

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



INVESTIR AVEC ET POUR LE TERRITOIRE



I Rue du Marchais Basson - Moissy Cramayel
Promoteur : **PITCH**

SOMMAIRE

4 | ÉDITO

7 | HABITAT 77, ACTEUR MAJEUR DE L'HABITAT SOCIAL EN SEINE-ET-MARNE

8 | Profil

9 | Chiffres clés

10 | Implantation sur le département

10 | Organisation

15 | HABITAT 77, AUJOURD'HUI

16 | Les grands défis du logement social

18 | Des relations de proximité avec l'État
et les territoires

20 | Un bailleur au service et à l'écoute
de ses locataires

38 | Des enjeux forts en tant que
maître d'ouvrage

50 | Des équipes mobilisées
et formées aux nouveaux enjeux,
au service des locataires

55 | HABITAT 77, DEMAIN

59 | RAPPORT FINANCIER

64 | GLOSSAIRE

ÉDITO





2022, LA SATISFACTION CLIENT AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE

L'année 2022 s'annonçait prometteuse pour HABITAT 77. Grâce à l'engagement des salariés, nous avons réussi en 2021 le pari du Plan de Progrès engagé en 2018, dès notre arrivée à la gouvernance d'HABITAT 77 : moderniser nos outils, améliorer nos pratiques et la performance de notre organisme pour apporter un niveau de service supérieur à nos locataires.

Tous nos indicateurs de gestion montraient une amélioration de nos résultats, et nous étions parvenus, malgré la réduction de loyer de solidarité, nous ponctionnant de plus de 4 millions par an depuis 2018, à faire sortir en 2021 notre organisme d'un plan de soutien CGLLS qui durait depuis plus de 10 ans.

Nous avons enfin lancé un ambitieux plan de réhabilitation technique et thermique de 6 000 de nos 18 500 logements pour rattraper un retard important de maintenance de plusieurs années du patrimoine de l'office départemental.

Les bouleversements macro-économiques principalement induits par la guerre en Ukraine, les très fortes tensions inflationnistes accélérées en 2022, la hausse du prix de l'énergie, ou encore la hausse du livret A ont fait peser de nouvelles contraintes fortes sur notre office en impactant considérablement les taux d'intérêt de nos emprunts, de nos coûts de construction, de maintenance du patrimoine, de ressources humaines,

et ont nécessité des mesures d'adaptation de notre part, dès l'été 2022, pour respecter notre budget.

Cette dégradation brutale du contexte économique national a été aussi fortement subie par nos locataires, HABITAT 77 souhaitant toujours être présent à leurs côtés, a su innover en 2022 pour les accompagner :

- ♦ Afin de consolider leur pouvoir d'achat, nous leur offrons désormais un accès à la plateforme Klaro, leur permettant de rechercher toutes les aides financières, nationales, régionales ou locales, auxquelles ils peuvent prétendre ;
- ♦ Nous avons renégocié le mieux possible certains contrats d'approvisionnement en fluides ;
- ♦ HABITAT 77 a réussi à suivre son plan stratégique de patrimoine en déployant comme prévu son programme de réhabilitation thermique, et surtout en finalisant toutes les opérations NPNRU dans lesquelles nous étions engagés depuis plusieurs années ;
- ♦ Nous avons poursuivi malgré le contexte, notre travail pour améliorer la qualité de notre relation client, et garantir à tous les locataires des réponses à chaque sollicitation.

Offrir un meilleur cadre de vie, des logements confortables au travers de l'amélioration du bâti,

de réhabilitations vertueuses pour un meilleur confort thermique, développer et diversifier l'offre de logements pour répondre à une demande toujours plus forte des seine-et-marnais, telle est toute l'ambition d'HABITAT 77.

Pour y parvenir, et malgré tous nos efforts dans ce contexte économique compliquant notre activité de bailleur social, HABITAT 77 a engagé en 2022 une réflexion pour rechercher de nouveaux leviers qui nous permettront de concrétiser toutes nos ambitions au service de nos locataires, et de poursuivre un développement raisonné pour répondre aux besoins des territoires, sous forme d'une Société d'Économie Mixte (SEM).

Toutes les ambitions d'HABITAT 77, tout ce que nous entreprenons ne serait pas possible sans nos administrateurs que nous souhaitons remercier pour leur engagement. Nous remercions aussi, l'ensemble des équipes mobilisées et toujours prêtes à relever tous les défis, et à concrétiser toutes les ambitions pour un office fort, performant, au service d'un objectif commun : la qualité de service dû aux locataires ;

Ce document riche dresse le bilan de toutes nos actions de l'année 2022 en faveur de nos locataires, aux côtés des élus des territoires, et sont le fruit du travail et du sens du service d'HABITAT 77.

Bonne lecture !



Lot n° 1A13 - Quartier Woodi - Melun
Architecte : **FORTIER DURAND A&U**



HABITAT 77, ACTEUR MAJEUR DE L'HABITAT SOCIAL EN SEINE-ET-MARNE

I Rue Simone Veil - Othis
Promoteur : **NEXITY**

PROFIL



STRUCTURE ASSOCIÉE AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE SEINE-ET-MARNE

créée en 1949, près de 75 ans d'existence.

STATUT : EPIC

Etablissement Public à caractère
Industriel et Commercial.



Résidence Constance Pascal - Melun
Promoteur : ALTAREA COGEDIM

Résidence Bewell - Quartier Woodi
Rue de la Pépinière - Melun
Promoteur : CA IMMOBILIER

HABITAT 77 propose une offre diversifiée
de logements sociaux sur l'ensemble
du territoire.

Des domaines d'intervention multiples :

la construction de résidences, la rénovation
du patrimoine, l'attribution de logements
mais aussi le maintien d'un cadre de vie
agréable tout en renforçant le lien social
des locataires.

HABITAT 77 s'adresse aux jeunes actifs,
aux familles et s'emploie à maintenir
les populations vieillissantes dans leur lieu
de vie en leur offrant des services ou des
logements adaptés.

PREMIER BAILLEUR SOCIAL
DU DÉPARTEMENT, HABITAT 77
PARTICIPE AU DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE LOCAL.



CHIFFRES CLÉS HABITAT 77

18 445

LOGEMENTS GÉRÉS

dont 44 logements gérés
pour le compte d'un tiers.

94,85% de logements collectifs

5,15% de logements individuels

33% en Quartiers Prioritaires
de la Politique de la Ville (QPV),
soit 5 830 logements.

451

RÉSIDENCES

PRÉSENT DANS

♦ **101** COMMUNES
DE SEINE-ET-MARNE,
réparties sur l'ensemble du territoire

♦ **22** EPCI

♦ **4** PROJETS NPNRU

PLUS DE **45 996**
CLIENTS-LOCATAIRES

soit 3,18% de la population de Seine-et-Marne.

181

LOCAUX D'ACTIVITÉ

62 COMMERCES

994 ÉQUIVALENTS
LOGEMENTS-FOYERS

au sein de structures collectives, résidences
étudiantes ou résidences pour personnes
âgées ou en intermédiation locative.

371 COLLABORATEURS,
DONT **25** ALTERNANTS

CHIFFRES CLÉS DU PARC SOCIAL EN SEINE-ET-MARNE

98 300

LOGEMENTS SOCIAUX

concentrés principalement autour
de 3 grandes agglomérations :
Paris Vallée de la Marne, Melun Val
de Seine et Pays de Meaux.

59 003

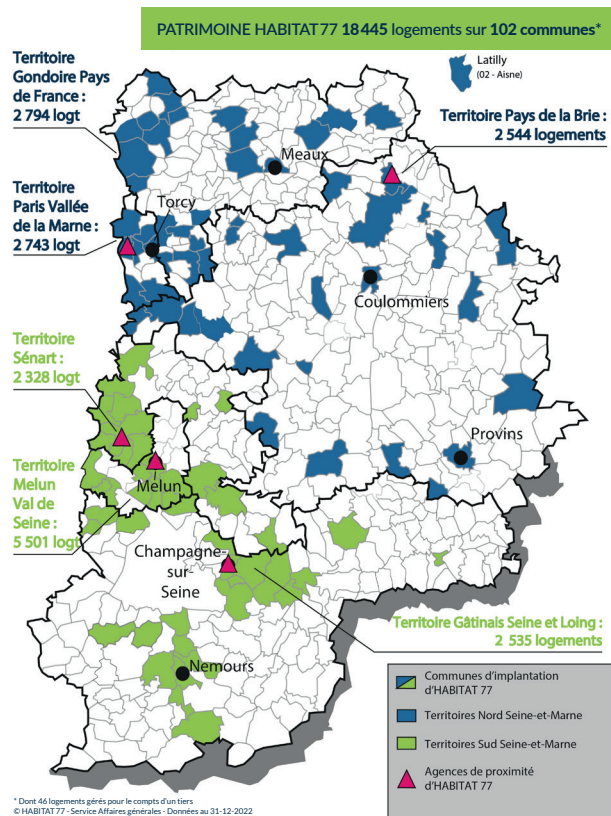
DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

concentrées sur 3 agglomérations :

- | Paris Vallée de la Marne (24%)
- | Melun Val de Seine (13%)
- | Grand Paris Sud (10%)

7 PROJETS NPNRU

IMPLANTATION SUR LE DÉPARTEMENT



Afin d'être au plus près de ses locataires, **HABITAT 77** a structuré 2 grandes directions de territoire Nord et Sud, composées chacune de 3 unités et de 5 agences de proximité.

Chaque unité gère en moyenne 2 500 logements favorisant un contact personnalisé et une réponse adaptée aux locataires.

ORGANISATION

DIRIGEANTS

Denis Jullemier

Président d'HABITAT 77 depuis 2018
Vice-président du Département
en charge de l'habitat, du logement,
du renouvellement urbain
et de la politique de la ville.

Paul Gibert

Directeur général depuis 2017.
Délégué départemental de l'AORIF.





COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration fixe les grandes orientations stratégiques mises en œuvre. Le Conseil d'administration est composé de 23 membres avec voix délibératives : des membres désignés par le Conseil départemental (représentants élus de la collectivité de rattachement, des personnalités qualifiées et associations d'insertion), des représentants de diverses structures (CAF, Action Logement, UDAF, Organisations syndicales salariés ...), ainsi que des représentants élus par les locataires.

