

# Vallis Habitat, met le cap sur l'entretien, la rénovation et la réhabilitation



Cela fera un an, en janvier 2020, que les deux Offices publics de l'habitat (Oph) de la Ville d'Avignon Grand Avignon Résidences et Mistral Habitat, bailleurs social du Département auront fusionné rassemblant près de 16 000 logements conformément aux attentes de la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) qui impose aux organismes détenant moins de 12 000 logements de fusionner d'ici 2021. «Et en cela, nous avons été dans les premiers, en France, à opérer ce regroupement», souligne Philippe Brunet-Debaines, directeur général de Vallis Habitat (ex-Mistral Habitat).

## Le rapport de l'Ancols

Fin, assure-t-on également, le passé avec, notamment, le rapport de l'Ancols (Agence de contrôle du



Ecrit par Mireille Hurlin le 13 octobre 2020

logement social) qui, entre septembre 2016 et mars 2017 indiquait : *«La gouvernance, pendant la période 2011-2015, n'avait pas corrigé un nombre important de dysfonctionnements déjà relevés lors du précédent contrôle... Des irrégularités en matière de commande publique, gestion locative et maintenance, des faiblesses organisationnelles nuisant à l'efficience de l'organisme, ou structurelles sur le parc qui accusait un retard important en matière d'entretien et de réhabilitation.»*

## Revitaliser la structure

*«Mistral Habitat n'a produit que 600 logements neufs entre 2011 et 2015 sans entretenir ni réhabiliter son patrimoine mais, depuis 2016, nous avons sorti de terre plus de 350 logements neufs.»* Toujours dans le rapport de gestion 2019 Philippe Brunet-Debaines assure que *«de nombreuses actions correctives ont été mises en œuvre depuis cette même date, optimisant la gestion de l'organisme, rationalisant l'organisation des services et les coûts de gestion. Nous sommes entrés dans la culture de l'analytique, notamment avec la création, en 2017, d'un service relation client.»* Egalement, une convention avec le Conseil départemental prévoit de mobiliser des financements supplémentaires au-delà des aides prévues dans le cadre du dispositif départemental.

## Feuille de route

*«Maintenant que la fusion a été digérée l'objectif est surtout à la réhabilitation et, dans une autre mesure, à la production avec un rythme de 160 à 200 logements par an dans les 10 ans à venir. Dans le détail ? On se retrouve particulièrement les manches sur la vacance, les impayés et la satisfaction client. Objectif ? Atteindre les standards des meilleurs offices de la région.»*

## Question de patrimoine

Le patrimoine de Vallis Habitat de 15 915 logements exactement est constitué à 95% de logements 'Plus' (Prêt locatif à usage social) destinés aux personnes aux revenus modestes et en situation de précarité. Ces prêts constituent l'avantage d'une TVA (Taux sur la valeur ajoutée) à taux réduit et d'un prêt indexé sur le taux du Livret A exclusivement distribué par la Caisse des dépôts et, bien sûr, donne accès, au bénéficiaire, à l'aide personnalisée au logement (APL), l'autre mode de fonctionnement étant le 1% logement (ex 1% patronal), financé par la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction versée par les entreprises du secteur privé et agricole de plus de 50 salariés. A noter cependant que cette participation ne représente aujourd'hui que 0,45% de la masse salariale).

## Réhabilitation et acquisition-amélioration

La 1ère grande opération de réhabilitation a été livrée à Bollène avec la résidence 'Victor Basch' devenue 'Les lauriers', donnant le signal de lancement d'opérations de même nature à Cavaillon et Carpentras. En tout, dans les 5 prochaines années, 2 400 logements seront réhabilités pour un investissement de 120M€. Plus de 25M€ seront investis dans les travaux d'entretien. Vallis Habitat veut également continuer à mettre l'accent sur les opérations d'acquisition-amélioration en zones rurales avec, par exemple, l'achat et la réhabilitation d'immeubles comprenant, en rez-de-chaussée, commerces et logements en étage afin d'œuvrer à la revitalisation des zones rurales et au maintien des populations.



