



RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE



Reims habitat
Champagne Ardenne

2014

Ce rapport a été élaboré selon les lignes directrices EURHO-GR®, **premier référentiel européen de RSE propre au logement social. Conçu en 2007 par l'association DELPHIS avec des bailleurs sociaux et des parties prenantes de l'habitat**, puis adapté à l'échelle européenne par le réseau Eurhonet, ce référentiel nous permet de suivre et rendre compte de notre performance sur les **cinq dimensions de la RSE**.



- 3** Le mot du Président
- 4** Présentation de Reims habitat
- 5** Chiffres-clés 2014
- 6** Organisation
- 7** Notre démarche RSE
- 8** Nos Parties prenantes
- 10** Objectifs RSE
- 12** Les temps forts 2014
- 28** Le mot du Directeur Général
- 46** Démarche de gestion financière
- 58** Nos filiales

14
Promouvoir l'équilibre **SOCIAL** des territoires

22
Préserver l'**ENV**ironnement

29
Contribuer à une **ÉCO**nomie durable

34
Valoriser les **Ressources Humaines**

40
GOUVernance et relations aux parties prenantes

ÉDITO



*Jean Marc ROZE,
Président*

S'adapter aux besoins des habitants et imaginer la cité du 21^{ème} siècle !

Le logement social tient une place particulière dans la politique de l'habitat parce qu'il répond à la demande des habitants les plus modestes. L'inflation des prix de l'immobilier de ces 15 dernières années et la crise économique que nous subissons depuis la crise des subprimes américains de 2007 ne font que renforcer l'utilité de cet habitat à prix modéré.

Les premières victimes de l'écart entre les revenus et les prix de l'immobilier sont les habitants des logements HLM à revenus bas ou moyens, condamnés, soit à l'immobilité résidentielle, soit au départ vers des communes périurbaines de plus en plus éloignées des centres d'activités. Alors que les plafonds de ressources Hlm permettent de faire entrer près de 3/4 de la population française, nos quartiers se paupérisent ; les plus précaires étant prioritaires avec la mise en place de la loi DALO et l'immobilité de nos anciens locataires dont la situation s'est dégradée.

Le plan de rénovation urbaine signé en 2004 avait comme objectif de rendre plus attractif nos constructions des années 70/80 et nous permettre d'ouvrir nos quartiers aux classes moyennes. Force est de constater que nous avons partiellement répondu à la commande. Les logements intermédiaires sont difficiles à louer car il ne suffit pas de changer l'architecture d'un bâtiment pour rendre attractif un secteur.

Ces territoires doivent non seulement être agréables à vivre, mais attractifs. Pour cela, il faut oser, être ambitieux pour cette partie de la ville, brasser toutes les populations à l'échelle de l'agglomération en y créant de l'activité économique et du loisir. L'implantation de notre hôtel des services au 58 avenue du Général Eisenhower, #58, participe avec les commerces en pied d'immeuble à répondre à cette attente des habitants.

Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPRU) qui prévoit pour 2014-2024, 27 millions d'euros d'investissement sur 7 quartiers en Champagne-Ardenne, est l'occasion d'aller plus loin et de proposer des projets innovants pour notre ville.

Je souhaite que Reims habitat participe à l'écriture de ces projets avec :

- Une écoute attentive des besoins des habitants
- Une vision d'un habitat adapté aux usages qui intègre les mutations de notre société liées à la transition numérique et énergétique
- Une recherche du bon investissement pour l'ensemble de nos immeubles. Par exemple ; éviter de rénover sans efficacité réelle, les immeubles dont l'état ou la structure architecturale sont obsolètes et voués à une destruction inéluctable à long terme.
- Un partenariat plus fort avec les opérateurs privés avec notamment des échanges de foncier ou la vente de droit à construire.

Nos prédécesseurs ont inventé les cités jardins où il faisait bon vivre, à nous d'imaginer la cité du 21^{ème} siècle !



REIMS HABITAT, ACTEUR DU TERRITOIRE

Notre mission

Reims habitat Champagne-Ardenne est le premier bailleur public de la Marne. Sa mission est d'aménager, de construire et de gérer des logements, de réaliser des équipements sur Reims, le pays rémois et le pays d'Épernay – Terres de Champagne.

Adossé à la Communauté d'Agglomération «Reims Métropole», Reims habitat est l'opérateur urbain et acteur social pertinent sur son territoire.

Reims habitat visite l'ensemble des thèmes placés par la législation dans son objet social. Il le fait en actionnant tous les leviers possibles; ses ressources internes, les moyens issus de la coopération avec les autres acteurs de l'habitat, dont les organismes de logement social au travers des deux Groupements d'Intérêt Economique « GIE Foncière Développement » et « GIE Tranquillité des quartiers » ou de la Société Coopérative « l-mmocoop » et également avec les promoteurs privés sous forme d'achats en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Sa participation aux démarches urbaines mises en œuvre par les Collectivités Territoriales, qu'elles interviennent en milieu urbain ou

en ruralité, est symbolique de sa capacité à se projeter dans l'avenir pour imaginer les différents scénarios possibles pour nos quartiers.

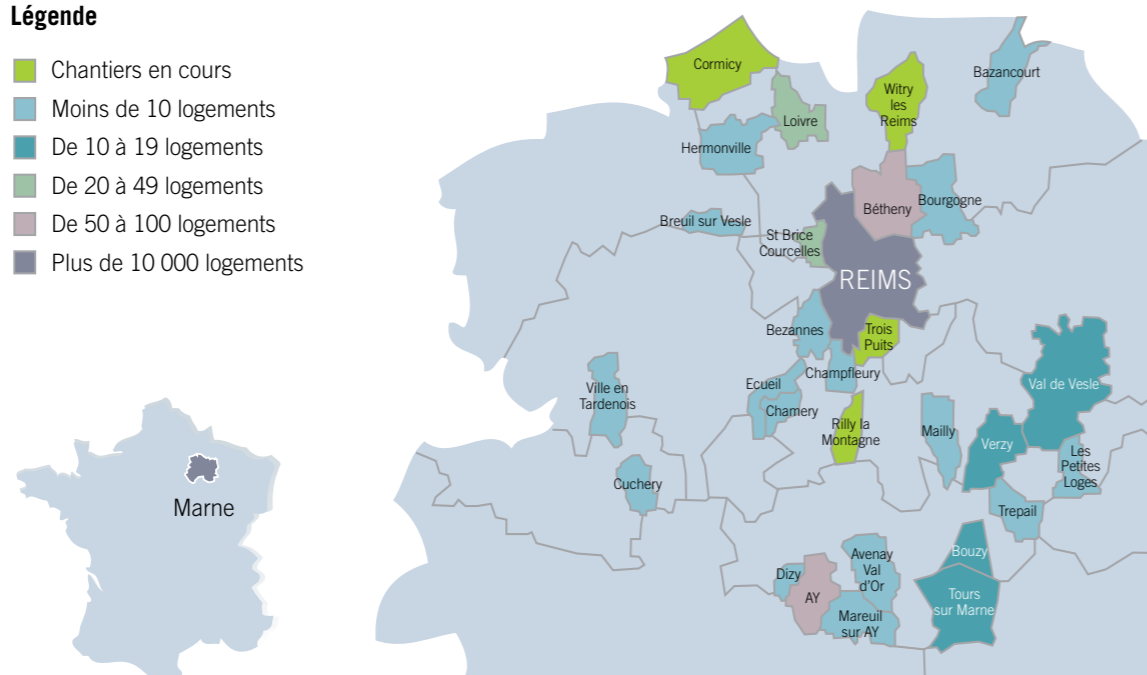
Sa recherche constante pour apporter des réponses adaptées aux différents territoires sur lesquels il est présent, aux différentes populations logées (séniors, jeunes, familles, salariés en mobilité, personnes en précarité...), amène Reims habitat à impliquer plus durablement ses parties prenantes, entreprises ou locataires.

Nos valeurs

- *Respect de l'objet social et transparence dans l'action à l'égard de toutes nos parties prenantes*
- *Efficience économique : des finances saines au service d'un développement harmonieux et d'une valorisation de notre patrimoine.*
- *Efficience environnementale : des engagements forts tant en construction neuve que pour le patrimoine existant*
- *Efficience sociale*
- *Respect de la parole donnée*
- *Recherche constante de la valeur ajoutée pour nos territoires d'action*
- *Exemplarité dans nos comportements*

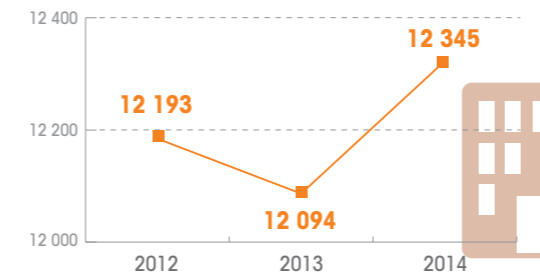
Légende

- Chantiers en cours
- Moins de 10 logements
- De 10 à 19 logements
- De 20 à 49 logements
- De 50 à 100 logements
- Plus de 10 000 logements



CHIFFRES CLÉS 2014

Logements ▶ 12 345 équivalents-logements en 2013



20%
des titulaires de bail de plus de 65 ans

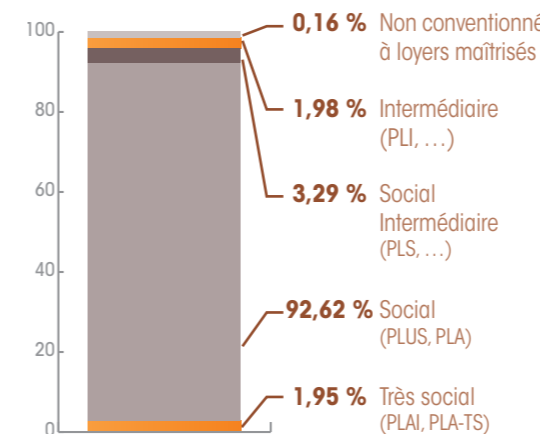


49%
de locataires recevant des aides au logement

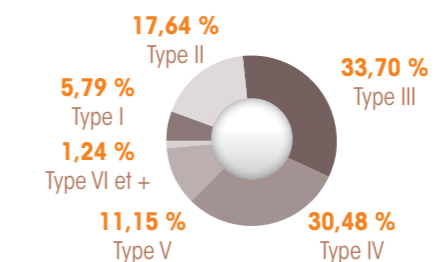


▶ **29,84%**
des logements situés en zones urbaines prioritaires

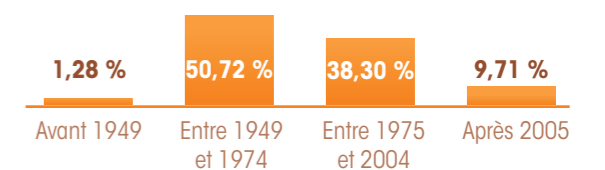
Répartition du patrimoine par catégorie



par type



par période de construction (date de livraison)



▶ **92,63%**
de logements collectifs

€ ▶ **44,74 M€**
chiffre d'affaires
2013 : 44,14 M€
2012 : 41,67 M€

39,99 M€
chiffre d'affaires issu des logements locatifs



1 290
ATTRIBUTIONS
2013 : 1 330 // 2012 : 1 407

NOTRE ORGANISATION

Le Conseil d'Administration

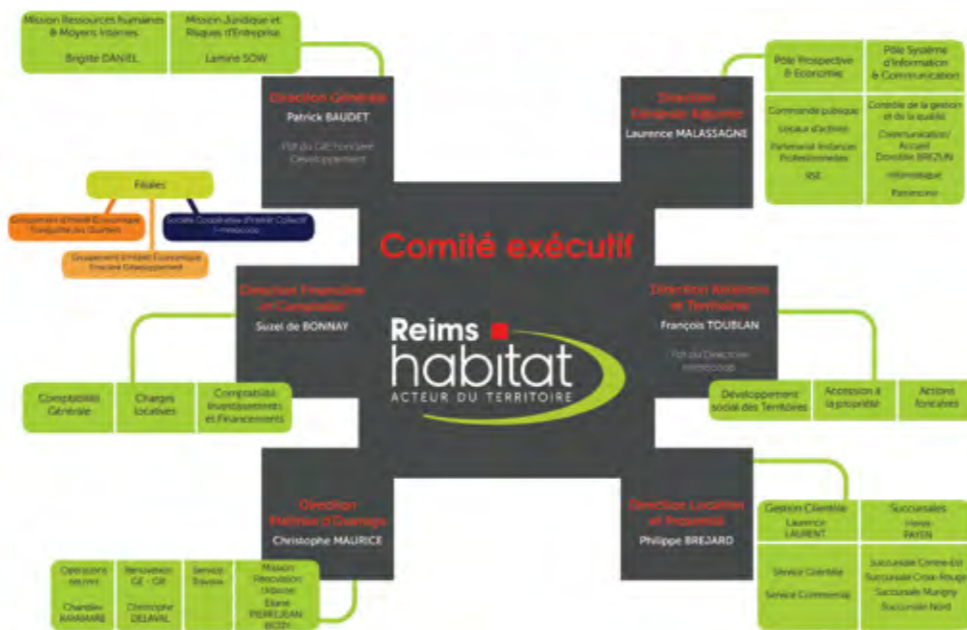
Le Conseil d'Administration est représentatif des parties prenantes de Reims habitat. Les représentants de Reims Métropole, élus communautaires parmi lesquels est désigné le président et les personnalités qualifiées illustrant les différents secteurs d'activités couverts par l'objet social de l'organisme (représentation des territoires périphériques à l'agglomération rémoise, logements des populations-cibles, jeunes et seniors, financement de l'habitat, actions liées à l'urbanisme, allocations familiales ...) y sont majoritaires. Les locataires, élus tous les quatre ans, peuvent y porter une voix importante ; il en est de même pour les représentants de la société civile, à l'image des syndicats les plus représentatifs dans le département, de l'Union Départementale des Associations Familiales, d'Action-Logement ou encore des porteurs de la parole des associations d'insertion.

Le Conseil d'Administration a délégué certains pouvoirs à son Bureau qui se réunit toutes les six semaines environ afin de permettre une forte réactivité dans la gestion de l'organisme et d'assurer un lien régulier avec l'action de la direction générale.



Les commissions issues du Conseil d'Administration permettent d'éclairer les décisions de politique générale et de conduire des missions essentielles au plus près des besoins, à l'image de la Commission d'Attribution des Logements qui se réunit chaque semaine, de la Commission d'Appel d'Offres qui entoure le Directeur Général pour les principales opérations de commande publique, de la Commission des Rapports Locatifs qui effectue le lien entre attribution des logements et vie quotidienne ou la Commission Stratégie et Prospective Responsables qui permet à l'Office de projeter son avenir ou ses futurs possibles.

L'organigramme



L'organisation interne

La gestion au quotidien assurée par l'équipe est organisée autour des réflexions du Comité exécutif (Comex) installé au plus près du Directeur Général, du Comité de Direction (15 membres, 7 femmes, 8 hommes) et d'un Comité des services qui, réuni une fois par trimestre, permet à tout l'encadrement intermédiaire de partager l'ensemble des problématiques et évolutions se présentant à notre organisme de logement social.

Reims habitat vise à favoriser l'efficacité de son action en favorisant tout ce qui participe à la transversalité et au management participatif, travail en mode projet, mise en place de club métier...

Les trois objectifs prioritaires de Reims habitat qui sont la proximité à l'habitant, la valorisation du patrimoine et la pérennité de la structure vont conduire en 2015, à la mise en place d'une nouvelle organisation.

*** NOTRE DÉMARCHE RSE

La démarche EURHO-GR®

Faire connaître nos décisions, nos actions et leurs impacts, développer les préoccupations sociales, environnementales et économiques dans nos activités et dans nos interactions avec nos parties prenantes sont des piliers pour mener une réflexion sur la responsabilité sociétale de Reims habitat. La notion de responsabilité sociétale de l'entreprise implique de mesurer notre performance globale et d'afficher nos résultats en toute transparence. Notre champ d'action va bien au-delà de nos obligations légales car il s'agit d'accompagner ou d'anticiper les évolutions de la société, de prendre en compte les besoins de nos collaborateurs comme des habitants des territoires. Dans ce contexte, les données relatives au référentiel EURHO-GR® (des indicateurs chiffrés, des zones de commentaires et des encarts descriptifs) viennent étayer et compléter le contenu de notre bilan ; elles permettent de suivre les évolutions de Reims habitat d'une année sur l'autre, de rendre compte et de nous comparer à notre milieu professionnel. Notre ambition est double : en interne, poursuivre la sensibilisation du management et des équipes à la responsabilité sociétale de l'entreprise pour influencer notre quotidien et faire évoluer notre fonctionnement ; et en externe, partager notre engagement et notre éthique au service de l'intérêt général et de la performance.

Ce rapport répond aux exigences du niveau 2 d'EURHO-GR®

1. l'ensemble des indicateurs EURHO-GR® sont inclus dans les tableaux de reporting
2. les données fournies ont fait l'objet d'une vérification de cohérence par DELPHIS
3. le rapport est conforme aux lignes directrices EURHO-GR®





PARTIES PRENANTES

Notre responsabilité sociétale suppose de prendre en considération les conséquences de nos décisions, de nos modes de faire et de nos interactions sur les personnes et organisations pour qui et avec qui nous oeuvrons au quotidien, dans une relation de respect réciproque. C'est aussi de concilier au mieux les intérêts et attentes de ces « parties prenantes », dans une recherche de bénéfice mutuel et collectif durable.

COLLABORATEURS

PRINCIPAUX ENJEUX

- conditions d'emploi
- qualité de vie au travail
- employabilité et développement professionnel
- compétences adaptées aux besoins
- contribution, collaboration
- éco-construction

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Enquête de satisfaction
- Accord intéressement
- Sécurisation des accès
- Accueil nouveaux salariés
- Accord Télétravail
- Plan de déplacement Entreprise



voir p.20, 24,34,35, 36,37,40

ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- participation au Conseil d'Administration (ARFO, Habitat et Humanisme, ORPA, La Sauvegarde)
- heures d'insertion

PRINCIPAUX ENJEUX

- Accès au logement
- Cohésion et lien social
- Soutien à l'insertion économique
- Services à la personne
- Soutien au dynamisme socio-culturel...



voir p.15, 36 et 41

PARTENAIRES ÉCONOMIQUES

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- participation aux instances professionnelles et groupes de travail spécifique comme cap2030 avec le MEDEF
- heures d'insertion
- charte éthique
- Evaluation des fournisseurs

PRINCIPAUX ENJEUX

- Capacité de production et réhabilitation
- Maîtrise des coûts
- Qualité et respect des délais
- Viabilité et développement des entreprises
- Innovation
- Loyauté des pratiques et respect des principes de RSE dans la chaîne de valeur



voir p.29, 30 et 32

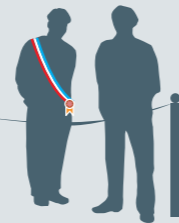
COLLECTIVITÉS & ÉTAT

PRINCIPAUX ENJEUX

- offre de logements abordables adaptée aux besoins et aux spécificités
- cohésion sociale
- mixité sociale
- attractivité et développement durable des territoires

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Implication dans les commissions municipales liées au logement
- Adaptation de nos offres aux attentes du territoire et aux spécificités de la population du bassin marnais



voir p.15, 17, 23, 24, 29,32

RÉSIDENTS

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Dialogue permanent avec les associations et amicales de locataires
- Groupe de travail avec les habitants
- Implication des locataires dans la démarche qualité
- Co-construction de supports de communication

PRINCIPAUX ENJEUX

- Coût global du logement maîtrisé
- Qualité de services
- Santé et sécurité
- Accompagnement et parcours résidentiel
- Services à la personne pour les locataires de + de 75 ans et lors de rénovation



voir p.15, 16, 17, 41, 42, 43



NOS OBJECTIFS RSE

Promouvoir l'équilibre social des territoires



- Programmer la restructuration des quartiers en basculement vers la précarité.
- Accélérer la Vente HLM avec 1% du patrimoine vendu sur 2 ans.
- Répondre à la demande des séniors et jeunes publics avec du logement adapté.
- Réduire les impayés de loyer - organisation nouvelle à mettre en place.



Préserver l'environnement



- 90% de notre patrimoine présentant une étiquette énergétique classée A,B, C ou D fin 2016
- Produire 100% des logements en BBC.
- Pratiquer une politique d'achats responsables.
- Faire notre bilan carbone sur 2015-2016.

Contribuer à une économie durable



- Participer au développement de l'activité économique des quartiers .
- Réduire le taux de vacance de nos locaux d'activités.
- S'intégrer dans le projet du Grand Campus de Reims.



Valoriser les Ressources Humaines



- Poursuivre nos actions pour préserver la santé et la sécurité de nos salariés.
- Adapter les formations collectives pour renforcer les compétences métiers.
- Développer les actions du Plan de Déplacement Entreprise.

