
**Ludovic Piault**

Cellule Remise en état parties  
communes  
**Carole Mucha**  
**Olivier Sayer**

Cellule espace extérieurs  
**Philippe Crépin**  
**Philippe Froliger**  
**Jean-Claude Schatz**

Département  
Patrimoine

Responsable  
**Hervé Kammacher**

Cellule Patrimoine  
**Marc Badergoll**  
**Anne Souel**

Constructions neuves et  
réhabilitations

Diversification (accession,  
vieillesse,...)

Département  
Proximité

Responsable  
**Jérôme Zilliox**

Cellule Agents de proximité  
**Bernard Bauer**  
**Alex Dayant**  
**Gilles Gauthier**  
**Eric Laroche**  
**Tommy Lohner**  
**Jérémie Urbain**

Troubles de voisinage  
**Frédéric Clément**

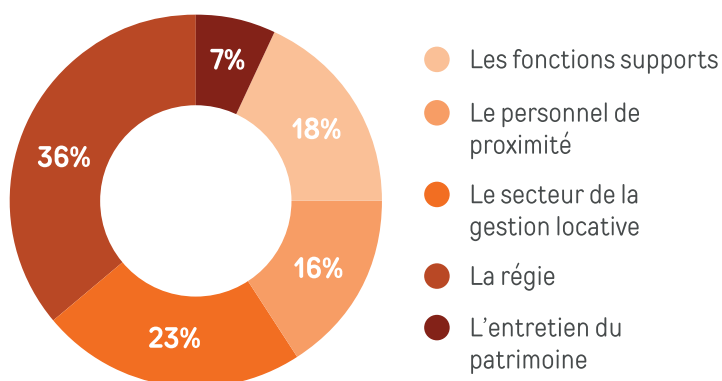
Service  
Marchés Assurance

Responsable  
**Salomé Houot**

# Les ressources humaines

## Indicateurs clés

- 45 collaborateurs au 31/12/2017
- Dont 8 au service de la proximité
- 6 arrivées pour 3 départs
- 62% sous contrat privé
- 1 service accueil/attribution entièrement renouvelé
- 2 créations de poste
- L'âge moyen d'un salarié est de 44 ans et 10 mois
- 28,89% des salariés (13 personnes), ont 50 ans ou plus.
- L'Office emploie 29 % de femmes et 71 % d'hommes



## Absentéisme

En 2017, le taux d'absentéisme global s'est élevé à 13 % et a connu une augmentation par rapport à 2016 à savoir +1,82 points.

Ce fort taux d'absentéisme s'explique en partie par cinq arrêts de maladie ordinaire, supérieurs ou égaux à 3 mois, représentant 670 jours cumulés, ainsi que par un congé de longue maladie et un congé longue durée,

représentant 460 jours d'absence cumulés.

En 2017, trois accidents de travail, sont à déplorer. Ces accidents de travail représentent 3.29 % de notre absentéisme total.

(Les absences pour congés maternité, paternité et congé parental sont exclues du calcul du taux d'absentéisme.)

## Former

Le budget consacré à la formation en 2017 a été de 50 691 € soit 4,12 % de la masse salariale. Les formations de l'année ont représenté 658 heures de stages et ont concerné 29 personnes, pour 18 actions de formation.

Les actions significatives de l'année ont été les suivantes :

### Gestion technique

- Détection et traitement des désordres liés à l'humidité
- Techniques de désinsectisation (guêpes, frelons...)

### Gestion locative

- Tranquillité publique : gestion de l'insécurité et médiation
- Commercialisation des logements

### Prévention des risques

- Electricité, habilitations ou recyclages
- Sauveteurs Secouristes du travail

### Informatique

- Réclamations & gestion locative sous Scepia
- Etats des lieux sur tablette

## Vie professionnelle et vie privée

Afin de permettre une bonne articulation entre la vie professionnelle et la vie privée, les salariés du siège social peuvent gérer leur temps de travail en fonction des plages fixes et des plages variables en vigueur. Quant aux salariés de la régie, ils bénéficient d'une pause méridienne réduite et terminent ainsi plus tôt leur journée de travail.