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président	M. Denis JULLEMIER
Vice - président	M. Thierry CERRI
Membres	M. Artur Jorge BRAS M ^{me} Béatrice BOCH M. Philippe GONORD M. Philippe PELLUET M. Jean MEPANDY

Président	M. Denis JULLEMIER
Vice-président	M. Thierry CERRI
Représentants du Conseil départemental, collectivité territoriale de rattachement	M. Jean-Louis THIERIOT, M ^{me} Véronique VEAU, M ^{me} Bouchra FENZAR-RIZKI, M. Thierry CERRI, M ^{me} Marie-Line PICHERY
Personnalités qualifiées	M. Olivier DELMER, M. Xavier BARTOLI, M ^{me} Béatrice BOCH, M. Michel GONORD, M. Artur-Jorge BRAS, M ^{me} Chérifa BAALI CHERIF, M ^{me} Dominique LEBEGUE-AUFILS
Représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées	M ^{me} Sandrine SOSINSKI
Représentants élus par les locataires	M. Pierre HOUY, M ^{me} Chantal ALLOYAU M. Philippe PLAISANCE, M. Jean MEPANDY
Représentant de la Caisse d'Allocations Familiales de Seine-et-Marne	M. François CHABERT
Représentant du Comité Interprofessionnel du Logement de Seine-et-Marne, organisme collecteur de la participation des employeurs à la construction	M. Philippe PELLUET
Représentant de l'Union Départementale des Associations Familiales de Seine-et-Marne	M. Jacques MOREL
Représentant d'organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département	M ^{me} Sylvie CHATEAU, M. Roland DELATTRE
Commissaire du Gouvernement	Préfet du département
Représentant du Comité Social et Économique (CSE)	M. Alex RAHLI



| Résidence Saint-Hubert - Chelles

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE (CCLP)

Instance d'échanges pérennes et de partage d'informations avec les représentants élus des associations de locataires élus, il représente un véritable outil opérationnel au service des locataires et de la qualité de service.

En 2022, il s'est réuni à 4 reprises et a permis d'aborder des sujets tels que la mise en place de la plateforme Klaro, des questions relatives à la tranquillité résidentielle, la vidéo surveillance, les actions pour limiter la hausse des tarifs du gaz.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCAL (CCL)

6 réunions ont été organisées en 2022 (3 concertations dans le Territoire Nord et 3 dans le Territoire Sud). Elles ont permis d'échanger notamment sur la présentation de la nouvelle organisation des territoires HABITAT 77, les travaux en cours et à venir, le E-formulaire de contact, le parcours d'intégration des nouveaux collaborateurs...

COMMISSIONS

48 Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL) se sont tenues en 2022 :

- | Elles ont permis l'attribution de 1874 logements.
- | La Commission d'Appel d'Offres (CAO) s'est tenue 16 fois en 2022 et a attribué 62 marchés pour un montant de 40 M€HT.

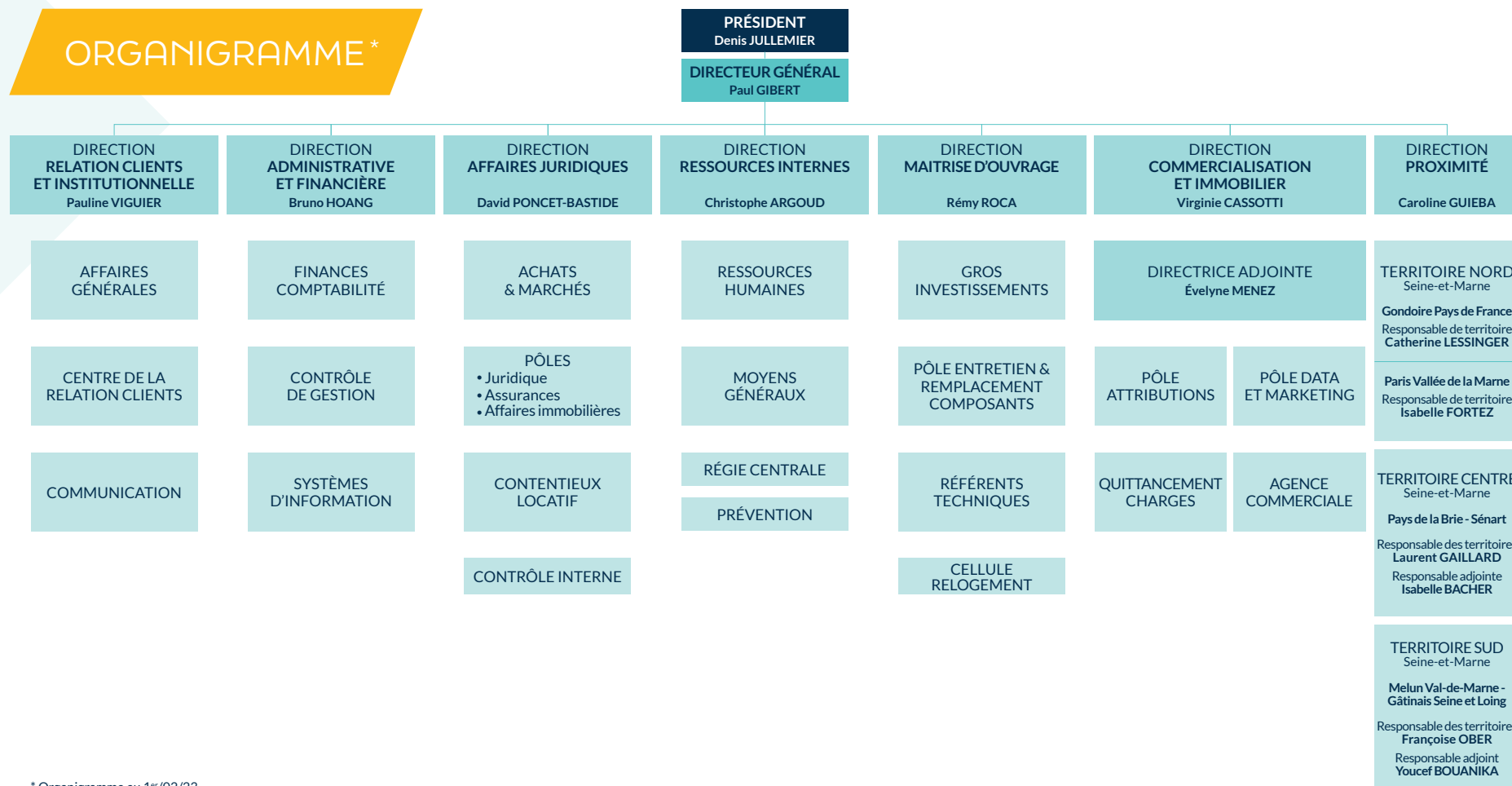


Hommage à Joëlle Morisetti

Joëlle Morisetti était administratrice, représentante de l'Union Départementale des Associations Familiales de Seine-et-Marne, au sein du Conseil d'administration d'HABITAT 77 depuis 2008.

Elle a siégé durant 14 ans et participé à de nombreuses commissions en place, notamment les CALEOL. Très investie et toujours tournée vers l'humain, Joëlle Morisetti avait toujours à cœur de défendre les intérêts des locataires et de leur famille. C'est avec une immense tristesse qu'HABITAT 77 a appris son décès soudain en mai 2022.

ORGANIGRAMME *



* Organigramme au 1^{er}/02/23



I Lot n° 1A13 - Quartier Woodi - Melun
Architecte : **FORTIER DURAND A&**

HABITAT 77, AUJOURD'HUI



| Résidence Estelle - Rue Marcet Houdet - Melun
Promoteur : **DM IMMO**

LES GRANDS DÉFIS DU LOGEMENT SOCIAL

Les organismes HLM franciliens sont confrontés à un environnement mouvant et de plus en plus incertain, qui connaît des accélérations sans précédent. L'urgence sociale, la crise climatique et environnementale, l'augmentation des coûts de production ou de rénovation des logements, les aléas de financements publics..., placent les bailleurs sociaux face à une nécessaire recherche permanente d'efficacité.

Ces derniers sont aussi mobilisés pour répondre à des évolutions structurelles observées également au niveau national :

- Crise de la construction
- Recomposition du tissu des organismes
- Transformations d'usages
- Attentes en matière de services ou de relations de voisinage

...

Constats extraits du projet stratégique 2022-2024 de l'AORIF, l'association professionnelle au service des organismes de logement social d'Ile-de-France.



POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE SES LOCATAIRES ET DU TERRITOIRE, SE SAISIR D'OPPORTUNITÉS ET SE DONNER LES MOYENS DE SES AMBITIONS, **HABITAT 77** DOIT RESTER AGILE, À L'ÉCOUTE, RÉACTIF, DANS UN CONTEXTE FINANCIER DE PLUS EN PLUS CONTRAINT.



DES ATTENTES À SATISFAIRE

- | Des volumes de population à loger en hausse
- | Une paupérisation croissante des locataires et des demandeurs de logement
- | Des besoins et des attentes des locataires de plus en plus diversifiés en matière de services et d'accompagnement personnalisé
- | Des demandes des élus des territoires, d'une meilleure mixité de populations et donc de diversité d'offres de logements

DES ENJEUX EN TANT QUE BAILLEUR SOCIAL ET MAÎTRE D'OUVRAGE

- | Performance de gestion
- | Respect de la réglementation
- | Qualité du service et du bâti attendue
- | Satisfaction des clients et partenaires





DES RELATIONS DE PROXIMITÉ AVEC L'ÉTAT ET LES TERRITOIRES

HABITAT 77, EN TANT QU'OFFICE DÉPARTEMENTAL, ENTRETIENT DES RELATIONS ÉTROITES ET PRIVILÉGIÉES AVEC LES ÉLUS DE SEINE-ET-MARNE.

Corréées à sa connaissance du tissu institutionnel et économique et des caractéristiques des différents territoires (urbains, périurbains et ruraux), celles-ci font de l'office un acteur majeur et structurant du département.



PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

Approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2020, tant sur les volets développement de l'offre neuve que patrimoniale, il permet aux collectivités d'avoir une bonne visibilité de la feuille de route d'HABITAT 77.

Ce plan d'envergure, avec 2 500 logements neufs livrés d'ici à 2030, et la réhabilitation énergétique de 6 300 logements sur 10 ans, va également contribuer de manière significative au développement économique local.

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS)

Contractualisée avec l'État, la CUS retranscrit les engagements d'HABITAT 77 en matière de gestion locative et patrimoniale, de qualité de services aux locataires à l'horizon 2026.

Son élaboration a permis à HABITAT 77 de renforcer ses appuis auprès des territoires, d'échanger autour de problématiques locales et d'abonder leur réflexion en matière d'habitat social.

TEMPS FORTS AVEC NOS PARTENAIRES EN 2022

14 mars

Signature d'une convention de partenariat avec la Gendarmerie Nationale qui renforce nos relations avec les autorités compétentes en matière de sécurité, favorisant ainsi une coordination étroite et une réponse rapide en cas d'incident ou de besoin d'intervention.



