

20
23

RAPPORT D'ACTIVITÉ



Toul **Habitat**



Éditorial

Cette année 2023 aura été marquée par de nombreuses difficultés rencontrées pour les bailleurs, qui prennent de plein fouet les problématiques sociétales, devant faire face à la montée de la précarité chez nos locataires, à l'augmentation de toutes les charges liées à l'inflation, à la crise du logement qui a pour conséquence de faire augmenter fortement le nombre de demandeurs de logement et a contrario baisser le taux de rotation.

Tous les territoires sont impactés et même le nôtre, plus rural et pourtant qualifié de secteur détendu. Malgré ces difficultés, nous avons continué d'investir dans la rénovation de notre patrimoine et de nous engager tous afin de répondre à notre mission d'intérêt général.

Il faut croire en l'avenir et garder l'optimisme dont nous avons toujours fait preuve. C'est encore une année qui s'achève. Une année de plus à travailler ensemble.

Ensemble à Toul habitat, nous avons travaillé dans la mise en production de notre nouveau progiciel métier. Ensemble, cette année particulièrement, la transversalité interservices et le dialogue ont permis une plus grande efficacité au quotidien dans toutes nos tâches. Avec ce nouvel outil, nous voilà prêts à mettre en œuvre notre volonté globale d'amélioration du service rendu, de la qualité de nos réponses aux locataires et de réduction des coûts.

Je vous le rappelle dans un contexte où le gouvernement et l'inflation nous contraignent financièrement nous devons sans cesse faire preuve d'ingéniosité pour assurer notre mission d'intérêt public : « le logement pour tous ». C'est encore toute la chaîne de remise en location des logements qui a été revue dans les moindres détails ; remaniement des équipes, de nouveaux outils de travail et de suivi et de la transversalité. Les réclamations, sans oublier les impayés et la qualité de service sont également touchés par cette évolution et bien sûr comme attendu, en appui avec les fonctionnalités de PREM.

Ensemble, au sein d'Habitat Lorrain, la grande convention qui nous a tous réunis. « L'UNION FAIT LA FORCE » :

Le maître mot de cette première convention pour les collaborateurs d'Habitat Lorrain, les 5 organismes de la société de coordination Habitat Lorrain : OMh du Grand Nancy, OPH de Lunéville à Baccarat, OPH TOUL Habitat, LE TOIT VOSGIEN et Épinal Habitat se sont réunis pour une journée RENCONTRES au théâtre de la Ville de Lunéville. Un beau moment de rencontre, d'échanges, de partages.

Ensemble c'est aussi et surtout avec nos locataires et le « Aller vers », parce que nos locataires sont notre raison d'être et qu'ils ont besoin de nous, de solidarité. De nombreuses actions ont été initiées pour bâtir cette relation et créer des espaces de dialogues et d'échanges. C'est ainsi que cette année nous avons vu :

Les premières « marches exploratoires »

Les premiers « cafés de la propreté »

La première journée de la transition,

La continuité de nos partenariats, avec les repaire-cafés, avec les interventions de « jeunes et cité » auprès de nos locataires, avec le centre Malraux et l'équipe de la politique de la ville, avec le CCAS de Toul.

De grands chantiers ont également été lancés par le biais du **second cycle de labellisation Quali'hm**. Pour ce nouveau cycle, Toul Habitat a fait le choix de la mention spéciale liée au vieillissement qui constitue un axe stratégique majeur de développement pour améliorer l'**accompagnement de nos locataires à mieux vieillir chez eux. Et côté patrimoine, nous reprendrons notre PSP pour y intégrer les enjeux de la transition énergétique.**

La « loi Climat et Résilience » impose de nouvelles mesures contraignantes pour les bailleurs avec un calendrier sévère pour lutter contre les passoires thermiques et notamment l'interdiction progressive de vendre et de louer des logements relevant des catégories F et G. Toul Habitat ayant engagé la rénovation thermique de son patrimoine depuis plusieurs années, moins de 100 logements sont aujourd'hui concernés par les étiquettes F et G.

Mais au-delà de cette mesure, c'est toute notre stratégie climat pour les prochaines années, intégrée à notre plan stratégique de patrimoine, que nous devons élaborer et déployer, afin de réduire de manière significative notre empreinte carbone. Le Gouvernement va plus loin avec l'objectif zéro émission nette à horizon 2050, standard le plus élevé au monde en matière de lutte contre le réchauffement climatique. Cela fait de la France le premier pays d'Europe à inscrire l'objectif de neutralité carbone dans la loi.

Le défi de la transition énergétique à relever, dans un contexte de crise de la construction, est immense. Défi à relever, sans pour autant sacrifier notre rôle social sur le territoire, et nos objectifs de qualité de service rendu aux locataires et de préservation du vivre-ensemble.

Nous poursuivons activement notre stratégie actuelle de rénovation de nos logements.

- *Nous avons inauguré les travaux de réhabilitation thermique des 20 pavillons de la résidence St Georges l'été dernier.*
- *Le projet de réhabilitation des trois résidences autonomie touche à sa fin avec l'inauguration de la résidence Picquot en janvier 2024.*
- *Démarrage du chantier de la résidence du parc. Les travaux devraient être réceptionnés en juillet 2024.*
- *La résidence Halévy dont les travaux devraient commencer avant l'été 2024.*
- *La copropriété Méhul/Gaveaux devrait également entrer en phase chantier en 2024.*
- *Pour les 7 et 9 rue des Étuves, nouvelle acquisition, c'est la phase d'études de maîtrise d'œuvre qui devrait démarrer avant l'été.*
- *D'autres projets continuent à germer...*

Alde HARMAND

Président

Mounia OUAFELLA PATIER

Directrice générale

Sommaire

06 /

Présentation générale

07 / Les temps forts 2023

07 / Les chiffres clés

08-09 / Les organes de décision
et principales décisions
des instances

10 / L'organigramme
des services

11 / Les ressources humaines

12 / Comité social et économique

13 /

La qualité de service

14 /

Toul Habitat au service de ses locataires

14 / La proximité

14 / Une présence quotidienne
aux côtés de ses locataires

14-15 / Technique

15 / Accompagnement

15 / Animation

15 / Le traitement des
réclamations techniques

16 /

Notre patrimoine

16 / Les chantiers terminés

17 / Les chantiers en cours

17-18 / Les chantiers à venir

19 / Le logement adapté

19 / L'entretien du patrimoine

20 /

Les données de gestion

20 / Les loyers

20 / Une vacance faible

20 / Les impayés

21 / Pré contentieux / contentieux

21 / L'attribution d'un logement

21 / La demande de logement

21 / Les départs

22 /

Le rapport financier

22 / Le compte de résultat

23 / Le bilan 2023

24-25 / Quelques indicateurs
pour aller plus loin

26 /

Habitat Lorrain

26 / La genèse

26-27 / Les principaux projets
portés par Habitat
Lorrain depuis sa
création

27 /

Les projets 2024-2025





Inauguration de la résidence St-Georges



Nouvelle vitrophanie du siège posée en décembre 2023



Congrès des directeurs Nancy



Inauguration graffs salle Lafontaine mars 2023

Présentation générale

LES TEMPS FORTS 2023



Janvier

- Mise en production du nouvel ERP commun.
- Vente de l'appartement Gaveaux B10.
- Démarrage du programme de rénovations des parties communes, halls et cages d'escaliers pour les résidences Sand, Fournier, Montesquieu et Voltaire.

