



Rapport d'activité

2018





Edito

Au cours de l'année 2018, Quevilly Habitat a poursuivi son développement avec la livraison de 39 nouveaux logements, Résidence du Musée sur le territoire de Petit-Couronne. La réhabilitation des immeubles et des logements existants a également été au coeur des préoccupations de la société afin d'améliorer la qualité de vie de ses locataires. En effet, ce ne sont pas moins de 132 logements qui ont été réhabilités (82 appartements pour les immeubles Géraniums et Dahlias et 50 pour l'immeuble Cormorans).

2018, a aussi marqué le début d'un chantier unique dans la région Ouest : les Ravenelles. Chantier expérimental et innovant, les 50 logements existants ont bénéficié d'une réhabilitation intérieure complète avant de voir la façade de l'immeuble également remise au goût du jour. Le coeur du projet réside dans la surélévation de l'immeuble via la création de 20 logements neufs, la destruction des cages d'escaliers remplacées par des ascenseurs et la construction d'escaliers déportés à l'extérieur, le tout en milieu habité.

Deux nouvelles premières pierres ont également été posées, signe du bon développement et de la croissance de Quevilly Habitat. La première, en février avec Les Moulins de la Demi-Lune à Maromme et la seconde, Le Clos Astrid, résidence située à Isneauville.

Durant cette année, de nombreux événements se sont déroulés afin de proposer à nos locataires des animations festives et conviviales : la traditionnelle fête des voisins, le Café Voisins à Elbeuf ou encore l'indispensable parade de Noël.

Quevilly Habitat mettant un point d'honneur au bien-être au travail de ses salariés, c'est tout naturellement que plusieurs activités ont été organisées. Au programme, le challenge pas à pas ou encore l'atelier cuisine. Ces activités sont de réels leviers pour renforcer la cohésion entre les salariés, dépendant de différents services ou non, mais également pour favoriser le bien-être de chaque collaborateur sur leur lieu de travail.

Quevilly Habitat contribue à promouvoir les valeurs du logement social et à favoriser les relations au sein de ses résidences afin que la solidarité et le vivre ensemble soient partagés au quotidien avec ses locataires.

Bonne lecture à toutes et à tous,

Roland MARUT,
Président



Sommaire

Présentation	p. 5
Temps forts	p. 6-13
Activités	p. 14-16
Résultats financiers	p. 17-18
Gestion locative	p. 19-20
Projets en cours	p. 21-23

5 Présentation

Quevilly Habitat

Quevilly Habitat, Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), exerce son activité de construction et de gestion immobilière sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie. Fondée en 1924 et historiquement ancrée à Grand Quevilly, Quevilly Habitat est aujourd'hui implantée sur 16 communes de la Métropole.

Quevilly Habitat loge plus de 20 000 personnes avec une volonté permanente de répondre à leurs besoins, en leur offrant une très grande qualité de service. Pour cela, notre société, certifiée Qualibail, s'appuie sur un référentiel de 13 engagements de service aux locataires.

Grâce à son expérience dans la construction et la gestion de logements, Quevilly Habitat contribue à favoriser et à maintenir la cohésion sociale en assurant la diversité des logements proposés et la mixité des occupants, répondant ainsi aux objectifs du Plan Local de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie.

Construire des logements de qualité pour tous à des prix et loyers abordables, telle est la mission principale de Quevilly Habitat.

Patrimoine (au 31 décembre 2018)

- 10 326 logements
- 99 logements en mandats de gestion
- 4 347 garages
- 68 cases commerciales
- 1 résidence sociale (105 logements) gérée par COALLIA
- 2 espaces seniors
- 4 locaux communs résidentiels

97% du patrimoine est conventionné
Age moyen du parc de logements : 37 ans

Mandats de gestion

Ville de Grand Quevilly : 50 logements

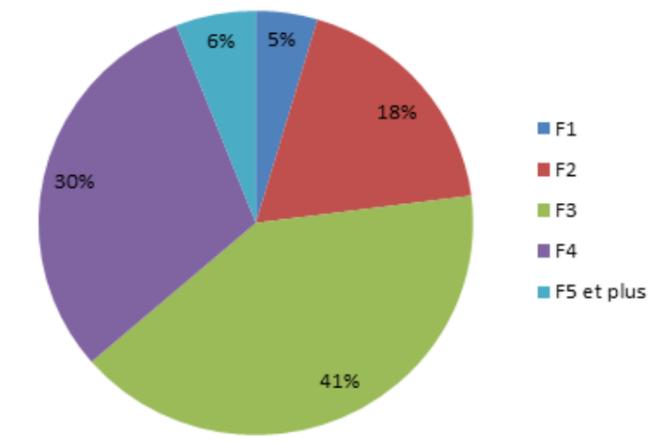
Ville de Petit Couronne : 33 logements
28 garages