## Comité d'entreprise

L'Office, en 2017, a versé une subvention de 76 960 € au comité d'entreprise, au titre des activités sociales et culturelles, des tickets restaurants et des chèques vacances. L'Office, via son CE, a organisé une journée de cohésion sociale au mois de juin.



# TOUL HABITAT AU SERVICE DE SES LOCATAIRES

Toul Habitat est présent au cœur de son patrimoine et des quartiers prioritaires en lien direct avec les habitants.

## La proximité

**Interlocuteurs privilégiés des locataires, nos collaborateurs de proximité portent nos valeurs :**

- Relation de proximité
- Accompagnement
- Réactivité
- Ecoute
- Discrétion

**Les équipes de proximité :**

- 1 collaborateur en charge de l'accueil et de la prise en charge des réclamations
- 1 équipe de 3 collaborateurs en charge de l'attribution des logements
- 2 collaboratrices chargées d'accompagner les locataires en situation d'impayés
- 6 gardiens d'immeubles
- 1 agent de médiation
- 1 régie forte de 14 agents

**Ils sont responsables :**

- Des relations de proximité (contact avec les locataires, accompagnement social, visite à domicile, ...)
- De la gestion du patrimoine (maintenance, propreté, sécurité, qualité)
- De l'animation sociale et de la relation commerciale

## Une présence quotidienne au côtés de ses locataires

Nos 6 gardiens d'immeubles, appelés également correspondants de secteur, épaulés par notre agent de médiation, sont en permanence au contact de la population. Par leur travail, ils contribuent à préserver et à favoriser la pérennisation du cadre de vie de nos locataires. Ils maintiennent en bon état de propreté, de fonctionnement et de sécurité, leurs secteurs.

## La propreté

Une préoccupation essentielle pour nos locataires. Des moyens humains importants et des partenariats sont mobilisés pour assurer :

- l'entretien des abords des immeubles
- le nettoyage des halls & des parties communes
- le ramassage des encombrants
- le nettoyage des dégradations (ex : graffitis)

La préoccupation de Toul Habitat est toujours de proposer à ses locataires la meilleure qualité de service, au coût le plus juste.

## L'accueil physique

Toul Habitat accueille ses clients, locataires et partenaires, à son siège social et tient une permanence hebdomadaire au centre André Malraux en Ville Haute.

## L'accueil téléphonique

Depuis le mois de mai 2017, un système de prédécroché a été mis en place pour mettre le locataire plus rapidement en lien avec le bon interlocuteur, en tapant 1, 2 ou 3 en fonction du service demandé.

## Le traitement des réclamations techniques

1878 réclamations techniques ont été enregistrées en 2017 (1881 en 2016).

Concernant plus particulièrement les demandes de dépannage, de réparation et de maintenance, le délai de traitement moyen est de 8 jours (de l'enregistrement du signalement du locataire, à la constatation de la réalisation des travaux)



# LE DÉVELOPPEMENT

## Le développement du patrimoine

### Rue d'Ugny à Lay-Saint-Rémy

6 logements individuels T3 avec jardin privatif, adaptés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite.



### Rue du Maréchal Lyautey à Toul

Acquisition, auprès de la SNI, de 20 logements individuels avec jardin privatif allant du T2 au T6. Cette opération fait l'objet d'une convention de réservation avec le Ministère de la Justice.

## Les chantiers en cours

### Construction neuve Place René Kricq à Pagny-derrière-Barine

Réalisation de 11 logements collectifs allant du T2 au T4 et d'1 logement individuel T4. Ce programme permettra de proposer une nouvelle offre locative sociale à destination de séniors valides, et de jeunes ménages. Les travaux ont débuté en 2017 pour une livraison 2ème semestre 2018.



# Le développement durable

Les objectifs de Toul Habitat : anticiper les attentes et développer un habitat conciliant le respect de l'environnement, maîtriser les dépenses énergétiques et préserver l'accessibilité économique.

## La performance énergétique

Toul Habitat se consacre, au bénéfice du parc social, à la diminution des consommations énergétiques, à la baisse des émissions de CO2 et donc à la diminution des frais de chauffage, tout en améliorant le confort proposé.

