BILAN DE GESTION 2021

var HABITAT

BILAN DE GESTION 2021 VAR HABITAT

Document réalisé par les différents services de Var Habitat

Conception générale par le service communication
Crédits photos : Stocklib, Var Habitat

- Mai 2022 -

L'ÉDITO

En 2021, notre nouvelle organisation centrée sur la satisfaction client a permis de renforcer d'avantage la proximité avec nos locataires, véritable « marque de fabrique » de notre office. En effet le nouveau Service Relation Client permet une très grande réactivé dans les réponses apportées aux sollicitations techniques ou administratives de nos locataires.
Le maintien de nos 7 antennes locales vient leur garantir un accueil physique sur rendez-vous pour traiter les problématiques plus sensibles.

Concernant la construction, la livraison de près de 400 logements neufs positionne Var Habitat comme l'un des bailleurs sociaux les plus dynamiques du département. De plus, la diversité des lieux d'implantation de nos nouvelles résidences vient réaffirmer notre position de bailleur public à vocation départementale.

Il convient également de souligner l'augmentation des travaux d'entretien concernant de notre patrimoine et ce malgré les difficultés liées au contexte sanitaire.

Enfin, la santé financière de Var Habitat se confirme comme étant très solide avec un résultat qui nous permet de garantir un autofinancement de bons niveaux, nécessité primordiale pour faire face aux enjeux à venir et notamment ceux liés à la rénovation énergétique de notre parc de logements.

Martial AUBRY
Directeur Général de Var Habitat

Siège social de Var Habitat, La Valette-du-Var, 2021

SOMMAIRE

- L'édito p.03
- Var Habitat en quelques mots p.06
- Temps forts de l'année 2021 p.13
- Les chiffres clés p.15
- Var Habitat en marche p.17
  - La création de l'OFS
  - Le numérique pour tous
  - Construire Ensemble 2
- Construire & aménager p.26
- Satisfaire nos clients p.32
- Agir pour les habitants p.38
- Les ressources humaines p.43
- Finances & comptabilité p.47
- Agir pour la planète p.50

VAR HABITAT EN QUELQUES MOTS

L'office Public de l'Habitat – Var Habitat, est le premier bailleur social du Var crée en 1922.
Nous gérons un patrimoine de 15 871 logements, dont 15 202 logements familles répartis sur 96 communes.
Entreprise publique et sociale, nous proposons notre savoir-faire sur tous les territoires du département, du Haut Var jusqu'aux zones littorales.

Fort de notre expérience quasi-centenaire, nous sommes en capacité de proposer une large palette de produits adaptés aux attentes de nos élus : création et aménagement d'habitats, de locaux commerciaux, ou de maisons de santé ...
Outre la production en propre de programmes neufs adaptés à leur environnement immédiat, différents montages d'opérations peuvent être employés allant de l'acquisition/amélioration directement auprès de propriétaires privés ou de collectivités, à l'achat dans le cadre des Ventes en Futur Achèvement (VEFA).
Nous favorisons ainsi la sédentarisation des jeunes actifs en leur proposant des logements locatifs ou en accession à la propriété abordables.
Afin de répondre à la demande croissante, nous construisons chaque année plus de 400 logements.

Bâtisseur de cadres de vie, nous mettons nos clients, comme nos partenaires au centre de nos préoccupations. Avec l'appui de notre service de la relation client, de nos 7 sites de proximité et la mise en place de plans pluriannuels d'entretien, nous pouvons nous enorgueillir de l'excellente qualité technique de nos résidences.

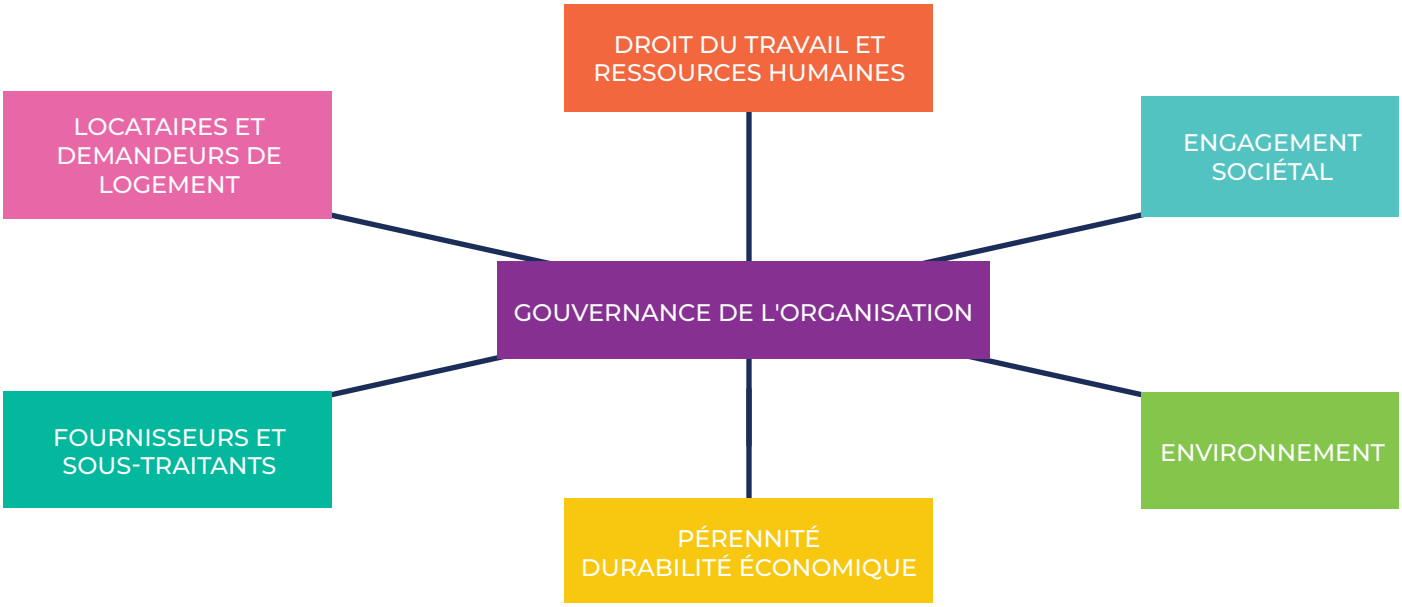
LA RSE À VAR HABITAT

UNE DÉMARCHE RSE SUR LA FORME, POUR UNE AVANCÉE SOCIALE SUR LE FOND

Sous l'impulsion de la direction générale, une équipe projet a été chargée, à partir de 2010, de réfléchir à la meilleure façon de mettre en œuvre une dynamique RSE au sein de Var Habitat. Formations, séminaires, consultants et ouvrages divers sur cette démarche dans le monde de l'habitat social ont permis de dégager une méthodologie.

La norme ISO 26000 constitue la base générale de réflexion sur l'ensemble des thématiques.
En 2011, un comité de pilotage a été mis en place, dirigé par le directeur général adjoint.
Il est composé du référent communication et de 7 pilotes, chacun d'eux étant chargé d'animer des groupes de travail dans leur domaine de compétences.

2012 aura été l'année de la sensibilisation du personnel, de l'identification des parties prenantes et de leurs attentes, de l'élaboration du diagnostic des forces et des faiblesses, de la détermination des objectifs et de la stratégie RSE. Le premier plan d'action a été lancé en 2013, et a été suivi par un comité mis en place à cet effet.
En 2020, la direction générale a fait appel à un cabinet extérieur afin de lancer un nouveau plan d'action. L'objectif reste de dynamiser la démarche et sensibiliser les collaborateurs en les incitant à participer activement dans les différents groupes de travail.



LES THÉMATIQUES

Environnement

- Aménager et construire en adoptant des solutions respectueuses de l'environnement et peu consommatrices d'énergie,
- Réduire la consommation énergétique du patrimoine existant et des activités liées au fonctionnement,
- Préserver le milieu naturel et la biodiversité.

Droit du travail et ressources humaines

- Prévenir les discriminations et développer l'égalité des chances,
- Favoriser l'épanouissement professionnel de ses collaborateurs - Prévenir les risques psychosociaux,
- Valorisation du personnel.

Fournisseurs et sous-traitants

- Des fournisseurs éco-responsables,
- Loyauté des pratiques.

Pérennité – durabilité : aspects économiques

- Suivre et optimiser des équilibres financiers de Var Habitat,
- Maintenir de l'attractivité du patrimoine existant,
- Développer l'offre de logement.

Parties prenantes (demandeurs, locataires, partenaires)

Pour les demandeurs de logements

- Attribuer les logements sans discrimination,
- Garantir la transparence des conditions d'attribution de logements,
- Améliorer la prise en compte des demandes anciennes.

Pour les locataires

- Favoriser la diversité sociale dans l'habitat,
- Être à l'écoute des locataires,
- Favoriser le vivre ensemble,
- Favoriser la mobilité résidentielle des locataires.

Pour les partenaires

- Valoriser le lien avec les territoires,
- Concertation active.

Gouvernance

- Favoriser la transparence au niveau de la gouvernance,
- Echanger avec les locataires,
- Informations aux demandeurs de logement,
- Maintenir la relation de confiance avec les partenaires,
- Communiquer auprès des salariés,
- Améliorer le dialogue social au sein de l'office avec les salariés et leurs instances,
- Afficher la stratégie de Var Habitat, les engagements, les résultats.

L'engagement sociétal

- Participer à l'aménagement du territoire et du cadre de vie,
- Promouvoir l'équilibre social et la solidarité entre les territoires et les générations,
- Développer l'écoute et l'implication des parties prenantes,
- Renforcer le sentiment de sécurité dans les quartiers.

LA QUALITÉ À VAR HABITAT

RENOUVELLEMENT DE LA CERTIFICATION ISO 9001

Depuis 2007, Var Habitat s'est engagé dans une démarche qualité visant à améliorer de façon continue ses performances globales et fournir une base solide à des initiatives permettant d'assurer sa pérennité.
Les principes du management de la Qualité :

- L'écoute des clients en allant au-devant de leurs besoins et en les satisfaisant ;
- La transversalité de l'approche par processus et non par métier ou service ;
- Le leadership ;
- L'implication de tout le personnel ;
- La prise en compte des parties intéressées dans notre système de management ;
- L'amélioration continue ;
- La prise de décision fondée sur des preuves.

Pour atteindre ses objectifs, Var Habitat a mis en place des moyens de pilotage. Un travail d'optimisation et d'harmonisation des pratiques a été mené. Toutes les activités ont été formalisées sous forme de procédures et sont contrôlées dans leur application par des audits internes et externes. Deux revues de processus et une revue de direction par an permettent d'évaluer la performance, ainsi que l'efficacité du système de management de la qualité.

La démarche d'amélioration continue est vérifiée chaque année par un organisme accrédité et indépendant, qui attribue la certification qualité ISO 9001 si toutes les exigences sont suivies. Depuis 2007, Var Habitat obtient chaque année son certificat attribué par AFNOR CERTIFICATION.

CHIFFRES CLÉS

42 points forts

27 pistes d'amélioration

2 points sensibles : la vacance locative en hausse et l'absentéisme du personnel en hausse

En 2021, l'organisme certificateur a audité l'ensemble des processus lors d'un audit de renouvellement.
Les conclusions de cet audit sont très positives, puisque Var Habitat a obtenu le renouvellement de sa certification.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé de 23 membres. Il est présidé par Monsieur Thierry Albertini, vice président du Conseil Départemental du Var, maire de La Valette, vice-président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Le conseil d'administration détermine la politique générale de l'office, vote le budget, approuve les comptes, nomme le directeur général et met fin à ses fonctions, autorise le président à ester en justice.

6 CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX

- M. Thierry ALBERTINI, Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de La Valette – Président de Var Habitat - Vice-Président de MTPM
- Mme Patricia ARNOULD, Vice-Présidente du Conseil Départemental – 1ère adjointe au Maire de La Crau
- Mme Chantal LASSOUTANIE, Conseillère Départementale – 1ère adjointe au Maire de Brignoles
- M. Philippe LEONELLI, Conseiller Départemental – Maire de Cavalaire
- Mme Josée MASSI, Conseillère Départementale - 2ème adjointe au Maire de Toulon
- Mme Valérie RIALLAND, Conseillère Départementale – 1ère adjointe au Maire du Pradet – Vice-Présidente de Var Habitat.

7 PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

dont 2 ayant la qualité d'élu local d'une collectivité ou d'un EPCI autre que celle ou celui de rattachement :

- Mme Catherine BASCHIERI, Adjoint au Maire de La Londe
- Mme Véronique BELLEC
- M. Christian BRIEL
- Mme Dominique CAPITAINE
- Mme Solange CHIECCHIO, Conseillère municipale déléguée – La Valette
- M. Marc ESPONDA
- Mme Delphine GROSSO, adjointe au Maire d'Ollioules.

4 REPRÉSENTANTS LOCATAIRES

- Mme Michèle BUGEAU, Confédération Nationale du Logement (CNL)
- M. Loïc GUILLEUX, Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- M. Serge PELLEGRIN, Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
- M. René SIBERKAT, Confédération Nationale du Logement (CNL).

5 PERSONNALITÉS QUALIFIÉES

dont 1 désignée par la CAF, 1 désignée par l'UDAF, 1 désignée par les associés du 1% logement et 2 désignées par les syndicats :

- Mme Carmen COINTREL, désignée par Action Logement
- Mme Jeannine GHIO, désignée par l'UDAF
- M. Thierry DOREAU, désigné par la CAF
- M. Patrick EVEILLEAU, désigné par le Syndicat Force Ouvrière
- M. Jacques PEYROT, désigné par le Syndicat UD-CGT Var.

1 REPRÉSENTANT D'ASSOCIATION D'INSERTION DÉSIGNÉ PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

M. Patrick DEBIEUVRE.

1 MEMBRE DU COMITÉ D'ENTREPRISE À TITRE CONSULTATIF

Mme Ariane Newton.

LES COMMISSIONS

Certains membres sont amenés à participer à des commissions, telles que la Commission d'Appel d'Offres, les Commissions d'Attribution de Logement, le Conseil de Concertation Locative.