CCAS de Petit Couronne : 16 logements

Quelques chiffres

- Plus de 20 000 locataires
- 200 salariés
- 5 agences de proximité
- 62 métiers

Types de logements



6 Temps forts

1^{ère} pierre posée à la Résidence des Moulins de la Demi-Lune

La pose de la 1^{ère} pierre de la résidence des Moulins de la Demi-Lune, située rue Marcel Paul à Maromme, s'est déroulée le vendredi 16 février 2018 en présence de David LAMIRAY, *Maire de Maromme*, Roland MARUT, *Président de Quevilly Habitat*, Laurent BONNATERRE, *Directeur Général de Quevilly Habitat* et Nicolas LANCE, *Directeur Général de Lance-Immo*.

Cet ensemble immobilier comprend 26 logements :
 21 logements collectifs en accession privée à la propriété
 5 logements (pavillons) individuels T4 jumelés, appartenant à Quevilly Habitat, d'une surface d'environ 87m² et disposant chacun d'un étage, jardin avec garage individuel, 1 place de stationnement privative, cuisine équipée, salle de bain avec baignoire et raccordement à la fibre optique. Le budget de l'opération s'élève à 950 000€.



La livraison du lot a été faite le 17 juin 2019.
 Ce projet à Maromme n'est pas une première pour Quevilly Habitat qui dispose également des résidences Les Vikings (99 logements) et Le Rollon (33 logements), situées sur la même commune.

Remplacement des ascenseurs des 8 tours à Grand Quevilly

Dans un souci de toujours répondre à l'entière satisfaction et assurer un confort optimal aux locataires, Quevilly Habitat a entamé début 2018 des travaux de remplacement des ascenseurs des 8 tours de Grand Quevilly : Pic d'Anie, Pic Montvallier, Pic Rouge, Pic Montcalm, Pic de Ger, Pic du Midi, Alsace et Lorraine.



Les 16 ascenseurs sont en cours de remplacement par des appareils entièrement neufs qui desserviront tous les étages, du rez-de-chaussée jusqu'au 15^{ème} étage. C'est d'ailleurs l'une des raisons du remplacement des appareils : auparavant, les ascenseurs ne desservaient que par étages pairs et impairs. Autre point non négligeable, les cabines répondront aux dernières normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), en plus d'être plus rapides, modernes et fonctionnelles.

Des travaux qui ont commencé en début 2018 et sont prévus jusqu'à fin 2019, 750 logements répartis en 8 immeubles seront concernés, pour un coût total de 3 millions d'euros.

La fête des voisins toujours très attendue

Depuis 4 années consécutives, Quevilly Habitat a contribué à l'organisation de la fête des voisins sous le signe du partage entre locataires, le vendredi 25 mai 2018. Cette année encore, cet événement très attendu par les locataires de Quevilly Habitat a remporté un grand succès.

Ce moment festif et convivial est l'occasion pour les locataires d'un immeuble ou d'une résidence de se réunir le temps d'une soirée pour partager un repas en toute simplicité. Organisée dans 7 lieux différents à Grand Quevilly, cette fête des voisins permet à chacun d'apporter quelque chose à boire et à manger.

Cet événement est réalisable, chaque année, grâce à l'initiative des locataires et des agents de résidence de Quevilly Habitat volontaires qui prennent en charge l'organisation de cet événement au sein de leur immeuble.

Quevilly Habitat se rejouit que ce type d'événement perdure afin de conserver un lien social entre les locataires.



8 Temps forts

Notre présence renforcée sur le plateau Nord de Rouen

Le vendredi 15 juin 2018, la pose de la 1^{ère} pierre de la résidence «Le Clos Astrid» située à proximité de la route de Neufchâtel à Isneauville s'est déroulée en présence de Pierre PELTIER, Maire d'Isneauville, Nathalie LECORDIER, Vice-Présidente du Département de la Seine-Maritime, Laurent BONNATERRE, Directeur Général de Quevilly Habitat et Vincent CHARROUX, Directeur Général Adjoint de Nexity GFI.

Ce projet de construction s'articule autour de la création d'une résidence de 2 bâtiments comprenant 50 appartements au total, répartis sur 3 étages. La livraison est prévue pour octobre 2019.

Quevilly Habitat a acquis de son côté auprès de GFI le bâtiment B qui comprend 25 logements.

La répartition de ces logements se fait de la manière suivante : 13 T2, 7 T3 et 5 T4, ainsi que 25 places de stationnement.

Ce nouvel immeuble de Quevilly Habitat dispose d'une situation privilégiée dans une des communes les plus dynamiques de la Métropole Rouen Normandie. Au coeur d'un tissu économique en plein développement, la résidence «Le Clos Astrid» allie tous les avantages d'une qualité de vie sécurisée, harmonieuse et moderne.



