

L'OAH, ENTREPRISE RESPONSABLE

En entrant dans une démarche Qualité, l'OAH souhaitait valoriser et renforcer ses engagements envers ses locataires, mais aussi ses collaborateurs et plus globalement, envers la collectivité. Si Qualibail reprend bon nombre de critères Responsabilité sociétale des entreprises (RSE), l'OAH va au-delà, dans son fonctionnement au quotidien. Agissant en entreprise responsable, il apporte sa contribution durable à l'économie, au social et à l'environnement, les trois piliers de la RSE.



MIXITÉ et DÉVELOPPEMENT social des territoires

- Soutien au tissu associatif : l'OAH soutient ou fait travailler près d'une vingtaine d'associations auxerroises.
- Cohésion sociale et lien social : l'OAH dispose d'un appartement pédagogique dans lequel il propose une dizaine d'animations et concours chaque année. Les concours visent à valoriser les locataires et améliorer leurs cadres de vie ; les animations, à créer du lien social. Tout comme le premier projet de Jardin partagé que l'OAH a monté aux Rosoirs courant 2020.

Jouer un rôle dans l'équilibre social des territoires

CONTRIBUER à l'offre de logement et au cadre de vie des territoires

Le Plan départemental de l'Habitat fait ressortir un besoin net de 101 logements par an (solde construction-démolition-réhabilitation).

- En 2020, en livrant **42** logements, l'OAH a contribué à lui seul à hauteur de **41,6 %** de ce besoin départemental.

- Cette offre de logements s'adresse aux familles aux revenus modestes ainsi qu'aux personnes âgées, avec l'ouverture d'un **second Vill'âge Bleu** à Monéteau.

- Le renouvellement urbain participe de cet équilibre social des territoires. L'OAH a travaillé tout au long de l'année 2020 à la préparation du NPNRU. Il présentera en septembre 2021 le volet habitat pour 103 M€ d'ici 2031, avec la programmation de

- 329 démolitions
- 496 réhabilitations
- 215 constructions

RÉPONDRE aux besoins et attentes des locataires

- Qualité de service : certification **Qualibail** depuis 2017, audit annuel.

- Loyers abordables : le loyer moyen au m² pratiqué est de **3,592 €/m²** contre 10 €/m² en moyenne à Auxerre et 9 €/m² dans l'Yonne (Source Logic-Immo, mars 2021).

- Confort : pour aider au maintien à domicile, déjà **140** logements ont bénéficié de la transformation de la baignoire en douche.

- Sécurité : plus de **1.500** logements sont équipés d'un système d'interphonie.

- Parcours résidentiel : en 2020, sur 601 logements attribués, **149** le sont sur mutations (soit 25 %).

- Accession à la propriété : accompagnement personnalisé à toutes les étapes de l'acquisition et frais de notaires réduits.

OFFRE DE LOGEMENT

41,6 %
du besoin
départemental en 2020
couvert par l'OAH

LOYERS

3,592 €/m²
Loyer moyen pratiqué

SÉCURITÉ

1500
logements équipés
d'un système
d'interphonie

ENVIRONNEMENT

1,88 %
de notre patrimoine
est en catégorie F et G

2460
logements
sont raccordés
au réseau de
chaleur urbain

En 2020

200
chaudières
à condensation

3453
ampoules LED
économie d'énergie

613
équipements
hydro-économes

CONSUMATION D'ÉNERGIE DE L'OAH

18 %
de baisse
depuis la réhabilitation
du siège

Tout mettre en œuvre pour préserver l'environnement

LIMITER les impacts environnementaux

- Maîtrise des consommations énergétiques du bâti :

• Seulement **1,88 %** de notre patrimoine est en catégories F et G (soit **113** logements sur 6.240).

• L'OAH a réhabilité **142** logements aux Boussicats 1 (passage de l'étiquette énergétique F à C) ; installé 200 chaudières à condensation ; renforcé l'isolation de 10 logements ; remis aux normes le réseau électrique des Résidences Jeunes de l'Yonne.

