



Comment répondre
aux appels d'offres
d'ORNE HABITAT ?

S'il est encore possible de répondre par écrit à nos appels d'offres, la loi nous impose de ne plus accepter que les réponses sous forme dématérialisées à partir du 1^{er} octobre 2018. Vous serez donc dans l'obligation de déposer vos offres via la plateforme dédiée. Dès maintenant, nous vous encourageons vivement à procéder de la sorte.

@Rendez-vous sur notre site internet :

www.orne-habitat.com

«Espace Entreprises» qui vous rappelle la liste des pièces à fournir et vous permet d'accéder directement à la plateforme. Vous y trouverez également un guide pour vous aider dans la démarche.

L'équipe des marchés publics est à votre écoute au **02 33 31 45 11** et par mail : marchespublics@orne-habitat.com

© ORNE HABITAT - Service communication - Janvier 2018

PROGRAMMATION DE TRAVAUX

Découvrez ici les consultations prévues dans les 3 mois à venir !

CONSTRUCTION

	Nombre de logements	Type de besoins	Montant total prévisionnel
MORTAGNE AU P.	24	Tous corps d'états (11 lots)	2 600 000 €

RÉHABILITATION

	Nombre de logements	Type de besoins	Montant total prévisionnel
ALENCON	3	Maîtrise d'oeuvre	5 000 €
ALENCON	Divers sites	Réfection ITE	70 000 €
ALENCON	54	Façades, menuiseries, sol-peinture (8 lots) étanchéité, plomberie, électricité	1 700 000 €
ARGENTAN	138	Tous corps d'états (13 lots)	5 200 000 €
BELLEME	6	Tous corps d'états (10 lots)	250 000 €
FLERS	80	Tous corps d'états (11 lots)	2 500 000 €
LA FERTE-M. / ALENCON		Remplacement de convecteurs	150 000 €
ORNE	Divers sites	Désamiantage (5 lots)	500 000 €

EXPLOITATION

	Nombre de logements	Type de besoins	Montant annuel prévisionnel
ORNE	Divers sites	Chauffage (2 lots) > 48 chaufferies et 38 sous-stations de chauffage urbain	550 000 €
ALENCON	1	Maintenance climatisation	1 500 €
ALENCON	1	Maintenance sécurité incendie	1 600 €
VERNEUIL D'A. et D'I. NC		Maintenance espaces verts	4 000 €



Janvier 2018



EDITO

J'ai le plaisir de vous adresser le tout premier numéro de notre nouvelle lettre d'information - L'ACTU P.R.O. - dédiée à nos partenaires élus, institutionnels et entreprises. Ce document, que nous avons conçu spécialement pour vous, nous tenait à coeur depuis quelques temps déjà. Son objectif ? Vous transmettre de façon régulière des informations pertinentes sur notre activité et notre actualité.

Avec une parution trimestrielle, L'ACTU P.R.O. vous dévoilera les sujets du moment qui nous occupent et vous intéressent. Il fera la lumière sur des sujets techniques et donnera la parole à un partenaire, entreprise ou élu sur un sujet d'actualité. Enfin, en dernière page de ce numéro, vous trouverez les prévisions en matière de consultations pour nos marchés de travaux qui seront lancées dans le trimestre à venir.

Comme vous le verrez, ce premier numéro porte notamment sur les conséquences de la Loi de Finances 2018 avec la baisse de l'APL et des loyers. En effet, après plusieurs semaines de bras de fer entre le mouvement HLM et le Gouvernement, la Loi de Finances 2018 votée par le Parlement a été définitivement validée par le Conseil Constitutionnel fin décembre.

Dès février 2018, les bailleurs sociaux devront appliquer la RLS «Réduction de Loyer de Solidarité» pour compenser la baisse des APL que perçoivent nos locataires. Le Gouvernement entend ainsi économiser 800 000 millions € en 2018 et 2019 puis 1,5 milliards € en 2020. Dans les faits, la RLS sera appliquée au printemps au mieux et sera rétroactive car nous ne possédons pas encore les arrêtés ministériels définissant le mécanisme précis de calcul de la RLS...

Par ailleurs, le gouvernement a appliqué une hausse de la TVA sur nos travaux qui est passée de 5,5 % à 10 % au 1^{er} janvier également.

