

N° 116
Janvier 2014



Page > 2

Rétrospective du logement social en Région Centre



Page > 3

PLURIEL(LE)S, un Centre Social interculturel et intergénérationnel



Page > 6

Résidence La Grenouillère : une réalisation exemplaire et spectaculaire !



Chantier de la résidence La Grenouillère (2^{ème} tranche).

Meilleurs vœux

2014

Le Conseil d'Administration de TOUR(S)HABITAT, la Direction Générale, ainsi que l'ensemble du Personnel vous présentent leurs meilleurs vœux pour 2014

Pages > 4/5
Dossier

" Budget 2014 "

Un effort d'investissement important

Rétrospective du logement social en Région Centre



L'USH Centre a récemment porté à la connaissance des bailleurs sociaux régionaux, les données de l'Observatoire de la Demande et des Attributions de la Région Centre pour l'année 2012.

Au-delà de cette analyse globale qui, comparée aux résultats des années précédentes, permet d'observer les tendances des divers indicateurs, il nous a paru intéressant de revenir également sur le bilan des attributions de logements réalisées par TOUR(S)HABITAT pour cette même année 2012.



Résidence Mielies, quartier des Deux Lions.

La demande de logements sociaux en Région Centre en 2012 c'est :

- Près de 50 000 demandes enregistrées au 31 décembre 2012. Cette demande est en progression de 7 % par rapport à 2010, après deux années consécutives de diminution. Concernant l'Indre-et-Loire, les demandes sont enregistrées dans le fichier unique de l'AFIDEM, gestionnaire départemental, qui comprend actuellement plus de 12 000 demandes.
- 70 % de la demande régionale est concentrée sur les huit Agglomérations principales. Parmi celles-ci, Orléans et Tours représentent 38 % de la demande régionale.
- Les deux tiers des demandeurs ont déposé leur demande dans l'année. En Indre-et-Loire, 67 % des demandes ont moins d'un an.
- Les T2 et T3 représentent près des deux tiers de la demande. En Indre-et-Loire, la demande essentiellement sur les petits logements : T1 : 12,1 % ; T2 : 33,6 %.

➤ Bilan des attributions de logements réalisées par TOUR(S)HABITAT pour l'année 2012

➤ 1684 contrats de location ont été signés et l'on constate que depuis 2012, l'Office accueille chaque mois en moyenne 140 nouveaux locataires, soit environ 18 % de plus que les années antérieures.

➤ Parmi les 1684 locataires entrés, 371 correspondent à des mutations internes de logements, soit 22 % des mouvements locatifs.

Il est important de noter l'effort constant réalisé par l'Office pour satisfaire les demandes d'échanges. Rappelons que les objectifs fixés dans la Convention d'Utilité Sociale en matière de mutations sont de 16 %/an.

➤ Pour l'année 2012, la tendance observée les années précédentes se confirme. Un tiers des logements attribués sont des types III et un peu moins de la moitié sont des petits logements (T1 au TIII).

Quelques caractéristiques des personnes logées en 2012 :

TOUR(S)HABITAT relogé de moins en moins de ménages et de plus en plus de personnes seules et en particulier des hommes.

- Couples avec enfants : 13,2 %
- Familles monoparentales : 25,4 %
- Couples sans enfant : 13,3 %
- Hommes seuls : 28,6 %
- Femmes seules : 19,4 %

Près de 70 % des nouveaux locataires ont moins de 40 ans.

A signaler enfin, des actions menées en collaboration avec des Associations afin de permettre à des publics spécifiques d'accéder à un logement social et/ou adapté.

Il s'agit notamment de personnes lourdement handicapées, mais également de femmes victimes de violences.

PLURIEL(LE)S, un Centre Social interculturel et intergénérationnel

Inauguré en décembre dernier, le Centre Social du Sanitas, PLURIEL(LE)S situé au 6, avenue du Général de Gaulle est ouvert à tous les habitants du quartier du Sanitas.