Pour y parvenir près de 1 405 571 € ont été investis en 2017 pour notamment :

- la réhabilitation thermique des 38 logements Thomas Audran Chabrier
- la réhabilitation thermique de 20 logements en diffus
- le remplacement de radiateurs électriques de 82 logements en diffus
- la réhabilitation thermique des 314 logements (début des travaux)

La politique ambitieuse de réhabilitation thermique, comprenant entre autres, l'isolation extérieure des bâtiments et le remplacement des menuiseries extérieures, porte ses fruits : 75% du patrimoine de l'office a été réhabilité thermiquement. Nos logements consomment moins (DPE en C et en D) et sont plus performants que le logement français moyen.



Réhabilitation thermique  
38 logements  
Thomas Audran Chabrier



Réhabilitation thermique  
314 logements  
(début des travaux)



## Des composteurs partagés pour les habitants

L'installation des composteurs partagés en partenariat avec la Communauté de Communes des Terres Toulaises se poursuit pour une meilleure gestion de notre environnement, ainsi que pour contribuer à réduire le coût de la gestion des déchets à la charge des habitants.

# Le logement adapté

La mixité sociale et la diversité de l'habitat sont des enjeux majeurs pour Toul Habitat :

- adaptation du logement aux publics spécifiques
- diversité de l'offre locative
- maintien dans les lieux de personnes en situation de handicap

## Le partenariat pour l'adaptation des logements à des publics ayant des besoins spécifiques

Toul Habitat privilégie le partenariat avec différents intervenants, en réponse à des problématiques très variées, en termes d'habitat adapté.

290 logements sont loués à des personnes morales pour l'accueil de public ayant des besoins spécifiques :

- A Arélia (réfugiés, migrants, logements d'urgence...)
- Au CCAS de la Ville de Toul (personnes âgées)
- A l'AEIM (personnes handicapées intellectuellement)
- A l'AGAFAB (publics en difficulté)

## Le maintien des personnes à domicile : l'adaptation des logements existants

Les demandes d'adaptation sont étudiées au cas par cas, en fonction, de la typologie du logement, de sa situation géographique, des contraintes de l'immeuble, de la perte d'autonomie de la personne.

Toul Habitat réalise chaque année des travaux à la demande des locataires, sous réserve d'une occupation paisible du logement et d'être à jour du paiement des loyers.

En 2017, 23 logements ont été adaptés à la demande de leurs occupants – montant des travaux réalisés 44 000 €.



## Le logement des seniors, faire face au défi du vieillissement de la population

Après la construction de 11 pavillons seniors à Bulligny, Toul Habitat a répondu présent pour porter le même type de projet pour la commune de Lay-Saint-Rémy et réalise actuellement une étude de faisabilité pour une construction identique à Dommartin les Toul.

# L'entretien du patrimoine

## La remise en état des logements

Des travaux de remise en état des logements sont réalisés suite aux diagnostics systématiques, avant toute remise en location.

En 2017, **335 logements** ont bénéficié de ces interventions, réalisées en partie par la régie de Toul Habitat.

Le coût total de la remise en état des logements est de **990 000 €**, soit environ **2 950 € par logement**.

Un investissement relativement stable, pour un nombre plus important de logements remis en état, grâce à des dépenses de travaux maîtrisées et une proportion plus grande de logements rendus dans un état ne nécessitant plus de travaux d'embellissements lourds.

## La maintenance quotidienne et le dépannage assurés par les services de Toul Habitat

De nombreuses interventions techniques sont réalisées quotidiennement par nos équipes de régie. Elles concernent la maintenance quotidienne des bâtiments, les dépannages, en majorité de plomberie, électricité et menuiserie.



Remise en état des logements  
par Toul Habitat



# LES DONNÉES DE GESTION

## Les loyers

Aucune augmentation annuelle des loyers n'a été appliquée depuis 2015.

