

Le Mans
Métropole
Habitat

Rapport d'activité 2017

Résidence Jacqueline Auriol
9 logements



lmw.habitat.com
Le Mans Métropole Habitat
Office Public de l'Habitat
37, rue de l'Estérel - CS 85524
72 055 - Le Mans Cedex 2

Le Mans
Métropole
Habitat
L'atout logement



- Le patrimoine P.4
- Activité locative P.6
- Indicateurs financiers P.7
- Ressources Humaines P.7
- La sécurité P.8
- L'insertion P.8
- La proximité P.9
- 90 ans P.10

Sommaire



Édito



Le bilan 2017 montre la solidité financière de l'Office. Je me félicite de la bonne gestion de Le Mans Métropole Habitat qui nous permet d'avancer sereinement.

Notre maîtrise de la dette, avec des emprunts à hauteur de 30% des loyers perçus, soit 6 points de moins que la moyenne nationale et le très bon niveau d'investissement dans l'entretien de notre patrimoine (20% des loyers perçus soit 4 points de plus que la moyenne nationale), sont des indicateurs positifs d'un organisme en bonne santé, qui investit dans l'économie locale dans l'intérêt de ses locataires.

Malheureusement, la fin de l'année 2017 a été marquée par des décisions gouvernementales qui ont attaqué le logement social dans ses principes fondamentaux.

La loi de finance 2018 et la loi ELAN viennent impacter les activités de l'Office.

Mais, en tant qu'acteur majeur du logement Le Mans Métropole Habitat continuera d'accomplir ses missions de services publics. C'est à dire, faire que le logement soit de qualité, durable, accessible au plus grand nombre et adapté à la demande des territoires de la Métropole.

Je remercie les équipes de Le Mans Métropole Habitat pour leurs investissements au quotidien auprès des locataires. Je remercie également de leur confiance tous les membres du Conseil d'Administration, les élus, les associations, les entreprises et tous les partenaires de Le Mans Métropole Habitat qui nous accompagnent dans nos projets.

Marie-Christine POUPINEAU
Présidente de Le Mans Métropole Habitat



Image Bleu d'Archi - Le Mans



Future Résidence Jacqueline Auriol, 9 logements

Le patrimoine

13 344 logements

Logements financés : 46

- **Acquisition-Amélioration** : 2 logements à Ruaudin
- **Résidence Jacqueline Auriol** : 9 logements individuels au Mans
- **Résidence les Jardins du Pressoir** : 14 logements individuels et 16 logements collectifs à Ruaudin. 5 logements individuels en accession sociale.

Logements livrés : 144

- **Résidence Baudin** : 36 logements, Le Mans
- **Résidence Kléber** : 29 logements, Le Mans
- **Résidence Simone Veil** : 45 logements, Le Mans
- **Résidence Domaine de Mathilde** : 14 logements, Le Mans
- **Résidence Ekynox** : 20 logements, Le Mans

- 13 344 logements (dont équivalents logements)
- 6 800 logements en QPV*
- 87,7 % des logements en collectifs
- Age moyen du patrimoine : 41,4 ans

➤ **6,15 % des logements sociaux des Pays de la Loire**

➤ **49,6 % des logements sociaux de Le Mans Métropole**

*Quartiers prioritaires Politique de la Ville



Inauguration Résidence Simone Veil



Inauguration Résidence Ekynox

Résidence Domaine de Mathilde



Accession sociale

• **Résidence de l'Espal** : 70 logements étaient mis en vente après réhabilitation globale en 2013. 67 logements ont été vendus dont 2 logements en 2017.

• **Résidence Chasse Royale** : 50 logements ont été vendus dont 4 sur l'exercice 2017.

Entretien Amélioration 10 M€ en 2017

Entretien et amélioration

•Entretien

- La dépense globale est de **10 M€ en 2017**.
- Cette dépense représente **20,4% des loyers**.
- **2,1M€** de travaux de gros entretien pour 27 opérations réalisées à 100%.

•Investissement / Amélioration

- Constructions neuves : **8 M d'€**
- Amélioration : **6 M d'€**



Résidence Ballon (16 logements) : isolation thermique par l'extérieur, plafond et sous-sol. Remplacement portes accès d'immeubles, réfection installation électrique des logements et parties communes et modernisation des salles de bain : **349 000 €**.



Résidence Lelièvre (33 logements) : isolation thermique par l'extérieur : **309 500 €**.