Février

- Élection des représentants de locataires d'Habitat Lorrain : M. Kirsch, M. Répi et Mme Parodi sont réélus, Mme Parodi nous a quittés en milieu d'année et a été remplacée par Mme Thiebaut Evelyne.

Mars

- Réalisation d'une fresque au 12 rue de la petite boucherie.
- Reprise des études pour la réhabilitation de la résidence Halevy.
- Mise en place de marches exploratoires du patrimoine interservices tous les trimestres.
- Signature d'un accord-collectif relatif à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.
- Participation à la 2^{ème} journée nationale des sociétés de coordination à Paris.

Avril

- Démarrage des travaux de réhabilitation de la résidence du Parc.
- Lancement des études de maîtrise d'œuvre pour les travaux de réhabilitation des résidences MEHUL et GAVEAUX.

Mai

- Vente de la résidence Michâtel.
- Séminaire OPH TOUL HABITAT.

Juin

- 1^{ère} journée de la transition organisée au centre-ville
- Inauguration d'une fresque à la résidence Des Étuves.
- Participation à la convention de la Fédération des OPH à Nancy.

Septembre

- Inauguration de la fin des travaux de réhabilitation des 20 pavillons de la résidence St Georges.
- Vente du pavillon 23 rue Pierregaud.
- Lancement des 1^{ers} cafés propreté : 5 rencontres café en pied d'immeuble sont organisées sur la thématique de la propreté.
- Participation de Toul Habitat au salon seniors de Toul.

Octobre

- 1^{er} séminaire Habitat Lorrain réunissant, au théâtre de Lunéville, l'ensemble des collaborateurs de chaque organisme.
- Participation au 83^{ème} congrès national du mouvement HLM à Nantes.
- Séminaire du personnel de TOUL HABITAT.

Novembre

- Participation au 56^{ème} congrès des directeurs d'OPH à Tours.

Décembre

- Lancement de notre espace locataire sur notre site internet.

LES CHIFFRES CLÉS



42 collaborateurs



2 logements vendus

1 vente en blocs de 27 logements



338 garages et parkings



2 166 logements

211 logements reloués dans l'année

93 logements vacants

253 logements en foyers

131 logements réhabilités



596 414 € de Réduction de Loyer Solidarité

9 630 595 € produits locatifs

1 356 777 € résultat net

Les organes de décision et principales décisions des instances



Le Conseil d'Administration au 31 décembre 2023

Le Conseil d'Administration définit les grandes orientations stratégiques de Toul Habitat. Il détermine la politique générale, vote le budget, arrête les orientations en matière de politique des loyers et de stratégie patrimoniale.

Il est composé de **23 membres à voix délibérative** et d'un membre à voix consultative, dont :

**6 représentants
désignés par le Conseil
communautaire en son sein**

Alde HARMAND,
Président de Toul Habitat
Chantal DICANDIA,
Vice-Présidente de
Toul Habitat
Lucette LALEVÉE
Myriam BONJEAN
André TOUSSAINT
Isabelle GUILLAUME

**2 représentants élus d'une
collectivité territoriale autre
que celle de rattachement**

Alain GRIS, Maire de Bulligny
Jean Louis OLAIZOLA,
Maire de Blénod-lès-Toul

**5 représentants
choisis en qualité de
personnalités qualifiées**

Thierry BELLIVIER
Michèle PILOT
Monique DEJAY
Michel LAMAZE
Sylvie LECLER

**1 représentant d'une
association œuvrant dans
le domaine du logement
ou de l'insertion**

Alexandre DUCRET,
association AGAFAB

**4 représentants
des locataires**

Jean-Jacques KIRSCH (CGL 57)
Nouzha R'GUI (CGL 57)
Samira SAHEL (CGL 57)
Jamila BOUHSSINE (CGL 57)

**3 administrateurs désignés
par les institutions**

Christine LIGNIER, membre
désigné par l'UDAF
Nathalie GUILLEMIN,
membre désigné par
Action Logement
Didier LAUNOY, membre
désigné par la CAF

**2 représentants des
organisations syndicales**

Patrick BRETENOUX (CGT)
En attente de
désignation (CFDT)

**1 représentant du personnel
(voix consultative)**

Éric LAROCHE, comité
social et économique
de Toul Habitat

Le Conseil d'Administration s'est réuni 6 fois en 2023. Les dossiers suivants lui ont été soumis :

Janvier 2023

- Installations des représentants de locataires au conseil d'administration
- Désignation d'un représentant de locataire au bureau et à la CAL

Mars 2023

- Compte rendu d'activité du bureau
- Budget 2023
- Réhabilitation de la résidence du parc – information sur la mise à jour du plan de financement
- Lancement de l'opération d'acquisition amélioration 7-9 rue des étuves
- Approbation du plan de concertation locative

Juin 2023

- Compte de résultat 2022 – Rapport de présentation
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes 2022
- Rapport d'activité 2022
- Compte rendu des CAL 2022
- Politique de vente – Bilan 2022

Septembre 2023

- Compte rendu du bureau du 14 septembre 2023
- Info - chantier quai de la glacière

Octobre 2023

- Débat d'Orientation Budgétaire 2024
- Augmentation des loyers 2024

Décembre 2023

- Compte rendu du bureau du 15 décembre 2023
- Budget 2024
- Plan pluriannuel de Gros Entretien
- Admissions en non-valeurs

Le Bureau du Conseil d'Administration

Le Bureau intervient dans le cadre de délégations accordées par le Conseil d'Administration, notamment pour le lancement d'investissements, les autorisations de prêt et les actes de disposition. Il est composé de 7 membres :

Il est composé de 7 membres :

Alde HARMAND en qualité de Président
Chantal DICANDIA Vice-Présidente
Lucette LALEVÉE
Myriam BONJEAN
Thierry BELLIVIER
Michel LAMAZE
Nouzha R'GUI en qualité de représentant des locataires

Le Bureau s'est réuni 5 fois en 2023 ; lui ont notamment été soumis les dossiers suivants :

- Procédure de résiliations de baux
- Réhabilitation de la résidence du Parc – Mise à jour du plan de financement
- Réhabilitation de la résidence HALEVY- Mise à jour du plan de financement
- Cession terrain pour piste cyclable avenue Victor Hugo – prévenir CC
- Nouveau plan de financement travaux d'acquisition amélioration 7-9 rue des Étuves
- Autorisation de recours à l'emprunt pour le remplacement du système de chauffage et de ventilation mécanique contrôlée (VMC) pour les 27 logements de la Résidence St Evre à TOUL
- Mise à jour du plan de financement de l'opération de réhabilitation de la résidence St Georges à TOUL
- Mise à jour du plan de financement de l'opération d'acquisition/amélioration des 7-9 rue des étuves à TOUL

La Commission d'Appel d'Offres

Elle émet un avis sur les candidatures et les offres remises dans le cadre des marchés qui lui sont soumis. Elle identifie notamment l'offre économiquement la plus avantageuse dans le respect des dispositions du code de la commande publique.