Le produit des loyers, d'un montant de 9 107 000 €, a augmenté de près de 200 000 € par rapport à 2016. Cela s'explique par :

- la baisse significative de la vacance
- des délais de remise en état des logements réduits
- l'acquisition et la mise en location de 20 logements auprès de la SNI
- la mise en location de 6 logements à Lay-Saint-Remy

## Une vacance faible

Au 31 décembre 2017, la vacance brute totale est de 67 logements soit 3,1% du nombre de logements. En baisse de 3,5 points par rapport à 2016.

Au cours de l'année 2017, l'ensemble des logements « en stock » a été remis en état puis proposé à la location. A ce jour, on dénombre une vingtaine de logements bloqués pour des opérations de réhabilitation lourde ou en vente ; les logements vacants restants, correspondent à de la vacance commerciale normale provenant des locataires sortants. Cette vacance nette s'établit donc à 2,1%.

## Les impayés

Les impayés en 2017 augmentent de 1% par rapport à 2016 et représentent 7,3% du montant des loyers et des charges quittancés.

La baisse de la vacance induit proportionnellement un nombre plus important de locataires, avec un risque d'impayés plus grand, dans un contexte socio-économique difficile.

Le nombre de bénéficiaires de l'APL (55%) est en constante augmentation depuis 2015 (50,5%).

Le travail dans le cadre du suivi des locataires bénéficiaires de l'APL et la coordination avec la Caisse d'Allocations Familiales permet de limiter les suspensions en cas d'impayés de loyers de plus de trois mois.

## La prévention de l'impayé : Un suivi rapproché

- Près de 540 ménages sont en impayés, représentant en moyenne un impayé mensuel de 372 000 €
- 50 locataires ont une dette supérieure à 2 000 € au 31 décembre, qui représente un impayé total de 164 000 € (44% des impayés mensuels)
- 136 plans d'apurement en cours

## Pré contentieux / Contentieux

- 26 mises en jeu de la garantie Locapass pour un montant de 27 344 €.
- 18 dossiers FSL pour un montant de 10 341 €
- 46 250 € d'effacements de dettes (procédures de rétablissement personnel), niveau élevé depuis 2 années
- 26 procédures contentieuses engagées
- 5 expulsions ont été effectuées avec l'intervention de la force publique
- 1 reprise des lieux, suite à abandon de logement



# L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT

Le service attribution de Toul Habitat accueille les locataires et les conseille dans leur recherche afin de leur proposer un logement en adéquation avec leurs attentes.

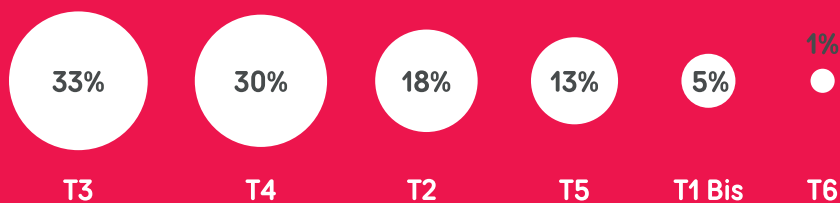
- Un entretien conseil personnalisé avec un chargé de clientèle pour faire le point sur la situation des demandeurs, étudier leurs attentes, présenter notre offre locative
- Des attributions toutes les 3 semaines par la CAL
- L'information du demandeur dans les 72 heures ouvrées suivant la décision de la commission
- Les dossiers Locapass et APL réalisés par les chargés de clientèle aux côtés du locataire.

## La demande de logement

**472**   
demandes de logements  
enregistrées ou renouvelées  
par Toul Habitat

**437**   
logements proposés  
(un même logement pouvant  
être proposé plusieurs fois)

**322**   
logements acceptés, dont :



**Amélioration  
continue de la  
réactivité entre  
le dépôt de la  
demande et  
l'attribution du  
logement**

Délais d'attribution :

**50%**  
en moins de 3 mois

**29,5%**  
entre 3 et 6 mois

**10,9%**  
entre 6 et 12 mois

**10,6%**  
en plus d'un an

## Les départs

Le nombre de congés est de 255, en 2017, soit une baisse de près de 5 points par rapport à 2016.

