



SCIC HLM (Société Coopérative Intérêt Collectif)

BILAN D'ACTIVITÉS EXERCICE 2022

EDITO

L'année 2022 a vu naître la Société Coopérative Intérêt Collectif HLM HOMY. Fruit de l'alliance des collectivités locales de la Ville de Châteaudun, de la Communauté de Communes du Grand Châteaudun et du groupe national de promotion et de logement social ARCADE-VYV, HOMY répond aux obligations de la Loi ELAN, celle-ci obligeant les bailleurs de moins de 12 000 logements à se regrouper.

HOMY dont le nom découle de « Home », « My », « Cosy » a la volonté d'apporter aux locataires un logement et un environnement confortables pour que chacun puisse habiter chez lui sereinement.

Dans cet esprit, j'impulse avec notre nouveau Conseil d'Administration, Mihaela BLANLOEIL, Vice-Présidente, et la Direction Générale une dynamique de la qualité de service rendu en visant à moyen terme une reconnaissance de nos engagements serviciels par l'obtention d'un label de qualité. La qualité de service doit être notre priorité.

HOMY transforme ses pratiques pour les axer vers et pour les locataires (plus de 5 000). Nos collaborateurs œuvrent quotidiennement pour apporter le niveau de satisfaction attendu tant en termes de qualité de réponse que de réactivité.

Le contexte sociétal inédit, où nous pouvons citer le coût des énergies, le niveau d'inflation important, la baisse du pouvoir d'achat des ménages, engendre de nombreuses attentes et des défis pour HOMY dans sa capacité à y répondre. Devant ses responsabilités, notre plan stratégique voté en décembre 2022 établit un vaste programme d'isolation des logements 2023-2029. Le patrimoine concerné affiche une performance thermique située de G à E. Nous rénovons d'ores et déjà 135 logements (Place des Gravieres, Place François de Tesson) afin de minimiser les coûts de chauffage pour les locataires.

HOMY ambitionne de poursuivre un développement de son offre de logements neufs axée sur des programmes de logements individuels (il en manque avec seulement 498 pavillons) mais également de mettre à disposition une offre de logements performants qui repose sur la qualité sanitaire du bâti associée à des services santé et mieux vivre (Label Mon Logement Santé développé par le Groupe Arcade Vyv). L'opération de déconstruction des 64 logements de la résidence des Petits Millions l'illustre en laissant place à terme à des logements individuels.

HOMY travaille au quotidien pour vous et la qualité de service avec comme finalité "Les Habitants, d'abord".

Je vous souhaite une bonne lecture de notre bilan d'activités 2022.



Fabien VERDIER
Président
f.verdier@scic-homy.fr

AVRIL 2023

1 - La Gouvernance

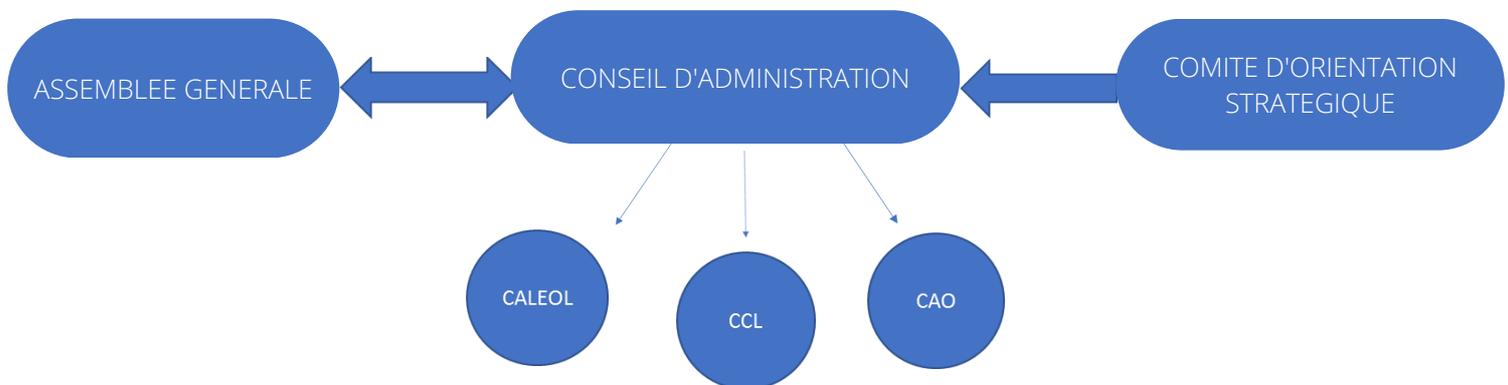
Dans le cadre de la loi ELAN du 24 novembre 2018, imposant une réorganisation des bailleurs sociaux, le Conseil d'Administration du Logement Dunois a décidé de rejoindre le Groupe ARCADE VYV à travers son actionnaire principal, France Loire.

L'OPH s'est transformé le 17 octobre 2022 en une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) qui porte le nom de "HOMY". Le siège social est toujours situé au 19 rue Henri Dunant à Châteaudun

Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2022

Président : Fabien VERDIER

Vice-Présidente : Mihaela BLANLOEIL



Le Comité d'Orientation Stratégique

Il est composé de :

- Deux représentants pour la Ville de Châteaudun et la Communauté de Communes du Grand Châteaudun
- Deux représentants pour CPH Arcade Vyv et France Loire

Le C.O.S. se réunit préalablement à chaque Conseil d'Administration pour convenir d'une position commune sur les décisions importantes à prendre par la coopérative (projet d'entreprise, budget, plan stratégique du patrimoine, composition du Conseil d'Administration, politique de loyers...)

Le C.O.S. est l'organe qui assure le contrôle conjoint de la coopérative par les deux catégories d'associés.