Activité locative

30 000 locataires logés



Des loyers modérés et adaptés

Les loyers pratiqués par l'Office restent modérés : **407 € charges comprises pour un T3 en chauffage collectif et 465 € charges comprises pour un T3 chauffage individuel**. En application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers du deuxième trimestre 2016, il n'a pas été appliqué d'augmentation de loyers au 1^{er} janvier 2017.

Mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle, en s'établissant à **11,92%** enregistre une baisse par rapport à 2016 (10,83%).

La mobilité interne (mutation) est en légère augmentation avec un taux de rotation de **1,66%** (contre 1,58% en 2016 et 1,64% en 2015).

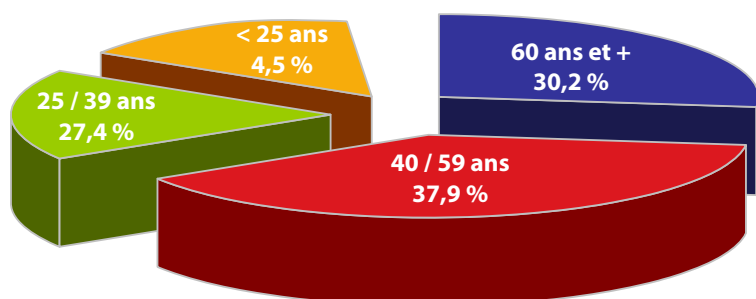
Taux de rotation globale : 11,5% (12,45% en 2016)

Profil des locataires

SLS (Supplément de Loyer de Solidarité)
Le SLS a été appliqué à **147** ménages au 1^{er} janvier 2017, contre **172** au 1^{er} janvier 2016.

APL (Aide Personnalisée au logement)
La masse globale de l'APL perçue représente près de **46,09 %** des loyers émis.

Age des occupants



Indicateurs Financiers

49 M€ de loyers

Résultat comptable : 3,4 M€

- Produits d'exploitation :
65 401 393 €
- Charges d'exploitation :
64 724 423 €

Autofinancement

- Loyers : 49 M d'€
- Autofinancement net :**
- 10,5 % des loyers
- 5,2 M d'€

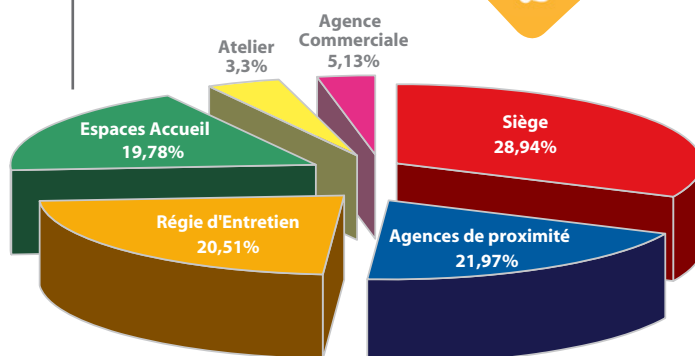
Fonds propres

A terminaison des chantiers actuellement en cours, **les fonds propres disponibles s'élèvent à 12,8 millions d'euros.**



Ressources Humaines

71%
des équipes
sur le terrain



Effectif

- Effectif permanent au 31 décembre 2017
- **273 collaborateurs**
- Effectif pour 1000 logements : **20,45**

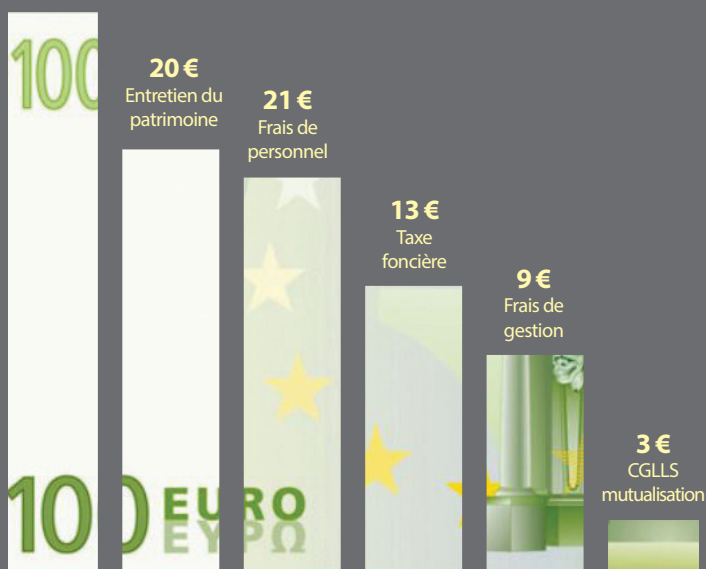
Moyenne nationale 2017*
18,4

Statuts

- **Fonctionnaires** : 49,81 %
- **Contractuels de droit privé** : 49,45%
- **Contractuels de droit public** : 0,73 %

