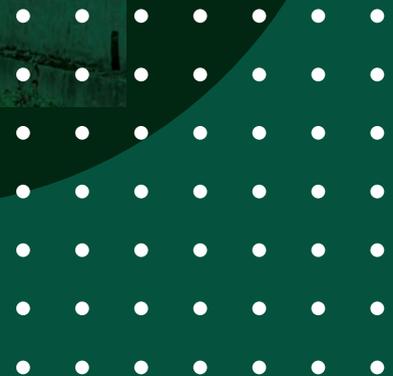




EPINAL  
HABITAT



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023





**Patrick NARDIN**  
Président du conseil d'administration



**Ludovic TOUSCH**  
Directeur général

# EDITO

## “ NOTRE MODÈLE HLM, UNE RÉSILIENCE MISE À L'ÉPREUVE ”

Les crises que nous observons depuis 2020, sanitaire, géopolitique, financière, ne manquent pas de bousculer nos repères, notre cohésion sociale et de fragiliser bon nombre de nos concitoyennes et concitoyens.

En pareille circonstance, le monde HLM se positionne traditionnellement en acteur contracyclique. Aux accidents de la vie, il répond par l'assurance de bénéficier d'un toit. Lorsque l'économie souffre, il assure un niveau d'activité et réalise des investissements grâce à son modèle de long terme.

En 2023, Épinal Habitat s'est mobilisé pour assurer sa mission et répondre aux défis qui se posent à notre secteur d'activité : proposer plus de logements à la location en poursuivant les actions de lutte contre la vacance, accélérer le lancement des opérations jusqu'alors en étude pour requalifier le patrimoine et livrer de nouveaux logements, optimiser notre organisation et nos processus.

Ainsi, l'année 2023 voit notre vacance commerciale baisser jusqu'à 5,6% en juin (7,1% avec la vacance organisée pour travaux). Si ce taux est remonté à 5,8% en décembre à la suite des mouvements de l'été, il montre néanmoins l'efficacité des actions mises en place depuis 2021 pour redresser structurellement cet indicateur.

L'année a aussi été mise à profit pour accélérer le montage des dossiers d'investissement. Le NPRU du quartier de Bitola reste le projet structurant d'Épinal Habitat avec, en 2023, le lancement des appels d'offres pour le chantier de réhabilitation lourde des 144 premiers logements (sur 528) en milieu occupé. Les travaux commenceront au printemps 2024, alors que seront livrés les 25 logements issus de la restructuration de l'immeuble 2-4 Bitola dans le cadre d'un projet d'habitat inclusif.

De même, les projets Action Cœur de Ville ont fait l'objet des derniers arbitrages puis du lancement des maîtrises d'œuvre. Nous entrons désormais dans les phases plus opérationnelles.

Le renouvellement d'une bonne partie des contrats d'exploitation (chauffage collectif, sécurité, ascenseurs...) a été l'occasion d'interroger notre stratégie et notre organisation. Notre première préoccupation est l'intérêt de nos locataires. Ainsi, pour le chauffage collectif, quasi exclusivement raccordé au réseau de chaleur urbain, nous





8 bis rue Maréchal Lyautey - Epinal

avons basculé sur un contrat de performance énergétique avec notre exploitant pour encourager les économies.

Dans un contexte de plus en plus contraint, les activités d'exploitation et de maintenance doivent à la fois assurer une qualité de service élevée et gagner en efficacité pour maîtriser les charges supportées par l'Office et ses locataires. Notre organisation évolue donc en conséquence vers la structuration du service de maintenance et d'exploitation qui regroupe la remise en état des logements après état de lieux, le traitement des demandes d'interventions techniques et le pilotage des contrats d'exploitation.

Il faut souligner qu'en arrière-plan du travail sur nos activités traditionnelles, nous préparons aussi l'avenir en étudiant la décarbonation de nos plans stratégiques de patrimoines entre associés de la société de coordination Habitat Lorrain. Les formations suivies par les référents de chaque organisme montrent l'impact global positif d'une telle démarche sur l'ensemble de nos activités.

La société de coordination Habitat Lorrain confirme ainsi de plus en plus son caractère d'espace privilégié de coopération entre nos équipes.

La première convention du personnel des 5 organismes, le 19 octobre, marque d'une pierre blanche l'histoire de notre groupe.

En parcourant ce document, vous constaterez qu'en dépit des incertitudes et d'une situation économique qui mettent notre modèle en tension, Épinal Habitat maintient ses ambitions et confirme au quotidien son utilité humaine et urbaine.

L'accomplissement de notre mission et de l'intégralité de nos actions est le fruit de la mobilisation de l'ensemble du personnel. Ce rapport d'activité est l'occasion de saluer leur travail collectif et de les remercier pour leur engagement.

# SOMMAIRE

- 4** Qui sommes-nous ?
- 10** Les hommes et les femmes qui font Épinal Habitat
- 15** La société de coordination Habitat Lorrain
- 16** Nos grands chantiers de l'année
- 20** Accueillir, loger et accompagner
- 27** Entretien et diversifier son patrimoine
- 32** Finances et commandes publiques

# QUI SOMMES-NOUS ?



**Épinal Habitat est l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Épinal.**

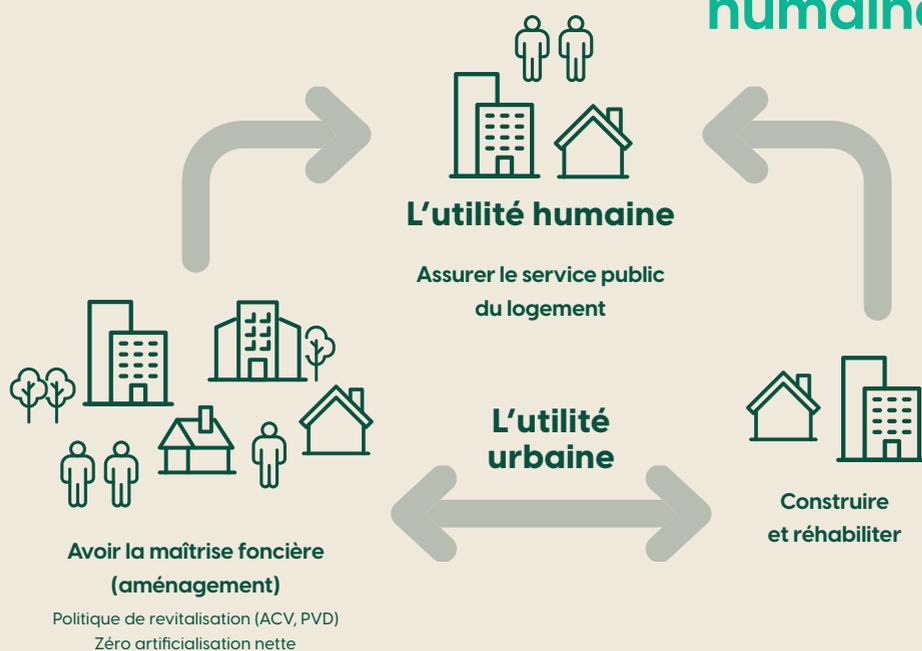
**N**ous assurons le service public du logement pour permettre à toutes et tous l'accès à un logement de qualité au juste prix.

Gestionnaire d'un parc de plus de 5400 logements, Épinal Habitat dispose d'une expertise dans la construction, la réhabilitation et l'entretien d'un patrimoine immobilier. Un savoir-faire que nous mettons également au service de partenaires institutionnels ou de collectivités pour les accompagner dans leurs projets.

Acteur du développement du territoire, Épinal Habitat est présent aux côtés des décideurs dès les phases de réflexion et d'études urbaines et développe ses compétences pour pouvoir relever les nombreux défis d'un habitat et d'un aménagement urbain durables.



## Une entreprise d'utilité humaine et urbaine



**DES VALEURS PARTAGÉES**

**Proximité**  
**Professionalisme**  
**Transversalité**  
**Humilité**



**5068**

LOGEMENTS FAMILIAUX

DONT

**4493**

LOGEMENTS COLLECTIFS

**575**

LOGEMENTS INDIVIDUELS

**411**

PLACES EN FOYERS

**9255**

LOCATAIRES

**89**

SALARIÉS

## EN QUELQUES CHIFFRES

**10,1 M€**

INVESTISSEMENT  
DANS L'ÉCONOMIE LOCALE  
(travaux, entretien...)