- Depuis 2015, **2.460** logements ont été raccordés au réseau de chaleur urbain.

- Maîtrise de l'évolution de la consommation dans le patrimoine en 2020 : équipement de 613 logements à relouer avec

• **3.453** ampoules LED économie d'énergie.

• **613** équipements hydro-économes.

• Toutes les constructions répondent à la norme RT2012.

- Impact de son activité et du patrimoine : le nettoyage de toutes les parties communes (115.000 m² avec les abords), se fait avec des produits éco-labellisés. Utilisation d'un doseur automatique pour la dilution des nettoyeurs sol, à Saint-Siméon.

LIMITER l'impact des modes de production et de fonctionnement de l'organisme

- Limiter les nuisances générées par les chantiers : tous les chantiers de construction et réhabilitation prévoient une gestion des déchets, des horaires d'activité limitant les nuisances sonores pour les riverains et la présence de plomb et d'amiante est systématiquement contrôlée.

- Réduire ses propres consommations d'énergies et émissions de GES de ses bâtiments : la réhabilitation du siège a permis de baisser de plus de 18 % sa consommation soit un gain de 6.500 €/an. De plus, les conditions de travail des agents ont été améliorées, surtout en période de canicule, avec une baisse des températures dans les bureaux de plus de 2°C.



ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ :

De nombreux locataires de logements sociaux sont confrontés à des difficultés sociales et économiques. L'OAH les convie à des réunions de conciliation pour trouver, en présence des services sociaux de la ville d'Auxerre et du Conseil Départemental, des réponses adaptées à leurs difficultés (mesures d'accompagnement, suivi budgétaire, ...). Deux conseillères sociales sont également, régulièrement, en contact avec les publics les plus en difficulté afin de les aider dans l'appropriation de leur logement. Un travail pédagogique sur l'hygiène et l'entretien des logements est également effectué pour maintenir un cadre de vie harmonieux à l'ensemble de nos locataires. Pour les locataires subissant des nuisances liées à des troubles de voisinage, l'OAH organise des réunions partenariales avec les services en charge de la sécurité publique afin de pouvoir mettre un terme aux souffrances subies et préserver, au maximum, leur tranquillité.



Contribuer à une économie durable et locale

PÉRENNISER et DÉVELOPPER l'organisme et son patrimoine

- Développement : en 2020, l'OAH a investi 16 millions d'euros.
- Maîtrise des coûts et préservation de sa santé financière :
 - 1,5 % de vacance commerciale.
 - 4 % de vacance organisée nécessaire pour les réhabilitations, travaux lourds ou ventes.
 - Impayés maîtrisés avec 98,8 % des loyers quittancés recouverts.
 - Hausse de la masse salariale de 5,8 %. Objectif : revoir les procédures internes pour faire baisser les effectifs grâce au non-remplacement des départs en retraite.
 - Le choix assumé de disposer d'une régie avec 38 agents, pour plus de proximité et de réactivité, représente 24 % des 4,4 M€ de masse salariale.
- Préserver la durabilité et l'attractivité de son patrimoine : en 2020, 1,9 M€ investis (contre 2,5 M€ prévus en raison de la Covid-19).
- Mobiliser les ressources de financement pour développer le patrimoine et maintenir son attractivité : 413 K€ de subvention obtenues pour 10,2 M€ dépensés pour les opérations de constructions.

IMPACT économique

- Veiller à la santé financière de ses fournisseurs : l'OAH paie ses factures à 30 jours.
- Inciter ses fournisseurs à une démarche d'amélioration continue :
 - Demande des bilans semestriels et point téléphonique hebdomadaire en période hivernale avec nos exploitants de chauffage collectif et individuel
 - Bilans annuels pour les prestataires robinetterie, plomberie, diagnostics amiante, plomb, DPE, gaz et électricité, veille téléphonique...