L'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale se compose de tous les associés quel que soit le nombre de parts sociales, les votes se font par collègue et se prononce sur tous les intérêts de la SCIC

5 catégories d'associés composent le sociétariat :

- Les salariés de la coopérative : 10 % des voix
- Les usagers (représentants des locataires) : 10 % des voix
- Les collectivités publiques et leurs groupements (ville de Châteaudun et Communauté de Communes du Grand Châteaudun) : 29 % des voix
- Les Organismes d'HLM (CPH Arcade Vyv et France Loire) : 29 % des voix
- Les personnes qualifiées : 22 % des voix

Le Conseil d'Administration

Homy est administré par un Conseil d'Administration composé de 13 membres :

5 membres de la catégorie d'associés « collectivités de Châteaudun et leurs groupements »

- La Communauté de Communes, Monsieur Olivier LECOMTE (Représentant Permanent)
- Monsieur Pascal BEAUVILLAIN
- Madame Mihaela BLANLOEIL
- Madame Martine PROFETI
- La Commune de Châteaudun, Monsieur Fabien VERDIER (Représentant Permanent)

6 membres sur proposition conjointe CPH Arcade Vvy et France Loire

- Monsieur Laurent LORRILLARD
- Monsieur Richard PACE
- PROCIVIS Eure et Loir, Monsieur Olivier MAUPETIT (Représentant Permanent)
- FRANCE LOIRE, Monsieur Morgan BLIN (Représentant Permanent)
- La Ruche Habitat, Monsieur Alain MONTAGU (Représentant Permanent)
- CPH Arcade-Vvy, Monsieur Franck BARICHARD (Représentant Permanent)

2 membres représentant les locataires

- Madame Elisabeth COUE
- Monsieur Frédéric MAURIQUE

D'autres organes issus du Conseil d'Administration concourent au fonctionnement de notre structure :

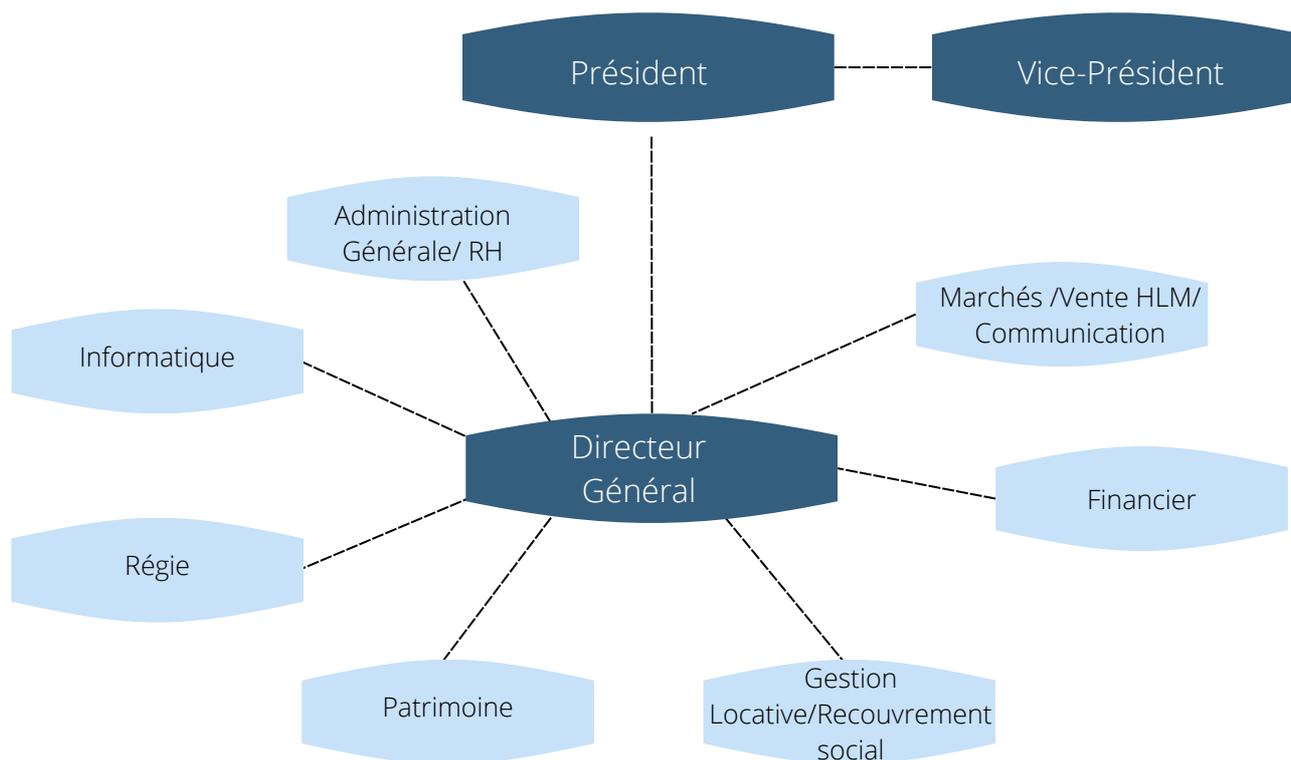
- Une Commission d'Appel d'Offres (CAO) sous la présidence de Monsieur Pascal Beauvillain
- Une Commission d'Attribution de Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) sous la Présidence de Madame Mihaela Blanloeil
- Un Conseil de Concertation Locative (CCL)

Le 1er décembre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé le plan stratégique du patrimoine qui prévoit :

- Un programme de réhabilitation thermique et énergétique pour la période de 2023-2024, représentant 10 bâtiments pour 94 logements,
- La vente de 7 logements individuels par an,
- Des dépenses de gros entretien et de maintenance pour un coût de 1 328 000 euros par an sur 10 ans,
- Une production de 16 logements neufs par an.

Par ailleurs, HOMY s'engage en 2023 dans une démarche qualité de service et a retenu le référentiel de labellisation QUALI HLM.

2 - Les Ressources Humaines



Dans le cadre du dialogue social, les Membres du CSE et la Direction de Homy se sont réunis à 8 reprises. Par ailleurs, le 9 septembre 2022, la Direction a présenté à l'ensemble du personnel l'avancement du projet et les modalités opérationnelles de la transformation de l'OPH du Grand Châteaudun et plus particulièrement le transfert du personnel.

Les faits marquants du dialogue social ont été les suivants : la NAO pour les salariés de droit privé, la mise en place d'une nouvelle mutuelle, la consultation via une enquête pour la périodicité de versement des allocations vacances et de fin d'année.



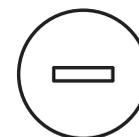
Nombre de collaborateurs
au 31/12/2022 :

32



Dont nombre d'entrées
en 2022 :

8



Dont nombre de sorties
en 2022 :

8

*(dont 3 départs en
retraite)*

Rappel 2021 :

Nombre de collaborateurs

34

Dont nombre d'entrées

6

Dont nombre de sorties

9

*(dont 4 départs en
retraite)*



Afin d'améliorer les conditions de travail des salariés, 2022 marque le démarrage du renouvellement des ordinateurs par des ordinateurs portables.

Ancienneté moyenne :
13 ans

Age moyen :
46 ans



ACCUEIL DE STAGIAIRES

Homy a accueilli en 2022 4 stagiaires :
2 stagiaires dans le cadre de la formation initiale de policier municipal
1 stagiaire en immersion professionnelle (partenariat avec Pole Emploi)
1 stagiaire d'une classe de 3ème (stage découverte) du collège Thomas Divi à Chateaudun

FORMATION

Tous les salariés de Homy utilisant l'outil informatique ont suivi une formation de remise à niveau Excel.
Par ailleurs, les nouveaux arrivants ont suivi une sensibilisation aux données RGPD.