Ecrit par Mireille Hurlin le 13 octobre 2020

**«Nous mettrons particulièrement l'accent sur la rénovation et la réhabilitation même si, bien sûr, nous nous placerons sur la construction à hauteur de 160 à 200 logements par an car il s'agit de reconstituer l'offre.» Marc Legrand, directeur du développement de Vallis Habitat**

## Les défis ?

L'office explore la piste de la société de coordination avec d'autres OPH (Offices publics de l'habitat) d'envergure régionale. L'outil de regroupement permettrait, notamment, la mise à disposition de ressources disponibles par voie de prêts et d'avances, visant à accroître la capacité d'investissement des associés. En clair ? Les organismes associés peuvent se prêter de l'argent sans passer par la banque. «Un outil incroyablement innovant, avait souligné Julien Denormandie alors ministre de la Ville et du Logement, lors de sa venue à Avignon pour saluer la fusion des deux bailleurs sociaux de la Ville d'Avignon et du Département de Vaucluse, pour lequel nous nous sommes beaucoup battus car nos collègues de Bercy (Le Ministère de l'Economie et des finances) n'y étaient pas favorables et dont je vous propose de vous emparer !»

## Ressources Humaines

Vallis Habitat compte 292 collaborateurs dont 46% sont des femmes pour une moyenne d'âge de l'ensemble des salariés de plus de 47 ans. En 2019, 9 nouveaux collaborateurs ont été embauchés en CDI (Contrat à durée indéterminée) et 2 en CDD (Contrat à durée déterminée). 4 417h de formation ont été dispensées à 154 salariés. Egalement Plus de 320 000€ ont été versés aux collaborateurs au titre de la prime d'intéressement.

## Changement de présidence

L'élection de Jean-Baptiste Blanc, le 27 septembre dernier, au poste de sénateur -où il succède au sénateur Alain Dufaut élu depuis 1987- acte la future nomination du nouveau président à la tête de l'Office public de l'habitat (OPH) du Département Mistral Habitat devenu Vallis Habitat qui pourrait se dérouler fin octobre. Jean-Baptiste Blanc est avocat au Barreau d'Avignon et de Paris, 1er adjoint à la mairie de Cavaillon, secrétaire départemental du parti Les Républicains et vice-président du Conseil départemental de Vaucluse. Au Sénat, il siège à la commission des Affaires économiques qui s'intéresse à l'agriculture, à la forêt, à la chasse et à la pêche, aux communications électroniques et postes, au commerce extérieur, à l'industrie, à l'énergie, à la consommation, au commerce, à l'entreprise, au logement, à la politique de la ville, à l'urbanisme, au tourisme, à l'outre-mer, à la recherche appliquée et, enfin, à l'innovation et à l'espace.

## Ce qu'ils ont dit

### Développement et valorisation du patrimoine





Ecrit par Mireille Hurlin le 13 octobre 2020

«*Ce que je mesure tous les jours ?* » Entame Marc Legrand directeur du développement venu rejoindre Vallis Habitat en septembre dernier auparavant collaborateur à l'Opac (Office public d'aménagement et de construction) du Rhône de Lyon, «*le développement et la valorisation du patrimoine car les enjeux sont importants sur notre patrimoine existant. Nous mettrons particulièrement l'accent sur la rénovation et la réhabilitation même si, bien sûr, nous nous placerons un peu sur la construction car il s'agit de reconstituer l'offre.*»

## **L'Etat a entamé notre budget de 7M€**

«Nous nous appuyons surtout sur les financements de la Caisse des dépôts et consignations, remarque Philippe Brunet-Debaines directeur général de Vallis Habitat, qui elle-même se finance sur le Livret A, les aides à la pierre et celles à la personne. Malheureusement, la Loi de Finances 2018 a baissé le montant des APL (Aides personnalisées au logement) d'environ 60€ par bénéficiaire, somme intégralement compensée par les bailleurs sociaux puisque le Gouvernement nous a demandé d'opérer des baisses de loyer. Cela nous a impactés de plus de 7M€ de recette annuelle sur un chiffre d'affaires de 75M€ au 31/12/2019.»