**308 k€**

ACQUISITIONS

**892 k€**

PONCTION  
RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ

**21,7 M€**

DE LOYERS AVANT RLS

RLS : Réduction de Loyer de Solidarité



**94,4%**

SATISFACTION DES  
LOCATAIRES ENTRANTS



**86,4%**

SATISFACTION DES  
LOCATAIRES SORTANTS



# LES TEMPS FORTS DE 2023



**JANVIER À DÉCEMBRE**

**DÉPLOIEMENT DE L'INTERPHONIE 4G**



**JANVIER**

**LANCEMENT DU CHANTIER 2-4 BITOLA**



AVRIL-MAI

AMÉNAGEMENTS PROVISOIRES ISSUS DE LA CONCERTATION  
POUR LE PARC DES VILLES DE FRANCE / PROVINCES



MAI

CONVENTION DU PERSONNEL



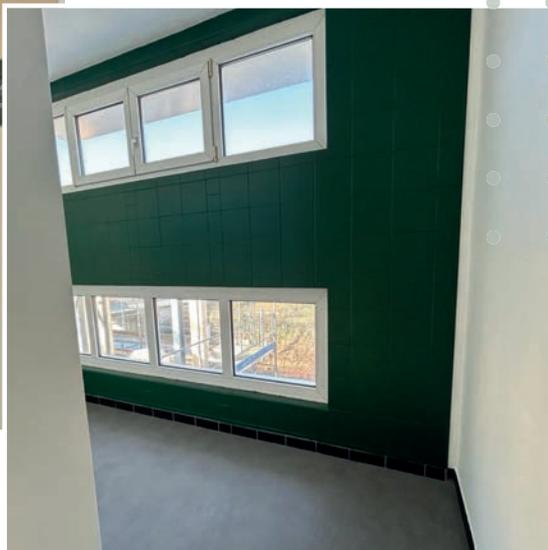
JUIN

SEMAINE DE L'INNOVATION HLM SUR LE THÈME DE L'ENFANCE

INTRO



# LES TEMPS FORTS DE 2023



JUILLET À DÉCEMBRE

TRAVAUX DE RÉHABILITATION  
DU SIÈGE ÉPINAL HABITAT



SEPTEMBRE

OUVERTURE DU LOGEMENT PÉDAGOGIQUE



**OCTOBRE**

**CONVENTION DU PERSONNEL HABITAT LORRAIN**



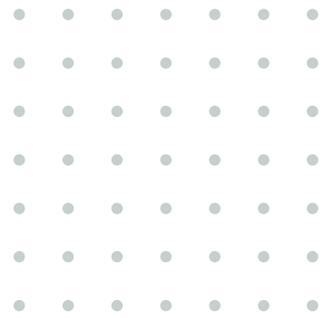
**NOVEMBRE**

**REMISE DE DIPLOME FORMATION MARCHÉS PUBLICS**

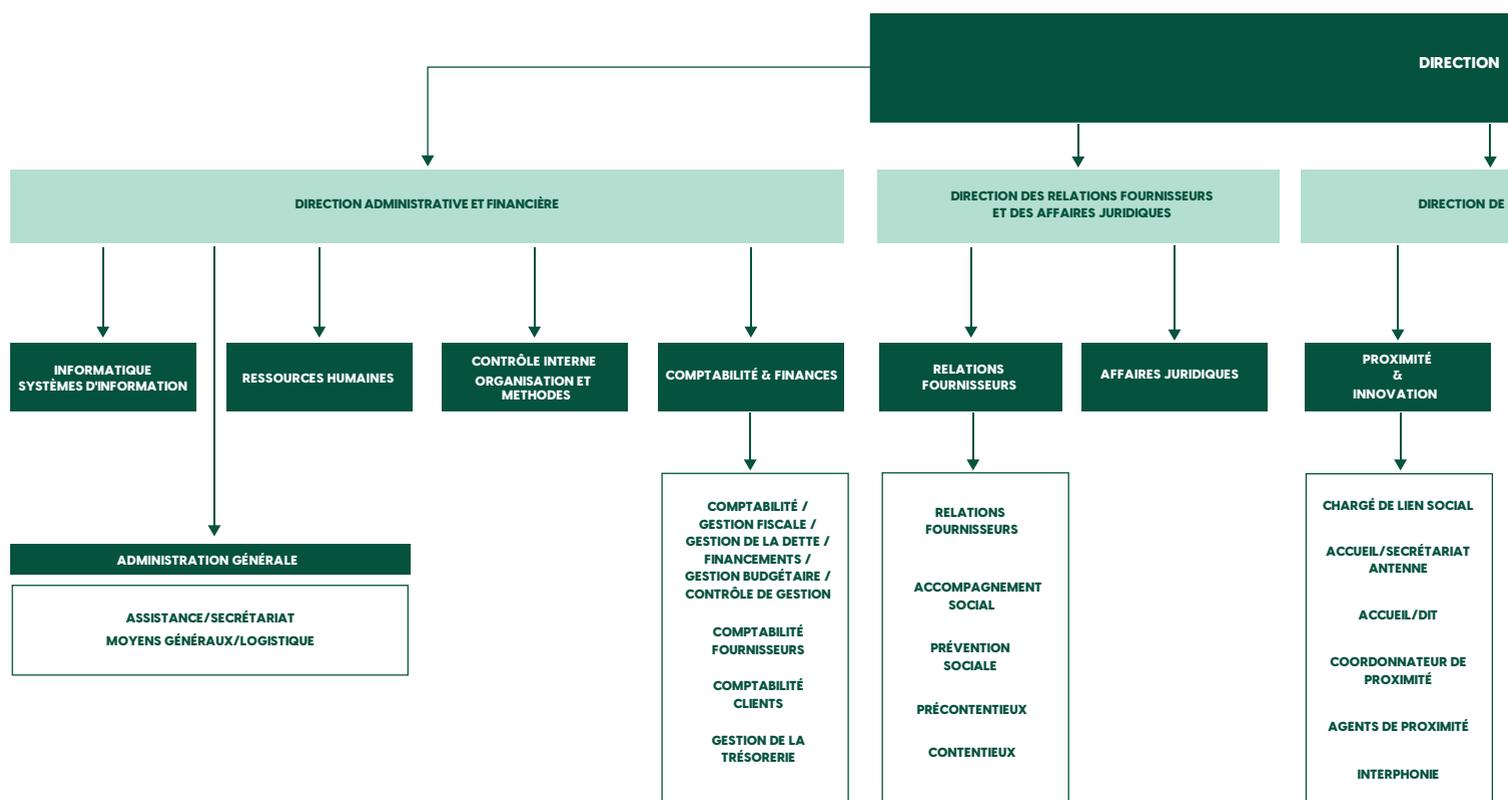


**NOVEMBRE**

**CHANGEMENT DE LOGICIEL RH : EURECIA**



# ORGANISATION & GOUVE



## CONSEIL D'ADMINISTRATION



**4** CONSEILS D'ADMINISTRATION

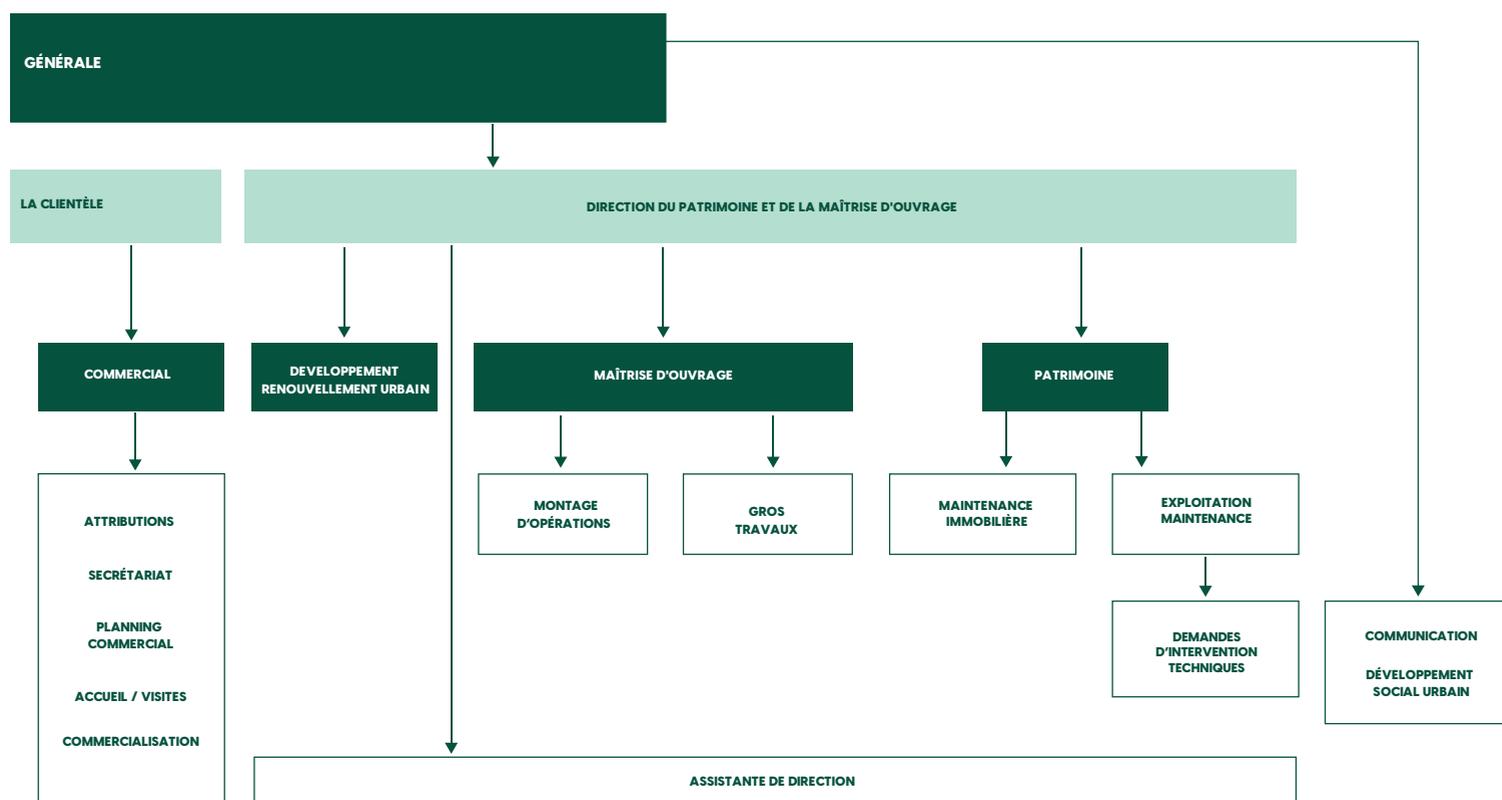


**23 MEMBRES**

- ➔ 6 ÉLUS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'ÉPINAL
- PRÉSIDENT : PATRICK NARDIN
- VICE-PRÉSIDENTE : ELISABETH LASSERONT
- ROGER ALEMANI
- MARC BARBAUX
- CÉDRIC HAXAIRE
- GHISLAINE JEANDEL-JEANPIERRE

