



Rapport d'activité

2017





Edito

Au cours de l'année 2017, Quevilly Habitat a poursuivi son développement avec la construction de 91 nouveaux logements sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie. Ce sont 22 pavillons (dont 6 en location-accession) situés rue Jacqueline Auriol et 75 logements au sein de la résidence Samuel de Champlain qui ont été livrés à Grand Quevilly.

La réhabilitation des immeubles et des logements a connu, une nouvelle fois, une activité intense : 4 immeubles ont été réhabilités, soit 257 logements.

2017 a aussi été marquée par la réhabilitation de l'aire de jeux de l'espace Mallarmé à Grand Quevilly. Cet espace de 2 800 m² a entièrement été réaménagé afin d'assurer la mise aux normes de l'étanchéité comme l'accès pour les personnes à mobilité réduite. De plus, plusieurs aires de jeux ont été créées, le tout dans un espace vert propice aux promenades.

Autre point majeur de l'année 2017, la pose de la 1^{ère} pierre à la Résidence du Musée, à Petit Couronne.

Durant cette année, de nombreux événements se sont déroulés afin de proposer à nos locataires des animations festives et conviviales.

Trois événements majeurs ont contribué à renforcer le lien social entre nos locataires.

La semaine nationale des HLM qui a pour but de promouvoir le rôle du logement social, avait pour thème la transition énergétique. Plus de 300 personnes sont venues découvrir un logement pédagogique sous forme d'exposition afin d'être sensibilisées aux éco-gestes du quotidien. Cet événement était l'occasion de faire visiter un logement neuf de la résidence Samuel de Champlain à Grand Quevilly.

La fête des voisins, événement incontournable de Quevilly Habitat, permet chaque année, le temps d'une soirée, de réunir les locataires et notre personnel de proximité volontaire, afin de se rencontrer et de partager un agréable moment.

Pour clôturer cette belle année, le Père Noël est venu rendre visite, en calèche, à nos locataires durant tout un après-midi dans 6 quartiers de Grand Quevilly. Le Père Noël a attiré plus de 600 personnes venues apprécier cette animation festive.

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





Présentation p. 5

2017

Temps forts	p. 7-10
Activités	p. 11-13
Résultats financiers	p. 14-15
Gestion locative	p. 16-17

Projets en cours p. 18

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 2017)

- 10 291 logements
- 115 logements en mandats de gestion
- 3 820 garages
- 64 cases commerciales
- 1 résidence sociale (105 logements)
- 1 résidence pour personnes âgées (72 logements)
- 2 espaces seniors
- 6 locaux communs résidentiels

97% du patrimoine est conventionné
Age moyen du parc de logements : 36 ans

Mandats de gestion

Ville de Grand Quevilly :
50 logements

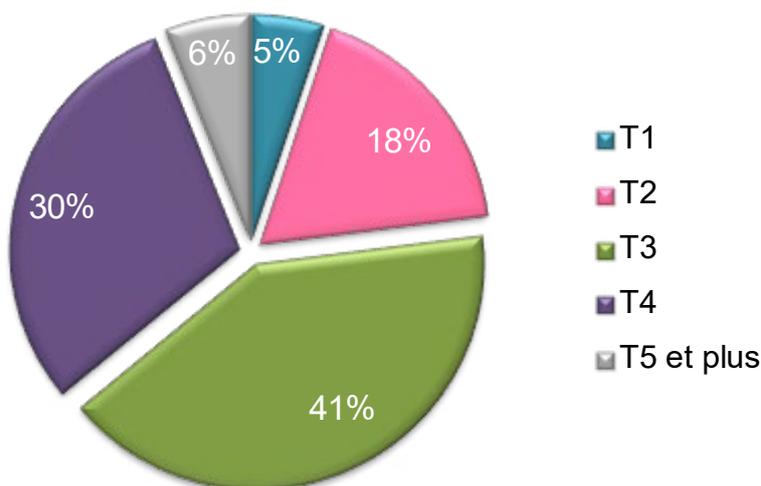
Ville de Petit Couronne :
35 logements
28 garages

CCAS de Petit Couronne :
16 logements

Quelques chiffres

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

Types de logements



2017



7 Temps forts

2017

Trophées de l'Excellence

Pour la 2^{ème} année consécutive, Laurent BONNATERRE, Directeur Général, accompagné d'Estelle REMY, Directrice des Ressources Humaines, David DUQUESNE, Directeur de la Proximité et de l'Environnement et Christophe OVIDE, Responsable de la Qualité, de la Proximité et de l'Environnement, sont venus féliciter les 15 agents de résidence ou de service ayant obtenu l'excellence lors des évaluations qualité/propreté.