ORGANIGRAMME GÉNÉRAL

PRÉSIDENCE
Président
Conseil d'Administration

Assistante du Président
et du Directeur Général

DIRECTION GÉNÉRALE
Directeur Général
Directeur Général Adjoint

Administration Générale

Service du Management
de la Qualité -
du Contrôle de Gestion
et Interne

Direction des
Ressources Humaines

Direction Financière
et Comptable

Direction de la
Communication et
Systèmes d'Information

Service Marchés

Service Juridique

Coordonnateur

Direction du
Développement
de l'Habitat

Direction
du Patrimoine

Coordonnateur
territorial

TERRITOIRES

Territoire Centre

Territoire Est

Territoire Littoral

Territoire Ouest

Service de la
Relation Client

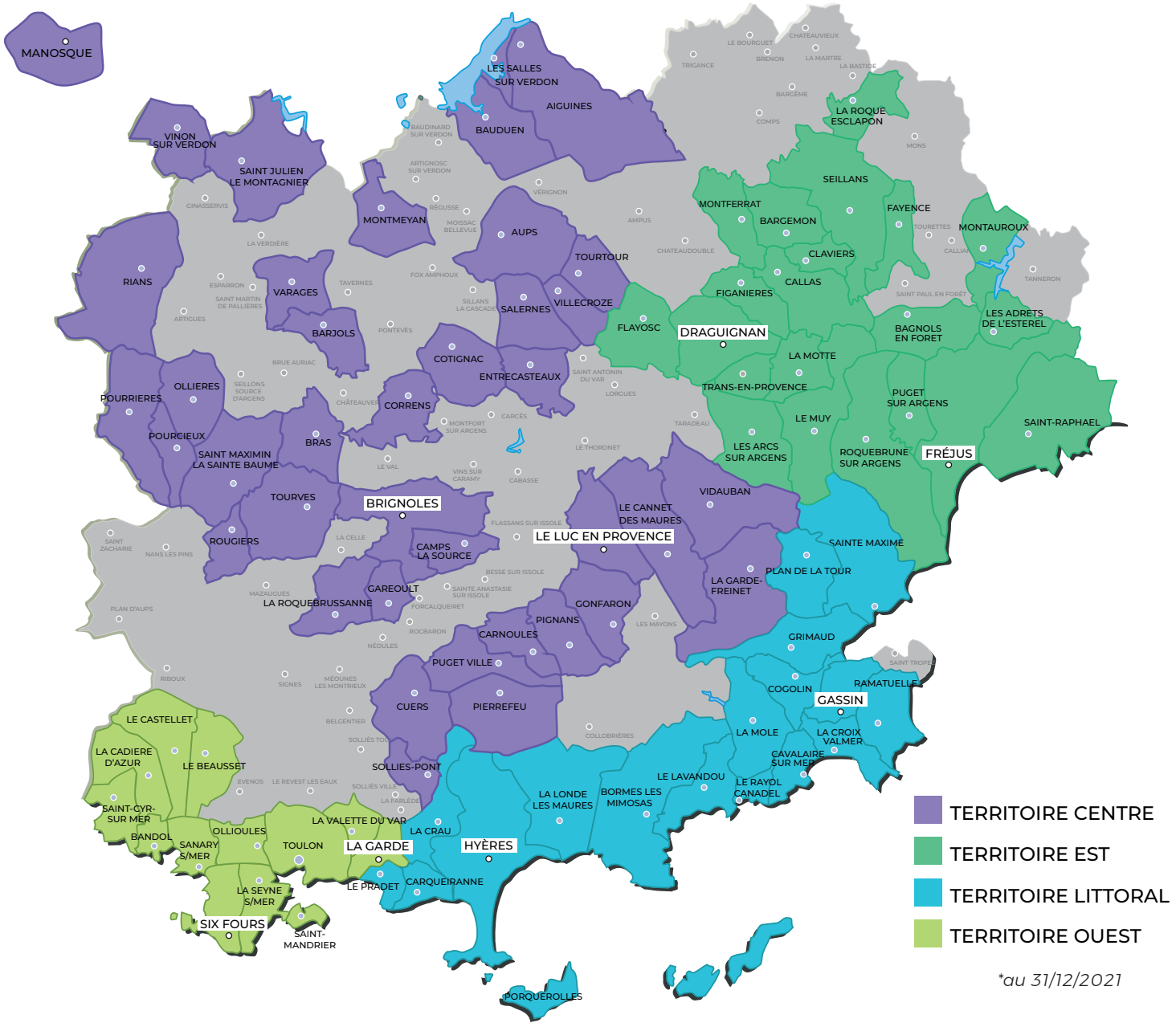
Direction de la Gestion
Locative et Sociale

Direction de
l'Offre Commerciale
et Locative

Direction des
États des Lieux

Direction Prévention,
Sûreté et Cadre de Vie

ORGANISATION TERRITORIALE



*au 31/12/2021

ORGANISATION D'UN TERRITOIRE

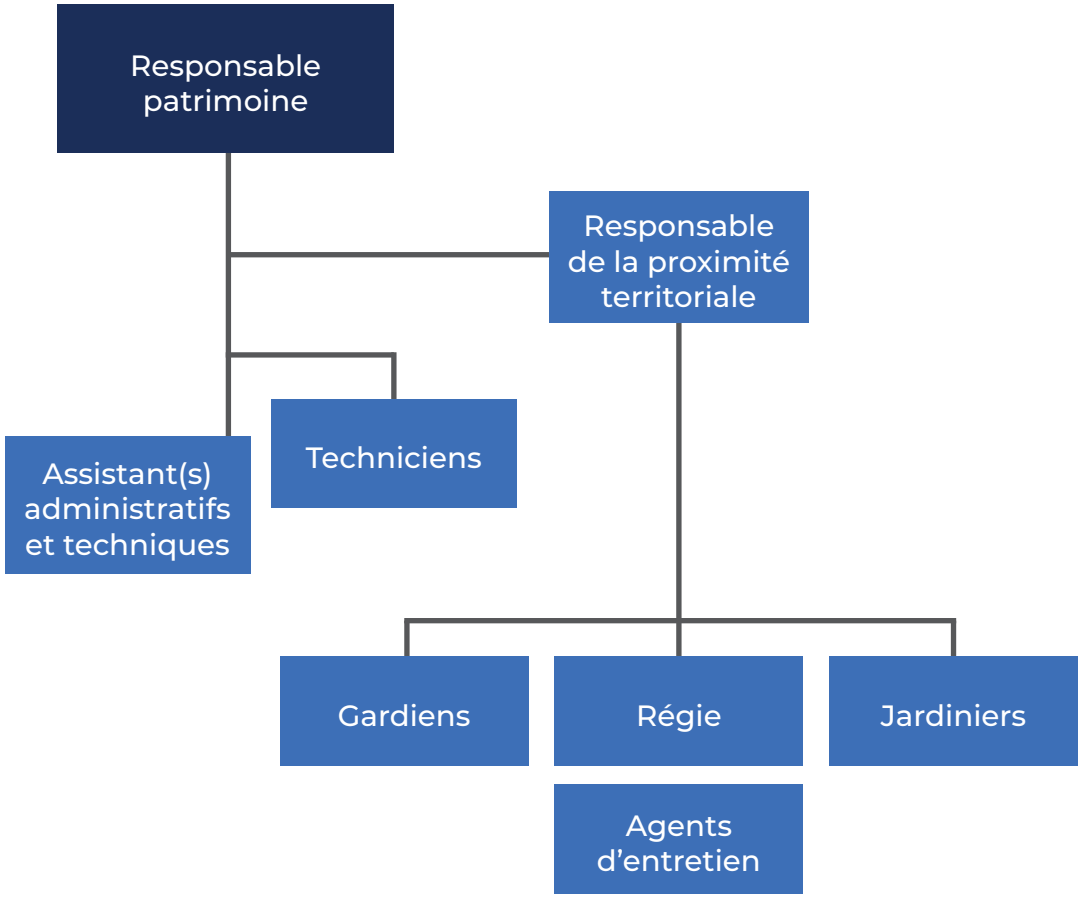
Notre organisation territoriale reflète notre souhait d'être toujours plus proche de nos locataires. Depuis nos 7 sites de proximité, les techniciens sont devenus encore plus mobiles. Cela a été rendu possible par la mise à disposition de plus de véhicules de service et par la digitalisation de leurs pratiques.

De plus, les aspects administratifs sont désormais effectués par des assistants administratifs et techniques, ce qui permet aux techniciens de se recentrer sur le cœur de leur métier : la surveillance technique de leur patrimoine et être plus à même de proposer des plans d'actions en collaboration avec le responsable du patrimoine et la direction du patrimoine.

La spécialisation des métiers mise en place en 2021, pour permettre un meilleur traitement des demandes et des dossiers des locataires, est maintenue.

Mais afin d'augmenter leur efficacité et de dynamiser leur activité, il a été décidé de les regrouper au sein d'une nouvelle direction (voir p.23).

ORGANIGRAMME D'UN TERRITOIRE



LES INDICATEURS

	Centre	Est	Littoral	Ouest
Nombre de logements	3 048	3 731	3 944	4 474
Nombre de résidences	112	80	88	111
Nombre de logements mis en location	247	304	286	310
Taux de rotation	6,23%	5,05%	4,84%	4,54%
Nombre de logements vacants	76	129	134	105
Nombre de stationnements vacants	97	264	95	215
Coût de la vacance €	450 332	646 780	552 211	603 215
Montant des impayés €	205 779	275 189	274 581	421 026

Ces indicateurs sont le reflet de la pluralité de nos territoires. Certains quartiers attirent moins les demandeurs de logement et génèrent de la vacance. Il s'agit de quartiers où une certaine délinquance s'est développée ces derniers mois, ou encore de résidences vieillissantes qui n'apportent plus les services attendus. Une vigilance accrue doit être menée quant à cette perte financière. Une prochaine réorganisation permettra d'axer nos efforts sur cette thématique.

La charge de travail due à la mise en location de résidences neuves a été plus équilibrée cette année. Les territoires Est et Littoral ont livré 115 et 116 logements neufs. Le territoire Ouest a, quant à lui, eu une activité plus réduite que ces dernières années avec 89 logements neufs.
Mais avec un taux de rotation moyen d'environ 5%, chaque territoire a mis en location en moyenne 280 logements.

TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2021

5 FÉVRIER
Inauguration des Micocouliers à Sainte-Maxime

8 FÉVRIER
Signature de la convention de rétrocession des espaces extérieurs de La Croix Valmer

9 FÉVRIER
Signature des accords d'entreprise

2 AVRIL
Inauguration de l'Ovalie à Sanary et du 15 000ème logement

31 MAI
Séminaire des directeurs - Construire Ensemble 2

17 JUIN
Création de notre Organisme de Foncier Solidaire

14 - 20 JUIN
Semaine nationale de la Qualité de Vie au Travail

7 JUILLET
Signature d'une convention avec la CAF

SEPTEMBRE
Lancement du projet Interconnect sur le Clos Meunier au Pradet

SEPTEMBRE
Remise des médailles
du travail

24 SEPTEMBRE
Remise du trophée
de l'Innovation Aareon

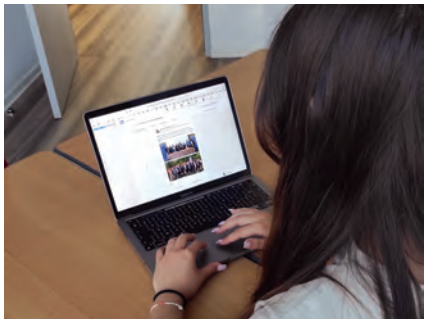
5 OCTOBRE
Inauguration de l'Orphée
à Ollioules

OCTOBRE
Lancement d'Office 365
auprès du personnel
(présentation et formation)

13 OCTOBRE
Élection de Thierry Albertini
en tant que président
de Var Habitat

14 - 15 OCTOBRE
Présentation des diagnostics
sur les quartiers du Guynemer
à Toulon et du Val des
Rougières à Hyères, sur la
sécurité et le cadre de vie en
partenariat avec L'USH

25 NOVEMBRE
Signature de la convention API
Provence - Gestion du foyer
L'Espérance au Luc



DÉCEMBRE
Création d'un compte
Instagram et Twitter

23 DÉCEMBRE
Signature d'une convention
avec la CARSAT

LES CHIFFRES CLÉS

NOTRE PATRIMOINE

95% 5%

15 202
logements familles et 669 équivalents logements répartis sur 423 résidences

355
logements neufs

81,6 %
De nos logements classés en etiquette énergétique A, B, C

26 ANS
Âge moyen de nos résidences

96
communes

1 610
de nos logements sont en copropriété

68
commerces

6 972
places de stationnement louées

NOS HABITANTS

34 328
personnes logées

1 133
attributions, soit 25% des attributions varoises

1 031
nouveaux entrants

102
attributions internes, soit 9%

55%
de bénéficiaires APL

46%
de bénéficiaires RSL

LES DEMANDEURS

34 075
demandeurs de logements dans le Var au 31/12/2021

4 508
attributions dans le parc social varois en 2021

NOS CHANTIERS

35 000 000 €
pour la construction de logements

10 000 000 €
d'investissement en grosses réparations et réhabilitations

9 500 000 €
consacrés à la maintenance du patrimoine

480
emplois générés ou confortés par nos chantiers*

*ratio de l'insee : 9 emplois par million d'euros investi

NOS FINANCES

63 940 307 €
de chiffre d'affaires dont :

57 000 000 €
de loyers

38 347 264 €
de potentiel financier

9 888 160 €
d'autofinancement

10 517 215 €
de charges récupérables

NOTRE PARTICIPATION À L'ÉCONOMIE LOCALE

18
jours de délai de paiement

10 396 217 €
de taxes Foncières - ordures ménagères payées aux collectivités

21 116
factures payées à nos fournisseurs

118
marchés attribués

VAR HABITAT EN MARCHE

+ LA CRÉATION DE NOTRE OFS
+ LE NUMÉRIQUE POUR TOUS
+ CONSTRUIRE ENSEMBLE 2 : LA SUITE DE NOTRE PROJET D'ENTREPRISE

LA CRÉATION DE NOTRE OFS

Afin de mieux répondre à la demande croissante de logement abordable dans notre département, Var Habitat a choisi de créer son propre Office de Foncier Solidaire (OFS).
Un OFS est un organisme sans but lucratif, agréé et contrôlé par le préfet de région. Var Habitat a obtenu son agrément le 17 juin 2021.