Quevilly Habitat étant très attaché aux besoins de ses locataires, le projet a été conçu pour

répondre à leurs exigences. Les futurs résidents bénéficieront d'appartements confortables, lumineux, aux normes de qualité environnementale et tous dotés d'un balcon ou d'une terrasse.



9 Temps forts

Un chantier unique en Normandie : les Ravenelles

Qu'est-ce que le chantier des Ravenelles ? C'est une opération de surélévation de deux étages en ossature bois, sur un immeuble en béton, accompagnée de la réhabilitation des logements existants, de la création d'ascenseurs et d'une mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite. Le tout, en milieu habité.

La surélévation pour créer des logements, c'est la solution que Quevilly Habitat a retenu, et c'est un concept nouveau en France.

En effet, c'est une réponse à la rareté des terrains constructibles sans pour autant avoir à payer des impôts fonciers supplémentaires.

Au total, 20 logements vont être créés en surélévation de ceux existants; ils bénéficieront du niveau thermique RT 2012 - 20%.

Les 50 logements existants ont bénéficié d'améliorations intérieures conséquentes dans chacune des pièces, comme le remplacement des sols, du mobilier de cuisine, de la vasque de la salle de bain et bien d'autres encore.

La création d'ascenseurs a d'abord nécessité la construction de cages d'escaliers en excroissance à l'arrière de l'immeuble, afin de renforcer la sécurité incendie. La phase de déconstruction des cages d'escaliers existantes a ensuite pu commencer avec en parallèle l'installation d'escaliers d'appoint devant chaque balcon pour permettre aux locataires d'accéder à leurs logements respectifs. C'est la surélévation qui permet la création de ces cages d'ascenseurs.

En complément de ces travaux d'envergure, des améliorations importantes vont être apportées : isolation thermique de l'ensemble des façades et pignons, remplacement de la ventilation actuelle par une ventilation mécanique, aménagement des halls d'entrée pour l'accessibilité PMR.



Le coût estimatif de l'ensemble de l'opération est de 6 600 000 €. 3 350 000 € sont alloués à la réhabilitation des logements existants et 3 250 000 € financent la construction des 20 logements neufs.



Première visite de la Résidence du Musée

Le 21 septembre 2018, Dominique RANDON, *Maire de Petit-Couronne*, Roland MARUT, *Président*, Laurent BONNATERRE, *Directeur Général*, les équipes de la ville et de Quevilly Habitat ont visité la Résidence du Musée, à Petit-Couronne.

Elle est constituée de 12 T2, de 16 T3 et de 9 T4 pour les logements collectifs et de 2 T3 en qualité d'habitats individuels superposés. Cette résidence, accueillera ses premiers locataires le 1er octobre 2018. Cette visite fait suite à la pose de la première pierre de la résidence qui a eu lieu le 30 mai 2017.

La Résidence du Musée poursuit le projet d'implantation de Quevilly Habitat dans la commune de Petit-Couronne, qui comprend maintenant 440 logements répartis en 14 immeubles et 107 pavillons.



Un café voisins convivial

Le samedi 6 octobre, à l'initiative de la ville d'Elbeuf et en partenariat avec Quevilly Habitat, un «café voisins» a été organisé.

C'est au sein de la résidence Laquerrière que les locataires de cette dernière ont été accueillis par un verre de l'amitié.

Ce fut l'occasion pour les résidents de se retrouver pour échanger, partager leur ressenti ainsi que leur quotidien de locataires de Quevilly Habitat.

Accompagnés par un soleil radieux, plusieurs locataires «pionniers» de la résidence, inaugurée il y a 5 ans, ont pu apprécier un moment convivial en compagnie d'élus de la ville d'Elbeuf ainsi que Laurent BONNATERRE, *Directeur Général* de Quevilly Habitat.



Élection des Représentants des Locataires

Cette élection permet de désigner trois représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de Quevilly Habitat, pour un mandat de quatre ans.

C'est à la date du 27 novembre 2018 que les locataires ont été appelés à déposer leur bulletin de vote contenant leur choix pour élire les représentants des locataires.

Au préalable et via plusieurs campagnes d'affichage, les locataires avaient été informés de cette élection. Après dépouillement, ce sont M. RAUX Gérard, Mme LAY Jacqueline et Mme CAUDRON DE COQUEREAUMONT Jeannick qui ont été élus et sont donc devenus administrateurs de l'entreprise afin de représenter les intérêts de l'ensemble de nos locataires auprès de Quevilly Habitat.



Une parade de Noël conviviale et festive !

Le 19 décembre 2018, les locataires de Quevilly Habitat ont été très nombreux à se réunir pour venir rencontrer le Père Noël et ses lutines à travers Grand Quevilly.