2 septembre

Rencontre avec Emmanuelle Cosse, Présidente de l'USH au siège d'HABITAT 77.

Madame la ministre a salué l'engagement des ambitions d'HABITAT 77 et son dynamisme dans le domaine de l'innovation au profit des locataires, de la sécurité, du lien social et de l'environnement.



9 novembre

Participation au 1^{er} salon de l'achat public de Seine-et-Marne organisé par le Département, à Meaux.



29 septembre

Participation d'HABITAT 77 au 60^e Congrès des Maires de Seine-et-Marne. Un moment privilégié pour Denis Jullemier, Président d'HABITAT 77 et Paul Gibert, Directeur général, de rappeler aux élus que le bailleur de référence en Seine-et-Marne est à leur côté pour les accompagner dans leur stratégie en matière de logement.



29 novembre

Élection des représentants des locataires à Melun.

Denis JULLEMIER, Président et Paul GIBERT, Directeur général félicitent les 4 nouveaux représentants des locataires, garants des intérêts des locataires et acteurs de la concertation locative.

■ Association ADLCVAM 77/ CGL : élection de Pierre HOUY et Chantal ALLOYAU

■ Association CNL : élection de Philippe PLAISANCE

■ CSF : élection de Jean MEPANDY

Les 4 représentants siégeront dans les instances décisionnelles d'HABITAT 77 : Commission d'Attribution des Logements et d'Occupation des Logements, Conseil d'administration.





UN BAILLEUR AU SERVICE ET À L'ÉCOUTE DE SES LOCATAIRES



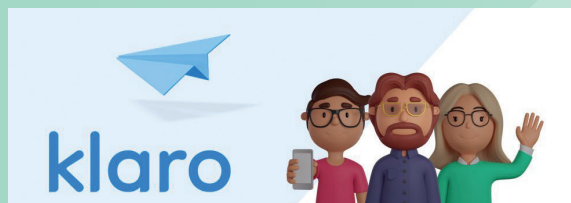
HABITAT 77 est un acteur de référence en Seine-et-Marne en matière d'habitat social mais aussi un organisme associé au Département, chef de file des politiques publiques en matière de solidarité. Il joue à ce titre un rôle prépondérant en Seine-et-Marne.

La Seine-et-Marne est un vaste territoire qui couvre la moitié de l'Île-de-France et présente une diversité d'enjeux entre secteurs urbains, péri-urbains et ruraux, aux portes de la capitale. HABITAT 77 compte aussi près d'un tiers de son patrimoine dans 14 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

À cette diversité des enjeux territoriaux, vient s'ajouter une diversité des profils des demandeurs qui évolue différemment selon les territoires où elle s'exprime.

L'articulation des objectifs de peuplement et d'équilibres territoriaux avec les besoins des demandeurs et locataires impose à HABITAT 77 une politique d'attribution mais aussi de gestion patrimoniale et locative ambitieuse et ajustée, sécurisée et agile afin d'assurer, sur le long terme une qualité de service toujours plus forte.

/ NOUVEAUTÉS 2022



Pour soutenir et renforcer le pouvoir d'achat de nos clients locataires, HABITAT 77 leur propose depuis fin 2022, une nouvelle offre de service, la plateforme KLARO, le plus grand simulateur d'aides financières en France.

Complet, très intuitif, facilement accessible depuis l'extranet locataires ou l'appli My H77, les locataires peuvent, selon leur situation familiale ou leurs ressources, être éligibles à l'une ou même plusieurs, des 1 500 aides financières nationales.

HABITAT 77 a obtenu un cofinancement au titre du FSI (Fond de Soutien à l'Innovation) pour ce projet.

« Face à la complexité administrative des aides, qu'elles soient nationales, régionales ou locales, et à la multitude d'organismes, nous avons voulu faciliter le quotidien de nos locataires qui ne savent pas toujours où, quand, comment ni à quelles aides ils peuvent prétendre. En tant que bailleur social, HABITAT 77 a à cœur de soutenir et d'aider ses locataires, notamment ceux qui pourraient éprouver des difficultés. Ils sauront ainsi s'ils bénéficient bien des aides financières auxquelles ils ont droit, afin de mieux faire face à leurs dépenses du quotidien ».

Selon les estimations, chaque foyer passerait à côté de 110 € d'aides supplémentaires par mois, en moyenne.

« Ce qui n'est pas négligeable, notamment dans le contexte actuel ».

Rappelle Caroline GUIEBA,
directrice de la Proximité

/ MISE EN LIGNE DE MINI-SITES WEB



HABITAT 77 a développé la mise en ligne de mini-sites web d'informations de travaux de réhabilitation de résidences. Ce service permet aux locataires et aux élus locaux de rester informés et de suivre l'évolution des travaux durant toute la durée du chantier.

/ ET TOUJOURS



Plateforme digitale pour la gestion de la relation clients



Extranet locataires en version application



Application pour les personnels de proximité pour optimiser la gestion des demandes des locataires et le suivi des résidences



Page d'informations dédiée aux locataires

/ CENTRE DE LA RELATION CLIENT

En 2022, HABITAT 77 a conforté son engagement en matière de relation clients afin d'apporter toujours plus de réactivité, d'interactivité et un service de qualité à ses locataires.



| ZAC de Chanteloup - Moissy Cramayel
Architecte : **ARTENOVA**

1
RESPONSABLE
ET SON ADJOINT



UNE ÉQUIPE DE **12**
CHARGÉS DE CLIENTÈLE

3 ASSISTANTES
DE RELATION CLIENT

106 098
APPELS REÇUS
Soit **420** appels
en moyenne par jour



79,5%
TAUX DE DÉCROCHÉ

54 755
SOLLICITATIONS CRÉÉES
tous canaux confondus,
dont, 34 289 générées
directement par le CRC



527
CAMPAGNES SMS envoyées

2 065
PRÉLÈVEMENTS BANCAIRES
mis en place ou modifiés



UN NUMÉRO UNIQUE :
01 64 14 11 11
pour permettre à nos locataires de
nous joindre et d'être accompagnés
dans tous leurs besoins

/ PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU CENTRE DE LA RELATION CLIENT EN 2022

La satisfaction client étant au cœur de la stratégie d'HABITAT 77, le Centre de la Relation Clients (CRC) a renforcé son effectif (en passant de 7 à 12 ETP) et a poursuivi la montée en compétences de ses collaborateurs par la formation tout au long de l'année.

| Mise en place d'une procédure d'escalade en interne fin 2022 pour assurer un meilleur suivi et une traçabilité pour le locataire en accompagnant les équipes de proximité pour parvenir, in fine, à apporter une réponse plus rapide et de qualité.

| Synchronisation de notre outil de EASY avec l'application Sowell. Cette évolution garantit désormais une parfaite transmission, en temps réel, des informations entre l'outil de Gestion de la Relation Clients et les personnels de proximité. Les gardiens, premiers interlocuteurs des locataires peuvent ainsi mieux suivre les sollicitations des locataires, les tenir informés de l'avancement et garantir la bonne exécution des interventions de nos prestataires.

| Mise en place du E-formulaire permettant aux locataires d'envoyer directement, via le site internet d'HABITAT 77, toute demande relative à leur vie dans leur logement.



PERSPECTIVES 2023

| Mise en place de la prise de rendez-vous en ligne pour toute gestion relative au contrat de bail.

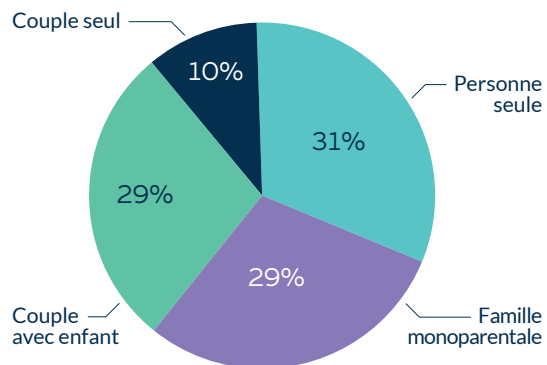
| Accès au CRM pour les prestataires d'HABITAT 77.

| Augmenter le taux de réponses de premier niveau par les conseillers clientèle grâce à une formation continue et un niveau de qualification plus poussé de leurs activités.

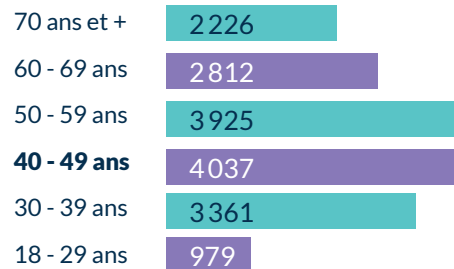


PROFIL DES LOCATAIRES

CATÉGORIE FAMILIALE

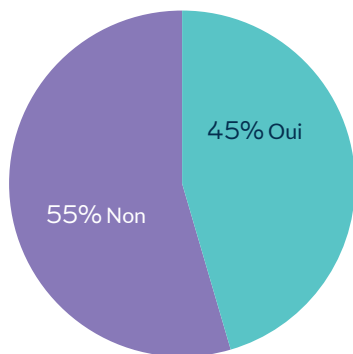


ÂGE DES TITULAIRES AU BAIL

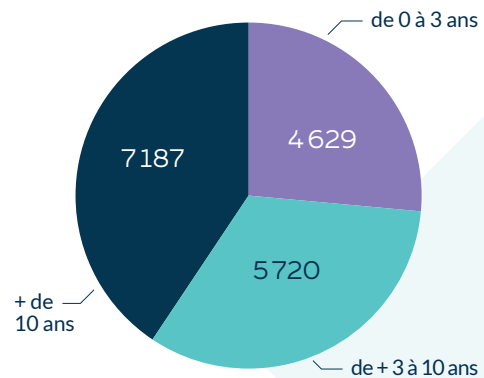


45 996
PERSONNES LOGÉES,
SOIT 3,18% de la population
de Seine-et-Marne

APL PERÇUE



DURÉE D'OCCUPATION



COMMISSIONS ET DOSSIERS PRÉSENTÉS

2022 SITUATION AU 31/12/2022	6 406 PROPOSITIONS ANNUELLES	2 220 DEMANDES PASSÉES EN CALEOL
48 Sessions CALEOL	534 Moyenne mensuelle	46 Moyenne par CALEOL
1 874 Admis en CALEOL	84,4% Ratio attribués en CALEOL	321 NON ADMIS EN CALEOL
1 299 Admis en 1 ^{ère} position	58,5% Ratio attribués en 1 ^{ère} place	
46 Moyenne Admis par CALEOL		7 Moyenne Non Admis par CALEOL

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Le pourcentage de candidats admis a évolué favorablement, passant de 64,3% en 2018, à 73,9% en 2020 et 84,4% en 2022.

