

Rapport d'activité 2008





AU SOMMAIRE

Présentation >> 3

Activités >> 4-6

Travaux sur le patrimoine >> 7-8

Résultats financiers >> 9

Gestion locative >> 10-14

Plaquette institutionnelle >> 15-17

EDITO

Outre la crise financière et immobilière internationale, 2008 a été marqué dans le monde HLM par des décrets sur les charges récupérables et le surloyer de solidarité.

A l'échelle de Quevilly Habitat, 2008 a vu naître un second projet d'entreprise, appelé Altitude 2012, fixant les grandes priorités d'un développement durable de la société pour les 5 années à venir.

Un des volets de ce projet d'entreprise porte sur le développement territorial et patrimonial. Ainsi, sur une année, grâce à une prospection foncière active, Quevilly Habitat a acquis 330 logements sur les agglomérations de Rouen et d'Elbeuf.





QUEVILLY HABITAT

Quevilly Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat qui exerce son activité de gestion immobilière et de construction en location ou accession à la propriété sur les agglomérations de Rouen et d'Elbeuf.

DES HOMMES ET DES FEMMES

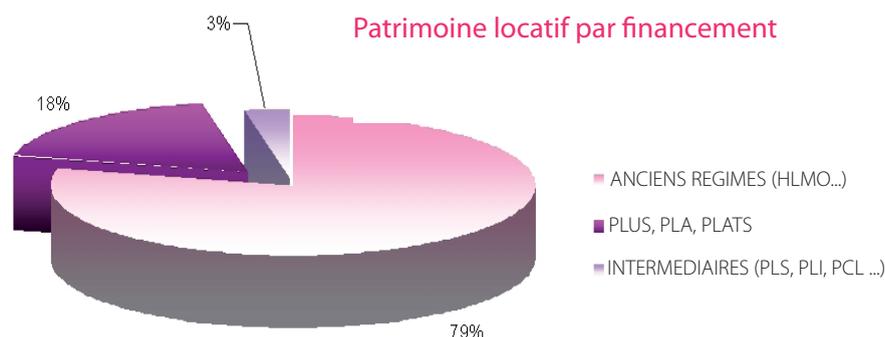
Quevilly Habitat emploie 200 personnes au service de ses clients.

Le siège social regroupe les différents services généraux. 5 agences s'appuient sur une équipe d'agents de résidence et de service pour l'entretien quotidien du patrimoine.

Le personnel de proximité est organisé de façon à être opérationnel 24 h/24 - 7j/7.

PATRIMOINE (au 31 décembre 2008)

- 8 572 logements dont 237 adaptés au handicap et au vieillissement de la population
- 2 espaces d'accueil et d'animation pour personnes âgées
- 2 500 garages et parkings
- 1 résidence sociale
- 60 cases commerciales



>> Age moyen du parc : 34 ans

>> 97% du patrimoine est conventionné

Quevilly Habitat s'est doté d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) qui planifie son développement patrimonial sur les agglomérations de Rouen et d'Elbeuf. En 2008, Quevilly Habitat a acquis 6 ensembles immobiliers, représentant 330 logements au total. Si la société souhaite étendre son implantation territoriale, elle n'en demeure pas moins attentive aux besoins de ses locataires tant au niveau de l'entretien, de l'amélioration du patrimoine que de la qualité de service.

ACQUISITION

AGGLOMERATION DE ROUEN

Ville de Rouen

Rue de Lecat : Les 4 logements Rue de Lecat sont situés dans un environnement de qualité près de la Préfecture et de toutes les commodités offertes sur la rive droite.

Rue Méridienne : La Résidence L'Impériale, composée de 114 logements et d'un cabinet médical, est idéalement située dans le quartier Saint-Clément.

Rue Dubocage : La Résidence Marie Dubocage, composée de 86 logements et d'un local professionnel, est en plein centre du quartier Saint-Sever à proximité immédiate de nombreuses commodités.