Venus avec trois hottes remplies de chocolats et accompagnés d'un cortège de voitures habillées pour l'occasion mais aussi d'un carosse avec un cheval de trait, le Père Noël et ses lutines ont vu des locataires par centaines, sur les 5 points d'arrêts prévus. Photos et distribution de chocolats ont été faits pour le plaisir des petits et des grands.

Cette parade, devenue un rituel annuel, est un vrai rassemblement attendu par nos locataires. Cet événement fait partie des actions mises en oeuvre par Quevilly Habitat pour favoriser le bien vivre ensemble de ses locataires.



12 Temps forts

Qualité de vie au travail

Pour Quevilly Habitat, il est important que les salariés se sentent bien dans leur vie professionnelle.

En 2018, le «Bien-être au travail» a été mis à l'honneur sous la forme de deux événements : le challenge Pas à pas et les ateliers cuisine.

C'est le 6 avril que les équipes ont été constituées via un tirage au sort, pour un challenge qui s'est déroulé du lundi 16 avril au dimanche 10 juin. Ce ne sont pas moins de 15 équipes de 6 personnes qui ont été formées.

Le principe était simple mais efficace : chaque membre d'équipe se voyait remettre un podomètre afin de compter le nombre de pas effectués. C'est l'équipe totalisant la plus grande moyenne de pas par jour durant 8 semaines qui serait sacrée gagnante. Et c'est à l'issue du séminaire annuel de Quevilly Habitat que les résultats ont été annoncés. Au-delà des cadeaux offerts à l'équipe gagnante, c'est une véritable cohésion d'entreprise qui ressort de ce challenge.



Toujours dans cette optique de bien-être au travail, un atelier cuisine a été organisé peu avant les fêtes de Noël. 35 collaborateurs de Quevilly Habitat se sont inscrits pour partager un moment convivial autour des fourneaux, préparés par Cuisine et Santé.

Les thématiques de cette activité étaient les suivantes : «5 fruits et légumes par jour : trop facile !», «pause déjeuner et équilibre alimentaire», «les aliments anti-fatigue» et «dîner express». Dans un premier temps, une diététicienne-nutritionniste présentait la thématique de travail, suivie de la réalisation d'une recette de saison et enfin, la dégustation de cette recette.

Une nouvelle fois, c'est à travers un moment de détente hors du milieu professionnel que la cohésion entre les salariés de divers services se trouve améliorée, et ce, de manière ludique.



Temps forts

Trophées de l'Excellence

Pour la 3^{ème} édition des Trophées de l'Excellence, Laurent BONNATERRE, *Directeur Général*, accompagné d'Estelle REMY, *Directrice des Ressources Humaines* et David DUQUESNE, *Directeur de la Proximité et de l'Environnement*, sont venus féliciter les 21 agents de résidence ou de service ayant obtenu l'excellence lors des évaluations qualité/propreté.

C'est durant l'après-midi du mardi 15 mai 2018 que les lauréats des 4 agences concernées (Centre-Ville, Tennis, Delacroix et Québec) ont reçu un diplôme nominatif et un ballotin de chocolats afin de récompenser la qualité de leur travail effectué durant l'année 2017. Au sein de Quevilly Habitat, atteindre l'excellence, c'est obtenir 100% de satisfaction des critères qualité/propreté.

Si le personnel de terrain est mis à l'honneur, c'est également car ce sont les premiers au contact des locataires et que c'est par leur travail que commence la satisfaction et le confort de ces derniers.

Laurent BONNATERRE a accompagné ses félicitations par une citation de Vince Lombardi (ancien entraîneur de football américain) : «*La perfection est impossible à atteindre, mais si nous cherchons la perfection, nous pouvons saisir l'excellence.*»

Cette remise des Trophées de l'Excellence s'est clôturée par une photo souvenir ainsi que le partage d'un verre de l'amitié.



Livraison (39 logements en location)

Résidence du Musée à Petit-Couronne

Opération livrée en octobre 2018

Investissements : 5,5 M€

PETIT-COURONNE
Résidence du Musée

Atelier TMF

Lance Immo

39 logements

Livrés en octobre 2018

5,5 M€



Accession à la propriété

Des locataires-accédant ont décidé de lever leur option cette année, à savoir :

- les 3 dernières options ont été levées pour notre opération de construction de 42 maisons en PSLA dans le quartier Matisse à Grand Quevilly livrée en 2014
- les 4 premières options ont été levées pour notre opération livrée en 2017 de la construction de 6 pavillons en PSLA rue Maryse Bastié à Grand Quevilly.

Quevilly Habitat a également livré 2 maisons en VEFA sociale situées rue du Fort de Douaumont à Grand Quevilly.

Enfin, Quevilly Habitat a fait l'acquisition d'un terrain situé chemin de la Poudrière « le Clos du Père Jules » afin d'y construire 23 pavillons en PSLA d'une surface de 86 à 90 m² avec garage et jardin individuel. Au 31 décembre 2018, nous avons signé 8 contrats de réservation.