OFS
ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

L'OFS a pour objet d'acquérir et de porter sur le long terme des terrains puis de céder la propriété des murs, dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire, à un prix encadré à un public de ménages modestes, sous condition de plafond de ressources.
Le Bail Réel Solidaire (BRS) est le contrat qui unit un OFS et un preneur. Ce contrat peut concerner un habitat neuf ou ancien, et permet d'acquérir un bien immobilier grâce à un prêt (financement des droits réels sur le logement) et à une redevance mensuelle (sur le foncier).
Cela permet au preneur d'acquérir sa résidence principale sans avoir à subir le prix élevé d'un terrain.
L'OFS reste propriétaire du terrain et le preneur devient propriétaire du logement.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE COMMENT ÇA MARCHE ?

1. Var Habitat fait l'acquisition d'un terrain pour le conserver dans la durée et réalise un programme immobilier abordable, de qualité, pouvant proposer des techniques innovantes et respectueuses de l'environnement.

2. Les ménages achètent grâce au BRS, des droits réels sur leur futur logement.

3. Les ménages payent à l'OFS une redevance correspondant au portage du foncier, qui vient s'ajouter aux charges d'entretien, taxes locales et annuités d'emprunt.

4. Les ménages peuvent céder leur bail avec une plus-value limitée sous contrôle de l'OFS.

5. Le logement est disponible à un prix abordable pour de nouveaux ménages sous conditions de ressources.

Le logement reste abordable
et dédié à la résidence principale durablement

Les avantages pour les acquéreurs :

- Un accès à la propriété des ménages modestes renforcé : environ 30% de mensualité en moins, emprunt et redevance comprise, par rapport à un achat dans le logement libre,
- Accessible aux ménages aux plafonds de ressources PSLA y compris lors de la revente éventuelle du logement,
- TVA à 5.5%, exonération partielle de la TFPB,
- Accession sécurisée.

Les avantages pour les élus :

- Comptabilisation des logements dans l'inventaire et le bilan SRU,
- Frais engagés par la commune pour l'émergence d'un projet BRS déductibles des prélèvements SRU,
- L'aide publique bénéficie à l'ensemble des acquéreurs successifs,
- Un outil anti-spéculation foncière et immobilière, limitant l'inflation des prix sur les territoires, par le biais du contrôle de l'OFS sur les prix de cession.

3 opérations sont déjà programmées :

- Alba Flora : 21 logements à Solliès-Pont mixés à 34 logements en locatif social,
- Projet « Tancredi » : 20 logements à Six-Fours mixés à 20 logements en locatif social,
- Le clos de la Collégiale : 8 logements à Six-Fours mixés à 11 logements en locatif social.

LE NUMÉRIQUE POUR TOUS

EN INTERNE

Dans l'objectif de maintenir le haut niveau de satisfaction globale de nos clients-locataires (90%) et de poursuivre l'amélioration de la qualité de service rendu, nous avons mis en œuvre une stratégie digitale proactive qui repose sur plusieurs axes, dont notamment la digitalisation des pratiques et des processus.
Cela se traduit par la mise en place d'un espace locataire, d'un service de la relation client et d'un outil de gestion des relations avec la clientèle (CRM) qui constituent de nouveaux canaux de communication complémentaires. Cet éventail de fonctionnalités a été complété par la mise en place d'un portail de proximité (BRM) qui permet aux collaborateurs sur le terrain d'effectuer leurs missions au plus proche des locataires.

Le portail de proximité (BRM)

Afin d'accroître leur efficacité et d'apporter des réponses rapides, nous avons mis à disposition des techniciens et des gardiens cet outil sur tablette, facile, ergonomique et rapide d'accès. Ils bénéficient d'un ensemble de fonctionnalités qui leur permet à partir d'une sollicitation d'un locataire, de diagnostiquer et commander une prestation à l'entreprise compétente en situation de mobilité.
Les principales fonctions selon les métiers sont :

- L'accès à un tableau de bord indiquant les principales informations du patrimoine géré (sollicitations en attente, assurance expirée, retard de paiement, etc.),
- L'accès et la gestion des informations d'un locataire,
- L'accès à la saisie, au suivi et au traitement des sollicitations,
- La saisie des bons de travaux sur le patrimoine,
- La mise à jour des assurances,
- La possibilité de proposer le paiement au locataire,
- L'accès aux documents du locataire (quittance, avis d'échéance, EDL, ...) qui pourront être consultés sur la tablette ou bien être transmis par courriel si nécessaire.

En place depuis début 2021, cette application bénéficie d'améliorations constantes grâce au partenariat noué par l'office avec l'éditeur de cette solution. Ainsi au cours du premier semestre 2022, les dernières

TROPHÉE TOP-INNOVATION

Le portail de proximité continue sa montée en puissance grâce à l'excellent partenariat avec l'éditeur AAREON.
Var Habitat et Aareon ont adapté le portail de proximité aux spécificités du métier de technicien chez Var Habitat, pour la gestion des bons de travaux. Effectuer les bons de travaux en situation de mobilité, directement depuis le portail de proximité, permet des gains de productivité et davantage encore de réactivité, puisque les informations sont synchronisées avec l'ERP et que la saisie, la consultation dans le détail, l'affectation budgétaire et l'attribution des dates d'exécution se font en temps réel.
Ce partenariat a été récompensée « Top Innovation » lors de la convention Aareon Live 2021.

Scannez-moi pour voir la vidéo

commande de travaux seront disponibles dans le BRM, et permettront à nos techniciens d'être à 100% mobiles sur toutes nos résidences.

Pour compléter ce portail, une application des visites techniques du patrimoine complètera l'offre d'ici le début du second semestre 2022.
Elle deviendra la base de notre gestion de l'entretien du patrimoine et permettra l'élaboration de plans pluriannuels.

Portail interne d'entreprise

La crise sanitaire a profondément bouleversé notre environnement et nos habitudes professionnelles. Le télétravail s'est imposé massivement dans notre quotidien et a mis en exergue certains aspects devenus obsolètes de nos systèmes d'information.
Dans le but de répondre aux besoins de mobilité, de portabilité et de communication, nous avons mis en place la suite Microsoft Office 365.
Elle est constituée des outils bureautiques bien connus (Word, Excel, PowerPoint), d'une messagerie (Outlook) et d'un ensemble de services collaboratifs tels que Teams, Yammer, Sharepoint et OneDrive.
Ces services ont ainsi remplacé le portail d'entreprise actuel, tout en répondant aux mêmes objectifs : faciliter la communication, la collaboration, l'interactivité, ainsi que la gestion de projet.
Tous les collaborateurs de Var Habitat ont désormais accès à Office 365 que ce soit au bureau ou en télétravail, sur un poste fixe ou un ordinateur portable, un téléphone ou une tablette. Fin 2021, l'ensemble du personnel était doté d'un terminal compatible et a pu bénéficier d'un programme de formations conçu et délivré en interne afin de maîtriser l'utilisation des diverses applications.

CHIFFRES CLÉS

180 téléphones mobiles

150 ordinateurs portables

93 tablettes

52 sessions de formations et présentation des outils d'Office 365

TÉMOIGNAGES UTILISATEURS

« C'est très convivial et pratique »

« Nous pouvons mieux échanger, faire des réunions à distance et partager nos écrans pour être plus efficaces »

« Tous les membres de la direction peuvent rester en contact en temps réel qu'ils soient au bureau ou en télétravail »

Le Système d'Information des Ressources Humaines (SIRH)

2021 a vu la mise en place d'un SIRH. Il s'agit d'un outil qui offre une vision globale de la gestion des ressources humaines de l'entreprise. On y retrouve l'ensemble de ses fonctions clés :

- Gestion des carrières,
- Gestion du temps de travail,
- Gestion des congés et de l'absentéisme,
- Gestion de la paie,
- Gestion de la formation professionnelle,
- Gestion des entretiens et évaluations annuelles.

Cet outil propose également aux salariés un portail RH qui permet d'effectuer diverses demandes en toute autonomie (demande de congés et RTT, consultation en temps réel des compteurs et dossier administratif).
En complément, Var Habitat a proposé à chaque salarié, un accès à un coffre-fort électronique. Il peut être utilisé dans le cadre professionnel (récupération des documents liés au dossier personnel RH, bulletin de salaire...) mais également dans un cadre personnel pour y stocker tout type de documents pendant une durée minimum de 30 ans.

EN EXTERNE, POUR LES LOCATAIRES

L'espace locataire

Mis en place en 2019, l'espace locataire est de plus en plus utilisé, puisque 40% d'entre eux sont désormais inscrits.
Ils peuvent ainsi :

- Payer leur loyer en ligne,
- Souscrire au prélèvement automatique,
- Consulter et mettre à jour leur dossier locataire,
- Télécharger leurs quittances de loyer,
- Télécharger leurs avis d'échéances,
- Signaler un problème technique ou administratif,
- Suivre l'évolution de leurs demandes,
- Consulter le journal du locataire, etc.

Cette année, une nouveauté est venue compléter les services proposés par l'espace locataire : l'enquête d'occupation sociale en ligne.

CHIFFRES CLÉS

6291 inscrits au 31/12/2021

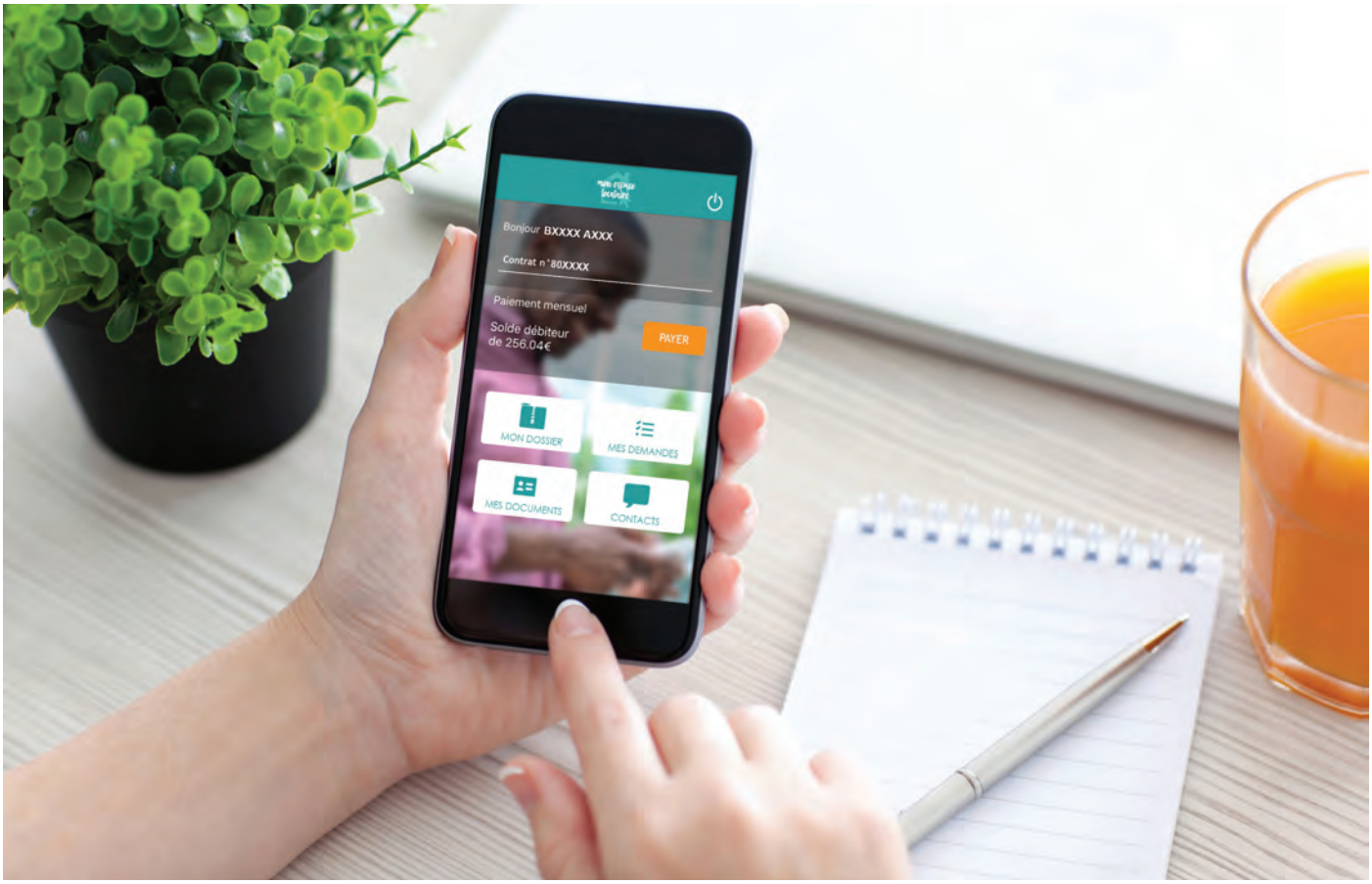
+ de 1000 téléchargement de l'application Android

11 624 sollicitations, soit 33% des sollicitations

2 502 formulaires d'enquête SLS saisis

Les réseaux sociaux

En 2021, nous avons fait le choix d'ouvrir de nouveaux canaux de communication afin d'apporter une information régulière, pertinente et à jour à nos parties prenantes.
C'est ainsi que depuis le mois de décembre, Var Habitat est présent sur Instagram et sur Twitter. Ces 2 canaux sont venus compléter et enrichir notre présence sur LinkedIn.
Un poste de community manager, en alternance, a été créé au sein du service communication à cet effet.



CONSTRUIRE ENSEMBLE 2

Sous l'impulsion de la direction générale, nous avons réuni au printemps les directeurs et chefs de service en séminaire, afin de faire un point d'étape sur le projet d'entreprise.