Lieu d'accueil, d'information, d'échanges et d'animations, l'Association Pluriel(le)s organise des activités pour les familles, adultes et jeunes (ateliers cuisine, danses, sorties, spectacles...). Le Centre Social héberge également des Associations proposant de la danse, du chant, du théâtre, de l'aide aux devoirs... et de nombreuses autres activités.

Pluriel(le)s : c'est également des services d'accompagnement et d'aide à certaines démarches (accès aux droits, écrivain public, apprentissage du français...). Les maîtres mots sont convivialité, accueil et accompagnement de projets ou d'initiatives. L'équipe du Centre Social est à l'écoute de toutes les suggestions et idées qui viendront enrichir et faire évoluer le projet au plus près des attentes des habitants. N'hésitez pas à la contacter et la rencontrer.

À SAVOIR :

PLURIEL(LE)S a organisé le 10 janvier dernier, la 1^{ère} soirée d'accueil des nouveaux habitants du quartier.

Cette initiative qui a reçu le soutien de TOUR(S)HABITAT, a permis à un certain nombre de familles, nouvellement installées sur le quartier du Sanitas, d'être accueillies dans une ambiance conviviale et d'échanger avec des résidents de longue date.

Ce fut l'occasion également de découvrir au travers la présentation qu'il leur en a été faite, la diversité des activités offertes sur le quartier.

Ces soirées seront réitérées, l'objectif étant de tisser des liens entre les habitants du quartier, et que, dans quelques mois, ces nouveaux habitants, assurent le relais auprès de nouvelles familles.

Horaires d'ouverture de l'accueil du Centre Social :

- du lundi au mercredi : de 9h à 12h et de 14h à 18h
- le jeudi : de 14h à 19h
- le vendredi : de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Tél. : 02 47 37 07 89

mail : accueil.plurielles@laposte.net



Une 1^{ère} soirée d'accueil très réussie.

LE BUDGET 2014

un effort d'investissement important

Dans une période où les budgets de fonctionnement des collectivités et établissements publics sont particulièrement serrés TOUR(S)HABITAT ne fait pas exception.

En 2014, la progression des dépenses est effectivement très limitée soit + 0.60 % par rapport à l'exercice 2013, ce qui constitue une augmentation inférieure au taux d'inflation actuel. Les loyers qui constituent l'essentiel des recettes d'exploitation ont augmenté quant à eux, de 0.9% au 1^{er} janvier 2014. Ce taux voté par le Conseil d'Administration le 24 octobre 2013, correspond à l'augmentation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 3^{ème} trimestre 2013.

Cette grande vigilance portée à l'évolution des enveloppes budgétaires de fonctionnement ne signifie pas pour autant la même « frilosité » en termes d'investissement.

En effet, le Conseil d'Administration qui a toujours souhaité maintenir à un bon niveau le budget consacré aux travaux d'amélioration et de réhabilitation, a décidé cette année, d'accélérer la réalisation des programmes d'investissement.

La rénovation thermique du patrimoine HLM constituant un enjeu national, il a en effet décidé de doubler le rythme de remplacement des menuiseries extérieures (avec double vitrage) des logements du Sanitas en le réalisant sur 5 ans au lieu de 10 prévus initialement.

Ces travaux, encouragés par les Pouvoirs Publics, permettront de diminuer les charges de chauffage et assureront un meilleur confort thermique et acoustique aux locataires de ce quartier.

De même, le programme d'installation d'ascenseurs dans certains immeubles bas du Sanitas va être poursuivi ; au cours des six prochains exercices, 36 cabines vont venir compléter les 23 appareils déjà installés.



Chantier de la résidence La Grenouillère 2^{ème} tranche.

Mais les autres résidences du patrimoine ne sont pas pour autant oubliées.

Des réunions de concertation vont en effet se dérouler jusqu'à fin mars prochain avec les locataires des résidences suivantes : Amandiers, Elise Dreux, Walvein, Charcot, Tonnellé, Merlusine (voir page 7). Seront ainsi évoqués les travaux de réhabilitation projetés qui, pour certaines de ces résidences, débiteront dès le 4^{ème} trimestre de cette année.