Vente HLM

5 pavillons ont été vendus à leurs occupants, 2 à Grand Quevilly et 3 à Petit Couronne. Depuis 2011, 132 logements ont été proposés à la vente HLM auprès de leurs occupants.

Autres cessions

25 garages situés à Petit-Couronne et deux locaux commerciaux à Grand Quevilly ont été cédés.

Réhabilitations à Grand Quevilly

Investissements : 3,1 M€

Subvention de la ville : 246.000€

82 logements / 1,9 M €

Immeubles Géraniums et Dahlias à Grand Quevilly



50 logements / 1,2 M €

Immeuble Cormorans à Grand Quevilly

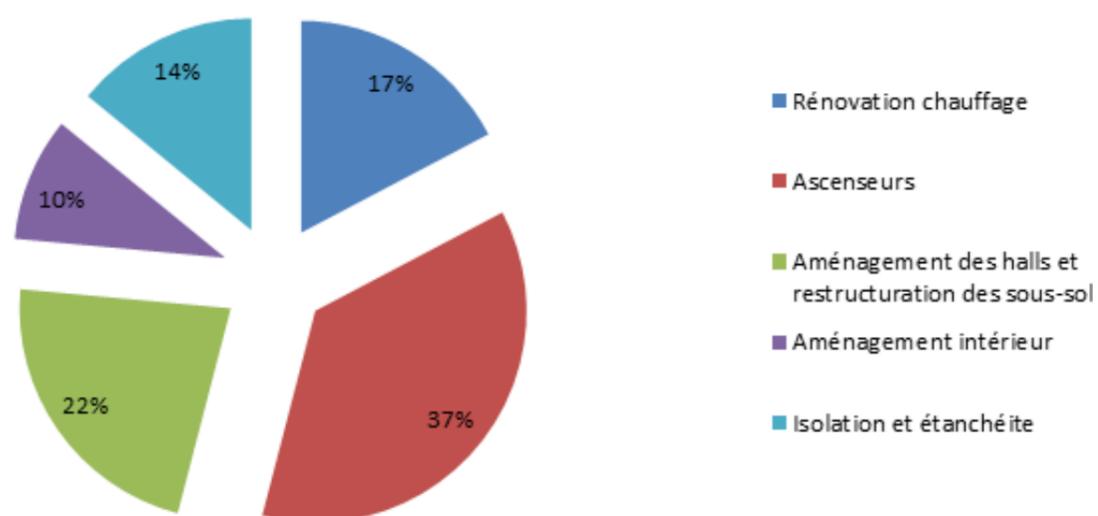
16 Activités

Maintenance et entretien / 7,1 M €

Quevilly Habitat porte une attention particulière à l'entretien de son patrimoine pour améliorer au quotidien la qualité de vie de ses locataires.

Entretien et gros entretien : 5,3 M €
Renouvellement des composants : 1,8 M €

Répartition renouvellement des composants



Charte Environnement, Hygiène et Sécurité

Cette charte, mise à jour en juin 2018, a pour objectif d'être annexée aux commandes et marchés des prestataires, entreprises et Maîtres d'oeuvre que Quevilly Habitat fait intervenir.

QUEVILLY HABITAT, par cette charte, exige que les entreprises intervenant en milieu habité, urbain ou espaces ouverts prennent les mesures destinées à :

- Limiter les risques et les nuisances engendrés par les travaux vis-à-vis des locataires et du voisinage
- Limiter les risques sur la santé des personnes
- Limiter les pollutions de proximité lors des travaux ou prestations de services
- Satisfaire à la réglementation concernant la gestion des déchets

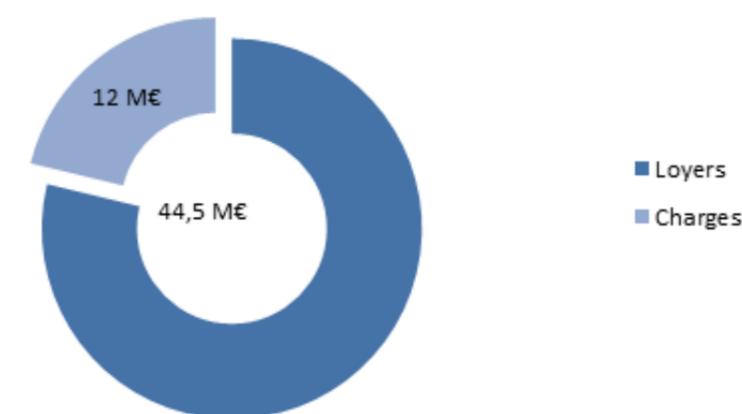
QUEVILLY HABITAT décrit dans ses prescriptions et ses projets l'utilisation de matériaux recyclés ou recyclables dans la mesure du possible.