84,4%
DE CANDIDATS ADMIS EN 2022

Le nombre de candidats admis a augmenté de 6,6% en 2 ans. Toutefois, nous constatons une stabilité des attributions en 1^{ère} position et c'est le nombre d'attribution en rang 2 voire 3 qui est en augmentation.

TAUX DE VACANCE

Il comprend la vacance commerciale et la vacance technique.

2,8%
À FIN DÉCEMBRE 2022

Un travail partenarial avec les réservataires, un rythme de CAL constant et une meilleure organisation interne permettent de retrouver un taux qui n'avait plus été atteint depuis de nombreuses années.

Les données précédentes permettent de confirmer **les 3 leviers de performance recherchés :**

- La qualité et la complétude des dossiers présentés ;
 - La nécessité de présenter plusieurs candidats dont le dossier répond aux conditions d'attribution pour chaque logement (sauf exceptions légales) ;
 - Le besoin d'attribuer par classement permettant ainsi de conclure un contrat de location dans un délai raisonnable sans avoir à ressaisir la CALEOL.
- Ces pratiques concourent à diminuer le taux de vacance global.

/ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ATTRIBUTIONS

La compétence « Logement » revient aux EPCI et c'est à cette échelle territoriale que les objectifs d'attributions imposés par la loi ELAN seront déclinés.

Le nombre d'attributions réparti par EPCI est le reflet de la répartition de notre propre patrimoine, des actions de développement ou de la tension du marché.

Les principales intercommunalités concernées par un volume important d'attributions sont :

- | La Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine (382)
- | La Communauté d'Agglomération Roissy Pays-de-France (271)
- | La Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne (229)
- | La Communauté de Communes de Moret Seine-et-Loing (201)
- | La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne (197)
- | La Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire (144)

Ce qui peut s'expliquer par :

- | Près d'1/3 des logements sont implantés sur la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS), le volume des attributions y est nécessairement élevé.
- | Mise en service d'une résidence de 103 logements à Othis. La Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France arrive ainsi en deuxième position en 2022.
- | Près d'1/4 des demandeurs inscrits sur le SNE demandent un logement sur l'agglomération Paris - Vallée de la Marne (PVM), zone très tendue où les attributions sont nécessairement élevées et le taux de vacance très bas (moins de 1%).
- | Bien qu'en zone détendue avec une demande de logement faible, HABITAT 77 réalise un volume important d'attributions sur la Communauté de Communes Moret Seine-et-Loing, du fait de sa forte implantation sur la commune de Champagne-sur-Seine (plus de 1 000 logements).

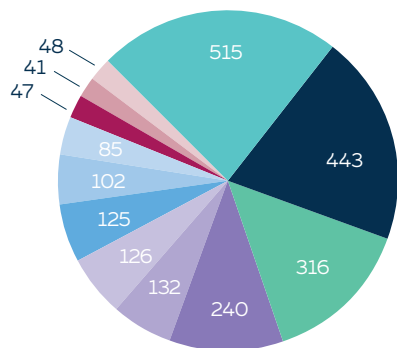
/ ATTRIBUTIONS EN ET HORS QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

HABITAT 77 RÉALISE

25,2% DES
ATTRIBUTIONS EN QPV

Les QPV ont été définis dès 2014 afin de déployer des moyens supplémentaires dans les quartiers présentant des fragilités de peuplement. Le rôle du bailleur dans ces quartiers est évidemment prépondérant et emprunt de spécificités. Le professionnalisme des équipes y est essentiel, aux côtés de tous les acteurs.

STATUT DES DEMANDEURS



En ce qui concerne leur statut d'origine, on constate peu de différence entre la répartition des demandeurs et des attributaires en 2022 :

- 25% des attributaires sont issus d'un logement du secteur privé
- 20% environ étaient déjà logés dans le secteur social HLM (au sein d'HABITAT 77 ou chez un autre bailleur social)
- 10% environ de personnes étaient hébergées dans leur famille



CANDIDATURES DALO

263
DEMANDES DALO

204
ATTRIBUTAIRES

77,6%
D'ACCEPTATION EN CALEOL

Sur les 2 220 dossiers de demandes de logement présentés en 2022, 263 demandes reconnues DALO ont été étudiées (soit environ 12% des dossiers) et 204 attribuées soit 77,6% d'acceptation dont 135 en rang 1.

55 dossiers DALO ont été non attributaires en 2022, et 4 rejetés soit un taux de refus global de 22% (situations particulièrement fragiles, faibles ressources au regard du coût de location du logement proposé...)

HABITAT 77 poursuit son engagement pour accompagner ce public prioritaire et fragile dans son parcours de logement.

54 attributions sur le 2^e semestre 2022, dont 36 hors QPV et 18 en site QPV, ont été identifiées et font suite au relogement d'opérations de démolitions NPNRU.

MUTATIONS INTERNES

12,11%
DES ATTRIBUTIONS
SONT DES MUTATIONS INTERNES

- 227 candidats attributaires ;
- 241 demandes de mutation interne ont été étudiées ;
- 174 demandes ont fait l'objet d'une attribution, soit 72,2% dont 141 en rang 1 (soit 81%) et 33 en rang 2 ou 3.

Pour faciliter le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles, la priorité est donnée, entre autres, au relogement et aux mutations sociales et contentieuses.

/ PRÉVENTION DES IMPAYÉS LOCATIFS

L'inflation et l'augmentation du prix de l'énergie en 2022 ont fortement pesé sur le budget des ménages.

Cette situation a tendance à accroître la fragilité des locataires déjà en difficulté après la crise sanitaire (+ 0,9% de dette par rapport à 2021). Néanmoins, notre nouvelle offre de service KLARO, l'investissement des équipes pour un accompagnement efficient, la volonté des familles à résorber leurs dettes ont permis de contenir les impayés.

LE PAIEMENT MENSUEL DE L'ÉCHÉANCE COURANTE, UNE OBLIGATION PARFOIS RELÉGUÉE ?

HABITAT 77, avec les partenaires sociaux et institutionnels, constate que la priorité budgétaire pour les familles est souvent portée sur le paiement de crédits, le règlement de factures de la vie courante, d'autres dettes ou sur la gestion d'impondérables (santé, emploi, famille, transport,...).

L'irrégularité dans le paiement du loyer peut entraîner de lourdes conséquences : aggraver l'endettement, rendre caduc un plan d'apurement, suspendre l'APL et la RLS, empêcher le recours à une aide, engager ou poursuivre, dans les cas extrêmes, une procédure judiciaire qui peut aboutir à l'expulsion définitive de la famille.

L'IMPAYÉ DES LOCATAIRES PRÉSENTS

La fragilité des ménages accrue par les problématiques sociétales actuelles a pour conséquence directe l'augmentation de situations en impayé tout au long de l'année. Néanmoins, le travail des gestionnaires locatifs pour rechercher des solutions amiables avec les locataires, a permis de faire baisser les impayés précontentieux de 6,5% malgré une augmentation du nombre de dossiers de 2,6%. HABITAT 77 constate également une hausse de l'échec de solutions amiables avec un nombre accru de dossiers transmis au contentieux (525 dossiers en 2021 contre 644 en 2022).

Malgré l'augmentation financière de 16,4% des dossiers transférés au contentieux, la forte implication des gestionnaires a permis de faire baisser le montant de l'impayé (-3,4%) tout en conservant un nombre de dossiers stables. Le nombre d'engagements de procédure par la délivrance du commandement de payer est passé en 2021 de 493 à 691 en 2022 (+40,2%).

**-6,5% DE BAISSE
DES IMPAYÉS PRÉCONTENTIEUX**

**-3,42% DE BAISSE
DU MONTANT DE L'IMPAYÉ**





UN RÉSEAU PARTENARIAL SOCIAL FORT ET DYNAMIQUE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Afin d'accompagner les ménages et résoudre leurs difficultés, HABITAT 77 peut s'appuyer sur l'ensemble des partenaires sociaux présents sur le département : MDS, CCAS et associations. Les coordinatrices sociales, les gestionnaires locatifs ainsi que le service contentieux sont quotidiennement en lien avec les travailleurs sociaux pour trouver des solutions adéquates : plans d'apurement, aides financières, accompagnements sociaux, mutations adaptées.

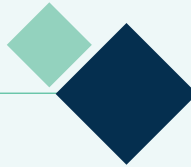
Les gestionnaires peuvent saisir les coordinatrices sociales lorsqu'une fragilité est décelée et ce, même en l'absence d'impayé. Nos deux coordinatrices sont intervenues en 2022 auprès de 898 ménages.

Leur expertise est un réel atout pour réaliser des bilans diagnostics, des ouvertures de droits et orienter les familles vers des dispositifs adaptés (accompagnements sociaux et aides financières).

En 2022, 262 ménages ont bénéficié d'une aide FSL accès ou maintien (prêt et/ou secours) pour un montant global de 352 364,19 euros.

27 Commissions locales de prévention des impayés locatifs (CPIL) : plus de 2 000 dossiers ont été étudiés en CPIL au moins une fois en 2022 (+ 12%). Elles sont régies par des conventions propres à chaque commune (fréquence, dossiers présentés, partenaires présents, etc.). Ce sont des instances

primordiales d'échanges avec les partenaires sociaux et institutionnels sur les situations des locataires afin de trouver un dénouement favorable pour résorber leurs dettes et éviter ainsi l'expulsion. HABITAT 77 est en lien avec certains partenaires et communes pour envisager de nouvelles mises en place.





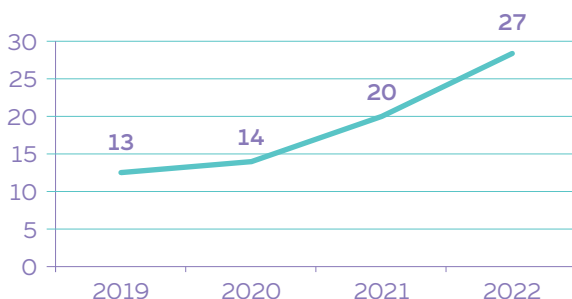
I Résidence Constance Pascal - Melun
Promoteur : ALTAREA COGEDIM

LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS POUR ACCOMPAGNER NOS CLIENTS DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL

La vente de logements HLM constitue l'activité principale de l'agence commerciale d'HABITAT 77.

Nos ventes s'accroissent malgré un contexte de hausse des taux d'intérêt et de réduction d'accès aux prêts à l'accession à la propriété.

ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2019



27 VENTES RÉALISÉES EN 2022

Réparties entre 25 ventes du patrimoine ancien HLM et 2 ventes d'une construction neuve à Cély-en-Bière. Le chiffre d'affaires dégagé par cette activité est de 4430318 euros.