Cet effort d'investissement sans précédent, consacré à l'amélioration du confort des locataires, est illustré par les chiffres ci-après qui confirment TOUR(S)HABITAT comme un acteur majeur de l'économie locale.

Le Compte de Résultat Prévisionnel
Dépenses de Fonctionnement
87 384 700 €

Dépenses de Fonctionnement :

- frais de personnel,
- impôts et taxes,
- dotations amortissements et provisions,
- charges récupérables,
- entretien courant,
- autres charges.

> Sanitas

- Rénovation des menuiseries extérieures : environ 18 000 K€ sur 5 ans.
- Création d'ascenseurs : environ 4 500 K€ sur 6 ans.

> Résidences diverses

- Programme de réhabilitation (868 logements) : environ 21 500 K€ sur 5 ans.
- Remplacement de composants (hors réhabilitation) : 18 000 KE sur 5 ans.

Financement Prévisionnel
Dépenses d'Investissement
48 652 100 €

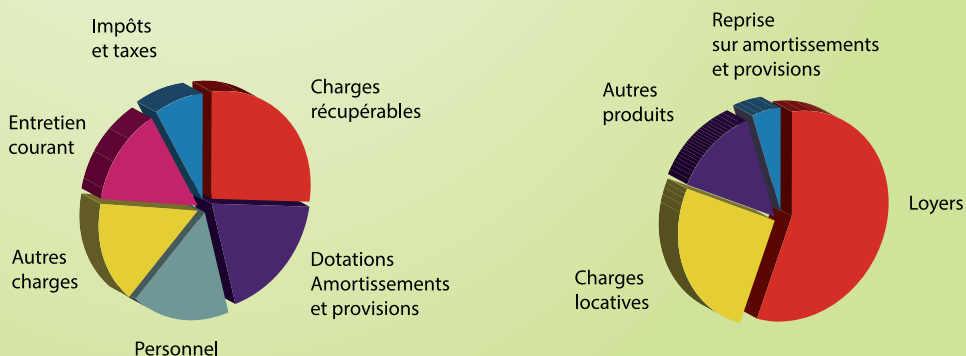
Dépenses d'Investissement :

- acquisitions foncières,
- programmes de construction neuve, de réhabilitation et de rénovation urbaine,
- remplacement de composants.

Ventilation des différents postes du Compte de Résultat Prévisionnel (dépenses et recettes d'exploitation).

DEPENSES : 85 788 000 €

RECETTES : 87 384 700 €



Excédent d'exploitation prévisionnel : 1 596 700 €.

Prévision détaillée des opérations de travaux pour 2014

> Les Constructions neuves livrables en 2014

167 logements

Montant des investissements : 24 524 000 €



Résidence Jean Meunier.



Résidence Fontaine Pottier.

MARS 2014

RESIDENCE JEAN MEUNIER

Site de la Nouvelle République
Bd Richard Wagner

44 logements BBC - RT 2005
En VEFA auprès du promoteur BOUYGUES
Architecte : Atelier Claude BLANCHET

AVRIL 2014

RESIDENCE LES BASTIONS

(ancien bâtiment) 2, Rue de l'Hospitalité

19 logements
Architecte : Cabinet IVARS et BALLEST

AVRIL 2014

RESIDENCE FONTAINE POTTIER

1^{ère} tranche. Angle Rue du Pavillon
et rue Fontaine Pottier

44 logements BBC - RT 2005
30 pour TOUR(S)HABITAT
et 14 pour la TOURANGELLE SA d'HLM
Architecte : TOURY-VALLET

NOVEMBRE 2014

RESIDENCE FONTAINE POTTIER

2^{ème} tranche. Angle Rue du Pavillon
et rue Fontaine Pottier

40 logements BBC - RT 2005
30 pour TOUR(S)HABITAT
et 10 pour la TOURANGELLE SA d'HLM
Architecte : MONCE-NORDEMANN

> Les Réhabilitations 2014 : lancement des études en cours et démarrage des travaux à partir de fin 2014

452 logements

Montant des investissements : 1 100 000 €

- Les Amandiers : 44 logements
- Elise Dreux : 30 logements
- Tonnellé : (1^{ère} tranche) : 125 logements
- Walvein : 104 logements
- Charcot : (1^{ère} tranche) : 68 logements
- Merlusine : (1^{ère} tranche) : 80 logements



Résidence Merlusine.