La réunion s'est organisée autour de la démarche qualité et de ses principes qui sont : planifier, faire, vérifier et agir. Nous avons ainsi pu analyser l'organisation déjà mise en place afin d'en détecter et corriger les dysfonctionnements éventuels.

Nos réflexions nous ont conduits à constituer un nouveau plan d'actions. Plusieurs groupes de travail ont été lancés afin de proposer de nouvelles solutions sur les thématiques suivantes :

- Réduction de la fracture numérique,
- Efficacité du BRM,
- Evolution des programmes,
- Absentéisme,
- Accord Qualité de Vie au Travail,
- Développement d'un réel contrôle interne de terrain,
- Organisation de la proximité et des territoires,
- Organisation de la Direction du Développement de l'Habitat / Direction du Patrimoine,
- Mission d'audit externe,
- Cohésion des équipes,
- Tranquillité sécurité,
- Approfondissement de la relation client,
- Évolution des métiers de la Gestion Locative / lien avec Service de la Relation Client.

Les conclusions de ces groupes de travail nous ont permis de mettre en lumière de nouvelles pistes d'amélioration. Ainsi, une nouvelle organisation a été conçue et sera mise en place au 1er février 2022. Elle permettra de répondre au mieux à nos problématiques les plus urgentes. Cette nouvelle organisation passe notamment par la création de 3 nouvelles directions.

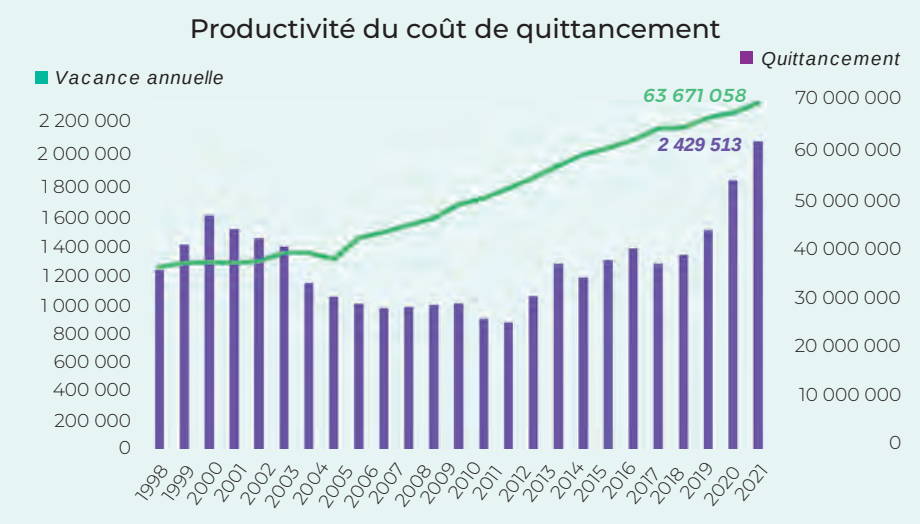
UNIFORMISER LES PRATIQUES DE COMMERCIALISATION ET DE GESTION COMMERCIALE

Les pertes financières liées à la vacance commerciale ont baissé régulièrement pendant une décennie. C'est à partir de 2013 que nous constatons une hausse continue de ce phénomène. Cette tendance s'accélère à partir de 2017 pour atteindre 2 430 000 € en 2021 (+63% et + 950 000 € en 4 ans).

La vacance commerciale a augmenté en raison de délais administratifs de 4 mois constatés, au lieu de 2 habituellement.
Afin de corriger ce dysfonctionnement, une nouvelle direction de l'offre commerciale et locative (DOCL) prendra en charge la phase opérationnelle de la commercialisation, ainsi que la gestion locative courante.

Les actuels chargés de commercialisation et chargés de gestion locative seront placés sous son autorité et resteront basés sur les sites de proximité. Si la spécialisation des métiers est reconduite à l'identique (commercialisation et gestion locative), la mutualisation des moyens et la suppression de la sectorisation actuelle sont instaurées. Les chargés de commercialisation, comme les chargés de gestion locative seront donc amenés à intervenir sur l'ensemble du patrimoine de Var Habitat.

Des indicateurs seront mis en place afin de suivre au mieux les évolutions de la vacance.



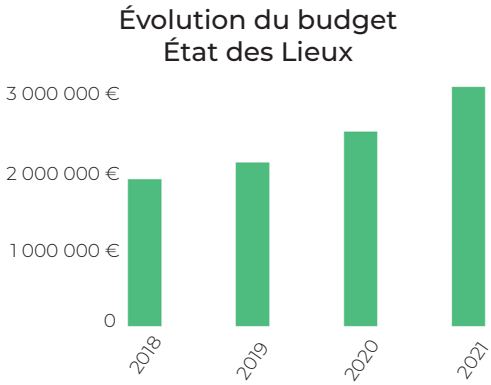
CHIFFRES CLÉS

3 000 000 € de budget annuel de remise en état des logements

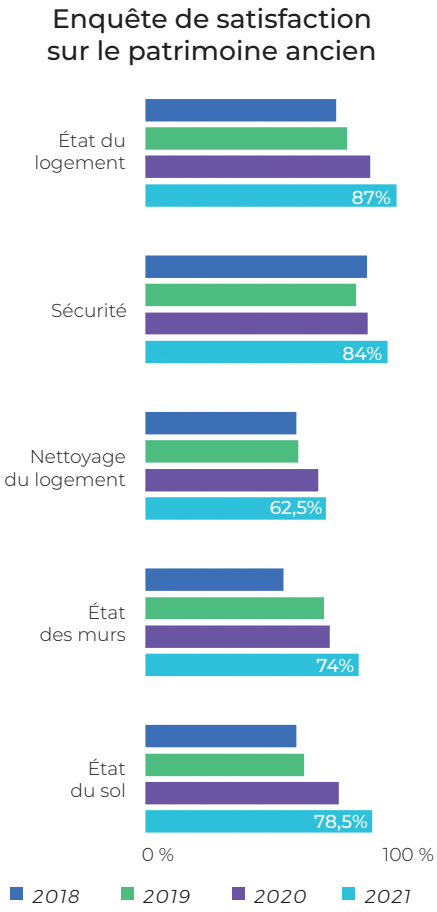
87% de nouveaux locataires satisfait de l'état de leur logement ancien

RÉDUIRE LES DÉLAIS DE REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

En parallèle du budget d'entretien courant des résidences, une politique de remise en état des logements à la relocation a été mise en place depuis les 4 dernières années. En effet, ce budget est régulièrement augmenté pour atteindre près de 3M€ en 2021.



Les enquêtes de satisfaction menées auprès des nouveaux locataires sur le patrimoine ancien démontrent que cette politique a porté ses fruits.
Les quelques 300 nouveaux locataires qui ont répondu sont très majoritairement satisfaits de l'état de leur logement lors de leur entrée dans les lieux.
L'état des sols et des murs qui était un point noir, s'est considérablement amélioré pour atteindre 74 % et 78,5 % de satisfaction.



Malgré la hausse du budget alloué aux travaux, et tout comme la vacance commerciale, les délais travaux sont passés de 3 à 6 mois après la libération des logements. C'est pourquoi, une direction spécifique sera chargée du volet technique de la commercialisation et visera à atteindre une plus grande efficacité dans le processus de mise en location : la Direction des Etats Des Lieux (DEDL).

Les 7 techniciens qui y seront rattachés, réaliseront les EDL (entrant et sortant), seront responsables de la commande, du suivi et de la réception des travaux dans les logements et par conséquent responsables des délais de mise à disposition.

AMÉLIORER LA SÉCURITÉ SUR NOS RÉSIDENCES

Afin de garantir la tranquillité résidentielle de nos locataires, de contribuer à assurer la sécurité de notre personnel et des entreprises lors de leurs interventions sur le terrain et ainsi, de participer à la préservation de l'attractivité de notre patrimoine, nous avons décidé d'allouer de nouvelles ressources autour de ces questions essentielles.

La Direction Prévention, Sureté et Cadre de Vie (DPSCV) va contribuer à la définition, à la mise en œuvre et au respect de la future politique tranquillité et sécurité de Var Habitat.
Garant du traitement des incivilités en interne, son directeur représentera Var Habitat auprès des partenaires institutionnels et associatifs, fera le lien avec les forces de police et de justice, et animera la politique qu'il aura contribué à définir sur l'ensemble du patrimoine.

RÉDUIRE LES IMPAYÉS DE LOYERS

La dette à moins de 13 mois a tendance à augmenter en comparaison à la dette à long terme.

Sur les 727 locataires sortants en 2021, 161 sont partis avec une dette d'un montant total de 457 559 € (en hausse de 29%). Le montant des travaux suite aux états des lieux est de 122 644 € (en baisse de 26 %). Il représente à lui seul 27% de la dette des locataires partis.

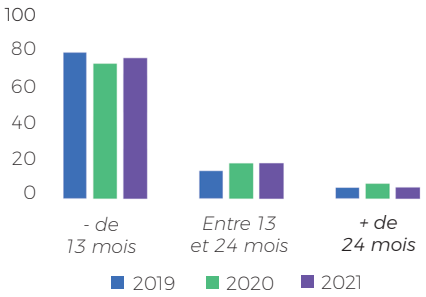
Le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur (136 dossiers) est de 227 192 € en baisse de 9%.

Le montant des frais contentieux évalué à 204 601 € est en hausse de 30 % (986 actes en hausse de 5 %). Var Habitat a obtenu 24 jugements d'expulsion (en hausse de 33 %), 5 jugements avec délai (en hausse de 25 %) et 14 expulsions, dont 5 avec le concours de la force publique accordée.

Au 31 décembre, 14 logements restent occupés illégalement sans droit ni titre ou suite à des successions.

La spécialisation des métiers mise en place en 2020 a porté ses fruits, puisque l'impayé de loyer des locataires en place a diminué de 4%. Nous avons décidé que dans un souci de cohérence que les chargés de pré-contentieux seront rattachés à la Direction de la Gestion Locative et Sociale et son département contentieux, tout en restant basés sur les sites de proximité.

Durée de la dette des locataires présents



CHIFFRES CLÉS

+ 3% d'impayés total (locataires présents et partis), soit **2 957 782 €**

+10 % d'impayés pour les locataires partis, soit **1 542 962 €**

-4% d'impayés pour les locataires présents, soit **1 414 820 €**

91,51% des locataires à jour de loyer

98,21% de taux de recouvrement

22% des locataires partis avaient une dette

CONSTRUIRE & AMÉNAGER

+ LA DEMANDE DE LOGEMENT
+ LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS
+ RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉLUS
+ LES PARTENARIATS
+ LES COPROPRIÉTÉS

LA DEMANDE DE LOGEMENT

La demande de logement dans le département est toujours très élevée. Elle représente 34 075 dossiers enregistrés au 31 décembre. Ce chiffre est en hausse de 4,7% par rapport à 2020.

1 979 demandes (10,6%) ont été enregistrées par Var Habitat. La part des demandes enregistrées directement par les demandeurs sur le portail grand public étant de 56,22% soit 10 500 dossiers. Var Habitat a ainsi enregistré autant de demandes au cours de cette année que l'année dernière, mais les demandeurs ont beaucoup plus utilisé le portail grand public (+10 points).

1 751 demandes ont été renouvelées par Var Habitat, soit 9,66 % des demandes enregistrées en 2021 dans le département. La part des demandes renouvelées directement par les demandeurs sur le portail grand public étant de 11 533, soit 63,64%.

Il est également à noter que 1662 demandes de mutations internes sont actuellement en attente contre 1669 demandes en 2020.

Ambre, Sainte-Maxime

Orphée, Ollioules

Aristée, Hyères

Le Leccino, Bandol

LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS

Au cours de l'année 2021, 355 logements ont été livrés. Ils se répartissent sur 19 résidences et 15 communes différentes.

Var Habitat est désormais présent sur 2 nouvelles communes varoises. Tout d'abord Ollières au travers de la résidence La Verrerie, petite maison du centre-village réhabilitée pour créer 3 logements. Puis, La Crau où 20 logements ont été acquis au sein d'une toute nouvelle copropriété.