Membres titulaires :	Membres suppléants :
Thierry BELLIVIER	Monique DEJAY
Lucette LALEVÉE	Alexandre DUCRET
Michel LAMAZE	Didier LAUNOY

En 2023, la Commission d'appel d'offres s'est réunie quatre fois en vue de l'attribution des marchés suivants :

- Entretien des chaudières individuelles gaz de 1 436 logements 2023 - 2026 ;
 - Accord-cadre contrat unique d'électricité multisites 2024-2026 ;
 - Nettoyage des parties communes 2024-2026 ;
 - Fournitures pour les services techniques 2024-2026 (matériel de plomberie, d'électricité, produits d'entretien, peinture et revêtements muraux, quincaillerie) ;
- De plus, il s'est tenu une réunion de Commission d'appel d'offres de groupement de commandes avec la ville de Toul en vue de la conclusion du marché d'entretien des espaces verts pour les années 2023 à 2026. La Commission des marchés, dont la composition et le fonctionnement sont identiques à ceux de la Commission d'appel d'offres et qui rend un avis pour l'attribution des marchés de travaux supérieurs à 1 500 000 € HT a, quant à elle, statué sur :
- L'attribution du lot 10 « électricité » du marché de réhabilitation de la résidence du Parc ;
 - La conclusion d'un avenant au profit de l'entreprise Mairel, titulaire du lot 4 « Menuiseries extérieures » du marché de réhabilitation de la résidence du Parc.



L'organigramme des services

au 1^{er} mai 2024



Les ressources humaines



Indicateurs clés

- **42 collaborateurs au 31/12/2023**
dont 8 au service de la proximité
- 3 arrivées pour 2 départs
- 71,4 % sous contrat privé
- L'âge moyen d'un salarié est de 47 ans
- 38 % des salariés (16 personnes), ont 50 ans ou plus
- L'Office emploie 40 % de femmes et 60 % d'hommes

répartition des services



Vie professionnelle et vie privée

- Horaires variables pour les postes éligibles
- Pause méridienne réduite
- Télétravail possible pour les postes éligibles
- Possibilité de travailler 35 heures sur 4 jours 1/2

Former

Le budget consacré à la formation en 2023 a été de 22 997 € soit 1,64 % de la masse salariale (hors coût salarial). Les formations de l'année ont représenté 434 heures de stages et ont concerné 27 personnes, pour 20 actions de formation. Les actions significatives de l'année ont été les suivantes :

- Patrimoine
- Pathologies du bâtiment
- Actualités maîtrise d'ouvrage
- Gestion locative
- Aspect juridique de l'accès au logement des personnes de nationalité étrangère
- Comptabilité, finances
- Les fiches de situation financière et comptable
- Les états réglementaires
- Les charges récupérables
- Prévention des risques
- Électricité, habilitations ou recyclages
- Sauveteurs secouristes du travail et Équipier de 1^{ère} intervention, guide-file, serre-file
- Évaluation des risques professionnels
- Santé-sécurité et conditions de travail pour le CSE
- Référent harcèlement
- Proximité
- Le vieillissement et la mobilité des personnes âgées
- Punaises de lit
- Garde particulier
- Valeur de la République et laïcité

Ne sont pas incluses dans le plan de formation toutes les formations au nouvel ERP PREM.



Comité social et économique

L'Office, en 2023, a versé **une subvention de 23 194,92 €** au comité social et économique, au titre des activités sociales et culturelles.

LA COMMANDE PUBLIQUE, UN LEVIER POUR L'EMPLOI

Afin de favoriser l'accès à l'emploi et à la formation des publics les plus fragiles, Toul Habitat poursuit son action d'insertion à travers l'exécution de ses marchés publics. Ce dispositif permet aux personnes éligibles, parmi lesquelles figurent certains de ses locataires, d'acquérir une première expérience professionnelle, de découvrir un nouveau domaine d'activité ou d'effectuer un premier pas vers un retour à l'emploi.

Pour ce faire, l'Office est assisté par la Maison de l'emploi Terres de Lorraine qui quantifie les objectifs d'insertion selon les spécificités de chaque marché, accompagne et suit les entreprises attributaires dans la mise en œuvre de leurs engagements.

En 2023, l'opération de réhabilitation de la résidence autonomie Picquot a permis de consacrer **186 heures de travail aux personnes éloignées de l'emploi**. Les entreprises concernées se sont montrées particulièrement impliquées. Cela dans la mesure où, au terme de l'opération, le pourcentage de réalisation des heures d'insertion a atteint 175% de l'objectif préétabli (720 heures réalisées pour 412 heures attendues).

L'objectif est également sur le point d'être atteint dans le cadre du chantier de réhabilitation de la résidence du Parc, alors même que les travaux se poursuivent en 2024 : **2 025 heures** ont été réalisées au 31 décembre 2023 sur les **2 043 heures** dues contractuellement.

L'opération de réfection des parties communes des résidences Montesquieu - Voltaire - Fournier et Sand a quant à elle permis la mise en œuvre de **158 heures d'insertion**. Par ailleurs, les titulaires du lot 1 « peinture » du marché de remise en état des logements avant relocation ont confié **956 heures de travail aux personnes éligibles**.

À cela s'ajoutent les heures réalisées dans le cadre du marché de nettoyage des parties communes. Il convient ici de relever la particulière exemplarité de l'entreprise DEcA Propreté qui est allée bien au-delà de son engagement en consacrant **1 363 heures de travail à 20 personnes éloignées de l'emploi**, alors que son contrat prescrivait la réalisation de 316 heures annuelles.



Au total, en 2023, ce sont donc **4 689 heures de travail** qui ont été réalisées par 40 personnes dans le cadre des **clauses d'insertion** de 19 marchés de travaux et prestations de service.

Contrairement aux idées reçues, les bénéficiaires justifient, pour la très grande majorité d'entre elles d'une formation initiale qualifiante (de CAP/BEP à Bac+3/4). En effet, sur les 40 personnes intervenues, seules 3 ne possédaient aucun diplôme. La plupart d'entre elles étaient bénéficiaires du RSA (17) ou demandeurs d'emploi de longue durée (6). Les autres intervenants étaient éligibles en raison de leur âge : moins de 26 ans (12) ou plus de 50 ans (5). On constate que les entreprises concernées font majoritairement le choix d'intégrer ces personnes au sein de leur effectif en recourant à une embauche directe, parfois pérenne, 16 personnes ayant conclu un contrat à durée indéterminée.



Lancement de notre espace locataire sur notre site internet

La qualité de service



Toul Habitat est engagé dans la démarche de certification Quali'Hlm depuis 2018 avec l'obtention du label Quali'HLM en janvier 2020. Cette démarche est basée sur l'amélioration continue et concertée de la qualité de service rendue aux locataires sur les thématiques en lien avec le **management de la qualité** (dispositifs d'écoute et de mesure, politique qualité, organisation et management de la qualité, communication qualité, prise en compte des situations complexes) et **l'engagement professionnel** (l'entrée dans les lieux, l'accueil et la communication, la propreté, la tranquillité, le fonctionnement des équipements, le traitement des demandes, le service aux accédants). Ce 1^{er} label étant arrivé à échéance le 31 décembre 2022, Toul Habitat a souhaité poursuivre sa dynamique qualité et s'engager dans la démarche globale de renouvellement du label.