- ➔ 7 PERSONNES QUALIFIÉES DÉSIGNÉES PAR LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
- LYDIE ADAM
- PASCALE DEAU
- ALAIN GRISWARD
- KATIA GOUVENE
- ANDRÉ LAPOIRIE
- JEAN-CLAUDE MORETTON
- MARIE-AGNÈS MICHEL

# RNANCE



**3** BUREAUX

**26** RÉUNIONS DE LA CALEOL  
13 en présentiel et 13 en visio

➔ **1 REPRÉSENTANTE D'UNE ASSOCIATION D'INSERTION**

- SYLVIE VALENTIN

➔ **4 REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES**

- XAVIER SKORY (CNL)
- GÉRARD TACAILLE (CNL)
- FRANCINE BOUGEL (CNL)
- KAIS HAMMAMI (CNL)

➔ **5 REPRÉSENTANTS DÉSIGNÉS PAR LES INSTITUTIONS SOCIO PROFESSIONNELLES**

- MICHAËL BOSSERR (CAF DES VOSGES)
- ARMELLE PERNY (UDAF)
- GHISLAINE STEPHANN (ACTION LOGEMENT)
- DELPHINE ROUXEL (CGT)
- PASCAL WONNER (CFDT)

➔ **VOIX CONSULTATIVES :**

- 1 REPRÉSENTANT DU CSE**
  - MICKAËL GURY
- 1 REPRÉSENTANT DE LA DDT**
- 1 REPRÉSENTANT DU DIRECTOIRE HABITAT LORRAIN**

# ZOOM SUR LES RESSOURCES HUMAINES

89

COLLABORATEURS

dont

52  
HOMMES

&

37  
FEMMES

45 ANS  
ÂGE MOYEN

15 ANS  
ANCIENNETÉ MOYENNE

11  
EMBAUCHES

8  
DÉPARTS



## ► CÔTÉ COHÉSION D'ÉQUIPE

La convention du personnel d'Épinal Habitat a été reconduite pour une seconde année. L'objectif principal de cette journée est de partager un moment convivial permettant de renforcer la cohésion d'équipe et les liens entre l'ensemble des collaborateurs.

## ► DES SESSIONS DE COACHING POUR TOUTES ET TOUS

Épinal Habitat a développé depuis 2021 un dispositif de Ticket Coaching permettant aux collaborateurs de bénéficier d'un accompagnement sur les sujets de leur choix concernant l'exercice de leur mission ou l'adaptation de leur posture professionnelle.

Cette année 2023, les tickets coaching, jusqu'alors réservés aux cadres, ont été ouverts à l'ensemble des salariés de l'entreprise.

## ► UN ACCOMPAGNEMENT PSYCHOLOGIQUE À DISPOSITION DES COLLABORATEURS ET COLLABORATRICES

Pour prévenir les risques psychosociaux, Épinal Habitat a mis en place un accompagnement psychologique permettant d'accompagner les personnes qui rencontreraient une situation difficile dans le cadre de ses missions professionnelles.

Pour cela, le service des Ressources Humaines en lien avec un cabinet spécialisé de psychologues du travail propose un accompagnement personnalisé dans toutes les situations de difficultés et conflits liés au travail. Il est également proposé un soutien psychologique individuel pour faire face aux facteurs de stress au travail et trouver des réponses adaptées aux retentissements de la vie quotidienne sur le travail.

# LES HOMMES ET LES FEMMES QUI FONT ÉPINAL HABITAT



## ÉGALITÉ FEMME/HOMME

En 2023, Épinal Habitat a enregistré la note de 97/100 pour son index d'égalité entre les hommes et les femmes.

Cet indicateur connaît une augmentation de 7 points depuis l'an dernier.



# 37 / 40

ÉCART DE RÉMUNÉRATION



# 35 / 35

ÉCART D'AUGMENTATION



# 15 / 15

SALARIÉES AUGMENTÉES  
AU RETOUR D'UN  
CONGÉ MATERNITÉ



# 10 / 10

PARITÉ PARMIS LES 10 PLUS  
HAUTES RÉMUNÉRATIONS

► **ENGAGÉ POUR LA FORMATION  
A CHAQUE ÉTAPE DE LA VIE  
PROFESSIONNELLE**

# 4

**CONTRATS  
D'ALTERNANCE**

# 2

**VOLONTAIRES  
SERVICE CIVIQUE**

# 21

**ACTIONS DE FORMATION**

qui représentent 1878 h  
pour un coût de 49150.09 €

“ Je travaille chez Épinal Habitat depuis maintenant 10 ans. Je suis aujourd’hui Responsable de Ressources Humaines et encadre une équipe de 3 personnes constituée de 2 chargées de Ressources Humaines (RH) et d’une alternante. Mon rôle est de piloter les 3 grands domaines RH et de manager l’équipe RH.

- **Gestion administrative du personnel** : suivi et accompagnement des salariés de leur recrutement à leur départ de l’entreprise.
- **Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences** (GPEC) : formations, fidélisation, Qualité de Vie au Travail (QVT).
- Aide à la décision du CODIR et de la Direction Générale sur l’ensemble des sujets RH.

En 2023, pour la première fois, nous avons développé notre premier système d’information (SI) RH. Ce nouvel outil permet de centraliser la majeure partie des processus RH. On y retrouve la gestion des temps et des absences, les dossiers du personnel, les formations, les entretiens professionnels et une rubrique GPEC, qui a pour objectif d’être un support à la refonte des fiches métiers ainsi qu’à la création d’un référentiel de compétences.

«Eurecia est un gain de temps et un gain d’efficacité complet.»

Le SI RH contribue également à développer la communication interne : nous pouvons dorénavant en 1 clic communiquer des actualités et informations, des événements, des bons plans, etc. Ces dernières années, nous avons été davantage attentifs à valoriser et à renforcer notre QVT. Nous constatons déjà des résultats positifs sur les derniers événements : de plus en plus de collaborateurs se prêtent au jeu.

La promotion de la Qualité de Vie au Travail (QVT) est essentielle et mérite d’être valorisée, même si cela implique un investissement supplémentaire en temps et en ressources pour le département des Ressources Humaines. De ce côté et sous la coupe de notre Chargée des Ressources Humaines, nous avons la chance d’avoir une alternante, un soutien précieux, qui nous permet de nous libérer du temps pour aborder d’autres sujets importants.

L’amélioration de l’environnement de travail avec la réfection des locaux du siège et la mise en route des travaux de la future salle de convivialité viennent également en complément des actions de QVT engagées en 2023.

Cette année, en collaboration avec les responsables RH d’Habitat Lorrain, nous avons travaillé sur les processus juridiques et RH pour les premiers recrutements de la société de coordination. En effet, certains services se structurent au sein d’Habitat Lorrain. C’est le cas du service informatique par lequel nous avons réalisé les premiers recrutements et les transferts de contrat de travail.

Cette année 2023 a été riche en projets structurants pour l’activité RH mais également en challenges quotidiens pour offrir un suivi et un accompagnement de chaque collaborateur et collaboratrice d’Épinal Habitat et d’Habitat Lorrain.

## INTERVIEW

### MATHIAS ATTALI

Responsable  
des Ressources Humaines

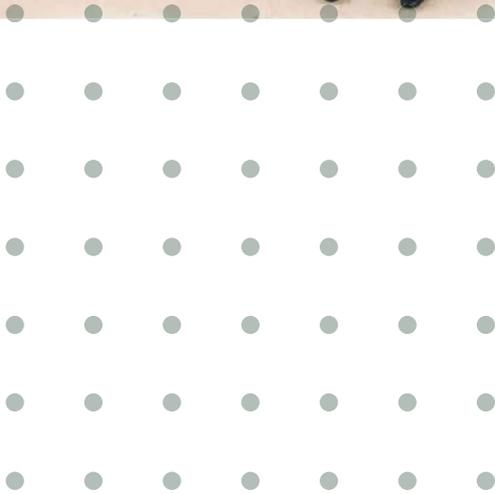


Pour 2024, nous poursuivons les dynamiques amorcées en matière de qualité de vie au travail et de suivi de nos dossiers relatifs au personnel. Nous finaliserons l’intégration du SI RH dans nos activités ainsi que le chantier RH. Enfin, nous consoliderons nos nouveaux process et renforcerons notre travail sur la marque employeur pour continuer à attirer de nouveaux collègues compétents et qualifiés sur les différents chantiers que sont ceux d’un bailleur social.

”



Convention du personnel Habitat Lorraine



# HABITAT LORRAIN, L'ALLIANCE POUR L'HABITAT



EPINAL  
HABITAT



Habitat  
Lorrain

**Épinal Habitat est membre depuis 2021 de la société de coordination coopérative HLM « Habitat Lorrain ». En réponse à l'obligation de regroupement posée par la Loi ELAN, l'OMH du Grand Nancy, l'OPH de Lunéville à Baccarat, l'OPH Toul Habitat, l'ESH Le Toit Vosgien et l'OPH Épinal Habitat forment désormais un groupe horizontal de près de 20.000 logements.**

**L**es valeurs du groupe sont l'ancrage territorial, le partenariat avec les collectivités dans la mise en œuvre des politiques locales de l'Habitat, la fourniture de logements de qualité à prix abordables aux habitants et un haut niveau de qualité de service.

L'année 2023 a vu se concrétiser des démarches qui structureront durablement les collaborations entre associés.

Sur le volet financier, nous en sommes à la troisième combinaison des comptes et la société de coordination a permis la mise à disposition de personnels en ingénierie financière, notamment pour le Toit Vosgien et l'OMH du Grand Nancy.

