

RAPPORT DE GESTION ET COMPTE FINANCIER 2006

1	INTRODUCTION	
1.1	INTRODUCTION	
1.2	LES FAITS MARQUANTS	10
2	GESTION ADMINISTRATION	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2.1	LE FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION	11
2.2	LES EVOLUTIONS DE L'OPAC	11
2.2.1	<i>Rappel de l'organisation mise en place début 2006</i>	11
2.2.2	<i>Le personnel et l'emploi à Moulins Habitat</i>	13
2.3	FORMATION ET POLITIQUE SALARIALE	15
2.3.1	<i>Formation des personnels</i>	15
2.3.2	<i>Politique salariale</i>	16
2.4	LE SYSTEME D'INFORMATION	16
2.4.1	<i>L'Infogérance</i>	16
2.4.2	<i>La nouvelle organisation et la gouvernance de l'informatique</i>	17
2.4.3	<i>Les investissements matériels</i>	17
2.4.4	<i>Les investissements logiciel</i>	18
2.4.5	<i>Projets et perspectives</i>	18
2.4.6	<i>L'informatique en chiffre</i>	19
2.5	LE CONTROLE DE GESTION	20
2.5.1	<i>Tableau de bord général</i>	20
2.5.2	<i>Tableau de bord spécifique au Projet de Rénovation Urbaine</i>	20
3	MAITRISE D'OUVRAGE	21
3.1	LE DEVELOPPEMENT	21
3.2	LA CONSTRUCTION	21
3.2.1	<i>Opérations à l'étude (neuves et acquisition-amélioration) – hors PRU</i>	21
3.2.2	<i>Opérations financées en 2006 :</i>	22
3.2.3	<i>Opérations mises en chantier en 2006</i>	23
3.2.4	<i>Opérations livrées en 2006</i>	23
3.3	ACQUISITIONS FONCIERES HORS PRU	25
4	L'AMENAGEMENT (HORS PROJET DE RENOVATION URBAINE)	26
4.1	<u>QUELQUES ELEMENTS FINANCIERS 2006</u>	26
4.2	<u>ACTIVITES 2006</u>	26
4.2.1	<i>Zone de l'Etoile – Zone Saint Odilon :</i>	26
4.2.2	<i>Lotissement de la Madeleine :</i>	26
4.2.3	<i>Zone des Petits-Vernats</i>	27
4.2.4	<i>Lotissement de Gennetines</i>	27
4.2.5	<i>Le Tacot de la Murière</i>	27
4.2.6	<i>Villeneuve</i>	28
4.2.7	<i>Auroüier</i>	28
5	ACCESSION A LA PROPRIETE DES LOCATAIRES	29
6	ENTRETIEN ET MAINTENANCE (ET AUTRES ACTIVITES DE LA DIRECTION DU DEVELOPPEMENT)	30
6.1	MARCHES DE CHAUFFAGE	30
6.3	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	31
6.4	ENTRETIEN DU BATI	31
6.5	ENTRETIEN DES SYSTEMES DE VENTILATION – TOUT PATRIMOINE	32

6.6	AIRES DE JEUX.....	32
6.7	CHANTIERS D'INSERTION	32
6.8	ENTRETIEN DES FOYERS	32
6.1	GROS ENTRETIEN DU PATRIMOINE	33
6.9	AUTRES ACTIVITES	33
7	PROJET DE RENOVATION URBAINE DE MOULINS SUD ET YZEURE - LE PLESSIS	34
7.1	<u>DONNEES ADMINISTRATIVES ET FINANCIERES</u>	34
7.1.1	<i>Aspects contractuels</i>	34
7.1.2	<i>Aspects financiers</i>	34
7.2	MISSION ASSUREE PAR LA DIRECTION EN CHARGE DES RELATIONS LOCATAIRES : LE RELOGEMENT	36
7.3	<u>COMMUNICATION – CONCERTATION</u>	37
7.3.1	<i>Projet urbain</i>	37
7.4	<u>LE P.R.U. ET L'INSERTION PAR L'ECONOMIE</u>	38
7.4.1	<i>Marché de déménagements</i>	39
7.5	RECONSTRUCTION	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.5.1	<i>Acquisitions foncières</i>	39
7.5.2	<i>Etudes préalables</i>	40
7.5.3	<i>Avancement des opérations</i>	40
7.6	<u>L'AMENAGEMENT ET LE PROJET URBAIN</u>	46
7.7	<u>AUTRES PROJETS DIVERS INCLUS DANS LE PROJET DE RENOVATION URBAINE</u>	47
8	PROJETS INNOVANTS.....	48
8.1	PROJET PUCA	48
8.2	FACTOR 4 (PROGRAMME SAVE 2005) SIGNE EN DECEMBRE 2005.....	48
	POUR MOULINS HABITAT	49
8.3	SAVE ATWORKS4HOMES (PROGRAMME SAVE 2006) SIGNE EN DECEMBRE 2006	49
	POUR MOULINS HABITAT	49
9	GESTION SOCIALE ET IMMOBILIERE.....	51
9.1	LA DEMANDE DE LOGEMENT.....	51
9.2	TAUX DE ROTATION	52
9.3	LES ATTRIBUTIONS.....	53
9.4	LA VACANCE.....	53
9.5	ACTION SOCIALE, ANIMATION ET VIE SOCIALE DES QUARTIERS	54
9.5.1	<i>L'action sociale</i>	54
9.5.2	<i>L'entretien d'évaluation sociale</i>	54
9.5.3	<i>Présentation à la CAL des dossiers des demandeurs rencontrés</i>	55
9.5.4	<i>Activité 2006 – suivi social</i> :.....	55
9.5.5	<i>L'animation</i>	57
9.6	LES COUTS DE GESTION LOCATIVE	61
10	L'ACTIVITE RECOUVREMENT ET SUIVI DES IMPAYES.....	62
10.1	LES IMPAYES	62
10.2	GESTION AMIABLE DE L'IMPAYE DE LOYER.....	63
10.3	L'ACTIVITE CONTENTIEUSE	63
10.4	L'ACTION DU SERVICE SOCIAL SUR LES QUARTIERS.....	64
11	LA COMMUNICATION.....	65
11.1	SITE INTERNET DE MOULINS HABITAT	65
11.2	LA VIE DES QUARTIERS :	65
11.3	INAUGURATIONS ET MANIFESTATIONS :.....	65
11.4	PUBLICITE :	66
12	L'EXPLOITATION	67

12.1	LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT	67
12.1.1	<i>Produits des activités (16 612 K€).....</i>	67
12.1.2	<i>Production stockée (634 K€).....</i>	67
12.1.3	<i>Subvention d'exploitation (340 K€)</i>	67
12.1.4	<i>Reprise sur provisions (451 K€).....</i>	67
12.1.5	<i>Produits financiers (141 K€).....</i>	68
12.1.6	<i>Produits exceptionnels (2 380 K€).....</i>	68
12.1.7	<i>Commentaire général sur les produits</i>	68
12.2	LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT	68
12.2.1	<i>Consommation de l'exercice en provenance de tiers (8 754 K€).....</i>	68
12.2.2	<i>Impôts et Taxes (1 793 K€).....</i>	69
12.2.3	<i>Charges de Personnel (2 656 K€).....</i>	70
12.2.4	<i>Dotation aux amortissements et aux provisions (3 399 K€).....</i>	70
12.2.5	<i>Autres charges (104 K€).....</i>	70
12.2.6	<i>Charges financières (1 190 K€)</i>	70
12.2.7	<i>Charges exceptionnelles (296 K€).....</i>	70
13	STRUCTURE FINANCIERE	70
13.1	ANALYSE DES EMPLOIS ET RESSOURCES PERMANENTES : FONDS DE ROULEMENT	71
13.2	ANALYSE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS.....	71
14	L'AUTOFINANCEMENT HLM.....	71
15	CONCLUSION.....	72

1 INTRODUCTION

1.1 Introduction

Conformément à l'article R 422.2 du C.C.H, le directeur général présente annuellement au Conseil d'Administration le rapport annuel sur la gestion de l'organisme.

Ce rapport doit notamment permettre de comparer le bilan au 31 décembre de l'année considérée et celui de l'année précédente.

Il doit aussi présenter l'activité de l'office pendant l'année écoulée.

Seront donc examinés dans ce document les aspects relatifs :

à la gestion et l'administration

à l'activité de maîtrise d'ouvrage

à l'activité aménagement

à l'accession à la propriété par les locataires

à l'activité d'entretien et maintenance

au projet de rénovation urbaine de Moulins – Yzeure

à la gestion sociale et immobilière

à l'activité recouvrement et suivi des impayés

aux évolutions concernant le personnel et l'emploi à Moulins Habitat

à la communication

aux projets innovants

à la structure financière de l'office.

1.2 Les faits marquants

L'année 2006 aura été riche en activité pour notre Office.

Après s'être réorganisé au tout début de l'année pour relever les défis du Plan de Cohésion Sociale et du Projet de Rénovation Urbaine, les efforts de toute l'équipe ont été tourné vers l'atteinte des objectifs de l'année :

- Plan de Cohésion Sociale :
 - 39 nouveaux logements financés.

• **Projet de Rénovation Urbaine (PRU) :**

- Validation du projet urbain à l'issue de la concertation.
- Lancement des premières opérations de réhabilitation et de construction.
- Lancement de l'aménagement du quartier Thonier.
- Relogement de la moitié des locataires concernés par la démolition.

Bien entendu, cette implication dans ces grands projets ne se fait pas au détriment de l'activité de gestion locative et de la qualité de service offerte aux locataires. A noter les résultats suivants :

- Augmentation du nombre de proposition traitée par la Commission d'Attribution des Logements,
- Taux de vacance hors PRU stable,
- Diminution du taux d'impayés malgré l'augmentation des charges locatives de chauffage.

Les services de Moulins Habitat, qui allient jeunesse et expérience, sont motivés par ces premiers résultats et sont déjà tournés vers les prochaines étapes de 2007 (et 2008) :

- Mise en location de 35 logements hors PRU,
- Mise en service des premières reconstructions,
- Transformation du quartier Thonier,
- Démolition des 331 logements,
- Concertation concernant la « résidentialisation ».

Vivement demain !

I – Nouvelle organisation de Moulins Habitat

Celle-ci a conduit à la création de deux nouvelles directions (Direction de l'Aménagement et des Services Généraux, et Direction du Développement), et d'un Service Loyers et Prévention de l'Impayé.

Le nombre d'agents s'établit à 88 pour 86 en 2005.

II – Mise en infogérance totale de l'informatique

Réalisée le 1er juillet 2006.

III – Maîtrise d’ouvrage

- 39 logements financés dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale :
 - Rue du Beau Crucifix à Yzeure,
 - Chemin de Chavennes à Avermes,
 - Avenue Meunier à Moulins.
- 74 logements PLUS et PLS étudiés.
- 29 logements PLUS mis en chantier.
- 36 logements PLUS mis en location :
Diou, La Chapelle aux Chasses, Gannay sur Loire, Châtillon, Monetay sur Loire, Gennetines).
- Concours d’architecture de l’Hôtel de Police de Moulins.
- Lancement de la construction du CHRS de Moulins.
- Livraison de la salle d’activités Mathilde Rolland.

IV – Aménagement

Une activité d’aménagement stable, hors PRU, l’opération de Gennetines représentant la plus forte activité de vente :

- Zone d’activité de l’Etoile,
- Lotissement de La Madeleine à Moulins,
- Zone d’activité des Petits Vernats,
- Lotissement de Gennetines.

Une nouvelle opération a été initiée sur Moulins, le lotissement du Tacot de la Murière, en vue de réaliser 13 logements locatifs PLUS CD (PRU) et 15 maisons en accession à la propriété via notre société coopérative.

V – Entretien et maintenance

- Contrat d'exploitation en cours

Groupe	Exploitant	Evolution 2006/2005
Moulins Sud (Champins, Thonier, FJT, Nomazy, Champmilan)	DALKIA	Nouveau titulaire depuis 01/07/2005
Plessis	ELYO	
Gateaux	DALKIA	
Chartreux	ISS ENERGIE	Nouveau titulaire depuis 01/01/2006
Durantats	COFATHEC	Nouveau titulaire depuis 01/01/2006
Bernage	DALKIA	
Moulins siège	DALKIA	
JJ Rousseau	ELYO	

- Gros entretien du patrimoine

1.2 M € de travaux.

- Chantier d'insertion

Pour la sixième année consécutive, Moulins Habitat a confié à la Régie de Quartier de Moulins Sud un marché d'insertion. 32 personnes sont concernées, dont 20 jeunes dans le cadre de la prévention et la découverte du marché du travail.

VI – Projet de Rénovation Urbaine de Moulins Sud et du Plessis à Yzeure

1) Financement

2006 a vu l'obtention d'autorisation de subvention pour un montant de 7.7 M €.

2) Relogement

Sur 331 locataires concernés par la démolition de leur logement, 174 ont été relogés. Depuis mi-2006, les propositions de relogement ont été suspendues et reprendront début 2007 avec des propositions de logements neufs, conformément aux accords ANRU.

3) Communication – Concertation

- Moulins Sud :

Le comité de pilotage de la concertation a validé le projet présenté et intégrant les propositions issues de la concertation. Des séances de présentation aux habitants à la Maison Objectif Sud ont été organisées, et une exposition permanente est maintenue depuis lors.

- Yzeure – Le Plessis :

Une présentation générale du projet a été organisée début 2006. Des ateliers de concertation seront organisés courant 2007, à propos des deux projets d'Yzeure (Le Plessis et Les Ozières), ainsi qu'au sujet des opérations de reconstructions.

4) Insertion par l'économie

- Réhabilitation de Champmilan :

23 personnes ont bénéficiés d'un contrat représentant 482 heures sur 2006, ce qui représente 35 % des heures travaillées.

- Déménagement :

29 % des heures travaillées confiées à l'insertion sur un total de près de 4 000 heures.

5) Reconstructions

271 logements en cours d'étude, dont 64 logements dont l'appel d'offres aux entreprises a été menée, pour un démarrage de chantier au premier trimestre 2007 (26 logements à Thonier, 15 rue Danton, 15 Avenue de la Libération et 8 rue des Coularays à Moulins).

6) Réhabilitation

250 logements réhabilités à Champmilan sur 555 en 2006, la fin des travaux étant prévue pour l'automne 2007.

7) Qualité de service

4 nouveaux ascenseurs ont été créés à Champmilan, dont 3 mis en service en janvier 2007.

8) Aménagement urbain

Validation du projet le 26 juin 2006. Appel d'offres et lancement de l'aménagement du quartier Thonier en décembre 2006.

VII – Projets innovants

- Moulins Habitat lauréat du concours PUCA « Villa Urbaine Durable » pour le quartier des Champins.
- Moulins Habitat partenaire du projet européen Factor 4 : réhabilitation dans le respect du protocole de Kyoto.
- Moulins Habitat partenaire du projet européen SAVE : réduction des consommations en logement social, analyse et aide du locataire dans son comportement pour réduire celle-ci.

VIII – Gestion sociale et immobilière

942 demandes de logements (1 342 en 2005), 13.2 % de rotation (12.2 % en 2005).

2 513 dossiers traités par la Commission d'Attribution des Logements pour 2 365 en 2005.

1.67 % de vacance pour 1.31 % en 2005 (hors PRU).

Dans les années à venir, la plus grande vigilance sera nécessaire car le potentiel de demande diminue et celle-ci devient plus exigeante (plus de dossiers traités sont nécessaires pour maintenir notre faible taux de vacance hors PRU).

• Animation :

Grâce aux associations Ligue de l'Enseignement, Webtrotteurs, Net o jeune, Gravité 0, ADSEA, Viltais en lien avec Moulins Habitat, plusieurs activités en direction des jeunes du quartier ont été organisées :

- Actions contre les discriminations,
- Rencontre atelier de journalisme webtrotteurs avec Tonton David,
- Ligue de l'enseignement et Ville de Moulins ont permis à des jeunes d'aller au concert à la MJC de Montluçon (Disiz La Peste),
- Sortie football à Lyon.

Salle multimédia : premier concours multimédia, a permis la participation de 25 personnes.

Enfin, installation du manège de Noël et de la décoration de Noël sur les différents quartiers de Moulins Habitat.

IX – Recouvrement et suivi des impayés

- Amélioration du taux de recouvrement à 98.30 %, malgré la hausse des charges (due au 923) ayant nécessité 300 plans d'apurement.
- Diminution des aides reçues (FSL), 51 805 € pour 73 912 € en 2005.
- 4 expulsions en 2006 (4 en 2005).

2 GESTION ADMINISTRATION

2.1 Le fonctionnement des instances de direction et d'administration

Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois au cours de l'année 2006.

Le Bureau s'est réuni 14 fois au cours de l'année 2006.
En moyenne les ordres du jour comportaient l'examen d'une vingtaine d'affaires.

La Commission d'Attribution des logements s'est réunie 11 fois.

Le Comité d'Entreprise, constitué le 22 septembre 1998, s'est réuni 12 fois au cours de l'année 2006.

Les délégués du personnel se sont réunis 10 fois en 2006.

Le C.H.S.C.T. s'est réuni 2 fois en 2006.

La Commission d'Appels d'Offres s'est réunie 13 fois

Le CODIR (Comité Directeur élargi aux services) s'est réuni 4 fois.

Le Comité Directeur (Direction Générale, Direction des Relations avec les Locataires, Direction du service Loyer et Suivi des Impayés, Direction du Développement, Direction de l'Aménagement et des Services Généraux, Direction Ressources Humaines, Chargé de Mission auprès du DG) s'est réuni 9 fois.

Le Conseil de concertation locative s'est réuni 6 fois. Le plan de concertation locative a été renouvelé le 29 décembre 2004.