Toutes ces décisions auront des conséquences, comme vous pourrez le lire ci-après car c'est un coup de massue qui s'abat sur le logement social et qui ne présage rien de bon pour l'avenir du secteur. Surtout si la Loi Logement à venir prévoit le regroupement d'organismes HLM à des échelles plus vastes.

Toutefois, le renoncement ne fait pas partie de nos habitudes alors nous ferons face avec audace et l'envie toujours intacte d'accomplir notre mission au service de la population ornaise ! Bonne lecture !

Christophe BOUSCAUD
Directeur général



SOMMAIRE

- Nouveaux patrimoines
- Bienvéo
- La loi de finances 2018 et ses conséquences
- Interview de M. LAINE, entreprise C. GAGNEUX
- Liste des prochaines consultations



Bienvéo, un nouveau site national dédié à la demande de logement



Le Mouvement HLM contre la baisse des loyers

LE CHIFFRE
À RETENIR

198

emplois menacés
dans le bâtiment dans
l'Orne dès 2018*

*En moyenne,
1 million € de
travaux génère
11 emplois.
Chiffres FNB

Nouveaux patrimoines

ACQUISITION

Dans le cadre de sa stratégie patrimoniale, l'Office a acquis 231 logements auprès de trois autres bailleurs sociaux de l'Eure et de l'Orne : des logements collectifs et individuels.

La SECOMILE nous a cédé en juillet dernier un programme de 39 logements collectifs au centre-ville de L'Aigle. Ces logements sont répartis en 2 bâtiments.

Puis, en octobre dernier, nous avons acheté 129 logements à EURE HABITAT situés à Rugles, Bourth et Verneuil d'Avre et d'Iton (commune nouvelle). L'ensemble de ce patrimoine est géré par l'agence de L'Aigle dirigée par Christine LIGER.

En mai 2017, nous avons acheté 63 logements appartenant à la SEMINOR (Ville d'Alençon) et basés également en centre-ville.



Les agences concernées ont organisé, pour chaque secteur, une rencontre avec les locataires pour présenter leurs équipes et leur fonctionnement.

Baisse des APL et loi de finances : les conséquences pour notre Office

LEGISLATION

Les mesures imposées par le Gouvernement auront des incidences lourdes pour le secteur HLM mais aussi pour le bâtiment et pour les locataires qui ne pourront plus bénéficier de la même qualité de service.

ORNE HABITAT perdra environ 3 millions € de recettes dès l'année 2018, peut-être un peu plus, peut-être légèrement moins... et environ 4,5 millions € en 2020. Les arrêtés ministériels que nous attendons nous permettront de préciser ces chiffres. Cette situation sans précédent a contraint l'Office à reporter le vote de son budget. Il a traditionnellement lieu en décembre mais a été repoussé en février 2018...

D'ores et déjà, les montants de perte estimés correspondent à la totalité de l'autofinancement annuel de l'Office pour 2018 et 2019 et sont encore supérieurs

Bienveo : l'USH rassemble

COMMUNICATION

À l'initiative de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), Bienveo, une plateforme de recherche de logements sociaux a été mise en ligne en octobre 2017. Gestionnaire du projet, l'USH a choisi ORNE HABITAT comme l'un des sites pilote.

Cette expérience arrivait à point nommé car l'Office souhaitait offrir un nouveau service en ligne pour faciliter la recherche de logements disponibles (location ou achat), locaux commerciaux, garages, logements spécifiques disponibles. Cette plateforme arrive quelques mois avant la mise en place de la nouvelle stratégie de web marketing d'ORNE HABITAT qui va déployer sa communication sur les réseaux sociaux et proposer un nouveau site internet avant l'été.



Pour en découvrir davantage, rendez-vous sur www.bienveo.fr !

pour 2020 ! La conclusion est évidente, ORNE HABITAT ne pourra pas maintenir le rythme de travaux prévus. Près de 30 millions € devaient être injectés, initialement, sur notre parc, chaque année pour les cinq ans à venir dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) dont 25 % de fonds propres issus de son épargne. Pour tenter d'équilibrer son budget 2018, l'Office est contraint de réduire de 3 millions € ces travaux de gros entretien/maintenance réalisés chaque année.