En matière de stratégie patrimoniale, Habitat Lorrain et ses membres ont entamé un processus ambitieux de décarbonation de leurs Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) en réponse à la stratégie nationale bas carbone. La première étape consiste à établir un diagnostic de l'existant et à former les équipes à la démarche. C'est cette phase qui a débuté en 2023.

Nos achats font également l'objet d'une approche commune avec l'utilisation désormais de la même plateforme d'achat public. Cette dernière donne une visibilité globale de nos appels d'offres aux entreprises candidates à nos marchés. Par ailleurs, nous élaborons une cartographie des achats et chaque année, les services des associés évaluent les marchés mutualisables afin d'obtenir les meilleures offres.

Un travail important a été réalisé en 2023 sur notre identité commune, avec la création de notre logo, une plaquette de



présentation et l'élaboration d'un site internet qui sera mis en service courant 2024.

Projet structurant depuis la création d'Habitat Lorrain, la mutualisation de nos systèmes d'information est une réalité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. 4 organismes sur 5 partagent désormais le même logiciel métier et une infrastructure hébergée commune. Cette mutualisation et harmonisation de l'outil de gestion constituent un levier fort pour développer la synergie entre les équipes et gagner en efficacité dans nos processus.

Enfin, le 19 octobre 2023, la première convention du personnel d'Habitat Lorrain s'est tenue à Lunéville. Plus de 350 collaboratrices et collaborateurs des 5 organismes associés ont partagé une journée conviviale, faite de témoignages de nos élus et administrateurs ainsi que des équipes impliquées dans nos projets communs. Ce temps fort a connu un grand succès qui invite à renouveler cette expérience fédératrice.

# NOS GRANDS CHANTIERS DE L'ANNÉE

---



📍 rue de la Boudière, Jeuxey

# RÉDUIRE LA VACANCE

**Une des priorités confiées à l'ensemble de l'équipe cette année, et pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, a été le chantier de la diminution de la vacance commerciale.**

**C**ette démarche transversale a été initiée en 2021 et renforcée afin de mener un certain nombre d'actions tant sur la commercialisation que sur la remise en état de logements qui demeurent vacants.

Cette mobilisation de l'ensemble de nos collaborateurs a permis une diminution de 8 % du nombre de logements vacants au premier semestre, passant de 496 logements au 31 décembre 2022 à 456 logements au 30 juin 2023. Néanmoins, les départs de locataires durant l'été ont brisé la tendance baissière pour finir l'année à 472 logements vacants au 31 décembre 2023, soit 5% de moins qu'en 2022.

Ce phénomène avait déjà été observé en 2021 avec un mauvais second semestre, mais suivi d'une baisse importante de la vacance en 2022. L'analyse des causes met en évidence une difficulté à remettre en état rapidement des logements libérés pendant l'été (en moins de 3 mois), du fait des délais nécessaires aux diagnostics puis aux travaux.

En 2024, les marchés des diagnostiqueurs comme ceux des travaux seront relancés avec des délais plus courts afin d'absorber plus rapidement l'effet des mouvements de la période estivale.



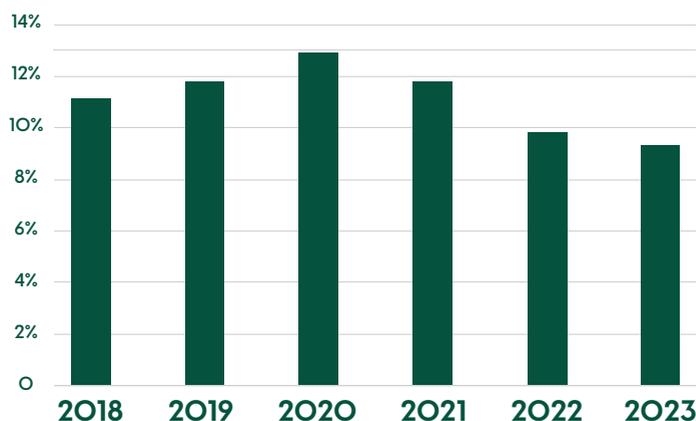
**Cotation** : nous avons expérimenté la mise en place d'un système de cotation à partir de mars 2023.

Qui élabore le système de cotation ? Il relève de la responsabilité des EPCI, chefs de file de la réforme des attributions. Il est élaboré sous leur égide, avec l'ensemble des partenaires concernés. Un groupe de travail a donc été mis en place au niveau de la Communauté d'Agglomération d'Épinal avec les bailleurs et la CAE et ARELOR. Une grille simple de cotation a été conçue, essentiellement basée sur les situations prioritaires au sens de la loi. Ainsi des points sont attribués à chaque demande, en fonction de la grille prédéfinie cela dans le but d'aider la Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dans sa décision d'attribution. L'expérimentation étant positive, le système sera déployé en 2024.

	2023	2022	Evolution
Coût de la vacance (loyers + charges)	3 007 210€	3 261 945€	- 254 735 €
Nombre de logements vacants (31/12)	472	496	-24
Taux de vacance globale (31/12)	9,30%	9,80%	-0,5 point
Taux de vacance commerciale (31/12)	7,5%	7,60%	-0,1 point

Dépenses remise en état les logements	Dépenses (K€)	Nombre
2023	2 747	476
2022	2 821	571

## ► Taux de vacance globale



# AMÉLIORER L'EFFICIENCE INTERNE



## “ MIEUX TRAVAILLER ENSEMBLE ,”

**C**ette intention n'est pas qu'un leitmotiv. Elle représente aussi une ligne structurante dans toutes les initiatives entreprises depuis 2019 pour améliorer les processus internes et accompagner les montées en compétences.

La maîtrise de nos activités suppose une bonne collaboration entre les services et une appropriation collective des problématiques et des enjeux. En d'autres termes, elle exige une approche transversale. Mais la transversalité ne doit pas conduire à une mobilisation inutile des ressources sur tous les sujets. C'est tout l'art d'orchestrer le travail interservices pour retirer la meilleure valeur ajoutée d'une compétence mobilisée au bon endroit au bon moment.

Pour parvenir à tirer le meilleur du travail en transversalité, Épinal Habitat a développé plusieurs actions depuis 3 ans, après avoir commencé par la formation des cadres dirigeants au travail en transversalité en 2021.

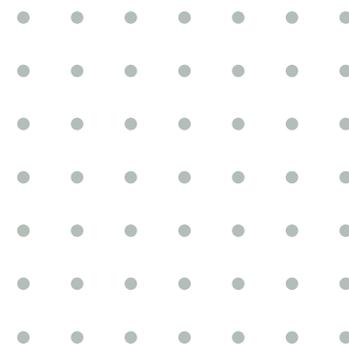
D'une part, un Comité de Direction (CODIR) élargi réunit mensuellement toute la communauté managériale. En janvier 2023, un premier séminaire d'une journée entière a rassemblé l'ensemble des cadres sur 3 thèmes : l'amélioration de la communication au sein des équipes, les modalités de prise de décisions et le soutien aux équipes. Progressivement, l'information circule mieux et les enjeux sont partagés dans tous les services, notamment à l'occasion de la revue des indicateurs. Le CODIR élargi est aussi le lieu de diffusion d'expertises à travers des formations « flash » délivrées entre pairs. En 2023, les RH ont ainsi réalisé un cycle de formations sur le droit du travail.

D'autre part, les formations occupent toujours une place importante, dont certaines sont dispensées par des cadres en interne. En 2023, des collaborateurs et collaboratrices de plusieurs services ont été formés à l'achat public, sujet transversal, par le directeur de la relation fournisseurs et des affaires juridiques.

Par ailleurs, les supports et moments d'échange, formels ou non, ont été développés pour faciliter la circulation de l'information et les contacts entre collègues de différents services. Le moment fort est la convention annuelle du personnel instituée en 2022. La deuxième édition a été organisée le 9 juin 2023 au centre des Congrès d'Épinal. Mais tout au long de l'année, le « Mag interne », les « Flash actu » et les « Rencontres Café », participent aussi à la cohésion d'équipe.

Enfin, les travaux du siège pour requalifier l'environnement de travail et l'aménagement d'un espace collectif de rencontre et de détente (inexistant jusqu'alors) servent également cette préoccupation du « mieux travailler ensemble ».





# CONSOLIDER LA DIRECTION DU PATRIMOINE ET DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE



## La Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage (DPMO) pilote les activités liées à la construction, la réhabilitation et la maintenance du patrimoine d'Épinal Habitat.

Depuis 2020, l'actualité sanitaire et le contexte géopolitique ont fortement impacté le secteur du BTP, retardant les opérations programmées de construction et de réhabilitation. En 2023, la priorité a donc été d'accélérer le lancement des opérations. Pour servir cet objectif, la DPMO a renforcé ses moyens humains, ses compétences et ses outils.

Depuis 2021, Épinal Habitat a adapté son organisation à la suite de nombreux départs en retraite de collègues qui intervenaient dans le domaine de la maintenance et de l'exploitation (atelier, suivi des contrats d'exploitation). Avec le passage au contrat Multiservice et le renouvellement de plusieurs contrats d'exploitation pendant l'année 2023, un service maintenance et exploitation a été créé aux côtés du service de la maîtrise d'ouvrage au sein de la DPMO. Le service maintenance exploitation regroupe les activités de la remise en état de logements avant relocation, de pilotage des contrats d'exploitation et de suivi des demandes d'intervention technique (DIT). Un management unifié, en cours de recrutement, apportera une meilleure synergie entre ces 3 activités aux enjeux croisés.

## ► LE SERVICE MAINTENANCE ET EXPLOITATION

### Les Demandes d'Intervention Technique (DIT)

L'activité de traitement des demandes d'intervention technique a déjà son nouveau responsable, recruté en septembre. Près de 3 000 sollicitations ont été traitées en 2023 par cette équipe.