> Les travaux d'amélioration et d'entretien :

Montant des investissements : 8 000 000 €

➔ Travaux divers

Poursuite du programme de changement des menuiseries extérieures :

- Sanitas : 4 à 14, allée de la Bourdaisière ; 4, 6, 8, allée du Plessis ; 1, 3, 5, rue du Dr Bosc ; 1, 3, allée d'Espélosin ; 4, avenue de Gaulle ; 8, 10, avenue de Gaulle.
- Fontaines : 1 et 4, place Charles Garnier.

Ravalement des façades :

- Sanitas : 4, 6, 8, Allée du Plessis ; 2, 4, 6, 8, allée de Cheverny ; 1, 3, allée de la Béchellerie.
- Résidence Voltaire
- Chateaubriand : 1, 3, 5, 7, 9, rue de la Bassée ; 2, 4, 6, 8, place de Lunéville ; 2, 4, 6, 8, place de Rocroi ; 8, 10, 14, 16, 22, 24, 30, 34, 41, 43, 45, 47, avenue de l'Europe.
- Résidence Lamartine.
- Résidence Agnès Sorel.

Poursuite des travaux de rénovation des couvertures :

- Quartier Chateaubriand.
- Quartier des Fontaines.
- Résidence Gutenberg.

Amélioration des installations de chauffage :

- Résidence la Milletière.

Réaménagement du parking.

- Résidence Labadie.

Poursuite mise aux normes et amélioration d'ascenseurs :

- Résidences diverses.

➔ Créations d'ascenseurs

- Sanitas : 3 cabines 4, 6, 8, allée du Plessis.

Livraison de 8 logements pour la Maison Relais de la Mutualité Française Indre-Touraine



Maître d'œuvre : Cabinet Maurice & Schweig.
Livraison : septembre 2013.

La Résidence La Grenouillère : une réalisation exemplaire et spectaculaire !

Rue du Père Goriot - Ecoquartier de Monconseil à Tours Nord (à proximité de l'EPHAD)

En cohérence avec les deux bâtiments de la première tranche livrés en mars 2013, la résidence La Grenouillère (2^{ème} tranche), située rue du Père Goriot sur l'Ecoquartier de Monconseil et dont la réalisation a été confiée au cabinet d'Architectes Eva Samuel et Associés, comprend 20 logements collectifs répartis sur deux bâtiments. Celui de 4 étages, constitué, en Région Centre, la première opération en ossature bois (murs et planchers) réalisée sur une telle hauteur.

À SAVOIR : la construction de bâtis à ossature bois est généralement utilisée pour la réalisation de maisons individuelles ou de bâtiments de très faibles hauteurs (immeubles tertiaires, équipements publics...).

Les murs de bois entièrement fabriqués et finis en atelier (structure, isolation, gaines et câblages, fenêtres et garde-corps, revêtement de façade...), sont ensuite assemblés sur place tel un puzzle géant réalisé par les compagnons.

Cette technique constructive appliquée à la Résidence La Grenouillère (2^{ème} tranche) offre plusieurs avantages :

- Rapidité de fabrication et de construction.
- Très forte diminution du risque lié aux défauts de mise en œuvre (lutte contre les ponts thermiques notamment).
- Réalisation d'un chantier propre avec principalement la diminution des poussières.

34, rue Descartes à Joué-Lès-Tours

TOUR(S)HABITAT a réalisé pour la Mutualité Française Indre-Touraine, la transformation d'un pavillon en Maison Relais.