Gouvernance et relations aux parties prenantes



- Passer de la concertation à la coopération en associant nos parties prenantes sur des besoins identifiés.
- Privilégier les démarches inter-organismes pour mutualiser les coûts et favoriser les échanges d'expérience.
- Améliorer notre gestion de la relation clients avec la création d'un extranet clients et du réseau Reims habitats contacts.

- À démarrer
- En cours
- Démarrage
- Avancé
- Non atteint
- Réalisé



LES TEMPS FORTS 2014

Retour sur les événements qui ont marqué l'année !



Des maisons dédiées aux Séniors

Février 2014

Portes ouvertes maisons séniors à Bazancourt



Des appartements évolutifs

Avril 2014

Présentation des appartements évolutifs permettant le maintien à domicile des personnes âgées



Un nouveau CA

Mai 2014

Un nouveau Conseil d'Administration

Des chantiers collaboratifs

Juin 2014

Inauguration d'un aménagement à Murigny réalisé en lien avec des collégiens



Tous à vélo !

Juin 2014

Tous à vélo : promotion du Plan de Déplacement d'Entreprise



Sensibilisation au handicap

Juin 2014

Une journée handicapabrantastique ou comment sensibiliser les salariés au handicap



Silence ça tourne...

Août 2014

Tournage de la carte de vœux 2015 dont les salariés sont acteurs



Une nouvelle identité visuelle

Décembre 2014

Cérémonie des vœux et présentation de la nouvelle identité visuelle de Reims habitat

Inauguration

Juillet 2014

Inauguration d'un parc au cœur du quartier Orgeval et de jardins partagés réalisés en concertation avec les habitants



Visite du patrimoine

Septembre 2014

L'ensemble du personnel visite le patrimoine neuf ou réhabilité



Election

Décembre 2014

Election des représentants des locataires au Conseil d'Administration



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

L'équilibre social des territoires repose sur une offre de logements et d'équipements diversifiée, une activité économique dynamique, l'accompagnement des populations les plus fragiles et également le développement des actions favorisant le lien social et le bien vivre ensemble.

Nos enjeux

L'enjeu pour Reims habitat est de maintenir son patrimoine à un niveau optimal de performance et de confort dans un contexte d'évolution permanente des caractéristiques des personnes logées et de leurs modes de vie, et du niveau d'exigence croissant en termes de performances (accessibilité, sécurité des personnes...).

Nous allons développer une offre qui prend en compte les besoins spécifiques (jeunes, personnes dépendantes à mobilité réduite et vieillissantes...).

Notre année en quelques chiffres



- ▶ 1290 attributions
- ▶ 30 communes
- ▶ 11 394 logements



Proposer des logements adaptés et accessibles à tous

L'allongement de la durée de vie et la mutation démographique sans précédent auxquels la société française est confrontée posent la question de l'habitat des personnes vieillissantes. Qu'elles soient valides, en perte d'autonomie ou dépendantes, au-delà de l'enjeu pour la société, c'est avant tout un enjeu majeur pour tous les acteurs du logement. Depuis 40 ans, Reims habitat est sensible à ces problématiques et veille à y répondre par différentes actions (construction de lotissement intergénérationnel, de pavillons adaptés aux seniors en secteur rural, adaptation des logements aux besoins des seniors, services à la personne, relais d'actions associatives...).

Accroître la réponse aux besoins des seniors

20% de nos locataires ont plus de 65 ans

Le vieillissement des personnes implique généralement des changements de rythme, mais aussi de mode de vie. Ces changements concernent notamment le logement, surtout pour les personnes âgées en situation de dépendance. Le nouveau mode de vie des personnes âgées peut nécessiter un changement de résidence, pour se rapprocher des commodités de la ville ou du village par exemple, des enfants et petits-enfants, pour intégrer un établissement spécialisé ou un logement adapté aux besoins des personnes dépendantes. Dans certaines conditions, le maintien à domicile est également favorisé, y compris pour les personnes âgées les moins autonomes, qui peuvent ainsi, moyennant parfois certains aménagements, continuer à vivre dans leur appartement ou dans leur maison.

Reims habitat propose en outre plusieurs types d'hébergement selon leur degré de dépendance :

- Les maisons de retraite gérées par l'ARFO
 - Résidence Maurice Utrillo : 79 logements
 - Résidence Avranches : 50 logements
 - Résidence Lucien Doyen : 55 logements
 - Résidence Apollinaire : 58 logements
 - Résidence avenue de Laon : 55 logements

En 2014, la résidence Utrillo a fait l'objet d'une rénovation énergétique. Elle appartient désormais à la classe B (inférieur à 90kWh/m²).

- Des logements spécifiques seniors ou personnes handicapées comme les maisons seniors à Bazancourt ou les logements évolutifs à Reims ou encore des logements seniors en projet à Trois Puits.
- Des petits programmes intergénérationnels comme l'opération Cormicy.

Des appartements évolutifs

Dans cette optique, Reims habitat propose 11 premiers logements évolutifs VIVALIB à Reims. L'objectif de ces logements évolutifs et adaptés est ambitieux : permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible chez elles tout en gardant des liens sociaux avec leur environnement. Des équipements spécifiques ont été installés dans les appartements. Un éclairage compensateur de tombée du jour automatique permet d'éviter les angoisses de fin de journée, un éclairage discret guide le locataire vers sa salle de bain lors des réveils en pleine nuit. En cas de mauvaise audition, un indicateur lumineux informe le locataire d'un appel ou d'une visite. Les prises électriques sont remontées pour éviter de se baisser. La salle de bain peut contenir un lit douche pour simplifier les soins. De même, les chambres sont assez grandes pour accueillir un lit spécialisé. Reims habitat a souhaité favoriser l'automatisation raisonnée de certaines fonctions. Ainsi, une seule télécommande composée de quatre touches gère l'éclairage ou l'ouverture et la fermeture des volets. Les logements peuvent être reliés, selon la décision du locataire, à une assistance 24h/24h. Des boutons d'appel d'urgence, présents dans toutes les pièces, sont ainsi connectés à une plateforme d'assistance et de coordination technique et médicale disponibles 24h/24h.



La tranquillité des locataires, une mission des bailleurs sociaux

Contribuer à la sécurité et à la tranquillité des quartiers est une préoccupation centrale des bailleurs sociaux. C'est ainsi qu'à Reims, sous l'impulsion de Reims habitat, les trois bailleurs rémois ont mis en place un GIE tranquillité des quartiers.

Innovant et ayant acquis une véritable légitimité sur son territoire, ce dispositif permet à deux équipes d'effectuer quotidiennement, de 18 h à minuit, 6 jours sur 7, des rondes sur des entrées sensibles et d'intervenir sur des troubles, dans les parties communes ou à proximité des immeubles, signalés par des locataires. Ainsi le Gie Tranquillité des quartiers apporte une réponse en terme de sécurité et tranquillité des quartiers grâce aux actions de médiation de ses agents sur le terrain mais s'inscrit également dans le paysage de la lutte contre la délinquance, de part ses interventions quotidiennes multi-sites et inter bailleurs. Depuis octobre 2014 le Gie intervient également le soir, sur les troubles de voisinage.

Animer la vie locale

Le service Développement Social des Territoires de Reims habitat mène chaque année, en collaboration avec des acteurs publics, des habitants et des associations, de nombreux projets. Ces derniers, axés sur des thèmes comme l'écocitoyenneté, l'insertion par l'activité économique ou encore le lien social, participent au dynamisme et à la convivialité dans les quartiers.

Des collégiens en jeunes chefs de projet

Depuis 9 ans, Reims habitat mène un partenariat « Se responsabiliser vis-à-vis du patrimoine et de son cadre de vie » avec le collège Georges Braque de Reims afin de sensibiliser les élèves de l'établissement au respect de leur environnement. En juin 2014, Reims habitat a inauguré un projet d'envergure mené conjointement avec le Collège Georges Braque. Depuis l'année scolaire 2011-2012, des élèves du collège ont conçu un projet d'aménagement esthétique et fonctionnel de la dalle du parking G17, place Maurice Utrillo. Les élèves ont ainsi pu se mettre dans la peau de chefs de projets en herbe et imaginer, en intégrant des contraintes techniques qui leur étaient données, ces aménagements visant à faire vivre de nouveau cet espace autrefois délaissé par les habitants du quartier. Une fois le projet acté, Reims habitat a mis en œuvre les propositions des élèves et a réalisé ces importants travaux de réhabilitation.



Sensibiliser les jeunes à l'impact des dégradations

Outre cette démarche artistique, le partenariat prévoit également des interventions auprès des élèves du collège par des professionnels investis au quotidien dans la vie du quartier. Chaque année, des représentants des bailleurs sociaux ainsi que du Service Départemental de Prévention et de la Maison de Quartier Espace Watteau organisent des interventions à destination des élèves de 6^{ème} et de 4^{ème} du collège Georges Braque.

L'objectif est de sensibiliser ces jeunes élèves, des Hauts de Murigny ou des quartiers voisins, à l'impact des dégradations sur leur cadre de vie. Ces interventions se déroulent à la fois en classe, mais également sur le quartier. A travers des exemples concrets, les élèves peuvent prendre conscience du coût réel des dégradations et de l'impact négatif qu'elles peuvent entraîner sur l'image de leur quartier et sur la qualité de vie des habitants.



Service à la personne, témoignage d'une locataire

Reims habitat propose à ses locataires de 75 ans et plus habitant dans leur logement depuis plus de 25 ans de réaliser gratuitement un certain nombre de travaux* dans leur logement.

Vous avez bénéficié récemment du dispositif d'aide à la personne mis en place par Reims habitat, comment en avez-vous eu connaissance ?

M^{me} Labernardière : locataire depuis 1971 au 26 rue de Rilly la Montagne à Reims, j'ai lu dans le Lien que je pouvais bénéficier de travaux dans mon appartement étant locataire depuis plus de 25 ans de mon appartement et ayant plus de 75 ans. J'ai donc écrit à Reims habitat pour en faire la demande.

Que s'est-il passé ensuite ?

Une personne de la succursale Croix-Rouge est venue faire un état des lieux de mon appartement et m'a précisée les travaux qui pouvaient y être réalisés dans le cadre de ce service d'aide à la personne. Mon fils avait refait il y a quelque temps la cuisine et le séjour et la salle de bain. Aussi Reims habitat m'a proposée de refaire les peintures du reste de mon appartement, ainsi que les papiers peints. Les prises électriques et les interrupteurs ont été changés. Dans la salle de bain, ma baignoire a été remplacée par une douche.

Etes-vous satisfaite de ce dispositif ?

Je suis très satisfaite des travaux qui ont été réalisés et de la prise en compte de ma demande (même si Reims habitat a été un peu long à me répondre). Une de mes voisines installée dans les années 70 a fait la même demande, une personne de la succursale vient voir son appartement demain. C'est une très bonne initiative de Reims habitat, car pour les personnes âgées, il n'est pas facile d'envisager des travaux. Mon appartement est aujourd'hui entièrement refait à neuf et c'est fort agréable.

* Changement de robinetterie et installation de mitigeurs, pose de barre d'appui dans la salle de bain, installation de WC rehaussé, changement de papier peint ou peinture vieillissants

Promouvoir l'accès à la propriété



Permettre aux locataires d'accéder à la propriété, les accompagner et sécuriser leur démarche d'accession est une des priorités que nous nous sommes fixés.

L'activité 2014 vente HLM pour Reims habitat a généré un produit de 6.603.664 €, affectés aux fonds propres de

l'organisme, et alimentant directement l'activité de construction de nouveaux logements collectifs dans le bassin d'habitat. Ainsi ce sont 58 logements et garages qui ont été vendus en 2014.

Témoignage d'un couple de locataires ayant acheté une maison

Quel bonheur d'accéder à la propriété !

Comment avez-vous connu l-mmocoop ?

En tant que locataire nous recevions chaque mois avec notre avis d'échéance un flyer présentant les biens mis en vente par notre bailleur via sa filiale l-mmocoop. Nous avons décidé de franchir le pas.

Comment se sont passés vos contacts avec l-mmocoop ?

Nous avons eu un très bon contact, le commercial a compris immédiatement nos attentes et la première visite fut la bonne, nous avons eu un très gros coup de cœur !

Nous avons apprécié l'accompagnement d'l-mmocoop tout au long des démarches jusqu'à la signature chez le notaire.

Votre installation dans la maison s'est-elle bien passée ?

Oui, pas de soucis, nous sommes très heureux d'avoir fait l'acquisition de cette maison. Nous ne regrettons pas notre achat, et nous pouvons dire merci à l-mmocoop !

Accentuer la programmation de logements T2

Le patrimoine de Reims habitat est composé de 5% de petits logements, 18% de T2, 34% de T3, 30% de T4 et 11% de T5.

Cette diversité de typologie permet de répondre à l'ensemble des demandeurs en instance. Néanmoins face à la demande très forte de petits logements, il est nécessaire d'accentuer la programmation en T2. En effet, 42% des locataires entrants sont isolés et représentent aujourd'hui la moitié de nos locataires (47%). Apparaît donc ici un fort décalage entre l'offre et la demande.

Pour l'année 2014, 57 logements ont été financés sur la programmation des aides à la pierre (110 en 2013). La moyenne des livraisons de 2012 à 2015 est de 200 logements par an.

Rénover et préserver l'habitat en secteur rural

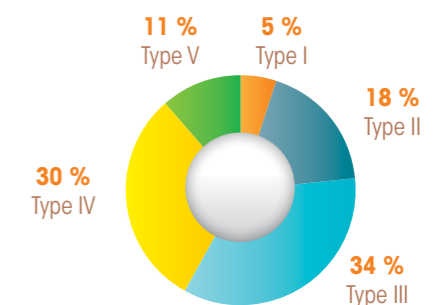
Soucieux de contribuer à l'équilibre social des territoires et de permettre de préserver des bâtiments à l'architecture exceptionnelle pour proposer ensuite des appartements à loyer modéré au personne de la commune, et répondre aux attentes des élus, Reims habitat a acquis cette maison à l'architecture remarquable qui n'était plus entretenue et a entrepris la rénovation intégrale de la façade et de la toiture, la démolition complète de l'intérieur pour créer 4 appartements : 2 T2 et 2 T3. Par ailleurs, une cuve à gaz propane pour le chauffage individualisé a été installée, ainsi qu'une fosse septique et un champ d'épandage pour le traitement des eaux usées. Les premiers locataires se sont installés dans leur appartement en janvier 2015.



Un peu d'histoire

Cette bâtisse est un exemple particulièrement réussie de la reconstruction des années vingt en milieu rural. L'architecture retenue illustre bien l'harmonie des volumes et des modénatures mises en œuvre à cette époque dans toute la région de Reims suite aux destructions massives de la première guerre mondiale. La famille Bourquelot fit reconstruire cette exploitation agricole en mettant en valeur, face à la Mairie, la maison principale destinée au métayer suivant des critères architecturaux qui n'ont rien à envier aux belles demeures rémoises reconstruites à la même période. Cette ferme très importante pour l'époque (près de 100 ha) était une des propriétés de la famille Bourquelot originaire des Ardennes et possédant une fonderie à Balan près de Charleville-Mézières. Un métayer habita donc la maison jusqu'en 1966. A partir de cette date, cette magnifique demeure ne fut plus entretenue.

Répartition du patrimoine de Reims habitat par type de logement



Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme en matière sociale, en particulier au regard des attentes des habitants et collectivités. Ils renvoient aux Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Épanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux et aux Questions centrales « Questions relatives aux consommateurs » et « Communautés et Développement local » de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales sont indiquées ci-dessous.

SOC 1	Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires	2012	2013	2014			
Corr Art. R.225-105-1 : Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.							
SOC 1.1	Croissance de l'offre						
	Logements locatifs	1,62 %	0,49 %	1,24 %			
	Offre en structures collectives	21,31 %	5,90 %	0 %			
	Nombre de logements neufs livrés ou acquis	249 Logements	-119 Logements	218 Logements			
	Nombre de logements anciens acquis	106 Logements	0 Logement	4 Logements			
Une partie des livraisons de l'année 2014 était attendue en 2013.							
SOC 1.2	Répartition des logements livrés et acquis dans l'année	nombre	m ²	nombre	m ²	nombre	m ²
	TI	7	34	4	33	6	37
	TII	81	52	42	51	62	51
	TIII	112	64	43	75	93	69
	TIV	131	78	24	86	33	87
	TV	22	107	6	98	11	107
	TVI et plus	2	116	0	0	0	0
	Répartition par catégorie¹ (en nombre de logements)						
	«Très social»	13		41		27	
	«Social»	189		42		144	
	«Social Intermédiaire»	153		36		32	
	«Intermédiaire»	0		0		0	
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	0		0		2	
Dans le cadre de ses engagements Reims habitat a procédé à un rééquilibrage de sa production locative en faveur de logements plus petits.							
SOC 1.3	Production en accession sociale						
	Logements neufs livrés	0		0		0	
	Logements neufs livrés en location-accession	0		0		0	
Reims habitat a délégué cette production à sa filiale I-mmocoop.							
SOC 1.4	Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées						
	Part de logements conformes à la réglementation PMR	0,49 %		0,55 %		0,86 %	
	Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	0 %		0 %		0,10 %	
	Labels / certifications concernés			VIVALIB			
	Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	3,36 %		3,50 %		4,01 %	
	Caractéristiques des logements concernés						
Outre les livraisons de logements adaptés dans le cadre des constructions neuves, Reims habitat livre des logements spécifiquement adaptés (VIVALIB) et réalise des adaptations de logements à la demande pour des personnes à mobilité réduite.							
SOC 1.5	Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places)						
	Étudiants (rés. universitaires)	614		554		657	
	Personnes âgées autonomes	385		385		385	
	Personnes âgées dépendantes	0		0		0	
	Personnes handicapées	418		440		534	
	Ménages en situation de fragilité (CHRS, rés. Sociales,...)	0		0		0	
	Travailleurs (FJT, FTM)	30		30		30	
	Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	0		0		0	
	Total	1 447		1 409		1 606	
Stabilité en résidences et foyers, par contre renforcement de la production de logements adaptés pour les étudiants et les personnes à mobilité réduite.							

1. «Très social»: PLAI ou équivalents; «Social»: PLUS ou équivalents; «Social intermédiaire»: PLS ou équivalents; «Intermédiaire»: PLI ou équivalents. (Voir les équivalences définies par la CUS)

SOC 2	Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants	2012	2013	2014	
Corr Art. R.225-105-1 : Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.					
SOC 2.1	Niveau moyen des loyers (en €/m² / Shab.)				
	Ensemble du parc				
	Parc «Très social»	5,36 €	5,20 €	5,25 €	
	Parc «Social»	4,55 €	4,58 €	4,62 €	
	Parc «Social intermédiaire»	7,84 €	7,90 €	7,40 €	
	Parc «Intermédiaire»	-	-	0 €	
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	-	9,97 €	7,54 €	
	Logements neufs livrés ou acquis dans l'année				
	Parc «Très social»	4,59 €	5,62 €	5,25 €	
	Parc «Social»	5,87 €	6,33 €	6,19 €	
	Parc «Social intermédiaire»	8,27 €	8,18 €	7,80 €	
	Parc «Intermédiaire»	-	-	-	
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	-	-	-	
SOC 2.2	Taux d'effort moyen des ménages entrants (attributions de l'année)				
	Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	31,30 %	32,50 %	28,80 %	
	Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	26,20 %	26,00 %	23,50 %	
Plusieurs facteurs interagissent dans ce ratio : les revenus, le loyer et le montant de l'APL, lui-même lié au quotient familial.					
SOC 2.3	Évolution globale du montant des loyers²	1,10 %	1,75 %	0,90 %	
La politique d'évolution des loyers traduit la prise en compte de la précarisation des résidents.					
SOC 2.4	Évolution du montant des charges récupérables (en €/m² / Shab.)	0,64 €	0,38 €	- 0,02 €	
	Évolution du montant des charges récupérables hors énergie	0,05 €	0,33 €	- 0,47 €	
SOC 2.5	Personnel contribuant à l'accompagnement social³, dont :				
	Médiateur(rice)	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	0 ETP	0 ETP	0 ETP	
	Chargé(e) de pré-contentieux	4 ETP	4 ETP	4 ETP	
	Chargé(e) de contentieux	4 ETP	4 ETP	4 ETP	
	Chargé(e) de recouvrement	2 ETP	2 ETP	2 ETP	
	Autre :	-	-	-	
	Préciser l'intitulé du poste (pour Autre)				
SOC 2.6	Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre	-	837	1 052	
	Nombre de plans d'apurement ouverts entre le 01/01 et le 31/12 (facultatif)	2 269	2 127	1 926	
SOC 2.7	Taux de mutation interne	TOTAL	20,40 %	19,40 %	20,31 %
	Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement		2,77 %	1,05 %	0,54 %
Avec la fin de l'ANRU 1, le nombre de programme de démolitions/restructurations urbaines a diminué entraînant une baisse des mutations. Celles-ci vont à nouveau se multiplier à l'avenir suite à la mise en œuvre de l'ANRU 2.					
SOC 2.8	Soutien à l'accès à la propriété				
	Logements existants vendus à des particuliers	31	13	15	
	dont : Logements vendus à des locataires de l'organisme	28	32	35	
	Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement	59	45	50	
En 2014, 381 logements collectifs et 327 individuels étaient offerts à la vente.					