2.2 Les évolutions de l'OPAC

2.2.1 Rappel de l'organisation mise en place début 2006

Le départ à la retraite du Directeur adjoint, la mise en place d'une infogérance de l'Informatique, le besoin de renforcer la Maîtrise d'Ouvrage « Logement » pour développer le projet de rénovation urbaine et le plan de cohésion sociale (194 logements possibles entre 2005 et 2009) sont les différentes raisons de l'évolution de l'organisation de MOULINS HABITAT décidée fin 2005.

Conformément à cette décision, une nouvelle organisation a été mise en place début 2006.

Création d'une direction Aménagement, Informatique, Audit Interne, Contrôle de Gestion et assurances (dénommée Aménagement et Services Généraux)

Confiée à H. CHESSEL.

Contrôle interne :

Outre la reprise de l'Informatique, H. CHESSEL a en charge la mise en place d'un audit interne transversal à toute l'entreprise et sur tous les processus.

L'objectif est de formaliser tous nos processus, de les auditer chaque année.

Informatique :

L'informatique, à l'issue de l'appel d'offres mené de fin 2005 à mars 2006, a été confiée en infogérance à la société CSSI. Cette société est pilotée par le chef de mission informatique de cette direction.

Contrôle de gestion :

Mise en place d'une gestion financière par service et par patrimoine afin de responsabiliser l'ensemble des équipes aux résultats de l'entreprise et de valoriser leur contribution.

Aménagement :

Tous les aménagements y compris le PRU sont traités par cette direction.

Création d'une direction du développement.

Confiée à J. FAILLY.

Il s'agit de la Maîtrise d'Ouvrage des bâtiments de Moulins Habitat : construction, réhabilitation, maintenance et entretien.

Toutes les interventions en matière de logement y compris le PRU seront traitées par cette direction.

Service Comptabilité

Sous l'autorité de son chef de service et rattaché directement à la Direction Générale.

La mise en place d'une comptabilité analytique se fera avec l'aide d'un consultant extérieur à savoir le cabinet Grant Thornton.

Service Prévention Impayés / Recouvrement / ASLL (dénommé Service Loyers et Suivi des Impayés)

Celui-ci est confié à R. RIBEYRE (toujours rattaché directement à la Direction Générale) et regroupe l'ensemble des impayés y compris les locataires ayant quitté Moulins Habitat.

L'augmentation de l'effectif dédié aux impayés doit permettre une meilleure connaissance des situations dès les premières dettes et la mise en place des réponses appropriées à une diminution globale des impayés.

Direction en charge des relations avec les locataires

Confiée à D. LOMBARD.

Toujours composée en deux secteurs (organisation du personnel de proximité inchangée) auxquels s'ajoute un pôle commercialisation des logements qui doit permettre la préparation des commissions d'attribution par ses collaboratrices.

L'objectif est que ce pôle, en lien avec les 2 secteurs et le chargé relogement, soit chef de file d'un processus de commercialisation, de la détection du candidat (et de sa prospection) jusqu'à l'accord de celui-ci pour un logement.

De plus, les candidats seront systématiquement accompagnés lors de la visite des logements par les gardiens qui auront en charge la formalisation de l'accord sur les travaux du logement.

Action sociale :

La conseillère sociale intègre cette direction pour assurer la mission de suivi social des demandeurs et des locataires entrés.

Un service Ressources Humaines, Paye, Communication et assistance à la Direction Générale.

Il est confié à D. BOURRASSIER assistée de 2 personnes.

Missions maîtrise d'ouvrage / SCOOP

Rattaché directement à la Direction Générale, P. GODET, chargé de ces missions, a pour tâches principales la prospection foncière en vue de développer notre société coopérative d'accession et la réalisation complète d'opération de construction.

2.2.2 Le personnel et l'emploi à Moulins Habitat

Les mouvements de personnel ont été importants en 2006 : 7 départs (2 à la retraite, 2 démissions et 3 fin de contrat à durée déterminée). 8 embauches ont été réalisées au cours de l'année 2006 à la Direction du Développement (5), à la Direction des Relations avec les locataires (1) et à la direction Aménagement et Services Généraux (2).

Direction Générale

Le Directeur Adjoint, en charge du service Informatique et du service Comptabilité, a fait valoir ses droits à la retraite le 1^{er} juillet 2006.

Direction du Développement

Créée au 1^{er} janvier 2006, cette direction a été confiée à Jacky FAILLY, recruté le 16 janvier 2006.

3 personnes, respectivement embauchés les 3 janvier, 1^{er} mars et le 1^{er} juillet 2006 sont venus compléter les effectifs de cette nouvelle direction : 2 sur des postes de chargés d'opération et 1 sur un poste d'assistant marché et financier.

Direction Aménagement et services généraux

Le contrat à durée déterminée de l'assistante de direction en contrat de qualification et celui de l'animatrice Web TV en contrat emploi jeune, se sont achevés respectivement les 31 août et 16 septembre 2006.

2 personnes ont été recrutées en contrat de professionnalisation de 24 mois et de 12 mois : l'une sur un poste d'assistant de direction et l'autre sur un poste d'assistante comptable.

Service Loyers et Suivi des Impayés

Le poste de conseillère en économie sociale et familiale est rattaché au service Loyers et Suivi des Impayés, confié à Régine RIBEYRE.

Ce poste de conseillère en économie sociale et familiale pourvu le 17 mars 2003 a pu être maintenu du fait du renouvellement de la convention avec le Fonds de Solidarité pour le Logement, présidé par le Président du Conseil Général. Par le biais de cette convention, un financement à la mesure d'accompagnement est octroyé à Moulins Habitat.

Elle est chargée de l'Accompagnement Social lié au Logement.

Direction des Relations avec les locataires

Les mouvements de personnels au sein de la Direction des Relations avec les locataires ont été au nombre de 3 : 1 départ à la retraite (agent de propreté) et 2 démissions (gardiens).

1 recrutement sur un poste d'agent d'entretien s'est effectué le 01/12/2006.

L'application de la convention signée avec la Régie Moulins Sud a permis le remplacement à l'année d'agents en congés annuels pour l'ensemble des tâches d'entretien ménager et d'enlèvements des ordures ménagères.

Il faut noter l'intervention ponctuelle de l'entreprise de nettoyage ONET pour pallier les congés de l'agent de propreté au sein du siège de Moulins Habitat.

Conclusion :

Au 31 décembre 2006, l'effectif en activité de Moulins Habitat s'élève à 88 agents. Sur ces 88 agents, 5 personnes ont choisi de travailler à temps partiel ce qui fait en équivalent temps plein un effectif de 87.22 (pour un effectif de 86 fin 2005).

De plus, Moulins Habitat finance des actions d'insertion par l'économie menée par la Régie de quartier Moulins Sud sur nos résidences à hauteur de 57,68 K€ en 2006.

2.3 Formation et politique salariale

2.3.1 Formation des personnels

Moulins Habitat, pour l'année 2006, a connu des évolutions fortes sur le plan organisationnel du fait :

- du départ à la retraite du directeur adjoint chargé de la direction du service informatique et de la Comptabilité,
- de la mise en place d'une infogérance de l'informatique,
- d'un renforcement de la maîtrise d'ouvrage "logement" pour développer le projet de rénovation urbaine et le plan de cohésion sociale passant par la création de deux nouvelles directions, la direction "développement" et la direction "Aménagement et services généraux",
- de la création d'un pôle "Commercialisation" au sein de la Direction des Relations avec les locataires,
- De la mise en place d'un service Loyers - Suivi des Impayés.

Ces modifications ont entraîné des mouvements de personnel au sein des services ainsi que des recrutements en externe.

La question de l'adaptation de ces collaborateurs face à ces mutations s'est imposée ainsi que le développement des compétences dans les fonctions qui leur ont été attribuées.

Le plan de formation 2006 a été construit de façon à accompagner les personnels dans leurs nouveaux parcours professionnels et de donner à ceux-ci les meilleures chances de réussite dans leurs nouvelles fonctions.

1) Moulins Habitat s'est attaché à mettre à la disposition de ses agents des outils informatiques plus performants.

Les agents du service comptabilité ont suivi principalement des formations liées aux logiciels permettant la gestion des emprunts, la gestion du patrimoine et l'édition des états de fin d'année nécessaire à l'arrêt des comptes.

Des formations ont été dispensées aux agents des directions "Développement " et "Aménagement" sur les logiciels SIS Rédac - SIS Marchés et MASTER.

SIS Rédac - SIS Marchés permet la gestion des marchés en cours à Moulins Habitat tandis que MASTER facilite l'établissement d'études prévisionnelles de faisabilité technico financière avant le lancement de nouvelles opérations.

2) Les agents des directions "développement" et "Aménagements" ont abordés d'autres sujets au cours de l'année 2006 : Réforme du code des marchés publics, revêtements des chaussées et aires diverses, conception des bâtiments à très faible consommation d'énergie, etc. ...

3) La Direction en charge des relations avec les locataires s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche d'amélioration continue de la qualité de service.

Dans ce contexte, certains gardiens ont suivi une formation sur l'accueil et l'intégration des familles en difficultés et sur la gestion des conflits.

Les personnels de la gestion locative ont été formés sur les aspects juridiques du logement des étrangers dans l'habitat social, sur le contrat de location (contenu et situation des bénéficiaires).

4) Sécurité

Tout le personnel de Moulins Habitat a suivi une formation sur la manipulation des extincteurs.

Le renouvellement de l'habilitation électrique du personnel non électricien (personnel de proximité et régie) a été effectué.

Deux agents de la régie ont obtenu le CACES Nacelles élévatrices.

5) Formation continue

Un chargé d'opération prépare le diplôme d'ingénieur environnement et urbanisme.

2.3.2 Politique salariale

Sur le plan salarial, parmi les 67 agents de statut OPAC, 36 salariés ont bénéficié d'une augmentation individuelle en janvier 2006 et conformément à l'accord d'entreprise, 34 agents d'une prime en décembre 2006 (1% de la masse salariale).

De plus, comme stipulé dans l'accord annuel sur les salaires effectifs, la durée effective et l'organisation du temps de travail signé entre la Direction Générale de Moulins Habitat et les partenaires sociaux le 8/12/2005 pour l'année 2006, les agents de statut OPAC ont bénéficié du maintien de l'augmentation annuelle de la valeur du point. Les personnels dont l'indice était inférieur ou égal à 325 ont eu une augmentation du nombre de points de 1% moins l'augmentation du point au 01/01/2006 à compter du 01/07/2006 (35 agents concernés).

Plus de 1% de la masse salariale ont été répartis au titre de la promotion et des augmentations individualisées.

La durée effective du travail n'a pas été modifiée ainsi que les aménagements d'horaires pour les agents désirant travailler à temps partiel.

L'accord d'entreprise a été strictement appliqué ainsi que l'accord d'intéressement.

2.4 Le Système d'information

2.4.1 L'Infogérance

La mise en place de la nouvelle organisation du management du système d'informations s'est poursuivie en 2006. Moulins Habitat est assisté par le conseil en études informatiques K.L.C, qui a rédigé l'audit, et le programme fonctionnel de ses besoins.

Les opérations préalables à la consultation de l'infogérance (phase dialogue) se sont achevées en janvier 2006. Un dossier de consultation complet a été rédigé sur les bases du dialogue en février.

Après avoir pris l'avis de la commission d'appel d'offres composée comme un jury à laquelle avait été associée un collègue d'expert, et mise au point, le choix s'est porté sur la société C.S.Communication et Systèmes basée à Villeurbanne.

Ce marché de prestations informatiques est un contrat d'infogérance complet qui porte sur l'ensemble du système, y compris les postes utilisateurs, les imprimantes locales, les P.D.A. (pocket digital assistant) et couvre l'ensemble des sites de Moulins Habitat, siège et loges, ateliers et salle multimédia.

Ce contrat est forfaitaire, à périmètre constant (un montant fixe, par équipement et par mois comprenant l'exploitation, la maintenance, l'assistance et l'I.E.D.R (installation, évolution, déménagement et remplacement d'un appareil) et l'hébergement des matériels déportés. Les projets de remise à niveau du système d'information ou d'investissements (nouveaux logiciels, nouveaux matériels) donnent et, eux seuls, droit à facturation supplémentaire.

Ce contrat est révisable selon l'indice Syntec et a une durée de 39 mois (3 mois de phase de prise en charge et 3 ans de phase d'exploitation). Chaque année, toutefois, une remise sur productivité est concédée à Moulins Habitat, 7%, la deuxième année et 2.7%, en sus la troisième.

Le montant annuel à périmètre constant est de 110 000 € HT la première année environ. Tous les serveurs et l'AS 400 sont hébergés à Villeurbanne et un lien Télécom de 1 méga assure la liaison entre les sites d'exploitation.

2.4.2 La nouvelle organisation et la gouvernance de l'informatique

Le management du système d'information est assuré par la Direction de l'Aménagement et des Services Généraux. Il est organisé autour d'une chargée de mission informatique, référente unique de l'infogérant et des éditeurs. Chaque direction ou services s'est choisi un référent métier qui assure la coordination avec le référent informatique.

Un comité de pilotage SOPRA (éditeur principal) -Moulins Habitat est organisé deux fois par an. Il rassemble tous les directeurs, chefs de services et référents métier et le référent informatique.

Un comité stratégique de l'infogérance est organisé deux fois par an, réunissant les directions de Moulins Habitat et de C.S.S.I.

L'infogérance est pilotée au quotidien par le référent informatique et un serveur collaboratif de suivi des prestations (point accès client). Un comité de pilotage est fixé, mensuellement et, une assistance à maîtrise d'ouvrage a accompagné durant toute l'année les services de Moulins Habitat, en prestations de formations d'assistance et coaching. Ces prestations sont dégressives dans le temps et se situeront en 2007 en deça de deux jours par mois.

2.4.3 Les investissements matériels

En vue de la prise en charge des installations informatiques par l'infogérant, il a été décidé de faire un effort conséquent en 2006, en matière de renouvellement de matériels, afin de garantir à Moulins Habitat des prestations informatiques de qualité.

A part, l'IBM AS 400 (datant de 2003) tous les matériels structurants étaient hors garantie et âgés de 3 à 5 ans.

Les postes utilisateurs avaient été changés régulièrement. Toutefois, le nombre d'utilisateurs ayant augmenté, des postes anciens (windows 98) étaient encore en exploitation. Il a donc été décidé d'investir en 2006 dans l'achat de matériels neufs et performants, avec garantie prolongée.

Portables	2
Micro-ordinateurs complets dont 15 avec écran plat	20
Serveurs	6
Commutateur ethernet, Routeur	1 1
Ecrans plats pour salle de formation	5

2.4.4 Les investissements logiciel

Il a fallu, en cette année 2006 mettre en place un plan d'investissement dans de nouveaux outils informatiques afin de s'adapter parfaitement à l'évolution de Moulins Habitat, soit :

- Réussir le projet de rénovation urbaine avec une maîtrise d'ouvrage confortée

- * installation de 6 licences microsoft project : logiciel de gestion de projet avancée
- * mise en réseau et achat de 6 licences supplémentaires SIS MARCHE (améliorer et étendre l'utilisation de ce logiciel de gestion d'achat public)
- * achat de la nouvelle version du logiciel MASTER (simulation de montage d'opération immobilière, 6 postes et mise en réseau).
- * Poursuite du programme de réhabilitation IKOS (module gestion des opérations d'investissements et module établissement et gestion des contrats)

- Automatiser les tâches financières et comptables, en vue de les sécuriser et d'améliorer la productivité

- * mise en place d'interfaces entre Sage (prêts, amortissements) et Ikos (comptabilité générale)
- * achat de licences complémentaires Sage (logiciel – prêt – amortissement) et mise sur serveur
- * achat et mise sur serveur d'un outil de mise en place automatique d'états financiers et réglementaires pour les comptes annuels
- * achat et installation d'un nouveau logiciel de paye

- Remise à niveau de l'architecture du système d'information qui était resté géré à l'identique depuis plus de 5 ans (achat de 13 licences TSE qui permettent d'avoir la connexion au serveur situé à Villeurbanne qui gère les applications suivantes : Loan, Master, SIS Marché, et échange de données Oracle...)