Rue Delabost : Proche du Boulevard de l'Europe, la Résidence Barcelone est composée de 113 logements et d'un local professionnel. A proximité du centre Saint-Sever, elle offre toutes les commodités.

AGGLOMERATION D'ELBEUF

Ville de Caudebec-lès-Elbeuf

Rue Giraud : A l'angle des rues Félix Faure et du Général Giraud, l'ensemble immobilier est composé de 7 logements et d'un local commercial proches du centre ville et de ses commerces.

Ville de d'Elbeuf

Impasse Plantefol : L'ensemble immobilier, composé de 5 logements, se trouve à proximité immédiate de commerces, d'infrastructures culturelles, sportives et scolaires.



Rouen - Rue de Lecat
© Quevilly Habitat



Rouen - Rue Méridienne
© Quevilly Habitat



Rouen - Rue Dubocage
© Quevilly Habitat



Rouen - Rue Delabost
© Quevilly Habitat



Caudebec-lès-Elbeuf - Rue Giraud
© Quevilly Habitat



Elbeuf - Impasse Plantefol
© Quevilly Habitat

DEMOLITION RECONSTRUCTION

Grand Quevilly, Rue Jean-Jacques Rousseau
Démolition et reconstruction de 10 pavillons Très Haute Performance Energétique (THPE), chaudière murale gaz à condensation pour la production d'eau chaude sanitaire par capteurs solaires.

RENOVATION URBAINE

Grand Quevilly, Quartier Kennedy
Quartier symbole de l'urbanisation des années 60, le quartier Kennedy va être démolit et reconstruit.

Une cellule de relogement a été mise en place dès le début du projet pour faciliter les échanges avec les 256 familles concernées. Les conditions de relogement ont ainsi été clairement établies et l'ensemble des locataires est relogé selon les besoins et les attentes de chacun. Au 31 décembre 2008, il restait 35 familles à reloger.

310 logements seront reconstruits sur 3 îlots :
230 logements locatifs sociaux, 30 logements locatifs libres, 50 en accession sociale à la propriété. De nombreuses normes Haute Qualité Environnementale (HQE) vont être respectées : qualité des matériaux, isolation Très Haute Performance Energétique (THPE), stockage des eaux de pluies ...

Ilot 1 (± 50 logements)

Etude en cours

Ilot 2 (± 200 logements)

Coût prévisionnel : 23 millions d'euros

Ilot 3 (± 60 logements)

Coût prévisionnel : 6,4 millions d'euros



Pavillon Rousseau © Patrice Lefebvre



Axonométrie îlot 2 © Agence Frédéric Borel Architecte



Perspective îlot 3 © Cabinet Beguin et Machini

LOYERS - 31 millions d'euros (M€)

Au 1er janvier, une augmentation moyenne générale de 1,9 % a été appliquée aux loyers des logements. Avec la prise en compte des livraisons, des acquisitions de patrimoine et des réhabilitations, le montant des recettes des loyers a augmenté de 2,32% en 2008.

En 2008, la quittance moyenne tous types de logements et de financements confondus était de 407€ charges comprises soit 301€ de loyer et 106€ de charges.

>> Loyer moyen en €/m² S.H annuel : 53€ soit 4,5€/m² S.H/mois

SUPPLÉMENT DE LOYER DE SOLIDARITÉ (S.L.S)

97% du patrimoine entrent dans le champ d'application du S.L.S soit 8 000 logements.

Les familles assujetties (2% des locataires) ont acquitté le S.L.S pour un montant moyen de 31€/mois.

CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives, dont le montant pour 2008 s'élève à 10,5 M€, couvrent les consommations de chauffage, les dépenses liées à l'entretien des parties communes et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. La hausse des charges locatives est due à l'augmentation du coût des énergies et à la rigueur de l'hiver par rapport à 2007.