Durant une semaine au sein de chaque agence, les agents de résidence/service ont reçu un diplôme nominatif et un ballotin de chocolats afin de récompenser la qualité de leur travail effectué durant l'année 2016. Atteindre l'excellence, c'est obtenir 100% de satisfaction des critères qualité/propreté.

Laurent BONNATERRE a accompagné ses félicitations d'une citation de Jori Cazilhac (jeune photographe français), "Qui cherche la perfection obtient l'excellence".

Chaque remise des Trophées de l'Excellence s'est clôturée par une séance photos et un verre de l'amitié.



Agence Québec



Agence Tennis



Agence Centre-ville



Agence Léon Blum



Agence Delacroix

Une fête des voisins réussie

Le vendredi 19 mai, Quevilly Habitat a organisé la fête des voisins.

Pour la 3^{ème} année consécutive, ce moment convivial et festif s'est déroulé dans 6 lieux différents à Grand Quevilly.

L'implication des agences et des agents de résidence volontaires a permis une réussite de cet événement qui a rencontré un beau succès. Un grand merci à eux !

Chaque site a attiré une cinquantaine de personnes, toutes ayant apporté quelques choses à manger et/ou à boire afin de passer une soirée agréable entre voisins.



1^{ère} pierre posée à la Résidence du Musée

La pose de la 1^{ère} pierre de la Résidence du Musée, située rue Aristide Briand à Petit-Couronne, s'est déroulée le mardi 30 mai en présence de Guillaume BACHELAY, alors Député, Tacko DIALLO, Conseillère Départementale, Dominique RANDON, Maire de Petit-Couronne, Roland MARUT, Président de Quevilly Habitat, Laurent BONNATERRE, Directeur Général de Quevilly Habitat, Nicolas LANCE, Gérant de Lance-Immo et Ludovic CHARAMON, Architecte.

Cette opération comprendra 39 logements dont 37 collectifs (12 T2 / 18 T3 / 9 T4) et 2 intermédiaires (2 T3) répartis sur 5 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 3 étages). 33 places de parking en sous-sol + 2 en extérieur sont prévues afin d'assurer le stationnement des futurs locataires. Le budget global de l'opération s'élève à 5 750 000 €. La date de livraison est prévue pour le dernier trimestre 2018.



9 Temps forts

2017

Réaménagement de l'espace Mallarmé à Grand Quevilly

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, la Ville de Grand Quevilly et Quevilly Habitat ont rénové le site dit "la piste rouge" situé sur la dalle du parking, rue Stéphane Mallarmé.

L'aménagement de cette dalle de 2 800 m² s'est déroulé d'avril à septembre 2017.

Les travaux financés par la Ville (543 000 €) et Quevilly Habitat (308 200 €) ont permis de réhabiliter et de moderniser "la piste rouge".

L'ensemble du complexe d'étanchéité de la dalle a été remplacé, un accès pour les personnes à mobilité réduite et plusieurs aires de jeux ont été créés, le tout dans un espace vert aménagé avec promenades et jardins.



Semaine nationale des HLM

Afin de promouvoir le rôle du logement social dans notre société, Quevilly Habitat a participé, comme chaque année, à la 5^{ème} édition de la Semaine nationale des HLM. Cette année, le thème était "La transition énergétique, naturellement !"

Le mercredi 28 juin à la résidence Samuel de Champlain, Quevilly Habitat a décidé de sensibiliser le grand public (les petits comme les grands) aux éco-gestes du quotidien.

Un logement pédagogique était exposé afin que chacun puisse agir au quotidien chez soi, en faveur de l'environnement.

30 enfants du centre de loisirs de Grand Quevilly ont participé à notre évènement de 14h à 15h. Répartis en 2 groupes, les enfants ont pu découvrir l'exposition ludique et interactive "Ma maison et moi au secours de la Planète" et visiter un logement de la résidence Samuel de Champlain pour leur plus grand plaisir.



