



Jean-Pierre Tronche
Président
de Brive Habitat



EDITO

Le secteur du logement social a dû faire face cette année à un bouleversement de sa situation financière provoquée par la loi de finances 2018 et par la loi ELAN. En 2018, 2 milliards d'euros ont ainsi été prélevés sur notre secteur au niveau national (source caisse des dépôts).

Ce contexte a été lourd pour le monde HLM : la baisse de l'aide personnalisée au logement a engendré la réduction du loyer de solidarité soit 3 millions d'euros en moins pour Brive Habitat sur 3 ans le taux de TVA sur la construction est passé de 5,5% à 10%.

Aussi Brive Habitat du fait d'une part de sa situation financière délicate et du contexte législatif évoqué plus haut avait, dès le mois d'octobre 2017, souhaité que l'OPH entre en procédure CGLLS (aide financière consentie aux bailleurs en difficultés). L'Agglo de Brive et la Ville de Brive ont également apporté tout leur soutien à l'organisme en agréant la demande d'entrée en protocole de Brive Habitat. Nous avons ainsi après discussions obtenu un avis favorable de la commission d'aides le 12 décembre 2018.

Ainsi, l'année 2019 sera clairement l'ouverture d'un nouveau cycle pour Brive Habitat avec une stratégie offensive qui nous ouvre la possibilité de réinvestir dans le cadre de l'ANRU II et des travaux du plan stratégique de patrimoine que nous vous détaillons dans ce numéro.

Je tiens également à attirer votre attention sur le niveau croissant des incivilités (dégradation volontaire du patrimoine, détritus) qui engendrent des coûts importants aussi bien pour Brive Habitat que pour vous locataire. Votre bailleur et la Ville de Brive mettent tout en œuvre pour vous rendre la vie plus agréable alors je lance un appel aux parents, aux jeunes pour respecter et faire respecter votre lieu de vie. Ces incivilités perturbent la grande majorité de nos locataires qui aspire à une vie tranquille.

Enfin, je tiens à saluer, suite aux élections, vos représentants de locataires élus au sein des 3 confédérations CNL, CGL, AFOC 19. Je ne doute pas de leur investissement et de leur action quotidienne qui sont indispensables au sein de notre organisme. Nous travaillerons en concertation étroite tout au long de cette nouvelle année basée sur l'investissement nécessaire à votre qualité de service.

**Au nom du Conseil d'Administration et des services,
je vous présente tous mes vœux pour 2019.**

PROGRAMME DE TRAVAUX DE RÉHABILITATION POUR 2019



**ÉLECTION
DES REPRÉSENTANTS
DES LOCATAIRES**



>>> LOC INFOS

est édité par Brive Habitat
49, rue Poncelet - BP 414 - 19311 Brive cedex
Tél. : 05 55 87 98 50 - Fax : 05 55 87 98 51
Directeur de la publication : Pierre Guicharnaud
Photos : Brive Habitat et Ville de Brive
Mise en page : Studio Christophe Charles
ISSN : en cours
Dépôt légal Novembre 2017
Tirage : 2500 exemplaires
Impression : Imprimerie Lachaise

BRIVE HABITAT RENTRE EN CGLLS

(CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT SOCIAL)

Lors du Conseil d'Administration du 12 octobre 2017, il avait été décidé de solliciter l'entrée en CGLLS de l'organisme Brive Habitat et de lancer la démarche correspondante. Pour rappel, La CGLLS garantit les prêts de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) consentis aux organismes constructeurs de logements locatifs sociaux et aide les organismes de logement locatif social en difficulté par le biais de prêts ou de subventions directes.

Dans un contexte difficile, Brive Habitat avait réagi depuis 2015 :

- En luttant contre la vacance en recentrant la maintenance et les investissements sur la réhabilitation,
- En réduisant la vacance, 2 points ont été gagnés (passage de 324 à 251 logements vacants à ce jour) montrant que la demande existe,
- En diminuant les coûts de gestion en revenant à des normes moyennes,
- En développant une politique de vente afin de reconstituer les fonds propres.

Toutefois le poids de la dette reste élevé jusqu' en 2021 et ce, sans investissement supplémentaire, or, le Plan Stratégique de Patrimoine a montré des besoins d'entretien et de réhabilitation forts dans le souci du maintien de la qualité de service auprès de nos locataires.

En outre, Brive Habitat est engagé aux côtés de la Ville de Brive dans une ANRU II.

De fait, le travail engagé avec la Fédération des OPH depuis 2017 est maintenant concrétisé car la démarche a abouti et il a été présenté lors du Conseil d'Administration du 11 décembre le projet de Protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre de l'Office Public de l'Habitat du Pays de Brive.

Dans le cadre du présent protocole, la CGLLS s'engage à apporter à l'office des subventions d'un montant de 4,339 M€ sur la période 2018/2024.

la ville de Brive et l'Agglo de Brive s'engagent à apporter à l'office des subventions d'un montant de 4.3 M€ sur la période 2018/2024. Ces subventions serviront à financer en partie le lourd programme patrimonial de l'office qui va s'étaler sur 5 ans.

Nous vous présentons ci-dessous la description des travaux de cette première année avec pour cible la réduction de la vacance et les économies d'énergie.

PROGRAMME DES TRAVAUX



Dans le cadre du Plan stratégique de patrimoine et du protocole CGLLS, il est retenu un programme de travaux de réhabilitation pour 2019.

Ce programme :

- Immeuble Latreille 24 logements avec études 2019 et démarrage travaux fin 2019 (vacance importante).
- Immeuble 17, rue du Vialmur 17 logements avec études et travaux 2019 (étiquette énergétique F).
- Immeuble Marmontel 36 logements avec études 2019 et démarrage travaux fin 2019 (étiquette énergétique E).
- Immeuble Descartes, Lavoisier, Pasteur, Laennec 43 logements avec études 2019 et travaux 2020.

Ce programme de travaux de réhabilitation sera complété par :

- > Installation de jeux
- > Des travaux d'accessibilités handicapés (ADAP)
- > De travaux de changement de composants
- > La démolition du bâtiment Simonet

La perspective du futur quartier de Rivet

- Démolition du bâtiment Musset 20 logements,
- La réhabilitation des Arcades 84 logements et de la place,
- Réhabilitation Roger Combe plateau haut 100 logements avec études en 2019 et démarrage travaux mi 2020.



▲ Aire de jeux au Bouygue en cours d'installation



Dans le cadre de l'ANRU Rivet la convention a été signée le 13 novembre 2018 en présence des représentants de L'Etat, des collectivités et des bailleurs.



ÉLECTIONS

ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Ces élections se sont déroulées du 15 novembre au 5 décembre 2018 par correspondance, nous vous donnons les principaux chiffres du scrutin.



Nombre de suffrages exprimés
584

Taux de participation
19,43%

CNL	342 voix	62.52%
CGL	112 voix	20.48%
AFOC	93 voix	17%



Sont déclarés élus :

- Madame Geneviève Sentis : liste CNL
- Monsieur Jean-Pierre Creteaux : CNL
- Monsieur Jean-Marie Valade : CGL
- Madame Joyce Medawar : AFOC



Ces représentants de locataires ont été installés dans leur fonction au sein du Conseil d'Administration du 20 décembre et vous représenteront au sein des différentes commissions de Brive Habitat.