VACANCE

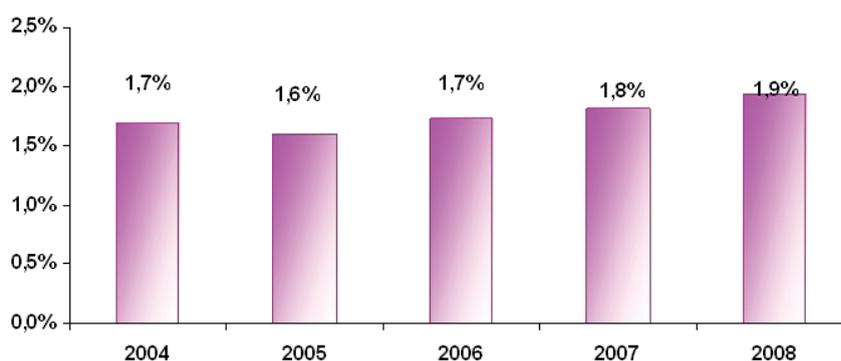
Le nombre de jours de vacance s'élève à 60 085 soit 2% du total jours de location du patrimoine.

Le projet de rénovation urbaine du quartier Kennedy représente à lui seul 93% de la vacance. Le reste étant lié aux travaux de réhabilitation et de remise en état des logements avant la relocation.

IMPAYES

Par rapport à 2007, stabilité des impayés des «locataires en place» et légère augmentation des impayés des «locataires partis». Quevilly Habitat, dans son rôle de bailleur social, accompagne et cherche des solutions adaptées aux problèmes rencontrés par les locataires.

Evolution des impayés



REHABILITATION – 10,2 M€ A Grand Quevilly

>> **Fin d'un chantier** de réhabilitation débuté en 2007. 293 logements ont été rénovés pour la deuxième fois entre 2007 et 2008 : remplacement des mitigeurs, des revêtements de sol d'origine dans le séjour et les chambres, des plaques électriques par des plaques vitrocéramiques, des portes fenêtres du séjour. Remplacement des serrures des portes intérieures, de la vasque acier par une vasque porcelaine et pose d'un radiateur sèche serviette dans la salle de bains. Pose de toile de verre et peinture des plafonds salle de bains, cuisine et séjour. Des travaux de façade et de toiture ont également été réalisés tout en apportant une amélioration de l'isolation thermique. Coût de l'opération d'amélioration : 6 100 000€.

>> **Le deuxième chantier de réhabilitation** réalisé de mai à septembre 2008 concerne 82 logements du secteur Bastié, qui ont fait l'objet des mêmes travaux que ci-dessus, hormis les façades. Coût de l'opération : 602 000€

>> **Le troisième chantier**, débuté en septembre 2008 et toujours en cours sur l'année 2009, porte sur 460 logements du secteur Berlioz. Les améliorations réalisées sont identiques à celles des 82 logements précédents et entrent dans le cadre de la 2ème vague de réhabilitation lancée par Quevilly Habitat. Coût de l'opération : 3 500 000€



Fin 2008, 7 038 logements (soit 82% du patrimoine) ont été réhabilités au moins une fois.



Les Asters - Centre Ville © Quevilly Habitat



Remplacement du sol d'origine et des portes fenêtres dans le séjour © Quevilly Habitat



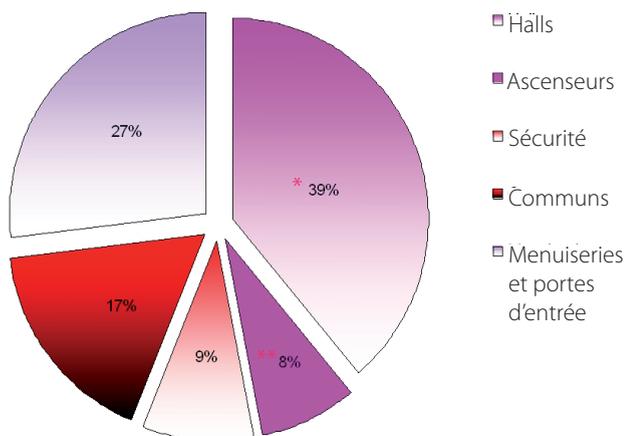
Remplacement des plaques électriques par des plaques vitrocéramiques © Quevilly Habitat