De 15h à 19h, 300 personnes ont été accueillies pour découvrir le logement pédagogique et surtout pour visiter un logement de la résidence Samuel de Champlain. Ces visites de logement, très appréciées, ont été réalisées par Bruno DAVID, Directeur Technique, Eric LUCAS, Adjoint au Directeur en Charge de la Maîtrise d'Ouvrage et Technologies, Jérôme BRAULT, Adjoint au Directeur en Charge des Réhabilitations et Patrimoine, Christophe OVIDE, Adjoint au Directeur en Charge de la Qualité, Proximité et Environnement, Guillaume COMPERE, Responsable de l'Agence Delacroix et en présence du Président, Roland MARUT.

Un grand merci à eux pour leur implication qui a contribué à la réussite de cet évènement.



Un goûter d'Halloween pour petits et grands

Le mardi 31 octobre, Nathalie LECONIAT, Agent de résidence à Quevilly Habitat, a organisé un goûter d'Halloween à l'immeuble Amaryllis à Grand Quevilly, pour l'ensemble des locataires du secteur de l'agence Léon Blum.

Une centaine de locataires sont venus fêter Halloween déguisés pour espérer récupérer un maximum de bonbons. Les locataires étaient accueillis dans une ambiance horrifique où toiles d'araignées, citrouille et squelette décoraient le hall d'entrée de l'immeuble.

De nombreux locataires ont participé à ce goûter festif en apportant gâteaux et friandises. Merci à eux pour leur implication et leur générosité.



Le Père Noël de passage à Grand Quevilly

Pour la 2^{ème} année consécutive, Quevilly Habitat a organisé le passage du père Noël dans 6 quartiers de Grand Quevilly.

Le mercredi 20 décembre 2017, le père Noël est allé, accompagné d'une jument et des 2 lutines, à la rencontre des locataires pour distribuer des chocolats aux enfants. Cette animation festive a, une nouvelle fois, rencontré un grand succès puisque au total, plus de 600 personnes ont attendu impatiemment la venue du père Noël.

Cet événement était l'occasion d'animer les différents quartiers de la Ville de Grand Quevilly puisque musique, ballons, décorations... complétaient le cortège.

Les agents de résidence et de service volontaires se sont associés à cet événement en organisant des goûters au sein de leur immeuble, très appréciés par tous les locataires.

Un moment magique et festif pour tous.



11 Activités

2017

Livraison (91 logements neufs)
Investissements : 11,1 M€

GRAND QUEVILLY
Résidence Auriol
Atelier TMF
16 logements
Livrés en octobre 2017
1,7 M€



GRAND QUEVILLY
Résidence Champlain
Fayolle Pilon Architectes
75 logements
Livrés en mai 2017
9,4 M€

Accession à la propriété

Quevilly Habitat a fait l'acquisition d'un terrain situé rue Maryse Bastié afin d'y construire 6 pavillons en PSLA d'une surface de 90 m² avec garage et jardin individuel.

GRAND QUEVILLY
Jacqueline Auriol
TMF architectes
 Programme de 6 pavillons PSLA
 (Prêt Social Location Accession)



Vente HLM

5 pavillons ont été vendus à leurs occupants, 1 à Grand Quevilly et 4 à Petit Couronne.

Réhabilitations à Grand Quevilly

Investissements : 6,968 M€

130 logements / 3 M €

Réhabilitation intérieure et extérieure des immeubles Grives et Liserons à Grand Quevilly



127 logements / 3,2 M €

Réhabilitation intérieure et extérieure des immeubles Amaryllis et Marjolaine à Grand Quevilly

Espace Mallarmé / 768 000 €

Réhabilitation de la dalle haute de l'aire de jeux Mallarmé à Grand Quevilly



Maintenance et entretien / 7,8 M €

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

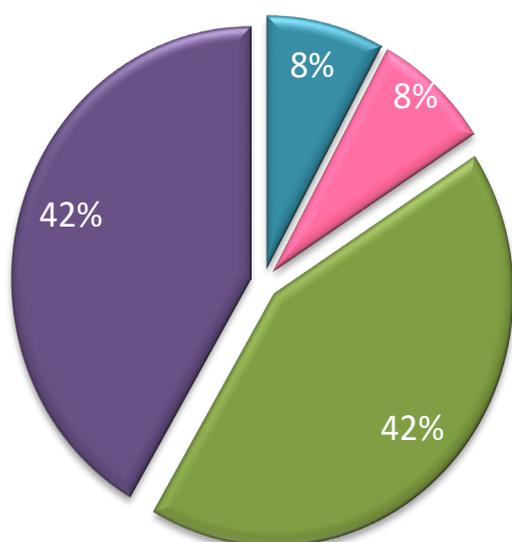
- 2 ascenseurs créés
Immeubles Pinsons et Passereaux à Grand Quevilly
- 11 ascenseurs remplacés
Immeubles Blayais, Beaujolais, Agenais, Bordelais, Bourbonnais, Bourgeois, Cailles et Médoc à Grand Quevilly

