



#### « Résidence Alexandre DUMAS »

Construction de 34 logements locatifs à Evian pour étudiants, jeunes travailleurs, d'un bureau et d'un commerce.

**Début des travaux :** mars 2008

**Livraison prévisionnelle :** septembre 2009

**Coût de l'opération :** 3 189 046 € HT

**Architecte :** Marc HOTELIER

#### « Domaine des Moulins Tranche B »

Construction de 52 logements locatifs à Thonon, chemin du martinet.

Labels Très Haute Performance Énergétique et Habitat & Environnement.

Mise en place d'une chaufferie bois et de panneaux photovoltaïques.

**Début des travaux :** septembre 2008

**Livraison prévisionnelle :** de novembre 2009 à mai 2010

**Coût de l'opération :** 7 846 197 € HT

**Architecte :** Laurent RIZZOLIO

#### « Les Acacias »

Acquisition de 2 logements en VEFA à Publier, chemin des Genevières.

**Livraison :** mars 2009

**Coût de l'acquisition :** 237 813 € HT

#### « Les Alpes »

Acquisition de 6 logements en VEFA, à Abondance.

**Livraison prévisionnelle :** dernier trimestre 2009

**Coût de l'acquisition :** 611 673 € HT



#### « La Vionnaz »

Réhabilitation du groupe «La Vionnaz», à Thonon. 47 logements collectifs + 6 villas individuelles

**Début des travaux :** 23 avril 2009

**Livraison prévisionnelle :** février 2010

**Coût de l'opération :**

732 478 € HT

**Maîtrise d'œuvre :**

Noël COTTET DUMOULIN/Éric TROSSAT

#### « Domaine des Moulins – Tranche A »

Construction de 16 logements individuels locatifs. Label Haute Performance Énergétique.

**Début prévisionnel des travaux :** septembre 2009

**Livraison prévisionnelle :** novembre 2010

**Coût de l'opération pour la partie location :** 2 421 329 € HT

**Architecte :** Atelier CHEYSSON et DARAGON

#### « Les Bartavelles »

Construction de 31 logements locatifs à Fêternes, chemin des Traverses. Label Très Haute Performance Énergétique.

**Début des travaux :** mai 2009

**Livraison prévisionnelle :** septembre 2010

**Coût de l'opération :** 3 660 010 € HT

**Architecte :** Marc HOTELIER

#### « Les Jardins du Lac »

Construction de 21 logements locatifs + 1 commerce, à Ballaison rue du Lac. Label Très Haute Performance Énergétique. Panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

**Début prévisionnel des travaux :** janvier 2010

**Livraison prévisionnelle :** juin 2011

**Coût de l'opération :** 2 865 080 € HT

**Architecte :** Laurent RIZZOLIO

## ACCESSION



#### « La Roche aux Fées ».

Construction de 10 logements en location-accession à Thonon, avenue de la Dranse.

**- Début prévisionnel des travaux :** juin 2009

**- Livraison prévisionnelle :** octobre 2010

**- Coût de l'opération :** 1 393 690 € HT

**- Architecte :** Laurent MOREL ATELIER 19



#### « Domaine des Moulins – Tranche A »

Construction de 8 logements individuels en accession.

**- Début prévisionnel des travaux :** septembre 2009

**- Livraison prévisionnelle :** novembre 2010

**- Coût de l'opération pour la partie accession :** 1 211 675 € HT

**- Architecte :** Atelier CHEYSSON et DARAGON



le Président, Charles REBA

Si la crise a touché notre pays et provoqué un ralentissement de l'économie, elle aura permis au secteur du logement social en général et à Léman Habitat en particulier de se développer. La baisse des transactions a favorisé l'achat de biens immobiliers qui jusqu'alors ne nous étaient pas accessibles. Si nous n'avons livré que 31 logements, 104 sont en cours de travaux et 223 en études, aussi bien en locatif qu'en accession à la propriété. L'année 2008 est donc un tremplin pour la Direction du développement dont l'activité est des plus soutenue.