Travaux sur le patrimoine

MAINTENANCE ET ENTRETIEN – 6,2 M€

Les travaux de maintenance et d'entretien du patrimoine sont planifiés selon un plan quinquennal soutenu.

En 2008 6,4 M€ ont été engagés dont 3,9 M€ d'entretien et Gros Entretien et 2,3 M€ d'ex Grosses Réparations répartis comme suit.



* 9 halls ont été entièrement rénovés

** 2 ascenseurs ont été créés pour améliorer le confort quotidien des locataires



Rénovation hall - Les Pinsons
© Quevilly Habitat



Rénovation hall - Le Cailly
© Quevilly Habitat

HORIZON 2009

- La seconde phase de rénovation amorcée depuis 4 ans se poursuivra en 2009 par la modernisation de 460 logements rue Berlioz à Grand Quevilly.
- Transformation du foyer AFTAM en résidence sociale.
- Travaux de rénovation dans les logements de Caudebec-les-Elbeuf et d'Elbeuf.

RESULTATS FINANCIERS

Le chiffre d'affaires et le résultat net tiennent compte des programmes liés à l'accèsion.

La Capacité d'Auto Financement (CAF) reste stable pour atteindre 13,7 M€ en 2008.

Ces bons résultats alimentent les fonds propres et assimilés qui atteignent 63,8 M€ à fin 2008.

Ils vont permettre à Quevilly Habitat de poursuivre son développement patrimonial sur les agglomérations de Rouen et d'Elbeuf conformément aux objectifs de son Plan Stratégique de Patrimoine.

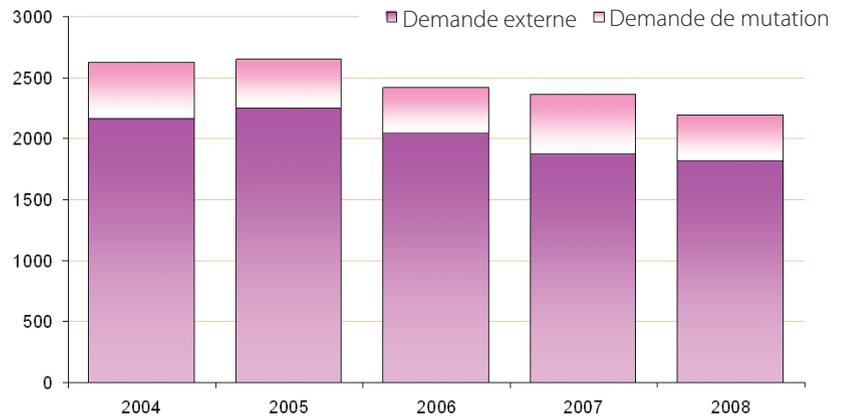




DEMANDE EXPRIMEE

Avec 2 195 nouvelles demandes enregistrées dans l'année dont 17% de demande de mutation, la demande reste stable.

Il est possible de télécharger une demande de logement en ligne sur le site internet www.quevilly-habitat.fr



DEMANDE EXTERNE

73% des demandes externes concernent 1 à 2 personnes qui recherchent des logements de type T2 ou T3.