PARTICIPATION À LA VIE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE :

- En 2020, avec 57 procédures de consultation, l'OAH est le 2^e pourvoyeur de marchés publics de l'Yonne et le 9^e au niveau régional.
- 82 marchés ont été notifiés, dont 54 dans l'Yonne (66 %).

- Favoriser l'insertion de personnes sans emploi : 3.763 heures d'insertion ont été réalisées, soit 2,3 équivalents temps plein.

DÉVELOPPEMENT

En 2020, l'OAH a investi

16 M€

IMPACT ÉCONOMIQUE

L'OAH paie ses factures à

30 jours

Participation à la vie économique du territoire

2^e pourvoyeur de marchés publics de l'Yonne en 2020

3 763 heures d'insertion réalisées, soit

2,3 équivalents temps plein

EMPLOI

L'OAH a recruté

6 personnes en CDI dont

4 femmes

2 hommes

30 ans d'âge moyen

3 contrats d'apprentissage

Intéressement 2020

5,8 % de la masse salariale

SANTÉ DES SALARIÉS

défibriateur sur chacun des 6 sites de l'OAH

Favoriser le bien-être de ses collaborateurs

ÉQUITÉ d'accès et conditions d'emploi

- Participer au développement pérenne de l'emploi local et favoriser l'accès des jeunes à l'emploi : en 2020, l'OAH a recruté
 - 6 personnes en CDI dont
 - 4 femmes, 2 hommes
 - Moyenne d'âge 30 ans
 - Et pour la première fois, a signé trois contrats d'apprentissage.
- Égalité hommes/femmes : premier accord signé en février 2018, renouvelé tous les 3 ans avec bilan annuel. Parité au sein du Comité de direction. L'équilibre hommes/femmes progresse (en 2015 : 42 % de femmes pour 58 % d'hommes. En 2019, 48 % de femmes pour 52 % d'hommes).
- Complément de rémunération :
 - Prise en charge de la prévoyance par l'employeur.
 - Participation à la complémentaire santé (35 € par agent).
 - Tickets restaurant pris en charge à 60 % par l'employeur (maximum autorisé).
 - Intéressement 2020 : 5,8 % de la masse salariale.

EMPLOYABILITÉ et évolution professionnelle

- Bonne intégration des nouveaux collaborateurs : conformément à la procédure d'accueil Qualibail, premier contact, accueil et présentation du fonctionnement de l'OAH par le service RH, puis prise en charge par le responsable hiérarchique. Véritable politique de tutorage. Bilan au terme de trois mois de présence.
- Développement des compétences : chaque agent doit recevoir a minima

une formation tous les 6 ans. Budget 2020 : **32.127 €** pour **1.222 heures**.

- Évolution professionnelle : les perspectives professionnelles sont évoquées tous les 2 ans, lors de l'entretien professionnel (6 entretiens par mois en moyenne).

SANTÉ et BIEN-ÊTRE des salariés

- Environnement de travail sûr et serein :
 - Cellule d'écoute téléphonique.
 - Questionnaire sur les risques psycho-sociaux envoyé à chaque agent, tous les ans.
 - Réunions d'expression tous les deux ans.
 - Veille sur les risques professionnels et chimiques.
 - Exercices d'évacuation du siège et tests d'alarmes réguliers.
 - Présence d'un défibrillateur sur chacun des 6 sites de l'OAH.
- Adaptation des postes de travail en fonction des capacités physiques des salariés
 - 3 aménagements de postes en 2020.
 - Aménagement d'horaires pour les femmes enceintes (1 heure de moins par jour).
- Qualité de vie au travail :
 - Mise en place d'horaires variables pour une meilleure articulation entre la vie professionnelle et la vie familiale.
 - Décalage de prise de poste d'une heure le jour de la rentrée scolaire jusqu'en sixième.
 - Politique de congés exceptionnels avantageuse (mariage, naissance, décès, jours enfant malade, don du sang...).
- Dotation au CSE : **73.800 €**

L'équilibre homme/femme progresse