2. Augmentation globale des loyers décidée par le Conseil, différente de la variation individuelle de chaque loyer.

3. Personnel contribuant à hauteur de 50 % au moins de son temps à de l'accompagnement individualisé de ménages en situation de fragilité.

SOC 3	Contribution à la mixité et au développement social des territoires	2012	2013	2014
Corr Art. R.225-105-1 : Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; partenariats et mécénat.				
SOC 3.1	Profil socioéconomique des ménages entrants (attributions de l'année)			
	Âge du titulaire du bail			
	- de 25 ans	19,90 %	13,46 %	13,26 %
	25-39 ans	48,12 %	48,27 %	50,23 %
	40-59 ans	23,95 %	29,70 %	27,13 %
	60-74 ans	6,54 %	7,14 %	7,60 %
	75 ans et +	1,49 %	1,43 %	1,78 %
	Ressources des ménages			
	< 60 % du plafond de ressources	73,49 %	75,26 %	74,96 %
	comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	23,60 %	21,20 %	23,41 %
	> 100 % du plafond de ressources	2,91 %	3,53 %	1,63 %
	Composition des ménages			
	Personne seule	44,21 %	44,29 %	42,33 %
	Famille monoparentale	19,40 %	20,83 %	22,87 %
	Couple sans enfant	15,42 %	24,74 %	24,81 %
	Couple avec enfant(s)	20,97 %	10,15 %	10 %
	Autre configuration (cohabitation, colocation...)	0 %	0 %	0 %
A noter l'augmentation des familles monoparentales.				
SOC 3.2	Soutien financier aux projets locaux			
	portés par les associations de locataires	-	-	13 000 €
	portés par d'autres associations	-	23 350 €	15 624 €
SOC 3.3	Locaux mis à disposition d'associations			
	Associations de locataires	5	5	5
	Autres associations	6	6	10



SOC A / Accompagnement social des locataires en situation de fragilité

Accompagnement des locataires dans le cadre de notre service clientèle (mission de prévention des impayés). Reims habitat travaille en concertation avec différents partenaires sociaux :

- Les Circonscriptions de la Solidarité Départementale : Assistantes sociales, chargées de mission logement, chargée de diagnostic Accompagnement social lié au logement (A.S.L.L)
- L'U.D.A.F : Mandataires judiciaires à la protection des majeurs, délégués aux prestations familiales et chargés des mesures d'A.S.L.L.
- Le C.C.A.S, le CLIC...

Un représentant de notre organisme participe mensuellement à la commission du Fonds Solidarité Logement de la Marne. Cette instance départementale accorde des aides financières et sociales aux ménages en difficulté de logement. Ces aides peuvent concerner l'accès au logement ou le maintien dans le logement.

SOC B / Gestion de proximité et programmes de cohésion sociale

Mission de proximité des agents de voisinage
Partenariat avec les associations de quartiers pour projet impliquant les habitants et permettant de recréer le lien social
Chantier école
Travaux avec la Croix Rouge Française
Partenariat avec l'UDAF
Service à la personne pour les plus fragiles en cas de travaux de rénovation des ascenseurs

Mettre en œuvre une démarche qui mobilise la participation des habitants et des acteurs de terrain de nos quartiers : ex : réseau des correspondants d'entrée d'immeuble, jardins partagés, carré de biodiversité...

Soutenir l'immersion d'intervenants sociaux dans des quartiers spécifiques : adultes relais qui vont participer à la tranquillité des quartiers, améliorer le cadre de vie des habitants, les rendre acteurs le plus possible. Par leur contact quotidien ces intervenants sociaux développent des projets et instaurent une vraie relation de confiance entre bailleur et locataire.

Soutenir les fêtes de quartier qui s'élaborent avec et pour les habitants.

Approche lien social et respects des espaces collectifs via des opérations « combien ça coûte » avec prévention et sensibilisation des collégiens.

Soutenir des projets dans le cadre du Contrat de Ville : actions sportives, culturelles, animation de proximité.

Réalisation de nombreux journaux de quartier.

Soutien travail de mémoire de quartier.

Utiliser l'EcoAppartement avec accent sur la précarité énergétique.

Accompagner les plans de relogements.

SOC C / Santé et sécurité des locataires

GIE tranquillité des quartiers
Travaux pmr réalisés à la demande des locataires
Mise en place des détecteurs de fumée gratuitement
Résidentialisation des secteurs en restructuration
Une attention particulière au choix des matériaux
Fermeture des caves
Vidéosurveillance.....

Choix de produits et de matériaux émanant le moins possible de COV, formaldéhyde, non polluant etc et avec connaissance des impacts environnementaux de l'ouvrage (ACV) exemple : peinture écologique à #58, FDES.

Pour chaque chantier, nous mettons en place des Chartes de chantiers à Faibles Nuisances Environnementales (nuisance sonore, nuisance olfactive etc).

Nous ne prenons pas le thème de l'amiante à la légère. Nos opérations concernées par l'amiante sont suivies à la loupe. Nous avons commencé une campagne de formation liée à l'amiante afin d'adopter toutes les précautions nécessaires pour les locataires, les entreprises et aussi nous même.

Qualité sanitaire de l'air traitée par la mise en œuvre de ventilation mécanique contrôlée.

Qualité sanitaire de l'eau traitée par le choix des matériaux en contact de l'eau destinée à la consommation humaine conformes à la réglementation, organisation et protection du réseau intérieur, maîtrise de la température dans le réseau intérieur (par des relevés), optimisation de la conception des réseaux afin de limiter les risques de légionellose, traitement d'entretien des réseaux..





PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Depuis plus de 20 ans, Reims habitat s'est engagé dans une démarche de développement durable, en faisant des choix énergétiques performants, économes et profitables aux locataires que ce soit dans ses constructions neuves comme dans son patrimoine existant.

Des constructions neuves économes

En 2008, Reims habitat s'est engagé à obtenir, pour l'ensemble de ses constructions neuves de plus de 5 logements, la certification Habitat et Environnement. Plusieurs résidences récentes de Reims habitat ont obtenu la double certification Qualitel et Habitat & Environnement. Elles sont dotées d'équipements performants en matière d'économies d'énergie et de respect de l'environnement (toiture végétalisée, préchauffage solaire de l'eau chaude, gestion sur site des eaux pluviales, etc.).

Depuis 2010, Reims habitat vise pour toutes ses constructions neuves l'obtention du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Effinergie. Ce label garantit un niveau de hautes performances énergétiques permettant ainsi aux locataires de profiter d'économies d'énergies et, par conséquent, de charges réduites.

Des rénovations d'envergure

Le patrimoine existant a fait l'objet d'une étude exhaustive relative à son classement énergétique. Le plan de stratégie patrimoniale inscrit dans la durée l'action relative à la mise à niveau et à l'amélioration du patrimoine (moyenne d'âge : 35 ans). De grands chantiers ont permis de procéder aux travaux d'amélioration thermique pour tous les immeubles les plus hauts, de 12 à 17 étages, et d'investir sur un grand quartier des années 1970 comprenant 829 logements (les Pléiades de 2008 à 2010 et les P.A.N. I&II de 2010 à 2012) dans le quartier Murigny. L'orientation stratégique suit la même logique que pour le neuf : amélioration continue et approfondissement progressif de la démarche.

S'appuyant sur l'Eco-prêt logement social, Reims habitat poursuit l'effort vers une exigence encore plus marquée :

- Label Rénovation H&E : Rénovation de 140 logements rue de Dunkerque à Reims.
- Label BBC rénovation et Certification « Patrimoine & Habitat » Rénovation énergétique pour les 121 logements de la résidence « Villa d'Est » aux Hauts de Murigny.

Reims habitat s'engage également à un accompagnement des habitants pour leur permettre de profiter au maximum du gain de confort et des économies d'énergie réalisables.



Plus qu'une rénovation d'envergure : une BBC Rénovation

De juin 2013 à septembre 2014, Reims habitat a entrepris la rénovation de la résidence « Villa d'Est » composée de 121 logements construits en 1982 dans le quartier Murigny Sud de Reims.

Un projet ambitieux

L'objectif de cette rénovation était d'améliorer les performances énergétiques de ces logements classés D selon leur diagnostic énergétique : état initial supérieur à 196 kWh/m²/an. Pour réussir ce challenge, Reims habitat a bénéficié du 1^{er} Eco-Prêt 2011 attribué par la Caisse des Dépôts et Consignations en Champagne Ardenne pour des logements classés D. L'Eco-Prêt s'élève à 1,920 Million €.

Ce programme de rénovation fut également lauréat de l'appel à projets PREBAT (Programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment) organisé par La direction Champagne-Ardenne de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), le Conseil Régional de Champagne-Ardenne et l'Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durable (ARCAD). Ces travaux sur la résidence Villa d'Est constituent ainsi des références pour les futurs projets régionaux.

Des travaux en présence d'amiante

D'importants travaux ont donc été menés sur l'enveloppe du bâtiment avec une isolation thermique par l'extérieur (toiture, terrasse et façade). Outre ces travaux d'isolation, une sécurisation des halls et un traitement confortatif des communs ont été réalisés (remise en peinture, interphonie, installation de nouvelles portes...). La chaufferie collective a été remplacée. Des interventions dans les logements ont également eu lieu (nouvelle porte palière, VMC, menuiseries extérieures, radiateurs, robinetteries...)

L'ensemble de ces travaux furent réalisés en présence d'amiante et en site habité. Afin d'informer et de rassurer les locataires en place, ceux-ci bénéficiaient d'outils variés pour être informés durant toute la durée des travaux (site internet, n° vert dédié, permanence sur chantier pour répondre aux interrogations, sollicitations...)

Des résultats probants

L'objectif initial fut clairement atteint : la consommation d'énergie des logements est, après travaux, inférieure à 90 kWh/m²/an. De plus, la résidence bénéficie dorénavant de la Certification « patrimoine & Habitat » Rénovation Énergétique et du label « BBC rénovation ».

Formation amiante

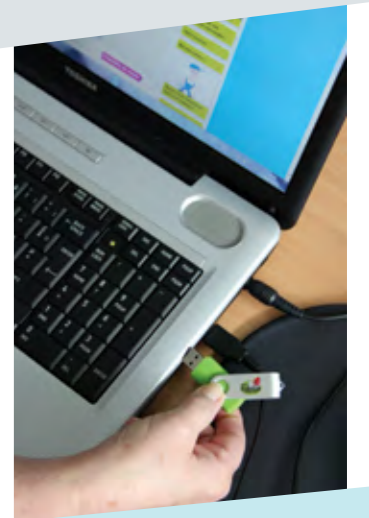
Reims habitat a mis en place une formation de trois jours sur le thème de l'amiante au profit de tous les salariés concernés. Cette formation, très attendue, a permis à chacun de se mettre à jour au niveau de la réglementation amiante mais a mis en exergue également les protocoles à mettre en place en cas de travaux en présence d'amiante. L'ensemble du personnel formé est ressorti très satisfait du contenu de cette formation et certains ont pu la mettre en application sur les projets de manière immédiate.

Dématérialiser et mieux informer

Depuis juin 2014 tous les nouveaux locataires de Reims habitat se voient remettre au moment de la signature de leur contrat une clef USB comportant :

- Un répertoire « informations pratiques » dans lequel ils vont trouver toutes les informations qui faciliteront leur vie de locataire, des fiches conseils par thématiques, une présentation de l'EcoAppart de Reims habitat, un fascicule avec les réparations à la charge du bailleur ou de Reims habitat, ...
- Un répertoire « votre logement » dans lequel figure toutes les informations concernant leur logement : plan, fonctionnement des équipements, livrets gestes verts, DPE etc...

Cette démarche vient s'inscrire dans la politique de dématérialisation initiée par Reims habitat.





La mise en place de conteneurs enterrés

Reims habitat a engagé avec Reims métropole le déploiement de la mise en place de conteneurs enterrés sur de nombreux quartiers. Cette démarche s'inscrit dans la politique de réduction et de valorisation des déchets.

Ces aménagements permettent d'améliorer la collecte des déchets et vont dans le sens du développement durable en facilitant le geste du tri, en réduisant la circulation des camions de collecte sur la ville et en s'intégrant dans l'environnement. La grande contenance des cuves permet une circulation moins fréquente des camions de collecte.

Cependant, la mise en place des conteneurs est une innovation qui change les habitudes des habitants. Certains locataires, les jugeant trop éloignés de leur domicile, abandonnent leurs sacs-poubelles sur les trottoirs, offrant le plus souvent le spectacle inesthétique de poubelles débordantes et malodorantes. D'autres ne prennent pas la peine, malgré des campagnes de sensibilisation, de faire un tri ou plus simplement de changer le format de leurs sacs, ceci générant des sacs trop volumineux qui ne passent pas dans les réceptacles des conteneurs. Cette mise en place nécessite donc un long travail d'accompagnement des locataires et l'impact positif n'est pas visible de manière immédiate.



Reims habitat lance son plan de déplacement d'entreprise

En 2014, Reims habitat déploie un nouveau volet de sa politique environnementale avec la mise à disposition de ses salariés, pour leurs déplacements professionnels d'un Tri'Ode et de vélos à assistance électrique.

Ces acquisitions viennent compléter le plan mis en place par Reims habitat et ses salariés, notamment dans le cadre de Groupes de travail sur le Plan de Déplacements doux. De ces groupes de travail sont ressortis des axes essentiels : privilégier le covoiturage, l'usage des transports en commun, le vélo, mener des actions de sensibilisation auprès du personnel.

Création d'un Espace PDE

Dans cet espace dédié au PDE de Reims habitat, diverses informations sur les modes de déplacements doux sont à disposition des salariés :

- Les transports en communs : bus – tram avec des fiches horaires et des plans du réseau,
- Des informations sur l'éco conduite, sur les sites de covoiturage...
- Un livret présentant le Tri'Ode, les vélos à assistance électrique et des règles pour faire du vélo en sécurité...
- Un livret « Où se restaurer » regroupant les restaurants à proximité du siège et des succursales précisant les différents modes de transports possibles pour s'y rendre (à pied, à vélo, en transport en commun, en covoiturage, etc)

Le Tri'ode : le scooter électrique champardennais

Conçu par la société Véléance et fabriqué en Champagne-Ardenne avec des composants majoritairement français, le Tri'Ode est un véhicule 100% électrique. Ainsi, il n'émet pas de CO2 et aide à réduire la pollution atmosphérique des villes. Grâce à son moteur silencieux, il ne produit aucune nuisance sonore. Etroit comme un scooter et stable comme une voiture, il permet de réduire les encombrements et de se garer sur les emplacements réservés aux deux-roues. Cette acquisition est une première pour un bailleur social en Champagne Ardenne. Reims habitat est accompagné dans cette démarche par EDF qui prend en charge la TVA liée à l'achat du Tri'Ode.

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux indicateurs-clés des Finalités 2 (Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources) et 4 (Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux, ainsi qu'aux indicateurs environnementaux des lignes directrices du secteur de la construction et l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI). Ils correspondent à la question centrale sur l'environnement de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ENV 1	Limitation des impacts du parc et de son occupation	2012	2013	2014	
Corr. Art. R.225-105-1: Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre ; Consommation d'eau					
ENV 1.1	Classement énergétique du patrimoine*				
	A bâti très performant	0,00 %	0,00 %	0,05 %	
	B 51-90 kWh/m²/an	1,00 %	1,68 %	3,89 %	
	C 91-150 kWh/m²/an	28,55 %	28,14 %	17,92 %	
	D 151-230kWh/m²/an	47,33 %	46,87 %	51,05 %	
	E 231-330 kWh/m²/an	13,04 %	14,56 %	14,98 %	
	F 331-450 kWh/m²/an	5,98 %	4,39 %	4,29 %	
	G bâti énergivore	0,06 %	0,06 %	0,05 %	
	Données non disponibles	4,03 %	4,30 %	7,75 %	
Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre*					
	< 6 kg CO ₂ /m²/an	1,66 %	1,68 %	5,24 %	
	6-10 kg CO ₂ /m²/an	8,06 %	8,93 %	8,86 %	
	11-20 kg CO ₂ /m²/an	3,08 %	3,45 %	5,76 %	
	21-35 kg CO ₂ /m²/an	29,53 %	28,78 %	17,36 %	
	36-55 kg CO ₂ /m²/an	46,11 %	45,06 %	47,29 %	
	56-80 kg CO ₂ /m²/an	5,70 %	6,39 %	6,62 %	
	> 80 kg CO ₂ /m²/an	1,82 %	1,42 %	1,12 %	
	Données non disponibles	4,03 %	4,30 %	7,75 %	
Logements récents (< 5 ans)					
	Performance énergétique* (en kWh/m²/an)	Moyenne	130	128	116
		Médiane	-	85	78
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	22,64	16,50	16,30
		Médiane	-	17,10	16,70
Patrimoine locatif total					
	Performance énergétique* (en kWh/m²/an)	Moyenne	-	196	195
		Médiane	-	196	196
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m²/an)	Moyenne	-	40	37,71
		Médiane	-	45	42
La qualité thermique des logements neufs ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés génèrent évidemment une nette progression des résultats.					
ENV 1.2	Part des logements alimentés en énergies renouvelables ¹ (tout ou partie)				
	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	1,68 %	38,90 %	39,64 %	
	Logements reliés à un chauffage urbain	39,89 %	39,69 %	36,44 %	
	Logements couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie	39,89 %	39,69 %	40,43 %	
Près de 4000 logements sont partiellement chauffés au bois depuis 2013.					
ENV 1.3	Consommations d'eau sur le patrimoine*	1,10 m³/m²/an	1,10 m³/m²/an	1,10 m³/m²/an	
	Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	96,69 %	97,66 %	92,70 %	
ENV 1.4	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économes ²	16,23 %	26,22 %	38,77 %	
	Nombre d'installations de récupération d'eau de pluie	0	0	0	
Ces équipements sont systématisés dans les opérations neuves ainsi que lors des changements de locataires.					

* Source : diagnostics de performance énergétique

1. Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources.

2. Seuls sont comptabilisés les logements dont les robinets, les chasses d'eau et les douches sont équipés de dispositifs hydro-économes.

ENV 2	Limitation des impacts du parc et de son occupation	2012	2013	2014
Corr Art. R.225-105-1 : Politique générale en matière environnementale; Pollution et gestion des déchets ; Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre				
ENV 2.1	Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale			
	Logements neufs	70,68 %	78,99 %	35,32 %
	Nom des labels/certifications	Qualitel - Habitat & Environnement		
	Logements réhabilités	50 %	77,65 %	99,18 %
	Nom des labels/certifications	H&E Patrimoine BBC		
Une partie de la production de logements en 2014 provient de VEFA ; or, ces opérations ne bénéficient pas de label.				
ENV 2.2	Opérations livrées conformes aux critères de « chantiers à faibles nuisances »	39,91 %	46,08 %	21,98 %
ENV 2.3	Emissions de CO2 liées aux déplacements³			
	Total des émissions de CO2 des déplacements professionnels quotidiens	43,09 t.	42,63 t.	48,95 t.
	Nombre de véhicules de service	-	-	12
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de service	131,81 g./km	126,38 g./km	113,25 g./km
	Nombre de véhicules de fonction	3	3	3
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction	123 g./km	123 g./km	123 g./km
ENV 2.4	Sites fonctionnels			
	Consommation énergétique moyenne (en kWh/m²/an)	-	-	-
	Emissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO ₂ /m²/an)	-	-	-
	Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels			
Les diagnostics de performance énergétique des sites fonctionnels vont être réalisés en 2015.				

3. L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.



Lutter aussi contre le gaspillage alimentaire

Le 10 octobre 2014, l'EcoAppart' Clairmarais de Reims habitat a organisé une DiscoSoupe afin de sensibiliser les habitants du quartier et les rémois(es) au gaspillage alimentaire. Habitants, grands et petits de Courcelles-Géruzez-Sinzot, et rémois-rémoises, sensibles au problème du gaspillage alimentaire, étaient venus en nombre armés d'un économe ou d'un couteau. Très vite, la bonne humeur a été contagieuse et les légumes ont accepté de bon cœur de plonger les uns dans le saladier à ratatouille, les autres dans la marmite à soupe.

Mais au fait c'est quoi une DiscoSoupe ?

« C'est un mouvement solidaire et festif qui s'approprie l'espace public et le rebut alimentaire pour sensibiliser au gaspillage alimentaire ». L'EcoAppart' Clairmarais qui régulièrement s'associe à des actions d'ampleur nationale ou européenne sur les thématiques du développement durable, a souhaité ouvrir sa saison 2014-2015 en participant à la semaine de lutte contre le gaspillage alimentaire. En partenariat avec le SUPER U de Clairmarais, les animateurs ont récupéré des légumes non commercialisables mais consommables. Ainsi plutôt que de finir à la benne, ils ont fini dans les assiettes d'un repas partagé en toute amitié.