- 2 847 demandes techniques traitées par l'équipe DIT
- 4 658 demandes liées au contrat Multiservice

### Les contrats d'exploitation

Trois des plus importants marchés ont été renouvelés en 2023 pour un montant total de plus de 8,5 millions d'euros sur 4 ans : le chauffage collectif, les ascenseurs et la sécurité incendie.

Le service pilote 5 autres marchés d'exploitation maintenance du parc.

### La remise en état des logements

En lien avec la stratégie de lutte contre la vacance, le budget alloué à la remise en état des logements a été augmenté depuis 2021. L'objectif est ainsi de renforcer l'attractivité de certains logements jusqu'ici peu demandés en raison de leurs caractéristiques commerciales ou techniques. En 2023, ce sont 64 logements qui ont été remis en état en plus des logements issus du flux (ceux libérés après état des lieux de sortie).

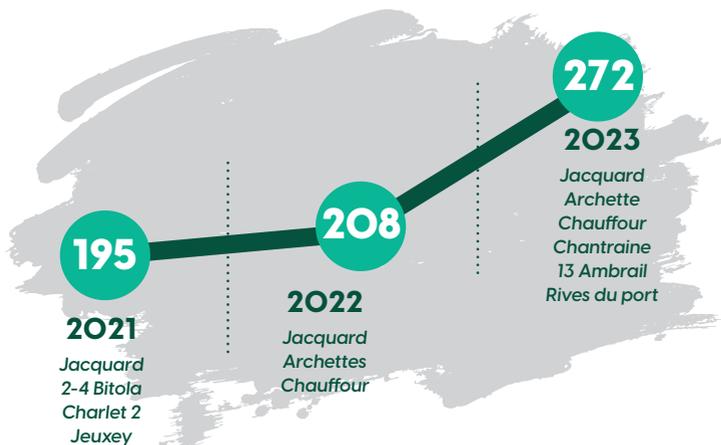
Le service réhabilite par ailleurs plus de 400 logements par an.

	Dépenses (K€)	Nombre	Coût moyen par logement
2023	2 747	476	5 771
2022	2 821	571	4 940
2021	2 009	542	3 707
2020	1 175	430	2 733
2019	1 567	517	3 031
2018	1 507	553	2 725

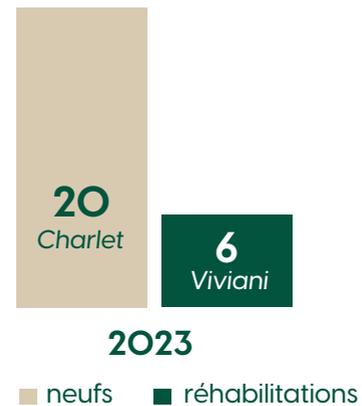
# NOS GRANDS CHANTIERS DE L'ANNÉE



### ► Nombre de logements en étude (hors résid et MOD)



### ► Nombre de logements mis en chantier



### ► LE SERVICE MAITRISE D'OUVRAGE

Le service maîtrise d'ouvrage pilote l'ensemble des opérations de réhabilitation et de construction d'Épinal Habitat. Les ambitions en la matière ont évolué ces dernières années avec l'approbation en 2020 d'un Plan Stratégique de Patrimoine portant à hauteur de 150 millions d'euros l'investissement réalisé sur les 10 prochaines années. Décarbonation, seconde vie du bâtiment, adaptation PMR, zéro artificialisation nette... autant de sujets aujourd'hui au cœur de nos préoccupations qui induisent un coût moyen de réhabilitation par logement passé de 20-30 000 € entre 2005 et 2015 à 50-90 000 € aujourd'hui.

Afin d'accompagner ces orientations, 3 collaborateurs de la direction ont suivi une formation certifiante de chargés d'opérations en 2021-2022. Un nouveau responsable de service ainsi qu'un second chargé de travaux sont venus consolider l'équipe en 2023.

# ACCUEILLIR

**Proposer une solution de logement adaptée aux besoins de chacun.e**

**É**pinal Habitat s'engage à trouver le logement le mieux adapté aux besoins de ses clients en termes de qualité, de coût maîtrisé et d'accessibilité.

Notre équipe accompagne les futurs locataires dans leurs démarches en analysant leur demande, en effectuant des visites sur site et en les accompagnant dans la signature du contrat de location. Le tout conformément aux engagements de notre certification Qualibail.

**5991**

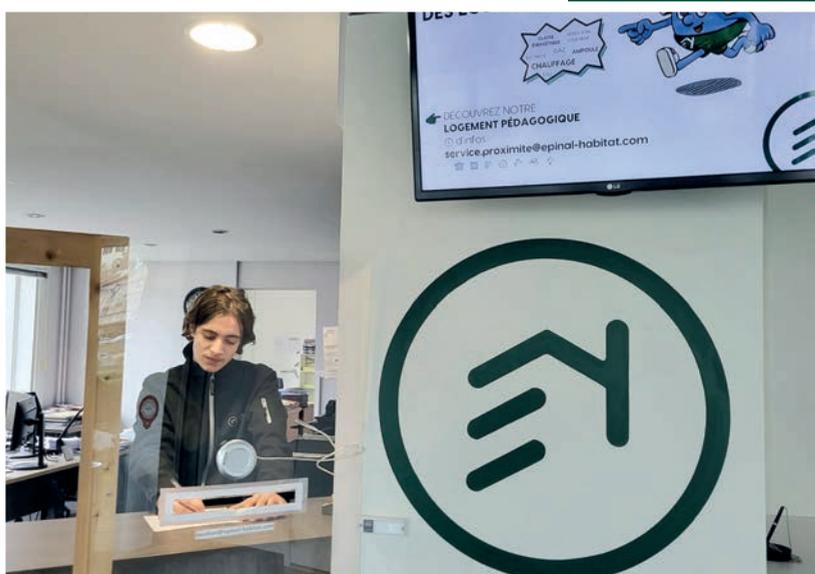
**DEMANDES**  
au 1<sup>er</sup> janvier 2023  
(demandes sur le département)  
soit une augmentation de 6 %

**620**

**BIENS EN ATTRIBUTION**  
en 2023

**8,87%**

**TAUX DE ROTATION**  
soit + 2% de baisse en 1 an



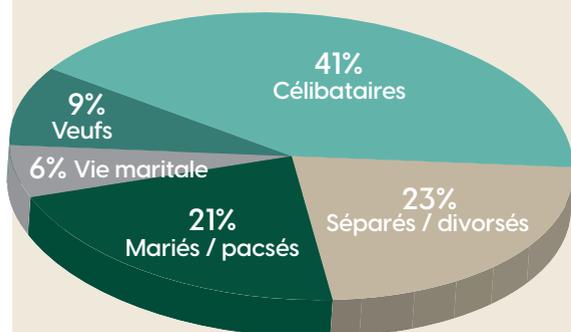


# LOGER

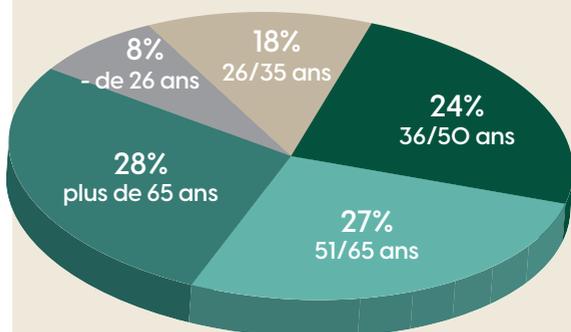
**É**pinal Habitat loge plus de 9 000 personnes : jeunes, adultes, séniors, familles, salariés, artisans, demandeurs d'emploi...

Dans toute leur diversité, ces locataires sont le reflet de la richesse humaine du territoire, pour laquelle les équipes d'Épinal Habitat se mobilisent au quotidien avec un seul objectif : apporter un service de qualité et favoriser le bien-vivre ensemble au sein des résidences.

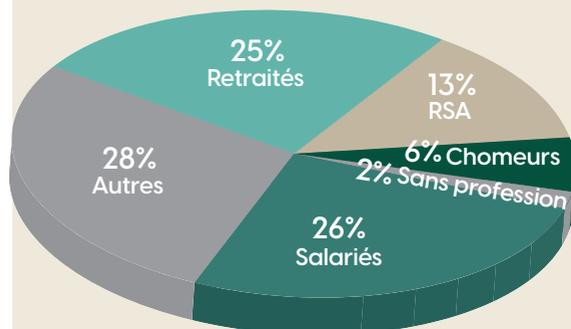
## SITUATION FAMILIALE



## ÂGES



## CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



# 9255

**LOCATAIRES EN PLACE**

(+161 par rapport 2022)

# 4587

**TITULAIRES DE BAUX**

# 2448

**BÉNÉFICIAIRES APL**

# 211 €

**MONTANT MOYEN APL**



# LOGER

## L'ÉNERGIE : UN SUJET AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS D'ÉPINAL HABITAT

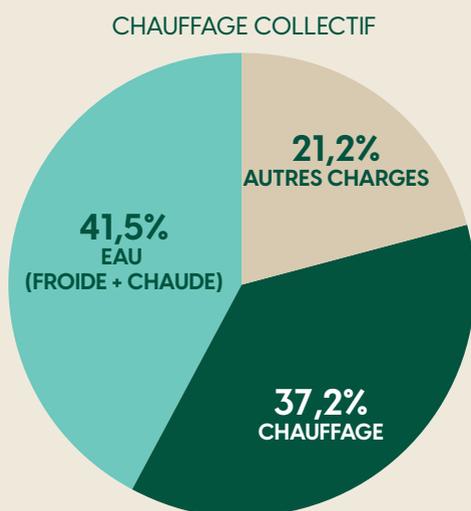
**E**n France, le budget des ménages consacré à l'énergie reste important. Avec une augmentation significative des coûts au cours des dernières années, les ménages sont particulièrement touchés par cette escalade des dépenses.