Nous avons abordé ce cycle de renouvellement du label Quali'Hlm avec enthousiasme et une volonté collective de capitaliser sur les actions de progrès entreprises au cours des dernières années, de consolider nos fondamentaux et de progresser encore sur la qualité de service offerte à nos locataires.

Attentifs à ne pas noyer nos équipes fortement mobilisées par le changement d'ERP, tout en conservant la volonté de co-construire nos plans d'action et d'amélioration (PAA) avec nos équipes, nous avons sollicité un report pour la remise de nos plans d'actions.

Comme nous nous y étions engagés, nous avons construits les plans d'actions et d'amélioration suivants que nous avons soumis au comité de labellisation du 27/03/2023 :

- les dispositifs d'écoute et de mesure clients, notamment concernant les demandes d'intervention technique et l'exploitation de l'enquête de satisfaction triennale
- la mise en place d'un cadre précis pour la remise en état des logements
- le renfort de notre plan propreté
- la tranquillité en renforçant nos contrôles patrimoine
- le traitement des demandes, notamment le suivi des demandes techniques et le suivi des entreprises.

Toul Habitat a également fait le choix de la **mention spéciale liée au vieillissement** qui constitue un axe stratégique majeur de développement dans le contexte de l'accompagnement de nos locataires à mieux vieillir à chez eux.

Le comité de labellisation du 27 mars 2023 a rendu un avis très favorable de la part de ses membres quant au renouvellement du Label, soulignant la qualité du dossier et la progression bien appréciable de notre démarche. **De même, que l'admissibilité à la mention spéciale sur le vieillissement a été accordé.**



Café propreté du 22/09/23 résidence Thomas Mann dans le cadre des actions Quali'Hlm

Toul habitat au service de ses locataires

Toul Habitat est présent au cœur de son patrimoine et des quartiers prioritaires en lien direct avec les habitants. En effet depuis janvier 2020, son siège social est installé en entrée du QPV en ville haute.

La proximité

Nos collaborateurs de proximité, interlocuteurs privilégiés des locataires, portent nos valeurs :

- **disponibilité**
- **écoute**
- **expérience**
- **ouverture**
- **éco-logis**

Les équipes de proximité :

- 2 collaborateur en charge de l'**accueil physique et téléphonique**, ainsi que de la prise en charge des réclamations
- 1 équipe de 3 collaborateurs en charge des **demandes de logements** et l'attribution de ceux-ci
- 2 collaboratrices chargées **d'accompagner les locataires** en situation d'impayés
- 5 **correspondants** de secteur
- 1 agent chargé des **troubles de voisinage**
- 1 responsable de la **proximité**
- 1 **régie** composée de 10 agents



Ils sont responsables :

- des relations de proximité (contact avec les locataires, accompagnement social, visite séniors...)
- de la gestion du patrimoine (maintenance, propreté, sécurité, qualité)
- de l'animation sociale (cafés propreté...)
- de la relation commerciale

Une présence quotidienne aux côtés de ses locataires

Nos correspondants de secteurs ont un rôle qui a évolué et qui évolue encore vers la gestion de la proximité et le lien social.

Ce sont les représentants privilégiés de l'OPH auprès de nos résidents et donnent l'image de notre Qualité de service.

Sur le QPV, le renforcement de la présence du personnel de proximité est primordial pour maintenir une qualité de vie au moins identique au reste du parc de l'office.

Pour plus d'efficacité, l'équipe de proximité est dotée d'un outil depuis 2 ans : l'**application SOWELL** sur smartphone qui leur permet, en temps réel, de signaler et de suivre plus efficacement tous les incidents techniques de notre patrimoine, y compris en matière de propreté.

Nos correspondants de secteurs sont impliqués au quotidien à différents niveaux :

Technique

- **Hygiène et propreté des extérieurs**, des communs et des espaces verts

Ils sont garants de la maintenance des parties communes, la gestion des ordures ménagères et encombrants par le suivi et le contrôle des prestataires et le lien avec les équipes de la CC2T.



-Maintenance technique du patrimoine,
petites réparations.

Ils sont amenés à réaliser des petits travaux d'entretien courant. Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie, les correspondants de secteur rénovent les communs et les entrées de résidence, par la mise en peinture.

-Assurer la sécurité des biens par une veille technique

Ils signalent les dysfonctionnements ou anomalies rencontrés lors des visites quotidiennes des sites en relayant au service patrimoine et/ou aux prestataires de service.

Accompagnement

- Bien-être, aides au quotidien,

Ils sont le premier niveau de contact des locataires, ils réceptionnent les réclamations et apportent un premier élément de réponse ou de résolution par une intervention.

Ils sont également chargés des visites de courtoisie de nos nouveaux locataires et de la visite annuelle aux seniors.

Dans le cadre de l'accompagnement au vieillissement, ils participent en portant mains fortes lors de déplacement et/ou d'évacuation de meubles, pour monter les courses, sortir les poubelles ou en passant les appels auprès de nos prestataires en cas de besoin.

- Information, orientations,

Ils ont la charge de l'affichage dans les communs des informations utiles, de l'actualité de l'office, des travaux concernant la résidence... Tous les mois, ils distribuent personnellement les quittances de loyer dans les boîtes aux lettres, et deux fois par an de notre Mag'habitat.

- Sécurité des personnes et le contrôle du respect du règlement intérieur

Dans le cadre de leur passage quotidien, ils contrôlent l'encombrement des communs, les différents dépôts sauvages, ... Ils privilégient le dialogue et la pédagogie avant de passer aux courriers et en dernier recourt, en cas de récidive, ils alertent les services de l'ordre.

L'équipe de proximité a également la charge de la gestion du suivi des voitures ventouses et/ou épaves, en relation avec les services de Police.

- Médiation et gestion des troubles de voisinages

Un agent chargé de médiation et de gestion des troubles de voisinages est mobilisé également à 50 % sur ce secteur. Il fait suite aux alertes des CS, des locataires en difficulté. Il mène l'enquête et apaise les conflits en lien avec les CS, par le dialogue, des courriers, et de l'affichage.

Animation

- Lien social

Présence à toutes les manifestations du quartier, réunions du Conseil citoyen, Répar'café, après-midis seniors, aux animations de la CC2T autour du compostage partagé, de la gestion du tri, des écogestes...

- Animations

Ils participent également à des actions de Toul Habitat envers les habitants : ex. Mise en place des cafés propreté en pieds d'immeuble pour sensibiliser les locataires sur le thème de la propreté.

Du 22/09 au 6/10 Toul Habitat a organisé 5 rencontres café en pied d'immeuble (dont 4 sur le QPV) sur la thématique de la propreté.

Nos correspondants de secteur, appuyés par nos prestataires, font quotidiennement le maximum pour offrir un cadre de vie toujours propre et agréable à ses locataires.