Moyenne OPH 2017*
20 % de fonctionnaires
80 % divers statuts (CDI, CDD, contrats aidés...)

Pour 100 € de loyer



* Rapport de branche, données 2016

La sécurité

Tranquillité résidentielle

Charte locale d'insertion

En 2017, 920 heures d'insertion ont été réalisées dans le cadre de la dernière année des chantiers de la convention de rénovation urbaine.

De 2007 à 2017 le dispositif a permis :

- **117 235 heures d'insertion (soit 118% de l'objectif fixé par l'ANRU),**
- **271 contrats de travail signés,**
- **198 demandeurs d'emploi bénéficiaires des clauses d'insertion.**

Clauses dans les marchés

En partenariat avec la Maison de l'Emploi et de la Formation, la démarche d'insertion par l'économie en intégrant à ces marchés des clauses d'insertion (hors PRU) : **au total, 846 heures d'insertion.**

Avec les associations

Depuis 2004, L'Office conduit, avec l'Unité Atelier, des chantiers d'insertion avec des associations. En 2017, avec Etudes et Chantiers ce sont 9 600 heures réalisées pour 5 900 € de budget.

Depuis 2004, ce sont :

- **222 000 heures de travail**
- **116 000 € investis.**

L'insertion

Accompagner



Fabienne Delcambre, Directeur Général, intervenant à la journée professionnelle sur les enjeux de tranquillité résidentielle et de sécurité dans l'habitat social à Paris, le 9 novembre organisée par l'USH.

Une stratégie partenariale efficace

Le Mans Métropole Habitat s'est doté d'une stratégie de tranquillité résidentielle afin d'assurer « le bien vivre » à ses locataires au sein de son patrimoine.

Ses actions s'inscrivent dans une démarche globale au travers de partenariats avec la Police et le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance dans le cadre du contrat local de sécurité et des Zones de Sécurité Prioritaire.

Des actions plus spécifiques existent également grâce à des relations privilégiées avec les services de Police, le Conseil Départemental et le service Prévention et Sécurité de la Ville du Mans pour des situations particulières.

Enfin, un dispositif de médiation de nuit en groupement de commande avec F2M et la SA des Marchés de l'Ouest, a été proposé par Le Mans Métropole Habitat sans aucune répercussion financière auprès des locataires.

Bilan 2017

- Appels de locataires **en baisse de 22%**
- Occupations de parties communes **en baisse de 21%**
- Entorses aux règles de bon voisinage **en baisse de 18%**
- Troubles de voisinage **en baisse de 24%**

Ces bons résultats mettent en évidence les effets positifs de la stratégie de tranquillité résidentielle en général et de la médiation de nuit en particulier.



La proximité

Solidarité et citoyenneté



Rencontre avec les habitants

Fête de l'Épine sur le thème de la citoyenneté

Partenaire de cet événement depuis 6 ans, Le Mans Métropole Habitat a de nouveau participé à la fête de l'Épine sur la thématique de citoyenneté et de la proximité. Les équipes de l'agence de proximité Centre Ville se sont mobilisées pour échanger sur les bons comportements et les bonnes pratiques. Un moment festif où habitants, associations et acteurs publics se rencontrent.

Projet Nickel Chrome II

Pour sa 7^{ème} participation à l'événement Faites propre, organisé par Le Mans Métropole, Le Mans Métropole Habitat a mobilisé 14 de ses collaborateurs pour réaliser 4 animations dans 3 quartiers différents : au Ronceray, aux Bords de l'Huisne-Sablons et Bellevue. Correspondants de Site, Agents d'Entretien des Parties Communes, Chargés de Vie Sociales, Conseillères Sociales et Chargés de Proximité ont proposé des activités ludiques autour de la propreté et du tri sélectif en partenariat avec l'association Les Petits Débrouillards. Dans une ambiance conviviale, enfants et parents ont pu découvrir les enjeux de l'entretien des parties communes expliqués par les équipes de l'Office, mais également échanger sur les bons comportements et le respect de sa résidence.