Entretien et gros entretien : 4,2 M €

Grosses réparations : 2,9 M €



Répartition rénovation sur composants

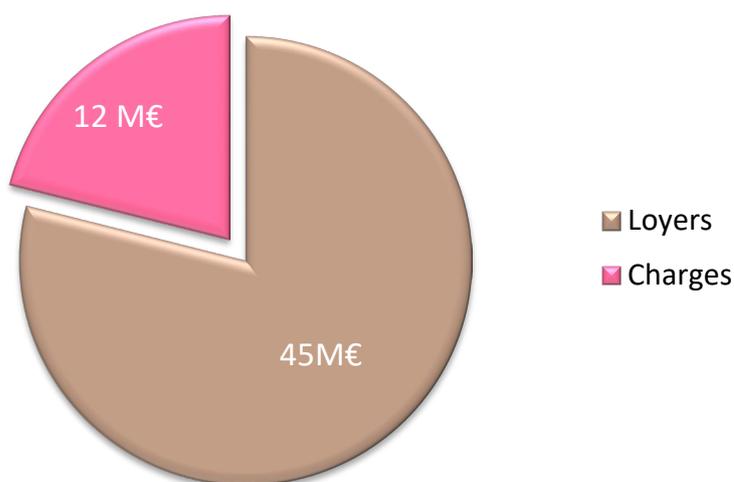


- Aménagement intérieur
- Rénovation chauffage
- Ascenseurs
- Aménagement des halls et restructuration des sous-sols

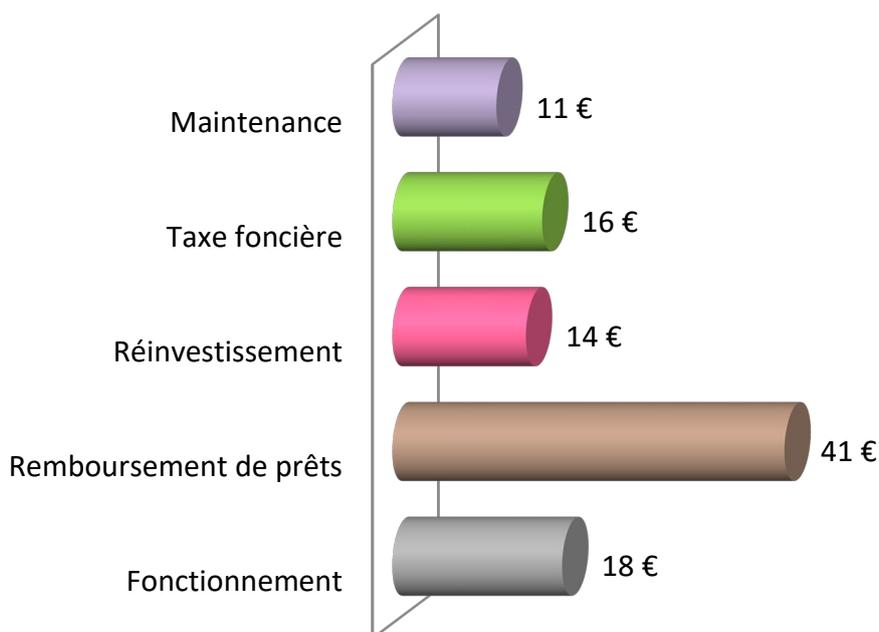
2017 Résultats financiers 14

Loyers et charges / 57 M €

La quittance moyenne, tous types de logements et de financements confondus s'élevait à 462 € charges comprises en 2017, soit 365 € de loyer et 97 € 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.