Les salariés de Homy ont participé le 16 décembre 2022 à un escape game dans le cadre d'un team building. Pour certains d'entre eux, il s'agissait d'une première !

Le 22 juin 2022, quatre agents se sont vus remettre la médaille d'honneur régionale, départementale et communale (1 pour 20 ans de service, 2 pour 30 ans de service et 1 pour 35 ans) par nos Président et Vice-Présidente



3 - La gestion du patrimoine et son développement



- [Réhabilitation thermique](#) :

Le 1er décembre 2022, le Conseil d'Administration a validé la rénovation de 94 logements aux performances thermiques F/G pour les 3 prochaines années pour un budget prévisionnel de 4 millions d'euros.

Homy poursuit le programme lancé en 2021 sur les résidences Gravier et Tesson (135 logements) pour un total de 3,5 millions d'euros. Les ordres de service des travaux sur les bâtiments de la résidence des Gravier ont été notifiés fin décembre 2021 pour un démarrage le 17 janvier 2022. A fin 2022, les travaux ont été réalisés à 80 %, ceux de la résidence Tesson démarreront début 2023.

Les travaux permettront une évolution de la performance énergétique passant d'un DPE classé **E** (260 Kw/m²/an) à **C** (120 Kw/m²/an). Nos locataires verront ainsi leur facture d'énergie à la baisse, comme ont déjà pu le constater les locataires de la 1ère tranche (à hauteur de 50 % d'économie sur leur facture d'énergie).

Le programme des travaux les plus importants concerne : l'isolation thermique par l'extérieur, la mise en place de la VMC, le remplacement des chaudières individuelles gaz.

- [Déconstruction](#) :

La déconstruction de 64 logements répartis sur 4 bâtiments des Petits Millions cité de la Croix Rousseau a vu l'ordre de service des travaux notifié le 6 juillet 2022 pour un démarrage fin août 2022. Le foncier ainsi libéré nous permettra de réaliser un programme de logements individuels.



Réhabilitation thermique : Gravier/Tesson



Projet déconstruction "Les Petits Millions"

- [Ventes de logements](#) :

1 vente a été réalisée en 2022.

4 maisons ont trouvé acquéreurs ; les promesses de vente seront signées en 2023.

PATRIMOINE

**Age moyen
du parc :
39 ans**

1 975
Logements

19
Commerces

132 504 m²
Surfaces
habitables

1 243
Logements en Quartier
Prioritaire de la Ville
(soit 63 % du patrimoine)

1 477
Logements
collectifs

498
Logements
individuels

4
Foyers-logements
(soit 161 équivalents
logements)

593
Stationnements
(garages et parkings)

TYPOLOGIE DU PATRIMOINE

Type 1	143 logements (7 %)
Type 2	238 logements (12 %)
Type 3	702 logements (35 %)
Type 4	609 logements (30 %)
Type 5 et +	283 logements (14 %)



LOCALISATION DU PATRIMOINE

Communauté de Communes du Grand Châteaudun

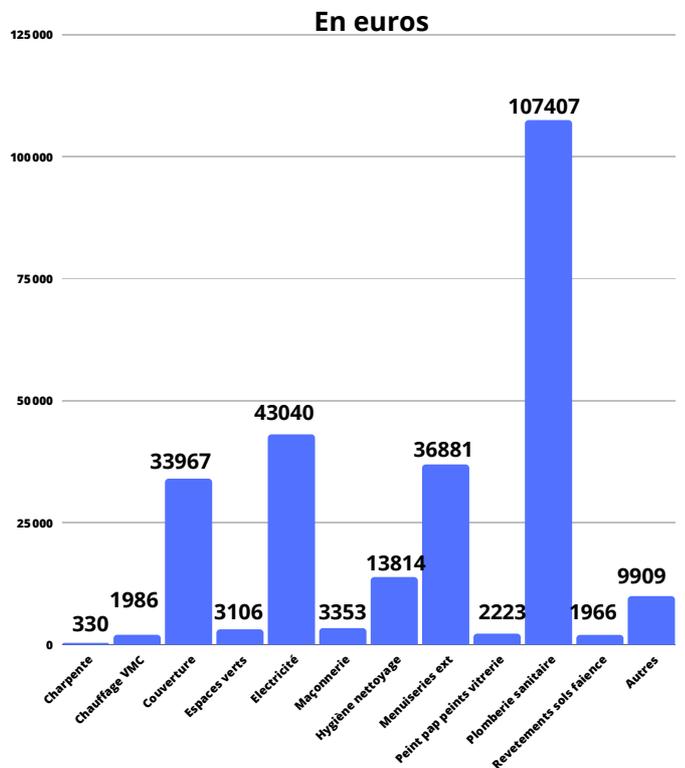
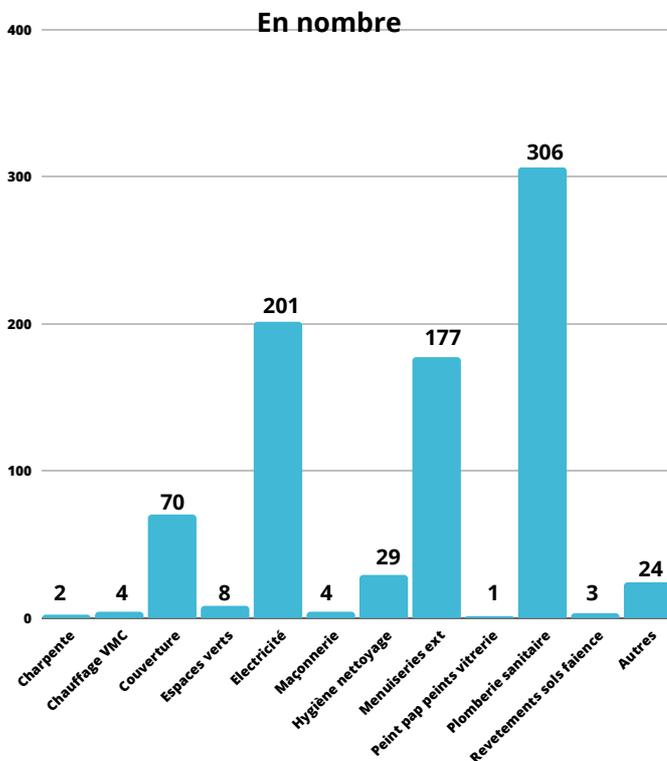
Châteaudun :	1937 logements
Marboué :	4 logements
Chapelle du Noyer :	22 logements
Thiville :	2 logements
Dampierre/Brou :	1 logement
Yevres :	4 logements
Val d'Yerre :	4 logements