4 LOCATAIRES OCCUPANTS ont acquis leur logement, soit 16% des ventes.

La faible part de ces derniers s'explique en raison de l'âge avancé de la plupart des occupants des logements à la vente et des niveaux de ressources plus faibles des locataires HLM limitant l'accès au crédit, en particulier en période de restriction de l'octroi des prêts immobiliers.

11 LOCATAIRES ont acquis des logements vacants, soit 44% des ventes.

L'accompagnement du pôle commercial d'HABITAT 77 permet à nos clients d'être actuellement peu impactés par les refus de prêts immobiliers des banques, pourtant nombreux en 2022.

PERSPECTIVES 2023

L'année 2023 verra la mise en vente de nouveaux programmes, notamment sur les communes de Nandy, Savigny-le-Temple et Varennes-sur-Seine, ainsi que la finalisation du montage de nouvelles opérations commercialisées à partir de 2023 et 2024 (Écuellles, Melun...).

L'augmentation progressive du stock de logements disponibles à la vente devrait permettre d'atteindre d'ici à 2025, l'objectif défini dans la CUS de 50 ventes annuelles.

Pour atteindre cet objectif il faudra augmenter significativement le nombre de logements à vendre (de 600 à 800 logements, pour un stock actuel d'environ 250 logements, dont 35 logements vacants), en développant cette activité tout particulièrement sur les territoires du nord de la Seine-et-Marne, pour préserver les équilibres économiques et investir davantage dans les logements neufs et réhabilités.



I Rue du Marchais Basson - Moissy Cramayel
Promoteur : **PITCH**

/ SYNDIC SOCIAL ET SOLIDAIRE / LA SATISFACTION CLIENT EN HAUSSE

L'activité du pôle syndic est complémentaire à l'activité de vente de logements.

- | Acteur public de syndic au service des élus et des territoires
- | 54 copropriétés et ASL gérées
- | 55 copropriétés gérées par des syndic externes suivies par le pôle
- | Un positionnement tarifaire intéressant

NOTE DE SATISFACTION

| 6,92 / 10

Enquête menée auprès de l'ensemble des copropriétaires des 54 copropriétés gérées par HABITAT 77 en juillet 2022.

/ GESTION DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET COMMERCIAUX

HABITAT 77 gère 181 locaux en pied d'immeuble. Loués à des professionnels de santé, commerçants, associations, au cœur de nos résidences, ils contribuent à améliorer la vie dans les quartiers en apportant des services de proximité.

/ LOCATION D'ESPACES ANNEXES

En 2022, HABITAT 77 a contractualisé un accord de partenariat avec la société CELLNEX, 1^{er} Tower Company en Europe.

Par l'implantation d'antennes sur les toits de ses immeubles, HABITAT 77 contribue à une meilleure couverture en réseaux de téléphonie.

Un partenariat significatif qui bénéficie à l'ensemble du territoire !

/ ACTIONS ENTREPRISES POUR CONTRIBUER À LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE ET À LA SÛRETÉ AU SEIN DE NOS RÉSIDENCES

La sûreté et le bien-être de nos résidents sont parmi nos priorités absolues, et nous nous engageons à travailler et maintenir tous nos efforts pour un meilleur environnement.

DISPOSITIF TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

Le dispositif inter-bailleur « tranquillité résidentielle » constitué d'agents de sécurité privée, reste un pilier essentiel de notre approche pour assurer le calme et la quiétude au sein de nos résidences à Melun. Leur présence dissuasive, leur intervention à la demande de nos locataires et leur capacité à disperser tout rassemblement illicite contribuent de manière significative à la satisfaction et au bien-être des résidents.

I Pour mettre en lumière : Sur leur durée de vacation, ils éloignent environ 20 personnes des halls, caves ou escaliers, par soir (sur l'ensemble du patrimoine inter-bailleur) ; et se déplacent 1 à 2 fois par soir sur des situations de troubles de voisinage.

En 2023, un nouveau marché pour reconduire ce dispositif sera construit autour de la prévention des atteintes contre les personnes et les biens.

CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA GENDARMERIE

Une convention en collaboration avec la Gendarmerie Nationale a été établie le 14 mars 2022, à l'instar de celle mise en place avec la Police en 2021. Cette initiative renforce nos relations avec les autorités compétentes en matière de sécurité, favorisant ainsi une coordination étroite et une réponse rapide en cas d'incident ou de besoin d'intervention.

RÉFÉRENT SÛRETÉ

Notre référent sûreté assure la gestion proactive de la tranquillité résidentielle. Il entretient des liens étroits avec nos partenaires institutionnels, notamment les forces de sécurité intérieure, afin de favoriser une communication régulière et une coopération continue. Il réalise également des diagnostics de sûreté pour les résidences les plus sensibles.



Ces évaluations approfondies nous permettent d'identifier les zones à risque et de proposer des mesures ciblées et adaptées à chaque problématique. En parallèle, il mène des études sur l'efficacité et la pertinence des systèmes de vidéoprotection dans nos résidences.

INTÉGRATION DE LA SÛRETÉ DANS LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTIONS ET DE RÉNOVATION

Nous intégrons la dimension de la tranquillité résidentielle et de sûreté dans nos opérations de construction et de réhabilitation pour renforcer la protection de nos résidents dès la conception des bâtiments.



Lot n° 2B3A - Quartier Woodi - Melun
Promoteur : **FORTIER DURAND A&U**

TEMPS FORTS DANS NOS RÉSIDENCES EN 2022



1^{er} février

Mise à disposition de bureaux à la mairie de Nemours dans l'agence HABITAT 77 située au cœur du quartier Beauregard.

mars / octobre

Réalisation de fresques murales à Melun, Othis et Vaires-sur-Marne.

Merci aux artistes
Julien DELCOURT, HARD DECO
et à l'association Cité Création.



10 mai

Livraison du City Stade, quartier Ribot, Siegfried, Calmette à Melun.
Lieu de convivialité, d'échanges
et de plaisirs partagés.



juillet / août

Animations estivales Hors-les-Murs à Melun, destinées aux locataires en partenariat avec la Maison du Projet, la Ville, le Centre Social, L'espace Jeunesse et France Nature Environnement.

Proposées aux habitants, quel que soit leur âge, ces animations ont été menées autour de thématiques telles que la sensibilisation à la prévention de la ressource, au code de la route, au tri, aux déchets...



octobre

Dans le cadre du partenariat entre HABITAT 77 et Initiatives 77, le Combo Bus 77 a fait une halte à Mormant et Nemours.

L'objectif du dispositif Combo Bus 77 est double : apporter des solutions simples et pratiques aux habitants, afin de faciliter leur quotidien, et favoriser la réinsertion professionnelle et sociale d'un public fragile.



DES ENJEUX FORTS EN TANT QUE MAÎTRE D'OUVRAGE



En 2022, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage a poursuivi ses missions au travers d'un vaste programme de constructions de logements mais aussi de réhabilitations énergétiques, identifiées dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2030.

Elle dispose de compétences techniques, juridiques et administratives riches qui lui permettent de réaliser ou de requalifier des immeubles.

Au regard des livraisons d'ensembles immobiliers neufs ou réhabilités, les programmes de travaux sont retravaillés

quotidiennement et qualitativement en partenariat avec les élus, les services de l'État et nos locataires.

Chaque dossier ouvert est unique, il est abordé de manière pluridisciplinaire et s'attache à répondre pour les programmes neufs à la demande en logements sociaux, à une qualité d'usage et à un maintien ou une amélioration du reste à vivre des locataires pour les réhabilitations énergétiques.

/ OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION EN VEFA

LIVRÉES EN 2022

30 LOGEMENTS 
194H rue Louis Léon Chandora
Moissy-Cramayel
Promoteur : ARTENOVA
Livraison : avril 2022
Budget : 4 718 350 € HT

103 LOGEMENTS
5 A/B/C/D rue Simone Veil
Othis
Promoteur : NEXITY
Livraison : mai 2022
Budget : 14 954 361 € HT

EN CHANTIER EN 2022

52 LOGEMENTS
Central Nature
53 rue Georges Stein
Melun
Promoteur : ALTAREA
COGEDIM
Livraison prévisionnelle : juin 2023
Budget : 8 556 765 € HT

21 LOGEMENTS
29 rue de la République
Moissy-Cramayel
Promoteur : CAPELLI
Livraison prévisionnelle : février 2023
Budget : 3 007 725 € HT

22 LOGEMENTS 
66 rue de la Pépinière
Melun
Promoteur : CA IMMOBILIER
Livraison prévisionnelle : février 2023
Budget : 3 647 367 € HT

100 LOGEMENTS
61 rue Anne de Melun
66 et 86 rue Constance Pascal
Melun
Promoteur : ALTAREA
COGEDIM
Livraison prévisionnelle : juin 2023
Budget : 17 595 700 € HT

51 LOGEMENTS 
84/86 rue du Général Patton
Melun
Promoteur : DM IMMO
Livraison prévisionnelle : mars 2023
Budget : 8 235 378 € HT

12 LOGEMENTS 
35B rue Marcel Houdet
Melun
Promoteur : DM IMMO
Livraison prévisionnelle : mars 2023
Budget : 1 878 760 € HT





38 LOGEMENTS

**Allée des Brandons
Combs-la-Ville**

Promoteur : PITCH

Livraison prévisionnelle :
3^e trimestre 2024

Budget : 5 724 000 €HT

96 LOGEMENTS

**Rue de la Plaine
Saint-Fargeau-Ponthierry**

Promoteur : NEXITY

Livraison prévisionnelle :
2^e semestre 2024

Budget : 18 292 582 €HT

40 LOGEMENTS

**Miroir d'Eau
Savigny-le-Temple**

Promoteur : COGEDIM

Livraison prévisionnelle :
2^e semestre 2024

Budget : 6 207 000 €HT

47 LOGEMENTS

**23 rue des Guettes
Saint-Mammès**

Promoteur : PIERREVAL

Livraison prévisionnelle :
mai 2023

Budget : 6 123 037 €HT

30 LOGEMENTS

**Rue Jean Jaurès
Moissy-Cramayel**

Promoteur : PITCH

Livraison prévisionnelle :
2^e semestre 2025

Budget : 4 645 000 €HT

44 LOGEMENTS

**Rue des Meuniers
Moissy-Cramayel**

Promoteur : BOUYGUES

Livraison prévisionnelle :
4^e trimestre 2025

Budget : 6 873 944 €HT

18 LOGEMENTS

**Rue Linné - WOODI 1C45
Melun**

Promoteur : CA IMMOBILIER

Résidence BE FINE

Livraison prévisionnelle : février 2025

Budget : 3 647 367 €HT

/ OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

20 LOGEMENTS

WOODI 1A13

Melun

Architecte :