1 demande correspond en moyenne à 2,06 personnes à loger

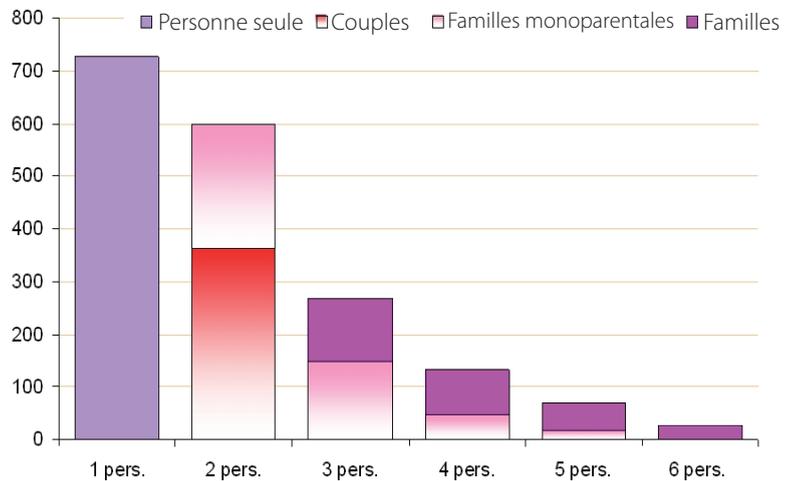


45% ont moins de 30 ans

40% sont des personnes seules

69% exercent une activité professionnelle

73% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS.

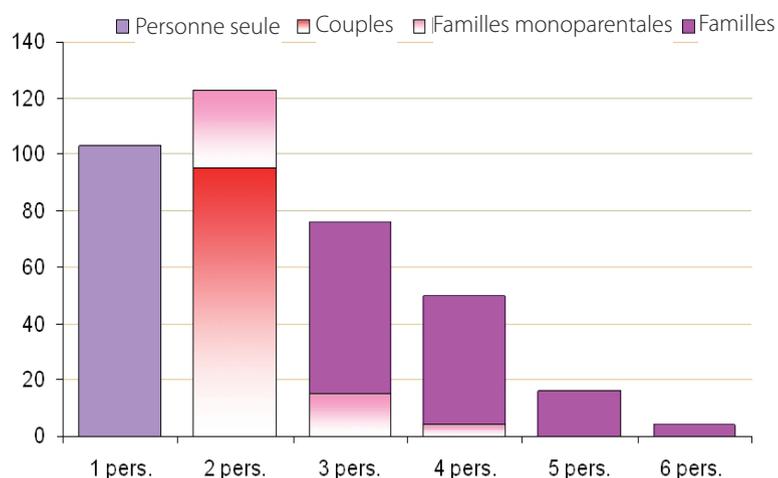


DEMANDE DE MUTATION

73% des demandeurs recherchent des logements de type T3 ou T4.

Les motivations invoquées sont pour 75% liées à une modification de la structure familiale.

1 demande correspond en moyenne à 2,37 personnes à loger



69% ont moins de 50 ans

72% sont des couples ou des familles

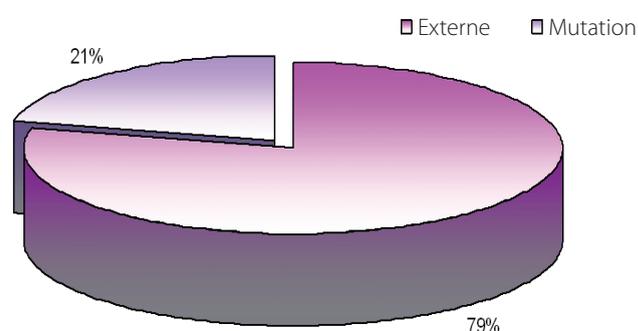
68% exercent une activité professionnelle

51% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS

DEMANDE EN ATTENTE EN FIN D'EXERCICE

Au 31 décembre 2008, 2 721 demandes de logement restent à satisfaire.

40% des demandes ont été renouvelés au moins une fois.