Communauté de Communes entre Beauce et Perche

Vieuvicq :	1 logement
------------	------------

BONS DE COMMANDE ETABLIS EN 2022- LOGEMENTS OCCUPES REPARTITION PAR CORPS D'ETAT

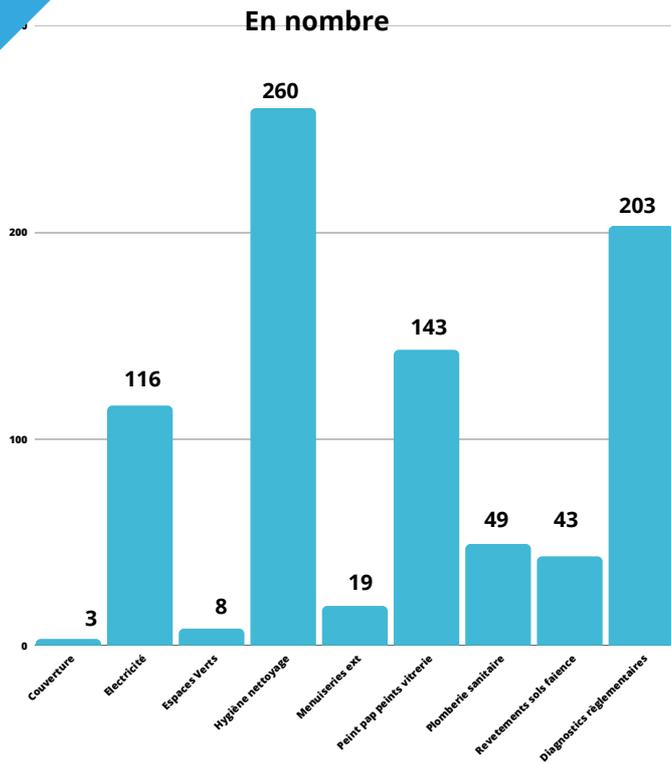


829 BONS DE COMMANDE

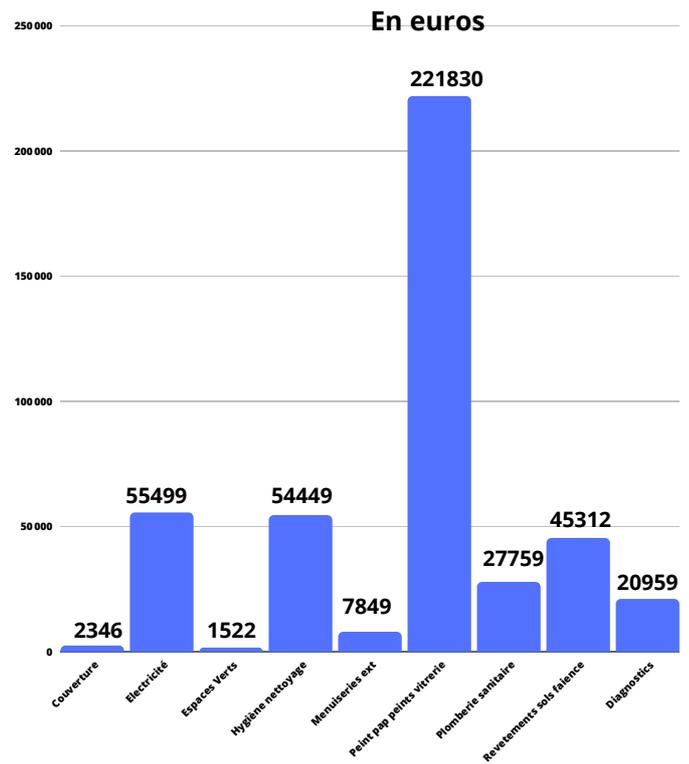
257 983 €

Dépense moyenne par bon de commande : 311 €

BONS DE COMMANDE ETABLIS EN 2022- LOGEMENTS VACANTS REPARTITION PAR CORPS D'ETAT



844 BONS



437 526 €

Nous avons dépensé **2 444 928 €** sur notre patrimoine pour répondre aux demandes quotidiennes de nos locataires, la rénovation ponctuelle de logements, l'entretien ou le remplacement (toiture, menuiseries extérieures...), l'adaptation de logements pour des personnes en perte d'autonomie ou avec un handicap mais également des travaux de plus grandes ampleurs par le biais de nos investissements.



Dépenses de la **remise en état** des logements avant relocation :
1 449 €/logement (hors IFSI-IFAS)



**Inauguration le 29 mars 2022 de 16 pavillons pour seniors
(rues Mère Teresa, Simone Veil et Raymond Lopez)**

4 - La gestion de la proximité

NOTRE RÉGIE

Nombre d'interventions
en 2022:

1 741



Electricité :
313



Plomberie :
562



Peinture /
Vitrerie / Sol :
165



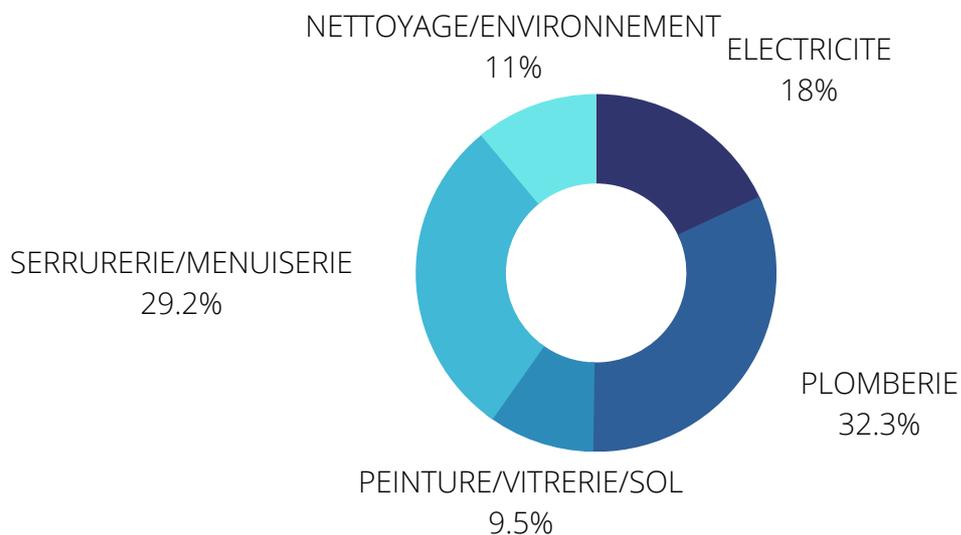
Serrurerie /
menuiserie :
509



Nettoyage /
Environnement / Autres :
192

A savoir : avant l'entrée dans les lieux, notre régie s'assure du bon fonctionnement des équipements sanitaires et des menuiseries intérieures et extérieures.