FORTIER DURAND A&U

Livraison prévisionnelle : juillet 2025

Budget : 3 330 956 €HT

25 LOGEMENTS

WOODI 2C3

Melun

Architecte :

SAA Architectes

Livraison prévisionnelle : juillet 2025

Budget : 8 681 789 €HT

68 LOGEMENTS

WOODI 2B3A

Melun

Architecte :

FORTIER DURAND A&U

Livraison prévisionnelle : juillet 2025

Budget : 11 220 047 €HT

30 LOGEMENTS

Rue Souvats – Rue Marjolaine

Dampmart

Architecte : MA Architectes

Livraison prévisionnelle :

1^{er} trimestre 2024

Budget : 3 792 382 €HT

20 LOGEMENTS

75 rue de Sommeville

Combs-la-Ville

Livraison prévisionnelle :

mai 2025

Budget : 3 903 090 €HT

52 LOGEMENTS

Cours de l'Arche Guédon

Torcy

Livraison prévisionnelle :

décembre 2024

Budget : 12 958 672 €HT



/ OPÉRATIONS DE DÉMOLITION

ACHEVÉES EN 2022

COMBS-LA-VILLE

Les Brandons

220 logements

EN COURS OU PROGRAMMÉES EN 2023

MOISSY-CRAMAYEL

Cité du Parc

195 logements

CHAMPS-SUR-MARNE

3 square des Garennes

12 logements

/ RÉHABILITATIONS THERMIQUES

LIVRAISONS EN 2022

VAIRES-SUR-MARNE

Résidence Paul Algis

213 logements

Étiquette énergétique :

passage de  à 

Montant total TTC : 13 200 000 €HT

LAGNY-SUR-MARNE

Résidence Rothschild

120 logements

Étiquette énergétique :

passage de  à 

Montant total TTC : 4 000 000 €HT

EN CHANTIER EN 2022

CHELLES Résidence Saint-Hubert 137 logements

Étiquette énergétique : passage de  à 

Montant total TTC : 9 000 000 €HT

DAMMARIE-LÈS-LYS Résidence Abbaye 360 logements

Étiquette énergétique : passage de  à 

Montant total TTC : 12 837 339 €HT

TORCY Résidence Bel-Air 120 logements

Étiquette énergétique : passage de  à 

Montant total TTC : 3 200 000 €HT



DÉMARRAGE DES TRAVAUX EN 2023

NEMOURS

Résidence Beauregard

389 logements

BRIE-COMTE-ROBERT

Résidence Four à Chaux

144 logements

CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Résidence Cocteau-Poulenc

111 logements

LAGNY-SUR-MARNE

Pièces humides

Résidence Rothschild

120 logements

SAVIGNY-LE-TEMPLE

Résidence Zéphirin Camélinat

57 logements

CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Résidence Ampère

70 logements

CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Résidence Volta

46 logements

PERSPECTIVES / ÉTUDES 2023 - 2024

LAGNY-SUR-MARNE

Résidence République

196 logements

BOISSISE-LE-ROI

Résidence Les Chênes

24 logements

DAMMARTIN-EN-GOËLE

Résidence Flora Tristan

36 logements

DAMMARTIN-EN-GOËLE

Résidence Saint-Guinfort

25 logements

VAIRES-SUR-MARNE

Résidence Les Pêcheurs

220 logements

CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Résidence Pierre et Marie Curie

126 logements



/ RÉHABILITATIONS – RÉSIDENTIALISATION (NPNRU)

PRÉVUES EN 2023-2024

MELUN

Résidence Beauregard

252 logements

Coût : 9 513 000 € HT

CHAMPS-SUR-MARNE / NOISIEL

Résidence Les Pommiers

282 logements

Coût : 11 777 000 € HT

MELUN

Résidence Lorient

208 logements

Coût : 8 000 000 € HT



RELOGEMENT

RELOGEMENT EN COURS

■ Résidence Cité du Parc à Moissy-Cramayel
Au 31/12/22, 135 logements libérés sur 195,
soit 69,23%

■ Résidence Tour Lorient à Melun
Au 31/12/22, 77 logements libérés sur 112,
soit 68,75%

■ Résidence Garenne à Champs-sur-Marne
Au 31/12/22, 5 logements libérés sur 12,
soit 41,66%

LANCEMENT D'OPÉRATIONS DE RELOGEMENT

■ Résidence Chateaubriand à Melun en avril 2022
Au 31/12/22, 36 logements libérés sur 249,
soit 14,45%

■ Arrêt de la mise en location de la Résidence
Lamartine à Melun et de la Résidence
La Commune à Savigny-le-Temple en juin 2022

PERSPECTIVES 2023

- Finalisation du relogement de la Résidence Cité du Parc à Moissy-Cramayel, de la Tour Lorient à Melun, du 3, square des Garennes à Champs-sur-Marne.
- Avancée du relogement de la Résidence Chateaubriand à Melun et de la Résidence La Commune à Savigny-le-Temple.
- Début de l'opération de relogement de la Résidence Lamartine à Melun.



/ ACTIVITÉS GROS ENTRETIEN

TRAVAUX RÉALISÉS EN 2022

- | Remise en état du parking souterrain 12, place Condorcet à Vert-Saint-Denis.

TRAVAUX EN COURS EN 2022

- | Travaux de création et/ou de remplacement des installations VMC sur 9 bâtiments à Noisiel, La Rochette, Villiers-Saint-Georges, Saint-Thibault-des-Vignes, Champagne-sur-Seine, Guignes.
- | Travaux de remplacement des systèmes d'interphonie et/ou portes de halls sur 8 bâtiments à Souppes-sur-Loing, Tournan-en-Brie, La Ferté-Gaucher, Collégien, Brie-Comte-Robert, Savigny-le-Temple, Nandy.
- | Travaux de reprises de fissures sur 3 bâtiments à Mitry-Mory, Monthyon, Othis.

TRAVAUX PROGRAMMÉS EN 2023

- | Rénovation électrique, réfection complète des murs et sols du siège.
- | Réfection complète de l'étanchéité de la terrasse du siège.
- | Travaux d'amélioration et d'économie d'énergie sur les bâtiments.
- | Travaux de réfection de voirie, d'assainissement et de création de stationnement.

// SERVICES ET INNOVATION POUR LA BONNE GESTION DE NOTRE PARC IMMOBILIER

ACCESSIBILITÉ

HABITAT 77 a procédé en 2022 à l'adaptation de 39 logements afin d'améliorer l'accessibilité de personnes à mobilité réduite, pour un coût total associé de 215 450 €, soit un montant de 5 524 € en moyenne par logement adapté.

HABITAT 77 a signé en octobre 2020 une convention avec la CNAV qui a participé à hauteur de 63 000 € (sur un total de 89 427 €) à des travaux visant à favoriser le maintien à domicile des retraités dans 18 logements dans le cadre d'une réhabilitation.

BÂTIMENTS COLLECTIFS CONNECTÉS : UNE PREMIÈRE EN FRANCE

Le système est fonctionnel et permet donc :

- Un suivi en temps réel des données liées au chauffage collectif, aux VMC, à l'eau chaude sanitaire collective et les exutoires de fumées ;
- Les alertes automatiques aux personnels de proximité et demandes d'intervention automatiques aux prestataires en cas de problème détecté ;
- Les clôtures automatiques des sollicitations une fois les problèmes résolus.

Le suivi des données peut se faire depuis l'application web sur ordinateur comme sur l'application mobile pour smartphone.

GESTION PRÉDICTIVE PATRIMONIALE

En juillet 2022, HABITAT 77 s'est doté d'un logiciel de gestion prédictive patrimoniale priorisée par les risques et enjeux afin de permettre à HABITAT 77 de :

- Centraliser la connaissance de son patrimoine ;
- Réaliser les plans pluriannuels d'investissements ;
- Aider à la décision pour prioriser les opérations et les dépenses ;
- Communiquer en interne et externe sur sa gestion immobilière.



TEMPS FORTS 2022 DE NOTRE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT

11 juillet

Première pierre de la résidence Osmose à Combs-la-Ville. 40 logements sociaux locatifs dans la cadre de la rénovation du quartier des Brandons.



06 juillet

Première pierre de la résidence Les Lucioles à Savigny-le-Temple (VEFA) : plantation d'un cerisier du Japon
124 logements dont 40 logements locatifs sociaux.



22 octobre

Inauguration de la résidence intergénérationnelle Joséphine Baker en présence de trois de ses enfants.
Othis - 103 logements.

octobre

Réhabilitation thermique
Résidence Paul Algis
Vaires-sur-Marne.
213 logements.

21 novembre

Première pierre de locaux de service et techniques et de 16 logements de fonction au profit de la Gendarmerie nationale à Guignes.



novembre

Réhabilitation thermique
Résidence Rothschild
Lagny-sur-Marne.
120 logements.



LA DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES (DAJ), DIRECTION SUPPORT D'HABITAT 77

Ses équipes pluridisciplinaires assurent des interventions étendues en conseillant et soutenant les équipes opérationnelles afin d'optimiser l'efficacité des actions menées et de sécuriser les actes juridiques produits.

À ce titre, la Direction des Affaires Juridiques :

- Intervient en appui et en conseil auprès des différentes directions, plus particulièrement dans le domaine des achats et marchés, des assurances, de la sinistralité et de la prévention, des affaires immobilières, du conseil juridique et du contentieux.

- Tend à améliorer les process internes.

En effet, HABITAT 77 s'est inscrit en 2022 dans le déploiement d'une démarche de contrôle interne afin de réviser, de stabiliser et de tracer l'ensemble des procédures, de façon à fournir une assurance raisonnable sur la conformité des activités de l'office, en participant à la maîtrise et l'amélioration de celles-ci.

UN BILAN DYNAMIQUE POUR ACCOMPAGNER LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT D'HABITAT 77

	2021	2022
Marchés notifiés	72 marchés pour 35 M€ HT environ	62 marchés pour 40 M€ HT environ
Avenants signés	71 avenants pour 1,5 M€ HT environ	76 avenants pour 870 000 € HT environ
Marchés attribués à des entreprises seine-et-marnaises	24% des marchés attribués pour 5,2 M€ HT environ	26% des marchés attribués pour 15,9 M€ HT environ
Marchés notifiés contenant une clause d'insertion sociale	41% des marchés notifiés pour 8 880 heures environ	11% des marchés notifiés pour 4 265 heures environ
Marchés contenant une clause ou un critère d'attribution relatif au développement durable	85% des marchés	85% des marchés

OBJECTIFS 2023

- Déployer le dispositif de contrôle interne
- Mobiliser les collaborateurs d'HABITAT 77 afin de développer une culture process et risques au sein de l'office
- Participer à l'amélioration et à la performance des activités
- Développer l'insertion sociale au-delà de l'ANRU et sur le volet décrochage scolaire
- Déployer sa politique achat
- Amplifier la formation des nouveaux arrivants opérationnels sur la gestion des sinistres notamment

FOCUS SUR L'INSERTION SOCIALE SECTEUR MELUN-VAL-DE-SEINE EN 2022 :

190 personnes
bénéficiaires du dispositif
« clause sociale »

75 personnes
sont des résidents QPV/ZUS

150 personnes
demeurent dans une commune
où l'office est implanté



| Résidence Saint-Hubert - Chelles

DES ÉQUIPES MOBILISÉES ET FORMÉES AUX NOUVEAUX ENJEUX, AU SERVICE DES LOCATAIRES

L'année 2022 a été pour la Direction des ressources internes une année de consolidation : consolidation des services et des équipes, consolidation des outils de gestion.