Résultats financiers 17

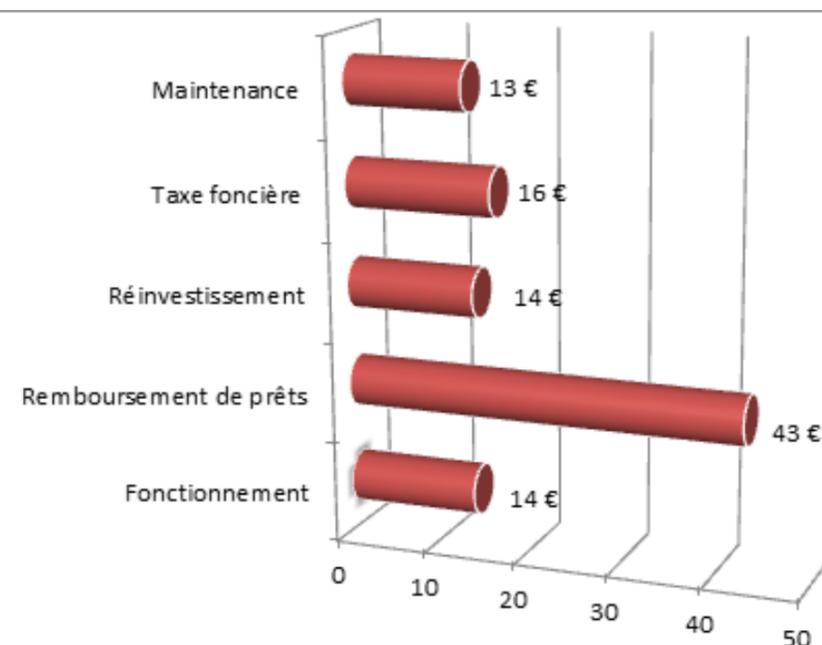
Loyers et charges / 56,5 M €

La quittance moyenne, tous types de logements et de financements confondus s'élevait à 459 € charges comprises en 2018, soit 360 € de loyer et 99 € de charges récupérables. Les charges récupérables couvrent notamment les consommations de chauffage, les dépenses liées à l'entretien des parties communes et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Depuis le 1^{er} février 2018, l'application de la Réduction du Loyer de Solidarité a entraîné une baisse de 989 000 € afin de compenser la baisse des versements APL.

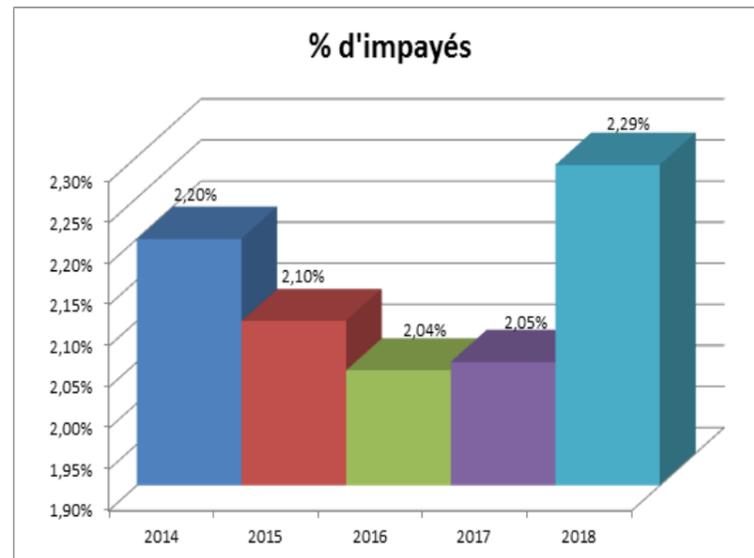


En 2018, 100 € de loyer permettent de financer



Impayés

Le taux d'impayés (locataires présents et sortants) était de 2,29% en 2018 contre 2,05% en 2017.