## **Une nouvelle page**

«*En 1er lieu le changement de nom opéré le 1er octobre dernier : Mistral Habitat est devenu Vallis Habitat, en référence au nom originel du Vaucluse : 'Vallis clausa, la vallée fermée' en latin. Nous avons voulu marquer notre ancrage au territoire et, en même temps, créer une nouvelle dynamique autour de l'entreprise née de la fusion des deux offices publics de l'habitat -très anciens : 1924 pour Mistral Habitat et 1930 pour Grand Avignon Résidences-, appuyée, dorénavant, sur une nouvelle culture d'entreprise.*»

## **La fusion**

«*Comment s'est passée la fusion ? Une fusion c'est toujours difficile. Un aspect que j'ai bien connu chez le groupe Aréva, d'où je viens et où j'ai vécu la même chose sur le site de Tricastin où six entités sont devenues une seule et même entité avant de rejoindre Mistral Habitat en 2016 en tant que directeur-adjoint puis directeur-général de la nouvelle entité.* »

## **Des enjeux de renouvellement urbains très forts**

«*Le sujet prioritaire ? Que nous tenions nos engagements en réhabilitation. Pourquoi ? Parce que nous sommes le seul bailleur social à être concerné par les 4 projets de renouvellement urbain du Vaucluse : La Rocade et Saint-Chamand à Avignon avec le projet national et 3 projets régionaux avec le quartier de la Reine Jeanne à Avignon, Orange avec la résidence de l'Aygues avec plus de 100 logements murés depuis plusieurs années et Cavaillon avec les résidences Docteur Ayme, Les Contamines et Saint-Martin. Si nous avons des enjeux de renouvellement urbains via l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) d'autres seront également exercés en dehors de ce dispositif, notamment à Carpentras avec les résidences le Pous du plan et les Amandiers, à Sorgues avec la résidence Establet. Les opérations de renouvellement urbain sont financées par l'Etat également dans un objectif de dédensification, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville avec des démolitions et la reconstitution de l'offre, à*



Ecrit par Mireille Hurlin le 13 octobre 2020

*l'échelle de l'agglomération et pas seulement de la ville.»*

## **L'enjeu ? La mixité sociale**

*«L'enjeu ? Une proposition de diversité des logements et de mixité sociale autour des projets de renouvellement urbain, ce qui est tout à fait souhaitable dans le sens où nos clients travaillent, perçoivent des revenus et n'excluent pas la mobilité à l'échelle du Grand Avignon. C'est aussi une réponse à la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) qui s'applique aux communes -à partir de 3 500 habitants pour des agglomérations de 50 000 habitants- devant accueillir 20% de logements sociaux. Nous pouvons répondre aux besoins des maires en proposant de petits programmes mixtes de belle qualité, arborant, en pied d'immeuble, des locaux commerciaux, de service, ou médicaux. Nous intervenons pour maintenir les jeunes ou des seniors dans la commune qui n'ont pas les moyens de se loger au prix du marché. Nous parlons, là des Vauclusiens qui sont à plus de 70% éligibles au logement social. L'Etat estime à 15 000, dans notre département, le nombre de demandes pour accéder à celui-ci, nous, professionnels du secteur, évaluons ce chiffre à 10 000 personnes en recherche active. De même, nous observons une demande accrue de mutations dues au changement de la composition familiale ou de revenus. C'est d'ailleurs sur ce point que nos services vont travailler.»*

## **Quel déploiement ?**

*«Notre priorité est de nous développer à l'échelle territoriale. Notre implantation reste le Vaucluse avec une volonté de se développer dans le Nord des Bouches-du-Rhône et dans le Gard Rhodanien. Le monde du logement social est en pleine évolution. La Loi Elan intervenue dans le regroupement des bailleurs sociaux nous poussera peut-être à développer des coopérations avec d'autres bailleurs mais nous resterons un bailleur social public.»*