Dans le domaine de la gestion locative, nous avons amélioré nos performances puisque le taux des impayés passe de 2,8% à 1,83% soit une baisse de 12%. Il faut souligner le travail assidu des équipes pour arriver à un tel résultat. L'entretien courant n'a pas pour autant été oublié comme vous pourrez le voir dans ce rapport. Le nombre important d'états des lieux sortants à la suite d'une mutation entraine une hausse de 15% du budget consacré à la remise en état des logements. Nous avons voulu favoriser le parcours résidentiel de certains de nos locataires, mais cet effort sera moins important à l'avenir afin d'en maîtriser le coût. Quant au budget général de l'entreprise, il dégage un résultat d'exploitation de 812 266.95€ qui traduit la bonne santé financière de Léman Habitat.



## Direction du Patrimoine

### Principaux chantiers 2008

- Rénovation de la chaufferie **26 Bd Carnot** : 63 165 €
- Remplacement de 15 baignoires sabots par des bacs à douche **La Grangette** : 20 483 €
- Remplacement des chauffe-bains et des chaudières individuels **La Versoie, Lelys Martagon** : 157 320 €
- Remplacement des convecteurs **Le Toucan** : 50 952 €
- Réfection des façades en peinture **Les Mascottes 44** : 54 606 €
- Cloisonnement des entrées **La Montée de Crête** : 17 892 €
- Démoussage des toitures **Le Crêt de la Combe, Les Prés de Vongy** : 31 893 €
- Habillage des joues de balcons en tôles **Le Buet** : 11 657 €
- Mise en place d'un système de désenfumage de la montée d'escalier et de détecteur incendie dans **les appartements APEI de Vongy** : 17 000 €
- Création de 13 places de parkings **La Grangette** : 13 000 €
- Remplacement des radiateurs **Les Harpes 20 et 21 (3è tranche)** : 165 000 €
- Mise aux normes des tableaux électriques (**villas**) **Le Crêt de la Combe** : 16 708 €

### Chantiers d'insertion

- **Chablais Insertion**  
Une convention de **36 000€** a été mise en place pour l'année. Travaux de peinture, maçonnerie, débroussaillage, etc.  
Montant de travaux réalisés : 27 590 €
- **EPDA**  
Travaux de peinture intérieurs et extérieurs : 11 873 €



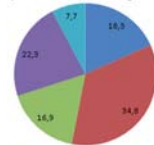
## Direction Financière :

- **Budget d'investissement** : 14 236 k€
- **Budget de fonctionnement** : 17 803 k€
- **Taux d'impayés de l'exercice** : 1.83%
- **Autofinancement** de l'exploitation courante: 602 k€
- **Soit en % des loyers** : 6.1 %

### Pour 100€ de loyers & charges :

- 18.3 de charges locatives récupérables
- 34.8 de remboursements d'emprunts (K+1)
- 16.9 de travaux d'entretien dont 8.5 au titre de trvx récupérables
- 22.3 de frais de fonctionnement dont 13.5 de salaires et charges salariales
- 7.7 de tfpb

pour 100 € de loyers et charges



- charges locatives récupérables
- remboursements d'emprunts (K+1)
- travaux d'entretien dont 8.5 au titre de trvx récupérables
- frais de fonctionnement dont 13.5 de salaires et charges salariales
- Tfpb



## Direction Gestion

**Locative** est un des service majeur de Léman-Habitat. De l'entrée dans le logement, durant la vie du bail, jusqu'au congé, les agents du service GL sont les interlocuteurs privilégiés des locataires.

- En effet, 258 familles ont intégré notre parc en 2008 et Léman-Habitat a toujours pour objectif de privilégier le parcours résidentiel avec un taux de mutation de 28%.
- Tout en favorisant l'accès au parc HLM aux foyers les plus modestes, Léman-Habitat a élargi son domaine d'intervention avec la livraison de la résidence « Les Abeilles » pour les jeunes.
- Léman-Habitat est soucieux d'accomplir sa mission de service public en logeant sur son parc des familles au revenu modeste. En effet, 1578 locataires de notre parc ont des revenus inférieurs à 60% des plafond PLUS soit 61 % du parc Léman Habitat.\*

\* Chiffres prenant en compte uniquement les locataires ayant répondu à l'enquête d'occupation sociale arrêtée au 1er janvier 2009.