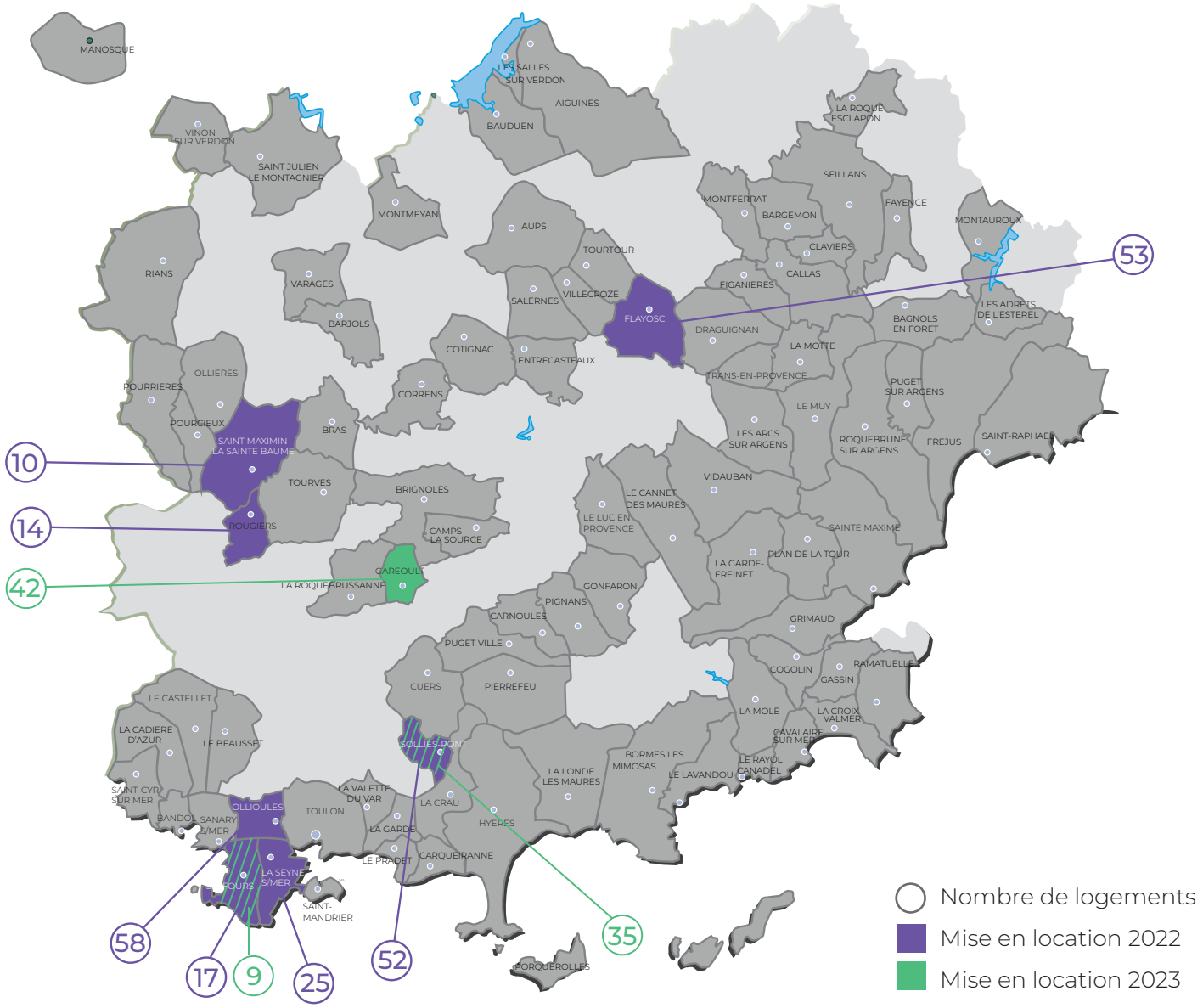
De nombreux chantiers sont également en cours, dont 186 logements devraient être livrés en 2022. Deux résidences seront ainsi mises en location prochainement sur la commune de Flayosc : Le Safranier où en plus des 38 logements, un pôle médical a été construit, et Gaou-Galin, 15 logements.

CHIFFRES CLÉS

38 000 000 € de budget alloué à la production de nouveaux logements

Indicateurs de la construction	Objectif	2019	2020	2021
Taux de réalisation des études	20%	34%	NC	NC
Taux de réalisation de maîtrise d'œuvre	75%	91%	NC	NC
Taux de démarrage travaux	80%	83%	NC	NC
Nombre de logements en dépôt de financement	100/an	142	117	150 + 51 BRS
Nombre de logements mis en location		398	274	313
Tx satisfaction du logement neuf	90%	91%	95%	93%
Délai moyen de livraison d'une opération (mois)	48 max	40	24	27
Coût de production d'un logement collectif livré (HT au m² surface habitable)*	Maîtrise	1 583	1 657	1 672

LES CONSTRUCTIONS À VENIR



Le Safranier, Flayosc

LES MISES EN LOCATION

TERR'ADORA
Cuers - 42 logements

TERRA VERDE
Draguignan - 24 logements

ORPHÉE
Ollioules - 26 logements

L'OVALIE
Sanary-sur-Mer - 18 logements

LE CLOS DES PAPILLONS
Sainte-Maxime - 51 logements

LA VERRERIE
Ollières - 3 logements

L'ARISTÉE
Hyères - 40 logements

LE LECCINO
Bandol - 3 logements

LE CASTEL
Le Muy - 16 logements

L'OLIVERAIE
Trans-en-Provence - 21 logements

VILLA RAYNAUD
Six-Fours - 16 logements

AMBRE
Sainte-Maxime - 5 logements

LES BALCONS DU BÉAL
La Crau - 20 logements

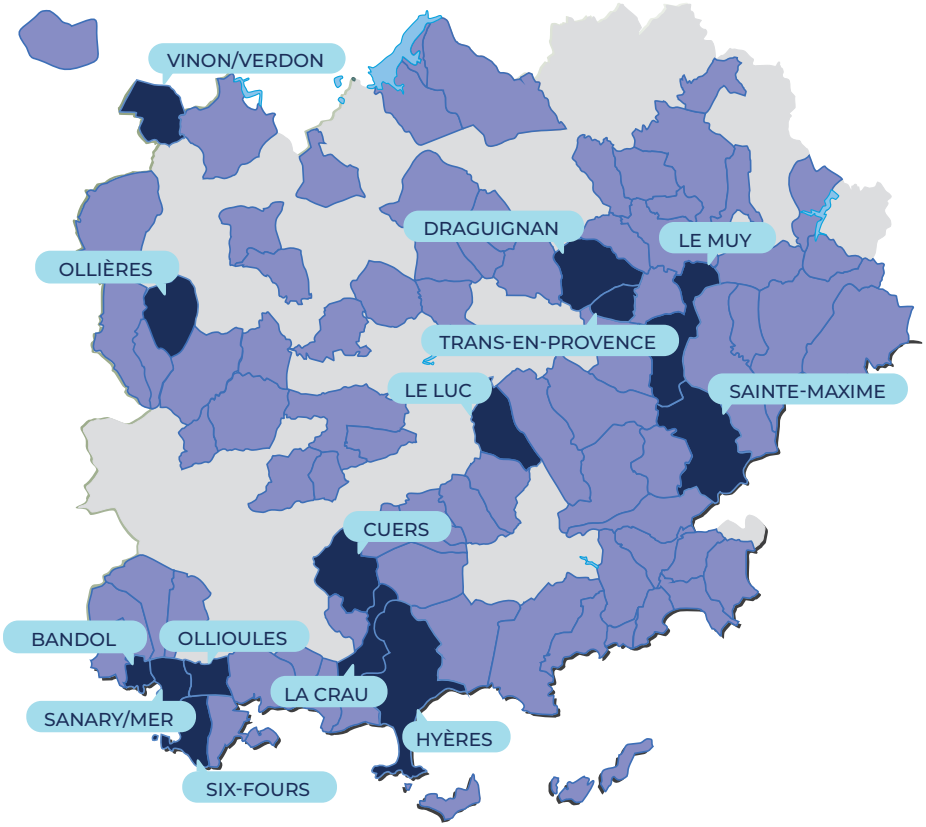
VILLA LAURENCE
Six-Fours - 12 logements

L'ESPÉRANCE
Le Luc - 38 logements

L'ESTIVE
Vinon-sur-Verdon - 9 logements

PATIO VERDON
Draguignan - 30 logements

RÉPARTITION SUR LE DÉPARTEMENT



RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉLUS

Les élus ont la préoccupation de loger au mieux leurs habitants et d'éviter que les jeunes ménages ne partent s'installer ailleurs.
Var Habitat, en tant qu'aménageur, est en capacité de proposer des solutions adaptées et adaptables aux municipalités dans leur politique de l'habitat, telles que :

- Locatif social,
- Accession sociale à la propriété,
- Bail Réel Solidaire,
- Locaux commerciaux,
- Locaux professionnels.

Var Habitat intervient ainsi soit à la demande des élus sur un terrain déterminé, soit au travers d'une prospection fine des terrains disponibles.

Notre chargé de prospection foncière s'attelle tout au long de l'année à trouver des opportunités de terrains sur les communes varoises. Pour ceci, il prospecte directement auprès des communes afin de détecter les terrains susceptibles d'accueillir une opération, mais également auprès des promoteurs privés ou des particuliers.

Cette recherche active nous a permis d'étudier 74 opportunités en 2021, dont 13 dossiers ont été déposés dans le fichier de suivi de production du logement social. 10 de ces dossiers ont été validés par l'état au titre de l'année 2021, pour un total de 150 logements locatifs sociaux et 51 en Bail Réel Solidaire.

LES PARTENARIATS

Le partenariat avec la promotion privée reste important puisqu'il nous apporte de nombreux projets sur des secteurs où la demande est forte et où nous n'avons que très peu l'opportunité d'acquérir du foncier. Il nous permet également de continuer à mettre en œuvre notre volonté de mixité sociale au sein de nos résidences.
Ce partenariat avec près d'une quinzaine de promoteurs différents s'est concrétisé cette année encore avec 7 programmes représentants 169 logements en cours de construction. 10 résidences ont été livrées en 2021 qui représentent 178 logements.
Au cours de l'année, 5 nouveaux projets ont également été signés pour 109 logements au total.

Villa Raynaud, Six-Fours

DE PLUS EN PLUS DE COPROPRIÉTÉS À GÉRER

Le Département Copropriétés a 13 années d'existence. À sa création, seulement 5 copropriétés constituaient le parc, et le développement des acquisitions en VEFA a permis d'accroître régulièrement le nombre de logements sous statut de la copropriété avec des nouvelles façons de gérer à inventer.

Le nombre de logements soumis au statut de la copropriété ou de l'ASL, s'élève en 2021 à 1 610 et représente près de 10 % du patrimoine de l'office.
Var Habitat est désormais copropriétaire (ou parfois coloti) au sein de 96 entités réparties sur 30 communes du Var, ainsi que sur la commune de Manosque dans les Alpes-de-Haute-Provence. Ces 96 résidences représentent aujourd'hui 20 % du patrimoine de Var Habitat.

Constitué de 2 personnes depuis avril 2017, le département devrait s'enrichir d'une assistante en 2022. Il gère un budget de 1 485 000 € afin d'assurer la gestion des espaces communs.

SATISFAIRE NOS CLIENTS

+ AMÉLIORER LA RELATION CLIENT
+ LES CHARGES LOCATIVES
+ AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES RÉSIDENCES

AMÉLIORER LA RELATION CLIENT

Comment satisfaire les locataires ? En répondant le mieux possible et le plus rapidement à leurs demandes, qu'elles soient d'ordre technique ou administratif, ou lié à leur cadre de vie. C'est la mission première que s'est fixé Var Habitat.

Pour satisfaire à cet objectif, un service de la relation client a été créé au cours de l'année 2020.
Il est devenu le point d'entrée téléphonique de tous les appels.
Il fonctionne avec 8 chargées de la relation client qui accueillent les appelants quotidiennement entre 8H30/12H et 13H/16H30 (demandeurs de logement, locataires, partenaires, divers).

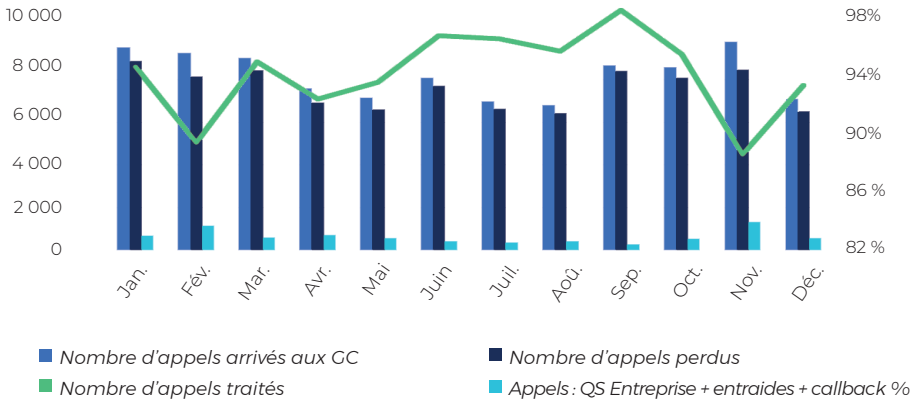
En 2021, les 8 206 appels reçus témoignent notamment d'une activité saisonnière particulièrement riche, de septembre à mars.
Les raisons sont :

- La saison de chauffe qui débute en octobre,
- La période d'enquête obligatoire OPS/SLS entre novembre et mars,
- Les ruptures APL de janvier,
- La mise à jour des contrats assurance expirant en grand nombre le 31 décembre de chaque année.

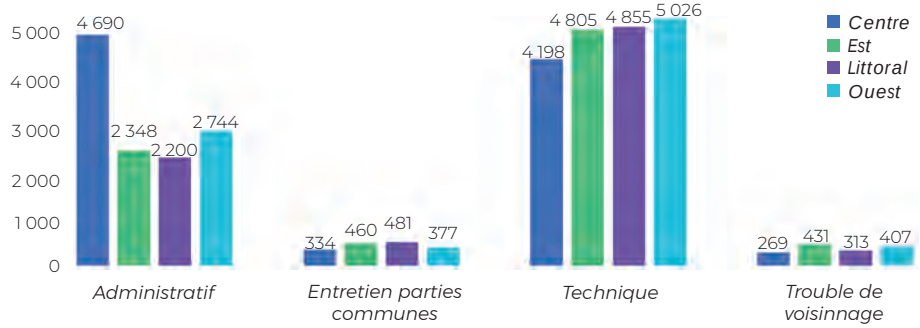
La conclusion d'un appel varie selon qu'il s'agit d'une demande d'information ou d'une demande d'intervention des services de Var Habitat.
L'enquête de satisfaction menée auprès des locataires ayant déposé une sollicitation, technique notamment, nous démontre l'efficacité du service de relation client. En effet, les taux de satisfaction concernant la facilité à nous joindre (+11 points), la qualité de l'information donnée (+9 points) et l'amabilité (+6 points) ont augmenté de manière significative.

En interne, l'ouverture du SRC a modifié les pratiques en termes de suivi des demandes des locataires. Chaque appel nécessitant une action de nos services, ou ayant un impact sur les conditions de location, est enregistré dans le progiciel. On compte plus de 35 000 sollicitations enregistrées en 2021.