Répartition en % des interventions de la régie :



MEDIATION SOCIALE



Homy a prêté les murs de la Résidence Branly pour la réalisation d'une fresque.

Merci au Sourire Dunois pour cette belle initiative

Dans le cadre de nos actions de proximité, nous pouvons noter :

- 28 interventions dans le cadre d'un conflit avéré nécessitant une action et un suivi,
- 4 réunions en pied d'immeuble,
- une action menée sur les véhicules "ventouse",
- des visites périodiques d'une partie du patrimoine situé en QPV.

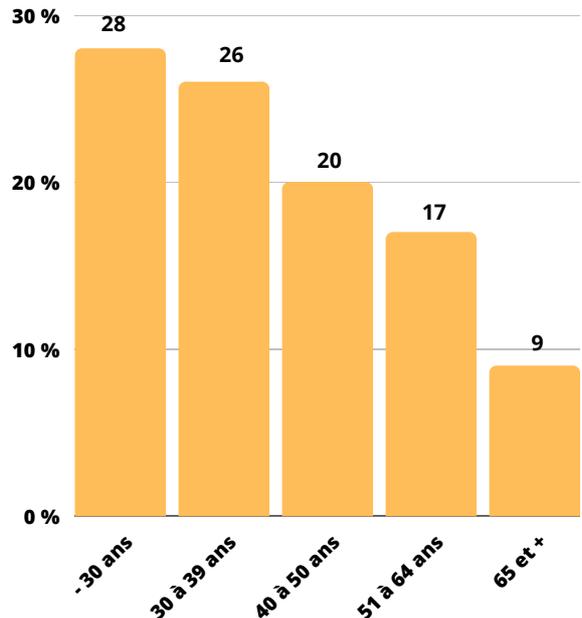
Heures d'insertion réalisées :
350 heures sur la
réhabilitation des Gravier
1 977.50 heures avec
l'Association Top Services



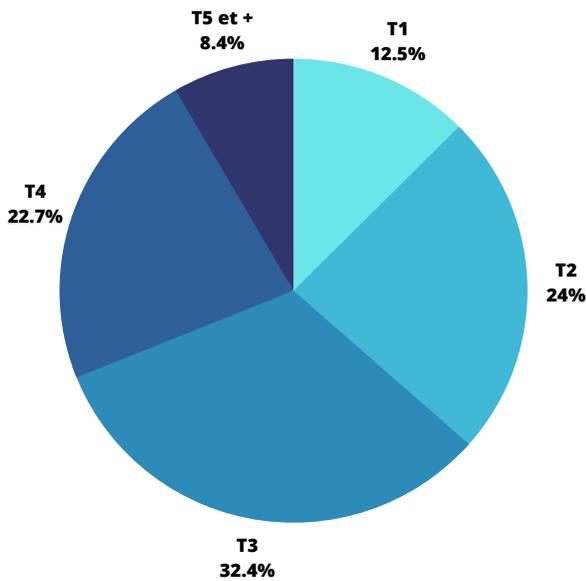
5 - Qui sont les demandeurs de logements ?

Repartition par âge

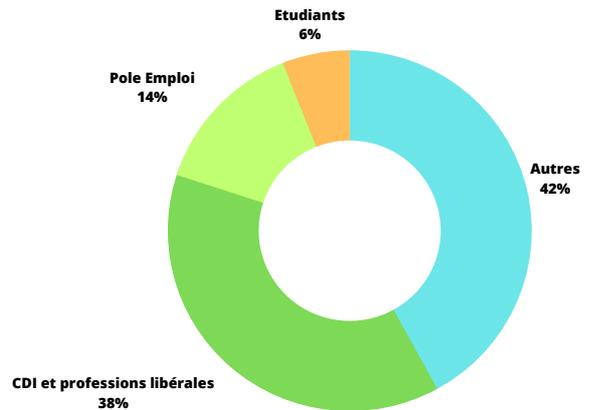
Nombre de demandeurs de logement sur l'EPCI du Grand Châteaudun : **679** dont **36 %** de demande de mutation



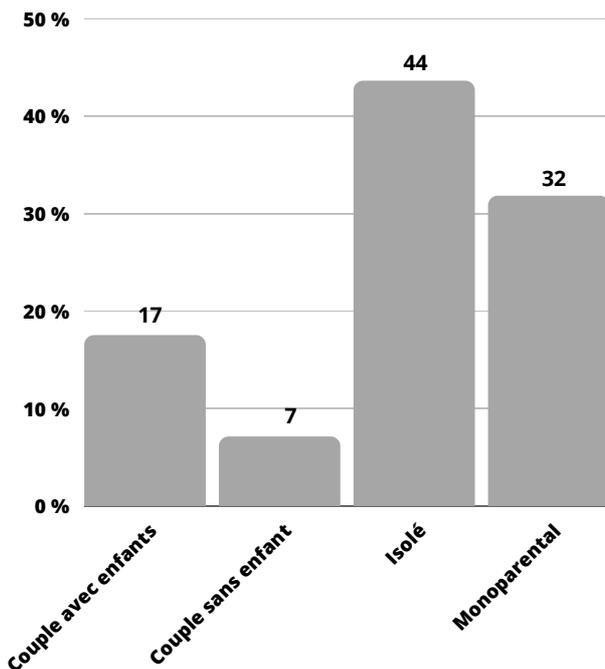
Logement recherché



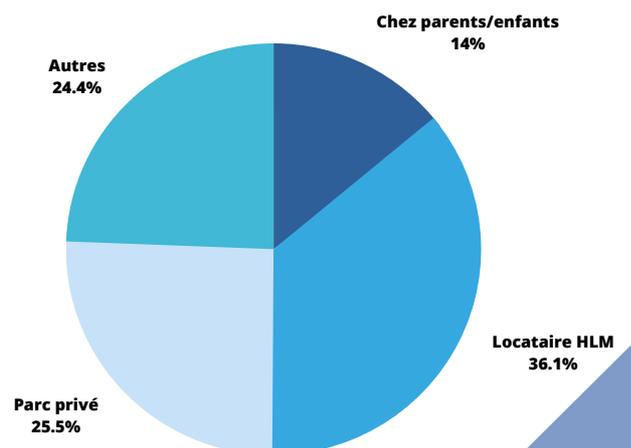
Répartition des activités professionnelles