Taux moyen de rotation 11,7% soit une baisse de 5 points.

# LE RAPPORT FINANCIER

L'année 2017 est marquée par un taux de vacance en baisse.

La stratégie patrimoniale de l'Office, axée sur les réhabilitations thermiques, s'est poursuivie en 2017 ainsi que l'entretien courant de son parc, malgré un contexte d'annonces gouvernementales faisant craindre un impact financier conséquent pour le monde HLM en général et pour notre Office en particulier (Projets Loi de Finances 2018 et Loi Elan).

## Le compte de résultat 2017

### Charges (en k€)

Achats non stockés de matériels & fournitures	<b>1 021</b>
Services extérieurs	<b>2 933</b>
Impôts taxes et versements assimilés	<b>1 601</b>
Charges de personnel	<b>1 764</b>
Autres charges de gestion courante	<b>82</b>
Charges financières	<b>605</b>
Charges exceptionnelles	<b>518</b>
Dotations aux amortissements et provisions	<b>3 569</b>

### Produits (en k€)

Vente d'immeubles	<b>95</b>
Récupération des charges locatives	<b>1 975</b>
Loyers	<b>9 107</b>
Produits des activités annexes	<b>116</b>
Autres produits de gestion courante	<b>24</b>
Produits financiers	<b>42</b>
Produits exceptionnels	<b>1 230</b>
Reprises sur amortissements et provisions	<b>191</b>

## Résultat 2017

**686 785 €**

Le résultat de l'exercice comptable 2017 s'élève à 686 785 €. Nous pouvons rappeler que l'Office réinvestit l'ensemble de ce résultat au profit de son patrimoine et de ses locataires.

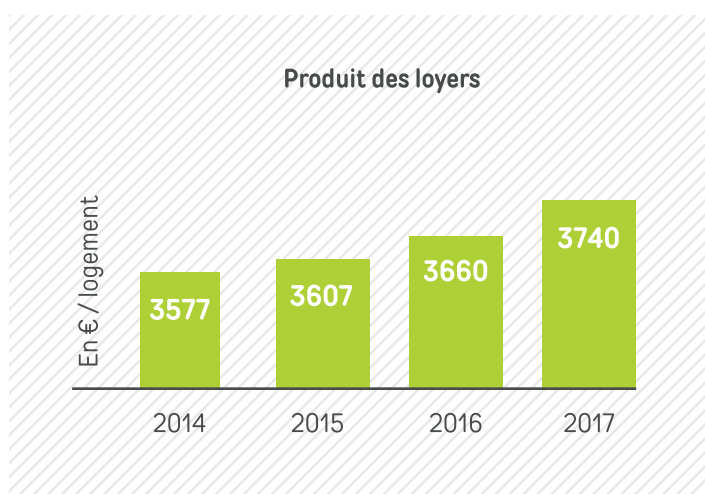
## 2017 Les points à retenir

- Une baisse de la vacance de 75 logements en 1 an (de 142 à 67)
- Une stratégie de remise en état des logements qui se poursuit, afin de proposer des logements de qualité à la location.

## Quelques indicateurs pour aller plus loin

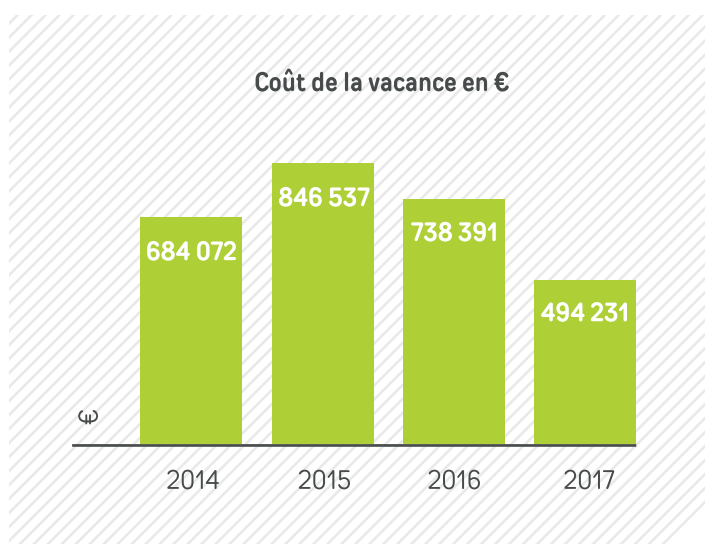
### Le produit des loyers

Les produits des loyers, principale recette de Toul Habitat, sont en constante évolution sur la période 2014-2017 mais restent en-dessous de la moyenne nationale des loyers pratiqués (-5%).