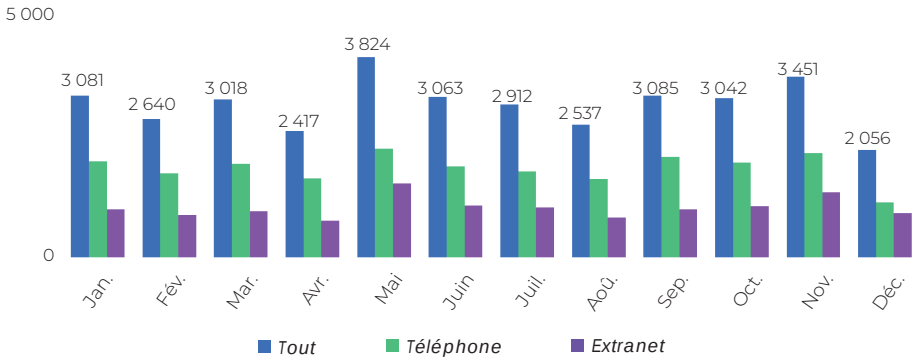
Suivi des appels par mois



Nombre de sollicitations par type



Évolution du nombre de sollicitations par provenance



CHIFFRES CLÉS

7 712 appels arrivés par mois

397 appels par jours

29 appels perdus

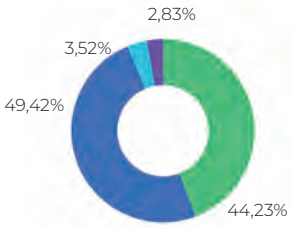
54 secondes d'attente en moyenne

3 minutes 25 de durée moyenne de communication

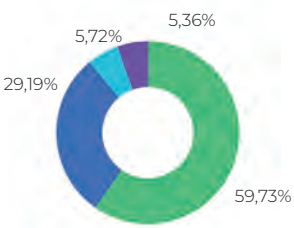
93% de taux de décroché

Nombre de sollicitations en attente, en cours et clôturées

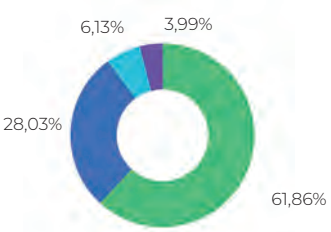
Territoire Centre
9 491 sollicitations,
soit 3 par logement



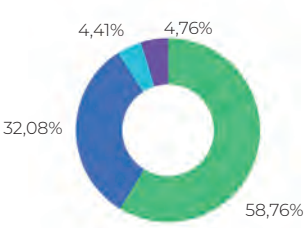
Territoire Est
8 044 sollicitations,
soit 2,16 par logement



Territoire Littoral
7 849 sollicitations,
soit 1,99 par logement



Territoire Ouest
8 554 sollicitations,
soit 1,91 par logement



Au chapitre de la relation client, il est régulièrement démontré que le client souhaite obtenir une réponse dès sa 1ère sollicitation. Les différentes crises traversées, ont « créé » des clients plus exigeants, plus attentifs aux détails et à l'attention qu'on leur accorde, ainsi qu'aux délais de réponse.

C'est sur ces axes de performance que le SRC a naturellement travaillé en 2021. Des missions nouvelles lui ont été confiées pour répondre rapidement et avec homogénéité aux sollicitations portées :

- Engagement des contrats de curage, de TV,
- Gestion des badges de contrôle d'accès,
- Mise en place de prélèvement automatique,
- Encaissement de paiement par carte bancaire,
- Saisie des réponses à enquêtes obligatoires,
- Enregistrement des attestations assurances.

La centralisation des canaux autour du SRC a permis aux chargées de relation client de répondre aux questions via téléphone, email et courrier. Les échanges sont fluides quel que soit le canal de communication.

L'enjeu de demain sera d'élargir la performance de la relation client. Elle embarque avec elle de nombreuses parties prenantes de la vie en collectivité : le technicien, le gardien, l'agent de maintenance, les prestataires chauffagistes, plombiers, etc...
La mise en relation des différents acteurs est un point central de la réussite de ce projet.

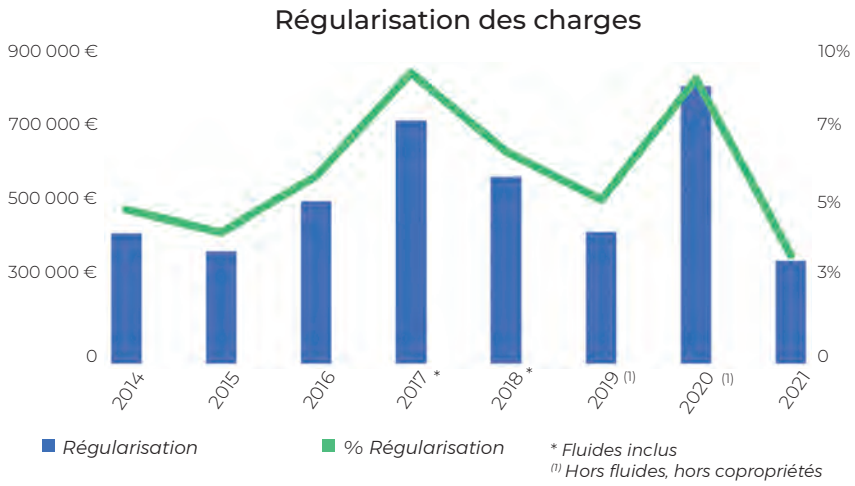
Renforcement des missions en 2022

	Mise en œuvre
Enregistrement de 100% des assurances	01.02.2022
Gestion des insatisfactions liées aux pénalités SLS/OPS	01.02.2022
Remboursements des soldes créditeurs	01.02.2022
Accusé réception des demandes de stationnement	01.02.2022
Réception, traitement et orientation des mails entrants pour les UT	1er trimestre
Réception, traitement et orientation des courriers Var Habitat entrants	2ème trimestre
Campagnes d'appels sortants	01.02.2022

BONNE GESTION DES CHARGES LOCATIVES

Un travail important est mené chaque année afin d'équilibrer les charges de nos locataires. Ces charges comprennent notamment :

- Les taxes d'ordures ménagères,
- Le nettoyage des parties communes,
- Les charges de personnel (gardien / agent d'entretien),
- L'électricité des parties communes,
- Les charges de copropriété selon les cas ...



AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES RÉSIDENCES

Depuis quelques années, Var Habitat mène une politique volontariste d'entretien de son patrimoine bâti. Les travaux engagés vont de la mise en peinture de cages d'escalier en passant par l'installation d'éclairages à détection, à des travaux plus lourds comme de l'isolation ou un changement de type de chauffage. Certains de ces travaux permettent une amélioration énergétique des logements, mais surtout participent à offrir un cadre de vie beaucoup plus agréable aux habitants.

Malgré une crise sanitaire éprouvante, des contraintes assimilées et des restrictions règlementaires, le professionnalisme des collaborateurs, des prestataires et des partenaires a permis de mener à bien la quasi-totalité des travaux d'entretien et de réfection des résidences prévus cette année.

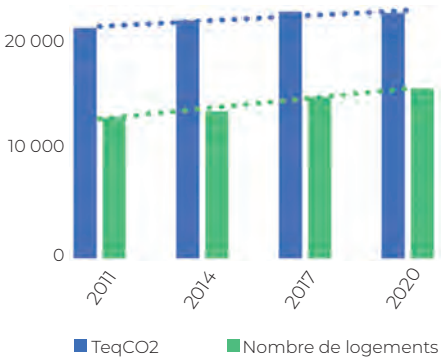
Les territoires, qui disposent de budgets conséquents permettant d'assurer une gestion technique de bonne qualité au profit des locataires, ont pu mettre en œuvre plus de 2 millions d'euros de travaux d'entretien.

Ci-contre : avant/après Le Castellas à Solliès-Pont

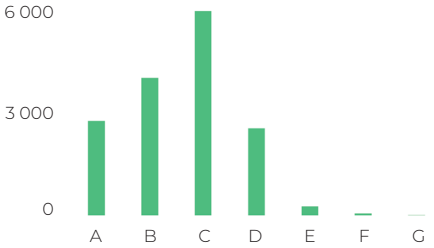
Des travaux spécifiques d'amélioration et de plus grande envergure (réfection façades, remplacement menuiseries, réfection de voiries, remplacement des portes de halls, remplacement des portes palières, réfections de toitures, adaptabilité des ERP), gérés par la Direction du Patrimoine, ont été également menés à hauteur de 14 919 000 €.

Les plans pluriannuels d'amélioration énergétique complètent l'objectif à atteindre en termes de transition énergétique. Depuis 2011, près de 70% du patrimoine a fait l'objet de ce type de travaux. En 2021, 4 447 logements répartis sur 84 résidences ont bénéficié de travaux portant sur l'isolation des combles, la mise en place d'éclairage à détection, le remplacement des portes palières, le remplacement de radiateurs électriques ou de chaudières individuelles.

Consommation énergétique de nos logements



Répartition des classes énergétiques de nos logements



Entre 2011 et 2020 le patrimoine de Var Habitat s'est agrandi de 20,4 %, tandis que la production de CO2 n'a augmenté que de 6,5 %. Il ne reste que 309 logements à faire passer au minimum à la classe D, ce qui représente 2,1% du patrimoine. De plus l'évolution du patrimoine concerne essentiellement des logements de classe A ou B. Cela explique la baisse de notre production de CO2 dans la période.

Comme évoqué en 2020, la création d'ascenseurs sur la résidence Achard (équipée à 90 %) se poursuit et des études de faisabilité sur d'autres résidences sont en cours. La satisfaction des locataires quant à l'installation de tels équipement confirme le bien-fondé de ces efforts réalisés.

La poursuite des études structurelles de notre patrimoine a mis en avant la nécessité de conduire des opérations spécifiques concernant l'étanchéité du bâti et l'état des maçonneries exposées à l'usure normale liée au temps.

CHIFFRES CLÉS

14,9M€ d'investissement

1 314 285 € de certificats d'économie d'énergie (soit plus de 72 % par rapport à 2020)

1 082 542 € de recettes pures grâce aux stations de téléphonie mobile

660 sinistres comptabilisés (en hausse de 15%)

120 000 € consacrés à l'entretien des foyers logements et une gendarmerie

Ainsi, nous avons décidé et mis en œuvre la restructuration de balcons en applique de 101 logements de la résidence Val des Rougières à Hyères pour un montant de 1 000 000€. La résidence Route du Luc à Brignoles a également bénéficié de ce type de travaux pour un montant de 301 000€.

Les systèmes de sécurité incendie des résidences et bureaux, la gestion règlementaire de l'amiante, les contrats d'entretien et d'assurance, l'entretien et l'achat de véhicules, les diverses études techniques, l'entretien général des locaux tertiaires confirment également la totale utilisation du budget d'exploitation pour un montant de 7 057 064 €.

Création d'ascenseurs, Achard, Draguignan

Réfection des balcons en cours, Val des Rougières, Hyères

RÉFECTION DES JARDINS AU MORTIER ET À LA BRIGNOLETTE

La satisfaction des locataires passe par une résidence entretenue avec des espaces extérieurs accueillants. Or, lors de la dernière enquête réalisée en février 2020, nous avons relevé un taux de satisfaction bas sur l'entretien et l'aménagement des espaces extérieurs.

Un groupe de travail a ainsi été mis en place avec les jardiniers de l'office. Les équipes des territoires centre et ouest ont chacune choisi un site test pour la requalification des espaces extérieurs.

Pour chacune des résidences, Le Mortier à Sanary-sur-Mer et la Brignolette à Brignoles, une étude a été menée et des propositions d'aménagement ont été présentées à la direction. Afin de mener à bien cette mission, les jardiniers ont bénéficié d'une formation pour la conduite d'engins.

L'aménagement et le choix des plantes ont été réfléchi afin que la gestion ultérieure se fasse le mieux possible : plantes adaptées au climat, fréquence d'arrosage et d'entretien.

Le Mortier, Sanary-sur-Mer

La Brignolette, Brignoles

INNOVATION AU CLOS MEUNIER

Var Habitat est intégré au projet européen INTERCONNECT sur la gestion des consommations électriques des locataires par des ajouts de sondes algorithmiques dans les chauffe-eaux et radiateurs de la résidence Le Clos Meunier au Pradet. Cette expérimentation est en cours. 28 logements sont actuellement équipés. En 2022, le périmètre sera élargi à 4 résidences de Six-Fours.

HERVÉ STASSINOS, MAIRE DU PRADET :

« Interconnect, c'est avant tout un partenariat pour créer une communauté énergétique au niveau de la métropole pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et surtout de demain.
Cela nous permet, en plus, d'amener de l'innovation à toutes ces idées de réduction de consommation de notre énergie.»

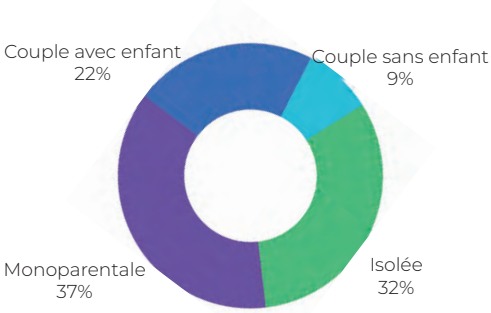
Cette résidence sera également de lieu d'un projet d'autoconsommation électrique par panneaux photovoltaïques en faveur des ménages et des équipements collectifs en parties communes. Un projet de location d'une grappe de 130 toitures de villas individuelles pour de la production électrique est également prévu dans le cadre de ce projet.

AGIR POUR LES HABITANTS

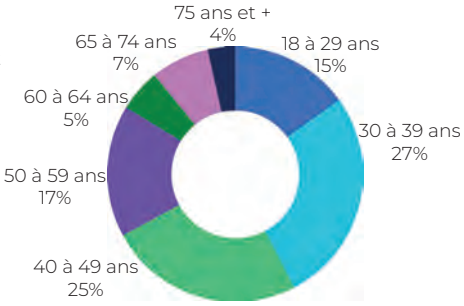
+ NOS HABITANTS
+ LES AIDES AUX LOCATAIRES
+ LES QPV

NOS HABITANTS

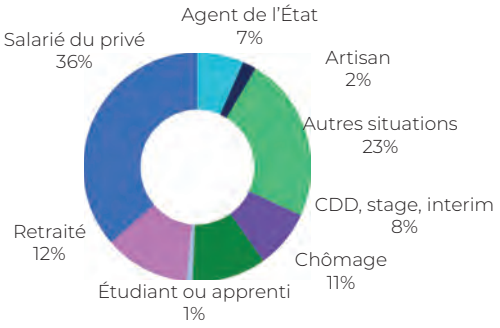
Composition des ménages



Répartition par âge



Situation professionnelle



POPULATION TOTALE : 34 328
TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS : 2,4 %

NOUVEAUX LOCATAIRES
1 133 attributions, dont 1 031 nouveaux entrants et 102 mutation, soit 9%.
364 attributions ont été faites sur du patrimoine neuf.