Halte au gaspillage

Ce rendez-vous anti-gaspi n'est que le premier de la nouvelle saison d'activités proposées à l'EcoAppart' Clairmarais de Reims habitat. Il est suivi, tout au long de l'année, par des ateliers, ouverts à tous, proposant de lutter contre le gaspillage sous toutes ses formes en confectionnant par exemple ses propres produits ménagers, de nouveaux vêtements à partir d'anciens, des meubles en carton ou de cuisiner.

ENV A / Accompagnement à l'évolution des habitudes et pratiques des résidents

- Consommation d'énergie : écoguide donné à chaque nouveau locataire. Formation aux gestes écocitoyens dans l'EcoAppart.
- Consommation d'eau : écoguide donné à chaque nouveau locataire. Formation aux gestes écocitoyens dans l'EcoAppart.
- Tri et recyclage des déchets : écoguide donné à chaque nouveau locataire. Formation aux gestes écocitoyens dans l'EcoAppart.



ENV B / Sensibilisation et formation à l'environnement des salariés et des fournisseurs

Auprès des salariés :

- Visite de l'EcoAppart et remise d'un sablier de douche.
- Réunion sensibilisation utilisation vélo électrique et triode / écoconduite.
- Formation sur l'ergonomie.

Auprès des fournisseurs :

- Clause dans les marchés sur produits.
- Réunion sensibilisation avec les prestataires pour présenter la RSE.

ENV C / Mesures de prise en compte et préservation de la biodiversité

Pour la faune et la flore : une étude phytosanitaire a été réalisée pour notre opération « Le Petit Pommery » à Bourgogne car le terrain est occupé par des arbres centenaires. Nous devons nous assurer de l'état de ces arbres avant d'installer un système d'assainissement autonome à proximité immédiate.

Pour toutes les opérations certifiées H&E, une analyse de site est réalisée afin de déterminer (entre autres) les espaces remarquables d'un point de vue écologique. En fonction des données de cette analyse de site, le maître d'œuvre doit mener une réflexion sur l'aménagement d'une parcelle pour perturber le moins possible la faune (bruit, éclairage) et endommager le moins possible la flore (rejets polluants).

Pour la flore, nous demandons à nos maîtres d'œuvre de choisir des espèces végétales diversifiées, non invasives bien adaptées au climat et au terrain (de façon à limiter les besoins en arrosage, maintenance et engrais), dans un but d'accroître la biodiversité de nos sites. Les espèces choisies doivent également être en cohérence avec les espèces à l'échelle du territoire environnant.

Pour la faune, dès que nous rencontrons des nids d'oiseaux lors des travaux, nous contactons les services appropriés afin d'avoir leur retour et perturber le moins possible les conditions de vie des oiseaux. Nous sommes en relation avec la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux). Dans le cadre de nos appels d'offres, nous donnons des consignes aux entreprises concernant les précautions à prendre en cas de présence de nids d'oiseaux (exemple Villa d'Est).

Dans le quartier d'Orgeval, des dispositions ont été prises pour que les usagers soient en contact avec la faune et la flore : un jardin partagé a été mis en place. Ce type de dispositions sera réitéré sur l'opération « Les Jardelines ».

Pour chaque chantier, nous mettons en place des Chartes de chantiers à Faibles Nuisances Environnementales.



Patrick Baudet,
Directeur Général

Il y a toujours plusieurs angles de vue pour analyser une situation. Cela s'applique bien à l'année 2014 de Reims habitat, nouvelle année riche en actions mais complexe et produisant des résultats paradoxaux. Office Public de l'Habitat pour Reims Métropole, Reims habitat est engagé dans l'action du rééquilibrage de l'offre-logement dans une agglomération atypique marquée par la très forte présence de logements appartenant aux bailleurs sociaux (42%).

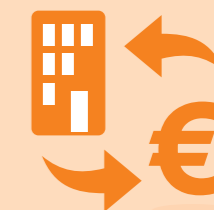
L'accession à la propriété, axe stratégique fort, se révèle être un succès pour cette année avec 50 ventes de maisons et d'appartements pour un chiffre d'affaires qui génère un résultat global permettant à la structure de dégager des fonds propres pour ses opérations à venir.

La location, lue au regard du résultat d'exploitation, met en évidence une insuffisance de résultat par rapport aux prévisions. Outre des coûts nouveaux (mutualisation HLM, traitement de l'amiante, effets induits de la loi ALUR ...), nous subissons des retards de livraison liés pour les principaux d'entre eux à la disparition d'entreprises intervenant sur les chantiers, un accroissement de la vacance locative en logements et en garages, une augmentation des dettes des locataires et des créances abandonnées... autant de signes caractéristiques d'une difficulté sociale, voire sociétale, qui pèsent sur notre gestion au quotidien, qui réinterrogent le modèle et qui obligent à se projeter par rapport aux mutations en cours.

Cette difficulté participant au paradoxe d'un résultat global satisfaisant et d'un résultat d'exploitation insuffisant conforte les équipes de Reims habitat et de ses filiales dans leur implication vers et au côté de nos locataires et accédants. Riche de sa proximité avec les habitants, laquelle doit toujours être développée avec le plus grand soin, Reims habitat applique au quotidien les grands principes qui l'ont conduit dans des démarches dites vertueuses (Qualibail, R.S.E. avec l'AFAQ 26.000, certifications construction et exploitation, charte éthique ...) et recherche son efficacité dans cet environnement particulièrement contraint en visant également la Qualité de Vie au Travail pour les collaborateurs qui participent à l'efficacité des actions engagées.

La nouvelle organisation des services telle qu'elle se prépare pour 2015 vise à bien positionner Reims habitat au service des grands enjeux, telles la satisfaction des besoins des habitants, la réussite de la politique de valorisation du patrimoine ou encore l'assurance de la qualité et de la justesse des actions conduites.

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE



Si rentabilité économique et vocation sociale peuvent apparaître comme autant de notions antinomiques, il n'en demeure pas moins qu'elles définissent la mission d'intérêt général de chaque bailleur social dans un contexte économique de plus en plus contraignant au regard de l'équilibre des financements ou des aides à la pierre. Au-delà de la conjugaison de ces deux aspects, Reims habitat veille à privilégier le tissu économique régional dans le respect de la réglementation tout en s'attachant à l'insertion professionnelle des personnes en situation de difficulté.

Nos enjeux

Reims habitat contribue à l'économie durable du fait de sa forte activité en termes de construction neuve, acquisition vefa et rénovation de son patrimoine existant ou encore de restructuration et requalification de quartiers existants.



Améliorer notre offre commerciale sur l'ensemble de nos quartiers

Avec plus de 25.000 m² de locaux d'activités, Reims habitat détient une offre commerciale non négligeable. Cette politique mise en œuvre au lendemain de la loi du 4 février 1995 (création des zones franches urbaines) permet d'accueillir artisans, commerçants, professionnels de santé ou associations sur l'ensemble de nos sites et notamment sur le secteur Université avec les « burofac » représentant 12.180 m², sur le secteur Orgeval « Buronor » 3.100 m² rue Schweitzer et sur Murigny avec 3.020 m².

Nos dernières livraisons :

Notre immeuble Saint John Perse livré l'année dernière proposait à la location 950 m². Toutes les cellules ont été rapidement louées avec :

- La pizzeria Fabulous pizza (ouverture septembre 2015)
- Le café ; Melting cup ouvert en mars 2014
- L'Épicerie du monde
- La boucherie de l'Université
- L'auto-école du Campus

Sur notre opération Sorbon (660 m²), nous accueillons en 2015, un laboratoire d'analyses médicales et Aquafit, un espace de balnéothérapie et un cabinet de kinésithérapie.

Le programme Jardins d'Armande livré l'année dernière comporte 6 cellules pour 1 119 m² destinées à un pôle médical avec médecins, dentistes, infirmiers, kinésithérapeutes et pharmacie.

Promouvoir l'insertion

Reims habitat est engagé depuis 2008 dans l'inscription des clauses d'insertion liées aux opérations (de l'ANRU puis hors ANRU). Ces clauses, inscrites lors des appels d'offre, permettent de réserver un nombre d'heure de travail aux personnes en insertion sur ces chantiers.

A noter que les heures étaient destinées en priorité aux habitants des ex-ZUS dans le cadre des chantiers de l'ANRU. Désormais il n'y a plus d'obligation légale de domiciliation dans les marchés hors ANRU, mais nous favorisons le « parcours qualitatif » d'insertion et la montée en compétences des candidats via le guichet unique (compétence de la ville qui avait été déléguée à la maison de l'emploi) et le partenariat fort qui existe avec toutes les structures locales de l'insertion (Association d'Insertion, Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion, GEIQ BTP, AREJ...).

Reims habitat, a dépassé l'objectif initial des 32 000 heures pour l'ensemble des chantiers ANRU. Désormais en cumulant l'ensemble des marchés effectués depuis 2007, ce sont 67 782 heures qui ont été réalisées à fin 2014, donnant lieu à 348 contrats. Un résultat exponentiel qui valorise aussi l'aspect qualitatif de la démarche en intégrant tous type de parcours qualifiant (les embauches directes, la mise à disposition, le chantier éducatif) et valorise aussi les entreprises qui jouent le jeu en comptabilisant les heures réalisées suite à une embauche en CDI après un parcours d'insertion.

Reims habitat a aussi déployé la démarche pour tous les marchés qu'ils soient de démolition, construction, réhabilitation, GE/GR et aussi les marchés à bons de commandes qui le permettent. Au total, pour l'année 2014, ce sont plus de 22 234 heures d'insertion qui ont été effectuées sur l'ensemble des marchés de Reims habitat..



Témoignage

Michel Louis, qui a obtenu un CDI grâce aux heures d'insertion

Michel Louis a ainsi bénéficié des heures d'insertion via les clauses ANRU et après quelques mois et différentes missions l'entreprise SIONNEAU lui a proposé en juillet 2014 un CDI dans le cadre du marché à bon de commande papier peint peinture en diffus sur le patrimoine de Reims habitat.

J'étais au RSA, en fin de droits lorsque j'ai été mis en contact avec l'entreprise temporaire d'insertion Humando. Grâce à eux j'ai pu travailler en interim pendant 5 mois pour le compte de la société Sionneau. A l'issue des 5 mois Sionneau m'a proposé un CDI. C'était en juillet 2014. Ce fut un vrai soulagement, sans travail à 54 ans il est difficile d'être serein. Aujourd'hui je ne m'inquiète plus, je travaille dans les appartements de Reims habitat et réalise les travaux de papier peints et de peinture et je forme même de jeunes stagiaires dans le cadre de leur CAP peintre en bâtiment. Grace au coup de pouce de Humando et à la confiance que m'a accordé Sionneau je vois l'avenir avec sérénité.

Référentiel EURHO-GR® CONTRIBUTUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux questions centrales « Loyauté des pratiques » et « Communautés et le Développement local » de la norme ISO 26 000, et à la Finalité 3 du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux (Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables). Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ECO 1	Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine	2012	2013	2014	
ECO 1.1	Autofinancement net rapporté aux loyers	2,92 %	4,89 %	5,21 %	
ECO 1.2	Effort annuel moyen en maintenance et entretien courant, par logement	625 €/log.	529 €/log.	545 €/log.	
ECO 1.3	Effort annuel moyen en investissement dans le parc	2008-2012	2009-2013	2010-2014	
	Croissance du parc				
	Investissement annuel moyen	16 372 775 €	20 015 534 €	22 561 350 €	
	Par logement acquis ou produit	107 933 €/log.	110 252 €/log.	115 189 €/log.	
	Amélioration du parc				
	Investissement annuel moyen	17 146 138 €	17 529 479 €	15 874 430 €	
	Investissement moyen par logement	1 627 €/log.	1 648 €/log.	1 476 €/log.	
ECO 1.4	Équilibre financier moyen des opérations				
	Croissance du parc				
	Fonds propres	15,18 %	5,74 %	13,74 %	
	Emprunts	83,06 %	80,04 %	83,51 %	
	Subventions	1,76 %	14,22 %	2,75 %	
	Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf	18 168 €/log.	8 888 €/log.	15 156 €/log.	
	Amélioration du parc				
	Fonds propres	18,73 %	47,10 %	44,17 %	
	Emprunts	64,68 %	50,77 %	53,20 %	
	Subventions	16,59 %	2,13 %	2,63 %	
ECO 1.5	Taux de vacance	TOTAL	5,4 %	4,7 %	6,3 %
	dont:	Moins de 3 mois en exploitation	1,5 %	1,4 %	1,2 %
		Plus de 3 mois en exploitation	1,8 %	1,3 %	2,9 %
		Taux de vacance technique	2 %	2,1 %	2,2 %
		dont taux de logements neutralisés définitivement	1,4 %	1,2 %	1 %

La vacance locative est impactée par la livraison de logements PLS en «quartiers ZUS».

1. Vacance technique: logements «hors exploitation», soit pour cause de travaux importants, soit en attente de vente ou de démolition («logements neutralisés définitivement»)



La rénovation urbaine impacte l'économie durable

Reims habitat réalise des études urbaines sur de nombreux secteurs dans certains cas pour éviter le basculement de ces quartiers dans la précarité.

Ainsi le secteur Paul Vaillant Couturier - Jardelle regroupe un patrimoine de Reims habitat de 264 logements sociaux dont 158 logements répertoriés au Plan de Stratégie Patrimoniale 2009 / 2013 comme devant faire l'objet d'une intervention lourde. Après constatation de dysfonctionnements urbains, techniques et sociaux, Reims habitat en collaboration avec la Ville de Reims, a décidé conjointement d'un programme de rénovation urbaine concernant le quartier. Il s'agit d'un projet de quartier identique à ce qui se conduit dans les opérations de rénovation urbaine en lien avec l'ANRU, ce patrimoine d'habitat social fera l'objet de démolitions et de reconstructions sur site.

Le secteur Chalet-Solferino regroupe un patrimoine de 140 logements sociaux édifiés par Reims habitat entre 1962 et 1965 et réhabilités en 1991. Compte tenu de la convergence actuelle d'une dégradation accentuée de plusieurs cages d'escalier, d'une vacance d'un nombre de logements de plus en plus importante, et de l'impossibilité d'une réhabilitation ponctuelle n'affectant pas l'enveloppe des immeubles, Reims habitat a décidé de restructurer durablement ce patrimoine. Baptisée «Les Portes de Betheny» cette opération de renouvellement urbain a fait l'objet d'une analyse sociologique menée par le CSTB entre 2012 et 2013. Les conclusions de cette étude ont été présentées aux habitants en réunion publique. Un plan de relogement a démarré en 2014 et un projet d'accompagnement des habitants au changement a été déposé dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2014. Une mesure d'Accompagnement Sociale liée au Logement est également dédiée à l'UDAF pour « accompagner le projet de recomposition urbaine et aider les locataires à s'inscrire dans une dynamique du changement ».

Le secteur Florence - Desbureaux quant à lui dispose d'un patrimoine de 80 logements collectifs sociaux construit par Reims habitat entre 1955 et 1958, auxquels s'ajoutent 16 logements individuels. Ces bâtiments ont déjà fait l'objet d'une campagne de réhabilitation au milieu des années 1990, incluant un volet social. Aujourd'hui, Reims habitat constate des phénomènes récurrents de dégradation de plusieurs cages d'escalier des immeubles collectifs, de vacance progressive et d'impossibilité d'un traitement ponctuel. Cependant, ce patrimoine présente des qualités (logements de petites dimensions, bien adaptés à la demande très sociale, en raison de loyers bas et de charges réduites...); il est situé dans un tissu de faubourg où cohabitent habitat individuel de propriétaires et logements collectifs privés et publics. Pour ces raisons, Reims



Des démolitions

habitat a lancé une réflexion stratégique à moyen terme sur l'habitat collectif de ce secteur.

Le quartier Europe fait l'objet d'une étude prospective. Pilotée par la ville de Reims, sous la conduite de la Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat, elle associe le Foyer Rémois et Reims habitat, fortement implantés sur ce quartier. L'étude a pour objet de définir un programme de requalification urbaine du quartier, tenant compte notamment du développement économique et de l'accompagnement social du quartier.

L'étude lancée début 2014, se déroule en trois phases. La phase de diagnostic prospectif, social, urbain et patrimonial du quartier Europe qui a été réalisée en 2014, actuellement Reims habitat participe à la phase de proposition de schéma directeur d'aménagement avant la définition d'un programme opérationnel, chiffré et phasé. L'ensemble de ces projets a et aura un fort impact sur l'économie durable.



Des rénovations d'envergure

ECO 2	Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs	2012	2013	2014
Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional ; sous-traitance et fournisseurs.				
ECO 2.1	Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés, par catégorie de parties prenantes			
	Salariés	7 534 K€	7 704 K€	7 505 K€
	en % du CA	17,43 %	16,45 %	16,78 %
	Fournisseurs et prestataires	64 400 K€	69 242 K€	72 264 K€
	en % du CA	149,01 %	147,88 %	161,58 %
	Administrations fiscales	9 922 K€	10 113 K€	9 697 K€
	en % du CA	22,96 %	21,60 %	21,68 %
	Banques	7 152 K€	7 240 K€	6 407 K€
	en % du CA	16,55 %	15,46 %	14,32 %
	Actionnaires	-	-	-
	en % du CA	-	-	-
	État (Cotisations à des fins redistributives)	430 K€	458 K€	555 K€
	en % du CA	0,99 %	0,97 %	1,24 %
ECO 2.2	Heures d'insertion générées par l'activité économique	12 985 h	7 707 h	22 234 h
ECO 2.3	Nombre et typologie des partenaires économiques			
	Nombre de fournisseurs et prestataires	-	276	295
	Part d'entreprises locales*	-	74,64 %	64,75 %
	* entreprises dont l'adresse de facturation est située: Reims Métropole			
ECO 2.4	Délai de paiement moyen des fournisseurs	-	-	-
	Part de factures payées dans les délais (facultatif)	-	-	-

ECO A / Politique et pratiques d'achats responsables

Charte éthique dans laquelle est évoquée l'égalité de traitement de prestataires.

Groupe de travail sur les achats responsables et projet de création d'une cellule achats.

Clause dans nos marchés pour produits propres et clause de proximité quand cela est possible.

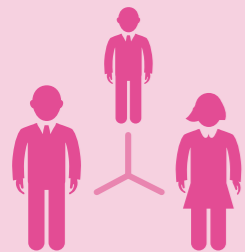
Travail des ESAT.

Clause d'insertion professionnelle dans l'ensemble de nos marchés de construction, rénovation et entretien.

Choix constructifs pour la facilité d'entretien de nos constructions et avec connaissance des impacts environnementaux de l'ouvrage (ACV).

Revalorisation, recyclage des gravats sur les chantiers.





VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

Reims habitat s'attache à améliorer la qualité de vie au travail. Ainsi, de nombreuses actions, initiées à partir de l'écoute de l'expression des salariés (enquêtes internes de satisfaction, réunions de droit d'expression, débats avec les partenaires sociaux, rencontres avec la maîtrise et les cadres etc.) ont vu le jour en 2014.

Se déplacer autrement

En 2014, Reims habitat déploie un nouveau volet de sa politique environnementale avec la mise à disposition de ses salariés, pour leurs déplacements professionnels d'un Tri'Ode et de vélos à assistance électrique.

Pique-nique « Vélo » du 17 juin 2014

Afin de fêter la mise en place progressive du PDE et dans le cadre de la semaine des HLM, une rencontre pique-nique « Déplacements doux » a été organisée, en lien avec le CE et l'association sportive, pour l'ensemble du personnel de Reims habitat et de ses filiales le mardi 17 juin 2014.

L'idée de ce moment convivial est de permettre à tous de découvrir ou redécouvrir le plaisir de se déplacer en vélo plutôt qu'en voiture. Un petit circuit cycliste a été organisé afin de se retrouver entre collègues du siège, des succursales et des filiales et de se rendre ensemble au Parc Léo Lagrange.

Eco-conduite

Dans le même esprit, Reims habitat a souhaité former ses collaborateurs utilisant régulièrement les véhicules de service (16 salariés formés en 2012, 23 en 2013 et 6 en 2014 soit 45 en tout). Cette formation sera encore déclinée afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs tant dans leur conduite professionnelle que privée. Les objectifs de cette formation sont les suivants :

- Première information à l'éco-conduite, explication de l'éco-conduite et de ses enjeux,
- Adopter une conduite apaisée, basée sur l'anticipation, entraînant une diminution de stress, une économie de carburant, une sécurité accrue.

Qualité de vie au travail

Reims habitat a engagé une démarche de sensibilisation de l'ensemble des personnels encadrant et de la maîtrise aux Risques psychosociaux (RPS) afin de les sensibiliser aussi et notamment aux thèmes suivants :

- La reconnaissance au travail,
- La charge de travail,
- Accompagner les personnes dans les changements d'organisation ;
- Favoriser les échanges et communication entre collègues et entre services.