2.4.5 Projets et perspectives

Divers projets informatiques ont été menés en 2006 (en mode projet, transversal avec les directions ou services utilisateurs)

- * mise en exploitation du module Ikos, gestion des opérations
- * mise en exploitation du module Ikos contrats WEB
- * mise en exploitation du logiciel de marchés publics SIS MARCHE, pour les achats publics formalisés
- * extension opérationnelle de l'outil de simulation MASTER pour opérations immobilières (gestion des équilibres)

* inventaire du parc dans le cadre de la prise en charge des installations par l'infogérant

Perspectives 2007

- * mutation totale vers windows 2000 et office 2003 pour tous les postes
- * mutation vers une messagerie unique Lotus en lieu et place d'Outlook express

* Poursuite du plan produit IKOS Réhabilité

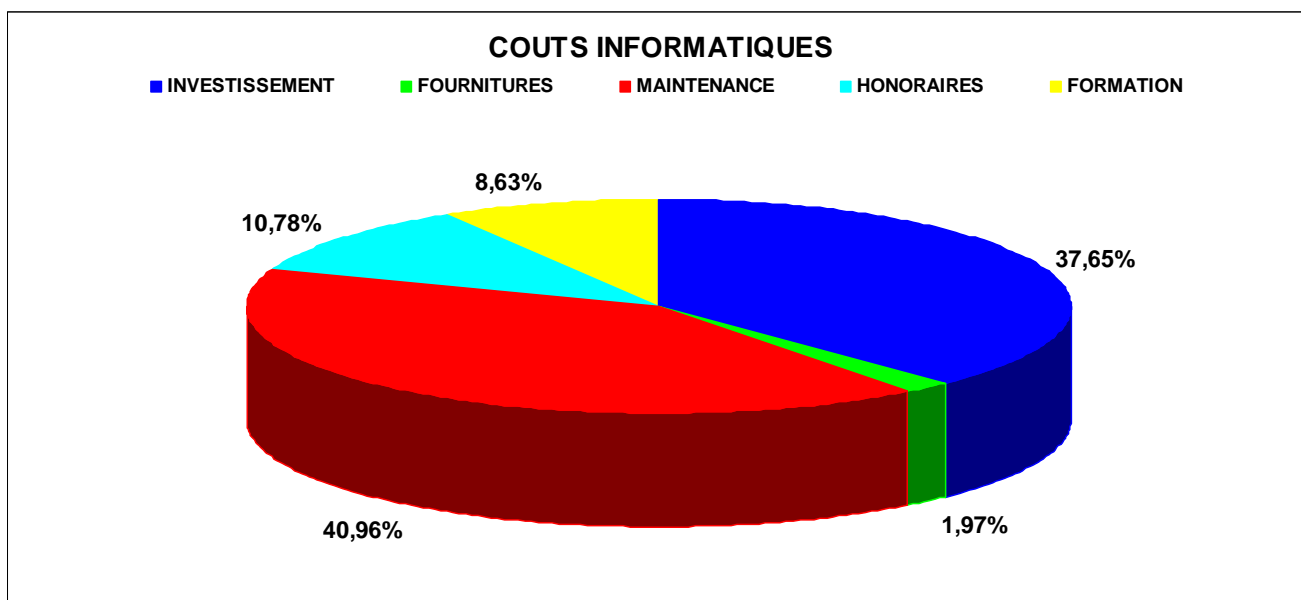
Module factures web
Module marchés web
Demandes et attributions

* **Sécurisation et confidentialité** dans l'exploitation et les accès (mots de passe, délégation, visas de commande, arborescence maîtrisée des serveurs bureautique)

* Sécurisation et maîtrise des outils comptables annexes à Ikos (passerelle Ikos – paye, états financiers, reversement automatique d'opérations comptables)

2.4.6 L'informatique 2006 en chiffre

INVESTISSEMENT	156 952 €
FOURNITURES	8 229 €
MAINTENANCE	170 777 €
HONORAIRES	44 950 €
FORMATION	35 996 €



Nota bene : les prestations de formation sont celles qui ont été dispensées lors de l'acquisition de nouveaux outils ou logiciel et la réhabilitation des modules Ikos.

2.5 Le contrôle de gestion

Le contrôle de gestion est assuré pour l'office en toute transversalité. L'année 2006 a permis la mise en place du contrôle concernant le plan de rénovation urbaine.

2.5.1 Tableau de bord général

Il a été diffusé à 5 reprises pour l'année 2006, soit en moyenne un rapport tous les deux mois.

Liste au 31 décembre 2006 des indicateurs mesurés

- ✓ Vacances – Départs – Mutations avec analyse par secteur, en zone PRU et hors PRU, analyse par type de logement, par type de vacances (technique, attente, relocation etc...)
- ✓ Les impayés par bâtiments, par secteur locatif présents et partis.
- ✓ Achats divers (affranchissement, photocopie, carburant, télécommunications, honoraires, maintenance informatique, électricité, publicité, actes et contentieux, frais de déplacement).
- ✓ Subventions
- ✓ L'encaissement des loyers
- ✓ Les coûts informatiques mutualisés
- ✓ La gestion des ordres de services par marché
- ✓ Le gros entretien et l'entretien courant, par secteur et travaux technique
- ✓ Les travaux de réfection sols et murs au rythme de la rotation

2.5.2 Tableau de bord spécifique au Projet de Rénovation Urbaine

Les synthèses financières du projet s'orientent vers les points suivants :

- suivi de travaux par catégorie (aménagement, démolition, résidentialisation, construction)
- suivi des prêts PRU-CDC
- suivi des subventions
- suivi des honoraires
- suivi des dossiers d'attribution de subventions ANRU

Ces tableaux sont mis à jour tous les mois.

3 MAITRISE D'OUVRAGE

3.1 Le développement

L'année 2006 a été marquée par un effort particulier en matière de développement d'opérations nouvelles (hors PRU) dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Les opérations suivantes ont été étudiées :

- ✓ 18 logements individuels à Yzeure,
 - ✓ 5 logements individuels à Souvigny (seront financés sur dotation 2007),
 - ✓ 8 logements individuels à Avermes,
 - ✓ 13 PLAI (2^{ème} étage CHRS),
- Soit 44 logements (pour 29 logements en 2005).

Dans le cadre de l'aménagement du site Notre Dame, un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé pour la construction de l'hôtel de police. La demande de permis de construire a été déposée pour permettre un début des travaux fin 2007.

A la demande de la commune de Souvigny, une étude de faisabilité a été lancée pour la construction d'une gendarmerie, le permis de construire a été obtenu.

A la demande de Mr le Préfet de l'Allier, Moulins Habitat a lancé une étude de faisabilité pour la construction d'un CHRS en 2005, le permis de construire a été obtenu et les travaux ont démarré fin novembre 2006.

De nouveaux et nombreux contacts ont été pris avec les communes de Moulins Communauté (et en dehors) en vue de nouvelles opérations :

Courant 2007, les études vont commencer sur la commune de Moulins, Yzeure, Châtel-de-Neuvre, Souvigny, Aurouër, Neuilly le réal.

3.2 La construction

3.2.1 Opérations à l'étude (neuves et acquisition-amélioration) – hors PRU

En 2006 ont été réalisées ou poursuivies, les faisabilités financières et les études techniques pour les opérations suivantes (Il s'agit d'opérations qui seront lancées en chantier en 2007, dont les dossiers de demande d'agrément auprès des services compétents de l'Etat, ont été déposés en fin d'année ou seront déposés durant le 1^{er} ou 2^{ème} trimestre 2007).

Opérations à l'étude en 2006	Nbre de lgts en 2006	Opérations prévues en livraison en 2007	Nbre de lgts en 2007
Beaulon	3	Beaulon	3
Chevagnes	6	Chevagnes	6
Boucé	3	Boucé	3
Le Montet (tranche 2)	7	Le Montet (tranche 2)	7
St léger sur Vouzance	3	St Léger sur Vouzance	3
La Chapelle aux Chasses	4	Moulins Meunier	13
Avermes	8		
Moulins Madeleine	10 (PLS)		
Châtel de Neuve	4		
Bressolles	5		
Gannay sur Loire	3		
Yzeure – beau crucifix	18		
12 opérations au total	74 logements	6 opérations au total	35 logements

3.2.2 Opérations financées en 2006 :

Opérations financées en 2006	Nombre de lgts en 2006	Opérations financées en 2005	Nombre de lgts en 2005
Avermes	8 (PLUS)	Beaulon	3 (PLUS)
Yzeure Beau Crucifix	18 (PLUS)	Dompierre	17 (PLUS)
Moulins Meunier	13 (PLAI)	Boucé (agrément du 29/10/05)	3 (PLUS)
		Gannay sur Loire (agrément du 09/09/05)	3 (PLUS)
		St Léger sur Vouzance (agrément du 09/09/05)	3 (PLUS)
3 opérations au total	39 logements	5 opérations au total	29 logements

Le financement de ces opérations est différent suivant les secteurs d'intervention :

En effet, en zone rurale, l'achat du terrain est subventionné à 100%. Dans l'agglomération de Moulins, le principe est celui des 3 tiers (1/3 commune, 1/3 Moulins Communauté 1/3 restant à charge de Moulins Habitat). Dans la Communauté de communes de Dompierre le principe est 1/3 Communauté de communes et 2/3 Commune.

OPERATIONS	Subventions	Prêts divers	Fonds propres	Total
Gannay sur Loire	11 %	74 %	15 %	100%
Dompierre	17 %	75 %	8 %	100%
Beaulon	14 %	81 %	5 %	100%
St Léger sur Vouzance	9 %	76 %	15 %	100%
Boucé	6 %	91 %	3 %	100%

A noter la part grandissante des fonds propres nécessaires au financement du fait de l'augmentation du coût des travaux, et de la diminution des subventions partiellement compensées par les dotations 1%.

3.2.3 Opérations mises en chantier en 2006

Opérations lancées en 2006	Nombre de lgts en 2006	Opérations lancées en 2005	Nombre de lgts en 2005
Le Montet	7 (PLUS)	Gannay sur Loire	3 (PLUS)
CHRS	13 (PLAI)	Neuilly le Réal	6 (PLUS)
Salle d'activités FPA		La Chapelle aux Chasses	4 (PLUS)
St Léger sur Vouzance	3 (PLUS)	Vaumas	2 (PLUS)
Boucé	3 (PLUS)	Châtillon	3 (PLUS)
Monétay sur Loire	3 (PLUS)	Diou	10 (PLUS)
		Gennetines	13 (PLUS)
6 opérations au total	29 logements	7 opérations au total	41 logements

3.2.4 Opérations livrées en 2006

Opérations livrées en 2006	Nombre de lgts en 2006	Opérations livrées en 2005	Nombre de lgts en 2005
Diou	10	Vaumas	2
La Chapelle aux chasses	4	Neuilly le Réal	6
Gannay sur Loire	3	Le Montet	6
Chatillon	3	Rue Jean Marie Neuville	14
Monetay sur Loire	3		
Gennetines	13		
6 opérations au total	36 logements	4 opérations au total	28 logements

- La Chapelle aux chasses (4 logements) – Livraison le 28/10/2006

		Loyer mensuel	Loyer mensuel garage
T4 N°1	PLUS	358.52 €	30.00 €
T4 N°2	PLUS	358.52 €	30.00 €
T4 N°3	PLUS	358.52 €	30.00 €
T4 N°4	PLUS	358.52 €	30.00 €

- Diou (10 logements) – Livraison le 28/07/2006

		Loyer mensuel	Loyer mensuel garage
T4 N°1	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°2	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°3	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°4	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°5	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°6	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°7	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°8	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°9	PLUS	376.51 €	30.00 €
T4 N°10	PLUS	376.51 €	30.00 €

- Gannay sur Loire (3 logements) – Livraison le 21/09/2006

		Loyer mensuel	Loyer mensuel garage
T4 N°10	PLUS	421.28 €	30.00 €
T4 N°12	PLUS	421.28 €	30.00 €
T4 N°14	PLUS	421.28 €	30.00 €

- Chatillon (3 logements) – Livraison le 02/06/2006

		Loyer mensuel	Loyer mensuel garage
T4 N°18 A	PLUS	341.53 €	30.00 €
T4 N°18 B	PLUS	341.53 €	30.00 €
T4 N°18 C	PLUS	341.53 €	30.00 €

- Gennetines (13 logements) – Livraison le 02/08 et 29/09/2006

		Loyer mensuel	Loyer mensuel garage
T4 N°1	PLAI	377.91 €	30.00 €
T4 N°3	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°5	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°7	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°9	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°11	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°13	PLAI	377.91 €	30.00 €
T4 N°2	PLAI	377.91 €	30.00 €
T4 N°4	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°6	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°8	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°10	PLUS	377.91 €	30.00 €
T4 N°12	PLUS	377.91 €	30.00 €

- Monétay sur Loire (3 logements) – Livraison le 29/09/2006

		Loyer mensuel	Loyer mensuel garage
T4 N°3	PLUS	364.83 €	30.00 €
T4 N°5	PLUS	364.83 €	30.00 €
T4 N°7	PLUS	364.83 €	30.00 €

3.3 Acquisitions foncières hors PRU

- ✓ 05/01/2006 Vente par la Commune de Monétay/Loire
- ✓ 06/01/2006 Vente par les Consorts CORDA (Pavillon à Avermes)
- ✓ 4/01/2006 Vente par la Commune de St Léger sur Vouzance
- ✓ 04/02/2006 Vente par la Commune de Boucé
- ✓ 13/03/2006 Vente par la Commune de Chevagnes
- ✓ 15/06/2006 Vente par la Commune de Gennetines (29 lots)
- ✓ 15/06/2006 Vente par la Commune de Gennetines (13 logements sociaux)
- ✓ 10/10/2006 Vente par Mr Mme BUXERON (35 Impasse Chemel à Moulins)
- ✓ 22/11/2006 Vente par la Commune de Gannay Sur Loire

4 L'AMENAGEMENT (HORS PROJET DE RENOVATION URBAINE)

4.1 Quelques éléments financiers 2006

Les dépenses et recettes 2006 de l'activité Aménagement se répartissent comme suit :

(en € TTC)	L'Etoile	La Madeleine	Les Petits Vernats	Gennetines Tr 0	Gennetines Tr 1 2 3	Auroüer	Villeneuve	TOTAL
Acquisitions	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux VRD.	141 628	172 831	43 540	196 638	612 500	1 954	242	1 169 333
Cessions (vente des lots + Cession EP)	42 000	108 932	0	75 530	131 968	0	0	358 430
Honoraires MH	7 687	11 544	1 562	7 055	24 295	54	7	52 204

Il est à noter que l'année 2006 est marquée par :

- un niveau de travaux stable
- des ventes à niveau équivalent (la fin de la commercialisation de la Madeleine étant compensée par le début de celle de Gennetines 1 2 3)

Les perspectives pour l'année 2007 :

- Finaliser la commercialisation du lotissement à Gennetines (Tr 1, 2 et 3)
- Lancement des travaux d'aménagement de l'opération du Tacot de la Murière.

4.2 Activités 2006

4.2.1 Zone de l'Etoile – Zone Saint Odilon :

La Concession d'aménagement a été prorogée de deux ans, jusqu'au 31/12/2007, tout comme la ligne de trésorerie.

Il reste trois parcelles à commercialiser :

- la parcelle « ex-Bauciné » - façade RN7 face Buffalo
- une parcelle à Saint Odilon (à côté de l'APAMP)
- la parcelle pré-réservée Clinique Saint Odilon, qui a récemment présenté un projet d'aménagement actuellement en discussion au sein de Moulins Communauté.

Une parcelle de Saint Odilon a été commercialisée aux ambulances Mérot.

Les travaux d'aménagement du boulevard de Nomazy et de la rue du Commandant Morin sont terminés, sachant qu'une étude complémentaire sera menée concernant l'amélioration du stationnement.

4.2.2 Lotissement de la Madeleine :

Tous les lots de la tranche 1 et 2 sont vendus. Seuls 1 lot de la tranche 3 n'est pas vendu, mais le sera en 2007.

La concession d'aménagement a été prorogée de deux ans, jusqu'au 31/12/2007, tout comme la ligne de trésorerie.

Les travaux de réalisation des voiries définitives et des espaces verts se réaliseront début 2007. La réalisation des entrées du lotissement ainsi qu'une partie des voiries de la tranche 1 est prévue, en suivant.

4.2.3 Zone des Petits-Vernats

La concession d'aménagement a été prorogée de deux ans, jusqu'au 31/12/2008, tout comme la ligne de trésorerie. En même temps, le pourcentage de cession des équipements publics a été augmenté et passe de 75% à 85% du montant des travaux, constatation faite de l'augmentation de surfaces des lots vendus ou à vendre à compenser avec les aménagements d'espaces publics.

Suite à la prise en compte d'un nouveau plan d'aménagement de la Zone, plus économe, le montant des travaux a été revu à la baisse.

Commercialisation :

- Les études préalables du groupe SOLGEC-EIFFAGE se poursuivent et il est prévu l'acquisition des parcelles ZB17-18 au nord, afin d'agrandir l'espace à aménager.
- La construction de l'usine MEWA est pratiquement terminée, avec une inauguration prévue pour mars 2007.
- Les voiries définitives de la tranche II seront réalisées ultérieurement

4.2.4 Lotissement de Gennetines

Tranche 0 : 13 pavillons locatifs Moulins Habitat

Les travaux de la tranche 0 qui concerne l'aménagement des 13 pavillons sociaux Moulins Habitat se sont terminés en 2006 et la clôture de la convention interviendra en 2007.

Tranches 1, 2 et 3 : 29 lots en accession à la propriété

Les travaux de viabilisation des tranches 1 et 2 ont commencé en janvier 2006 et se sont terminés en juin 2006. Ceux de la tranche 3 ont commencé et se sont terminés en novembre 2006, pour la partie structurante travaux avec réfections provisoires, hors espaces verts.

La commercialisation des lots de la tranche 1 et 2 a commencé en milieu d'année 2006. Celle des lots de la tranche 3 commencera en 2007, dès obtention du certificat administratif autorisant les ventes.

4.2.5 Le Tacot de la Murière

L'acquisition de divers fonciers – quartier La Madeleine – permet d'envisager une opération dont les études ont commencé en 2006, en 2 tranches. La tranche 1 comprend un programme de logements locatifs (environ 10 lots) et la tranche 2 comprend un programme d'accession à la propriété (environ 15 lots).

Cette opération est financièrement portée par Moulins Habitat, mais début 2007, va être étudié la possibilité de concrétiser une opération d'aménagement en collaboration avec la Ville de Moulins.

Le début des travaux de viabilisation est prévu pour septembre 2007.

4.2.6 Villeneuve

La concession d'aménagement va être soldée en 2007 avec une cession d'équipements publics prévue pour janvier 2007.

4.2.7 Auroüer

La concession d'aménagement sera soldée en 2007 avec une cession d'équipements publics prévue pour la fin du premier trimestre 2007.

5 ACCESSION A LA PROPRIETE DES LOCATAIRES

En 2006, 2 pavillons ont été vendus : 1 à Nomazy Village et 1 au clos des Bernardines et ce conformément aux accords pris avec les candidats à l'achat avant la modification de politique de vente de Moulins Habitat.