Les collaborateurs d'HABITAT77 ont été au rendez-vous pour améliorer visiblement et durablement ses performances au service des locataires, des partenaires institutionnels et entreprises sur les territoires seine-et-marnais.



Le développement des compétences : un outil stratégique

HABITAT 77 a consacré près de 283 000 € pour la formation de ses salariés, dont 128 000 € pris en charge par l'opérateur de compétences (OPCO Uniformation). Un montant record pour HABITAT 77 en matière de formation.

Ces dépenses représentent (sans valoriser les rémunérations de collaborateurs qui suivent les actions de formation) environ 3% de la masse salariale consacrée aux actions de formation.

Ces dépenses ont bénéficié, dans les mêmes proportions : 1/3 aux gardiens, aux administratifs des territoires et du siège social.

Ces formations se répartissent autour de différents sujets comme :

- ♦ 51% sur la sécurité des conditions de travail
- ♦ 17% sur l'efficacité professionnelle
- ♦ 20% concernant le management

1756 JOURS DE FORMATION

dispensées en 2022

Soit près de 12000 heures

322 COLLABORATEURS FORMÉS (HORS ALTERNANTS)

Soit un taux de formation de 85% de l'effectif

Une plateforme e-learning a également été déployée en 2022 avec la possibilité de suivre des modules de formation sur différentes thématiques comme la bureautique, le management ou encore la gestion du stress.

La poursuite du renforcement de la politique de promotions internes et de mobilités

15 mobilités ou promotions internes ont été réalisées. La poursuite du processus dit de « cartographie gardiens » initié en 2021 (mieux adapter les profils des gardiens vis-à-vis des attentes des locataires sur leurs résidences d'affectation) a conduit à réaliser 10 mobilités de gardiens.

Le renforcement du parcours d'intégration de nos nouveaux collaborateurs

Trois journées d'intégration organisées en 2022, avec de multiples interlocuteurs qui interviennent afin de présenter l'office aux nouveaux arrivants.

Un suivi périodique des nouveaux collaborateurs est assuré afin de garantir la meilleure intégration possible lors des premiers mois dans l'entreprise (54 entretiens ont été réalisés tous publics confondus, qu'il s'agisse de nouveaux salariés en CDD, CDI ou d'alternants).





| Le développement continu de la politique d'alternance et le développement de nos partenariats :

- ♦ 25 alternants travaillent à l'office (soit plus de 6% de l'effectif total) ce qui nous place parmi les bailleurs sociaux ayant le plus recours à l'alternance. Ceci traduit une politique volontariste de concourir à l'intégration des jeunes sur le marché tout en recrutant nos futurs collaborateurs en les fidélisant.
- ♦ Participation à 10 forums de recrutement ou autres jobs datings.
- ♦ Conférences sur le thème de l'emploi ou de l'insertion.
- ♦ 14 rencontres avec des écoles et/ou universités ont également été organisées afin de pouvoir nouer des liens et/ou développer des partenariats.
- ♦ Signature d'une convention avec Initiatives 77 destinée à favoriser l'insertion de demandeurs d'emploi éloignés durablement du marché de l'emploi. 5 stagiaires ont été formés toute l'année par HABITAT 77 sur des fonctions de gardiens.
- ♦ **3 accords d'entreprise signés**
7 réunions de commission proximité ou liées à la sécurité des conditions de travail, une dizaine de réunions de négociations avec les organisations syndicales représentatives se sont tenues au cours de l'année.
3 accords d'entreprise relatifs aux NAO, à la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, au protocole visant à organiser les élections professionnelles ont été signés en 2022.

/ MOYENS GÉNÉRAUX

| Des interventions en lien avec l'évolution des équipes

- ♦ 535 interventions réalisées par les Moyens Généraux sur l'année (dont 357 en agences) pour tous les types de demandes d'interventions.
- ♦ 41 déménagements et réaménagements de postes de travail (siège et agences).

| La poursuite des travaux de sécurité des installations dans les agences

- ♦ Remise aux normes des agences sur la sécurité : mise aux normes électriques, maintenance des systèmes de sécurité et installation de centrales incendie.

/ PREMIÈRE ANNÉE PLEINE DE L'ACTIVITÉ DE « PRESTATAIRE DE SERVICES » DE LA RÉGIE CENTRALE

| 915 INTERVENTIONS RÉALISÉES EN 2022 PAR LA RÉGIE CENTRALE DANS LES RÉSIDENCES D'HABITAT 77

- | 40% du total de ces actions ont concerné des interventions refacturables aux locataires, suivant la réglementation.
- | Environ 25% des interventions ont concerné la serrurerie, 23% la petite menuiserie, 20% les espaces verts et 18% l'électricité.
- | 85% des bons de travaux émis par les territoires ont été réalisés dans les quinze jours suivant les demandes formulées.

TRAVAIL IMPORTANT SUR LES DOTATIONS DE MATÉRIELS AUX GARDIENS

Chaque collaborateur gardien s'est vu doter d'une caisse à outils contenant l'intégralité de l'outillage de base pour toutes les interventions de premier niveau. En complément, des dotations massives d'escabeaux, de petit matériel électro portatif (perceuses, visseuses) ont été effectuées. Des chariots de voirie, des Karchers et quelques tire-containers ont également fait l'objet de dotations. Ces dépenses ont représenté près de 80 000 €. Ceci permet de rendre plus efficaces les petites interventions des gardiens dans l'entretien quotidien des immeubles dont ils assurent la gestion, et contribue à renforcer la qualité de service rendue aux locataires.





I Résidence Bewell - Quartier Woodi
Rue de la Pépinière - Melun
Promoteur : **CA IMMOBILIER**

HABITAT 77, DEMAIN



| Résidence Constance Pascal - Melun
Promoteur : **ALTAREA COGEDIM**



1 Rue des Meuniers - Moissy Cramayel
Promoteur : **BOUYGUES**

1 Une richesse patrimoniale à exploiter

Avec un patrimoine souvent peu dense et réparti sur l'ensemble du département, HABITAT 77 dispose d'atouts pour faire évoluer son parc immobilier : surélévations possibles de bâtiments, projets alternatifs de démolition-construction, programmes de requalification globale, de mise en valeur du patrimoine ...

2 Une expertise pointue en recherche de financements

Pour optimiser le montage financier des opérations de construction neuve et de réhabilitation, mais aussi pour financer des projets au service de ses locataires, HABITAT 77 est en capacité de capter une grande partie des subventions proposées par l'Europe, l'État, la Région, auxquelles elle est éligible.

3 La construction de logements avec et pour le territoire

HABITAT 77 s'est fixé comme feuille de route de :

- ◆ Répondre aux besoins exprimés par les élus ;
- ◆ Réaliser des opérations à taille réduite ;
- ◆ Développer l'accession libre et le logement intermédiaire afin d'apporter plus de mixité sociale.



1 Résidence Constance Pascal - Melun
Promoteur : **ALTAREA COGEDIM**

4

La gestion globale d'actif immobiliers

Pour se positionner comme un partenaire engagé avec les communes dans la gestion de leur patrimoine, HABITAT 77 développe une activité de vente HLM et de syndic public de copropriétés.

5

La conduite de projets complexes en restructuration d'îlots urbains

Pour répondre aux besoins d'aménagement global du territoire

6

Le développement d'opérations spécifiques

HABITAT 77 a pour ambition de :

- ♦ Réaliser des projets mixtes : restructuration d'îlots en centres bourgs / centres urbains, construction de logements locatifs et en accession, construction de commerces de proximité ...
- ♦ Construire des pensions de famille et de logements pour les publics particuliers (seniors, étudiants ...)



I Lot n° 2B3A - Quartier Woodi - Melun
Architecte : **FORTIER DURAND A&U**

I Lot n° 1A13 - Quartier Woodi - Melun
Architecte : **FORTIER DURAND A&U**



I Résidence Bewell - Quartier Woodi
Rue de la Pépinière - Melun
Promoteur : CA IMMOBILIER



RAPPORT FINANCIER

/ RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat comptable au titre de l'exercice 2022 s'élève à 4 884 K€ en retrait par rapport à l'année précédente qui avait bénéficié de produits non récurrents (vente de terrain, reprise de provisions...).

Le contexte géopolitique et les tensions inflationnistes induites par le conflit en Ukraine ont pesé aussi bien sur le résultat financier avec la hausse des taux d'intérêt que du résultat d'exploitation avec une augmentation des prix à la consommation (+5,9%) et à la production (+17,5%) qui ont atteint un niveau record.

/ LOYERS QUITTANCÉS

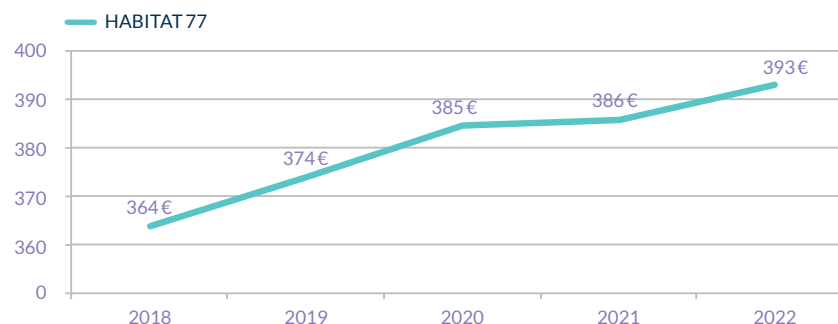
Il s'agit d'un coût moyen calculé sur des loyers et Indemnités d'occupation comptabilisés pour un patrimoine total de 18 401 logements

La démolition des 220 logements de Combs-la-Ville améliore l'impact de l'augmentation du loyer moyen à (+1,86%), soit au-delà de la revalorisation de l'Indice de Révision des Loyers (+0,42%).

| RÉSULTAT EN K€



| LOYER MENSUEL MOYEN QUITTANCÉ PAR LOGEMENT (HORS RLS)

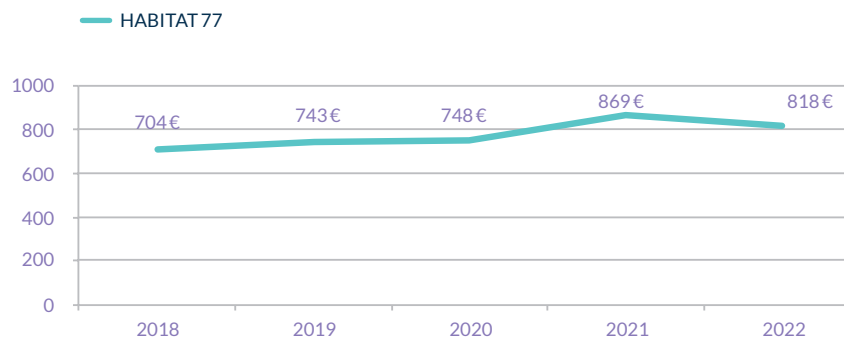


/ DÉPENSES DE MAINTENANCE (SUR 5 ANS)

Pour satisfaire ses locataires, HABITAT 77 consacre ses meilleurs efforts à l'entretien de son patrimoine.