Le traitement des réclamations techniques

Au cours de l'année 2023, ce sont 2 579 réclamations techniques qui ont été enregistrées (2 343 en 2022). Concernant plus particulièrement les demandes de dépannage, de réparation et de maintenance, le délai de traitement est de moins de 5 jours (de l'enregistrement du signalement du locataire, à la constatation de la réalisation des travaux). Pour rappel, la procédure de traitement des réclamations techniques a fait l'objet d'une refonte dans le cadre du label Quali HLM et dans le sens d'une meilleure qualité de service.



Notre patrimoine

Les chantiers terminés



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Service Patrimoine**

Coût pour l'année 2023 : **200 905 € TTC**

RÉNOVATION DES PARTIES COMMUNES DES RÉSIDENCES FOURNIER, SAND, MONTESQUIEU ET VOLTAIRE

Les parties communes des résidences Fournier, Sand, Montesquieu et Voltaire viennent de bénéficier d'une remise à neuf de leurs embellissements et de leurs équipements. Ces travaux s'inscrivent dans le plan général de gros entretien que Toul Habitat a lancé en 2021 qui se poursuivra en 2024 avec la réfection des parties communes de 3 autres résidences.

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE SAINT GEORGES À TOUL

Les travaux de réhabilitation de la résidence Saint Georges se sont terminés en juillet 2023. Ces travaux ont permis d'une part, de mettre fin aux problèmes d'étanchéité apparus au niveau des menuiseries extérieures et d'autre part, d'améliorer le confort thermique des locataires tout en leur permettant de réaliser des économies d'énergie. Le bardage extérieur et les poteaux bois ont également été lasurés ce qui a permis de rafraîchir l'esthétique des façades.



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Service Patrimoine**

Coût total de l'opération : **342 566 € TTC**

AVANT



APRÈS



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Archilor - Céritel**

Coût total de l'opération : **924 705 € TTC**

Début des travaux : **janvier 2022**

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE AUTONOMIE PICQUOT

Les travaux de réhabilitation de la dernière résidence autonomie appartenant à Toul Habitat se sont terminés en 2023. Ils consistaient en la réfection complète de l'électricité des logements comme des parties communes, le réaménagement des salles de bains, des cuisines et des bureaux. Ils viennent conclure un partenariat entre Toul Habitat et le CCAS de la Ville de Toul qui a permis la réhabilitation technique et thermique de l'ensemble des résidences autonomies toulouses.

ADAPTATION SANITAIRES PMR

Poursuivant sa politique de maintien des personnes âgées à domicile, 20 locataires ont profité de travaux d'adaptation dans leur salle de bains au cours de l'année 2023. En effet, les anciennes baignoires ont été remplacées par des douches en résine équipées de barres de maintien et parfois même de siège.

AVANT



APRÈS



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Service Patrimoine**

Coût pour l'année 2023 : **166 721 € TTC**

Les chantiers en cours



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Agence RABOLINI SCHLEGEL & ASSOCIES**

Bureau d'Études : **SETECBA**

Coût total de l'opération : **3 930 000 € TTC**

Livraison prévisionnelle : **juillet 2024**

RÉHABILITATION THERMIQUE DE LA RÉSIDENCE DU PARC

Les travaux de réhabilitation de la résidence du Parc ont débuté en avril 2023. Cet immeuble de 48 logements bénéficie d'une mise aux normes de l'ensemble de ses installations électriques et des réseaux de distribution d'eau et d'évacuation des eaux usées, d'une isolation par l'extérieur complète, d'une isolation des combles, du remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, des portes palières, des radiateurs et de l'installation des chaudières d'ancienne génération par des chaudières à condensation. Cette réhabilitation a également vocation à répondre aux différents besoins actuels en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans le cadre de la politique du maintien à domicile des seniors. À cette fin, l'entrée A se voit équipée d'un ascenseur et les 12 logements la composant, de douches PMR..

Les chantiers à venir

RÉNOVATION DES PARTIES COMMUNES DES RÉSIDENCES ROUSSEAU, DIDEROT, ET BUFFON

Les résidences Rousseau, Diderot et Buffon vont profiter d'une remise à neuf des embellissements et équipements de leurs parties communes : les fenêtres situées dans les cages d'escaliers, les boîtes à lettres, les panneaux d'affichages et les corbeilles vont être remplacés. Il en sera de même pour les sols des halls d'entrées. Les murs et plafonds vont également être repeints et des luminaires LED à détection de présence vont être installés. Les locataires de ces immeubles bénéficieront également d'un cadre de vie plus agréable. La pose de luminaires Led permettra de diminuer les charges d'électricité tout en améliorant l'accessibilité des parties communes aux personnes présentant des déficiences visuelles.

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Service Patrimoine**

Coût pour l'année 2024 : **202 166 € TTC**

Début des travaux : **janvier 2024**

Fin prévisionnelle des travaux : **juin 2024**

Les chantiers à venir



RÉHABILITATION THERMIQUE DE LA RÉSIDENCE HALEVY

Les marchés vont être attribués aux entreprises en avril 2024 pour un démarrage des travaux en juin de la même année. Pour rappel, le programme de travaux inclut une isolation par extérieure, la réfection complète avec isolation de la toiture terrasse, le remplacement de l'ensemble des fenêtres, portes-fenêtres et des portes palières, la réfection complète de l'électricité, de l'adduction d'eau et l'installation d'une ventilation naturelle assistée.

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **GANDY ARCHITECTURE**

Bureau d'Études : **SINGLER ASSOCIES**

Le montant estimé de l'opération : **840 000 € TTC**

Début des travaux : **2^{ème} trimestre 2024**

RÉHABILITATION ÉLECTRIQUE ET DE LA VENTILATION DE LA RÉSIDENCE DES CORDELIERS

La ventilation et l'électricité de la résidence des Cordeliers vont être renouvelées. Une ventilation hygroréglable de type B sera installée en lieu et place de l'ancienne ventilation autoréglable et l'installation électrique, datant de 1986, sera refaite entièrement et remise à la norme actuelle. Ces travaux vont permettre aux résidents de bénéficier d'un système de ventilation plus efficient et de réaliser ainsi des économies d'énergie.



PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Service Patrimoine**

Coût estimatif total de l'opération : **310 000 € TTC**



RÉFECTION COMPLÈTE DES TOITURES DES RÉSIDENCES BIZET, GOUNOD ET DEBUSSY

Les toitures des résidences Bizet, Gounod et Debussy vont être renouvelées complètement au cours de l'année 2024. La consultation des entreprises devrait être lancée au cours du 1^{er} semestre pour un démarrage des travaux à la fin de l'été.

PROGRAMME

Maîtrise d'œuvre : **Service Patrimoine**

Coût estimatif total de l'opération : **240 000 € TTC**

RESTRUCTURATION DU 7 & 9 RUE DES ÉTUVES

Toul Habitat vient d'acquérir le 7 & 9 rue des Étuves à Toul et souhaite démarrer la restructuration et de la réhabilitation technique et thermique des 3 logements et du garage qui compose cet ensemble immobilier. La particularité de ce bien est sa mitoyenneté par ses pignons et sa façade arrière avec l'îlot des Étuves (rue de la Petite Boucherie, rue des Étuves et rue du Pont de Vaux) appartenant à Toul Habitat depuis 1995. L'opération consiste à restructurer entièrement ce bien immobilier afin de créer 3 T2 au 9 rue des Étuves et 1 T3 en duplex au 7 rue des Étuves impliquant la transformation du garage existant en pièce à vivre.