En moyenne, le chauffage représente 66 % de la consommation d'énergie d'un logement. La production d'eau chaude sanitaire (chauffage de l'eau pour les usages domestiques) compte quant à elle pour 11% des dépenses énergétiques. Le chauffage est donc un poste de dépense très important au sein d'un foyer.

Nos équipes accompagnent au quotidien les locataires dans la réduction de leurs charges grâce à des dispositifs mis en place comme le logement pédagogique.

### ► Répartition moyenne des charges pour un locataire d'Épinal Habitat

Le chauffage représente entre 35 à 60 % des charges de nos locataires en fonction du type de chauffage pour une moyenne nationale de 66 %



LOGEMENT T4 / 72 m<sup>2</sup>



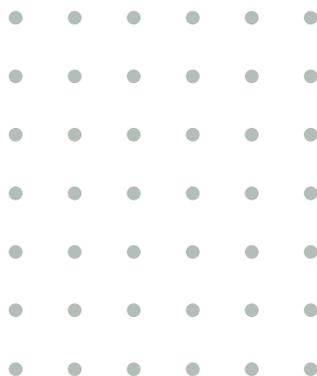
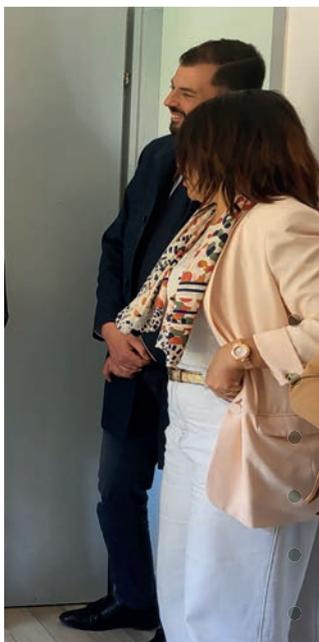
### ► Un logement pédagogique pour accompagner nos locataires à la maîtrise des charges :

Un logement pédagogique a été conçu pour aider les locataires à mieux gérer leur consommation d'énergie et ainsi réaliser des économies financières tout en préservant l'environnement. Grâce à une série d'équipements et d'astuces simples, les locataires peuvent désormais découvrir les bons gestes à adopter pour réduire leur facture d'énergie lors d'une visite accompagnée par un collaborateur d'Épinal Habitat.

### ► Une diminution de 15 à 20 % des consommations de chauffage collectif

En 2023, Épinal Habitat a lancé son premier marché de performance énergétique sur le chauffage collectif. L'objectif : diminuer de 20 % les consommations de chauffage d'ici à 2025 et ainsi en faire autant avec les charges liées. De nombreuses actions ont donc été menées depuis cette année sur les chaufferies et chaudières dans un objectif d'optimiser le réseau : la température de chauffe a été fixée à 20°C pour l'ensemble des logements et un suivi en temps réel mis en place pour ajuster le cas échéant la programmation des chaufferies. Un programme de modernisation a également été établi et sera mis en œuvre dès l'année 2024, toujours dans cet objectif de maîtrise de nos consommations.

L'occasion de préciser que 50% du patrimoine d'Épinal Habitat est raccordé au réseau de chaleur spinalien dont 86% de la chaleur est issue de la biomasse.



## ► L'habitat inclusif sur le secteur des ISAI

En partenariat avec la fédération ADMR, Épinal Habitat a mis en place sur le secteur des ISAI un accompagnement d'aide à la vie partagée des personnes âgées de 65 ans et plus et des personnes en situation de handicap dans le cadre d'un système appelé Habitat Inclusif. Pour ce faire, Épinal Habitat met à disposition une salle de convivialité située 14 rue Français, au cœur du quartier.

Ce dispositif concerne 10 locataires du secteur qui se sont portés candidats...

L'objectif est de favoriser le « vivre ensemble » pour limiter le risque d'isolement des seniors, avec des activités de convivialité, sportives, ludiques et culturelles proposées par une animatrice salariée de l'association.

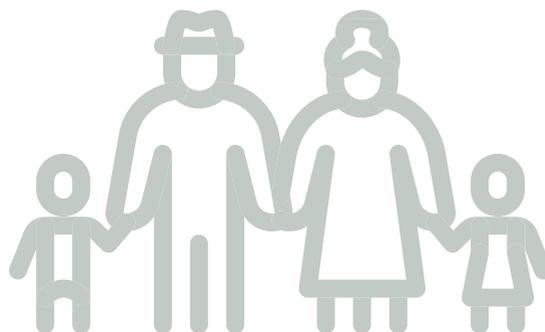
Épinal Habitat répond aux besoins d'adaptation dans les logements en procédant aux aménagements adéquats afin de leur permettre de rester dans leur quartier et lieu de vie.

Ce projet est le premier d'une démarche qui se poursuivra en 2024

## ► Le déploiement de l'interphonie 4G :

A fin 2023, plus de 140 immeubles sont équipés du système d'interphonie 4G, soit environ 60% du parc. Avec ce système, nos locataires accueillent leurs visiteurs avec leur smartphone !

Afin d'accompagner au mieux les locataires et de s'assurer que l'utilisation de l'équipement soit bien maîtrisée, notre binôme de Volontaires Service Civique vient à leur rencontre avant l'installation.



## ► Épinal Habitat renouvelle sa certification Qualibail

Pour la 12<sup>e</sup> année consécutive, Épinal Habitat décroche sa certification Qualibail ! Nous sommes fiers de partager cette réussite avec vous et nos équipes qui travaillent chaque jour pour garantir la qualité de nos services. Cette certification témoigne de notre engagement à améliorer en permanence la qualité de nos prestations et l'accompagnement à chaque étape du parcours résidentiel.



# ACCOMPAGNER

## Épinal Habitat met l'humain au cœur de ses activités.

**C'**est pourquoi l'attention portée quant à la qualité de l'accompagnement proposé aux locataires est forte : adaptation des logements pour les seniors, maintien du lien avec les plus isolés, détection des situations de fragilité, prévention des difficultés financières qui pourraient survenir, préservation de la tranquillité, de la qualité du cadre de vie et de la propreté des résidences. Autant d'actions pour s'assurer un accompagnement de qualité.

Ce sont près de 30 personnes aux compétences multiples qui sont mobilisées au quotidien pour mener à bien ces missions : agents de proximité, conseillères sociales, chargés de lien social et médiateurs, cadres de proximité, agents d'accueil, techniciens...

### ► La journée HLM

La 10<sup>e</sup> édition de la Semaine de l'innovation HLM s'est déroulée cette année du 17 au 25 juin 2023 avec pour thème « Enfance et HLM ».

Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, Épinal Habitat a mobilisé ses équipes le mercredi 21 juin après-midi, pour proposer des animations avec de nombreux partenaires locaux. Un parcours vélo a été installé pour former les plus jeunes de nos locataires sur les pratiques cyclistes en ville et gagner des vélos, des portraits de famille ont été réalisés et des histoires de locataires en BD.



Olivier GILLARD,  
Chargé  
d'accompagnement  
social

### ► La création d'un nouveau poste d'accompagnement social : la MOUS

La MOUS signifie Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale ; cette mission est assurée par notre chargé d'accompagnement social.

Il s'agit d'un poste qui vient d'être créé à Épinal Habitat. Il a pour objectif d'accompagner au mieux les locataires avant et pendant les opérations de réhabilitation ou de démolition du patrimoine.

#### Ses principales missions sont les suivantes :

- réaliser des entretiens individuels avant les travaux afin d'identifier les éventuelles difficultés,
- assurer une présence, une écoute et une médiation,
- assurer une bonne circulation de l'information entre les différentes parties,
- veiller à la bonne coordination tout au long des travaux,
- participer à l'information et à l'animation collective du projet.

#### Les premières opérations qui bénéficient de cet accompagnement renforcé sont les réhabilitations de :

- 144 logements – quartier Jacquard,
- 24 logements – route d'Archettes,
- 44 logements – rue du Chauffour.

### ► Noël dans les Quartiers

Depuis maintenant 3 ans, durant la période des fêtes de fin d'année, Épinal habitat s'associe au centre social du Plateau de la Justice pour décorer les entrées de nos bâtiments, animer les quartiers et aller à la rencontre des locataires seniors. Cette année, le centre social de Bitola s'est associé à cette opération.

Au programme : confection de décorations et de gâteaux puis installation dans nos entrées et distribution de ces gourmandises aux locataires. Cette action est également l'occasion de passer un moment de convivialité intergénérationnel accompagné par notre équipe de proximité.

## INTERVIEW

### ALEXANDRA GEORGES

Responsable Adjointe  
de la Proximité

“ Notre service est le garant des engagements, pris par l'organisme, en termes de qualité de service de proximité.



Avec le Responsable de la proximité, nous nous appuyons pour cela sur une équipe de terrain, professionnelle, investie et polyvalente allant des agents de proximité avec leur coordinateur, au chargé d'interphonie, aux agents d'accueil et au chargé de tranquillité résidentielle.

Notre travail couvre un large éventail de missions, telles que représenter l'organisme auprès des locataires et des partenaires, favoriser les échanges et la concertation avec les habitants et les partenaires, promouvoir la vie en collectivité et créer des liens sociaux dans nos résidences pour améliorer le cadre de vie, veiller à la tranquillité et à la sécurité des résidents, et accompagner nos locataires tant dans la gestion de leur logement que dans la vie en communauté.