Le montant consacré à la maintenance et au gros entretien a fléchi en 2022 dans le cadre d'arbitrages budgétaires réalisés en cours d'année pour faire face à la dégradation du contexte économique. Cependant, à 819 €/logement, il reste sensiblement supérieur à la période 2018-2020 et surtout représente un effort de 20% supérieur à la médiane des OPH (Source DIS 2021).

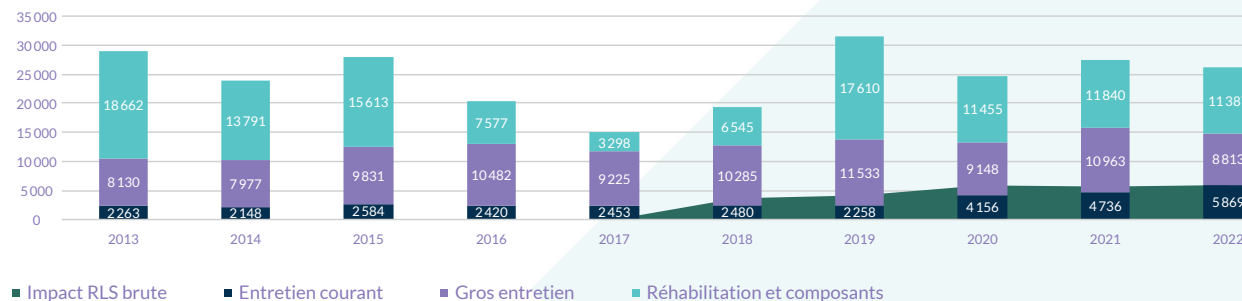
| DÉPENSES DE MAINTENANCE SUR LE PATRIMOINE EN EUROS PAR LOGEMENT



/ MAINTENANCE ET INVESTISSEMENT (SUR 10 ANS)

Comprend l'entretien courant, le gros entretien et les investissements (réhabilitations et renouvellements de composants).

| MAINTENANCE ET INVESTISSEMENT SUR 10 ANS



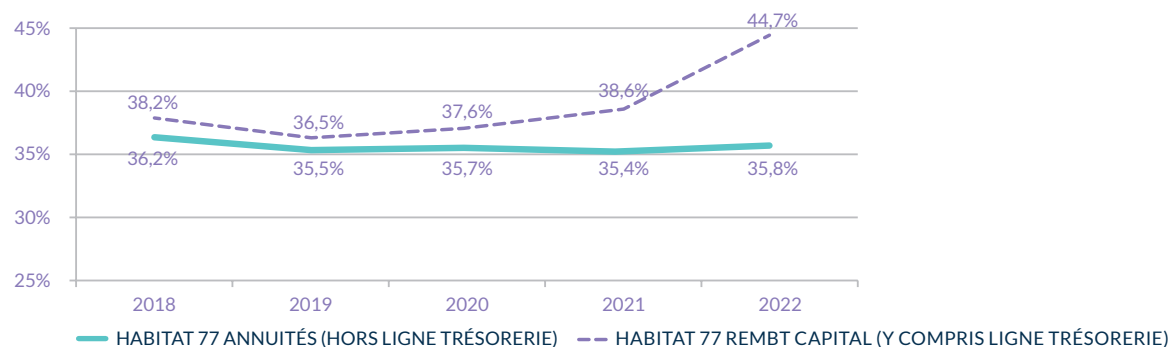
ANNUITÉS D'EMPRUNTS

Les annuités d'emprunts ramenées au montant des loyers restent relativement stables entre 2021 et 2022.

L'impact de l'augmentation des taux se traduira principalement dans les comptes de l'année prochaine en raison du mécanisme des ICNE (intérêts courus non échus).

La croissance du recours à des préfinancements pour soutenir le portage des opérations se matérialise par la courbe en pointillés.

ANNUITÉS D'EMPRUNTS EN % DES LOYERS

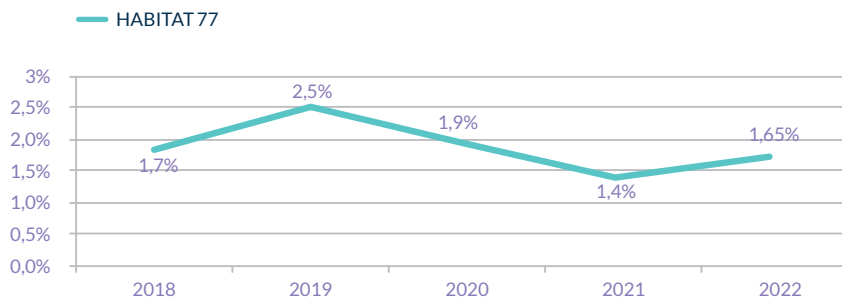


IMPAYÉS LOCATIFS

Bien que le montant global des impayés soit en baisse de 3,4% sur l'exercice 2022, l'impact négatif sur les comptes s'alourdit.

Cette évolution provient d'une part des créances considérées comme irrécouvrables et passées en perte (986 k€, soit +29%) et d'autre part du statut des locataires présentant une dette. En effet, si le recouvrement sur les locataires présents est satisfaisant, les locataires sortants - dont la dette est provisionnée à 100% - partent de plus en plus souvent sans régler leurs derniers loyers.

COÛT DES IMPAYÉS LOCATIFS EN % DES LOYERS ET DES CHARGES

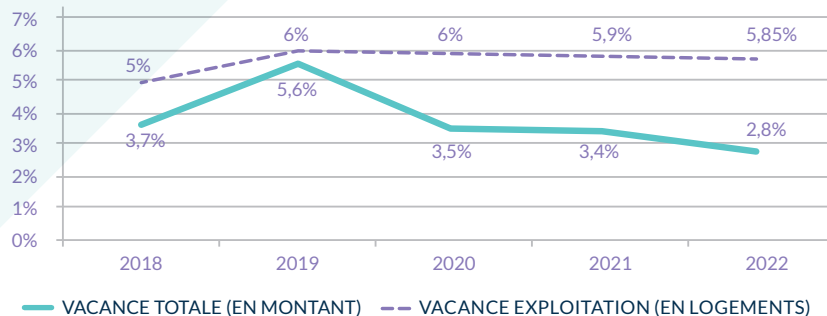


/ VACANCE

Les logements vacants pour des raisons techniques (réhabilitation ou démolition prévue..) sont considérés comme vacants à part entière et donc intégrés au présent graphique.

Grâce aux efforts de commercialisation, la vacance d'exploitation baisse pour la 3^e année consécutive. Ces bons résultats sont obérés par la politique de renouvellement urbain et du gel de logements décidé dans le cadre de la vente HLM qui pèse pour 40% du total de la vacance.

I COÛT DE LA VACANCE DES LOGEMENTS EN % DES LOYERS

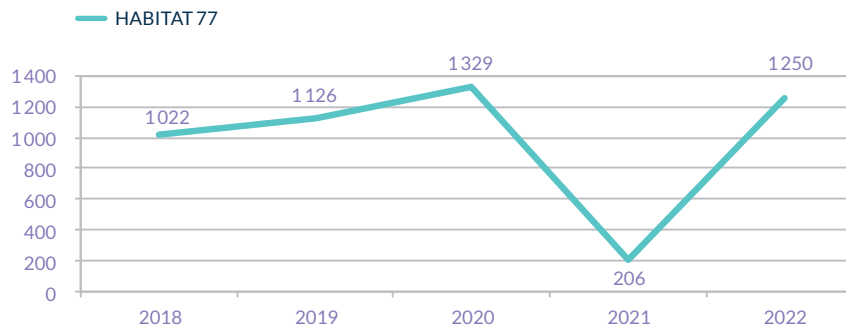


/ TRÉSORERIE

Le retour de la trésorerie à un niveau conforme aux années précédentes a été possible grâce à la mobilisation de 51,9 M€ de financements définitifs. La phase d'instruction reste toutefois longue ce qui contraint HABITAT 77 à porter de nombreuses opérations de développement ou de réhabilitation sur fonds propres.

Le montant des préfinancements pour soutenir le besoin en fonds de roulement est passé à 17,7 M€ fin 2022 contre 15 M€ en 2021.

I TRÉSORERIE EN EUROS PAR LOGEMENT



GLOSSAIRE

ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	CRC	Centre de la relation client	IRL	Indice de référence des loyers
ASL	Associations syndicales libres	CUS	Convention d'utilité sociale	MDS	Maison départementale des solidarités
CALEOL	Commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements	DALO	Droit au logement opposable	NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
CAO	Commission d'appel d'offres	EPI	Équipements de protection individuelle	OPH	Office public de l'habitat
CCAS	Centre communal d'action sociale	EPIC	Établissement public à caractère industriel et commercial	PMR	Personne à mobilité réduite
CCL	Conseil de concertation local	ETP	Équivalent temps plein	PPE	Plan pluriannuel d'entretien
CCLP	Conseil de concertation locative du patrimoine	FEDER	Fond européen de développement régional	PGE	Programme de gros entretien
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social	FSI	Fond de soutien à l'innovation	RLS	Réduction de loyer de solidarité
CNAV	Caisse nationale d'assurance vieillesse	FSL	Fond de solidarité pour le logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CPIL	Commission locale de prévention des impayés locatifs	GRC	Gestion de la relation client	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
				VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement



10, avenue Charles Péguy
CS 90074
77002 Melun cedex
01 64 14 11 11
www.habitat77.net/contact

WWW.HABITAT77.NET