AIDES AUX LOCATAIRES

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE/USAGE FAUTEUIL ROULANT ET GESTION LOCATIVE SOCIALE ADAPTÉE

Afin d'accompagner le public vieillissant et/ou en situation de handicap, Var Habitat mène une politique de développement de l'offre nouvelle qui prend en compte leurs besoins spécifiques. Depuis 2011, l'association Handitoit nous apporte son expertise technique et son approche fonctionnelle de l'habitat adapté en faveur d'une meilleure accessibilité et adaptabilité.
Cette collaboration a notamment permis de développer et d'acquérir des compétences qui nous permettent de mieux appréhender les besoins et apporter les bonnes réponses face à ce public spécifique.

La convention signée avec Handitoit en 2018 s'est s'enrichie par l'engagement de Var Habitat à participer au site www.logementadapte83.org qui a pour objectif de recenser les logements adaptés existant dans le parc social du Var.

Notre service social réalise donc une analyse des besoins par territoire en prenant en compte les services de proximité, l'offre de transport, les commerces ...

Ce travail est fait en collaboration avec l'association Handitoit et la Métropole Toulon Provence

Méditerranée quand cela concerne son territoire.
Nos conseillères en économie sociale et familiale étudient en détail chaque dossier et assurent une veille sur les 6 premiers mois. Un accompagnement peut être effectué au bénéfice du ménage lors de son accès au logement.

En 2021, Var Habitat a mis en service 15 logements adaptés aux situations de handicap.

En toute fin d'année, nous avons également signé une convention avec la CARSAT. Cette convention, d'une durée de 2 ans, a pour objectif de permettre aux retraités de rester dans leur domicile en bénéficiant d'adaptations visant à prévenir les chutes et à mettre en sécurité leur logement. Cet accord, nous engage sur 40 logements.

LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Sous location

Afin de diversifier l'offre de logement dans le département et proposer des solutions intermédiaires au logement autonome, Var Habitat développe une politique partenariale avec des associations d'insertion sociale.
Au 31 décembre 2021, le Service Social gère 28 conventions en sous location et 6 conventions avec bail glissant. Les partenaires signataires sont des CCAS, des associations et/ou institutions telles que l'AVAF, LOGETOIT, l'ADSEAV, CHV, EN CHEMIN ...

APPEL À PROJETS POUR LE FONDS NATIONAL D'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT

Var Habitat a déposé, en partenariat avec 2 associations, 5 projets dont 3 ont été mis en œuvre sur 2021.

Accès et accompagnement dans le logement HLM des publics précaires isolés et sans domicile fixe

Ce projet est mené en partenariat avec l'association ITINOVA sur le secteur de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Le public concerné est identifié par les acteurs de la veille sociale (maraudes, accueil de jour ou SIAO). 5 logements sont mis à disposition pour ce dispositif.
Cette année, 10 situations ont été étudiées pour 1 relogement.

CHIFFRES CLÉS

117 logements labellisés depuis 2011

dont **64** UFR et **53** PMR

Logements accompagnés pour femmes victimes de violence

Ce projet est également mené en partenariat avec l'association ITINOVA sur le secteur de Estérel Côte d'Azur Agglomération et sur le golfe de Saint-Tropez.
Cette action concerne 5 logements par an, soit 10 sur 2 ans.
2 femmes victimes de violence ont été relogées.

Accompagnement social et santé mentale

Ce projet se déroule en partenariat avec l'association OVA et le bailleur ERILIA. Il vise au maintien à domicile des personnes souffrant de troubles psychiques.
5 logements par an sont concernés sur 2 ans, sur le secteur allant de Toulon à Saint-Cyr-sur-mer.
6 locataires sont actuellement suivis dans le cadre de ce dispositif.

AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNÉE (ARA) AVEC LES COMPAGNONS BÂTISSEURS

L'Association des Compagnons Bâtisseurs est implantée sur 4 territoires (Provence verte, Cœur du Var, aire Dracenoise, Estérel Côte d'Azur Agglomération) où elle y a développé le dispositif « Auto Réhabilitation Accompagnée ».

Cette démarche permet de remobiliser les locataires, de rompre avec la solitude et d'améliorer leur environnement de vie par l'intervention de professionnels qui soutiennent le locataire dans les travaux d'amélioration de son logement. En 2021, 16 locataires ont bénéficié de cette action.

LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LES CONSEILLÈRES SOCIALES DANS LE CADRE DE PRÉCARITÉ FINANCIÈRE

Nos conseillères en économie sociale et familiale accompagnent les familles en difficulté au travers de divers dispositifs tels que le FSL maintien, le protocole Borloo, la procédure de rétablissement personnel et la CCAPEX.

- Le FSL maintien (+44 % de dossiers déposés), 42 familles maintenues dans leur logement, 52 310 € de prêt, subvention ou rappel APL.

- Protocole Borloo : 3 ménages ont resignés un bail.

- Procédure de rétablissement Personnel des locataires
  Locataires présents :
  - 18 orientations vers un effacement des dettes représentant un montant de 38 886 €
  - 18 notifications d'effacement sans liquidation judiciaire représentant un montant de 49564€
  - Locataires partis :
  9 validations d'effacement sans liquidation judiciaire pour un montant de 47 695€.

- Procédure CCAPEX
  Durant l'année, les commissions ont étudié 17 dossiers de Var Habitat pour impayé locatif dont 10 saisines Var Habitat et 7 saisines externes (1 conseil départemental, 6 État).

- Charte de prévention des expulsions :
  Var Habitat a participé à l'analyse et au projet de ré écriture de la charte d'attribution dont le pilote est la DDETS du Var (5 réunions).

CHIFFRES CLÉS

Intervention Sociale dans le cadre de l'accès et du maintien au logement

674 demandes de logements, dont 476 validées en CALEOL

6 demandes de mesures d'accompagnement social de type AVDL ASLL

956 ménages suivis par les conseillères sociales

65% des suivis concernent un problème de paiement de loyer

2 270 visites à domicile, rendez-vous ou appels téléphoniques

ACTIONS SPÉCIFIQUES : LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Depuis 2015, la loi a instauré le dispositif des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Après une première convention signée fin 2015, plusieurs avenants ont été signés pour prolonger la durée du plan d'actions. Pour rappel, les signataires de cette convention sont l'Etat, l'EPCI, la commune et Var Habitat. Cette convention permet, en contrepartie d'actions améliorant le cadre de vie des habitants, de bénéficier d'un abattement de 30% sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). Les territoires ciblés dans ce cadre concernent 10 QPV, soit 24 résidences Var Habitat représentant 2430 logements.

Les actions 2021 par thématique :

- Aménagement d'espaces extérieurs en partenariat avec la ville de Brignoles et l'agglomération Provence Verte : une action participative est en cours afin de repenser ces espaces avec les locataires de la Route du Luc et de la Dîme,
- Enlèvement d'épaves et débarrassage de locaux communs,
- Actions d'accompagnement social avec le travail des conseillères en économie sociale et familiale,
- Actions d'animation, de lien social et de vivre ensemble : animations de quartiers (ludothèque, animations scientifiques pour le jeune public, animations artistiques, ...),
- Mise à disposition de locaux (exemple au Val des Rougières à Hyères ou au Guynemer à Toulon),
- Travaux d'amélioration du cadre de vie : action sur les murs des parties communes (revêtements muraux et peintures),

Cette convention valable jusqu'au 31 décembre 2022 va être prolongée jusqu'au 31 décembre 2023 dans la lignée de la durée des contrats de ville.

CHIFFRE CLÉ
453 980 € d'abattement TFPB

DIAGNOSTIC DE LA RÉSIDENCE LE GUYNEMER ET DU QUARTIER DU VAL DES ROUGIÈRES.

Dans le cadre d'une mission d'appui de l'Union Sociale pour l'Habitat, le cabinet Sur&Tis a réalisé un diagnostic sur les quartiers du Guynemer à Toulon et du Val des Rougières à Hyères.

L'objectif principal de la mission consiste à étudier les actions et mesures à mettre en oeuvre sur ces deux sites pour lutter contre le sentiment/climat d'insécurité, rétablir la tranquillité résidentielle et permettre au personnel et aux prestataires de Var Habitat d'exercer sereinement leurs activités.

Les 2 diagnostics ont été présentés à la direction de l'office et à nos partenaires locaux fin octobre. Un groupe de travail transversal a été mis en place afin d'apporter des solutions, notamment techniques, aux problématiques soulevées.

Suite aux divers constats, des premiers travaux de sécurisation seront réalisés en début d'année 2022 sur la résidence Le Guynemer. Un passage qui servait de « vigie » pour le trafic de drogue sera muré pour un coût de 24 854 €. Une société de surveillance sera également mandatée pour surveiller le chantier jour et nuit pour un coût de 28 000 €.

D'autres travaux sont à l'étude avec la possibilité de mettre en place des heures d'insertion pour les jeunes du quartier pour un budget prévisionnel de 900 000 €.

RESSOURCES HUMAINES

+ ÉVOLUTION DES EFFECTIFS
+ GESTION DU PERSONNEL

UN DIALOGUE SOCIAL PRÉSERVÉ AVEC LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL ÉLUS AU CSE & LES DÉLÉGUÉS SYNDICAUX

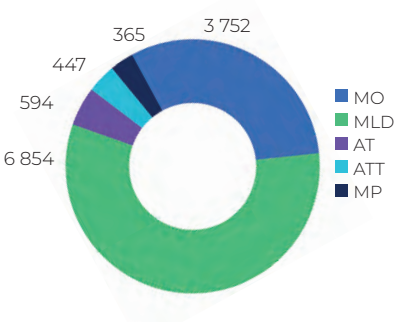
2021, c'est en totalité 6 réunions de CSE et 4 réunions de la Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail.
Au-delà, la Direction Générale a signé le 09 septembre 2021, une nouvelle charte informatique, qui permet de fixer les règles d'utilisation des ressources mises à la disposition des collaborateurs. Cette charte a été annexée au règlement intérieur.

MALADIE

En 2021, l'absentéisme a diminué. Nous avons comptabilisé 12 012 jours d'absence pour toutes les maladies confondues contre 14 580 jours en 2020. Cela reste malgré tout un nombre de jours très importants, avec un ratio de 40 jours par collaborateurs.

Le nombre de jours pour MLD (Maladie Longue Durée) est en diminution par rapport à 2020, où nous avions 8 355 jours.

Répartition des jours de maladie en 2021



Afin de résoudre cette problématique récurrente depuis de nombreuses années, nous avons créé un groupe de travail sur l'absentéisme, qui est un enjeu majeur pour le confort de tous.
Nous poursuivrons nos réflexions en 2022 sur les typologies liées aux accidents du travail et de trajet. Cela nous permettra de continuer à améliorer la dotation en équipements en lien avec le groupe PRAP et adapter au mieux nos formations « Sécurité ».

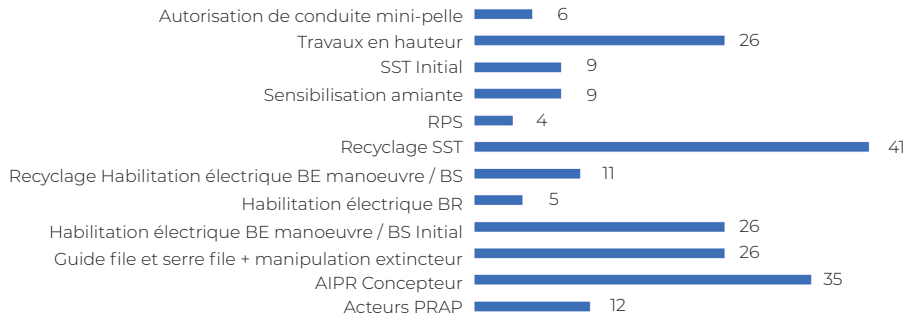
FORMATIONS

Afin de préserver et maintenir les habilitations de nos collaborateurs, nous avons organisé 12 sessions de formations « sécurité » avec des thématiques différentes. 210 collaborateurs ont pu en bénéficier.

En 2021, 429 heures de formation ont été délivrées auprès de 229 salariés. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 2020 car nous avons mis en place les dispositifs sanitaires nécessaires à la tenue des sessions de formations durant la pandémie.

En 2022, nous prévoyons de doubler notre effort de formation (62 contre 33 en 2021).

Formations Sécurité dispensées en 2021 en nombre de stagiaires



THÈMES	HEURES
Finances	28
Informatique	62
Management	28
Métier	57
Qualité	28
Relation Client	21
Sécurité	135
Social	14
Technique	56
TOTAL	429

MOUVEMENTS DU PERSONNEL

Pour l'année 2021, l'effort de recrutement a été maintenu, nous avons ainsi accueilli 43 nouveaux salariés.

- 31 CDI
- 12 CDD

dont 1 apprenti et 6 transformations en CDI.

Par ailleurs, 6 stagiaires ont été accueillis durant l'année 2021, contre 7 en en 2020.

UN PARTAGE DE LA VALEUR AJOUTÉE CONFIRMÉ

En application de l'accord d'intéressement signé le 30 avril 2019 avec les partenaires sociaux, 228 salariés de droit privé et 68 agents FPT ont bénéficié d'un complément de rémunération pour leur implication à la bonne marche de l'Office.

La somme de 285 945 € a été répartie au mois de juin 2021, sous la forme d'une prime individuelle de 1 268 € versée au prorata du temps de présence dans l'entreprise et du temps de travail.

Sur les 228 agents éligibles au Plan Epargne Entreprise, 98 agents ont placé leur prime d'intéressement pour un montant de 107 997 €, avec un montant d'abondement de 43 390 €.

L'intéressement a représenté un coût global de 329 335 € en 2021 au titre des résultats obtenus en 2020.

EGALITÉ PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

On note en 2021, que les femmes représentaient 61% des recrutements au 31 octobre 2021, contre 58% en 2020.

