

EN CHIFFRES

HABITAT 77
c'est 18 000 logements
soit environ
2 500 adresses...



... réparties sur un
vaste territoire
composé de
500 communes ...



... dont une centaine
sur lesquelles
HABITAT 77 est
présent.

LA VISION D'HABITAT 77

L'organisme mène une politique active pour maintenir en bon état de fonctionnement son patrimoine et s'engage dans une démarche de qualité de service et de développement durable, pour assurer à la fois la sécurité et le confort de ses locataires.

Cette démarche intègre une concertation avec les locataires et leurs représentants afin de prendre en compte les souhaits des habitants.

STRATÉGIE PATRIMONIALE

LA DIRECTION D'HABITAT 77

établit un Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) donnant les grandes orientations stratégiques patrimoniales d'HABITAT 77 : maintien en l'état, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente, construction, ... Il définit ainsi l'évolution à 10 ans du patrimoine, ainsi que les choix stratégiques d'investissement et de gestion qui en résultent.



LES OBJECTIFS

- ❑ Répondre aux enjeux réglementaires et sécuritaires : remplacement de composants et équipements, maintien du clos et couvert, ...
- ❑ Améliorer les prestations techniques du patrimoine : amélioration des performances énergétiques, maîtrise du niveau de charges, ...
- ❑ Adapter le patrimoine aux enjeux de pérennité et d'attractivité : adaptation de logements, rénovation, embellissement, ...
- ❑ Entretien courant du patrimoine, suivi et contrôle des contrats d'entretien.

CONNAISSANCE DU PATRIMOINE

LE GESTIONNAIRE DE SECTEUR réalise la description et la mise à jour des caractéristiques du patrimoine avec le recensement des ouvrages et équipements, leur durée de vie, leur date d'installation et la date d'un éventuel remplacement...



Base de données patrimoniales

L'ensemble des informations métier et terrain alimentent une base de données informatique HABITAT 77. Celle-ci permet :

- d'automatiser le déclenchement de certains contrôles
- de verrouiller les périmètres des contrats de maintenance
- d'assurer, par un recensement, une mise à jour à chaque renouvellement de marché ou lors des livraisons d'un ouvrage technique neuf ou réhabilité.



LE SUIVI, L'ENTRETIEN ET L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

Programme d'investissement



1

LE GESTIONNAIRE DE SECTEUR analyse les remontées terrain et effectue une proposition de travaux de gros entretien ou de gros investissement.

Les critères de priorisation des chantiers :

- Prise en compte des contraintes réglementaires, des enjeux sécuritaires ou de tranquillité résidentielle
- Rentabilité financière de l'opération : budget annuel d'HABITAT 77, opportunités de financements externes, retour sur investissement (CEE-TFPB), économies de charges locatives potentielles, niveau d'impayé et de vacance du programme, emprunts en cours de remboursement, augmentation possible des loyers nécessaires au financement de l'opération
- Prise en compte des politiques de la ville : enjeux locaux d'urbanisme, évolution du territoire, attractivité du patrimoine, ANRU

2

LA DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE, au regard de la connaissance du patrimoine, de la stratégie patrimoniale et des remontées terrain, réalise :

- Un plan pluriannuel d'entretien
- Le Plan Stratégique Patrimonial
- Définit le plan de gros entretien (PGE) et les opérations de réhabilitation avec une soutenabilité financière sur l'ensemble des dépenses de l'organisme.

3

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL & LE CONSEIL D'ADMINISTRATION valident le PSP et la programmation annuelle ainsi que le budget associé.

4

LA DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE organise, lance et suit les opérations d'amélioration du patrimoine validées pour l'année à venir.

Adaptation du logement

HABITAT 77 favorise le **maintien à domicile** des personnes vulnérables, âgées ou en situation de handicap et s'accompagne dans ce cadre de professionnels (ergothérapeute).

Remise en état des logements

Avant chaque relocation, une **remise en état** du logement est assurée pour garantir une prestation conforme à la réglementation.

Gestion des situations imprévisibles et urgentes

Inondations, dégâts tempêtes, incendies... Toutes ces situations font l'objet d'une déclaration aux assurances et d'un traitement spécifique en tant que **sinistre**. Elles font l'objet de financements particuliers. Une cellule de crise dédiée est réunie chaque fois que nécessaire.

Entretien courant

LE LOCATAIRE remonte tout dysfonctionnement intervenant dans son logement ou son immeuble. Toute demande fait alors l'objet de l'enregistrement d'une sollicitation suivie par HABITAT 77 qui apportera une réponse technique dans les meilleurs délais (intervention d'une entreprise, visite technique d'expertise, ...) ^.

LE GARDIEN est l'interlocuteur privilégié des locataires. Il effectue des vérifications et des contrôles sur son site afin de s'assurer de l'état de son patrimoine. Il peut quand cela est nécessaire :

- Réaliser de menus travaux et/ou de la maintenance sur son site
- Déclencher des interventions d'entretien courant auprès d'entreprises.

LE GESTIONNAIRE DE SECTEUR, en tant qu'expert technique, effectue une visite technique approfondie de son patrimoine 3 fois par an. Cette visite est réalisée à l'appui d'une liste détaillée des points de contrôle à réaliser. Au quotidien, il suit et contrôle les prestations réalisées par les entreprises sous contrat.

LES ENTREPRISES SOUS CONTRATS DE MAINTENANCE réalisent des visites à échéances régulières pour s'assurer du bon fonctionnement des équipements et réaliser la réparation des dysfonctionnements.