OPERATION	PRIX DE VENTE	VALEUR NETTE COMPTABLE
Nomazy Village n°35	71 419.19 €	51 419.19 €
Clos des Bernardines n°8	49 343.89 €	19 126.89 €
TOTAL	120 763.08 €	70 546.08 €

Le solde global de ces différentes ventes est positif de 50 217.00 €.

6 ENTRETIEN ET MAINTENANCE (ET AUTRES ACTIVITES DE LA DIRECTION DU DEVELOPPEMENT)

6.1 Marchés de chauffage

Nouveaux contrats d'exploitation au 1^{er} Janvier 2006:

- **Chartreux : Société ISS Energie** pour une durée de 10 ans et d'un montant de 1 691 247.57 € TTC

Ce montant inclut les prestations P1 (fourniture de l'énergie), P2 (maintenance préventive), P3 (garantie totale), ainsi que les travaux de mise en conformité de la chaufferie et des équipements de chaudière (pour un montant de 64 580 € TTC).

Après une prise en charge des installations quelque peu chaotique (passation entre ancien et nouveau titulaire), l'année de chauffe s'est très bien passée et le fonctionnement du contrat est satisfaisant.

- **Durantats : Société Cofathec** pour une durée de 10 ans et d'un montant de 462 667.87 € TTC

Ce montant inclut les prestations P1 (fourniture de l'énergie), P2 (maintenance préventive), P3 (garantie totale), ainsi que les travaux de mise en conformité de la chaufferie et des équipements de chaudière (pour un montant de 13 366 € TTC).

Le fonctionnement du contrat est très satisfaisant depuis la prise en charge des installations.

Récapitulatif des contrats d'exploitation en cours :

Groupe	Exploitant	Evolution 2006/2005
Moulins Sud (Champins, Thonier, FJT, Nomazy, Champmilan)	DALKIA	Nouveau titulaire depuis 01/07/2005
Plessis	ELYO	
Gateaux	DALKIA	
Chartreux	ISS ENERGIE	Nouveau titulaire depuis 01/01/2006
Durantats	COFATHEC	Nouveau titulaire depuis 01/01/2006
Bernage	DALKIA	
Moulins siège	DALKIA	
JJ Rousseau	ELYO	

Moulins Sud : La saison de chauffe s'est bien passée malgré des difficultés pour Dalkia à obtenir les 19°C contractuels dans certains appartements de Nomazy ou l'isolation des bâtiments est insuffisante, et la vétusté de certaines tuyauteries ne favorise pas un bon échange de chaleur dans les radiateurs.

Bernage, Plessis, Jean-Jacques Rousseau, Gâteaux : le fonctionnement de ces contrats est très satisfaisant.

Programme de travaux 2006 réalisé sur le chauffage:

- Remplacement des régulations de chaufferie et sous-stations vétustes sur la résidence des Chartreux, mise en place d'une télésurveillance ad hoc permettant à l'exploitant de surveiller et intervenir à distance par liaison téléphonique.
- Réparation de 2 fuites importantes sur le réseau primaire enterré du chauffage des Chartreux. A noter le vieillissement de ce réseau dont il faudra prévoir la rénovation.
- Mise en conformité de la chaufferie des Durantats
- Remplacement des d'un échangeur à plaque sous-station n°2 au Plessis
- Chauffage équilibrage des vannes de pieds de colonne sur l'ensemble de Nomazy par l'entreprise Dalkia, (suite et fin du programme engagé en 2004).

6.2 Chaudières gaz individuelles

L'entretien des chaudières gaz individuelles est confié depuis plusieurs années à 3 prestataires (Depan'gaz, Savelys, Cham). Nous avons travaillé fin 2006 au renouvellement des contrats. A l'issue de la consultation, un seul prestataire a été retenu pour l'ensemble du patrimoine (443 chaudières en 2006). Un marché a été conclu pour 3 ans à compter du 1/01/07 avec la société DEPAN'GAZ.

6.3 Equipements techniques

- ✓ Création de 4 ascenseurs à Champmilan (B1, G, J, K) : finalisation des marchés de travaux après des difficultés de démarrage de la société Otis, et des maîtres d'œuvre. Début des travaux à l'automne 2006 amenant la mise en service du premier ascenseur le 8/01/07 au bâtiment G.
- ✓ Suite à une succession de pannes, le serveur informatique du réseau web-tv a été remplacé. Celui-ci est placé sous infogérance de notre partenaire CS, qui peut intervenir à distance en cas de dysfonctionnement.
- ✓ Un diagnostic a été effectué par la société OTIS actuellement en charge de la maintenance de nos 80 ascenseurs. Nous allons lancer un programme de réhabilitation du parc ascenseurs, intégrant les travaux nécessaires à obtenir la conformité des appareils aux exigences de la nouvelle loi SAE (Sécurité des ascenseurs existants). La consultation pour le choix d'un maître d'œuvre aura lieu au deuxième trimestre 2007.

6.4 Entretien du bâti

- Terrasses

Un programme de nettoyage des terrasses a été commencé cette année sur quelques résidences. Il comprend arrachage de toute végétation, ratissage du gravillon, évacuation des gravats et vérification de l'étanchéité. Il se poursuivra en 2007.

Quelques étanchéités de terrasses ont été refaites partiellement sur Nomazy, Thonier, Chartreux. Environ 60 interventions ont été nécessaires pour des réparations de fuites sur des toitures terrasses.

6.5 Entretien des systèmes de ventilation – Tout patrimoine

Les nouveaux contrats de chauffage incluent l'entretien des VMC. C'est le cas des résidences Moulins Sud, Durantats, Chartreux, Gâteaux, Jean-Jacques Rousseau.

Un programme de travaux de mise en conformité et d'entretien sera mis en place pour les années à venir sur les autres résidences car actuellement aucun entretien préventif n'est effectué, et des problèmes existent, notamment sur le Plessis.

6.6 Aires de jeux

L'entreprise Sécuritéjeux a été mandaté par Moulins habitat afin de dresser un diagnostic technique sur l'ensemble de nos résidences

Le remplacement de pièces défectueuses a été effectué en 2006 par les ateliers de Moulins Habitat sur une partie des jeux et se poursuit jusqu'à atteindre la conformité totale.

6.7 Chantiers d'insertion

Moulins Habitat a confié pour la sixième année consécutive 1 marché d'insertion à la régie de quartier Moulins Sud.

- Public : 9 contrats avenir, 3 CAE (contrats accompagnement emploi), 20 jeunes en parcours de prévention (durée 40h). Les publics concernés sont issus de Moulins Sud (50%), Centre ville et Chartreux
 - Objectif principal :
 - mobilisation vers l'emploi et pré qualification pour les contrats avenir et CAE
 - Prévention et découverte du monde du travail pour les jeunes
 - Formations assurées : Hygiène et sécurité, Remise à niveau
 - Période : Avril à Décembre 2006
 - Durée : 8 mois
- a) Chantier peinture des parties communes
- Lieux : Chartreux (locaux en sous-sol), Gâteaux (portes de garages et locaux en sous-sol), Mariniers (peinture du parking souterrain), Centre ville (carrelage de locaux poubelles)
- b) Chantier réfection d'appartements
- Lieux : toutes résidences Moulins Habitat
 - Quantité : 23 appartements

6.8 Entretien des foyers

- Réalisation des travaux de mise en conformité du foyer des alouettes à Avermes
- Petits travaux de mise en conformité au foyer Sainte-Thérèse, à Moulins

- Travaux d'amélioration du réseau d'eau chaude sanitaire au foyer d'étudiants l'étoile, cours de Bercy, à Moulins

6.9 Gros entretien du patrimoine

Un effort particulier a été fait en 2006 sur l'amélioration de la sécurité et des conditions de travail - multiplié par 4 par rapport à 2005 et sur les travaux - clos couvert - montant doublé par rapport à 2005.

Au titre des travaux courants (615-2), le montant cumulé des travaux réalisés par la maîtrise d'ouvrage s'est élevé à 346 K€.

Au total les dépenses d'entretien courant se sont donc élevées à 1.172 M € et ont donc été maîtrisées. En effet, il est à noter que le plan d'entretien global du patrimoine permet de prioriser les interventions et que les projets de réhabilitation des logements inclus dans le projet de rénovation urbaine prendront le relais des interventions au coup par coup.

6.10 Autres activités

- Réalisation du dossier technique amiante réglementaire sur les parties communes de l'ensemble du patrimoine.
- Suivi de l'implantation d'antennes de l'opérateur téléphonique Orange sur 4 de nos bâtiments.
- Vérification et entretien annuel des moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, désenfumages, RIA)
- Réfection provisoire de la façade du centre commercial du Plessis (Boulangerie)

7 PROJET DE RENOVATION URBAINE DE MOULINS SUD ET YZEURE - LE PLESSIS

7.1 Données administratives et financières

7.1.1 Aspects contractuels

7.1.1.1 Avenant à la convention

Depuis 2005, et la signature de la convention publique d'aménagement Moulins objectif sud entre Moulins Habitat et Moulins communauté, il s'avère nécessaire de revoir la convention ANRU et contractualiser un avenant n°1 qui permettra à Moulins Habitat de percevoir les subventions ANRU liées aux opérations d'aménagement et d'ingénierie, en lieu et place du maître d'ouvrage initial, Moulins communauté.

De plus, cet avenant acte la possibilité qui est donnée à Moulins communauté et à l'ANRU de contracter plus simplement dans l'avenir des avenants simplifiés avec les seuls maîtres d'ouvrage concernés.

En outre il met en place également la protection des intérêts de la Foncière Logement (dépollution éventuellement des sites cédés à la charge du cédant) et une fongibilité des droits à subvention ANRU.

7.1.1.2 Autres conventions

Des discussions et négociations sont en cours en vue d'établir des conventions de subventions bipartites entre Moulins Habitat et ses partenaires, en particulier, la ville de Moulins, la caisse des dépôts et Moulins communauté

7.1.2 Aspects financiers

CATEGORIE	MAITRISE D'OUVRAGE	OPERATIONS	D.A.S. OBTENUS	COMMENTAIRES
1	Moulins Habitat	-Démolition Champins Thonier (PCAF)	2 963 397 € 1/12/2005	
		-Démolition Nomazy E (PCAF)	233 321 € 1/12/2005	
		-Démolition Le Plessis (PCAF)	359 747 € 1/12/2005	
		-Démolition Champmilan (PCAF)	2 218 756 € 1/12/2005	

		-Frais de relogement Champins thonier	287 211.21 € 06/07/2006	
		-Frais de relogement Nomazy	16 856.75 € 29/06/2006	
		-Frais de relogement Le Plessis	76 250.23 € 29/06/2006	
		-Frais de relogement champmilan	186 950.22 € 29/06/2006	
2		Création de logts sociaux -37 av de la Libération-15 logts Individuels	291 349.67 € 13/12/2004	
3				
5		Réhabilitations -ascenseurs de Nomay	40 058.35 € 19/11/2004	
		-555 logts Champmilan	542 514.50 € 13/12/2007	
		Réhabilitation à l'intérieur des logements -Champins	9 146.32 € 21/02/2006	
		-Thonier	6 079.70 € 21/02/2006	
		-Le Plessis	9 353.90 € 22/02/2006	
		-Nomazy	11 249.99 € 21/02/2006	
6				
7				
8	Moulins Habitat par C.P.A	Voiries internes - Coularays	16 315.50 16/12/05	Opération annulée suite à changement du programme. Report sur

				voiries Champins
9				
12	Moulins Habitat par C.P.A.	Pilotage stratégique	178 943.35 21/02/06	
	Moulins Habitat par C.P.A.	Conduite opérationnelle	194 470.48 21/02/06	
	Moulins Habitat par C.P.A.	Concertation - communication	53 626.00 13/02/05	
		TOTAL DAS obtenues	7 695 597.17	

De nombreux dossiers ont été déposés et sont en cours d'instruction, à des stades plus ou moins avancés au 31 décembre 2006.

7.2 Mission assurée par la direction en charge des Relations Locataires : le relogement

Au cours de l'année, l'activité de relogement, s'est poursuivie jusqu'en juin, date à laquelle le seuil de 50% de relogements dans le patrimoine existant a été atteint. L'activité a alors été suspendue dans l'attente de proposer les constructions neuves, afin de répondre à l'obligation fixée par l'ANRU, d'effectuer la moitié des relogements dans du patrimoine neuf ou ayant moins de 5 ans. En dépit de nos explications, cette mesure suscite de l'incompréhension chez quelques locataires qui, ayant repéré un logement conforme à leur souhait dans le patrimoine existant, ne peuvent se le voir proposé du fait de cette contrainte, dont le respect conditionne l'obtention des financements pour les nouvelles constructions.

D'un point de vue statistique, la situation des relogements s'établit selon le tableau ci-dessous. Au 31 décembre, en données cumulées, 171 logements étaient vacants, dont 97 libérés au cours de l'année 2006. Le coût lié au relogement des familles représente un montant cumulé depuis le début de 406.130,55 euros qui se décomposent de la manière suivante :

Travaux de réfection des logements :	295.244,83€
	Soit une moyenne de 1726€/logement
Déménagement :	95.548,67 €
Frais divers (EDF, téléphone etc...) :	15.337,05€

Synthèse relogements

Résidences	Logements à démolir	2005				2006				Total 2005 + 2006			
		vacants au 31/12/05	Accords M-H	Accords OPDHLM	Relogements extérieurs	vacants au 31/12/06	Accords M-H	Accords OPDHLM	Relogements extérieurs	vacants cumulés au 31/12/06	Accords M-H	Accords OPDHLM	Relogements extérieurs
Champins	166	51	34	3	14	33	22	0	11	84	56	3	25
Champmilan	109	40	24	3	13	17	13	0	4	57	37	3	17
Nomazy	12	6	5	0	1	2	1	0	1	8	6	0	2
Plessis	44	13	11	0	2	9	5	0	4	22	16	0	6
Total	331	110	74	6	30	61	41	0	20	171	115	6	50

La Maison Objectif Sud (M.O.S.) a reçu un peu plus de 300 visites. La majorité des venues concernait des locataires qui souhaitaient obtenir des compléments d'information sur les conditions de relogement. Les autres visites étaient motivées par des demandes d'informations ou présentations concernant le Projet urbain. La MOS était ouverte les lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9H00 à 12H00 et mercredi de 15H00 à 18H00 jusqu'en octobre ; depuis novembre, les ouvertures ont été limitées au mardi matin, du fait d'une très forte diminution du nombre de visites.

7.3 Communication – Concertation

7.3.1 Projet urbain

7.3.1.1 Moulins sud – le retour vers la population

L'esquisse du Projet Urbain du quartier Moulins sud après diagnostic établi à partir du schéma d'aménagement conçu par l'architecte Cristina Conrad a été soumis à la validation du comité de pilotage de la concertation le 26 juin prochain.

Une exposition a eu lieu à la Maison Objectif Sud – Moulins sud, durant tout l'été. Elle a été inaugurée le 27 juin 2006.

Des séances d'explications ont été organisées par petits groupes d'une vingtaine de personnes par Moulins Habitat.

L'Avant Projet Définitif a été rendu par le maître d'œuvre en août 2006. De septembre 2006 à décembre 2006, l'ensemble des concessionnaires, associations, partenaires du projet ont été consultés afin de récolter leurs demandes et recommandations.

Un retour sera fait vers le maître d'œuvre en début d'année 2007 pour faire évoluer les projets quartiers par quartiers.

7.3.1.2 Le Plessis et le quartier des Ozières.

Les études préalables à la demande de déclaration d'utilité publique – quartier des Ozières sont terminées et le dossier de Déclaration d'Utilité Publique a été déposé en novembre 2006 à la Préfecture.

Le retour vers la population s'organisera en parallèle, sur le projet d'aménagement des espaces extérieurs du quartier du Plessis et sur la présentation de l'aménagement pressenti du futur quartier des Ozières (ainsi que sur les projets de construction de logements sociaux aux Ozières) courant du 1^{er} semestre 2007.

De septembre 2006 à décembre 2006, l'ensemble des concessionnaires, associations, partenaires du projet ont été consultés afin de récolter leurs demandes et recommandations.

7.4 Le P.R.U. et l'insertion par l'économie

Conformément à l'engagement pris par les partenaires ayant signé la convention ANRU le 1^{er} avril 2005, a été signé une déclinaison locale de la Charte Nationale d'Insertion qui, s'inspire du dossier présenté en 2004, par Moulins Communauté et ses partenaires aux diverses instances décisionnaires de l'ANRU.

Cette charte locale reprend les engagements suivants :

- une réelle démarche partenariale avec un diagnostic emploi
- des objectifs chiffrés sur l'emploi et l'insertion sociale développant :
 - un véritable engagement social et économique
 - une réflexion des acteurs
 - un lien fort entre le secteur économique, le secteur social insertion à travers une cellule opérationnelle et l'équipe locale du service public pour l'emploi.

Les objectifs sont les suivants :

- La construction de parcours d'insertion cohérents, progressifs et personnalisés
- La prise en compte de la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences des entreprises.

La charte locale d'application a **2 objectifs d'insertion** :

* un minimum égal à 5% du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financé par l'ANRU, réservées aux habitants des ZUS. A titre indicatif, le nombre d'heures estimées pour l'ensemble des travaux est de 1 000 000, soit 50 000 heures minimum dévolues à l'insertion sur l'ensemble du programme (environ 10 000 heures par an)

* un objectif d'insertion au minimum égale à 10% des embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et de la gestion des équipements faisant l'objet d'aides de l'ANRU. A titre indicatif, au 1^{er} juin 2006, environ 80 emplois en contrats aidés (CAE ou CA) sont recrutés ou prévus par les différents signataires de la convention ANRU, dont 9 sont, dorénavant, affectés aux secteurs concernés par le PRU.