Reims habitat souhaite également favoriser la conciliation vie privée - vie professionnelle et a engagé un certains nombres de mesures en ce sens :

- Prise en compte des impératifs personnels dans la mesure du possible (pas de réunions après 17h ou le mercredi par exemple),
- Réservation de 2 places en crèche,
- Plan de déplacement Entreprise,
- Activités sportives et créatives organisées sur le lieu de travail (salle de sport, ateliers créatifs),
- Organisations de moments de convivialité: dress code, participation à la création de la carte de vœux, repas entre collègues (noël, repas de service), etc
- Dépassement des obligations légales notamment concernant les jours enfants malades (12 jours annuels rémunérés par l'entreprise alors que la loi prévoit 3 jours non rémunérés).

Organisation du temps de travail

Toujours dans l'optique de concilier vie-professionnelle - vie privée et de laisser une grande latitude aux collaborateurs dans l'organisation de leur journée, plusieurs items ont été mis en place.



Ainsi :

- Le personnel du siège est assujéti à des horaires variables. La déclinaison de ces horaires variables pour les succursales, en lien avec le service Contact, est à l'étude ce jour.
- Le télétravail a été mis en place à titre expérimental sous certaines conditions.

Poursuite de la prévention et du traitement des risques psychosociaux

Reims habitat mène depuis plusieurs années une politique de prévention des risques psychosociaux pour la qualité de vie au travail en mettant en œuvre plusieurs actions : cellule d'écoute, mesures de conciliation vie privée / vie professionnelle, l'enquête de satisfaction, une sensibilisation et information sur les RPS...

La Direction souhaite étendre cette prévention des risques psychosociaux en formant ses salariés et en les accompagnants sur les questions de santé au travail et les aider à détecter des situations sensibles. Signe fort de cette démarche le DG a participé à cette formation déclinée en deux volets :

un premier axé sur le côté juridique (définition et cadre légal des RPS, acteurs de la prévention, etc), un deuxième assuré par un professionnel - membre notamment de l'ARACT - et abordant les RPS sous un angle psychologique (définition des RPS, du stress, de ses différentes phases et de ses effets sur l'organisme, des conséquences au sein de l'équipe).

Cette prévention des RPS s'inscrit dans la durée : une première « vague » de collaborateurs a été formée en 2014, une autre suivra en 2015.

Ce sont eux en effet qui sont les premiers à relayer les informations, les problèmes en interne, se sont eux également qui vont pouvoir agir au sein de leurs équipes.

Les objectifs sont :

- De préparer et former les managers de proximité à leur rôle, les sensibiliser aux RPS, les former à la détection des signaux faibles de souffrance au travail qui ne se limitent pas à la santé.
- Leur donner des outils et des leviers d'action pour éviter et évaluer les risques psychosociaux, anticiper et prendre en compte les conséquences humaines des différents changements, accompagner les salariés qui rencontrent des problèmes, et leur donner les moyens de se réaliser dans leur travail.
- Mettre en place des outils comme la procédure agression.

Béatrice Toul, cheffe du service comptabilité générale, en télétravail depuis le mois d'avril 2014

Vous êtes une des premières à avoir optée pour le télétravail ?

Je suis en télétravail tous les mercredis depuis le mois d'avril 2014 et je n'y vois que des avantages. D'abord je gagne 1 h de trajet, ensuite j'arrive à très bien m'organiser et à concilier vie professionnelle et vie privée. Je gagne en productivité, je suis hyper concentrée lorsque je travaille de chez moi, je peux choisir mon bureau (à l'intérieur ou en terrasse), je ne me disperse pas et arrive à faire tout ce que j'ai prévu et planifié, ce qui n'est pas toujours le cas au bureau où on est plus souvent dérangé. Je gagne en qualité de vie et l'entreprise y gagne aussi. Cela me permet aussi de participer davantage aux activités de ma commune ce jour-là, avant c'était impossible, en rentrant je gère les devoirs de mon fils et c'était déjà l'heure du dîner. Pour mon fils c'est aussi un rythme plus approprié, nul besoin de le réveiller pour l'accompagner de bonne heure au centre aéré il a donc un rythme plus cool et profite de sa maman. Il a bien compris qu'il ne devait pas me déranger, même si au début ce n'était pas simple pour lui de me voir travailler à la maison.

Je n'y vois que des avantages, j'ai vraiment gagné en qualité de vie. Je l'espérais et Reims habitat l'a fait !





Réunions de service

Des réunions de service ont été mises en place dans chaque entité pour répondre aux attentes en matière de communication des collaborateurs. Trois ans après le début de cette démarche et d'après les éléments précisés dans l'enquête de satisfaction réalisée auprès des salariés en 2014, les résultats sont positifs :

En moyenne, 67% des collaborateurs sont satisfaits par ces réunions de service. Cet item est en constante évolution depuis 2012 (11 points depuis 2012, plus 5 points en 2014).

Dans un objectif global d'amélioration de la communication interne, ce volet permet :

- D'accroître la transversalité.
- Une meilleure information des collaborateurs sur les sujets traités par les différents comités de Reims habitat.
- Une meilleure connaissance des rôles de chacun au sein de l'Office.

Journée handicapabrantique

Organisation d'une journée handicap le 20 juin 2014 en collaboration avec le Comité d'Entreprise, le CHSCT, le service Communication et la mission Ressources Humaines.

Objectifs :

- Contribuer à changer le regard sur les personnes actuellement ou potentiellement en situation de handicap en milieu professionnel mais aussi dans la vie en général.
- Sensibiliser l'ensemble des salariés aux réalités du handicap, communiquer sur ce qu'est vraiment le handicap, chasser les préjugés, les idées reçues.
- Informer les collaborateurs qui se trouvent ou qui pourraient se trouver en situation de handicap de l'intérêt d'effectuer une demande de reconnaissance d'une RQTH.

Il convient de rappeler que :

- Reims habitat adhère au réseau référent handicap.
- La Signature d'un accord collectif national en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés signé le 15 janvier 2014 entre la fédération nationale des OPH et les organisations syndicales.
- L'Engagement des instances représentatives du personnel sur le handicap au travail.

Formation sensibilisation à l'ergonomie au poste de travail sur écran

Dans ce souci de qualité de vie au travail des sessions de formation à l'ergonomie ont été mises en place en 2014.

Témoignages de Jacqueline Bourin et Soufiane Abdiche « Convaincue que l'environnement de travail a un rôle primordial sur le bien-être au travail j'ai participé à cette formation. J'ai ainsi appris à adopter une meilleure posture au quotidien, à me mettre dans une situation favorable en ayant un bureau plus épuré, en organisant différemment mon espace de travail. On ne se rend pas forcément compte que des petits changements ont de forts impacts positifs. Je conseille à tous de faire cette formation et serai ravie de pouvoir partager avec d'autres ce que j'ai pu apprendre.

« je n'ai pas pu participer à la formation mais en discutant avec des personnes en ayant bénéficié j'ai mis en pratique un certain nombre de choses. Je me suis créé un espace agréable, j'ai changé des bannettes de place pour m'obliger à me lever régulièrement, je suis plus attentif à ma posture devant l'écran. Des petites choses qui améliorent ma journée de travail. »



Du sport et du bien-être sur son lieu de travail

Afin de concilier bien-être et qualité de vie au travail, une salle de sport a été créée au siège de Reims habitat.

Ainsi en 2014 les membres de l'association sportive de Reims habitat ont proposé aux salariés plusieurs activités sportives entre midi et deux comme le renforcement musculaire, la zumba ou encore le yoga. Jacqueline Bourin témoigne :

« le yoga, sa pratique se fait dans la bonne humeur autour de Josette JACQ notre BodyCoach Yoga. L'accent est dirigé sur la respiration, le lien entre le corps et l'esprit, le développement de la concentration et l'enseignement des postures. Chaque séance s'articule autour de la pratique d'une posture que nous appellerons posture «cœur», accomplie en fonction de nos besoins et de nos capacités personnelles. Les bienfaits du yoga sur la diminution du stress et l'amélioration de la santé profonde tant au plan mental qu'au niveau physique sont universellement reconnus. Relaxation du corps et apaisement de l'esprit, meilleure connaissance de soi, chacune d'entre nous y trouve matière à améliorer son bien-être. »



Les indicateurs ci-dessous renvoient notamment aux indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) portant sur les ressources humaines et les droits de l'Homme, et aux Questions Centrales de la norme ISO 26000 sur les « Droits de l'Homme » et les « Relations et conditions de travail ». Ils s'inscrivent dans les Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Épanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

HR 1	Équité d'accès et de conditions de travail	2012		2013		2014	
Corr Art. R.225-105-1 : Emploi (répartition de l'effectif, rémunérations); Égalité de traitement (égalité femmes-hommes; handicap)							
HR 1.1	Répartition des effectifs par type d'emploi (% des ETP)						
	CDI	97,98 %		96,98 %		97,25 %	
	CDD (Hors CDD de remplacement)	2,02 %		3,02 %		2,75 %	
	Interim	0,97 %		1,21 %		0,83 %	
	Contrats spécifiques						
	Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	6 salariés		7 salariés		7 salariés	
	Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	0 salariés		0 salariés		0 salariés	
	Stagiaires	27 salariés		38 salariés		30 salariés	
HR 1.2	Répartition des salariés par âge, par catégorie et par sexe	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Nombre de salariés en CDI	65	95	70	99	67	100
	Âge						
	< 25 ans	1,25 %	0,63 %	0 %	0,59 %	0 %	0,60 %
	25-55 ans	31,25 %	51,25 %	30,77 %	49,11 %	31,14 %	47,90 %
	> 55 ans	8,13 %	7,50 %	10,65 %	8,88 %	8,98 %	11,38 %
	Catégories						
	Ouvriers de maintenance	1,25 %	1,25 %	1,18 %	1,18 %	1,20 %	0,60 %
	Personnel de proximité	14,38 %	5,63 %	14,20 %	5,33 %	0 %	0 %
	Employés administratifs	8,75 %	40 %	8,88 %	39,64 %	20,96 %	43,71 %
	Agents de maîtrise	6,25 %	5 %	6,51 %	6,51 %	7,78 %	5,99 %
	Cadres	6,88 %	6,88 %	7,10 %	5,92 %	7,78 %	8,38 %
	Directeurs et cadres dirigeants	2,50 %	1,25 %	2,37 %	1,18 %	2,40 %	1,20 %
HR 1.3	Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap						
	Travailleurs handicapés employés durant l'année	3		4		6	
	Équivalent en ETP	3 ETP		4 ETP		3,91 ETP	
	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	7,24 K€		55,19 K€		49,41 K€	
	Compensation versée à l'AGEFIPH*	17,37 K€		3,09 K€		3,73 K€	
	<i>*si l'obligation d'emploi n'est pas remplie par les éléments ci-dessus</i>						
HR 1.4	Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et catégorie*	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Ouvriers de maintenance	22,30 K€	21,90 K€	28,51 K€	21,90 K€	21,20 K€	22,09 K€
	Employés administratifs	26,90 K€	25,00 K€	27,52 K€	25,46 K€	25,32 K€	25,22 K€
	Agents de maîtrise	34,20 K€	30,90 K€	33,80 K€	32,02 K€	34,18 K€	32,28 K€
	Cadres	39,50 K€	41,40 K€	40,62 K€	42,42 K€	44,66 K€	41,31 K€
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	72,80 K€	58,90 K€	79,82 K€	68,47 K€	80,94 K€	68,36 K€
HR 1.5	Écart de rémunérations*						
	Rémunération médiane		-	27 K€		27 K€	
	Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles		4	4		4	
HR 1.6	Avantages sociaux financés par l'employeur** (% de la masse salariale)	6,53 %		7,04 %		7,61 %	
	Autres avantages sociaux	-		-		-	

* Salaire brut annuel moyen (dont ancienneté) + primes de vacances + toutes autres primes directement liées à la performance ou à l'activité du salarié (primes d'objectifs, astreintes, audits internes...). Sont exclues les primes exceptionnelles de type départ à la retraite, médaille de travail, licenciements, etc.

** Avantages sociaux pris en compte : Retraite supplémentaire + Part patronale des tickets restaurants + Montant de l'intéressement et/ou montant de la participation + Montant de l'abondement dans le cadre du Plan d'Épargne Salarial + Montant de la part de la mutuelle prise en charge par l'organisme

HR 2	Employabilité et évolution professionnelle	2012		2013		2014	
Corr Art. R.225-105-1 : Formation (politique; nombre d'heures)							
HR 2.1	Volume annuel de formation par catégorie de salariés	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures
	Ouvriers de maintenance	0	0	0	0	0	0
	Personnel de proximité	42	1 209	42	843	28	399
	Employés administratifs	45	588	43	726	35	599
	Agents de maîtrise	22	606	15	391	16	564
	Cadres	21	572	22	612	23	795
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	4	102	6	165	6	127
HR 2.2	Accès à la formation	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
	Part des salariés hommes et des salariées femmes ayant suivi au moins une formation au cours des 2 dernières années	93,85 %	81,05 %	90 %	87,88 %	88,06 %	93,00 %
HR 2.3	Mobilité interne						
	Nombre de mobilités internes dans l'année		3		2		9
	dont : Nombre de promotions internes dans l'année		1		1		4
	Total de postes pourvus dans l'année		11		7		15
HR 3	Santé et bien-être des salarié(e)s	Corr Art. R.225-105-1 : Santé et sécurité ; absentéisme					
HR 3.1	Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)						
	Taux d'absentéisme global		5,02 %		8,50 %		9,47 %
	Taux d'absentéisme dû aux AT/MP		0,04 %		0,03 %		0,59 %
	Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année		2		2		4
Indépendamment du taux d'absentéisme global qui continue d'augmenter, le taux d'absentéisme dû aux AT/MP a considérablement augmenté suite à un accident de la circulation ayant entraîné un arrêt prolongé.							
HR 3.2	Contribution de l'employeur au CE (% de la masse salariale)		1,20 %		1,21 %		1,21 %

HR A / Prévention du harcèlement et risques psycho-sociaux et promotion de la qualité de vie au travail

Reims habitat a organisé, en 2014, une formation sur les RPS à destination de ses managers afin de développer la prise de conscience et la compréhension des RPS, de leurs causes possibles et de la manière de les prévenir et d'y faire face. Reims habitat travaille depuis de nombreuses années pour limiter l'existence des RPS qui ont un impact sur la santé des salariés et sur l'entreprise. En voici quelques mesures :

- Diagnostic cours ARACT
- Création de la cellule d'écoute
- Prise en charge de 3h d'accompagnement avec un psychologue du travail
- Mise en place d'une procédure à destination des salariés victimes d'agressions verbales et/ou physiques
- Sécurisation du siège et des succursales
- Mise à disposition de PTI
- Co-travail avec les instances représentatives du personnel et plus particulièrement le CHSCT
- Mise à jour du document unique et de la politique de prévention associée
- Enquête de satisfaction annuelle à destination des salariés
- Formation sur la connaissance de nos publics à destination des équipes terrain
- Clubs métiers visant aux salariés à échanger à propos de leur travail
- Participation de la MRHMI à des groupes de travail avec des instances spécialisées sur le sujet

HR B / Organisation du temps de travail

La mesure phare de l'année 2014 sur l'organisation du temps de travail a été la mise en place du télétravail. Un 1er accord d'entreprise sur le télétravail pendulaire a été mis en place pour 6 mois à partir du 1er janvier 2014. Il concerne les collaborateurs en forfait jours mais des cas de dérogation sont possibles pour les salariés tels que seniors, travailleurs reconnus TH, suite à un congé de longue durée ou femmes enceintes. Un avenant a reconduit le télétravail pendulaire à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2015. Un bilan sera alors tiré et il permettra d'envisager ou non l'ouverture à d'autres catégories du personnel.

Pour rappel, les collaborateurs du siège badgent et ont des plages horaires flexibles pour leurs arrivées et départs. Une réflexion est en cours dans le cadre de notre PDE notamment pour étendre les horaires variables dans les succursales. Les temps partiels sont de droit pour tout parent ayant un enfant de - de 4 ans. Enfin, Reims habitat réserve 2 places en crèche dont les horaires sont larges (7h30/19h30) afin de pouvoir «soulager» les parents salariés de l'entreprise.



GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

Les bailleurs sociaux sont au cœur des problématiques de cohésion sociale, de performance environnementale, de développement et d'attractivité des territoires. Ainsi au quotidien, Reims habitat développe des relations avec de très nombreux acteurs (habitants, collectivités, financeurs, entreprises, salariés, associations, etc.). Le dialogue, l'échange et la concertation avec l'ensemble des parties prenantes sont autant de leviers que Reims habitat intègre à son organisation pour favoriser une gouvernance riche et active.

Dialogue social et prise en compte des attentes de salariés :

Plusieurs temps dans l'année sont consacrés à l'écoute des salariés afin de mieux appréhender leurs besoins et ajuster la politique de l'entreprise avec les réalités et informations transmises par les collaborateurs :

- Chaque année une enquête satisfaction réalisée par un prestataire extérieur en toute confidentialité est effectuée auprès des collaborateurs,
- Les réunions relatives au droit d'expression sont organisées tous les ans et assurées par le DG lui-même,
- Les évaluations doivent être perçues comme un temps privilégié d'échange entre le manager et le collaborateur qui offre une pause au cœur de l'activité permettant à chacun de situer son action dans la marche générale de l'entreprise.
- Emanant de demandes de salariés, les visites du patrimoine de Reims habitat et de l'éco appartement ont pu être organisées.
- Volonté de la direction d'associer les instances du personnel et les collaborateurs qui le souhaitent aux divers thèmes et groupes de travail.



Un partenariat innovant avec la CAF de la Marne, un engagement pour l'aide au logement.

Reims habitat et la CAF de la Marne ont décidé d'unir leurs efforts et leurs compétences pour simplifier les démarches des futurs locataires en signant une convention de partenariat.

Avec le projet IDEAL (intégration des demandes d'aide au logement), la Caisse nationale des allocations familiales propose la mise en place d'une procédure de dématérialisation des demandes d'aide au logement reposant sur un dispositif conventionnel entre les organismes logeurs et les caisses d'allocations familiales.

Le principe est simple : Reims habitat, sous réserve de l'accord préalable du locataire, transmet à la CAF, de manière instantanée, les informations permettant l'étude de son droit à une aide au logement.

Un guichet unique

Ce partenariat a pour but de simplifier et de sécuriser les démarches des locataires en centralisant le recueil des informations nécessaires aux deux organismes dans un « guichet unique ». En effet, les données recueillies par Reims habitat sont identiques à 90% avec le système d'informations de la CAF.

Ainsi, lorsqu'un demandeur de logement signe son contrat de location à Reims habitat, il autorise le bailleur à transmettre à la CAF les données nécessaires à la constitution de la demande d'aide au logement. Tout se passe ensuite par simple transfert de données par réseau informatisé entre les deux structures.

Cette procédure fait l'objet d'une déclaration auprès de la commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Cette démarche est facultative pour le locataire. S'il ne souhaite pas bénéficier de ce dispositif, il lui appartiendra de formuler sa demande sous la forme papier ou en ligne.

Une démarche gagnant-gagnant

Le gain est multiple tant pour les locataires que par les deux organismes partenaires avec des apports en termes de délai, de fiabilité et de coût. Faciliter l'accès au logement et l'accompagnement des familles n'est pas anodin lorsqu'on sait que plus de 49% des locataires bénéficient d'une aide au logement et que le montant de ces aides représente 22% de la masse des loyers.

Aujourd'hui, avec le dispositif IDEAL, le délai de traitement du dossier est réduit à quelques jours. C'est au final une amélioration de la qualité de service pour l'entreprise et les locataires : simplification administrative et paiement plus rapide.

Simplicité, fiabilité, sécurité, rapidité... Reims habitat et la CAF de la Marne s'engagent dans un partenariat « IDEAL ».



Simplifier la demande de logement

Reims habitat force de proposition auprès des bailleurs du territoire

La loi Allur du 24 mars 2014, instaure la simplification de la demande de logement et rend acteur le demandeur sur son territoire en lui donnant accès à des informations lui permettant d'aiguiller sa demande.

- Faire en sorte que toutes les demandes apparaissent sur un territoire
- Fournir une seule fois les pièces justificatives

- Le demandeur devient acteur de sa demande
- Etre informé sur sa demande et avoir des infos sur l'attribution des logements sur son territoire

Cette évolution réglementaire passe également par la mise en place d'un guichet commun d'accueil et d'information pour les demandeurs.

Reims habitat s'est mobilisé et a initié une réflexion avec les bailleurs de la région afin de poser les bases de la mise en place d'un espace commun dédié au logement mais aussi aux règles communes pour le traitement des candidatures remplies en ligne sur le site logement.gouv



Qualibail

Le contrôle interne mené en application du référentiel Qualibail a conduit Reims habitat à exercer davantage de rigueur dans la gestion et le suivi des sollicitations. Grâce à une forte implication des équipes concernées, les progrès importants en matière de traçabilité des actions menées ont généré un meilleur service pour les locataires.