## **Jouer l'ouverture**

*«Nous avons un rythme moyen de production de 160 à 200 logements par an (dont seulement 20% de Vefa, Vente en état futur d'achèvement), sur les 10 ans à venir souligne Marc Legrand et 6 à 700 logements par an de réhabilitation lourde, particulièrement au niveau de l'étiquette énergétique (E et F) car aujourd'hui la maîtrise des charges locatives est devenue l'élément important. Egalement, nous possédons un important patrimoine datant des années 1960 et 1970. Nous allons beaucoup travailler sur l'enveloppe des bâtiments, en isolation extérieure. Le problème ? Nous sommes la plupart du temps en site occupé ce qui réclame un séquençage de nos interventions, notamment pour la restructuration des pièces humides : salle de bains et cuisine. Concernant les réhabilitations lourdes notre choix, pour les démolitions s'est porté sur l'ouverture des trames afin de 'casser' les constructions trop fermées, repliées sur elles-mêmes, cela donnera plus de respiration créant de nouveaux flux entre les habitations et les quartiers. »*

## **Les chiffres 2019**



Ecrit par Mireille Hurlin le 13 octobre 2020

Chiffre d'affaires : 75,707 M€.

Résultat net : 1,898M€.

La part des loyers dans les recettes est de plus de 63,663 M€.

Montant GE RC 8,355M€.

Taux de vacance des logements, hors démolition au 31/12/19 : 7,16% et à 5,79% au 30/09/20.

Taux de recouvrement des loyers : 1,63%.

Taux de locataires bénéficiaires de l'APL (Aide personnalisée au logement) : 64,27%.

Nombre de personnes logées : 36 822 au sein de 15 915 logements -dont 8 725 logements en quartier prioritaire de la ville- dans 81 communes et 3 départements : Vaucluse, Nord-Bouches-du-Rhône et Gard-Rhodanien.

Nombre de logements en foyer : 842.

Nouveaux entrants : 883 dont 458 sur logements réservataires. 89 mutations. 119 livraisons dont 92 en offre nouvelle, 27 en réhabilitation et 19 ventes représentant un montant supérieur à 1,883M€.

292 salariés. 1 siège, un service de relation clientèle et 6 agences à Avignon Sud et Est (La Trillade), Avignon Ouest (Monclar), Agence Grand Avignon (Le Pontet), Carpentras (Bientôt déménagée à Monteux), Cavaillon (Avec les antennes d'Apt et de Pertuis), Le Pontet et Orange.

## **Les membres du Conseil d'administration**

- Les membres élus du Conseil départemental

Jean-Baptiste Blanc président ; Elisabeth Amoros ; Darida Belaïdi ; André Castelli ; Jean-François Lovisolo ; Corinne Testut-Robert.

- Les membres désignés par le Conseil départemental

Joël Granier vice-président, Frédéric Chaptal, Patrick Courtecuisse, Marielle Fabre, Christine Lagrange, Bernard Montoya, Lara Viliano, Dominique Riberi, Michel terrisse, maire d'Althen-des-Paluds.

- Les membres élus par les partenaires

Daniel Planelles (Caisse d'allocations familiales), Marie-Thérèse Nemrod-Bonnal (Association familiale de Vaucluse), Etienne Ferracci (collecteurs employeurs) Effort de construction, Benoît Filist et Isabelle



Ecrit par Mireille Hurlin le 13 octobre 2020

Gineste (insertion personnes défavorisées), Jean-Luc Bonnal (Force ouvrière) et Fabienne Vera (Confédération générale du travail),

- Les représentants des locataires

Mohammed Lhayni (Confédération générale du logement), Claude Tummino (Association force ouvrière consommateurs), Laurence Cermolacce-Boissier (Confédération nationale du logement), Labbadia Rund (CNL) et Daniel Krempf (Consommation logement et cadre de vie).

- Membres à voix consultative

Monsieur le préfet de Vaucluse, Yasmina Kaci (Comité social et économique), Philippe Brunet-Debaines directeur-Général.

- Assistent à titre consultatif

Donia Dhaouadi directrice-générale adjointe et directrice des territoires et de la relation client ; Michel Cornu directeur financier et comptable ; Florence Migliaccio secrétaire-générale, Marc Legrand directeur du développement et de la valorisation du patrimoine et Rémi Benoît directeur juridique et de la commande publique.