PROGRAMME

Coût estimatif de l'opération : **530 000 € TTC**

Début des travaux : **fin 2024**



Le logement adapté

La mixité sociale et la diversité de l'habitat sont des enjeux majeurs pour Toul Habitat :

- adaptation du logement aux publics spécifiques
- diversité de l'offre locative
- maintien dans les lieux de personnes en situation de handicap

LE PARTENARIAT POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS À DES PUBLICS AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Toul Habitat privilégie le partenariat avec différents intervenants, en réponse à des problématiques très variées, en termes d'habitat adapté.

290 logements ou équivalents logements sont loués à des personnes morales pour l'accueil de public ayant des besoins spécifiques :

- Arélia (réfugiés, migrants, hébergements d'urgence...)
- CCAS de la Ville de Toul (personnes âgées)
- AEIM (personnes handicapées)
- AGAFAB (publics en difficulté)

LE MAINTIEN DES PERSONNES À DOMICILE : L'ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Les demandes d'adaptation sont étudiées au cas par cas, en fonction, de la typologie du logement, de sa situation géographique, des contraintes de l'immeuble, de la perte d'autonomie de la personne.

Toul Habitat réalise chaque année des travaux à la demande des locataires, sous réserve d'une occupation paisible du logement et de l'absence d'impayés de loyers.

En 2023, **29 logements** ont été adaptés à la demande de leurs occupants : **montant des travaux réalisés 172 342 €.**



L'entretien du patrimoine

LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Des travaux de remise en état des logements sont réalisés suite aux diagnostics systématiques, avant toute remise en location.

En 2023, **248 logements** ont bénéficié de ces interventions, réalisées en partie par la régie de Toul Habitat. On peut noter une plus grande proportion de logement sans travaux entreprises.

Le coût total (travaux en régie compris) de **la remise en état des logements est de 487 764 €.**

Les données de gestion

Les loyers

Pour 2023, le Conseil d'Administration a décidé une **hausse des loyers de 3,50 %**.

Le produit des loyers, d'un montant de 9 630 000 €, est en augmentation par rapport à 2022, malgré la prolongation de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS), qui est une mesure de l'état destinée à compenser la diminution des APL, laquelle s'est élevée à 596 000 € pour l'année 2023.



Une vacance faible

Au 31 décembre 2023, la vacance brute totale est de 93 logements soit **4,30 %** du nombre de logements.

Néanmoins, on dénombre **34 logements bloqués** pour des opérations de réhabilitation lourde ou en vente ; les logements vacants restants correspondent à de la vacance commerciale normale provenant des locataires sortants. **Cette vacance nette s'établit donc à 2,72 %**.

Les impayés

En 2023, le montant des impayés locatifs progresse à la hausse par rapport à 2022 en atteignant **8,60 %** du montant des loyers et des charges quittancés, soit un montant de **857 923,58 €**.

Au 31 décembre 2023, 1 068 ménages étaient bénéficiaires de l'APL, soit **51,5 % des locataires**.

Le travail mené pour le suivi des locataires bénéficiaires de l'APL et la coordination avec la Caisse d'Allocations Familiales permet de limiter les suspensions, de favoriser le rétablissement des versements d'APL en cas d'impayés de loyers, d'œuvrer au rappel des APL non versées.

LA PRÉVENTION DE L'IMPAYÉ : UN SUIVI RAPPROCHÉ

- **680 ménages** présents étaient en impayés au 31 décembre 2023, représentant en moyenne un impayé mensuel moyen de **499 650 €**.
- **71 locataires** ont une dette supérieure à 2 000 € au 31 décembre, soit un impayé total de **296 015 €** (**54,5 %** des impayés mensuels)
- **156 plans d'apurement** étaient en cours au 31 décembre, dont 131 plans conclus avec les locataires présents et 25 avec les locataires partis.



Répartition des impayés des locataires présents



Pré-contentieux / contentieux

- **29 dossiers FSL** pour un montant de 26 767,85 €
- **16 774,69** d'effacement de dettes (soit 8 procédures de rétablissement personnel)
- **73 procédures** contentieuses ont été engagées
- **1 expulsion** a été réalisée avec l'intervention de la force publique
- **11 abandons de logement** ont donné lieu à une reprise par le Commissaire de justice

L'attribution d'un logement

Le service attribution de Toul Habitat accueille les locataires et les conseille dans leur recherche afin de leur proposer un logement en adéquation avec leurs attentes :

- **un entretien conseil personnalisé** avec un chargé de clientèle pour faire le point sur la situation des demandeurs, étudier leurs attentes, présenter notre offre locative
- **des attributions tous les mois** par la Commission d'Attribution des Logements
- l'information du demandeur dans les **72 heures ouvrées** suivant la décision de la commission
- **les dossiers APL** réalisés par les chargés de clientèle aux côtés du locataire.



La demande de logement

- **697 nouvelles demandes** de logements enregistrées par Toul Habitat
- **236 logements proposés** (un même logement pouvant être proposé plusieurs fois)

Les départs

Le nombre de congés est de **227**, en 2023.



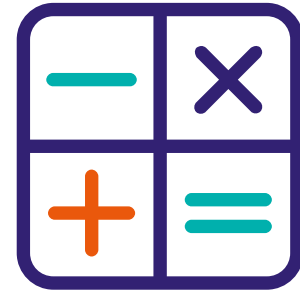
Le rapport financier

La situation financière de Toul Habitat reste favorable, même si le contexte inflationniste initié en 2022 et le programme patrimonial induit par la loi Climat et résilience impactent et vont impacter considérablement les équilibres financiers du secteur dans les années à venir.

Le secteur du logement social a démontré ses facultés de résilience face aux importantes transformations qu'il a connues au cours des dernières années, en maintenant un important niveau d'investissements ; même si ce niveau de production reste en deçà des besoins réels. Nous faisons toutefois face aujourd'hui à une conjonction de facteurs de risques et de contraintes financières, à court terme avec le contexte inflationniste et la remontée des taux d'intérêt depuis 2022, mais aussi à long terme, du fait d'une évolution plus structurelle de l'environnement économique.

De plus des problèmes de recrutement et de main d'œuvre générale impactent directement ou indirectement l'activité de Toul Habitat.

Par ailleurs les subventions du gouvernement, s'inscrivent pleinement dans notre stratégie par son dispositif d'incitations aux opérations de réhabilitations thermiques et énergétiques ; elles devraient, ainsi, amplifier l'effort de réhabilitation.



Le compte de résultat 2023

Après un résultat comptable de 827 982,51 € en 2022, celui de l'année 2023 s'élève à **1 356 777,37 €**

Nous pouvons rappeler que l'Office n'ayant pas d'actionnariat, il réinvestit l'ensemble de ce résultat au profit de son patrimoine et de ses locataires.

RÉSULTAT 2023

1 356 777 €



CHARGES (en k€)

Variation des stocks des approvisionnements

10

Achats de matières premières et autres approvisionnements.