Les engagements sont :

- chaque maître d'ouvrage signataire participe activement à la mise en œuvre de l'application locale de la charte
- il promeut l'utilisation des outils adéquats de la commande publique (article 14 et 53 du nouveau code des marchés publics)
- l'équipe locale du service public de l'emploi et la cellule opérationnel met en place un système de suivis des publics performants.

- Au 31 décembre 2006, Moulins Habitat a mis en œuvre ce dispositif sur deux marchés :
- marché de réhabilitation Champmilan – 555 logements
 - marché de déménagements des locataires concernés par la démolition.

6.4.1 Marché de réhabilitation CHAMPMILAN

Réhabilitation des 555 logements de la résidence Champmilan. Une clause dans les marchés de travaux imposait aux entreprises un minimum de 5 % d'heures d'insertion par rapport au volume total des heures travaillées sur le chantier. Le tableau suivant reprend le décompte des heures pour chacune des entreprises retenues :

	Heures d'insertion au 31/12/2006	Total heures d'insertion signé dans le marché	Heures d'insertion restant à réaliser avant fin chantier
SPIE	5 573	6 000	427 heures
OXXO - POTIER	1 134	2 000	866 heures
MONIER Plomberie	1 882.50	3 100	R 1 217.50 heures
MONIER AUTOMELEC sous-traitant (VMC)	0	650	650 heures
NICAISE	482	850	369 heures

Au 31 décembre, 35 % des heures effectuées sur le chantier le sont en insertion.

7.4.2 Marché de déménagements

Il s'agit d'un marché attribué à l'entreprise DEMECO de Bourges.

Synthèse des résultats obtenus.

Statistiques au 31 décembre 2006

- Début de l'expérience : 21/11/05
- Nombre d'heures totales = 3957.25 H
- Pourcentage constaté : 29.40%
- Pourcentage prévisionnel (engagement initial de l'entreprise) : 10%
- 52% des heures concernent des embauches faites par l'intermédiaire de l'ANPE
- 48% des heures concernent des embauches faites par l'intermédiaire d'une entreprise de travail temporaire d'insertion, l'ADEF

7.5 Maîtrise d'Ouvrage Moulins Habitat – Bailleur social

7.5.1 Acquisitions foncières

- ✓ 17/01/2006 Vente par Mme LESCONNEC (80 et 80 bis Rue de Decize à Moulins)
- ✓ 27/02/2006 Vente par les Consorts ROBIN (17 Rue Thonier à Moulins)

- ✓ 07/03/2006 Vente par les Consorts PERROT-ROCHER ((88 Rue Ampère à Yzeure)
- ✓ 14/04/2006 Vente par la SCI TERTIAIRE (24 Bd Ledru Rollin à Moulins)
- ✓ 27/10/2006 Vente par Mr TOBET(6 Rue Denis Papin à Yzeure)
- ✓ 08/11/2006 Vente par Mr DELORME (7 Rue des Minimés à Moulins)
- ✓ 30/11/2006 Vente par les Consorts RAYMOND (30 Cours de Bercy et 13 Av.Gal de Gaulle Moulins)
- ✓ 29/12/2006 Vente par SCI TERTIAIRE (19 Rue Achille Roche à Moulins)

7.5.2 Etudes préalables

Opérations de démolition

- ✓ Diagnostic amiante avant démolition confié à l'entreprise SOCOTEC le 21 mars 2006 et remis le 14 juin 2006.
- ✓ Audit déchets réalisé par CEBTP Démolition, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre au mois d'août 2006 et remis le 04 septembre 2006.

Réhabilitation des 1962 logements (Moulins-Sud et Yzeure-Le Plessis)

- ✓ Diagnostic thermique confié aux bureaux d'études ACFI (mandataire) et AES (cotraitant) le 21 mars 2006 et remis le 16 octobre 2006.
- ✓ Programmation pluriannuelle de travaux avec état des lieux et diagnostic initial confié au bureau d'études BRACE Ingénierie le 21 mars 2006 et remis le 16 octobre 2006

Opération solaire du Plessis

- ✓ Etude de faisabilité confié aux bureaux d'études LACLAUTRE (mandataire) et AUVERFLUID (cotraitant) le 8 mai 2006 et remis le 11 novembre 2006.

7.5.3 Avancement des opérations

7.5.3.1 Démolitions

Equipe de maîtrise d'œuvre : CEBTP Démolition (mandataire désigné le 21 mars 2006) associé à ARCA3 (avenant n°1 du 20 juillet 2006)

Permis de démolir :

- ✓ PD 03 190 0600009 – Les Champins bât C. – obtenu le 21 décembre 2006 ;
- ✓ PD 03 190 0600010 – Les Champins bât E, D et J – obtenu le 21 décembre 2006 ;
- ✓ PD 03 190 0600011 – Champmilan bât E – obtenu le 21 décembre 2006 ;
- ✓ PD 03 190 0600012 – Champmilan bât D – obtenu le 21 décembre 2006 ;
- ✓ PD 03 190 0600013 – Champmilan bât I – obtenu le 21 décembre 2006 ;
- ✓ PD 03 190 0600014 – Champmilan bât M – obtenu le 21 décembre 2006 ;
- ✓ PD 03 190 0600015 – Champmilan bât N – obtenu le 21 décembre 2006 ;
- ✓ PD 03 190 0600016 – Nomazy bât E – obtenu le 21 décembre 2006 ;

- ✓ PD 03 321 06 P7011 – Le Plessis bât E – obtenu le 25 janvier 2007 ;
- ✓ PD 03 321 06 P7012 – Le Plessis bât J – obtenu le 25 janvier 2007.

7.5.3.2 Construction de logements sociaux

7.5.3.2.1 Constructions neuves

Tableau de reconstitution de l'offre

Désignation des opérations	Avancement	Individuel	collectif	Nombre	Début travaux	Livraison
Programme Thonier Est (S. Pichon)	TRVX		X	26	03/2007	01/2008
Programme Thonier Ouest (C. Conrad)	DCE	X		31	06/2007	02/2008
Moulins – 29 rue des Magnots	APD	X		3	03/2007	09/2007
Moulins - rue des coularays	AO	X		8	04/2007	01/2008
Moulins - rue Antoine d'Auvergne	PRO	X		1	05/2007	09/2007
Moulins - 37 av de la Libération	TRVX	X		15	02/2007	01/2008
Moulins - 54 rue Gaspard Roux	PRO	X		1	04/2007	09/2007
Moulins - 3 rue F. et M - Mercier	AO	X		3	04/2007	10/2007
Moulins - impasse de la Murière	ESQ	X		14	04/2008	04/2009
Moulins - 103 rue de Bourgogne	APD		X	2	05/2007	09/2007
Moulins - rue des Garceaux	APD	X		14	05/2007	04/2008
Moulins - rue des Minimes	APD		X	3	02/2007	06/2007
Moulins - rue Achille Roche	APD		X	3	04/2007	07/2007
Moulins – cours de Bercy	MOE		X	16	10/2007	09/2008
Moulins - 14 rue de la gare de débord	DIAG	X		1	07/2007	10/2007
Moulins - 49 bis rue de Decize	DCE	X		1	06/2007	10/2007
Moulins - 82 rue Denis Papin	APD	X		1	06/2007	10/2007
Moulins - Ecole des rives d'Allier	AFON		X	5	09/2007	01/2008
Moulins - 17 rue Thonier	DCE	X		1	04/2007	07/2007
Moulins - 53 route de Montilly	APD	X		9	05/2007	01/2008
Moulins - 55 rue de decize	APD	X		4	06/2007	01/2008
Moulins - Ancienne école 180 rue de Decize	DCE	X		2	04/2007	09/2007
Moulins - rue Danton	TRVX	X		15	02/2007	02/2008
Moulins - Les Champins		X		15	01/2009	01/2010
Moulins – rue du Lycée			X	3	04/2007	09/2007
Moulins Rives d'Allier	Faisa.		X	13	2008	2009
Yzeure - rue du beau crucifix	MOE	X		13	12/2007	01/2009
Yzeure – 88 rue Ampère	APD	X		1	06/2007	01/2008
Yzeure – 6 rue Denis Papin	MOE		X	3	09/2007	01/2008
Yzeure - Les Ozières	AFON	X	X	44	03/2009	05/2010
TOTAL				271		

AFON : Attente de libération du foncier
MOE : Désignation du maître d'œuvre en cours
DIAG : Diagnostic du bâti
APS : Avant projet sommaire
APD : Avant projet définitif
PRO : Projet définitif
DCE : Dossier de consultation des entreprises
AO : Appel d'offres
TRVX : Travaux
Faisa : Faisabilité

Construction de 15 maisons de ville 37 avenue de la Libération

Maîtrise d'œuvre : Monsieur Hubert REIGNEAUD
Marchés de travaux attribués : CAO des 7/08/06 et 18/12/06
Lot 1 : Gros-œuvre – Terrassement : Chaumette-Dupleix
Lot 2 : Charpente bois : Rossignol
Lot 3 : Couverture – Zinguerie : Suchet
Lot 4 : Menuiserie PVC et bois : Potier
Lot 5 : Plâtrerie – Peinture – Isolation : Nicaise
Lot 6 : Carrelage – Faïence : Carreaux 3000
Lot 7 : Sols souples : Guelpa
Lot 8 : Plomberie sanitaire – Chauffage – VMC : Roche
Lot 9 : Electricité – Courants faibles : Carrier
Début des travaux prévu en mars 2007 et l'achèvement en janvier 2008

Construction de 26 logements collectifs Ilot Thonier à Moulins

Maître d'œuvre : Monsieur Stéphane PICHON
Permis de construire déposé en juillet
Etat d'avancement : phase DCE. Opération prévue avec un chauffage géothermique et la production d'ECS solaire. L'appel d'offres est prévu pour le mois de février 2007

Construction de 31 maisons individuelles Ilot Thonier à Moulins

Maître d'œuvre : Madame Cristina CONRAD
Permis de construire déposé en juillet
Etat d'avancement : phase APD. Opération prévue en construction à ossature bois, avec chauffage géothermique et production d'ECS solaire. Lancement de l'appel d'offres ouvert prévu en mars 2007

Construction de 8 maisons de ville 5 rue des Coularays à Moulins

Maître d'œuvre : SCPA LERNER – MENIS – NOAILHAT
Permis de construire obtenu le 22 mars 2006
Etat d'avancement : phase DCE. Lancement de l'appel d'offres ouvert au mois de décembre. Chauffage géothermique et ECS solaire.

Construction de 3 maisons individuelles 3 rue Marie et François Mercier à Moulins

Maître d'œuvre : Madame Nicole RAYMOND – KNEIPER

Permis de construire obtenu le 6 novembre 2006

Etat d'avancement : DCE. Lancement de la procédure de marchés négociés en octobre 2006

Construction de 3 maisons de ville 29 rue des Magnots à Moulins

Maître d'œuvre : Monsieur Olivier ROUYER

Permis de construire déposé en décembre. Phase APD. Lancement de la procédure de marchés négociés prévue en mars 2007

Phase APD. Lancement de la procédure de marchés négociés prévue en mars 2007

Construction de 15 maisons de ville rue Danton à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : SCPA PERRIN RECOULES – Monsieur Bruno RECOULES
- ✓ Marchés de travaux attribués (CAO du 30 octobre 2006) :
 - Lot VRD 1 : ETP 2000 ;
 - Lot VRD 2 (déclaré infructueux et relancé en procédure adaptée) : CEME ;
 - Lot 0 – fondations spéciales : SONDEFOR ;
 - Lot 1 – gros œuvre-maçonnerie : SABCF ;
 - Lot 2 – charpente : SARL LABEYRIE Louis ;
 - Lot 3 – couverture-zinguerie : Entreprise GIBBE ;
 - Lot 4 – menuiseries : EURL POTIER MENUISERIE ;
 - Lot 5 – plâtrerie-peinture-isolation : Entreprise NICAISE Thierry ;
 - Lot 6 – carrelage-faïence : CARREAUX 3000 ;
 - Lot 7 – sols souples : MOQUETTE DECOR ;
 - Lot 8 – serrurerie : SARL AUBIGNAT ;
 - Lot 9 – plomberie sanitaire-chauffage : SAS ROCHE ;
 - Lot 10 – électricité : Entreprise CARRIER ;
 - Lot 11 – espaces verts (déclaré sans suite et relancé en procédure adaptée) : EURL COGNARD MULTISERVICES ;
 - Lot 12 – clôtures (déclaré sans suite et relancé en procédure adaptée) : EURL COGNARD MULTISERVICES
- ✓ Début des travaux prévus pour le 05 mars 2007

Construction de 5 logements collectifs au 88, rue Ampère à Yzeure

- ✓ Maîtrise d'œuvre : SCPA PERRIN RECOULES – Monsieur Bruno RECOULES
- ✓ Permis de démolir PD 03 321 06 P7015 obtenu le 14 décembre 2006 ;
- ✓ Permis de construire PC 03 321 06 P1095 délivré le 29 janvier 2007
- ✓ Etat d'avancement : phase projet et dossier de consultation des entreprises

Construction de 9 maisons de villes au 53, route de Montilly à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : ARCA3 – Monsieur Jacques BRUDIN
- ✓ Permis de construire déposé le 12 décembre 2006 et toujours en cours d'instruction
- ✓ Etat d'avancement : phase APD

Construction de 4 logements collectifs au 55, rue de Decize à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Madame Nicole RAYMOND KNEIPER
- ✓ Etat d'avancement : phase APS

Construction de 16 logements collectifs au 30, Cours de Bercy à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : consultation lancée en novembre, réception des candidatures le 22 décembre 2006 pour une désignation le 16 mars 2007.

Construction de 9 logements individuels au 75, rue des Garceaux à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : SCPA PERRIN RECOULES – Monsieur Bruno RECOULES
- ✓ Permis de démolir PD 03 190 0600020 obtenu le 22 décembre 2006
- ✓ Permis de construire PC 03 190 0600048 en cours d'instruction
- ✓ Etat d'avancement : préparation de la phase projet et dossier de consultation des entreprises.

Construction de 31 logements individuels rue du Beau Crucifix à Yzeure (13 logements dans le cadre du PRU et 18 dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale)

- ✓ Négociation terrain en vue de l'acquisition en courant avril 2007.

7.5.3.2.2 Acquisitions améliorations

Acquisition-amélioration d'un logement individuel au 49 bis, rue de Decize à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Monsieur Stéphane PICHON
- ✓ Déclaration de travaux DT 03 190 0600223 obtenue le 21 décembre 2006
- ✓ Etat d'avancement : lancement appel d'offres travaux

Acquisition-amélioration 180, rue de Decize à Moulins : création de deux logements semi-collectifs

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Monsieur Stéphane PICHON
- ✓ Permis de construire PC 03 190 0600050 déposé le 29 novembre 2006 et en cours d'instruction
- ✓ Etat d'avancement : phase projet et dossier de consultation des entreprises

Acquisition-amélioration d'un logement individuel au 82, rue Denis Papin à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Madame Angélique THOMAS CHALOT
- ✓ Etat d'avancement : phase APD en cours de validation
- ✓ Déclaration de travaux à déposer

Acquisition-amélioration d'un logement individuel au 17, rue Thonier à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : SCPA PERRIN RECOULES – Monsieur Bruno RECOULES
- ✓ Projet et dossier de consultation des entreprises en cours de validation
- ✓ Déclaration de travaux à déposer

Acquisition-amélioration de 5 logements individuels au 75, rue des Garçons à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : SCPA PERRIN RECOULES – Monsieur Bruno RECOULES
- ✓ Permis de démolir PD 03 190 0600020 obtenu le 22 décembre 2006
- ✓ Permis de construire PC 03 190 0600048 en cours d'instruction
- ✓ Etat d'avancement : préparation de la phase projet et dossier de consultation des entreprises.

Acquisition-amélioration de deux logements collectifs au 9 et 11, rue des Minimes à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Monsieur Stéphane PICHON
- ✓ Permis de construire à déposer
- ✓ Etat d'avancement : phase projet

Acquisition-amélioration d'un logement individuel au 14, rue de la Gare de Débord à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Madame Angélique THOMAS CHALOT
- ✓ Etat d'avancement : phase ESQ

Acquisition-amélioration de trois logements collectifs au 19, rue Achille Roche à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Madame Angélique THOMAS CHALOT
- ✓ Etat d'avancement : phase PRO
- ✓ Permis de Construire à déposer

Acquisition-amélioration de deux logements collectifs au 103, rue de Bourgogne à Moulins

- ✓ Maîtrise d'œuvre : Nicole RAYMOND KNEIPER
- ✓ Etat d'avancement : abandon de l'opération en phase APD car aucun équilibre de l'opération n'est possible

7.5.3.3 Réhabilitation

Les travaux de réhabilitation des 555 logements de la résidence Champmilan ont démarré au mois d'avril pour une durée de dix huit mois et pour un coût total de 3 407 444,78 € HT. Les entreprises retenues pour ces travaux sont :

- pour les travaux d'électricité, AMEC SPIE

- pour la plomberie sanitaire : MONIER GENIE CLIM
- pour les menuiseries extérieures : OXXO pour la fabrication et son sous-traitant POTIER pour la pose
- pour les travaux de finition : Thierry NICAISE
- pour l'installation des VMC : MONIER GENIE CLIM et son sous-traitant AUTOMELEC

7.5.3.4 Amélioration de la qualité de service

Un programme de création de 4 nouveaux ascenseurs a été lancé en 2004 dans les bâtiments B1, G, J et K de la résidence Champmilan. Les marchés de travaux ont été conclus en 2006 et les travaux ont commencé en septembre. La mise en service des ascenseurs des bâtiments G, J et K a eu lieu en janvier 2007, celle du B1 est prévue en mai 2007. Le coût total de l'opération est de 473 184 euros.