### La vacance

La perte financière due à la vacance, a évolué à la baisse par rapport à 2016. En 2017, elle représente 494 231 € en perte de loyers et de charges.



# Les bilans et les investisseurs

## Le bilan 2017

### Actif (en k€)

Immobilisations incorporelles	24
Immobilisations corporelles	56 398
Immeubles reçus en affectation	423
Immobilisations en cours	4 027
Immobilisations financières	8
Créances d'exploitation et diverses	1 404
Disponibilités	5 864
Charges à répartir sur plusieurs exercices	60

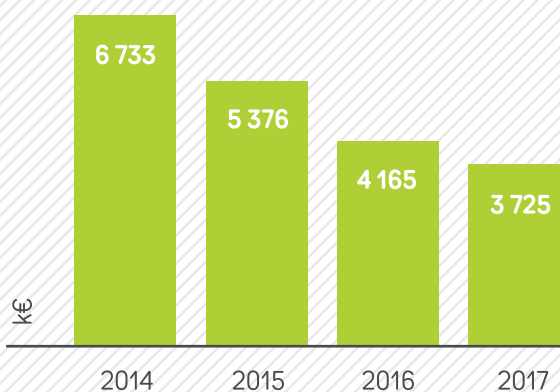
### Passif (en k€)

Dotations et réserves	13 203
Report à nouveau	1 770
Résultat de l'exercice	687
Subventions d'investissement	7 103
Provisions pour risques et charges	26
Dettes financières	43 773
Droits des locataires acquéreurs	377
Loc. et org. payeurs d'APL	20
Dettes d'exploitations diverses	1 049

## Les investissements

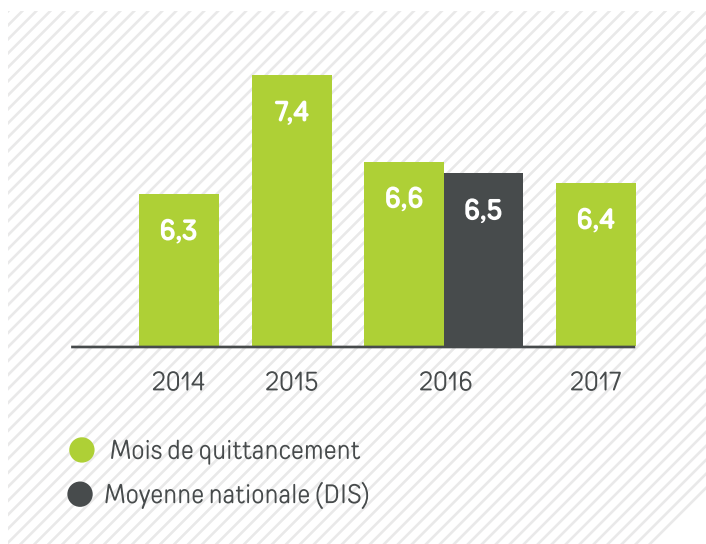
Les investissements sont en légère diminution par rapport à 2016, notamment sur le dernier trimestre, période d'incertitude liée au projet de Loi de Finances 2018.