Nous sommes également engagés dans l'amélioration continue de nos pratiques. A titre d'exemple, nous avons refondu notre communication pour qu'elle soit au plus proche des préoccupations de nos locataires

(traductions, visuels...) et développé de nouveaux supports sur de nombreux sujets tels que les économies d'énergie, les punaises de lit...

Nous renforçons également les actions de sensibilisation et de cohésion sociale que nous portons pour améliorer le vivre ensemble et garantir la qualité du cadre de vie de nos résidences.

Le service proximité est également porteur de projets, comme le déploiement du système d'interphonie «Intratone», qui a débuté en 2022 et qui se terminera en 2025 ou encore la création d'un logement pédagogique pour aider les locataires à maîtriser leurs charges.

”

#### ► Contrôle des parties communes :

**373**  
CONTRÔLES



#### ► Interventions agents de proximité :

**2729**  
SOLLICITATIONS

ont été traitées par l'ensemble des agents de proximité



#### ► Troubles de voisinage :

**763** RÉCLAMATIONS  
liées à des troubles de voisinage ont été transcrites



# ACCOMPAGNER



**Accompagner les locataires d'Épinal Habitat, c'est également être à leurs côtés pour trouver des solutions leur permettant de garder leur logement lorsqu'un accident de la vie vient déséquilibrer leur quotidien.**

**Le service contentieux – précontentieux, une équipe mobilisée, toujours prête à accompagner les locataires**



## HISTOIRE D'UN LOCATAIRE

**U**n couple de locataires, vivant dans un logement géré par Épinal Habitat depuis une quarantaine d'années, voit sa vie bouleversée lorsque le mari tombe malade, entraînant une baisse brutale des revenus du ménage et une accumulation de difficultés financières.

Malgré les efforts du service précontentieux, les difficultés financières s'aggravent et le dossier est transféré en avril 2021 au service contentieux, qui délivre aussitôt un commandement de payer les loyers en retard. Après une assignation devant le tribunal, la locataire obtient un délai de paiement lors de l'audience de septembre 2021. Cependant, les paiements irréguliers conduisent à la résiliation du bail en mars 2022, entraînant la perte des aides au logement.

Le travail social se poursuit toutefois : un protocole d'accord est négocié entre notre conseillère de secteur et les locataires, puis

signé en septembre 2022 afin d'étaler les remboursements. Mais cet accord n'est finalement pas respecté et la dette continue de croître, entraînant des procédures d'expulsion.

Après la signature d'un avenant au protocole en octobre 2023, la situation s'améliore progressivement, permettant aux locataires de bénéficier à nouveau des aides au logement suspendues après la résiliation du bail.

Aujourd'hui, grâce à un accompagnement social continu, le couple a remboursé 90% de sa dette et retrouve une stabilité dans sa vie locative. L'accompagnement va se poursuivre encore pendant quelques mois jusqu'à consolidation de la situation.

Les efforts conjugués de nos équipes ont permis de sauver une situation largement compromise.

# ENTREtenir, ADAPTER ET RÉHABILITER

Les politiques locales ont orienté ces dernières années leurs stratégies vers la lutte contre la vacance en prioritant les opérations de recyclage et d'adaptation des biens existants. La politique patrimoniale d'Épinal Habitat s'inscrit dans cette dynamique locale :

- En menant des réhabilitations plus ambitieuses au sein de son parc existant s'appuyant sur les principes de seconde vie du bâtiment pour certaines d'entre elles.
- En **requalifiant** ses logements et en adaptant son parc au vieillissement, sur demande et au fil de l'eau à la relocation
- En **travaillant** sur le cadre de vie par un programme de résidentialisation structuré autour du retour de la nature en ville, notamment dans les ensembles caractéristiques des années 70.
- En **recyclant** des biens existants en centre-ville ou centre-bourg.



## INVESTISSEMENT GLOBAL

**6,7 M€**



## RÉPARTITION BUDGÉTAIRE :

**1,5 M€**

Constructions et AA

**5 M€**

Rénovations et travaux

**49 K€**

Terrains

**85 K€**

Autres (véhicules, info...)

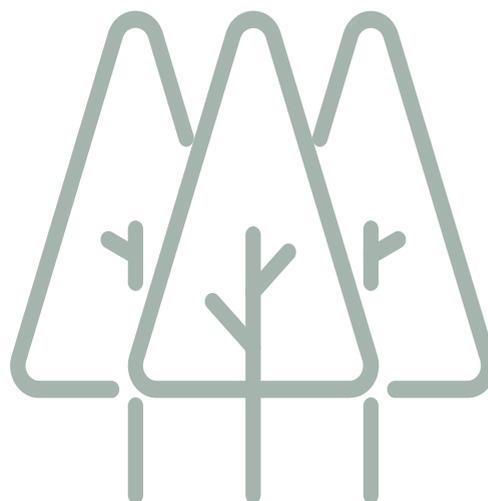
# ENTREtenir

## ► L'entretien et la mise aux normes du parc : une priorité

Une part importante du parc d'Épinal Habitat (comme pour beaucoup de bailleurs sociaux) date encore des années 60-70. L'âge de ce patrimoine atteint désormais le demi-siècle. Les réalités sociétales ont bien évidemment évolué significativement depuis la création « des grands ensembles ». Dès lors, quels arbitrages patrimoniaux poser à l'égard de ce patrimoine ?

Premièrement, Épinal Habitat entretient son parc depuis toujours avec une préoccupation forte pour le maintien de la qualité technique des immeubles et le confort de ses locataires. Si bien qu'aujourd'hui, les investissements en question s'inscrivent dans le prolongement de ceux déjà réalisés. Le résultat de cet effort constant se traduit notamment dans les performances thermiques : d'ores et déjà, plus de 75% du patrimoine diagnostiqué présente des étiquettes de A à D.

Néanmoins, les évolutions réglementaires, environnementales et l'évolution de la demande exigent désormais des



réhabilitations lourdes afin de relancer l'attractivité de nos résidences pour les 50 ans à venir, avec un coût au logement plus de 3 fois supérieur au précédent PSP. C'est toute la philosophie des réhabilitations dites « seconde vie », comme celle des immeubles de Bitola, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), ou d'autres opérations isolées comme celle de la route d'Archettes (24 logements), de la rue Méline (41 pavillons) ou rue du Chaufour (44 logements).



📍 rue Jacquard, Épinal

## DES RESTRUCTURATIONS DE GRANDE AMPLEUR

Un premier chantier de restructuration lourde de logements a démarré en janvier 2023 au 2-4 rue de Bitola à Épinal. Situé au cœur du futur mail sportif David et Maigret, espace public intégralement reconfiguré par la ville d'Épinal, cette restructuration vise à réaliser 25 logements inclusifs.

Première opération emblématique du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain « Ici-demain Bitola-Champbeauvert », il s'agit ici de transformer un immeuble de 20 logements en 25 logements accessibles PMR avec l'adaptabilité complète des logements et l'installation de deux ascenseurs.

Les travaux visent également à proposer des logements avec une haute performance énergétique (BBC rénovation, étiquette B), bénéficiant de balcons et d'un espace commun pour accueillir des moments collectifs ou des services de proximité. Cette opération est estimée à 3 540 000 € TTC soit environ 140 000 € par logement.

La rénovation de l'ensemble des 503 logements restant sur le quartier démarrera en 2024 avec une ambition toujours aussi forte : installation d'ascenseurs, apport de balcons, rénovation énergétique... autant de travaux en site occupé qui amélioreront le confort de nos locataires.



## DES RÉHABILITATIONS ÉNERGÉTIQUES DU PATRIMOINE PAVILLONNAIRE

La réhabilitation énergétique de notre patrimoine dit « pavillonnaire » est amorcée. Le premier ensemble concerné est celui de la rue Jules Méline, constitué de 41 logements. La réhabilitation permet de passer des étiquettes énergétiques E, F ou G à l'étiquette C. Ce sont plus de 50 000 € TTC par logement qui sont investis afin de rénover et réduire la consommation énergétique de ce patrimoine et d'améliorer le confort de nos locataires.

Le groupe de logements individuels Viviani, constitué de 6 logements est le second concerné par ces travaux.



2-4 Bitola, Épinal



# DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

**C**es dernières années, Épinal Habitat s'est progressivement positionné comme acteur impliqué dans la revitalisation des centres-anciens.

La réhabilitation de l'immeuble situé rue de la Maix et la démarche initiée sur 4 nouvelles adresses (13 rue d'Ambrail, 28-30 rue Friesenhauser, 81 rue d'Alsace, 13 quai Colonel Serot) témoignent de notre capacité à réaliser des rénovations ambitieuses en centre ancien, permettant de recréer un habitat de qualité en adéquation avec les usages actuels, le tout à un prix abordable pour les futures locataires.

Ces opérations sont aujourd'hui envisageables grâce aux soutiens d'Action Logement, de l'Établissement Public Foncier du Grand Est et de la Banque des Territoires qui nous permettent de maintenir notre ambition dans ce contexte singulier.

Cette implication s'est vue récompensée par le sceau d'excellence « engagés pour la qualité du logement de demain ».

## ► Proposer une ingénierie urbaine au service des territoires

Épinal Habitat se tient aux côtés de la Communauté d'Agglomération d'Épinal pour étudier des projets immobiliers dans le cadre des programmes Petites Villes de Demain, Villages d'Avenir ou Reconquête du bâti en milieu rural. Ainsi des échanges et des études d'opportunité ou de faisabilité ont été amorcés avec la Vôge-les-Bains, Fontenoy-le-Château, Sanchey, Chantraine, Thaon-lès-Vosges, etc.