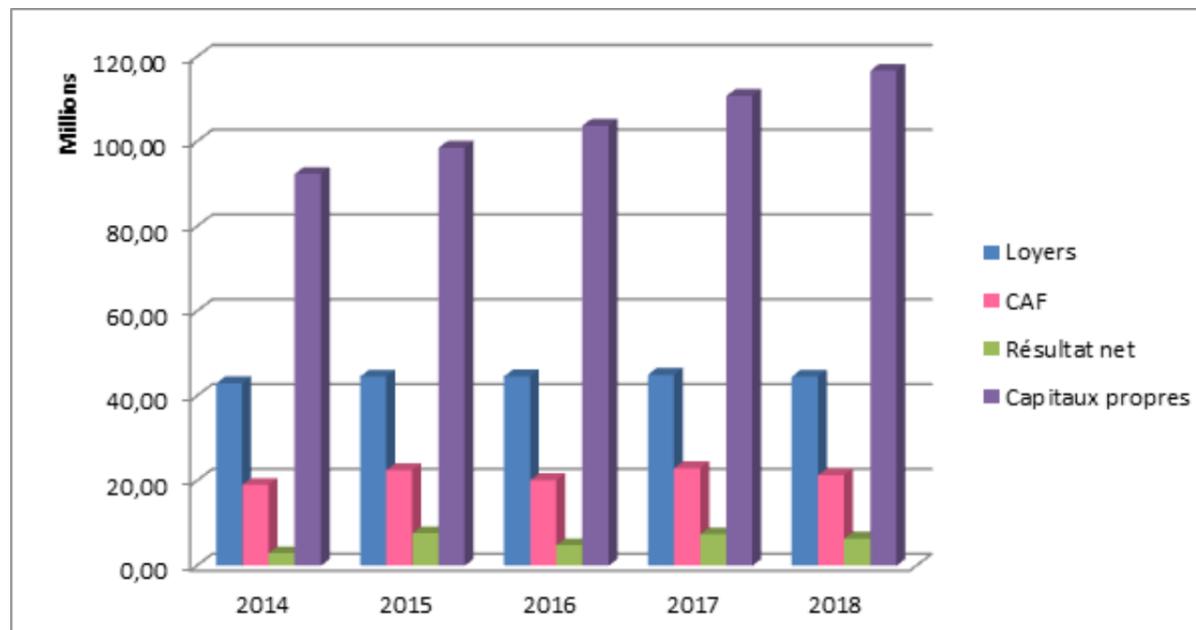


Vacance

Le taux de vacance atteint 1,38 % du total des jours de location du patrimoine.

Résultats (en millions d'euros)

La masse des loyers a diminué de 1,04%. Cette baisse est due à la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) mise en place depuis février 2018 par l'Etat. **Par ailleurs, il n'y a eu aucune augmentation annuelle des loyers au 1^{er} janvier 2018.**



ATTRIBUTIONS

Entrées

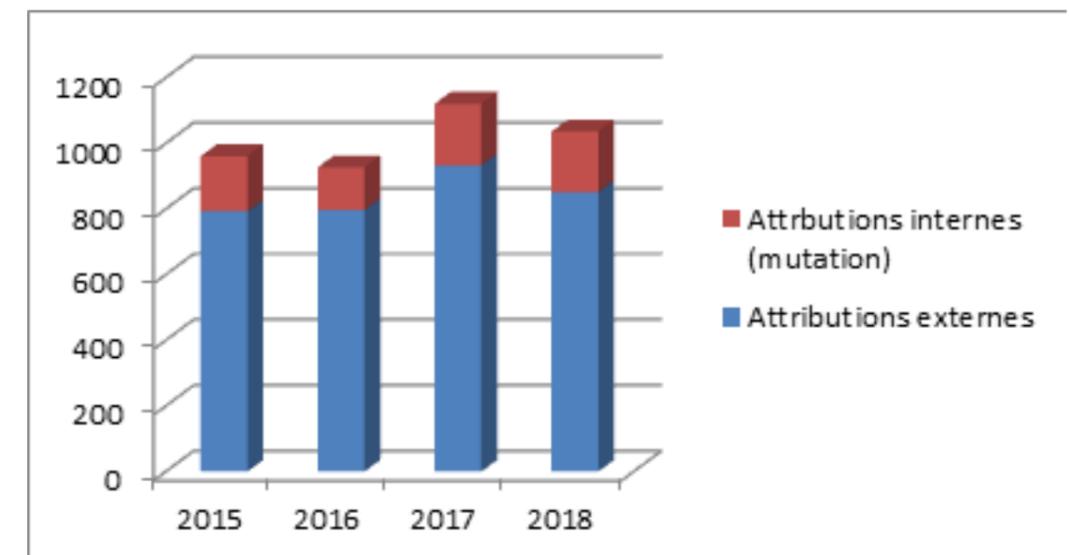
1 036 logements ont été attribués en 2018
 18 % de mutations internes pour favoriser le parcours résidentiel de nos locataires
 65 % de nos nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources

Externes

70 % des entrées concernent des T2 ou T3
 37 % des entrants ont moins de 30 ans
 41 % sont des personnes seules
 50 % ont un emploi stable
 11 % sont retraités
 67 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources

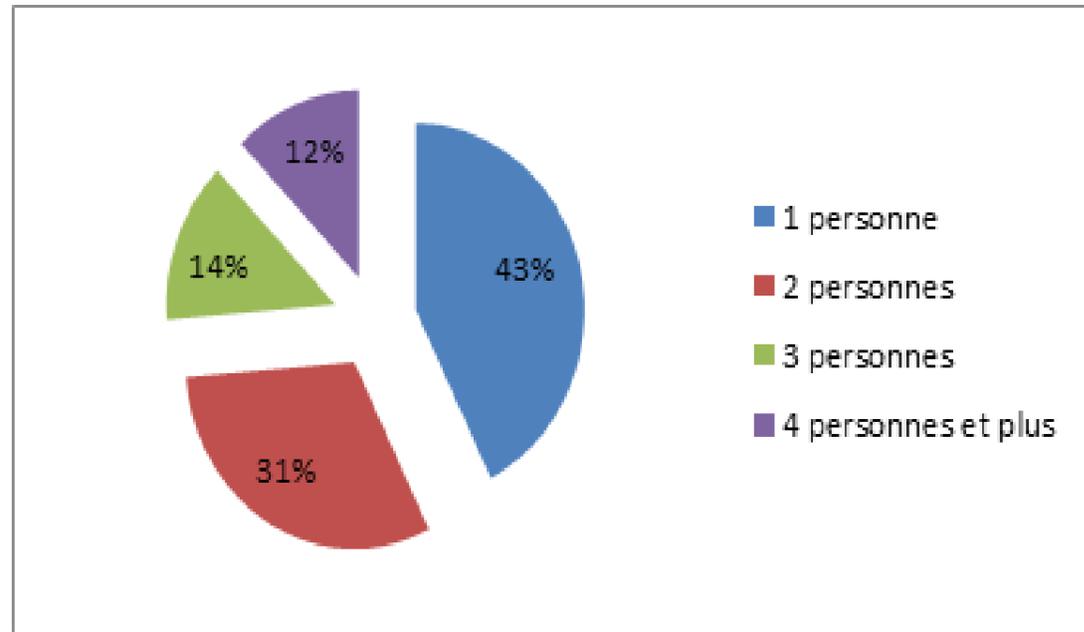
Mutations

74 % des demandes concernent des T3 ou T4
 71 % des demandeurs ont moins de 50 ans
 75 % sont des couples ou des familles
 49 % ont un emploi stable
 14 % sont des retraités
 53 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources



Locataires en place

- 42 % sont des personnes seules
- 39 % ont des enfants
- 50 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources
- 41 % ont moins de 40 ans
- 18 % ont plus de 65 ans



Locataires sortants

- 41 % sont des personnes seules
- 42 % ont des enfants
- 23 % ont moins de 30 ans
- 60 % exercent une activité professionnelle

Réhabilitations



ROUEN
Résidence Impériale
 Philippe Lemonnier Architecte
 113 logements
 Réhabilitation extérieure
 (Réhabilitation intérieure terminée)



GRAND QUEVILLY
Résidence Leprettre
 Nuances Architecture & Paysage
 131 logements
 Réhabilitation extérieure



GRAND QUEVILLY
Immeubles Ibis, Ducs et Cailles
 Concept Architecture
 174 logements
 Réhabilitation extérieure



ROUEN
Résidence Dubocage
 Concept Architecture
 80 logements
 Réhabilitation intérieure et
 extérieure



GRAND QUEVILLY
Immeuble Chêne
 Atelier TMF
 Création d'un ascenseur
 et réhabilitation extérieure
Immeuble Roseau
 Réhabilitation extérieure



GRAND QUEVILLY
Résidence Fonck
 Gourdin Samy Ropers Architectes
 Réhabilitation extérieure

Constructions



MAROMME
Les Moulins de la Demi-Lune
Artefact
Lance Immo
5 pavillons neufs
Livrée en juin 2019



ROUEN
Résidence Hermione
Artefact
Nexity
51 logements
Livraison prévue : 2^{ème} semestre 2020



MESNIL-ESNARD
Chemin des Pérets
AZ Architectes
SCCV ANANAS
44 logements neufs
Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2020



SOTTEVILLE-LES-ROUEN
Résidence Louise Riggall
AZ Architecture
At'ome
49 logements
Livraison prévue : 2^{ème} semestre 2020

Constructions



ISNEAUVILLE
Domaine du Manoir
Cabinet Brunet
Nexity GFI
25 logements neufs
Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2019



GRAND QUEVILLY
Le Clos du Père Jules
AZ Architecture
48 logements
(25 logements en locatif et 23 en location accession)
Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2019



GRAND QUEVILLY
Les Ravenelles
VPI / Aure
20 logements neufs (surélévation immeuble)
Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2019



ROUEN
Rue des Forgettes
AZ Architecture
Lance Immo
33 logements + 8 logements en PSLA
Livraison prévue : 2^{ème} semestre 2020



QUEVILLY HABITAT
93 avenue des Provinces
CS 90205
76121 GRAND QUEVILLY Cedex
02 35 68 98 00
www.quevilly-habitat.fr