Celle-ci est destinée à l'accueil transitoire de personnes handicapées et/ou dans une situation d'isolement ou d'exclusion rendant difficile leur accès à un logement ordinaire.

Un monte-personne, situé entre le jardin et la terrasse a été spécialement créé pour accéder à la Maison Relais.

Un logement de type II et 7 studios, dont un spécialement aménagé au rez-de-chaussée pour recevoir des personnes à mobilité réduite, sont répartis sur les deux niveaux du bâtiment.

La restructuration de la maison comprend également l'aménagement d'une pièce commune avec cuisine aménagée ainsi qu'un coin détente (télévision et informatique). L'équipement est complété d'un bureau destiné au personnel accompagnant.

EN SAVOIR PLUS :

Les Maisons Relais constituent un dispositif associant logements privés et parties communes et assurant l'accompagnement des résidents par un responsable de maison et des bénévoles afin de créer un environnement sécurisant qui favorise à terme, l'accès à un logement autonome.

> Caractéristiques de l'opération

- Cette construction est certifiée « BBC Effinergie » ce qui permettra notamment :
 - de réduire les consommations de chauffage,
 - d'optimiser la production d'eau chaude sanitaire,
 - de diminuer la consommation d'eau des futurs locataires,
 - de privilégier l'éclairage et la ventilation naturels.
- Les logements bénéficieront tous d'une double orientation et seront dotés de loggias ou de terrasses, de jardins privatifs pour ceux situés en rez-de-chaussée, de celliers, de rangements, d'occultations d'été.
- Les toitures-terrasses végétalisées et le bassin enterré sous le parking permettront le stockage des eaux de pluie.
- Les parties communes, éclairées et ventilées naturellement, accueilleront au rez-de-chaussée un local à vélos de taille confortable.
- La résidence sera dotée d'un parking de 30 places en sous-sol. Un espace vert sera aménagé entre les deux bâtiments de la résidence.

Typologie de la résidence :

- 5 types 2
- 8 types 3
- 3 types 4
- 3 types 4 en duplex
- 1 type 5 en duplex

Livraison prévisionnelle :
octobre 2014.



Montage des murs bois.

TOUR(S)HABITAT poursuit la réhabilitation des petites résidences :

un investissement de près de 1 100 000 € pour 2014

452 logements sont concernés pour cette année 2014.

- Tonnellé 1^{ère} tranche (125 logements)
- Les Amandiers (44 logements)
- Walvein (105 logements)
- Elise Dreux (30 logements)
- Merlusine (une 1^{ère} tranche de 80 logements)
- Charcot (une 1^{ère} tranche de 68 logements).

Préalablement aux réunions de concertation organisées au premier trimestre 2014, un questionnaire a été envoyé aux locataires afin de connaître leur avis sur des propositions de travaux.

Il s'agirait notamment :

- du remplacement des fenêtres avec la pose de menuiseries PVC double vitrage
- de l'installation d'une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée),
- de la rénovation électrique des logements,
- du remplacement des appareils sanitaires et robinetterie et l'installation de douches pour certains logements,
- de la reprise en peinture, faïence, revêtements de sols des cuisines et salles de bains,
- du remplacement des portes palières des appartements,
- de compléments d'isolation thermique en terrasse et au sous-sol et de certains combles,
- de la rénovation des halls d'entrée.

> La résidence Elise Dreux

- L'Office va proposer la suppression des chauffe-eau individuels. La chaufferie serait alors rénovée avec passage au gaz et eau chaude collective.

> La résidence Merlusine

- Des ascenseurs pourraient être installés dans le noyau central de la résidence Merlusine HLM. Travaux qui ne pourront pas être envisagés sur les 3 autres bâtiments de la résidence PSR dont les toitures en terrasses et la configuration des cages d'escalier ne permettent pas l'implantation de cabines d'ascenseurs.



Résidence Walvein.



Résidence Elise Dreux.

À SAVOIR :

La date de lancement des travaux n'est pas encore arrêtée mais d'ores et déjà, il convient d'indiquer que la réhabilitation de ces résidences, en raison de son importance, s'échelonne sur plusieurs exercices budgétaires.