Professionnalisation de la gestion de la relation client avec la création de Reims habitat contacts et implication des parties prenantes (salariés et IRP)

Constatant, dans le cadre de notre contrôle interne, le dysfonctionnement de notre réponse client via le téléphone (trop d'attente, réponses parfois inadéquates, etc...), générateur d'insatisfaction et engendrant des réclamations supplémentaires (demande non satisfaites se transformant en réclamations) et de visites sur les sites et au siège, nous avons décidé en mars 2013 de professionnaliser notre gestion de la relation client.

Pour ce faire, un groupe projet, sous la responsabilité de la DGA, a défini les objectifs et les besoins nécessaires à leur mise en œuvre. Les instances représentatives du personnel ont été associées notamment pour travailler sur l'aménagement des futurs locaux et l'organisation interne de ce nouveau service.

Une fois, les fiches de postes établies (opérateurs et coordinateur du service) au regard des missions dévolues à ce nouveau service, un appel à candidature a été lancé au sein de notre structure.

Les candidats retenus ont ensuite été associés à l'écriture des scripts de réponse attendue en lien avec chaque service. Ils ont formulé des propositions sur le nom de leur service (Reims habitat contact) leur dénomination (conseillers multi-contacts), leur organisation interne et l'aménagement de leur futur local.

Ils ont tous reçu une formation « maîtrise du téléphone » et ont tous visité l'ensemble des services de notre organisme pour appréhender l'ensemble des tâches de leurs collègues. Le service contacts est opérationnel depuis le 3 avril 2015.

Les objectifs sont :

- Répondre à nos objectifs de qualité de service
- Recherche d'homogénéisation des réponses, de l'accueil
- Recherche d'une rationalisation - professionnalisation de la gestion des appels
- Améliorer le traitement des réclamations et des sollicitations notamment en terme de délais – Mettre à jour en temps réel les fichiers locataires et se doter d'une base de données fiable et parfaitement renseignée
- Répondre à un maximum de sollicitations pour satisfaire rapidement la clientèle et soulager les équipes de terrain et permettre aux services de se concentrer sur leur cœur de métier
- Assurer une meilleure confidentialité et une meilleure traçabilité des appels (optimisation du progiciel)
- Orienter la recherche d'informations existantes sur notre site internet et sur le futur extranet locataires

La création de « Reims habitat contacts » s'inscrit dans un projet global de professionnalisation de gestion de la relation client qui se poursuivra sur 2015 avec la réorganisation des succursales.



Un nouveau Conseil d'Administration 2014

Suite aux élections municipales, Reims habitat dispose d'un nouveau CA depuis juin 2014. En décembre les locataires ont élu leurs 4 représentants au sein du Conseil d'Administration.

Membres représentants la Collectivité de rattachement

- Jean-Marc ROZE
Président du C.A. - Président de la Commission Stratégie et Prospective Responsable
- Nathalie MIRAVETE
Vice-Présidente
- Fatima EL HAOUSSINE
Présidente de la CAL et de la Commission Rapports Locatifs
- Pascal LABELLE
- Jean MARX
- Alain WANSCHOOOR
Président de la Commission de Travaux

Membres représentants les personnalités qualifiées

- Bernadette MARCHAND
Directrice de l'Association des Paralysés de France
- Claire ROGE
Directrice de l'Office Français de l'immigration et de l'intégration
- Alain SIMON - *Directeur de l'ARFO*
- Thierry DEGLIN
Directeur de Cabinet du Président de la CELCA
- Philippe WATTIER
Directeur de l'Armée du Salut

Elus d'une autre collectivité territoriale ou EPCI du ressort de compétence de Reims habitat hors Reims Métropole

- Luc BZDAK
- Philippe SALMON

Collèges socio-professionnels

- Francis BATTEUX - *CAF MARNE*
- Jacques CICUTO
Représentant d'Association des logements défavorisés
- Chantale RICHET - *UDAF*
- Claude de SANDERVAL - *ACTION LOGEMENT*
- Vincent THIERRY - *CFDT MARNE*
- Jean-Claude PRODENT - *SYNDICAT CGT*

Membres représentants les locataires

- Michel ROQUIER
- Monique PERARD
- Nicolas DENGLE
- Christian WIESER

Membre représentant le Comité d'Entreprise

- Isabelle LEDUC - *Secrétaire*



Des supports de communication réalisés avec les parties prenantes

Afin de cibler la communication et de toujours mieux coller aux attentes des habitants, des journaux de quartier ont vu le jour. Réalisés avec les habitants ils permettent d'avoir une communication qui colle à la réalité du terrain.

Ainsi depuis 7 ans le QCR Infos, mensuel réalisé avec des locataires est distribué aux 6000 locataires d'un quartier rémois. Les échos de Pommery, réalisé en lien avec une amicale de locataire et des correspondants se font l'écho d'un quartier trimestriellement, le petit journal revient sur les événements d'un quartier en rénovation urbaine. Ces initiatives de co-création permettent de véritablement s'appuyer sur nos parties prenantes et de construire ensemble une communication efficace.



Les indicateurs ci-dessous renvoient aux exigences sur la «Gouvernance» et «L'implication des parties prenantes» des lignes directrices du GRI, ainsi qu'aux principes fondamentaux et à la question centrale «Gouvernance» de la norme ISO 26000. Le principe de dialogue avec les parties prenantes est également au fondement des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

GOV 1	Instances de décision et systèmes de management	2012	2013	2014
GOV 1.1	Évaluations/Certifications des systèmes de management			
	Certification / évaluation 1			
	Champ	Qualité de Service		
	Nom de la certification / de l'évaluation	QUALIBAIL		
	Périmètre	Gestion Locative		
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	2014		
	Certification / évaluation 2			
	Champ	Développement durable		
	Nom de la certification / de l'évaluation	AFAQ 26000		
	Périmètre	Activités générales		
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	2011		
	Certification / évaluation 3			
	Champ	Développement durable		
	Nom de la certification / de l'évaluation	CERQUAL Exploitation		
	Périmètre	Gestion Patrimoniale du parc certifié Habitat & Environnement		
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	2014		
GOV 1.2	Parité dans les instances dirigeantes			
	Part de femmes en comité de direction	50 %	50 %	42,86 %
	Part de femmes dans le Directoire	33,33 %	33,33 %	33,33 %
	Part de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	8,70 %	8,70 %	21,74 %
Les membres constituant le Conseil d'Administration sont statutairement nommés par la Collectivité Territoriale de rattachement (Reims Métropole); la composition du CA est donc indépendante des choix de Reims habitat.				
GOV 2	Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts			
Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société ; Actions de partenariat ou de mécénat ; Relations sociales.				
GOV 2.1	Satisfaction des locataires			
	Date des trois dernières enquêtes	2012	2013	2014
	Taux de satisfaction globale*	87,60 %	84,80 %	88,60 %
	*d'après les réponses à la question :	« Dites-nous d'une manière générale si les prestations de votre organisme sont plutôt...insatisfaisantes, satisfaisantes ou très satisfaisantes. »		
La baisse significative affichée en 2013 ne s'est pas reproduite en 2014 ; au contraire, puisque la progression observée depuis 7 ans est de nouveau constatable.				
GOV 2.2	Satisfaction des salariés			
	Date des trois dernières enquêtes	2012	2013	2014
	Taux de satisfaction globale*	78 %	78 %	71 %
	*d'après les réponses à la question :	« Quelle est votre satisfaction générale par rapport à votre travail au quotidien ? »		
GOV 2.3	Nombre de conventions actives avec les associations locales	0	0	5

GOV A / Éthique et déontologie à tous les niveaux de l'organisme

- Charte éthique
- Charte informatique
- Charte diversité
- Procédure de la commande publique avec des seuils inférieurs décret
- Réunion d'information du personnel la conférence sur les valeurs de l'organisme

GOV B / Organisation et fonctionnement des instances de gouvernance

- Formation des administrateurs
- CA Bureau les commissions dont la commission stratégie le comex codir coserv et réunion de services

GOV C / Relations aux collectivités et implication dans les politiques locales

Implication dans le contrat de ville , PLH, SCOT dans l'ANRU



GOV D / Relations et coopération avec les locataires et leurs représentants

- Communication : diffusion trimestrielle du lien
- 3 Conseils de Concertation Locative par an
- 3 Instances Locales de Concertation par secteur géographique
- Réunion bimestrielle avec les amicales de locataires

GOV E / Dialogue social et prise en compte des attentes des salariés

- Implication CE et CHSCT dans les nouveaux projets
- Enquête de satisfaction des salariés
- Salle de sport
- Crèche
- Implication des salariés dans le cadre des groupes métiers
- Implication dans la création d'un nouveau service

DÉMARCHE DE GESTION FINANCIÈRE



Reims habitat, acteur du territoire au cœur de la dynamique économique et sociale locale

La gestion de l'exercice 2014 s'est effectuée dans le cadre de l'application du Plan de Stratégie Patrimoniale 2009-2016 et de la Convention d'Utilité Sociale passée avec l'Etat et Reims Métropole pour la période 2011-2016.

LE RÉSULTAT 2014

Compte financier 2014 - Résultat de l'exercice

LIBELLE	REALISE 2010	REALISE 2011	REALISE 2012	REALISE 2013	BUDGET 2014	REALISE 2014
Marge brute sur accession	163 286	172 548	-107 495	178 903	100 000	42 182
Loyers	39 162 802	40 291 998	41 660 363	44 143 416	45 622 600	44 465 205
Charges récupérées	14 516 225	14 220 950	14 886 463	15 241 983	15 797 740	15 442 835
+ Subventions d'exploitation diverses	12 846	16 692	12 000	19 446	20 000	30 945
+ Subventions d'investissement virées au résultat	880 271	911 546	1 874 035	1 114 768	950 000	964 741
+ Production diverses	160 270	182 990	106 675	106 836	151 070	96 664
+ Produits divers (reprises, transfert, autres produits)	2 799 111	3 423 059	3 084 727	3 358 090	2 380 100	2 721 273
TOTAL PRODUITS	57 695 083	59 219 971	61 516 865	64 163 482	65 021 510	63 763 846
- Charges récupérables	-15 013 289	-15 101 939	-15 867 543	-15 954 023	-16 542 140	-15 788 679
- Amortissements et loyers des baux	-8 711 929	-9 950 300	-10 745 216	-11 287 988	-11 832 000	-11 828 718
- Charges d'intérêts (dont cessions et démolitions)	-5 552 513	-6 395 318	-6 922 028	-7 059 015	-7 200 000	-6 388 257
- Coût de structure locatif	-3 772 935	-3 969 177	-3 928 733	-4 286 100	-4 351 460	-4 757 981
- TFPB	-6 018 756	-5 384 493	-7 250 079	-7 450 262	-7 250 000	-7 385 436
- Entretien courant	-1 485 678	-1 567 579	-1 721 960	-1 473 023	-1 723 200	-1 637 401
- Dépenses nettes de GE/ GR	-4 969 994	-4 316 205	-4 743 332	-4 106 831	-4 711 000	-4 272 447
- Charges de personnel	-6 916 818	-7 562 856	-7 808 647	-7 966 092	-7 907 710	-8 128 492
- Pertes sur créances nettes des non valeurs	-329 495	-320 844	-335 246	-340 906	-400 000	-391 083
- Charges diverses (dotation, autres)	-2 957 277	-2 166 508	-2 817 926	-3 581 371	-2 100 100	-3 181 136
TOTAL CHARGES	-55 728 684	-56 735 219	-62 140 709	-63 505 610	-64 017 610	-63 759 629
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 966 399	2 484 753	-623 843	657 872	1 003 900	4 217
RESULTAT FINANCIER	259 861	223 709	298 419	203 064	300 000	100 389
RESULTAT COURANT	2 226 260	2 708 462	-325 424	860 936	1 303 900	104 605
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2 424 932	5 203 213	7 743 062	3 994 817	5 799 650	6 325 820
dont plus value de cession	2 801 023	5 938 973	6 705 102	4 502 275	5 475 000	5 545 821
RESULTAT DE L'EXERCICE	4 651 192	7 911 675	7 417 637	4 855 753	7 103 550	6 430 426

Le résultat de l'exercice 2014 se situe à 6.430 K€, après intéressement des salariés de 170 K€. Il est, dans le cadre du résultat exceptionnel, favorablement impacté comme ces dernières années, pour 5.546 K€, des plus-values de cession d'éléments du patrimoine, cédé dans la mise en œuvre de la stratégie de vente issue du Plan de Stratégie Patrimoniale pour les années 2009 à 2016 (suite à l'extension 2014-2016).

Les résultats 2014, bien qu'en amélioration par rapport à la prévision de ventes d'éléments du patrimoine, sont insuffisants au niveau des loyers émis, inférieurs aux prévisions (44.466 K€ en progression limitée par rapport à 2013 à 44.143 K€ soit + 0,73% et contre 45.623 K€ budgétés) par accroissement de la vacance des logements (dont davantage de blocages en préparation de démolitions) et retards de mises en location à la suite de dépassements de dates de livraison de chantiers neufs (en maîtrise d'ouvrage ou en VEFA).

L'ensemble des ressources contribuera néanmoins à fournir à l'office les fonds propres nécessaires à leur affectation dans le financement des rénovations de patrimoine et dans les opérations nouvelles. Et ceci, bien que l'exercice 2014 soit marqué pour 1.864 K€ par des dispositifs réaménagés ou

nouveaux, dont :

- Le système de mutualisation HLM pour 340 K€ en impact net - *Convention du 22 août 2014 signée entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat, approuvée par arrêté du 10/09/14 conformément aux articles L 411-8 et L 411-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation*
- Certaines dispositions de la loi ALUR qui pèsent pour 128 K€ pour le fonds de soutien à l'innovation créé au sein de la CGLLS - *Article L 452-1 du CCH modifié par la loi ALUR - et 24 K€ pour financement de l'ANCOLS - article L 342-21 du CCH créé par la loi ALUR*
- Il convient d'ajouter l'augmentation de la provision pour créances douteuses de + 1.038 K€ ou encore la provision pour les diagnostics « amiante » pour 334 K€.

Cela démontre, certes en creux, la capacité de Reims habitat à supporter les évolutions légales, réglementaires, conventionnelles et sociétales tout en s'appuyant pour assurer son rôle social sur une base « loyers » inférieure d'environ 15% aux plafonds réglementaires. Malgré un suivi nécessairement strict de ses dépenses de fonctionnement, cela se fait au prix d'un résultat d'exploitation limité à l'équilibre.

Compte financier 2014 - Autofinancement net HLM

LIBELLE	REALISE 2010	REALISE 2011	REALISE 2012	REALISE 2013	BUDGET 2014	REALISE 2014
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES INTERESSEMENT	4 651 192	7 911 675	7 417 637	4 855 753	7 103 550	6 430 426
+ Dotations aux amortissements et aux provisions	12 709 258	13 218 621	14 121 046	15 395 844	14 522 100	15 611 189
- Reprises sur amortissements et provisions	-2 660 969	-3 210 758	-2 066 784	-2 254 861	-1 330 000	-1 512 062
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs	847 716	1 324 574	1 866 042	1 421 724	1 850 000	2 662 115
- Produits des cessions d'éléments d'actif	-3 413 367	-7 079 376	-8 249 856	-5 751 796	-7 325 000	-8 175 545
- Quote-part des subventions d'investissements	-880 271	-911 546	-1 874 035	-1 114 768	-950 000	-964 741
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) APRES INTERESSEMENT	11 253 560	11 253 190	11 214 050	12 551 895	13 870 650	14 051 381
- Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)	-9 043 853	-9 324 367	-9 438 421	-9 867 407	-10 750 000	-11 136 756
- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs	-1 099 475	-807 030	-557 904	-526 484	-590 000	-600 165
AUTOFINANCEMENT NET HLM APRES INTERESSEMENT	1 110 232	1 121 793	1 217 725	2 158 003	2 530 650	2 314 461
AUTOFINANCEMENT NET HLM APRES INTERESSEMENT EN % DES LOYERS	2,8%	2,8%	2,9%	4,9%	5,5%	5,2%

La C.A.F. (Capacité d'autofinancement selon le Plan Comptable Général) qui découle de la gestion de l'exercice se situe à 14.221 K€ avant intéressement et 14.051 K€ après intéressement des salariés. De cette CAF sont notamment déduits les remboursements d'emprunts locatifs pour 11.137 K€ et les dotations aux amortissements des charges d'intérêts compensateurs à répartir (sur les anciens financements PLA) pour 600 K€ ; ce qui aboutit à la notion d'Autofinancement net HLM à 2.314 K€ après intéressement (2.158 K€ en 2013). Après mise en œuvre de l'intéressement (170 K€ dont 131 K€ en net à payer), l'autofinancement net HLM atteint 5,2 % des loyers, au-delà du niveau minimum visé de 5,0 %,

en augmentation par rapport à ceux enregistrés de 2010 à 2012 (autour de 2,8%) et en sensible évolution favorable par rapport à 2013 (à 4,9%), malgré ce résultat d'exploitation juste à l'équilibre.

En dépit des contraintes nouvelles, ce résultat d'autofinancement net HLM replace Reims habitat à un niveau tel qu'il se situait avant sa période forte de production nouvelle et de rénovation lourde, notamment liée à la mise en œuvre du Plan National de Rénovation Urbaine (en phase de terminaison) et niveau conforme, selon les analystes et organes de contrôle, à ses caractéristiques et à son environnement.

DÉMARCHE DE GESTION FINANCIÈRE

LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Compte financier 2014 - Coût d'exploitation locative

LIBELLE	REALISE 2010	REALISE 2011	REALISE 2012	REALISE 2013	REALISE 2014
Service de la dette					
Charges d'intérêts	5 421 010	6 181 663	6 745 259	6 908 434	6 258 722
Remboursement du capital (hors RA)	9 824 090	10 883 703	10 986 600	11 439 083	12 367 477
Annuités (hors RA)	15 245 100	17 065 367	17 731 859	18 347 517	18 626 199
EN % DES LOYERS	38,93%	42,35%	42,56%	41,56%	41,89%
Taxes foncières sur les propriétés bâties					
Taxes foncières sur les propriétés bâties	6 018 756	5 384 493	7 250 079	7 450 262	7 385 436
EN % DES LOYERS	15,37%	12,41%	17,40%	16,88%	16,61%
Coût de structure et charges de personnel					
Charges de personnel	6 916 818	7 562 856	7 808 647	7 966 092	8 128 492
EN % DES LOYERS	17,66%	18,77%	18,74%	18,05%	18,28%
Coût de structure locatif	3 772 935	3 969 177	3 928 733	4 286 100	4 757 981
EN % DES LOYERS	9,63%	9,85%	9,43%	9,71%	10,70%
Maintenance					
Entretien courant	1 485 678	1 567 579	1 721 960	1 473 023	1 637 401
Dépenses nettes de GE/GR	4 969 994	4 316 205	4 743 332	4 106 831	4 272 447
Maintenance non récupérable	6 455 672	5 883 784	6 465 291	5 579 854	5 909 848

Compte financier 2014 - Coût de structure locatif

CHARGES D'EXPLOITATION NON RECUPERABLES		REALISE 2010	REALISE 2011	REALISE 2012	REALISE 2013	REALISE 2014
N° COMPTE	LIBELLE					
C/606	Approvisionnements, matières et fournitures (hors régie)	542 835	459 455	397 172	611 115	395 778
C/6151 C/6152	Entretien courant et travaux de gros entretien des bâtiments administratifs	14 038	27 565	23 908	36 227	13 241
C/612	Crédits-baïls mobiliers et Baux emphytéotiques et à construction	26 460	23 001	8 854	7 823	6 247
C/6158	Autres travaux d'entretien et réparations (hors entretien, GE/GR & régie)	34 293	41 406	24 166	14 222	9 311
C/616	Primes d'assurances	356 896	418 076	441 833	391 249	358 964
C/621	Personnel extérieur à la société	84 800	121 235	75 831	85 462	63 054
C/622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	482 946	553 048	503 666	725 017	877 008
C/623	Publicité, publications, relations publiques	158 556	189 474	140 857	130 386	134 350
C/624	Transports de biens et du personnel	0	76	1 665	670	2 123
C/625	Déplacements, missions et réceptions	31 354	59 151	30 780	54 914	46 594
C/628	Cotisations...	415 250	338 786	430 609	458 013	981 185
	Services extérieurs	1 312 291	1 455 072	1 556 401	1 455 852	1 553 563
	Autres impôts et taxes	276 013	251 414	260 681	268 007	281 161
	Redevances et charges diverses de gestion courante	37 203	31 419	32 311	47 144	35 402
	Coût de structure locatif	3 772 935	3 969 177	3 928 733	4 286 100	4 757 981

Le coût de structure locatif évolue à la hausse pour une charge de 385 € par logement (pour 352 € en 2013 et 325 € en 2012). A noter particulièrement + 523 K€ au compte 628 –cotisations-cf. mutualisation HLM et loi ALUR ci-dessus

LES FAITS MARQUANTS 2014

Contrôle fiscal

Le contrôle fiscal sur les exercices 2011, 2012, 2013 (sur la TVA notamment, la taxe sur salaires et la taxe sur les véhicules de société) est terminé. Il ne fait pas ressortir d'anomalies devant conduire à redressement selon le retour oral de l'Inspectrice de la Direction des Finances Publiques en charge du contrôle.