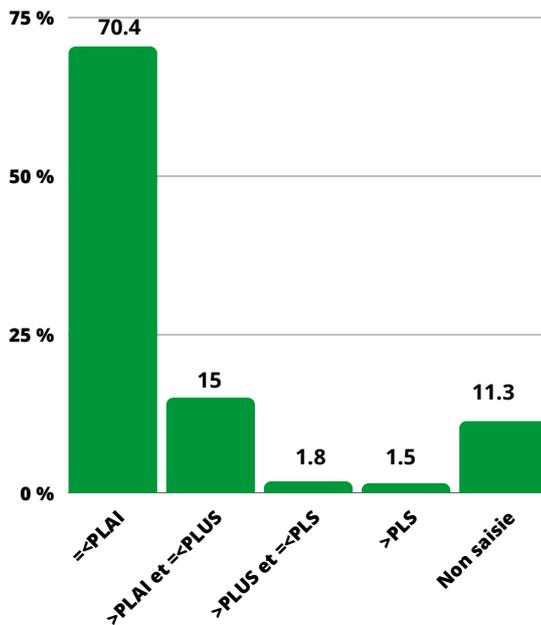
Composition familiale



Logement actuel des demandeurs



Plafond de ressources des demandeurs :

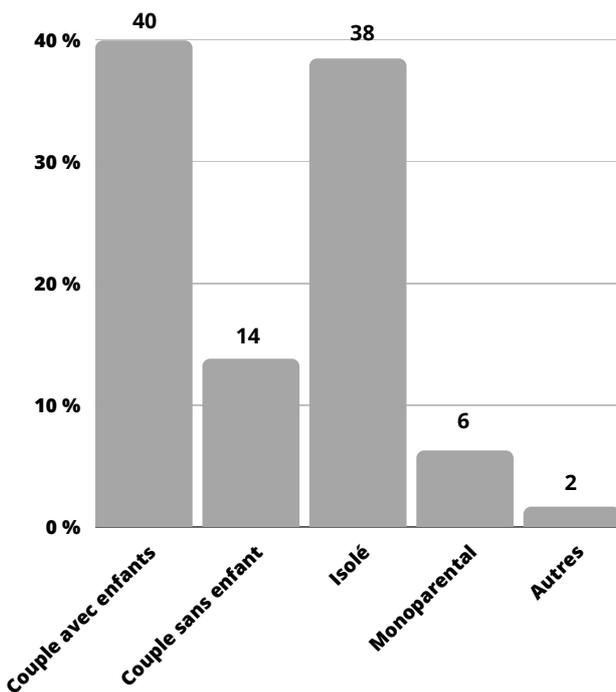


Ancienneté des demandes :

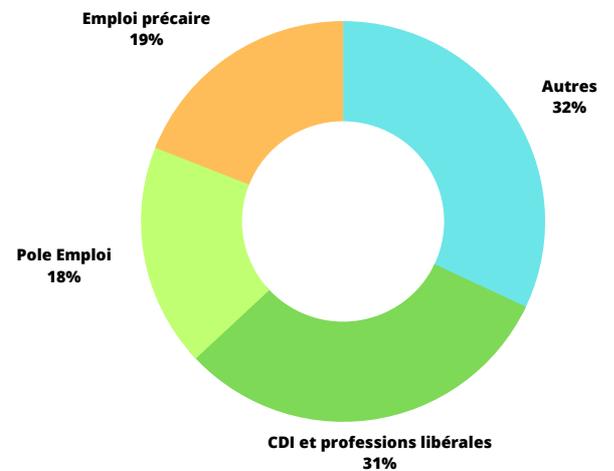
7 % avant 2020
 13 % en 2021
 80 % en 2022

Qui sont nos locataires ?

Composition familiale



Répartition des activités professionnelles



Nous logeons **5 075 personnes** dans nos logements familiaux

Nombre de CAL : **25** - Nombre de dossiers examinés en CAL : **464**

239 entrées (y compris IFSI-IFAS) - **26 mutations réalisées**

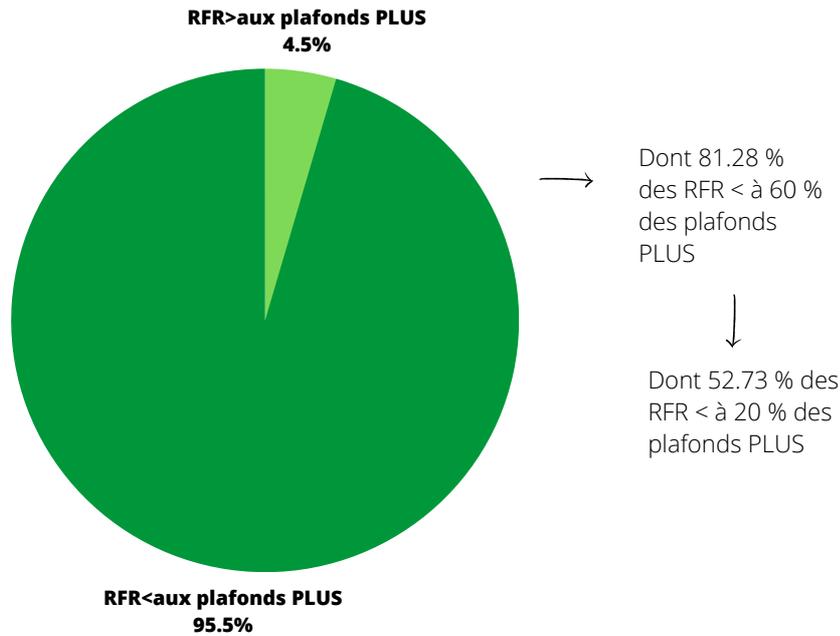
Nombre de bénéficiaires APL au 31/12/2022 = **954**

3 familles ukrainiennes ont été relogées dans notre parc par l'intermédiaire de l'association "Un toit pour tous"



Plafond de ressources des occupants :