Une Gestion Electronique des Documents (GED) pour répondre aux enjeux de demain

En 2005, l'Office a acquis et mis en œuvre un progiciel de gestion et a souhaité ensuite le compléter par une solution de gestion électronique de documents.

Ce sont tout d'abord les plans du patrimoine qui ont été « dématérialisés », avec pour objectif d'étendre cette évolution technique aux autres activités de l'organisme.

Ce sont ainsi les 18 000 dossiers locataires qui ont été numérisés. Enfin, les questionnaires d'enquêtes SLS et enquêtes d'occupation

du patrimoine pré-remplis, dont les locataires ont été destinataires à la fin de l'année 2013, font également l'objet d'une dématérialisation et sont vidéo-codés.

Les données récupérées viennent ensuite alimenter la base informatique de notre progiciel de gestion. Outre le gain de temps, non négligeable qu'offre le procédé, il faut souligner l'importance de la fiabilité apportée dans le traitement des données.



En quelques années, TOUR(S)HABITAT est donc passé de la gestion papier de ses documents à une gestion électronique. D'autres projets sont à l'étude et seront déployés à l'avenir afin de faire face aux enjeux de demain avec notamment : l'évolution des échanges et l'accès direct aux informations par les locataires (extranet).

*À SAVOIR :

La dématérialisation de documents consiste à mettre en œuvre des moyens de reconnaissance et de lecture électronique des documents pour effectuer des opérations de traitement, d'échanges et de stockage d'informations sans support papier.

L'objectif : un meilleur partage des documents entre services, au travers une consultation directe des documents numérisés.

BRÈVE

Attention aux démarchages concernant les détecteurs de fumée
TOUR(S)HABITAT a eu connaissance de démarchages réalisés auprès de ses locataires par des installateurs de détecteurs de fumée.

Attention, certaines propositions peuvent être de véritables escroqueries ! L'Office n'est pas à l'origine de ces propositions. Soyez donc vigilants. Chacun demeure libre de refuser ou d'accepter ces offres, après une analyse attentive.

A TITRE INDICATIF :

un détecteur de fumée coûte entre 15 et 25 €.
Il doit être certifié NF EN14604 et CE.



Mettre de l'ordre dans ses papiers : quels sont ceux à conserver ?

Classer ses papiers administratifs, il s'agit là pour beaucoup d'entre nous, d'une tâche qui figure régulièrement en tête de liste des résolutions à prendre pour la nouvelle année.

Afin de vous aider dans ce classement, voici une liste non exhaustive, récapitulant les délais de conservation des documents les plus courants.

Ce délai de conservation varie selon la nature de ces dossiers. Il s'agit de durées minimales, pendant lesquelles il est possible de faire valoir un droit ou de réclamer un paiement relatif à un document.

(source : www.service-public.fr)



LOGEMENT :

- Contrats de location, état des lieux, quittances : **durée de la location + 5 ans**
- Courriers APL : **2 ans**
- Factures électricité, gaz et eau : **5 ans**
- Factures téléphonie et internet : **1 an**

CONTRATS D'ASSURANCES :

- Quittances, avis d'échéances, courriers de résiliation, preuves de règlement : **date du document + 2 ans**

FAMILLE :

- Avis de versement d'allocations familiales : **3 ans**
- Actes état civil, (copies intégrales et extraits : **conservation permanente**

IMPÔTS ET TAXES :

- Déclaration de revenus et avis d'imposition sur le revenu : **3 ans**
- Avis d'impôts locaux : **1 an**

Mais aussi : récapitulatifs de remboursement assurance maladie : 2 ans - relevés de banques, talons de chèque : 5 ans - bulletins de salaires : conservation permanente.

Pour ne rien oublier dans votre classement, et surtout ne rien perdre, la méthode la plus efficace et la plus fiable consiste bien entendu à classer les documents au fur et à mesure de leur réception, dans des dossiers spécifiques : logement, assurances, banque etc...