Animations rue de Bruxelles, quartier Bellevue

Les Petits Déj' citoyens



Initiés en fin d'année 2014, les « Petits Déj' de Le Mans Métropole Habitat » se sont poursuivis en 2017 avec **45 rencontres réalisées**, soit au total **234 locataires rencontrés**.

166 situations ont été évoquées :

- 100 ont été résolues,
- 24 actuellement en cours de traitement,
- 6 ont fait l'objet d'un rappel au moment de la rencontre,
- 17 ont fait l'objet d'explications lors du petit déjeuner,
- 19 n'ont pas fait l'objet d'une résolution.

CIVgaz une opération utile

Le Mans Métropole Habitat a accompagné l'action CIVGaz. L'opération a démarré en novembre 2017 dans le nouveau local mis à disposition par l'Office pour les volontaires. La première édition ayant été un succès, tous les partenaires ont souhaité renouveler l'expérience. C'est une équipe de 9 jeunes qui s'est rendue sur le terrain pour sensibiliser les habitants aux éco-gestes et à la sécurité gaz. «*Le Mans Métropole Habitat est un partenaire privilégié de l'opération CIVgaz puisque nous accompagnons également les jeunes dans leurs projets et recherches professionnels*» a expliqué Fabienne Delcambre, Directeur Général de Le Mans Métropole Habitat.



L'équipe CIVgaz et les partenaires



90 ans ça se fête

Les collaborateurs au coeur de l'événement

Le 26 juin 2017 était organisé les 90 ans de l'Office dans l'agréable site de l'Abbaye de l'Epau. Un moment convivial souhaité par la Direction Générale qui s'est déroulé sous le signe de la bonne humeur.

Plus de 240 collègues ont participé à la journée anniversaire de l'Office. Un événement en deux temps, avec, le matin, une animation autour de nos métiers et l'après-midi un rallye-jeux par équipes où les salariés ont pu se retrouver dans un autre contexte.

Bonne humeur et plaisir de se rencontrer ont marqué ce moment festif. Une occasion d'échanger avec les collègues, anciens et nouveaux, de découvrir ou redécouvrir les métiers de l'Office, tous dédiés aux services rendus aux locataires où solidarité et service public dominant.

Une préparation participative : le Chargé de Communication avec la Responsable d'Unité Secrétariat de Direction ont coordonné et animé un groupe de travail de 10 personnes : Correspondants de Site, Chargés de maintenance, Atelier, Chargés de Vie Sociale, Monteur d'opération...

Une journée tournée vers notre histoire, nos métiers mais également fédératrice.





Création d'un univers autour du monde du football. Il s'agissait de montrer l'aspect moderne, dynamique, mais également historique et populaire de Le Mans Métropole Habitat à l'instar d'un club de foot.

90 ans au MMArena Une fête sous le signe de l'échange

Outre le Président de l'Office et le Préfet de la Sarthe, le Président de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat était présent pour célébrer l'action de l'Office depuis 90 ans mais également pour dénoncer les futures dispositions annoncées dans le projet de loi de finances 2018.

Après une prise de parole qui a sensibilisé l'auditoire et interpellé l'Etat, place à l'émotion avec une séquence de témoignages vidéo de locataires. Un moment fort qui a illustré l'importance de nos actions auprès des habitants et qui a replacé le logement social dans le cadre de ses missions de Service Public, c'est-à-dire, être au cœur de la vie des citoyens.

Après un buffet dinatoire, accompagné par les acteurs de la Bertoche, qui ont réinterprété leur pièce autour du logement social, chaque invité a pu découvrir l'Atelier Village, qui présentait plusieurs stands mettant en valeur le travail réalisé avec nos partenaires. En effet, l'Office a souhaité, à travers cet événement, mettre à l'honneur ses locataires, mais également ses partenaires. Pour cela, l'Atelier village, présentait quelques-unes de nos actions autour des thématiques suivantes :

- L'insertion
- La tranquillité résidentielle
- Le développement durable
- Le bien vivre ensemble
- Les métiers de Le Mans Métropole Habitat



lmmhabitat.com

Le Mans Métropole Habitat

Office Public de l'Habitat

37, rue de l'Estérel - CS 85524

72 055 - Le Mans Cedex 2