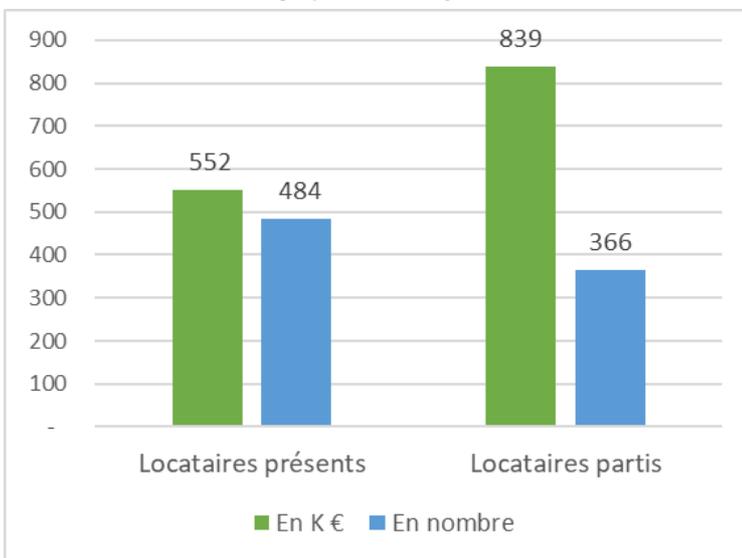
RFR = revenu fiscal de référence



6 - La prévention des impayés de loyer

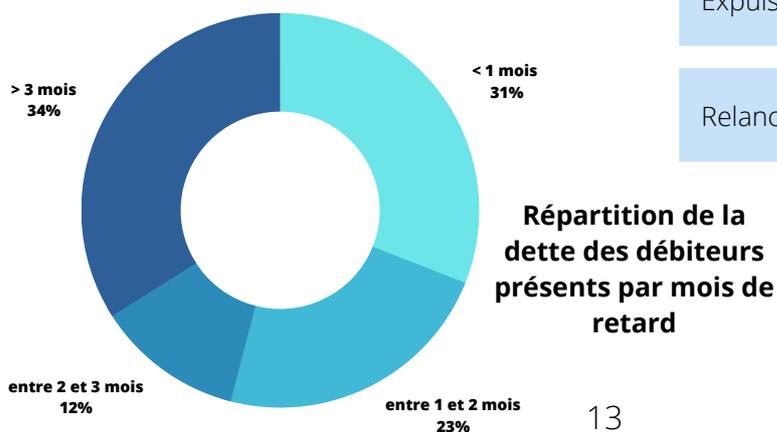
Prévenir et recouvrer la dette locative de nos locataires tout en les accompagnant pour assurer leur maintien dans les lieux restent une priorité pour Homy. L'objectif est de repérer le plus en amont possible les ménages confrontés à une difficulté financière et de réagir dès les premiers signes de défaillance. Malgré nos actions préventives, nous constatons des difficultés accrues des ménages à régler régulièrement leur loyer courant.

Montant des impayés des logements familiaux



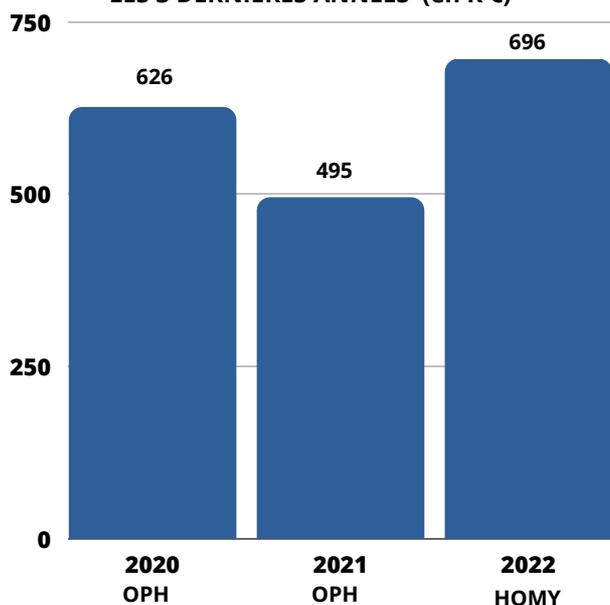
2022

Commandements de payer	55
Assignations à comparaître	41
Commandements de quitter les lieux	16
Départs suite à procédures d'expulsion	4
Expulsions effectives	0
Relances pour impayés	3993

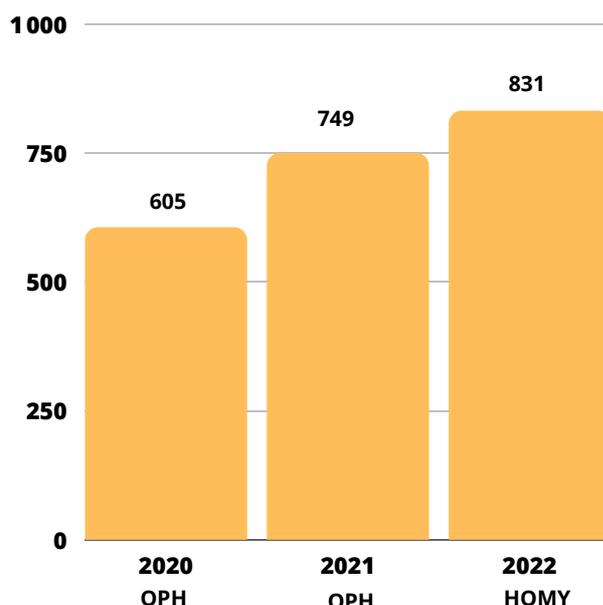


7 - Le bilan financier

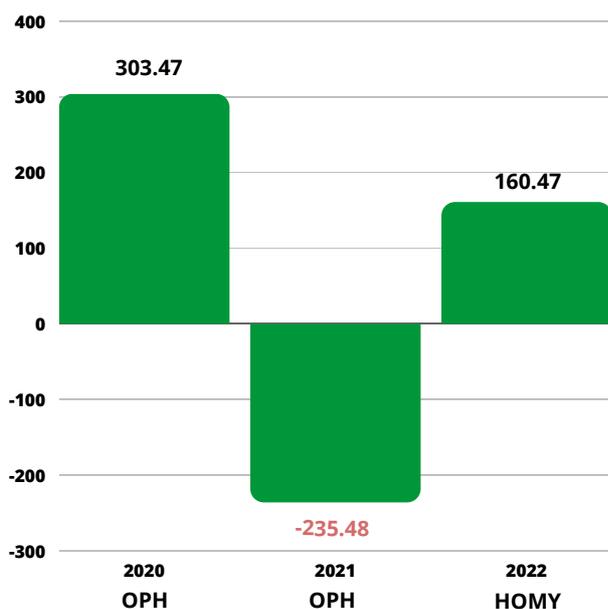
EVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT SUR LES 3 DERNIERES ANNEES (en K €)



AUTOFINANCEMENT NET HLM (en K €)



RESULTAT (en K €)