## Direction Ressources Humaines

**Effectifs** : 54 personnes

**Masses salariales** :  
Salaires + charges : 1 892 995 €  
Budget formation : 46 000 €

### Mouvement de personnel :

#### Départs

- 1 Monteur d'opération
- 2 remplaçants Maternité :
- Responsable Gestion Locative
- Chargée des Marchés Publics

#### Embauches

- 1 Monteur d'opération
- 1 Comptable

#### Mutations internes

- 1 Responsable de Secteur au poste de Monteur d'opération
- 1 assistant des Ressources Humaines

## Quelques chiffres 2007 2008

Gestion Locative	2007	2008
Nombre d'attributions	210	258
Taux de rotation	8.31 %	9.56 %
Taux de mutations	25 %	28 %
Montant des loyers des logements	8 611 k€	8 946 k€
Montant de l'APL	2 656 k€	2 746 k€
<b>Soit 30.98 % de locataires avec APL (2008)</b>		

Direction Financière	2007	2008
Budget d'investissement	14 445 k€	14 236 k€
Budget de fonctionnement	17 908 k€	17 803 k€
Taux d'impayés de l'exercice	2.08 %	1.83 %
Autofinancement de l'exploitation courante	794 k€	602 k€
Soit % des loyers	8.3 %	6.1 %
Résultat	1 084 k€	812 k€

Direction du Développement	2007	2008
Logements livrés	63	31
Dont acquisition-amélioration	10	23
construction neuve	9	8
réhabilitation	44	

Logements en travaux	2007	2008
Dont acquisition-amélioration	17	6
construction neuve	8	98
réhabilitation		

Logements dont les études sont lancées	2007	2008
Dont acquisition-amélioration	6	7
construction neuve	189	126
accession ou location-accession		18
réhabilitation		72

Investissement (travaux-réhabilitation)	2007	2008
	3 993 k€	4 151 k€

Pôle Exploitation	2007	2008
Etat des lieux sortants	199	237
Coût de remise en état des logements	278 258 €	329 532 €
Coût moyen au logement	1 449 €	1 388 €
Chantiers d'insertion :	43 747 €	39 463 €

#### \*Attributions internes

- 28 % des attributaires sont des familles de 3 enfants et plus
- 45 % des attributaires ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds de ressources PLUS
- 12 % des attributaires ont un revenu stable (retraite, CDD, CDI, Pension)

#### Attributions externes

- 58 % des attributaires ont moins de 40 ans
- 45 % des attributaires ont un revenu stable (retraite, CDD, CDI, Pension)

# LIVRAISONS 2008



### « Lullin »

Réhabilitation de l'ancienne école en 5 logements locatifs  
**Travaux débutés** en septembre 2006  
**Livraison** en mars 2008  
**Coût de l'opération** : 663 200 € HT  
**Architecte** : Yves PONCET



### « Le Hameau de la Versoie »

Construction de 8 logements individuels.  
**Début des travaux** : juin 2007  
**Livraison** : août 2008  
**Coût de l'opération** : 1 091 903 € HT  
**Architecte** : Laurent MOREL ATELIER 19



### « Les Abeilles »

Réhabilitation de l'ancien hôtel « Chez Denise » en 12 logements pour jeunes travailleurs.  
**Début des travaux** : juin 2007  
**Livraison** : juillet 2008  
**Coût de l'opération** : 1 045 838 € HT  
**Architecte** : Yohann FOREL



### « Chante Coq »

Réhabilitation d'un ancien immeuble en 6 logements d'urgence, à Thonon 8 rue Chante Coq.  
**Début des travaux** : 3 avril 2008  
**Livraison** : 1er décembre 2008  
**Coût de l'opération** : 486 133 € HT  
**Architecte** : Laurent MOREL ATELIER 19