Activité, approche analytique

Le chiffre d'affaires Loyers est inférieur de 2,5% aux prévisions (44.465 K€ en croissance de 0,73% par rapport à 2013 à 44.143 K€). Les 218 logements nouveaux livrés en 2014 (dont 103 pour la résidence étudiants Quai 207 qui ne produiront une recette qu'en 2015) l'ont été, pour certains d'entre eux, en fin d'exercice, et avec retard, ne permettant pas d'intégrer les nouveaux loyers attendus. D'autres projets, prévus pour une livraison 2014 sont mis en service effectif début 2015.

Le taux de vacance global (intégrant les blocages pour démolition et travaux) est en augmentation (5,92% en moyenne mensuelle brute sur l'année contre 4,96% en 2013 ; ces chiffres sont respectivement, en termes de **vacance involontaire**, de 4,40% en 2014 pour 3,13% en 2013. A noter là une dégradation de l'ordre de 1,3% sur l'année. La vacance des garages atteint 21,92% en intégrant les blocages pour effectuer les travaux (secteur Université G1, G2, G3) ou la vacance forte du secteur des Hauts de Murigny spécifiquement impacté par les dispositions de la loi ALUR dissociant logement et garage. Le plan d'action à engager en 2015 concrétisera la démarche visant à corriger ces effets négatifs sur la recette loyer (de l'ordre de 2.600 K€).

La croissance de l'offre de logements locatifs est de 1,24% intégrant la livraison de 218 logements neufs et la cession de 50 logements du patrimoine existant.

La diminution des intérêts d'emprunts (- 707 K€) (pour +174 K€ en 2013) est notamment due à la mobilisation plus forte de la trésorerie et de la baisse quantitative de souscriptions d'emprunts nouveaux au cours de l'exercice, à hauteur de 30,2 M€ en 2014 (pour 50,3 M€ en 2013).

Les dégrèvements de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, de 1.054 K€ (pour 966 K€ en 2013) participent au résultat exceptionnel et viennent se lire en déduction de la TFPB brute comptabilisée en charges d'exploitation 7.385 K€) :

- 423 K€ pour travaux d'économie d'énergie
- 447 K€ pour aménagements de logements pour personnes handicapées
- 128 K€ au titre de démolitions
- 56 K€ au titre de logements vacants et divers

La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères est favorablement impactée par la baisse de 20% décidée par Reims Métropole en 2014 ; elle est en recul de 377 K€ (à 1.476 K€ pour 1.853 K€ en 2013 et 1.914 K€ en 2012).

L'augmentation des dépréciations de créances douteuses de + 1.038 K€ s'explique de manière évidente et principalement par la conjoncture économique et sociale et la dégradation des situations individuelles de nos locataires.

Les Charges de personnel s'élèvent à 8.168 K€, en évolution de 1,9% par rapport à 2013 (8.017 K€), dont 170 K€ au titre de l'intéressement et 40 K€ en récupération :

- Rémunérations brutes : 5.282 K€ pour 5.205 en 2013, soit + 1,48%
- Charges sociales : 2.222 K€ pour 2.131 en 2013, soit + 4,27%
- Impôts et taxes sur rémunérations : 664 K€ pour 680 K€ en 2013 soit - 2,35%

	2010	2011	2012	2013	2014	Variation	% Var.
Loyers	39 163	40 292	41 660	44 143	44 465	322	0,7%
Logements	10 610	10 639	10 811	10 864	10 946	82	0,8%
Foyers	582	582	582	431	431	0	0,0%
Effectif réel	169	179	185	175	173	-2	-1,1%
Effectif ETP	166	168	170	166	169	3	1,5%
Masse salariale	7 015	7 632	7 881	8 017	8 168	151	1,9%
MS récupérab	122	69	72	51	40	-11	-21,6%
Masse salariale	6 906	7 563	7 809	7 966	8 128	162	2,0%
Intérim	85	121	76	85	63	-22	-25,9%

(1) inclus les taxes et CS

DÉMARCHE DE GESTION FINANCIÈRE

Investissements / Financements

Les deux lignes de trésorerie (Caisse d'Épargne et Banque Postale) pour un montant total de 14 M€ ont été intégralement remboursées. Elles correspondaient, à conditions économiques plus avantageuses, à un besoin de trésorerie pour commencer certains travaux avant d'encaisser les financements.

Acquisitions d'immobilisations de l'exercice : 35,6 M€

Les principales mises en service de logements de l'exercice ont été :

- Les jardins d'Armande – 43 logements « PLUS » + Locaux commerciaux : 8,1 M€
- Bourgogne – 4 logements « PLS » : 0,9 M€
- Résidence étudiants ZAC du Vieux Port « PLS » – 103 logements : 6,1 M€
- Le Clos des Gobelins – 27 logements « PLS » : 4,4 M€
- Châtel d'Orgex – 24 logements « PLS » : 3,3 M€
- Bazancourt – 15 logements « PLUS/PLAI/PLS » : 2,2 M€
- Réhabilitation Allée de l'Aude – 16 logements : 0,715 M€
- Réhabilitation 49 rue du Mont d'Arène – 66 logements : 0,958 M€

Les principaux programmes en cours sont :

- Zac du Vieux Port – 44 logements « PLS » : 5,5 M€
- Les Hauts de Muire – 60 logements « PLUS/PLAI/PLS » : 6 M€
- Le Domaine d'Henri – 21 logements « PLUS/PLAI/PLS » : 2,9 M€
- Robert de Sorbon – 32 logements « PLUS/PLAI » : 3,5 M€
- Hôtel des Solidarités : 4,5 M€
- Green Parc rue Marcel Thil Reims 29 logts « PLUS/PLAI/PLS » : 4,2 M€

- Résidentialisation Rilly-Eisenhower : 2 M€
- Réhabilitation Villas d'Est 121 logements : 4,6 M€
- Mise aux normes ascenseurs : 5,6 M€

A noter : la mise en service des travaux de mises aux normes ascenseurs nécessitant la répartition du coût (travaux + honoraires) sur chaque immeuble, l'office a fait le choix de procéder à la mise en service en 2015 après la réalisation et la comptabilisation de la totalité des honoraires et des contrôles techniques relatifs à ces travaux.

Opérations d'aménagement/ Stocks

Acquisition de terrains à Pargny les Reims (au total 800 K€ dont 350 K€ en stock car engagement de revente et 450 K€ en immobilisation pour construction à usage locatif. 1 lot déjà cédé en 2014 (prix vente = 93 K€, coût de revient = 69 K€ soit une marge de +24 K€)

Tours sur Marne : dernière parcelle vendue en 2014

- Prix de vente : 71 K€ et un coût de revient de 48 K€
- Marge sur opération : 23 K€

Les comptes 66 – Charges financières – 6.408 K€ - marquent une évolution de - 11,49 %.

Les charges d'intérêts sur opérations locatives (passant à 6.259 K€ pour 6 908 K€ en 2013, soit - 9,40%) enregistrant ainsi à la fois l'entrée plus faible que les années précédentes d'emprunts nouveaux, l'amortissement des anciens et la variation du taux de rémunération du livret A, toujours à la baisse, sur lequel sont indexés les intérêts de la plus grosse partie de notre dette.

Service de la dette	Réalisé 2010	Réalisé 2011	Réalisé 2012	Réalisé 2013	Réalisé 2014
Charges d'intérêts	5 421 010	6 181 663	6 745 259	6 908 434	6 258 722
Remboursement du capital (hors RA)	9 824 090	10 883 703	10 986 600	11 439 083	12 367 477
Annuités (hors RA)	15 245 100	17 065 367	17 731 859	18 347 517	18 626 199
En % des loyers	38,93 %	42,35 %	42,56 %	41,56 %	41,89 %

Le compte 675 – valeur comptable des éléments d'actif cédés – à 2.662 K€ (pour 1 422 K€ en 2013 et 1 866 K€ en 2012) correspond d'une part pour 2.630 K€ à la Valeur Nette Comptable des éléments de patrimoine vendus, action essentielle dans notre démarche sociale, patrimoniale et financière et, d'autre-part (au compte 67521 pour 32K€) à la valeur nette comptable des composants du patrimoine immobilier remplacés lors de travaux de rénovation ou d'amélioration.

Le compte 68 – dotations aux amortissements et provisions : Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 15.010 K€ contre 14.869 K€ en 2013, soit une hausse de

140 K€ (+ 0,95%), avec principalement :

- Les dotations aux amortissements d'immobilisations de 12.266 K€ (+ 517 K€ // 2013)
- La dotation aux provisions pour risques de 384 K€ (+174 K€)
- La dotation des locataires douteux de 1.631 K€ (+ 131 K€)
- La dotation de la PGE de 729 K€ (- 681 K€)
- Les autres charges d'exploitation sont de 426 K€ contre 388 K€ en N-1 soit une hausse de 38 K€ ; elles proviennent principalement des pertes sur créances irrécouvrables de 391 K€ (+ 50 K€)

CHARGES DIVERSES (DOTATIONS)		REALISE 2014
68151	Provisions pour risques	384 155
68157	Provisions pour gros entretien	729 063
68174	Créances	1 630 571
68111	Dotations amortissements Immobilisations incorporelles	132 057
68112315	Dotations amortissements Bâtiments administratifs	119 978
6811235	Dot. Amortissements Agencés et aménagements de constructions	9 109
681125	Dot. Amortissements Installations techniques, matériel et outillage	1 692
6811282	Dot. Amortissements Matériel de transport	66 385
6811283	Dot. Amortissements Matériel de bureau et matériel informatique	69 857
6811284	Dot. Amortissements Mobilier	35 803
6811288	Dot. Amortissements Immobilisations corporelles diverses	2 466
		3 181 136

Tableau de synthèse de la provision pour gros entretien

MONTANT PGE AU 31/12/2013		1 660 005
REPRISES	Reprise PGE pour travaux réalisés	-291 934
	Reprise PGE pour travaux transférés en années suivantes	-333 972
	Reprise PGE pour travaux sans objet	-79 600
	Reprise PGE pour travaux à considérer comme immobilisation	-67 940
TOTAL DES REPRISES AU 31/12/2014		-773 446
DOTATIONS	Dotations PGE pour travaux transférés sur années suivantes	333 972
	Dotations PGE pour travaux complémentaires 2015-2016-2017	395 092
TOTAL DES DOTATIONS AU 31/12/2014		729 063
MONTANT PGE AU 31/12/2014		1 615 622



DÉMARCHE DE GESTION FINANCIÈRE

PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES AU 31/12/2014

(avec application décret 2008-648 article R 423-10)

Locataires présents		Provision	
0 à 3 mois	3 834 987,32 €		
4 à 6 mois	573 325,25 €	25%	143 331,31 €
7 à 11 mois	963 982,42 €	50%	481 991,21 €
+ 12 mois	1 106 346,68 €	100%	1 106 346,68 €
	6 478 641,67 €		1 731 669,20 €
Total	6 478 641,67 €		
Locataires partis			
Total	3 369 818,46 €	100%	3 369 818,46 €
Total général	9 848 460,13 €		5 101 487,66 €
Provision 2013			4 063 444,35 €
Non-valeurs 2014			- 391 082,74 €
Effacements de dettes			- 201 445,00 €
			3 470 916,61 €
Provision 2014			5 101 487,66 €
Dotation provision 2014			1 630 571,05 €
LOCATAIRES DOUTEUX			
Locataires présents DECEMBRE compris			
0 à 3 mois	3 834 987,32 €		
4 à 6 mois	573 325,25 €		
7 à 12 mois	963 982,42 €		
+ 12 mois	1 106 346,68 €		
	6 478 641,67 €		
Locataires partis DECEMBRE inclus	3 369 818,46 €		
Total	9 848 460,13 €		
c/4911	1 630 571,05 €		
c/41610	3 369 818,46 €	locataires partis	
c/41611	2 643 654,35 €	locataires en place	
	6 013 472,81 €		

PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES AU 31/12/2013

(avec application décret 2008-648 article R 423-10)

Locataires présents		Provision	
0 à 3 mois	4 014 408,45 €		
4 à 6 mois	664 372,89 €	25%	166 093,22 €
7 à 11 mois	996 426,23 €	50%	498 213,12 €
+ 12 mois	932 477,04 €	100%	932 477,04 €
	6 607 684,61 €		1 596 783,38 €
Total	6 607 684,61 €		
Locataires partis			
	2 466 660,97 €		
Total	2 466 660,97 €	100%	2 466 660,97 €
Total général	9 074 345,58 €		4 063 444,35 €
Provision 2012			3 019 726,09 €
Non-valeurs 2013			- 340 906,03 €
Effacements de dettes			- 115 687,12 €
			2 563 132,94 €
Provision 2013			4 063 444,35 €
Dotation provision 2013			1 500 311,41 €
LOCATAIRES DOUTEUX			
Locataires présents DEC compris			
0 à 3 mois	4 014 408,45 €		
4 à 6 mois	664 372,89 €		
7 à 12 mois	996 426,23 €		
+ 12 mois	932 477,04 €		
	6 607 684,61 €		
Locataires partis DEC inclus	2 466 660,97 €		
Total	9 074 345,58 €		
c/4911	1 500 311,41 €		
c/41610	2 466 660,97 €	locataires partis	
c/41611	2 593 276,16 €	locataires en place	
	5 059 937,13 €		

Le résultat exceptionnel qui s'établit à 6.326 K€ est essentiellement constitué des plus-values de cession des éléments d'actif immobilier pour 5.546 K€ (8.176 K€ en produits de cession comptabilisés au compte 775 et 2.630 K€ de valeur nette comptable comptabilisés au compte 675).

77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	REALISE 2014
7711	Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes	133 818
7714	Recouvrements sur créances admises en non-valeur	7 245
77181	Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité	45 222
77182	Autres produits exceptionnels sur opérations de ventes logements locatifs	231 128
77188	Divers	24 628
775	Produits de cessions d'éléments d'actif	8 175 545
7784	Indemnités d'assurances	130 076
7788	Produits exceptionnels divers	1 348 050
		10 095 713

67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	REALISE 2014
6712	Pénalités et amendes	245
6713	Créances effacées dans le cadre d'une procédure de traitement des situations de surendettement	201 445
6715	Subventions accordées	2 169
67182	Frais de montage et de commercialisation sur ventes de logements locatifs	233 928
67188	Divers	126 790
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	2 662 115
6786	Sinistres	354 820
67888	Charges exceptionnelles diverses	188 381
		3 769 893

RESULTAT EXCEPTIONNEL 2014		6 325 820
----------------------------	--	-----------

L'impôt sur les sociétés

L'exercice 2014 est le neuvième exercice qui conduit les organismes HLM à être soumis à l'impôt sur les sociétés pour certaines de leurs activités non conventionnées. L'état analytique détaillé des recettes de ces activités mis en perspective avec leurs produits conduit à un résultat fiscal de 48 K€ et à une absence d'imposition compte-tenu du « stock » de déficit reportable.



DÉMARCHE DE GESTION FINANCIÈRE

Le bilan 2014

Le bilan se présente à 410.157 K€, en augmentation de 2,45% par rapport à 2013 (400.333 K€) qui était en forte évolution de 9,36 % par rapport à 2012 (366.057 K€) et aux années précédentes (2011 à 328.673 K€ et 2010 à 310.648 K€).

Le bilan actif simplifié

BILAN AU 31/12/2014					
ACTIF		EXERCICE 2013 NET	EXERCICE 2014 NET	VARIATION 2013/2014	
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (205-208)	1 100 160	1 070 048	-30 113	-2,74%
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains (2111-2115)	44 064 436	53 566 256	9 501 820	21,56%
	Constructions (213-214)	255 550 286	265 516 851	9 966 565	3,90%
	Autres immobilisations corporelles (215-218)	577 798	552 905	-24 893	-4,31%
	Immobilisations corporelles en cours (231)	57 659 119	58 390 303	731 185	1,27%
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	Participations (266)	1 629 262	1 629 262		
	Autres titres immobilisés (271-272)		32 877	32 877	
	TOTAL I	360 581 061	380 758 502	20 177 440	5,60%
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET ENCOURS				
	Terrains à aménager (31)	1 835 491	1 888 192	52 701	2,87%
	Immeubles en cours (332)				
	Immeubles achevés (351-359)	-1 375 044	-1 133 764	241 280	-17,55%
	Fournisseurs débiteurs	14 330	13 904	-426	-2,97%
	CREANCES D'EXPLOITATION				
	Créances clients (411-412-414-415-416)	5 224 617	4 882 980	-341 637	-6,54%
	Produits non encore facturés (418)	1 163 439	1 663 060	499 621	42,94%
	Autres	4 326 835	3 537 370	-789 465	-18,25%
	Subventions à recevoir	6 494 977	5 925 039	-569 938	-8,78%
	CREANCES DIVERSES (46-47)				
	Valeurs mobilières de placement (50)	16 147	14 976	-1 171	-7,25%
	DISPONIBILITES				
	17 614 792	8 420 581	-9 194 212	-52,20%	
TOTAL II	37 468 014	27 720 716	-9 747 298	-26,01%	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	16 236	9 772	-6 464	-39,81%
	Charge à répartir sur plusieurs exercices -Intérêts compensateurs (4813)	2 268 160	1 667 995	-600 165	-26,46%
	TOTAL III	2 284 396	1 677 767	-606 629	-26,56%
TOTAL GENERAL (I+II+ III)	400 333 472	410 156 985	9 823 513	2,45%	

Au passif les capitaux propres qui, en tenant compte du résultat de l'exercice, passent à 104.421 K€ (pour 98.143 K€ en 2013, 93.251 K€ en 2012, 85.303 K€ en 2011, 75.692 K€ en 2010), soit une évolution de 37,96 % en 5 exercices, soit une moyenne d'évolution annuelle de l'ordre de + 9,5 %.

Le bilan passif simplifié

BILAN AU 31/12/2014					
PASSIF		EXERCICE 2013	EXERCICE 2014	VARIATION 2013/2014	
CAPITAUX PROPRES	APPORTS (10)				
	Dotations	152 047	152 047		
	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	31 727 031	31 727 031		
	Plus-values nettes sur cessions immobilières	32 428 888	36 931 163	4 502 275	13,88%
	Réserves diverses	214 461	214 461		
	REPORT A NOUVEAU (110)	4 454 862	4 808 340	353 478	7,93%
	RESULTAT DE L'EXERCICE (12)	4 855 753	6 430 426	1 574 673	32,43%
SOUS TOTAL	73 833 042	80 263 468	6 430 426	8,71%	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (131+132-139)	24 310 220	24 158 185	-152 034	-0,63%	
TOTAL I	98 143 261	104 421 653	6 278 392	6,40%	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
	Provisions pour risques (151)	241 241	479 308	238 067	98,68%
	Provisions pour grosses réparations (1572)	1 660 005	1 615 622	-44 383	-2,67%
TOTAL II	1 901 246	2 094 930	193 684	10,19%	
DETTES FINANCIÈRES	DETTES FINANCIÈRES				
	Emprunts participation employeurs (162)	7 861 570	7 715 055	-146 516	-1,86%
	Emprunts auprès des Établissements de Crédit (164)	253 599 326	271 618 101	18 018 775	7,11%
	Dépôts de garantie des locataires (1651)	2 887 419	2 965 831	78 413	2,72%
	Emprunts et dettes diverses (167)	1 385 172	1 292 079	-93 093	-6,72%
	Intérêts courus non échus (16881)	3 106 583	2 914 544	-192 039	-6,18%
	Intérêts compensateurs (16883)	2 268 160	1 667 995	-600 165	-26,46%
	Ligne de trésorerie	10 074 320	5 953	-10 068 367	-99,94%
TOTAL III	281 182 550	288 179 558	6 997 008	2,49%	
DETTES D'EXPLOITATION	DETTES D'EXPLOITATION				
	Clients créditeurs (419)	1 473 863	1 741 334	267 471	18,15%
	Fournisseurs exploitation et d'immobilisations (40)	4 020 850	4 670 646	649 797	16,16%
	Dettes fiscales et sociales (42-43-44)	5 161 779	4 790 954	-370 825	-7,18%
	Dettes diverses	8 449 924	4 257 910	-4 192 014	-49,61%
TOTAL IV	19 106 415	15 460 844	-3 645 571	-19,08%	
TOTAL GENERAL (I+II+ III+IV+V)	400 333 472	410 156 985	9 823 513	2,45%	

Les dettes financières s'élèvent à 288.180 K€ et se composent de :

- Emprunts pour les opérations locatives de 279.334 K€
- Crédit de trésorerie de 6 K€
- Dépôts de garantie reçus des locataires de 2.966 K€
- Intérêts courus non échus sur emprunts de 2.890 K€
- Réserve d'intérêts compensateurs de 1.668 K€
- Emprunts et dettes divers 1.316 K€

Les emprunts ont évolué de la façon suivante :

Financements reçus :

- Financement des nouvelles opérations +30 147 K€
- Intérêts courus capitalisables +24 K€
- Nouveaux dépôts de garantie +499 K€

- Remboursements des emprunts -12 367 K€
- Remboursements de dépôts de garantie -421 K€
- Intérêts courus non échus -216 K€
- Intérêts compensateurs -600 K€

Augmentation globale des dettes financières + 17 066 K€ (à déduire de cet écart le montant de la ligne de trésorerie de 10.074 K€ au bilan au 31/12/2013)

L'activité conduite nous amène donc, comme prévu pour la mise en œuvre du Plan de Stratégie Patrimoniale, à cette évolution de la dette financière, notamment celle liée au Livret A et en particulier à la Caisse des Dépôts qui représente 69 % de notre endettement (193.594 K€).