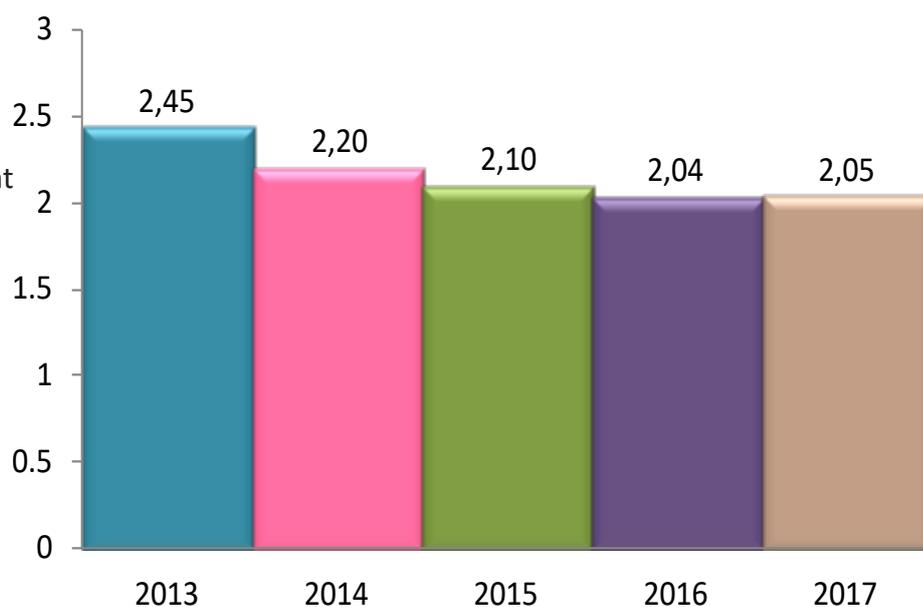
En 2017, 100 € de loyer permettent de financer



15 Résultats financiers 2017

Impayés

Le taux d'impayés reste quasiment stable entre 2016 et 2017.

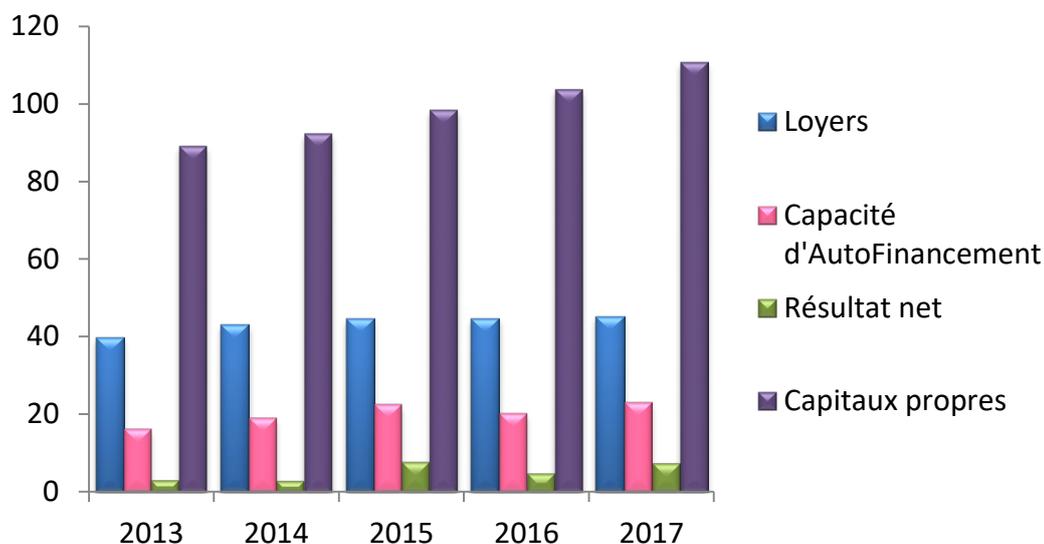


Vacance

Le taux de vacance atteint 1,78 % du total des jours de location du patrimoine.

Résultats (en millions d'euros)

La masse des loyers a progressé de 0,88 % suite aux hausses de loyers pratiquées lors des opérations de réhabilitation et aux mises en service de l'année. **Il n'y a eu aucune augmentation annuelle des loyers au 1^{er} janvier 2017 et ce depuis 2 ans.**



Entrées

1 121 logements ont été attribués en 2017

17 % de mutations internes pour favoriser le parcours résidentiel de nos locataires