Nous proposons également aux collectivités ou acteurs du territoire concernés par un projet immobilier, une prestation de maîtrise d'ouvrage déléguée, leur permettant de confier l'ingénierie à Épinal Habitat. En 2023, les opérations accompagnées dans ce cadre se poursuivent sur Ubexy ainsi qu'avec la FMS pour la restructuration d'un foyer à Gérardmer.

 rue Charlet, Golbey





## INTERVIEW

### NICOLAS MOREAU

Chargé de mission  
Développement Urbain

“

**J**e suis chargé de mission en développement et renouvellement urbain, depuis septembre 2022. Concrètement, la création récente de ce poste s'inscrit dans la continuité du Plan Stratégique de Patrimoine qui oriente l'intervention d'Épinal Habitat vers les cœurs de ville et cœurs de bourg.



Compte tenu des nouveaux enjeux sur la mobilisation du foncier disponible, et sur les montages d'opération en acquisition-amélioration dont les équilibres se complexifient, un poste d'ingénierie dédié est devenu nécessaire pour accompagner l'activité de développement.

Pour répondre à ces problématiques, il s'agit donc au quotidien dans mes missions de mener des études en faisabilité d'opérations, permettant d'évaluer les coûts et se positionner sur des opportunités d'acquisition.

Je suis en lien régulier avec la Communauté d'Agglomération, la Ville d'Épinal et d'autres communes sur différents programmes d'habitat portés par ces collectivités. Je suis ainsi associé à différents projets de revitalisation, en amont de leurs études opérationnelles, dans le but d'apporter des compétences pour accompagner le dimensionnement d'opérations d'habitat sur ces territoires - opérations sur lesquelles nous pourrions nous positionner dans un second temps, selon les investissements et les montages prédéfinis.

Une part importante de ma mission consiste également à construire de nouveaux partenariats dans l'objectif de consolider techniquement et financièrement les projets en cours d'études.

Depuis ma prise de poste, j'ai donc principalement travaillé sur des études de faisabilité, pour établir des bilans d'opération et consolider leur faisabilité financière. Ces réflexions portent tant sur le parc existant qui nécessite des réhabilitations d'ampleurs ou des déconstructions, que sur des nouvelles opérations. Par exemple, je participe au pilotage d'une faisabilité sur 3 immeubles mitoyens pour la commune de La Vôge-les-Bains, ou plus ponctuellement, à la mission de Maîtrise d'Ouvrage Délégué à Fontenoy-le-Château.

Sur le territoire spinalien, je suis intervenu sur une étude de réaménagement du site de la Magdeleine, sur lequel Épinal Habitat possède du patrimoine, pour envisager un partenariat une opération de renouvellement urbain portée par la Ville d'Épinal sur du moyen / long terme.

Pour le volet partenariat extérieur, concrètement, je structure actuellement des conventions avec l'Etablissement Public Foncier du Grand Est, notamment sur le projet du 14-14bis Quai Sérot. J'ai également monté les différents dossiers de financement du fonds vert.

Ces missions m'amènent à manipuler des concepts ou des outils nouveaux et à faire preuve d'inventivité pour trouver la meilleure formule permettant au projet de voir le jour ! C'est un sacré défi !

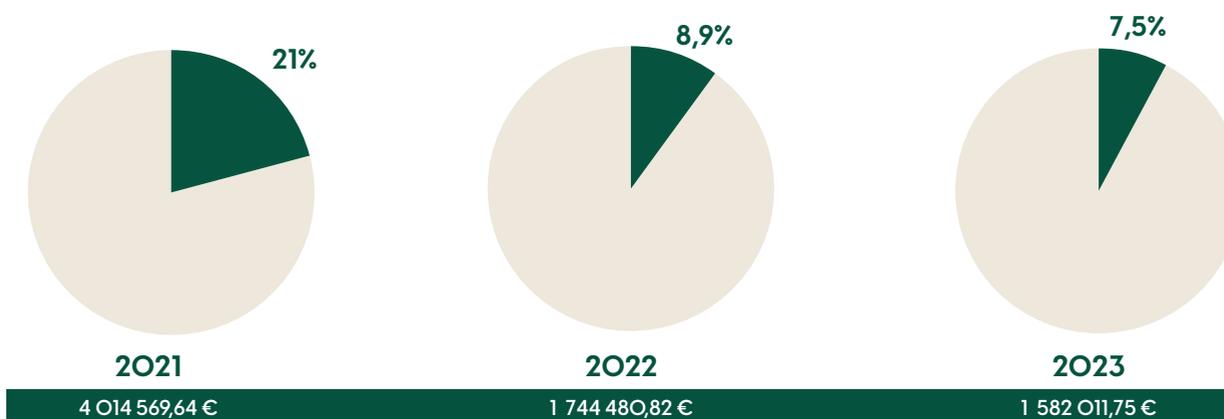
”

# FINANCES & COMMANDES PUBLIQUES

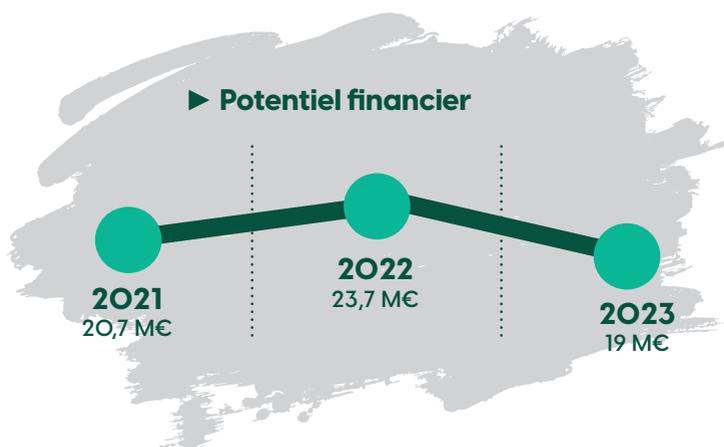
## ► Compte de résultat

	2021	2022	2023
CHARGES	30 257 367,92 €	32 055 368,81	33 122 995,97 €
PRODUITS	32 420 561,18 €	32 187 523,96	33 136 347,50 €
RÉSULTAT	2 163 193,26 €	132 155,15	13 351,53 €

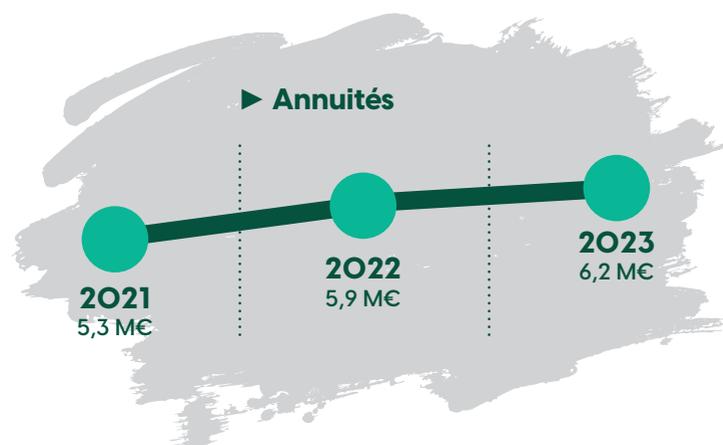
## ► Autofinancement



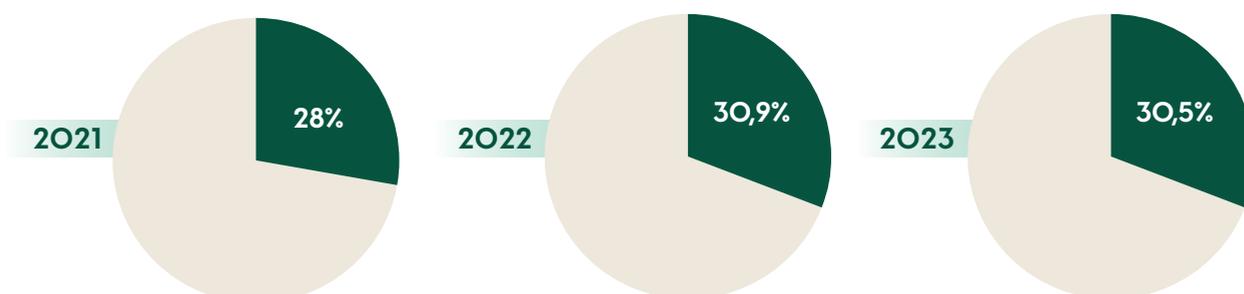
## ► Potentiel financier



## ► Annuités



## ► Taux d'endettement



## ► Détails des investissements de l'année

	2022	2023
<b>INVESTISSEMENTS</b>	<b>5 610 808,93 €</b>	<b>6 674 157,65 €</b>
↳ CONSTRUCTIONS ET AA	1 070 327,46 €	1 560 678,01€
↳ RÉNOVATIONS ET TRAVAUX	4 009 904,36 €	4 979 678,31 €
↳ TERRAINS	253 900,00 €	49 080,00 €
↳ AUTRES (VÉHICULES, INFO...)	118 224,16 €	84 721,33 €
↳ DÉMOLITIONS	158 452,95 €	0,00 €
<b>ENTRETIEN</b>	<b>3 277 708,95 €</b>	<b>3 838 061,84 €</b>

## ► INVESTISSEMENT DANS L'ÉCONOMIE LOCALE

**10,1 M€**



dont

**5 M€**

DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION



**3,8 M€**

D'ENTRETIEN



**1,3 M€**

DE CONSTRUCTION

**MARCHÉS PASSÉS**



**18,7 € H.T.**

MARCHÉS PASSÉS

**79 %**

de ce montant concerne des  
MARCHÉS DE TRAVAUX

**&**

**21 %**

représente  
17 MARCHÉS DE SERVICES