88

Autres achats et charges externes

3 592

Impôts taxes et versements assimilés

1 947

Charges de personnel

1 995

Autres charges de gestion courante

107

Charges financières

1 034

Charges exceptionnelles

180

Dotation aux amortissements et provisions

4 813

PRODUITS (en k€)

Vente d'immeubles

0

Récupération des charges locatives

1 927

Loyers

9 631

Produits des activités annexes

148

Subventions d'exploitation

40

Autres produits de gestion courante

323

Produits financiers

347

Produits exceptionnels

1 926

Reprises sur amortissements et provisions

720

Transferts de charges

60

LES POINTS À RETENIR

- Une vacance en % historiquement basse et une vacance en valeur en baisse
- Des impayés en hausse sur l'exercice 2023
- Une stratégie de rénovation/ réhabilitation ambitieuse qui se traduit par des amortissements en hausse
- La vente de l'ilôt Michatel composé de 27 logements non conventionnés
- Un important dégrèvement sur TFPB obtenu
- Une maîtrise des coûts sur la chaîne de remise en état des logements

Le bilan 2023



ACTIF (en k€)

Immobilisations incorporelles

23

Immobilisations corporelles

58 192

Immobilisations en cours

2 233

Immobilisations financières

5

Stock et en-cours

318

Créances

2 500

Trésorerie

10 813

Compte de régularisation

28

PASSIF (en k€)

Fonds propres

29 605

Provisions pour risques et charges

824

Emprunts et dettes assimilées

41 967

Dettes d'exploitation et diverses

1 716

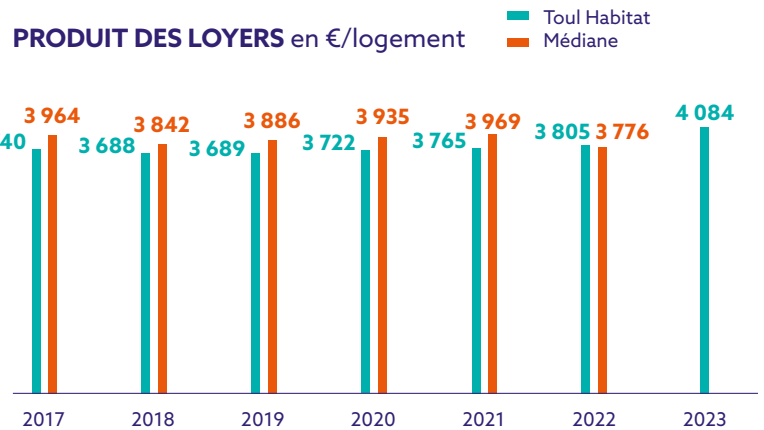
Compte de régularisation

0

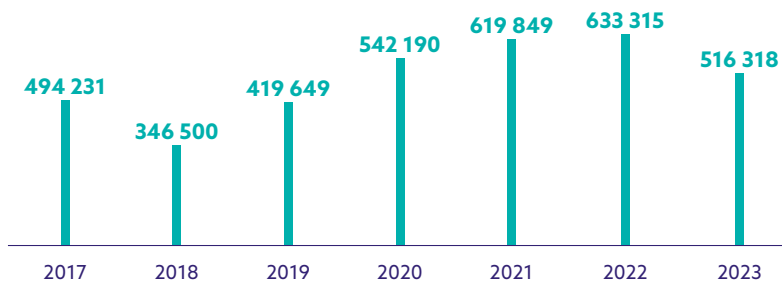


Quelques indicateurs pour aller plus loin

Les produits des loyers, principale recette de Toul Habitat, progressent en raison de l'augmentation des loyers de **3,50 %** réalisée au 1^{er} janvier 2023 ainsi que de la baisse en valeur de la vacance. Le vente de 27 logements non conventionnés qui n'étaient pas loués fait également mécaniquement progresser le ratio produit des loyers / nb de logements en euros.



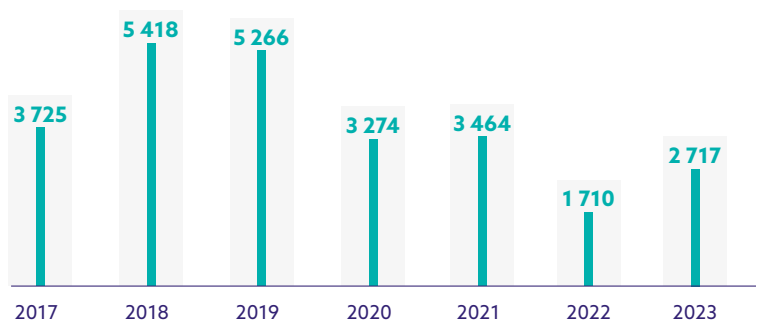
COÛT DE LA VACANCE en €



La perte financière due à la vacance s'amenuise sur l'année 2023, celle-ci représente **516 317,92 €** en perte de loyers et de charges. Cette amélioration s'explique en partie par la vente de 27 logements non conventionnés en mai 2023 qui n'étaient pas loués. Le reliquat correspond au travail des équipes de Toul Habitat sur la réduction du délai de relocation.

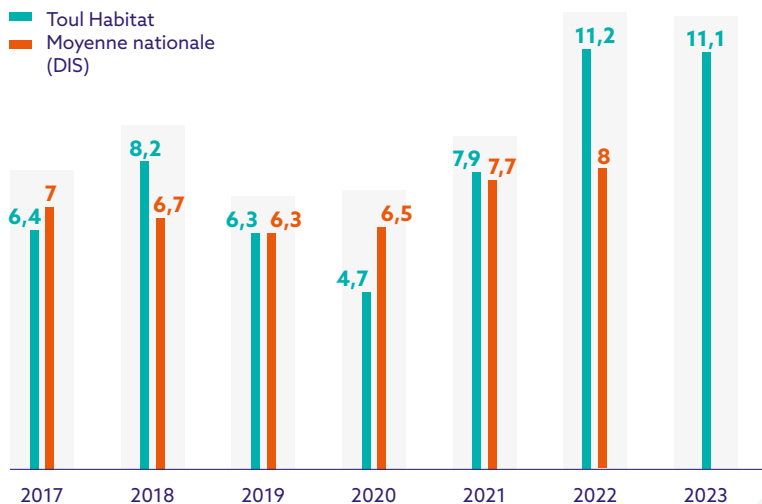
Depuis 2022, la montée en puissance de la société de coordination Habitat Lorrain et le changement d'ERP avait représenté un surcroît de travail qui n'avait pas permis aux équipes de Toul Habitat de s'engager dans d'autres projets d'envergure. Par ailleurs les différents projets de réhabilitation, notamment énergétique, se voient repartir depuis 2023.