68 % de nos nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources

Externes

67 % des entrées concernent des T2 ou T3

42 % des entrants ont moins de 30 ans

35 % sont des personnes seules

46 % ont un emploi stable

10 % sont retraités

71 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources

Mutations

69 % des demandes concernent des T3 ou T4

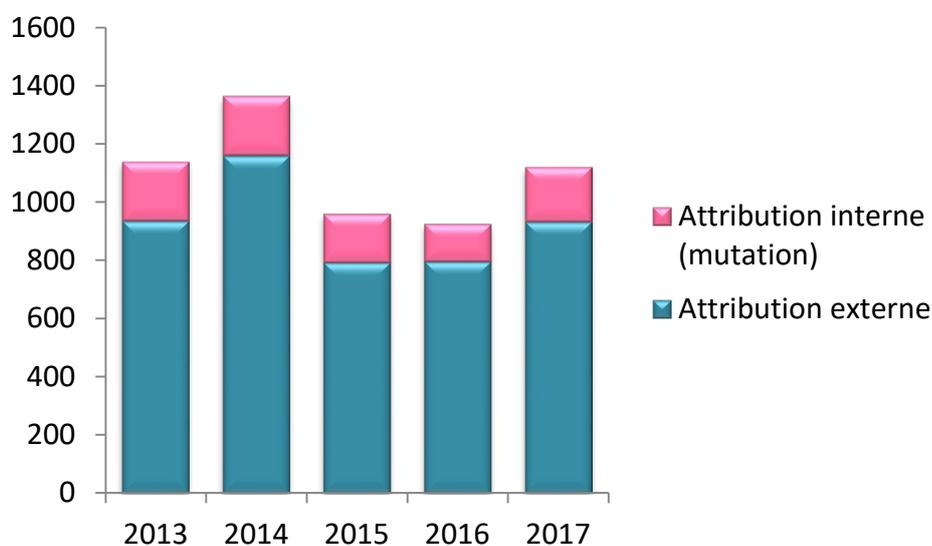
78 % des demandeurs ont moins de 50 ans

77 % sont des couples ou des familles

53 % ont un emploi stable

15 % sont des retraités

55 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources



Locataires en place

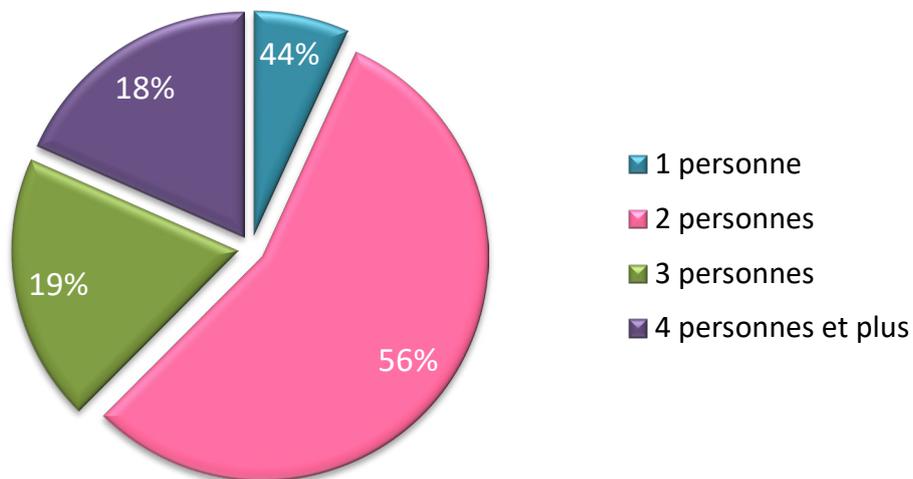
42 % sont des personnes seules

39 % ont des enfants

51 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources

13 % ont moins de 30 ans

28 % ont plus de 65 ans



Locataires sortants

38 % sont des personnes seules

49 % ont des enfants

26 % ont moins de 30 ans

54 % exercent une activité professionnelle

18 Projets en cours en 2018

2017



MAROMME
Rue Marcel Paul
Artefact
Lance-Immo
5 logements
Livraison prévue :
2^{ème} trimestre 2019



GRAND QUEVILLY
Les Ravenelles
VPI/AURE
20 logements neufs
Création d'ascenseurs
Réhabilitation
Livraison prévue : fin 2019



ISNEAUVILLE
Domaine du Manoir
Cabinet BRUNET
NEXITY GFI
25 logements neufs
Livraison prévue : fin 2019



GRAND QUEVILLY
Le Clos du Père Jules
AZ Architectes
48 logements :
25 en locatif et
23 en location-accession
Livraison prévue : début 2020



SOTTEVILLE LES ROUEN
Rue Jean-Hyacinthe Vincent
Atelier Seine Urbaine
ANANAS
49 logements
Livraison prévue : 2020



MESNIL-ESNARD
Chemin du Perets
AZ Architectes
ANANAS
44 logements
Livraison prévue : 2020/2021



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