Investissement annuels en k€  
réhabilitations & constructions neuves



## La trésorerie

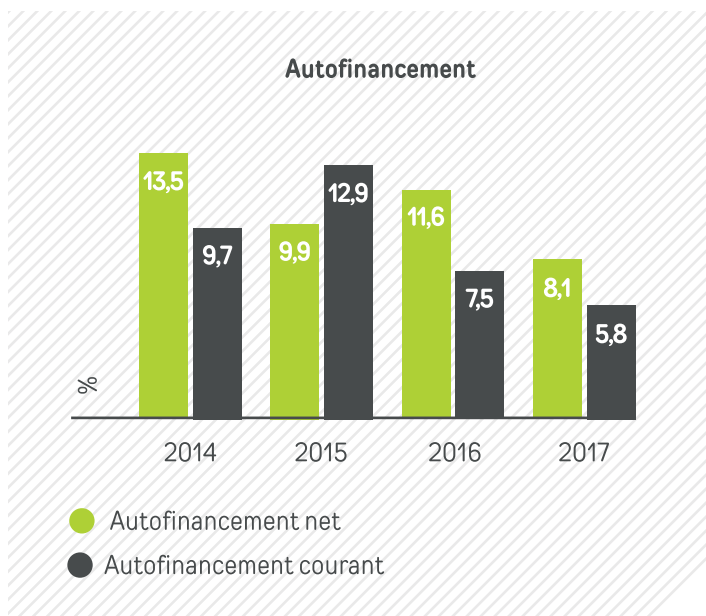
Ce ratio exprime, en nombre de mois de quittance, la capacité de Toul Habitat à assurer le paiement de ses dépenses. La moyenne de cet indicateur sur l'ensemble des offices représente 6,5 mois de quittance en 2016. En 2017, Toul Habitat se situe très légèrement en-dessous de cette moyenne, disposant de 6,4 mois de quittance pour faire face à ses dépenses.



## L'autofinancement

L'autofinancement net représente le flux financier qu'il reste à la disposition de l'organisme, une fois ses dépenses réglées et l'encaissement de tous les produits. Il s'obtient en retranchant des produits encaissables (les loyers, les autres produits d'exploitation et les produits financiers), les charges décaissables (achats, charges de personnel, taxe foncière, ...). Il constitue, au même titre que les emprunts et les subventions, une source de financement pérenne.

En 2017, il s'élève à 730 670 €, et représente 8,1% des loyers. Il est en baisse par rapport à 2016. Cela s'explique notamment par une écriture d'ordre qui minimise le résultat de l'exercice de 188 000 € (il aurait été de 10,1%)



# PERSPECTIVES 2018

Deux éléments majeurs vont orienter la stratégie de Toul Habitat pour cette année 2018.

– La vacance très faible qui signifie que les besoins en logements sociaux pourraient ne pas être assurés à terme pour la population du Toullois, si les opérations ne sont pas initiées dès 2018. Les projets d'équipements appelés à s'installer sur le territoire nécessiteront également, à un horizon proche, un effort de construction.

– Les données d'équilibre des opérations qui vont évoluer, pour intégrer les répercussions de la Loi Elan.

La révision de l'actuel PSP (Plan Stratégique de Patrimoine), pour la période 2015–2024 devra par conséquent être révisé afin d'adapter la stratégie de développement et d'entretien du patrimoine à la nouvelle donne ...

Pour l'année 2018 les opérations en cours sont toutes maintenues et la programmation des années ultérieures préservée :

– Réhabilitation thermique de 314 logements à la Croix-de-Metz

– Construction de 12 logements intergénérationnels à Pagny derrière Barine

– Restructuration de 26 logements rue Michâtel à Toul

– Construction de 9 logements seniors à Dommartin les Toul

– Réhabilitation du foyer Crosmarie

– Réhabilitation des 48 logements de la résidence du Parc

– Réhabilitation des 91 logements de la résidence Port de France

– Etc ...

Par ailleurs, la première pierre du nouveau siège social, qui se situera sur un foncier appartenant à Toul Habitat (terrains libérés par la démolition des résidences Berlioz et Massenet – avenue des Leuques) sera posée. Guichet unique des demandeurs de logement social du Toullois, il permettra d'assurer un service au plus proche des locataires. La régie et le siège actuellement situés dans des bâtiments distants de 2 km seront regroupés pour une meilleure synergie dans des locaux plus fonctionnels, gage d'une meilleure ergonomie.





[www.toulhabitat.fr](http://www.toulhabitat.fr)