INVESTISSEMENTS ANNUELS en k€ (réhabilitations et constructions neuves)



TRÉSORERIE en nombre de mois de quittance

■ Toul Habitat
■ Moyenne nationale (DIS)



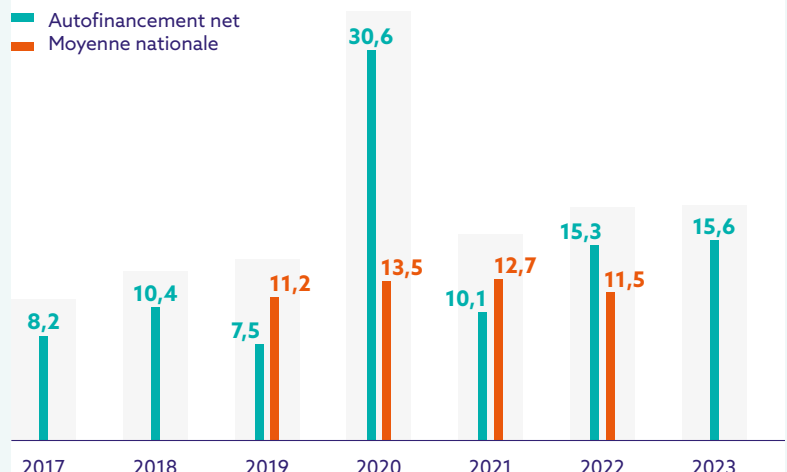
Ce ratio exprime la capacité de Toul Habitat à assurer le paiement de ses dépenses, la trésorerie nette de Toul Habitat est stable et représente **11,10 mois de loyers et charges** et **4 411,27 €** par logement.

L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice et restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative, rapporté aux produits de l'exercice.

Le ratio d'autofinancement net HLM de Toul Habitat s'établit à **15,60 %**

AUTOFINANCEMENT en % des loyers

■ Autofinancement net
■ Moyenne nationale





Habitat Lorrain

L'ALLIANCE POUR L'HABITAT



La genèse

4 bailleurs sociaux du Sud Lorrain : l'OMh de la Métropole du Grand Nancy, l'OPH de Lunéville à Baccarat, Toul Habitat et l'ESH le Toit Vosgien de Saint-Dié des Vosges, pour répondre à la loi Elan (obligation de regroupement pour les bailleurs sociaux de moins de 12 000 logements) ont créé une Société de Coordination « Habitat Lorrain », immatriculée le 14 janvier 2020 au Tribunal de Commerce d'Épinal. Habitat Lorrain, rejoint par Épinal Habitat en 2021, compte aujourd'hui près de 20 000 logements.

Les valeurs d'Habitat Lorrain

- 1- Préserver l'ancrage territorial local, ADN de l'histoire et l'identité des organismes
- 2- Être au côté des Collectivités pour mettre en œuvre les politiques locales de l'habitat
- 3- Proposer des logements de qualité à prix abordable à l'ensemble des habitants des territoires dans toute leur diversité, en particulier les plus fragiles
- 4- Être à l'écoute des clients-locataires et fournir un haut niveau de qualité de services

Les principaux projets portés par Habitat Lorrain depuis sa création

LE VOLET FINANCIER

C'est la première thématique qui a été travaillée par Habitat Lorrain, puisque la combinaison des comptes fait partie des compétences obligatoires. Pour cela, dès la création d'Habitat Lorrain, un groupe de travail « Finances et perspectives » a été créé dès l'origine pour mettre en œuvre cette compétence obligatoire.

Cela s'est traduit par :

- La mise en place de tableaux de bords trimestriels
- La combinaison des comptes : la première a été réalisée pour les comptes 2020 (à 4), en 2021 a été intégré Épinal Habitat et en 2023, c'est déjà la 4^{ème} année de combinaison des comptes
- La mise en place du dispositif de soutenabilité financière, qui vise à s'assurer de la bonne santé financière de chaque membre d'Habitat Lorrain, sans avoir pour objet de mettre en œuvre une solidarité financière
- La mise en place de mise à disposition de personnels en ingénierie financière
- OPH de Lunéville à Baccarat -> Toit Vosgien
- OPH de Lunéville à Baccarat -> OMh du Grand Nancy

LA STRATÉGIE PATRIMONIALE

Dans le cadre des compétences obligatoires, l'élaboration d'un « Cadre Stratégique Patrimonial et d'Utilité Sociale » en fait partie. Ce document réalisé en 2022 est un travail de consolidation de nos Plans Stratégiques de Patrimoine respectifs.

Mais nous souhaitons aller plus loin en élaborant conjointement un ambitieux PSP, s'inscrivant dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) à horizon 2050.





L'organisation de la 1^{ère} convention des personnels d'Habitat Lorrain.

Le 19 octobre 2023, s'est tenu au Théâtre de Lunéville la première convention du personnel : une manifestation unanimement saluée.

UNE POLITIQUE D'ACHAT COMMUNE

Une cartographie de nos achats a été élaborée et nous avons défini une politique d'achat commune qui se décline comme suit : Chaque année, les services « marchés » de nos organismes, croisent leurs prévisions de marchés et décident ensemble à 2, 3, 4 ou 5 de lancer des marchés en commun. Quelques exemples :

- La mise en place d'une infrastructure informatique commune à 4 organismes
- L'achat d'un progiciel métier commun à 4 organismes
- L'achat de photocopieurs et imprimantes pour 3 organismes
- La mission de DPO pour les 5 organismes

LA MISE EN PLACE D'UNE IDENTITÉ COMMUNE

- Création du logo
 - Édition d'une plaquette de présentation
 - En cours, élaboration d'un site internet
- De la mise en place d'une infrastructure et d'un progiciel métier commun, à la création d'un service « Système d'Information » au sein d'Habitat Lorrain 4 organismes (Toit Vosgien, Toul Habitat, OPH de Lunéville à Baccarat et Épinal Habitat) ont choisi de mettre en commun, à la fois leur progiciel métier mais également, leur infrastructure en choisissant l'option d'un hébergement externe. La mise en production a été effective au 1^{er} janvier 2023.

Les projets 2024-2025

LE VOLET FINANCIER

- La mise en place d'un groupe TVA

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les prestations entre membres (in house), sont assujettis à la TVA. Le législateur a prévu un dispositif « le groupe de TVA », qui permet de poursuivre nos prestations inter-groupe, sans être soumis à la TVA.

Un groupe TVA est constitué entre les 5 organismes composant « Habitat Lorrain », il est opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2024.

- L'enrichissement des tableaux de bords pour améliorer l'information financière
- Étude des possibilités d'appui en trésorerie entre les membres d'Habitat Lorrain

Est à l'étude une avance de trésorerie d'Habitat Lorrain à l'OMh de la métropole du Grand Nancy

LA STRATÉGIE PATRIMONIALE

Après la 1^{ère} étape, l'élaboration du « Cadre Stratégique Patrimonial et d'Utilité Sociale », nous allons passer à la vitesse supérieure avec une ambition de décarbonation du parc.

- 2024 : réalisation du bilan carbone
- 2024 : élaboration de la trajectoire de décarbonation
- 2024/2025 : traduction opérationnelle de cette trajectoire dans nos PSP

LA POLITIQUE D'ACHAT

Février 2024 : réunion des services marchés

2024 : lancement, le cas échéant, de marchés

- Adaptation des logements aux personnes âgées/handicapées
- Communication

LA COMMUNICATION

Juin 2024 : mise en ligne du site internet d'Habitat Lorrain

2^{ème} semestre 2024 : définition du Plan de Communication 2025/2026

Le service informatique commun : vers une embauche par Habitat Lorrain des personnels du service informatique



Toul Habitat
550, av. des Leuques
54200 Toul
tél. 03 83 43 02 98
oph@toulhabitat.fr
www.toulhabitat.fr