Conformément à la Loi du 5 septembre 2018 dite « Avenir professionnelle » et son décret d'application du 8 janvier 2019, Var Habitat a publié le 1er mars 2020, son index égalité professionnelle entre les femmes et les hommes pour l'année 2019-2022. Cet index, composé de 5 indicateurs, dont 2 sont fusionnés pour les entreprises entre 50 et 250 salariés, a pour objectif d'évaluer l'égalité entre les femmes et les hommes au sein des entreprises françaises.

Il faut savoir que pour l'année 2021, Var Habitat obtient la note de 89/100 contre 84/100 en 2020, ventilée comme suit :

- L'écart de rémunération femmes-hommes : 39/40
- L'écart dans les augmentations annuelles et les promotions : 35/35
- Les augmentations au retour de congé maternité : 15/15
- Le nombre de femmes parmi les 10 plus hautes rémunérations : 0/15
  En 2021, il n'y pas eu de changement sur cet indicateur.

LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Télétravail

Le maintien de 2 jours de télétravail a été très apprécié sur l'année 2021. Il est devenu une organisation à part entière au sein de Var Habitat pour les métiers susceptibles de « télétravailler ». Cependant un accord sur le télétravail viendra harmoniser la pratique avec un cadre légal courant 2022.

La poursuite des travaux du groupe PRAP

Après suspension pendant la crise sanitaire, le groupe PRAP a repris et poursuivi ses missions avec un budget de 21 600 € qui permet de faire des améliorations en continu pour nos collaborateurs.

La poursuite des travaux du groupe RPS

Le groupe de travail a repris sur le second semestre 2021 du fait de la crise sanitaire.
Une procédure RPS sera réécrite en début d'année 2022 pour intégrer un volet plus préventif.

L'aménagement des conditions de travail, temps partiel

Les aménagements des conditions de travail pour raisons de santé sont moins nombreux en 2021 avec 8 aménagements recensés, contre 12 en 2020 et 16 en 2019.
Cette diminution est à relativiser du fait du contexte particulier de la crise sanitaire qui a conduit à l'isolement des collaborateurs ayant des problèmes de santé sur la première partie de l'année 2021, mais reste néanmoins à surveiller de près.

S'agissant des aménagements des conditions de travail pour raisons familiales, leur nombre est en forte diminution avec 8 temps partiel contre 16 temps partiels en 2020 et 18 en 2019. Il est à noter qu'aucun refus n'est opposé aux salariés qui en font la demande, même au-delà des 3 ans de leur enfant.

Les aménagements des conditions de travail pour raisons de santé ou raisons familiales sont moins nombreux en 2021.

SEMAINE DE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

La semaine du 14 au 20 juin, s'est tenu un challenge inter-entreprises auquel Var Habitat a participé parmi 62 entreprises de toutes tailles. Il consistait principalement en un challenge de pas couplé à des défis sous forme de quiz, de photos ou de vidéos. 34 collaborateurs ont participé activement.

Les entreprises ont été classées selon le nombre de points gagnés, le nombre de pas réalisés ou la distance parcourue.

Var Habitat s'est classé :

- 29ème au classement général,
- 10ème en moyenne des points,
- 30ème par nombre de pas,
- 32ème par distance parcourue.

En parallèle de ce challenge, des ateliers bien-être et sportifs (en visio) étaient proposés autour de 4 thématiques :

- Gestion du stress,
- Yoga,
- Renforcement musculaire,
- Automassage.

Ces ateliers ont eu lieu de 11h à 12h sur 4 jours.

CHIFFRES CLÉS

1 342 326 pas

948 km parcourus

179 153 points gagnés

100 arbres plantés grâce à notre participation

FINANCES & COMPTABILITÉ

+ LES TEMPS FORTS
+ LES COMPTES ANNUELS

LES TEMPS FORTS

AGRÉMENT COMME ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE POUR VAR HABITAT

Premier bailleur social du Var, Var Habitat a développé son expertise pour proposer une palette complète de solutions de logements sociaux et accessibles dans le département du Var. En complément de cette activité, Var Habitat a souhaité se positionner sur les montages en Bail Réel Solidaire pour élargir les possibilités d'accession à la propriété des ménages à revenus modestes ou moyens.

La Direction Financière a piloté l'élaboration du dossier de demande d'agrément d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Var Habitat a obtenu l'agrément comme OFS le 17 juin 2021 ; les premières opérations en Bail Réel Solidaire ont débuté sur le dernier trimestre 2021 avec la constitution d'un budget annexe.

MODES D'ENCAISSEMENT DES LOYERS

En 2015, nous avons ouvert à nos locataires la possibilité de payer leur loyer par carte bancaire. Cette offre a été complétée en 2019 avec l'ouverture du portail locataire et le module de paiement par carte bancaire associé.
En 2021, nous avons élargi l'utilisation de ce mode de règlement par la possibilité pour différents collaborateurs de Var Habitat de réaliser des paiements avec les locataires qui le souhaitent. A la fin de l'année 2021, ce mode de règlement représente presque 10% des paiements des loyers de nos locataires.

POURSUITE DE LA POLITIQUE DE VENTE DES FOYERS LOGEMENTS AUX GESTIONNAIRES

Nous avons poursuivi en 2021 la politique de vente des foyers logements aux gestionnaires de ces foyers : vente du foyer Rai di Souleou au Pradet et Ste Madeleine à La Cadière d'Azur.

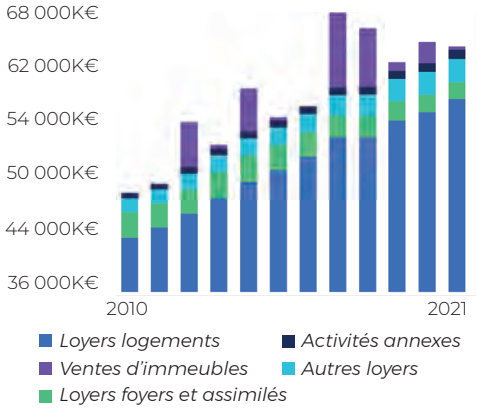
TRAITEMENT DES FACTURES ET SITUATIONS DE TRAVAUX

Sur l'année 2021, la direction financière a traité 21 116 factures et situations de travaux, soit une augmentation de 2% par rapport à l'année 2020. Le délai moyen de paiement est de 18 jours.

Nous avons poursuivi le processus de dématérialisation par l'intégration avec le service de la DCSI de la validation informatique et avons dématérialisé des engagements.

COMPTES ANNUELS 2021

LE CHIFFRE D'AFFAIRES



En 2021, le chiffre d'affaires de Var Habitat s'établit à 63 940 307 €.

Les loyers des logements représentent 90% du chiffre d'affaires, soit 57 912 458 €.

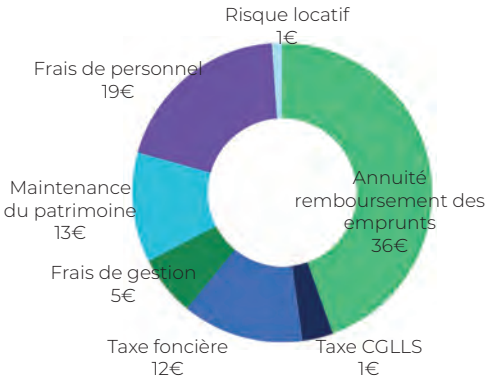
La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) représente :

Loyers des logements avant RLS	60 351 197 €
RLS 2021	3 920 778 € *soit 6,58%*
Loyers des logements après RLS	56 430 419 €

Conformément au vote du conseil d'administration de Var Habitat, aucune augmentation générale des loyers n'a été appliquée au 1er janvier 2021. Les mises en services des nouveaux logements (274 logements en 2020 et 371 en 2021) ont généré 1 368 384 € de loyers supplémentaires en 2021.

LES CHARGES

Répartition des charges pour 100€ de loyer



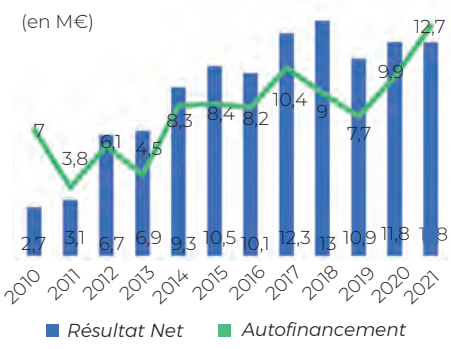
La baisse du taux du livret A à 0,50% au 1er février 2020 (avec un effet surtout sur 2021) a permis une diminution de la charge de remboursement de la dette (- 3%).

Afin de maintenir la qualité de notre parc de logements, nous avons poursuivi l'effort de maintenance du parc avec une augmentation de 12%, soit +1 M€ entre 2020 et 2021. Cette augmentation fait suite à une hausse de plus de 8% entre 2019 et 2020.

Les charges de personnel et les frais de gestion augmentent de 5% entre 2020 et 2021.

Le montant des charges récupérables est de 11 064 570 €, soit 705 € par logement.

RÉSULTAT ET AUTOFINANCEMENT



Le résultat net de l'exercice 2021 s'établit à 11 799 767 €.

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM : RÈGLE PRUDENTIELLE

Depuis le décret du 7 octobre 2014, les organismes HLM doivent calculer annuellement un ratio d'autofinancement net HLM et le comparer à un seuil de fragilité déterminé par arrêté. Le ratio d'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement de laquelle on retranche les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative rapportée à la somme des produits financiers et des produits des activités.

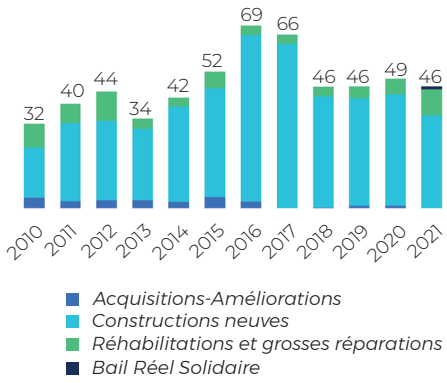
L'autofinancement net HLM de Var Habitat pour l'exercice 2021 est de 12 684 919 €.

Le ratio d'autofinancement net HLM (article R423-9 du CCH) de Var Habitat est de 19,78%. Var Habitat présente un ratio nettement supérieur au seuil de fragilité défini par arrêté à 0%.

La moyenne des ratios d'autofinancement net HLM (article R423-9 du CCH) des 3 derniers exercices est de 15,81% pour Var Habitat. Var Habitat présente donc un ratio nettement supérieur au seuil de fragilité défini par arrêté à 3%.

LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS

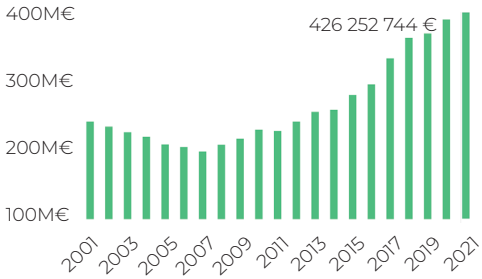
Montant de l'investissement locatif de Var Habitat (en M€)



Les investissements locatifs réalisés en 2021 sont de 45 M€, dont 35 M€ pour les constructions neuves et 10 M€ pour l'amélioration du patrimoine existant (réhabilitations et grosses réparations). Suite à l'agrément en 2021 de Var Habitat comme Organisme de Foncier Solidaire, nous avons comptabilisé en 2021 les premières dépenses sur des opérations en Bail Réel Solidaire (1 M€).

LA DETTE DE VAR HABITAT

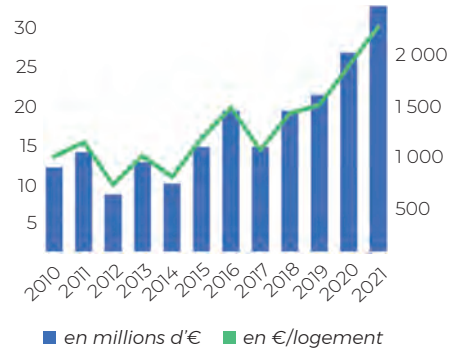
Évolution de la dette



Le stock de dettes de Var Habitat est de 426 252 745 € au 31 décembre 2021. Var Habitat a souscrit 43 M€ d'emprunts sur l'année pour un remboursement en capital de 28 M€ (échéances et remboursements anticipés).

LES FONDS PROPRES

Potentiel financier à terminaison



Le potentiel financier constitue les ressources stables disponibles pour le financement des investissements. Au 31 décembre 2021 et à terminaison des opérations, le potentiel financier de Var Habitat est de 48 208 837 € soit 3 073 € par logement.

AGIR POUR LA PLANÈTE

+ LES CHIFFRES CLÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

RECYCLAGE

Le recyclage de ces déchets a permis l'économie de :

3 892 kilos de papier et carton

1 167 kilos de CO_2

66 arbres

90 m^3 d'eau

Ce travail de recyclage a également permis 39 h de travail à une personne en difficulté.

Véhicules électriques

11 véhicules

7% des kilomètres effectués se font en électrique

8,10 TCO2 économisés

6 563 € de carburants économisés

Consommation Gaz et Carburants

503 TeQCO2 en 2020, soit 2,3% des émissions globales

Entretien du patrimoine (travaux et services administratifs liés)

1956 TeQCO2 en 2020, soit 8,8% des émissions globales.

Consommation électrique

289 TeQCO2 soit 1,3 % des émissions globales

Immobilisation (construction de logement, véhicules, informatique)

6 823 TeQCO2 en 2020, soit 30,5% des émissions globales.

Trajet domicile -travail du personnel

226 TeqCO2 soit 1% des émissions globales

5% de co-voiturage

Consommation énergétique des logements

9844 TeQCO2 en 2020, soit 44% des émissions globales.

Source bilan GES 2020

var
HABITAT

SIÈGE SOCIAL
AVENUE PABLO PICASSO - LA COUPIANE - 83160 LA VALETTE DU VAR (83)
TÉL. 04 94 61 55 00

ADRESSE POSTALE
BP 29 - 83040 TOULON CEDEX 9

WWW.VARHABITAT.COM
RELATIONCLIENT@VARHABITAT.COM