7.6 L'aménagement et le projet urbain

L'avant projet détaillé de l'ensemble des Quartiers Moulins sud a été validé et il convient maintenant de travailler, quartier par quartier.

Planning prévisionnel au 31 décembre 2006

QUARTIER	COMMENTAIRES
THONIER I Viabilité des trois parcelles à construire	Arrêté de lotir déposé le 8 décembre 2006 Travaux de dévoiement, canalisation de chauffage urbain réalisés en novembre et assainissement réalisés fin décembre 2006. Travaux structurants prévus 1 ^{er} trimestre 2007. * cession des parcelles à construire en 2007
THONIER II Ecole et allée des Platanes	Projet pour mars 2007. Travaux en 2007
CHAMPMILAN I Mail Nomazy, place du Florilège	Projet pour octobre 2007. Travaux : avril 2007 – mars 2009
CHAMPMILAN II Nomazy – périmètre lié à la démolition	Projet pour février 2008 Travaux : septembre 2008 – avril 2009 – novembre 2009 – décembre 2009
CHAMPINS Place du marché	Avant projet pour décembre 2007-02-20 Projet septembre 2008 Travaux : mars – décembre 2009
CHAMPINS (quartier est)	Projet pour janvier 2008 Travaux : septembre 2008 – décembre 2008 – juillet 2009 – décembre 2009
PLESSIS I – Périmètre hors démolition	Projet pour avril 2008 Travaux : novembre 2008 – avril 2009

PLESSIS II – Périmètre lié à la démolition	Projet pour mai 2009 Travaux : mai 2010 – décembre 2010
OZIERES	Maîtrise foncière : novembre 2007-02-20 Projet : mai 2008 Travaux : octobre 2008 février 2009 – novembre 2009 – février 2010

7.7 Autres projets divers inclus dans le projet de rénovation urbaine

Suite aux diverses incertitudes liées à la volatilité des règles de fonctionnement de l'ANRU, et des modifications nécessaires du règlement financiers de l'agence, les dossiers liés à l'ingénierie, aux programmes exceptionnels (WEB TV) seront déposés en 2007.

8 PROJETS INNOVANTS

Ces projets s'intègrent dans l'orientation le Développement Durable dans tous ses aspects (technologiques, méthodologiques, sociologiques, économiques) au sein du projet global MOULINS OBJECTIF SUD.

Ils ont été déposés pour la plupart dans le cadre d'une réflexion commune à des groupes de travail européen issu du mouvement du logement social, afin de promouvoir les actions menées, les faire financer en direct ou mettre en place des possibilités de financement complémentaire avec des partenaires autres que l'A.N.R.U (Ademe, Feder 2007 → 2013)

8.1 PROJET PUCA

Moulins Habitat a été retenu par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture du Ministère de l'Emploi, de la Cohésion Sociale et du Logement), dans le cadre de son appel à concours « Villa urbaine durable seconde session » qui a pour ambition de promouvoir un habitat intermédiaire en milieu urbain dont les qualités d'usage sont celles du logement individuel et se décline en regard de la densité, de la mixité et de la qualité environnementale.

Le projet présenté par Moulins Habitat était le suivant :

- Restructuration du quartier des Champins

8.2 FACTOR 4 (programme SAVE 2005) signé en décembre 2005

Bureaux d'études et bailleurs sociaux italiens, français, allemands, danois et roumains.

Budget du projet : 675 200 €

Subvention européenne globale : 337 600 €

Subvention Moulins Habitat : 11 800 €

Durée : 3 ans (janvier 2006 – octobre 2008)

Thème général : comment orienter les réhabilitations de bâtiments de logements sociaux qui ne seront pas démolis à horizon 30 – 50 ans, dans le respect de l'engagement du protocole de KYOTO : diminuer par 4, l'émission de gaz à effet de serre à 50 ans.

● Objectifs associés :

- Réhabiliter dans un souci de Durabilité
- Intégrer les économies de charges locatives dans la réflexion globale d'un développement durable
- Amener cette réflexion au sein des grands projets de rénovation urbaine actuellement promus par tous les gouvernements européens

Pour Moulins Habitat

- Un financement assurant le partage et les échanges avec un groupe de partenaire issus de logement social en Europe, sur le thème de la réhabilitation de bâtiment et de Développement Durable
- Avoir à disposition gratuitement au sein de l'exploitation du projet des études de diagnostic technique (thermiques en particulier) dans une orientation technique, mais aussi durable avec la mise en place d'un logiciel d'aide à la décision – choix conception.
- Mise en application par les partenaires sur les sites pilotes issus du quartier Moulins sud des résultats du groupe de travail
- Etayer par ces résultats les demandes de subvention ultérieure (Ademe, Feder, EDF) ainsi que les futurs avenants de fongibilité entre catégories de la convention A.N.R.U (saturation des subventions par type d'investissement)
- Mettre en valeur les actions de Moulins Habitat en matière de développement durable (« certificat d'autorisation de polluer » - vendus à EDF, par exemple).

8.3 SAVE ATWORKS4homes (programme SAVE 2006) signé en décembre 2006

Ce projet a été monté par le même groupement de partenaires issus du logement social que les deux projets précédents Atwork4homes et Trustedatwork4homes.

Membres du consortium, bailleurs sociaux, allemands, anglais, irlandais et français.

Bureaux d'études et union professionnelles HLM – européen, allemands, polonais.

Budget du projet : 2 459 150 €

Subvention européenne globale : 1 229 575 €

Subvention Moulins Habitat : 147 473 €

Durée : 3 ans (janvier 2007 – octobre 2009)

Thème général :

Mettre en place différentes actions (méthodes, projets techniques ou autres) en vue de réduire de façon significative la consommation dans le logement social. Une réflexion plus appuyée sera orienté vers l'analyse comportementale des utilisateurs.

Ces méthodes seront basées sur l'utilisation des nouvelles technologies, initiée dans les deux précédents projets.

Pour Moulins Habitat

- Un financement conséquent qui permet à Moulins Habitat de financer un vrai projet d'entreprise sur la recherche d'économie de charges locatives au profit des usagers (150 000 € sur 300 000 €, essentiellement financé en interne)

→ Un projet transversal qui fait travailler en symbiose les trois directions de Moulins Habitat (Développement, Locative et Informatique)

→ Une évolution positive de l'utilisation du web-tv « en direct » ou par portail, au profit d'actions comportementales des locataires.

→ La construction d'un vrai partenariat avec EDF qui participera à la conception de l'outil d'évaluation et du portail

9 GESTION SOCIALE ET IMMOBILIERE

9.1 La demande de logement

942 demandes de logements ont été enregistrées au cours de l'année 2006 soit une baisse de près de 30% par rapport à 2005. La moyenne mensuelle correspondante ressort à 78.

Ces demandes se répartissent en 731 demandes extérieures (moins 156, soit une baisse de 17%) et 211 demandes de mutation. La baisse sur les demandes externes est peut-être liée à « l'effet PRU » : les demandeurs auraient freiné leur sollicitation du fait de notre priorité pour assurer le relogement des locataires concernés par les démolitions ? La diminution du nombre des mutations (moins 244) est due en grande partie à un retour à la normale après l'année 2005 au cours de laquelle ont été constitués les dossiers pour les locataires devant déménager dans le cadre du PRU, du fait de la démolition prévue de leur immeuble.

Les 731 demandes externes se répartissent également en 575 demandes de logement en collectif et 156 en individuel ; pour les 211 mutations, la répartition est de 148 « collectif », pour 63 « individuel ». La part de l'individuel dans les souhaits reste à un niveau élevé, alors que les demandes tant externes qu'internes pour du collectif ont fortement chuté, avec respectivement – 22% et – 58%.

Au 31 décembre 2006 il restait 736 demandes insatisfaites dont, 454 demandes déposées avant le 1er novembre 2005 (délai supérieur à 14 mois) comprenant 156 demandes extérieures et 298 demandes de mutations (+ 88% pour ces dernières, conséquence de l'attente de relogement).

Dans le même temps, 708 (+ 6%) annulations de demandes ont été enregistrées au cours de l'année, dont 491 pour non-renouvellement (c'est à dire que le demandeur n'a pas donné suite au courrier le sollicitant pour renouveler sa demande) et 217 suite à annulation par le demandeur. Ces chiffres semblent révéler une instabilité très forte des demandeurs, en termes de précarités personnelle, familiale, sociale, professionnelle...

Sur les dix dernières années la situation était la suivante (en nombre de nouveaux dossiers constitués).

Année	Cumul sur l'année	Moyenne mensuelle
1996	708	59
1997	954	80
1998	1077	90
1999	1023	85
2000	1183	98
2001	1159	96
2002	1176	98
2003	1232	103
2004	1214	101
2005	1342	112
2006	942	78

Baisse de 30% du nombre de dossiers. Cette baisse spectaculaire doit cependant être mise en regard des dossiers PRU constitués l'année précédente (plus de 300). Si cette baisse devait se confirmer, elle ne pourra qu'accroître les risques de vacance chronique liée à l'absence de demandeurs potentiels et déjà constatée sur certains types de logements (Studio, Type 1bis, Type 4).

9.2 Taux de rotation

498 départs (contre 457 en 2005) ont été enregistrés en 2006. Là encore des chiffres stables puisqu'ils représentent 13,2% du patrimoine contre 12,2% en 2005, soit une hausse de 1 point.

Sur ces 498 départs, 154 mouvements concernent des mutations (115 en 2005).

%	SORTIE 2005	SORTIE 2006	MUTATION 2005	MUTATION 2006	ROTATION 2005	ROTATION 2006
Le Plessis	9,1	11.8	1,7	5.9	10,8	17.7
Champmilan	11,7	9.4	5,2	4.5	16,9	13.9
Nomazy	12,2	9.9	1,7	2.5	13,9	12.4
Chartreux	7	9.2	2	4.5	9	13.7
Ilôt Thonier	7	14	2,1	3	9,1	17
Centre ville	8,7	10.1	2,1	1.8	10,8	11.9
Champins	7,3	7.8	8,3	8.3	15,6	16.1
JJR/4 Sept	12,6	7.7	3	0	15,6	7.7
Gâteaux	6,3	6.3	1	1	7,3	7.3
Durantats	6	8.1	1	3	7	11.1
Pavillons	7,2	8	1	0.4	8,2	8.4
TOTAL	9.3	9.5	2.9	3.7	12.2	13.2

Au total une stabilité sur le taux global de rotation.

Il faut cependant noter une forte progression des mutations sur Plessis, où de nombreux locataires concernés par le PRU ont déménagé.

La variation la plus notable est par ailleurs constatée sur Ilôt Thonier qui voit son taux de départs vers l'extérieur doubler, lié à une part importante de personnes âgées qui ont quitté leur logement.

Un autre écart important est constaté sur une petite résidence (JJR/4 sept), car la variation à la hausse ou à la baisse de quelques logements y a un impact fort. En 2005 l'écart sur les départs vers l'extérieur avait progressé de plus de 9 points alors que cette année il diminue de 5

Comme l'année précédente, sans l'impact du PRU, le taux de rotation aurait chuté en cette année 2006, par rapport à 2004, année de référence hors incidences PRU.

9.3 Les attributions

2513 dossiers ont été soumis à la commission d'attribution (2365 en 2005) qui s'est réunie 11 fois.

1085 demandeurs de logements ont été pressentis pour louer 432 logements.

En moyenne, le même appartement a donc été proposé à 2,51 demandeurs. Pour mémoire, cette moyenne était de 2,20 en 2005 et de 2,81 en 2004. Un rapport relativement stable et un résultat toujours meilleur que celui constaté en 2004. Dans le même temps, la Commission a prononcé 5 accords avec accompagnement social lié au logement, 4 orientations vers le FJT, 1 orientation vers les accords collectifs, 21 dossiers à revoir, 1 refus de glissement de bail et 1 accord, et 30 refus d'attribution, dont 10 pour dette,

Le délai moyen d'attribution est toujours de 7 mois, sachant qu'il est très court pour un logement dans nos quartiers (3 mois), et de 24 mois pour un logement en centre ville ou un pavillon selon le type de logement et sa localisation.

9.4 La vacance

Les chiffres ci-après sont exprimés hors incidence PRU : les logements vacants pour démolition et la perte financière induite par ces immobilisations volontaires ne sont pas pris en compte ici.

Au cours des dix dernières années, les moyennes mensuelles ci-dessous ont été relevées :

Année	Nombre de logements	% du patrimoine
1995	5.6	0.16 %
1996	8.5	0.24 %
1997	28	0.80 %
1998	47	1,34 %
1999	54	1,54 %
2000	63	1,73 %
2001	51	1,40 %
2002	53	1,45 %
2003	45	1.23 %
2004	57.8	1.56%
2005	49	1.31%
2006	63	1.67 %

La moyenne mensuelle, telle qu'exprimée ci-dessus, est de 56 logements vacants pour le 1^{er} semestre, contre 70 pour le second. Cette évolution constatée chaque année d'un semestre sur l'autre atteint un niveau comparable à celui de l'année 2000. Cette hausse est à mettre en regard du nombre de départ qui a progressé d'environ 10% en 2006. Outre la remise en état systématique des éléments d'équipements, à la rotation, nous avons également réalisé la réfection totale ou partielle d'environ 122 logements, ce qui représente une immobilisation technique moyenne de 10 logements/mois, pour une période de un mois à un mois et demi chacun.

La perte induite par l'ensemble des logements vacants au cours de l'année 2006 (hors PRU et vacance volontaire) est de 217 K€ (194 K€ en 2005). Bien que 174 logements soient vacants (PRU), nous constatons 63 autres logements vacants dans les quartiers non

concernés par la démolition, chiffre en constante évolution depuis 2003. La nécessité d'agir sur l'attractivité de nos quartiers s'accélère.

9.5 Action sociale, animation et vie sociale des quartiers

A compter du 1^{er} janvier la Direction en charge des relations avec les locataires a accueilli deux composantes de notre activité, jusqu'alors intégrées au sein du service social et contentieux, aujourd'hui recentré sur le recouvrement des loyers et la prévention de l'impayé. Prolongement naturel de notre action de gestion locative, ces fonctions sont l'action sociale et l'animation. Notre assistante sociale assure l'accompagnement et le suivi de familles demandeurs de logement, l'action préventive ou curative auprès de locataires dont les problématiques sociales sont avérées ou révélées, le travail en réseau avec l'ensemble des partenaires institutionnels. Quant à l'animation sociale sur les quartiers et plus particulièrement sur Moulins-Sud, celle-ci se fait en collaboration avec les partenaires institutionnels, les associations, pour la mise en place de projet socio-éducatifs et d'animation, elle permet le fonctionnement et l'animation de la salle « multimédia » située au Florilège, la maintenance et le déploiement informatique pour les locataires connectés au réseau Web-tv.

9.5.1 L'action sociale

Compte tenu du rattachement hiérarchique, à compter du 1^{er} janvier 2006, du poste de Conseillère Sociale à la DRL, il est rappelé d'une part son rôle et ses missions au sein de Moulins Habitat puis d'autre part le suivi d'activité quantitatif annoté ou commenté d'éléments d'analyse.

Rôles et missions au sein de Moulins-Habitat

La fiche de poste de la Conseillère fait ressortir 6 grands « pôles » d'activité :

- L'entretien d'évaluation sociale,
- La supervision des mesures d'ASLL avec les différents prestataires,
- L'accueil d'élèves stagiaires AS,
- La fonction d'Assistante Sociale du personnel,
- Le suivi des familles locataires,
- Son propre secrétariat.

9.5.2 L'entretien d'évaluation sociale

Il a pour objectifs de :

- Fournir un espace et un temps d'écoute, spécialisé, individualisé,
- Cerner les handicaps, fragilités et degrés d'autonomie des familles,
- S'assurer des causes réelles de la demande de déménagement,
- Mettre en lien les familles avec les partenaires spécialisés,
- Clarifier le budget actuel et à venir,
- Aider à la formulation ou re-formulation du projet logement.

9.5.3 Présentation à la CAL des dossiers des demandeurs rencontrés

La synthèse de chaque situation présentée doit :

- Indiquer les caractéristiques du logement occupé, les motivations réelles du demandeur, ses revenus et sa situation familiale,
- Evaluer les risques locatifs à l'accès,
- Dresser le type et la localisation d'un logement adapté,
- Proposer les conditions d'accueil spécifiques, nécessaires à l'insertion durable du demandeur dans le logement :
 - Moyens d'accompagnement social (ASLL)
 - Moyens d'accompagnements budgétaires (AEB, mesure de protection type tutelle)
 - Aides financières (FSL, Loca-Pass...)
 - Garantie de loyer (FSL, Logil, garantie d'un tiers)

En fonction des situations, il pourra également être demandé une décision d'ajournement suspensif ou de refus motivé d'attribution.

9.5.4 Activité 2006 – suivi social :

- 261 entretiens avec les familles à la recherche d'un logement et présentant des critères de fragilité sociale, familiale ou financière
- 14 synthèses formalisées avec les différents travailleurs sociaux ou partenaires intervenant auprès des familles (CHRS, CMS, organismes tutélares, etc.)

Si 309 « dossiers » avaient été orientés vers l'AS, 57 personnes ne se sont pas présentées à l'entretien d'évaluation sociale.

- 27 synthèses et suivi partenarial des familles logées dans le parc de Moulins Habitat avec une mesure d'A.S.L.L. ou sous Bail Glissant

Les familles prises en charge étant dans des situations de paupérisation souvent anciennes, il est à noter un allongement de la durée de prise en charge des mesures par les prestataires.