S'agissant des gros investissements (démolitions, constructions, réhabilitations), la voilure devra être réduite d'au moins la moitié ; c'est-à-dire une baisse des travaux de 15 millions d'euros par an soit 75 millions sur 5 ans.

A GENDA

- Inauguration « Lafayette » à Vimoutiers : 22 mars 2018
- Fête des voisins : 25 mai 2018
- Semaine HLM : du 22 au 30 juin 2018

Rencontre avec M. Xavier LAINE
Entreprise Christian GAGNEUX



Dans le contexte actuel qui menace l'avenir du logement social, nous avons souhaité connaître le point de vue d'un partenaire historique de l'Office.

Comment avez-vous découvert les nouvelles mesures imposées aux bailleurs sociaux ?

Comme tout le monde, j'écoute l'actualité mais j'avoue que je n'avais pas du tout prêté attention à l'impact des mesures annoncées. En effet, à la lecture du courrier que vous avez adressé aux entreprises en octobre dernier, je me suis alerté. Toutefois, tout ça n'était pas très clair pour moi. D'autant que les médias s'en sont très peu fait l'écho. Il a fallu que je reprenne toutes les informations pour comprendre que j'étais concerné, que mon entreprise était impactée.



Qu'en pensez-vous ?

Au premier abord, je voyais plutôt d'un œil positif les mesures annoncées par le gouvernement, à savoir une légère baisse des APL. Ça me semblait bouger dans le bon sens, être un signal de meilleure gestion qui faisait appel à la solidarité de tous pour lutter contre la dette nationale. Le fond de ma pensée, c'est que nous sommes face à un gouvernement déterminé. Malheureusement, au lieu de régler un problème (le déficit public), il déstabilise un système qui fonctionne et qui est bien géré ! D'un côté, on baisse les loyers pour compenser la mesure impopulaire de baisser l'APL. De l'autre côté, on augmente la TVA des travaux qui passe de 5,5 % à 10 %. Les organismes de logements sociaux disposeront de moins de ressources à investir dans les travaux mais en plus, une plus large part de ces investissements ira directement dans la poche de l'Etat sous forme de TVA, au lieu de profiter aux entreprises.

Qu'est-ce qui vous inquiète le plus ?

C'est une triple peine pour les bailleurs sociaux et par conséquent pour le secteur du bâtiment. Le coup de frein brutal mis dans les investissements de ces importants donneurs d'ordre va fragiliser nos entreprises, menacer des emplois. En parallèle, nos salariés dont l'emploi est ainsi fragilisé, sont pour beaucoup, locataires de logements sociaux. A l'échelle de mon entreprise de 18 personnes, environ une dizaine vit en HLM. A long terme, ce sont les foyers les plus fragiles que le gouvernement attaque indirectement. Tout ça traduit encore une fois le fait que ces règles sont érigées par des personnes qui n'ont pas de réelles connaissances du territoire et des zones rurales où la misère est déjà prégnante. Ces mesures sont intéressantes pour les métropoles mais ne peuvent s'appliquer à l'identique localement sans fragiliser une économie qui est déjà difficile et où l'investissement du privé et des particuliers est très limité. Personnellement, je crains une vraie volonté de privatiser le secteur du logement social. Et pourquoi pas demain, l'acquisition de logements sociaux par les majors du bâtiment qui y verraient une manne financière. Ce serait une grave menace pour nos petites entreprises qui contribuent à l'économie locale et à l'emploi. Je croise les doigts pour que les bailleurs sociaux gardent leur indépendance et je serai à leurs côtés pour la défendre.

ORNE HABITAT est l'Office Public de l'Habitat de l'Orne. En tant que premier bailleur social du département, son rôle est d'être à l'écoute des collectivités et des habitants pour offrir au plus grand nombre des services et des logements de qualité, adaptés à leurs besoins dans toutes les étapes de leur vie.

En quelques chiffres :

- Une présence dans 113 communes de l'Orne
- 11 837 logements dont 11 190 logements familiaux
- + de 21 000 locataires dont 61 % perçoivent des APL
- 175 salariés dont 82 en agences
- 5 agences (Alençon, Argentan, Flers, L'Aigle, Mortagne-au-Perche) et 3 points d'accueil

Chiffres 2017