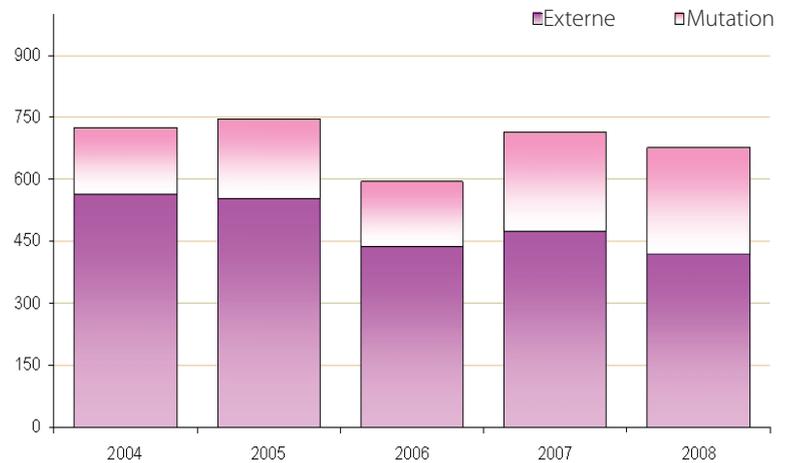


LES ENTRANTS

677 attributions ont été réalisées dont 38% de mutation.

Le délai moyen d'attribution est de 12 mois

Les mutations prioritaires liées au programme de rénovation urbaine du quartier Kennedy représentent 40% des mutations de l'année.



38% ont moins de 30 ans

66% sont des couples ou des familles

71% exercent une activité professionnelle

60% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS

LES MUTATIONS DE LOCATAIRES

En 2008, 103 familles ont été relogées dans le cadre du programme de rénovation urbaine.

91% ont été relogés suite à des modifications ou des évolutions de leur mode de vie.



60% ont entre 30 et 50 ans

58% exercent une activité professionnelle

66% sont des couples ou des familles

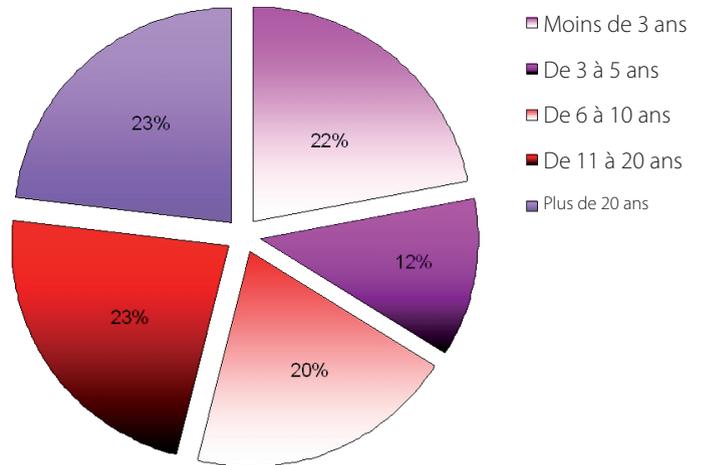
53% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS



LES LOCATAIRES EN PLACE

Au 31 décembre 2008, 67% des locataires en place occupent leur logement depuis plus de 5 ans.

1 logement est occupé
par 2,08 personnes en moyenne



41 % sont des personnes seules

37% ont des enfants

56% exercent une activité professionnelle et sont à 80% des ouvriers, employés ou maîtrises

44% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS

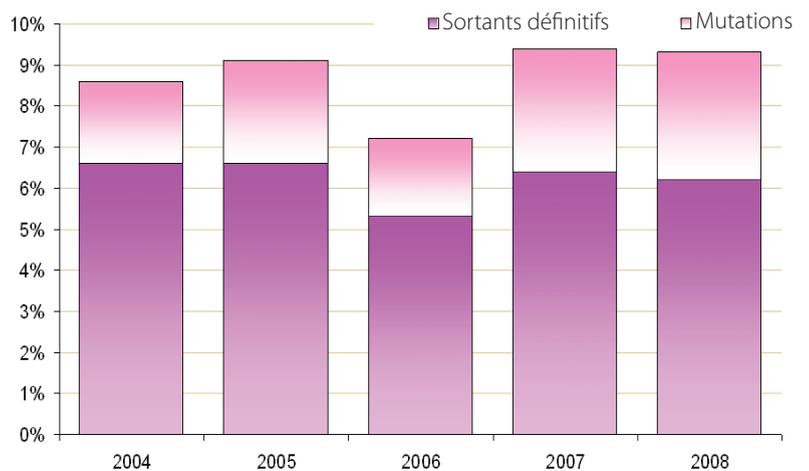
LES LOCATAIRES SORTANTS

On constate un accroissement du nombre de mutations liées au relogement des locataires concernés par la rénovation urbaine du quartier Kennedy.

Le taux de rotation - hors programme de rénovation urbaine - est de 8,4%.



En 2008, 30% des sortants définitifs deviennent propriétaires.



« ENSEMBLE CONSTRUISONS
DURABLEMENT L'AVENIR »




Quevilly
HABITAT



Quevilly Habitat en chiffres :

- 30 M€ de chiffre d'affaires
- 13 M€ de capacité d'autofinancement

Parc immobilier...

- 8 250 logements,
- 2 145 garages,
- 58 cases commerciales.

... **entretenu** : Un programme de rénovation soutenu et ambitieux. 85% du patrimoine a déjà été réhabilité une fois.

- 17 000 locataires,
- 90% de satisfaction à l'enquête triennale,
- 66% des locataires en place occupent leur logement depuis plus de 5 ans.

RESSOURCES HUMAINES

RASSEMBLER ET ÉVOLUER

Quevilly Habitat compte près de 200 collaborateurs dont 130 sont présents sur le terrain. Gestion locative, montage d'opérations, finances, juridique, travail de proximité, techniciens... Autant de compétences mises au service des locataires mais aussi des institutions et mairies.

Fort de son expérience dans le domaine de l'immobilier social, Quevilly Habitat a su s'entourer d'équipes dynamiques et compétentes en matière de construction, de réhabilitation, de gestion locative, de proximité...

Importance du budget consacré à la formation permanente du personnel tant en terme d'**approfondissement des connaissances** que de **performance de service**.

SAVOIR-FAIRE

CONSTRUIRE ET GÉRER

Professionnel de la construction et de la gestion immobilière, Quevilly Habitat s'attache à suivre les évolutions sociales en anticipant et en adaptant son offre.

Mise en œuvre de la location accession pour favoriser le parcours résidentiel, mise en place d'une politique de maintien à domicile et d'adaptabilité en faveur des personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Quevilly Habitat œuvre pour le **droit au logement pour tous** et propose **une offre de logements diversifiée et de qualité**.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

VALORISER ET PÉRENNISER

Quevilly Habitat est un acteur du développement durable dans le domaine du logement. Concilier les impératifs économiques et sociaux avec un meilleur respect des équilibres écologiques.

La démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) s'applique à chaque étape des opérations (programmation, exploitation, maintenance) pour une utilisation optimum des énergies renouvelables.

PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS

ACCOMPAGNER ET DÉVELOPPER

Quevilly Habitat met ses compétences et son savoir-faire à la disposition des collectivités locales pour des opérations de construction ou d'acquisition de logements, avec une ouverture possible sur des partenariats publics ou privés.

Produire des logements abordables, préservant la mixité sociale et les équilibres fondamentaux des communes.

SERVICE CLIENT

ÉCOUTER ET FIDÉLISER



Le client est au cœur du métier tel que le conçoit Quevilly Habitat.

Cette approche nous conduit à individualiser des services en lien direct avec les attentes des locataires : catalogue d'options, assistance 24h/24 7j/7 et engagement qualité propreté pour la satisfaction du plus grand nombre. Notre force, l'écoute du client.