- Pré étude mensuelle avec la responsable de la préparation de l'ODJ de la CAL (Commission d'Attribution des Logements) des dossiers des demandeurs
- Participation mensuelle à la CAL pour présentation des dossiers

L'Office connaît bien la structure de son offre et le fonctionnement des groupes, les facteurs de fragilité de notre patrimoine et le potentiel d'accueil (ou d'intégration des différents quartiers). Capitalisées par les différents acteurs de la DRL, ces informations sont exploitées lors des affectations de logement proposées à la commission d'attribution afin de tenter d'obtenir un équilibre d'occupation sociale et maîtriser le peuplement. Cependant la définition de critères de peuplement pour chacun des groupes reste un objectif à atteindre, pour pouvoir présenter une situation objective à la CAL, afin de juger l'adéquation des candidats proposés à l'objectif à atteindre.

- 8 enquêtes FSL pour l'accès (Accord de Principe ou Logement trouvé)

Cette orientation est faite en fonction de la situation de la famille puisque le FSL n'intervient qu'en dernier recours, après que les autres dispositifs susceptibles d'intervenir aient été sollicités.

- 2 Participations à la Cellule Relogement Moulins Habitat dans le cadre du PRU
- 3 Interventions auprès de familles locataires suite à signalement des chefs de secteur et nécessitant un relais auprès des travailleurs sociaux

Ce sont des situations qui ne trouvent souvent leur résolution qu'au bout de plusieurs mois.

Par ailleurs, l'action sociale de Moulins Habitat s'est traduite par :

- Représentations et participations aux Commissions Territoriales du FSL
- Participations aux réunions des Accords Collectifs
- Participations aux Comités de Suivi de la Régie de Quartier Moulins-Sud
- Participations aux Réunions des Acteurs Sociaux (Moulins-Sud et Chartreux-Centre Ville)
- Travail sur réflexion d'évolution des différents Dispositifs Départementaux ou sur des Conventions : 11 demi-journées

► **Accueil et formation de 2 stagiaires**

- Tous deux étudiants AS 3^{ème} année de l'Institut de Formation Sanitaire et Sociale d'Auvergne (IFSSA Moulins), liaisons avec les formateurs Ecole, supervision des stagiaires, évaluation de leur progression, etc. Ils ont respectivement été accueillis d'octobre 2005 à Janvier 2006 et d'octobre 2006 à février 2007, dans le cadre de leur préparation au diplôme d'état d'Assistant de Service Social.
- Echanges informels quasi journaliers avec la Chargée de l'ASLL sur la pratique professionnelle et aide mutuelle à la distanciation.

► **Assistance sociale du Personnel**

- 11 entretiens ont été menés.

9.5.5 L'animation

9.5.5.1 L'Animation socio-culturelle

Participation à divers projets socio-culturels à l'initiative des acteurs sociaux ou associatifs qui interviennent sur le quartier : Viltais, la Ligue de l'Enseignement, l'ADSEA, La Communauté d'Agglomération de Moulins, Travailleurs sociaux des quartiers, Régie de quartier, Netojeun, Gravité 0, Cultures du cœur, etc...

✓ **Actions contre les discriminations**

Depuis 2 ans, avec la Ligue de l'Enseignement, il a été organisé au cours du mois de mars un atelier d'écriture dans le cadre des semaines d'éducation contre le racisme : « Et si on s' la jouait fraternel ? !! ».

Au cours de cet atelier, une dizaine de jeunes ont rédigé des poèmes à partir de cartes postales, expédiées à des personnes tirées au sort dans l'annuaire. Cette année, 12 courts métrages contre le racisme ont également été diffusés suivis d'un débat mené par le directeur de la Ligue de l'Enseignement de l'Allier.

De plus, un livret reprenant l'ensemble des 26 poèmes (rédigés en 2005 et 2006 par des jeunes du quartier âgés de 12 à 19 ans), illustré par les cartes postales qui ont servi de support a été édité. Ce livret, accompagné d'une présentation CD power point, a été distribué aux partenaires sociaux afin de faire connaître l'action. Et le Mrap a choisi 2 poèmes pour illustrer leur brochure « T'as vu mon quartier ? » sorti récemment.

✓ **Atelier Webtrotteurs des quartiers**

L'atelier Webtrotteurs des quartiers (associations) permet d'initier les jeunes au journalisme et au reportage multimédia à travers la retouche d'image, de son, l'écriture d'articles, et la mise en page web. C'est une autre façon d'appréhender le multimédia, autrement que par le tchat ou les jeux. C'est aussi l'occasion pour le groupe de bouger, sortir du quartier, participer à des manifestations ou couvrir des événements qui les concernent ou les interpellent.

Samedi 13 mai 2006, dans le cadre de l'atelier Webtrotteurs des quartiers, 6 jeunes filles ont pu rencontrer et interviewer Tonton David. Cette interview a été retransmise en différée sur Radio Bocage. Les jeunes sont ensuite venus travailler à la salle sur la retouche des photos prises lors de l'interview et du concert, sur la retouche de son, et l'écriture d'un article.

Samedi 25 Novembre 2006, grâce à Gravité 0, la Ligue de l'Enseignement et la Ville de Moulins, 18 jeunes ont pu assister au concert du groupe de rap R-Ethyck des Champins et de l'artiste Disiz La Peste (lieu : MJC de Montluçon). 6 d'entre eux ont pu rencontrer et interviewer Disiz la Peste (interview préparée en amont à la salle) et tous ont obtenu des autographes.

✓ **Accompagnement de projet de jeunes**

Grâce à la Ligue de l'Enseignement, nous avons aidé les jeunes à créer la 2^{ème} junior association du quartier : Netojeun', dont l'objectif est d'offrir aux jeunes de 15 ans et plus un accès Internet à la salle multimédia, en complément des créneaux horaires proposés par

Moulins-Habitat. Leur activité a démarré le 1er novembre, avec la mise à disposition de la salle multimédia et de l'ensemble de ses équipements.

Il est rappelé qu'une 1^{ère} junior association, Gravité 0, a été créée en 2004 suite aux ateliers Hip Hop mis en place au Florilège.

Le principe d'une junior association est de sensibiliser les jeunes au monde associatif en les accompagnant tout au long de la mise en place de leur projet. Au cœur de l'action et des décisions, les jeunes rédigent le règlement de leur association ainsi que les statuts, organisent leurs réunions, participent à diverses rencontres départementales, à diverses démarches (ouverture d'un compte bancaire, demande de subvention, ...). C'est une démarche citoyenne et responsable dont le jeune est acteur et pas simplement consommateur et qui confère au groupe un minimum d'autonomie.

✓ **Actions diverses**

□ Lundi 30 octobre 2006, grâce à l'ADSEA ,organisation d'une sortie football à Lyon avec un groupe de 5 adolescents de Champmilan : entraînement des joueurs, match, rencontre avec les entraîneurs, autographes...etc.

□ Vendredi 03 novembre grâce à la Ligue de l'Enseignement et Viltais , participation aux rencontres de la jeunesse à Issoire, avec les jeunes de Netojeun', le président de Gravité 0, et un jeune d'une junior extérieure à Moulins (Jumeaux and co). Au programme, installation d'un stand d'information, rencontres, forum, théâtre,...

□ Samedi 18 novembre 2006, participation à un atelier d'initiation au graff aux Champins organisé par Viltais dans le cadre de la « zoreille ». Un des murs du terrain de jeux a servi de support pour la réalisation d'une fresque, à laquelle 6 jeunes des Champins (3 filles et 3 garçons de 13 à 14 ans) ont participé.

✓ **Manège de Noël**

Comme chaque année Moulins Habitat a assuré la logistique pour permettre la mise en place d'un manège place des Hippophaès à l'Ilot Thonier. Le manège s'est installé du 23 décembre 2006 au 07 janvier 2007. 400 tickets ont été distribués gracieusement au bénéfice d'une centaine d'enfants (de 0 à 12 ans).

9.5.5.2 L'accueil à la salle « Multimedia »

✓ **Fonctionnement**

Les horaires proposés permettent une moyenne d'ouverture de 12 heures hebdomadaires. La salle multimédia est équipée de 6 PC, 1 imprimante, 1 scanner, 7 casques multimédia, 8 manettes de jeux, 1 appareil photo numérique, 1 téléviseur, et de nombreux jeux éducatifs ou de divertissement. La mise en place de l'infogérance, ainsi que le remplacement des PC par du matériel récent et reconfiguré permettra une amélioration de l'utilisation par les usagers.

✓ **Fréquentation**

204 utilisateurs sont recensés actuellement dans la base de données.

Ce chiffre ne prend pas en compte les passages d'utilisateurs ponctuels qui, sans rendez-vous, se présentent à la salle multimédia pour divers services : rédaction et impression de cv, consultation d'emails, recherche, inscription administrative, déclaration ASSEDIC, conseils ou renseignements, ...

✓ **Profil des utilisateurs**

La salle multimédia accueille légèrement plus de filles (55%) que de garçons (45%).

69% du public a moins de 15 ans et n'est donc pas concerné par les activités de la junior association 'Netojeun'.

Depuis la rentrée 2006, il est noté une fréquentation en hausse des enfants âgés de moins de 11 ans (soit 10% du public). La prise en charge de cette tranche d'âge demande une attention particulière, les enfants n'étant pas autonomes contrairement aux adolescents.

La tranche des 16– 25 ans représente 24% du public. Quelques jeunes extérieurs au quartier (Les Airelles et Les Gâteaux) viennent avec leur PC portable pour profiter de la connexion gratuite.

7% seulement ont plus de 25 ans. Les adultes possèdent généralement une connexion Internet à domicile via la Web TV, et préfèrent s'équiper d'un ordinateur afin de consulter Internet à leur guise. Certains sont toutefois demandeurs de séances d'initiation informatique et Internet, car beaucoup possèdent un ordinateur mais peu sont autonomes face à une panne, un bug, l'installation d'un logiciel quelconque, la création d'email, l'utilisation d'un antivirus, ou tout simplement la connaissance de leur système d'exploitation.

43% des jeunes habitent Champmilan. Viennent ensuite 24%, extérieurs aux quartiers sud ou résidant aux alentours, mais également des Chartreux, des Gâteaux ou des communes rurales proches de Moulins (il s'agit en général des collégiens d'Emile Guillaumin). Les Champins représentent 20% du public, suivis par Nomazy (10%) et Thonier (3%).

✓ **Activités**

37 % des activités sont tournées vers la communication : création de blogs, d'emails, discussion MSN Messenger...

Les loisirs (jeux, musique, recherches diverses, ...) représentent 35 % environ.

Les recherches scolaires, la rédaction de CV ou les démarches administratives (recherche d'emploi, inscription en FAC, ...) représentent 19 % des activités.

Les 9 % restant concernent les actions menées avec les jeunes telles que l'atelier Webtrotteurs des quartiers, les réunions juniors association.

Les ados, surtout les filles, se tournent plus fréquemment vers les outils de communication et les loisirs. Les enfants pratiquent essentiellement les jeux.

Ados ou enfants, utilisent indifféremment Internet lorsqu'il s'agit d'illustrer un devoir ou d'effectuer une recherche scolaire.

Les adultes de passage effectuent des recherches d'emplois, des rédactions ou impressions de CV, des démarches administratives, ... Certains accompagnent leurs enfants de moins de 11 ans et les assistent dans leurs recherches, jeux, ...

Moulins Habitat est à la disposition des usagers afin de répondre à leurs difficultés, les accompagner ou les initier (création de mail, transfert de photos, recherches scolaires, aide aux devoirs, bugs de certains PC, ...).

Au -delà de l'informatique, la s@lle est un lieu de rencontres qui permet de tisser du lien social, avec les jeunes, et quelquefois les parents, les habitants du quartier. Beaucoup de jeunes viennent discuter et échanger, voire proposer des projets. Certains de ces projets peuvent être réalisés dans le cadre des activités de la salle comme les interviews menées pendant l'atelier Webtrotteurs, les autres se réalisent grâce aux partenaires.

✓ **Animation multimédia**

Le 1er rallye sur le thème de la sécurité sur le Net s'est déroulé du 03 octobre au 03 novembre.

Ouvert à tous les locataires à partir de 8 ans (quartiers et pavillons), l'objectif était de permettre à chacun de s'initier aux bases de la sécurité sur Internet (antivirus, pare-feu, ...)

Au total, 25 personnes ont participé : 1 enfant, 9 jeunes, et 15 adultes.

La faible participation a été une déception, la remise des lots s'est effectuée au cours d'une petite réception très sympathique.

✓ **LA WEB TV**

Interventions

545 interventions liées à la Web TV : installation, formation, dépannage, vérification, à domicile ou à la salle multimédia, ont été réalisées au cours de l'année.

Sur les 545 interventions, un peu plus d'1/3 représente des configurations PC.

Netbox

Actuellement, environ 280 netbox sont recensées quotidiennement par le serveur. Celles-ci, du fait de leur obsolescence croissante, cèdent progressivement la place aux PC dont les prix ont fortement chuté.

9.6 Les coûts de gestion locative

Le tableau ci-dessous précise les coûts de gestion relatifs à chaque logement de l'office. Le coût de gestion total intègre les provisions et amortissements.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Coût de gestion/lgt	1 801 €	1 748 €	1 895 €	1 841 €	2 004 €	1 830 €	138 €
Coût de gestion/m2sc	16.92 €	16.33 €	17.74 €	17.25 €	18.95 €	17.47 €	157 €
Coût de gestion/m2hab	27.44 €	26.59 €	28.86 €	28.81 €	31.09 €	28.21 €	285 €
Coût de gestion total/lgt	2 796 €	2 836 €	3 004 €	3 013 €	3 258 €	2 739 €	237 €

Le coût de gestion par logement est sensiblement identique à celui de 2005. Il n'est pas uniforme selon les produits (individuels et collectifs) et selon leur localisation (quartier, centre ville ou rural).

10 L'ACTIVITE RECOUVREMENT ET SUIVI DES IMPAYES

Au 1^{er} janvier 2006, création du Service Loyers et Suivi des Impayés avec deux Conseillères en Recouvrement gérant chacune la moitié du patrimoine, et une Assistante plus particulièrement chargée du suivi des locataires partis, sous la responsabilité de Madame RIBEYRE gérant la partie contentieuse.

Pour cette 1^{ère} année de fonctionnement, le Service Loyers et Suivi des Impayés a établi une procédure privilégiant le contact direct avec le locataire, réduisant les délais d'encaissement, évitant ainsi la création de dettes récurrentes.

10.1 Les impayés

<u>Année</u>	<u>Taux de recouvrement locataires en place</u>
2002	98,60 %
2003	98,00 %
2004	97,90 %
2005	97,80 %
2006	98,30 %

Le recouvrement est en nette amélioration avec un taux de 98,3 %, meilleur taux depuis 2002 et ce, malgré un solde de charges élevé imputé en août (ayant nécessité plus de 300 plans d'apurement). Ce qui a induit une baisse de 8 points dans le taux de recouvrement de septembre (90,10 %).

Toutefois, pendant quatre mois, le taux de recouvrement a dépassé les 100 % (mai, juillet, octobre et décembre, avec un point culminant à 102,80 % en octobre).

Résidence	Tx de recouvrement 2005	Tx de recouvrement 2006
Champins	99.3%	99.5 %
JJR/4 Sept	97.6%	97,7 %
Gâteaux	99.6%	99,7 %
Ilot Thonier	99.4%	97,3 %
Centre ville	99.5%	98,6 %
Le Plessis	95.9%	97,8 %
Chartreux	97.6%	98 %
Champmilan	95.6%	96,3 %
Nomazy	98.1%	98,5 %
Durantats-Bernage	99.3%	97,8 %
Pavillons	97.1%	97,6 %

La résidence Champmilan reste la résidence la plus sensible avec un taux de recouvrement le plus bas (96,3 %) bien qu'il soit plus important que 2005.

La résidence Plessis gagne 2 points ; mais celle de l'Îlot Thonier en perd 2, le Centre ville 1 et Durantats Bernage 1,5.

Pour toutes les autres résidences, le taux de recouvrement est en légère augmentation.

Depuis janvier 2006, le nouveau service loyer et suivi des impayés regroupe les activités de recouvrement, de gestion de l'impayé, procédure amiable puis contentieuse.

Le contact avec les locataires est privilégié et les relances sont faites au plus près de la date limite du paiement qui a été ramenée au 10 du mois.

10.2 Gestion amiable de l'impayé de loyer

En cas de difficulté constatée avec une famille une solution amiable est toujours recherchée en préalable :

- ✓ Suivi des familles en situation d'impayés : environ 350 dossiers amiables : dus en grande partie au solde de charges de l'année 2005 (200 en 2005), et 304 dossiers contentieux (300 en 2005)
- ✓ Préparation et présentation des dossiers devant la CDAPL (558 en 2006 pour 591 en 2005), devant le FSL (140 en 2006 pour 185 en 2005)
- ✓ Suivi des dossiers dans le cadre de la procédure de surendettement : 29 nouveaux dossiers en 2006 (pour 40 pour 2005) et 19 dossiers en suivi locataire parti. Le tout représentant 192 démarches administratives (107 en 2005).

En ce qui concerne l'évolution des aides FSL accordées aux locataires de l'office au titre du maintien dans les lieux :

	Dossiers présentés	Dossiers refusés	aides totales versées
2002	133	55	77 920 €
2003	156	55	64 107 €
2004	139	34	51 074 €
2005	112	27	73.912 €
2006	74	18	51.805 €

A noter en 2006 un nombre moins important de dossiers présentés en réunion FSL, mais par contre le montant des aides obtenues est identique à celui de 2004 pour 139 dossiers.

Pour mémoire, MOULINS HABITAT a versé une cotisation bailleur de 22.625 € au FSL pour 2006.

10.3 L'activité contentieuse

Au cours de l'année 2006, 106 commandements de payer (118 en 2005) ont été délivrés par Huissier (43 % pour une dette de 0 à 763 €, 45 % pour une dette de 764 à 1.524 €, et 12 % pour une dette de plus de 1.524 €).