Nombre de factures payées en 2022 : **4 230**

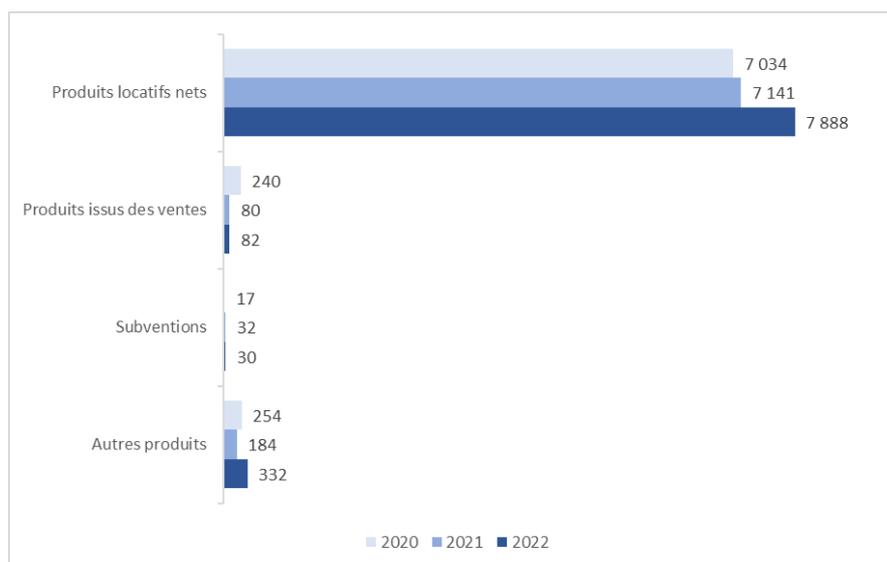
DECOMPOSITION DE L'AUTOFINANCEMENT COURANT EN 2022 (en K €) :

Marge sur produits locatifs et autres	+	3 849
Achats de matières et services	-	831
Entretien	-	923
Impôts et taxes	-	1 007
Charges de personnel	-	1 324
Amortissements des immobilisations locatives	+	3 507
Quote part subventions d'investissements	-	697
Autres produits et charges d'exploitation	+	225
Produits financiers	+	34
Remboursement des amortissements d'emprunt	-	2 136

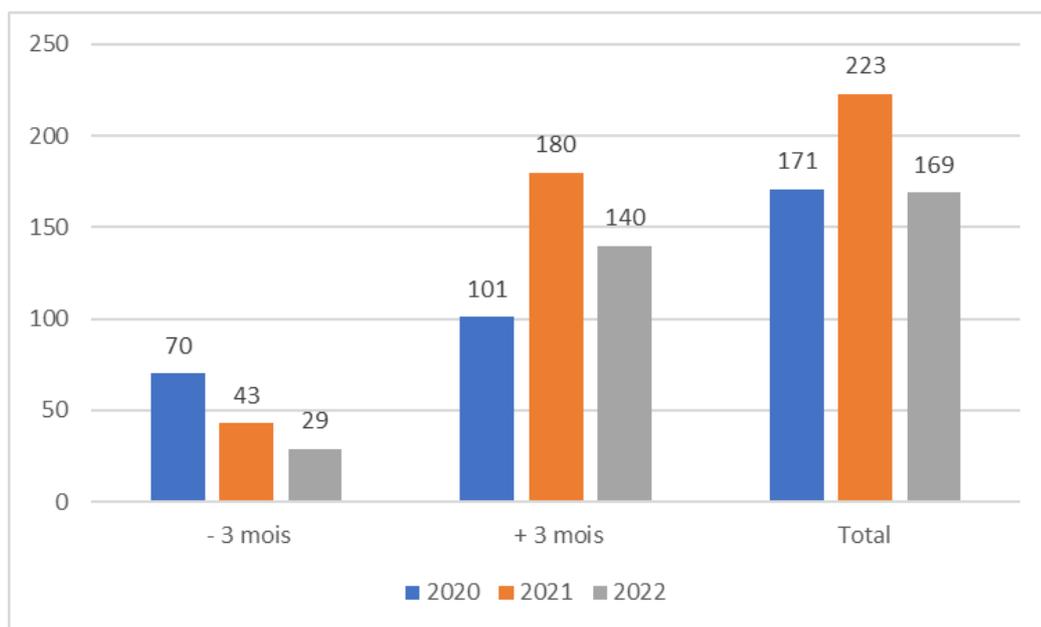
=

AUTOFINANCEMENT COURANT
696 K€

Evolution des produits par catégorie (en K €)



Evolution de la vacance (hors démolition)



La vacance a baissé de 20 % par rapport à 2021 en grande partie par un taux d'occupation de 100 % des studios Kellermann réservés aux étudiants de l'IFSI/IFAS

8 - Les temps forts 2022

COOPERATIVE VIE ET LUMIERE

28 MARS : TENUE CA VIE ET LUMIERE

OPH DU GRAND CHATEAUDUN

29 MARS : INAUGURATION
DES MAISONS SENIORS



MARS/MAI

19 MAI : ARRETES DES COMPTES
ET APPROBATION DU TRAITE DE
FUSION PAR L'OPH

23 MAI : APPROBATION DU TRAITE
DE FUSION PAR VIE ET LUMIERE



22 JUIN : REMISE DE
MEDAILLES DU TRAVAIL

JUIN

30 JUIN : SIGNATURE DU PROJET DE TRAITE
DE FUSION/ABSORPTION DE L'OPH PAR LA
SCIC VIE ET LUMIERE



OCTOBRE

17 OCTOBRE : ASSEMBLEE APPROBATION DU
TRAITE DE FUSION, TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL
ET DU PERSONNEL, CHANGEMENT DE NOM



NOVEMBRE/DECEMBRE

16 NOVEMBRE : ASSEMBLEE GENERALE
APPROBATION DE L'OPERATION D'APPORT EN
NUMERAIRE - 1 MILLION D'EUROS PAR FRANCE
LOIRE



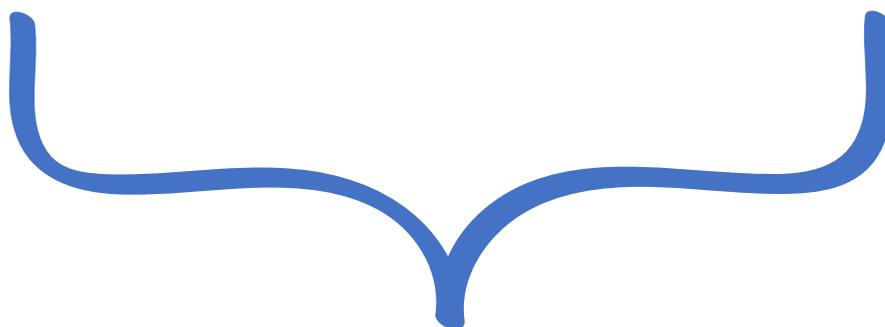
16 DECEMBRE : TEAM BUILDING
PERSONNEL HOMY



7 SEPTEMBRE 1961



19 JUILLET 1948



17 OCTOBRE 2022





HOMY

19 rue Henri Dunant - B.P. 80108 - 28205 CHÂTEAUDUN Cedex

Tél : 02 37 94 01 23 - Site : www.scic-homy.fr

Mail : homy@scic-homy.fr

Demande de logement : demande-logement@scic-homy.fr



Impression :
avril 2023