Les disponibilités, soit la trésorerie, à 8.421 K€ (pour 17.475 K€ au 31 décembre 2013) sont en forte diminution par suite de la mobilisation de la trésorerie, en partie comptenu des délais nécessaires pour obtenir quelques garanties d'emprunt et, à la suite, la mobilisation des fonds associés.

Nous constatons, en conséquence des développements précédents, une évolution du fonds de roulement (constitué par l'excédent des ressources permanentes sur les emplois de même nature) de 9.457 K€ (pour 6.638 K€ en 2013).

Les opérations préliminaires et les réserves foncières pèsent pour 10.809 K€.

Le potentiel financier à fin d'exercice est impacté par la forte mobilisation de la trésorerie telle qu'évoquée précédemment.

DÉMARCHE DE GESTION FINANCIÈRE

Variations 2014	
Dettes financières à fin 2013 (Hors ICNE et Intérêts compensateurs (5 375 K€))	
	265 733 486,65 €
Remboursements emprunts 2013	-12 367 476,64 €
Réalizations emprunts	30 146 643,00 €
Variation Dépôts de garantie des locataires	78 412,80 €
Variation Intérêts courus capitalisables	24 211,72 €
Dettes financières à fin 2014 (Hors ICNE et Intérêts compensateurs (4 558 K€))	
	283 615 277,53 €

Variations 2014	
Capitaux propres à fin 2013	
	98 143 261,22 €
Plus-values nettes sur cessions immobilières	4 502 275,11 €
Report à nouveau (a)	353 477,62 €
Résultat de l'exercice (a)	1 574 673,15 €
Subventions investissement	-152 034,13 €
Capitaux propres à fin 2014	
	104 421 652,97 €

Variations 2014	
Immobilisations locatives (nettes) à fin 2013	
	354 741 482,24 €
Mises en services constructions neuves	19 438 300,71 €
Mises en services Remplacements de composants	3 971 306,40 €
Immobilisations en cours	10 233 004,56 €
Sorties d'actifs	-5 718 173,31 €
Dotations aux Amortissements 2014	-11 828 717,66 €
Amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises	3 938 913,50 €
Immobilisations locatives (nettes) à fin 2014	
	374 776 116,44 €

FONDS DE ROULEMENT A FIN D'EXERCICE					
EMPLOIS PERMANENTS			RESSOURCES PERMANENTES		
	Montant en €	%		Montant en €	%
Immobilisations incorporelles (nettes)	1 070 048	0,3%	Capitaux propres	104 421 653	27,5%
Immobilisations de structure (nettes)	3 250 199	0,88%	dont report à nouveau :	4 806 340	
Immobilisations locatives (nettes)	374 776 116	101,3%	Provisions pour risques et charges	2 094 930	0,55%
Opérations préliminaires et réserves foncières	-10 808 696	-2,9%	dont PGE :	1 615 622	
Immobilisations financières (nettes)	1 662 139	0,45%	Dettes financières	283 591 066	74,8%
dont titres immobilisés : 0			dont dépôt de garantie des locataires : 2 965 831,32		
			Subventions d'investissement à recevoir	-4 957 665	-1,3%
			Opérations préliminaires et réserves foncières ACNE	-2 056	0,0%
				-5 765 775	-1,52%
TOTAL AU 31.12.2014	369 949 806	100%	TOTAL AU 31.12.2014	379 382 152	100%

Le fonds de roulement au 31.12.2014 s'élève à **9 432 346**

POTENTIEL FINANCIER A FIN D'EXERCICE	
Fonds de roulement	9 432 346 €
Provisions pour risques et charges	-2 094 930 €
Dépôts de garantie des locataires	-2 965 831 €
	4 371 585 €



NOS FILIALES

I-MMOCOOP, SCIC HLM



Situation et évolution de la société

Le marché immobilier reste détendu, les prix des logements anciens sont à la baisse et la société I-mmocoop n'a pas échappé à cette morosité.

En effet, 135 ventes ont pu être réalisées à un prix moyen de 103.843 €, ce qui est remarquable par rapport au prix moyen de la vente HLM faite par les bailleurs sociaux. Il est à noter que ce chiffre incorpore 15 ventes réalisées pour le compte de la société Vitry Habitat depuis février 2014.

L'activité de syndic continue sa forte progression, son chiffre d'affaires a progressé de plus de 15% et à fin 2014, 94 copropriétés sont gérées pour un total de 2.636 lots principaux.

Un programme locatif de 96 logements est en cours, 68 déjà livrés pour le compte de Reims habitat en 2013 et 2014 et 28 restant à livrer en accession sociale.

L'exercice 2014 est le cinquième exercice bénéficiaire de la société, ce qui a occasionné pour la 1ère fois depuis la création de la structure la comptabilisation de l'impôt sur les sociétés, signe de bonne santé.

se décomposent en :

- Ventes HLM pour 480.615 €
- Ventes Lotissements pour 10.739 €
- Ventes Accession pour 600 €

• Les prestations de services liées à l'activité de syndic de copropriété pour 421.292 €.

• Les autres produits d'exploitation pour un montant de 33.038 € sont relatifs principalement aux prestations réalisées par I-mmocoop dans le cadre des conventions signées avec :

- Le Foyer Rémois et Reims habitat pour 23.562 € dans le cadre de l'assurance revente,
- Les autres partenaires pour 9.476 €, correspondant principalement à la participation des frais de fonctionnement des bureaux sis à Reims, boulevard Lundy et que 5.099 € relatif à des refacturations diverses

• La variation des en-cours de stock sur la production des opérations d'accession pour - 2.089.805 €.

Compte de résultats

Les produits

Le total des produits d'exploitation s'élève à 5.917.899 € en 2014 contre 9.140.599 € en 2013 et est réparti de la manière suivante :

- Les ventes d'immeubles bâtis pour 6.819.250 €.
- Les ventes d'autres immeubles pour 151.089 €.
- Les loyers des bureaux du boulevard Lundy pour 11.552 €.

Les commissions sur ventes de logements et de parcelles de terrain pour le compte de Reims habitat, Le Foyer Rémois, Vitry Habitat et Le Parc Louise pour un total de 491.954 € qui

- La reprise de la provision sur les I.F.C pour 386 €.
- La reprise de la provision sur le programme « Les Futies » pour 39.922 €, celle-ci étant la traduction d'un terrain qui a été vendu à un prix inférieur au prix de revient.
- La reprise de la provision sur le programme «Vauciennes» pour 34.122 €, celle-ci étant la traduction d'un terrain qui a été vendu à un prix inférieur au prix de revient.
- Les produits financiers s'élèvent à 18.610 € contre 47.980 € en 2013 et se décomposent en revenus sur livret pour 8.735 €, en rémunération sur avance en compte courant pour 5.017 €, en revenus des parts de la SCCV Le Parc Louise pour 4.772 € et 87 € de produits divers.
- Les produits exceptionnels s'élèvent à 67.964 € contre 17.224 € en 2013 et représentent essentiellement des reprises de provisions sur un programme réceptionné en 2013 pour 37.150 €, ainsi que des pénalités perçues pour 25.321 €.

Le total des produits ressort donc à 6.004.473 € pour l'exercice 2014 contre 9.205.802 € en 2013.

Les charges

Elles sont composées pour la très grande majorité de charges d'exploitation.

Les charges d'exploitation pour l'exercice 2014 s'élèvent à 5.691.682 € contre 8.562.735 € en 2013 et se décomposent pour les grands postes comme suit :

- Consommations de l'exercice en provenance des tiers pour 4.877.997 €, dont dépenses liées aux opérations d'accession pour 3.975.316 €,
- Les impôts et taxes pour 29.673 €,
- Salaires et charges sociales pour 677.951 €,
- Les dotations aux amortissements et aux provisions pour 106.060 €.

Les charges financières représentent un total de 8.360 € contre 15.395 € en 2013 et comprennent notamment les

charges d'intérêts concernant l'emprunt. Les charges exceptionnelles s'élèvent à 208.441 € contre 192.792 € en 2013 et correspondent essentiellement aux abandons des projets « Les Rosières » pour 104.319 € et « Le Parc des Lettres » pour 54.041 €.

L'impôt société s'établit quant à lui à 12.800 €.

Le total des charges ressort donc à 5.921.283 € pour l'exercice 2014 contre 8.770.921 € en 2013.

Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice 2014 se solde par un bénéfice de 83.190,34 €, contre un bénéfice de 434.880,80 € en 2013.

Affectation du résultat

Le résultat bénéficiaire de l'exercice 2014 s'élève à 83.190,34 €.



NOS FILIALES

LES GROUPEMENTS D'INTÉRÊTS ÉCONOMIQUES



Les coûts directs en section de fonctionnement générés par l'action des 2 G.I.E. auxquels Reims habitat participe sont :

- Pour le GIE Foncière Développement : 75 K€ (+ Budgets spécifiques d'opérations en investissement)
- Pour le GIE Tranquillité des Quartiers : 143 K€

A-GIE FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT



1 - Le développement foncier

Répartition géographique des dossiers étudiés

En 2014 deux tendances peuvent être observées, : une prédominance des dossiers rémois liées à la poursuite de recherches ciblées de maisons individuelles et une concentration de dossiers et contacts étudiés en pays rémois et marnais au profit d'I-mmocoop. A noter que les dossiers étudiés ont plus que doublés par rapport à 2013.

Aires géographiques	Nombre de dossiers
REIMS	32
REIMS AGGLO	4
AUTRE PAYS REMOIS	26
AUTRE MARNE	8
AISNE	3
HAUTE MARNE	2
Total	75

Acheteurs	Nombre de dossiers
REIMS HABITAT	27
FOYER REMOIS	1
INDIVISION FR/RH	2
I-MMOCOOP	38
PARTENARIATS DE NOS MEMBRES	2
NON DECIDE	5
Total	75

Acheteurs envisagés

En 2014 une majorité des acquisitions a été réalisée dans le cadre de la poursuite de la campagne de rachat de patrimoine diffus pour le relogement de locataires Reims habitat Champagne Ardenne. Une campagne de prospection a également été poursuivie en 2014 pour les besoins d'I-mmocoop en matière d'accession sociale à la propriété et d'aménagement, devenant ainsi le premier client interne du GIE.

Stade d'avancement	Nombre de dossiers
En cours de négociation	21
Acquisitions	5
Acquisitions dossiers antérieurs 2014	1
Abandons	48
Total	75

Stade d'avancement

Dans le cadre des acquisitions réalisées en 2014, une grande part est liée aux opérations de rachat de patrimoine. Une partie importante des dossiers présentés en comité de direction n'ont pu être concrétisés tant suite à la réalisation d'études de capacité qu'au regard de la sélectivité accrue par les organismes face à la baisse des agréments pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Reste cependant un volume «d'en cours» propre à déclencher plusieurs opérations pour I-mmocoop notamment.

Origine des dossiers	Nombre de dossiers
Agences	36
Architectes	1
Collectivités	8
Direct	26
Notaires	2
Agences suite mandat exclusif	0
Promoteurs	2
Total	75

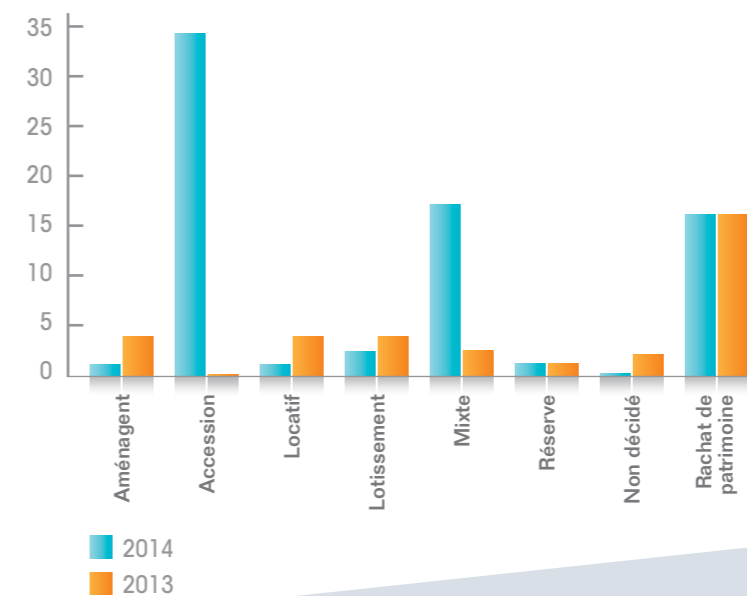
Origine des dossiers

Une part importante est prise par des intermédiaires agents immobiliers, notamment dans le cadre d'un mandat spécifique de recherche ciblée pour l'habitat individuel diffus ; cette sensibilisation a également permis des propositions par agence au delà du cahier des charges spécifique. Le contexte de marché a également permis des contacts en direct par des propriétaires fonciers diffus. A noter la part croissante d'opportunités étudiées par recherche directe.

Destination des dossiers

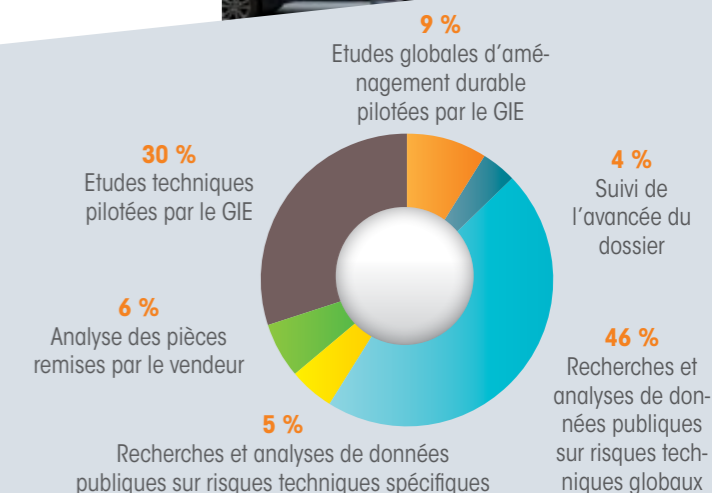
La part importante prise par le rachat de patrimoine en 2014 résulte de la poursuite de la mission spécifique d'acquisition de maisons individuelles. Les nouvelles attributions d'agréments pour la réalisation de logements locatifs sociaux ainsi que les politiques d'habitat locales incitent à l'orientation de projet en mixité et non dédiés spécifiquement au locatif social. A noter que l'intervention pour I-mmocoop traduit également des faisabilités en maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement et de permis d'aménager.

Destination des dossiers	Nombre de dossiers
Aménagement	1
Accession	35
Locatif	1
Lotissement	2
Mixte	18
Réserve	1
VEFA	0
Rachat de patrimoine	17
Total	75



2 - Le développement durable

Donneurs d'ordre	Nombre de dossiers
REIMS HABITAT	3
FOYER REMOIS	0
INDIVISION RH/FR	11
I-MMOCOOP	20
Total	34



Le donneur d'ordre majoritaire des dossiers fonciers étudiés sous l'aspect technique et aménagement durable en 2014 est l'indivision Reims habitat - Foyer Rémois et I-mmocoop, avec 9 % des dossiers pour Reims habitat seul. On peut noter que fournir des dossiers pour I-mmocoop a été une priorité pour l'année 2014 avec 59 % des dossiers.

NOS FILIALES

B - GIE TRANQUILITÉ DES QUARTIERS



Comparaison

Organisme	Total	Agressions physiques ou verbales	OPC Résolue	OPC non résolue	Traces de squatt	Dégradations	Véhicule	Dépôts encombrants	Technique	Accès	Voisinage	Hygiène	Divers
2012 Reims Habitat	736	4	25	8	80	98	44	67	142	178	26	23	41
2013 Reims Habitat	1004	6	207	0	183	76	59	85	104	200	8	33	43
2014 Reims Habitat	945	12	291	0	24	89	26	28	54	330	39	10	42

Appel de police 2013-2014

	2013		2014	
	Total	Reims Habitat	Total	Reims Habitat
Appel locataires	Total	71	146	
	AGR	0	0	
	OPC	65	85	
	VOI	1	52	
	DEG	2	1	
	TDS	0	0	
	HYG	0	0	
	VHL	0	0	
	DEM	0	0	
	TEC	2	0	
	ACC	0	0	
DIV	1	8		
Déplacement GIE	Total	10	18	
	AGR	2	5	
	OPC	5	3	
	VOI	0	7	
	DEG	1	1	
	TDS	0	0	
	HYG	0	0	
	VHL	0	0	
	DEM	0	0	
	TEC	0	0	
	ACC	0	0	
DIV	2	2		
Déplacement police	Total	11	17	
	AGR	2	6	
	OPC	5	6	
	VOI	0	3	
	DEG	0	0	
	TDS	0	0	
	HYG	0	0	
	VHL	0	0	
	DEM	0	0	
	TEC	0	0	
	ACC	0	0	
DIV	4	2		



APL

L'Aide personnalisée au logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements, ainsi que la charge de loyer pour les locataires. Le montant de l'APL dépend de la situation familiale du bénéficiaire, du montant de ses revenus et de celui de sa charge de logement.

BBC

Bâtiment basse consommation, soit l'un des 5 niveaux du label haute performance énergétique, à savoir un niveau qui vise une consommation inférieure de 50% à la consommation énergétique réglementaire pour les bâtiments tertiaires et un niveau d'exigence de 50 kWep/m² en énergie primaire pour le résidentiel. Il s'agit de l'équivalent des Passivhaus en Allemagne.

CUS

Issu de la loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » de février 2009, le Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS) réorganise le « conventionnement global ». Démarche fondée sur le plan stratégique de patrimoine de l'organisme en référence aux politiques locales de l'habitat, le Conventionnement d'Utilité Sociale se présente avant tout comme le cadre contractuel qui fixe, pour une période de 6 ans, les engagements de l'organisme sur ses grandes missions sociales (gestion sociale et attributions, qualité de service, adaptation du patrimoine et production de logements neufs...).

HQE

La Haute Qualité Environnementale est une démarche qui vise à limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'un bâtiment, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable. La démarche est structurée autour de quatorze cibles dont l'atteinte permet la délivrance d'une certification par un organisme indépendant et qualifié. Cette démarche est portée par l'Association du même nom et concerne les ouvrages et l'aménagement : du logement individuel au quartier, en passant par le parc tertiaire, pour le neuf, la rénovation, la réhabilitation ou l'exploitation.

OPH

Office Public de l'habitat. Rattachés aux collectivités locales, gérés par un conseil d'administration composé de

représentants des collectivités locales, de l'administration, des partenaires financiers et sociaux et des locataires, ils construisent, gèrent et améliorent les logements destinés à la location et à l'accession à la propriété, interviennent en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les collectivités publiques, sont des prestataires de service dans tous les domaines de l'habitat.

PLA

Le Prêt locatif aidé est issu de la réforme Barre de 1977. Prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, il peut accueillir 80 % des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50 % aux anciens plafonds HLM.O (HLM ordinaires). En septembre 1999, le PLA a été remplacé par le PLUS (Prêt locatif à usage social).

PLAI

Le Prêt locatif aidé d'intégration se destine à des familles qui peuvent connaître des difficultés d'insertion particulières et dont les ressources ne dépassent pas les plafonds.

PLS

Le Prêt locatif social peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans.

PLUS

Le Prêt locatif à usage social permet d'aider les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux, dans le cadre de la mixité sociale. Une convention est obligatoirement passée entre l'État et l'organisme bénéficiaire : elle fixe notamment le loyer maximum des logements dans la limite d'un plafond de loyer modulé selon le type de logement et la zone géographique ; elle ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires.

PLUS CD

Le Prêt locatif à usage social construction-démolition présente des caractéristiques similaires au PLUS. Il présente des dispositions spécifiques, adaptées aux opérations de construction - démolition, telles que les problématiques de logement.

DELPHIS
HABITAT & INNOVATION

CHARTRE
DE LA
diversité

ENGAGEMENT
DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org

CERTIFICATION
HABITAT &
ENVIRONNEMENT

afaq
26000
Responsabilité
sociétale
évalué par
AFNOR CERTIFICATION
Maturité

CERTIFICATION
QUALITEL

EURHO-GR
Pour un habitat responsable
★ ★ ★

Reims ■
habitat
ACTEUR DU TERRITOIRE

www.reims-habitat.fr

71 avenue d'Epernay
51 100 Reims



FLASHEZ-MOI
Retrouvez ce rapport
sur www.reims-habitat.fr