Après cette étape :

- 53 dossiers ont été transmis à l'Avocat (29 en 2005) :
 - 25 résiliations de bail ont été prononcées par le Tribunal (9 en 2005)
 - 4 condamnations au paiement de la dette (suite départ) (2 en 2005)
 - 16 délais de paiement ont été accordés par le Juge (avec résiliation en cas de non-respect) (4 en 2005)
 - 8 désistements (7 en 2005)
- 22 commandements de quitter les lieux ont été délivrés (13 en 2005) :
- 8 tentatives d'expulsion ont été délivrées à (14 en 2005) :
- 8 dépôts de Concours de la Force Publique ont été déposés auprès de Monsieur le Préfet pour (14 en 2005) :
- 4 expulsions ont été réalisées avec concours de la Force Publiques (4 en 2005) :

Pour cette 1^{ère} année de fonctionnement, le Service Loyers et Suivi des Impayés a établi une procédure mieux adaptée, privilégiant le contact direct avec le locataire, réduisant les délais d'encaissement, évitant ainsi la création de dettes récurrentes.

Suite à la circulaire du 13 juillet 2005 dans le cadre de la prévention des expulsions, 5 protocoles d'Accord Bipartite ont été signés entre le bailleur et les locataires dans le cadre du maintien dans les lieux.

10.4 L'action du service social sur les quartiers

MOULINS HABITAT continue sa mission de prestataire pour l'ASLL, la convention FSL ayant été renouvelée.

En 2006, la Conseillère en Economie Sociale et Familiale, a effectué le suivi de 42 familles (36 en 2005) en grandes difficultés sociales.

Mandatée par le FSL, elle assure sa mission aussi bien dans le parc public que le parc privé, que ce soit pour des mesures d'accès au logement ou de maintien dans les lieux.

11 LA COMMUNICATION

11.1 Site Internet de Moulins Habitat

Les différents sites Internet de Moulins Habitat (Moulins Habitat Aménagement) sont en reconstruction et seront à nouveau valides et ouverts au printemps 2007

11.2 La Vie des Quartiers :

En 2006, il y a eu 4 parutions du journal des locataires :

- En mars, le dossier principal du numéro traitait des programmes de travaux et de la réhabilitation de la résidence de Champmilan.
- En juin, un numéro spécial présentait le rôle du Conseil d'Administration de l'Office, avec les photographies de tous ses membres.
- En novembre, à la demande du Conseil de Concertation Locative, un récapitulatif sur les économies d'énergies fut présenté
- En décembre, un double page fut édité pour présenter les diverses manifestations de fin d'année sur nos quartiers

« La Vie des Quartiers », journal à destination des locataires de l'Office est l'outil privilégié de communication ; il est édité à 4200 exemplaires et est également adressé aux différents partenaires de Moulins-Habitat.

Il est distribué par les gardiens sur les résidences, expédié par la Poste aux locataires résidant dans les pavillons et aux partenaires de l'Office.

Les sujets sont alimentés par Moulins Habitat, le Conseil de Concertation Locative, les Associations présentes sur nos quartiers et les partenaires institutionnels.

Pour l'année 2007, un planning prévisionnel a été établi pour définir les dates de parution et les phases d'élaboration du journal.

11.3 Inaugurations et manifestations :

- ✓ Cérémonie des vœux de l'Office : Organisation de la réception à l'Hôtel Kyriad en présence d'environ 100 personnes, le 17 janvier 2006.
- ✓ Trombinoscope : Réalisation d'un organigramme avec photographies du personnel de Moulins Habitat remis lors du Conseil d'Administration du 21 avril 2006.
- ✓ Concours des balcons fleuris de la Ville de Moulins : Notation au mois de juillet 2006, et cérémonie de remise des prix le 9 novembre 2006. Il est à noter une augmentation du nombre de participants dans nos résidences, passant de 38 participants en 2005 à 51 participants en 2006.

- ✓ Concours des balcons fleuris de la Ville d'Yzeure : Notation au mois de juillet 2006, et cérémonie de remise des prix le 22 novembre 2006. Le nombre de participants sur le Plessis est en faible diminution, 14 participants en 2005 pour 11 participants en 2006.
- ✓ Concours des maisons fleuries : Proposition de partenariat à toutes les mairies des communes dans lesquelles Moulins Habitat possède des logements (distribution de lots pour nos locataires inscrits). Sur 20 communes organisant ce type de concours, 12 ont souhaités la participation de Moulins Habitat.
- ✓ Inauguration de l'Ecole de la Croix Rouge Française à Moulins : Réalisation d'une plaquette présentant le côté technique de la réhabilitation. Cette plaquette a été distribuée à toutes les personnes présentes le 28 septembre 2006 à l'inauguration.
- ✓ Sculpture de M. Jacques Belgrand : Organisation de la manifestation célébrant la pose de cette sculpture représentant un marinier dans une niche située au Quartier des Mariniers le 13 octobre 2006.
- ✓ Village de Noël : Installation du village de Noël dans le patio du siège de l'Office au mois de décembre 2006.
- ✓ Cartes de vœux : Commande des cartes de vœux à l'association Laurette Fugain, par le biais d'Alpha Numériq', au mois de décembre 2006.

11.4 Publicité :

- ✓ Insertion dans le Pages Jaunes.
- ✓ Insertion publicitaire dans le guide de la Ville de Moulins.
- ✓ Insertion publicitaire dans la plaquette de la CNL, dans la cadre du 7ème congrès départemental de la CNL.

12 L'EXPLOITATION

12.1 Les recettes de fonctionnement

12.1.1 Produits des activités (15 429 K€)

Au 31 décembre 2006, le solde du compte 70 a été arrêté à 15.429 K€, ce qui constitue une diminution de 1 183 K€ (- 7.1 %) par rapport à l'année précédente. En 2005, la hausse était dû à l'intégration de la vente de terrains lotis pour 1 286 K€ (terrain de Notre Dame). A périmètre égale, la hausse est non significative (moins de 1%)

Les charges récupérées se sont élevées à 4.511K€ contre 4.449 K€.

Le compte loyers des logements conventionnés s'élève à 10.036 K€ contre 10.032 K€ en 2005

Concernant la structure des produits de location le tableau ci-dessous fait apparaître la tendance d'évolution des deux séries de produits de location (loyer et charges récupérées) l'une par rapport à l'autre.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Charges/logt	1 031 €	1 124 €	1 115 €	1 119 €	1 115€	1 195 €	1 194€
Charges/loyers	41,24%	44,30%	43,07%	42,08%	39.93%	41.70%	42.25%

Un document annexe présente par ailleurs une analyse de l'évolution des charges récupérables.

12.1.2 Production stockée (33 K€)

Le compte 71 apparaissait pour la première fois dans les comptes de Moulins Habitat en 2005, il intègre le stock du site Bon Pasteur pour 33 K€.

12.1.3 Subvention d'exploitation (651 K€)

Au chapitre 74 figure le montant de 651 K€ correspondant à la participation de la Ville de Moulins à l'entretien des espaces verts des groupes non situés dans la ZAC des Champins (80 K€) et à diverses subventions à recevoir (267 K€). Parmi ces subventions à recevoir, il y a une subvention de l'ANRU pour les frais de relogement (304 K€) et des subventions Trusted, FIV et SAVE qui correspond à des dépenses engagées.

12.1.4 Reprise sur provisions (326 K€)

Dorénavant, on ne parle plus que de reprise sur provisions pour Gros Entretien (116 K€) correspondant à un plan élaboré sur 3 ans.

Des admissions en non-valeur ont été reprises sur la provision pour créances douteuses à hauteur de 211 K€ contre 206 K€ en 2005.

12.1.5 Produits financiers (146 K€)

Les comptes 763-764 enregistrent les produits financiers comptabilisés (intérêts du Livret A 26 K€ et placement compte à terme 24 K€) pour un montant de 50 K€ contre 72 K€ en 2005.

Le compte 767 enregistre les produits de cessions de valeurs mobilières de placement réalisés en 2006 pour un montant de 81 K€. Cependant il convient de rappeler que ces ventes ont pour objectif d'approvisionner la trésorerie de Moulins Habitat et que par conséquent, elles sont exceptionnelles.

12.1.6 Produits exceptionnels (2 720 K€)

Il est à noter en particulier, au sein de ce chapitre :

- Un produit exceptionnel de l'ANRU pour un montant de 1 485 K€ au titre des pertes d'autofinancement a été comptabilisé. Il correspond à la quote-part de logements libérés au 31 décembre 2006 (171 logements libres) sur les 331 logements à démolir.
- Un poste subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice est de 702 K€ contre 638 K€ en 2005.

12.1.7 Commentaire général sur les produits

Les produits sont passés de 18 330 K€ en 2005 à 16 583 K€ en 2006. En 2005, la hausse était due pour l'essentiel à la vente de terrains lotis (Notre Dame).

12.2 Les charges de fonctionnement

12.2.1 Consommation de l'exercice en provenance de tiers (6 441 K€)

Ce compte est en baisse de 2 314 K€ par rapport à l'année 2005. En 2005, la hausse était due principalement à la comptabilisation de l'achat du terrain du site Notre Dame (1 326 K€) et aux divers travaux et honoraires liés à cette opération (740 K€). Cette année, le compte 606 (achats non stockés de matières et fournitures) 2 944 K€ contre 3 209 K€ en 2005 soit une diminution de 265 K€.

Point particulier sur l'évolution des postes de charges récupérables

CHARGES RECUPERABLES DE 2000 A 2006 EN K€								
N° COMPTE	LIBELLE	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
C/602	Approvisionnements	41						
C/ 606	Achats non stockés de matières et fournitures	2.557	2.630	2.439	2.592	2.607	3.005	2843
C/60611	Electricité	249	247	255	251	280	281	270
C/60612	Eau	633	681	626	667	624	651	653
C/60613	Gaz	118	143	148	150	147	161	183
C/60614	Chauffage	1509	1.507*	1.352	1.448	1.500	1.845	1.676
C/60614	Eau chaude							
C/60616	Combustible logt ateliers							

C/6063	Fournitures d'entretien	43	48	47	61	47	59	54
C/6068	Autres fournitures	5	4	11	15	9	8	7
C/6151	Entretien courant sur biens immobiliers	5.5	2.6	11	4	3	0.6	0.6
C/6152	Gros entretien sur biens immobiliers	43.3	32.9	55	55	46	19.8	18
C/6158	Autres travaux d'entretien	11.1	16.9	14	11	17	22	22
C/621	Personnel extérieur à l'organisme	45.6	57.8	48.3	45.7	54	53	90
C/628 (supprimé en 2005) C/611	Autres charges relatives à l'exploitation	764	742	946	827	857	929	938
Autres 61-62	Autres services extérieurs	34.3	37.5	4	4	4.5	7	8
C/631/633	Impôts taxes et verst ass. Sur rémunérations	48.5	53.5	62.7	66.7	66	67.4	69
C/635/637	Impôts taxes et verst ass. Autres	278	251	284	306	330	337	344
C/641	Salaires et traitements	392	434	407	599	589	607	511
C/645 647-648	Charges sociales	194	223	269	119	197	215	286
	REEQUILIBRAGE LOYERS /CHARGES	-405.2	-405.2	-405.2	-405.2	-405.2	-405.2	-405.2
	TOTAL	3 968.1	4 076	4 134.8	4 224.2	4 365.3	4 857.6	4724.4

*Le montant des charges récupérables du compte 60614 n'est pas conforme à la comptabilité de 2001, pour un montant de 24 K€, suite à un ajustement de la taxe professionnelle parvenu tardivement. La régularisation comptable a été faite sur l'exercice 2002.

Au poste 60614 (Chauffage Moulins Sud) figure une somme de 1676 K€ contre 1845 K€ en 2005. Au 31.12.06, DALKIA a établi un avoir de 285 K€ suite à l'ajustement de la redevance chauffage pour la période du 01.07.05 au 31.12.06.

12.2.2 Impôts et Taxes (1 931 K€)

On constate une hausse du compte 63 de 7.9 % par rapport à 2005. Cette évolution est due à la hausse des Taxes Foncières, les diverses acquisitions en cours 2006 et les sorties de l'exonération de la TFPB (2 rue Grenier, 32 rue du Pont Ginguet et 5 pavillons à Chevagnes).

12.2.3 Charges de Personnel (2 825 K€)

Au chapitre 64 figure la somme de 2825 K€ en 2006 en augmentation par rapport à 2005 (2.656 K€) de 6.3 %, en raison du renforcement marquant de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion locative (relogement, Maison Objectif SUD) pour mener à bien le PRU.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Frais de personnel/loyers	24.60%	25.36%	24.74%	25.86%	25.04%	24.88%	26.46%

12.2.4 Dotation aux amortissements et aux provisions (3 395 K€)

Le compte 681 enregistre une dotation totale de 3.395 K€ par rapport à 2005 (3 399 K€).

12.2.5 Autres charges (108 K€)

Les indemnités versées aux administrateurs figurent dans ce compte 658/Charges diverses de gestion courante pour un montant de 15.8 K€ en 2006 contre 14.2 K€ en 2005.

12.2.6 Charges financières (1 290 K€)

Le poste le plus important de ce chapitre enregistre les intérêts sur emprunts réalisés pour la construction des opérations locatives au compte 661, soit 1 283 K€ à comparer à 1 179 K€ en 2005.

Comme l'indique le tableau ci-dessous on constate une baisse du taux moyen de la dette à partir de 2000.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
intérêts versés ou en cours	3.53%	3.41%	3,76%	3,76%	3,34%	3,15%	3,00%

12.2.7 Charges exceptionnelles (1623 K€ dont ,494 K€, hors dotations aux amortissements)

Ce poste - hors dotations aux amortissements - présente un solde de 494 K € à comparer à 296 K € en 2005.

Il comprend :

- ✓ Les subventions accordées ;
- ✓ Diverses cotisations et notamment les quotes-parts aux associations professionnelles (Union HLM, association des directeurs, etc...),
- ✓ Les sinistres qui sont passés de 104 K€ en 2005 (incendie des Chartreux) à 71 K€ en 2006,
- ✓ La valeur comptable des éléments cédés passant de 69 K€ en 2005 à 317 K€ en 2006.

13 STRUCTURE FINANCIERE

Il importe de connaître le montant des fonds propres qui restera disponible à l'achèvement de l'ensemble des opérations lancées à ce jour (Potentiel financier à terminaison).

13.1 Analyse des emplois et ressources permanentes : fonds de roulement

- ✓ fonds de roulement : 15 949 K€ (8 517 K€ en 2005).
- ✓ fonds de roulement à terminaison des opérations d'investissement : 16 752 K€ (13 331 K€ en 2005)

13.2 Analyse des amortissements techniques et financiers

Dans les offices, les capitaux représentatifs de l'amortissement sont utilisés pour procéder au remboursement en capital des emprunts (amortissement financier).

Dans ces conditions, seul l'excédent des amortissements techniques sur les amortissements financiers constitue une ressource d'autofinancement conservée par l'office.

En 2006, le coefficient de couverture des amortissements financiers par les amortissements techniques cumulés ressort à 1,023 contre 1,018 en 2005, 1,044 en 2004, 1,071 en 2003, 1,060 en 2002, 1,072 en 2001, 1,082 en 2000 et 1,095 en 1999.

L'excédent s'établit à 957 K€ en 2006 contre 713 K€ au 31 décembre 2005.

L'obligation de couverture des amortissements financiers par l'amortissement technique imposée par l'instruction comptable est donc largement respectée.

Le tableau ci-dessous met en évidence l'évolution de l'annuité, par rapport aux loyers.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
annuité/loyers	30.86 %	32.70 %	34.30 %	34,44 %	32.40 %	30.76 %	32.64%

La part de l'annuité rapportée à la masse des loyers augmente et les emprunts récents correspondent à l'effort d'investissement de l'office.

En tendance, la part des ressources consacrée aux emprunts continuera donc à croître dans les prochaines années et cette évolution est à prendre en compte dans les prévisions d'exploitation de Moulins Habitat (cf. étude prévisionnelle 2004 – 2014 élaborée avec la CDC).

14 L'AUTOFINANCEMENT HLM

Il est constitué par l'ensemble des ressources ou prélèvements nets dégagés ou rendus nécessaires chaque année par l'exploitation.

Au 31 décembre 2006, on constate un autofinancement net HLM positif de 2 992 K€ contre 2 492 K€ en 2005.

15 CONCLUSION

L'année 2006 se termine avec un résultat comptable s'établissant à 1 663 K€.

L'autofinancement net HLM s'établit en hausse à 2 992 K€.

Il devra être utilisé dans les années à venir pour assumer la charge de la dette, issue du programme de réhabilitation et résidentialisation du PRU.

Le fonds de roulement à terminaison évolue nettement à la hausse en s'établissant à 16 752 K€ .

Le potentiel financier à terminaison qui s'élève à 17 575 K€ est un élément favorable, pris en compte dans l'établissement du dossier de financement du Projet de Rénovation Urbaine déposé en 2004 et qui mobilisera l'office pour les 5 années à venir.

Après présentation du rapport d'activité et du compte de gestion 2006 par le directeur général, la Présidente met aux voix l'adoption de ces documents.

Elle propose de donner quitus au Directeur Général de sa gestion et, conformément aux dispositions de l'instruction comptable, d'imputer :

- La plus-value sur cession d'immobilisations soit 50338.25 € sur le compte 10685

Vu le rapport général du Commissaire aux comptes.

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident, avec 11 voix pour et 5 voix contre,

- De donner quitus au Directeur Général de sa gestion,
- D'imputer la plus-value sur cession d'immobilisation, soit 50 338.25 € sur le compte 10685.

Pour extrait conforme
A Moulins le 24 avril 2007

La Présidente
Nicole Tabutin

