



HABITAT44

Habitat social de référence,
bâtitseur de confiance.



En page centrale :
nos actions sur
le département en 2015

Habitat 44 s'ouvre à vous

Découvrez l'essentiel
de notre activité 2015



ÊTRE LÀ, QUAND VOUS AVEZ BESOIN DE NOUS, OÙ VOUS AVEZ BESOIN DE NOUS.

EN 2015 HABITAT 44 A FÊTÉ SES 90 ANS !

90 ans d'existence, c'est la preuve de **l'efficacité et de la pérennité de notre action** au service de l'habitat social. Depuis notre création, nous poursuivons en effet le même objectif : loger des familles à revenus modestes, apporter des réponses adaptées aux personnes les plus fragiles, accompagner la croissance démographique du territoire et contribuer à son développement économique.

90 ans d'existence, c'est aussi le signe de la **relation de confiance** qu'Habitat 44 a su nouer avec les élus.

DE 2015 À 2024, DE NOUVELLES ORIENTATIONS AMBITIEUSES

C'est fort de ces atouts qu'Habitat 44 va poursuivre et développer ses actions au service du logement pour tous en Loire-Atlantique. Notre nouveau Plan Stratégique de Patrimoine 2015-2024 décline, pour les dix prochaines années, des orientations fortes :

- entretenir et valoriser notre patrimoine (73 M€),
- développer notre parc immobilier (294 M€),
- améliorer la qualité de service aux locataires autour de quatre axes : faciliter la vie des personnes âgées, en luttant notamment contre l'isolement ; poursuivre la mise en place d'habitants relais et de conseils de locataires ; accompagner nos locataires dans la maîtrise des énergies, en promouvant les écogestes ; développer notre action à destination des locataires en précarité.

Vous constaterez que l'année 2015, dont le bilan vous est présenté dans ce document, aura été utile à l'office, aux habitants de son patrimoine et aux territoires de Loire-Atlantique !

*Michel Ménard,
Président d'Habitat 44*

Les chiffres Habitat 44 :

- 131 salariés,
- 7 552 logements sur le département,
- présent dans 135 communes sur les 212 du département,
- 1 016 nouveaux ménages accueillis en 2015.

Le nouveau PSP d'Habitat 44 :

- la livraison de 2 400 logements d'ici 2024,
- des travaux de rénovation sur 6 430 logements,
- une réhabilitation thermique sur 715 logements.



À SAVOIR



EXEMPLES D'INITIATIVES LOCALES AU SERVICE DES HABITANTS :

- accompagnement des locataires dans l'utilisation de composteurs collectifs à Nozay,
- accompagnement des locataires à Couëron par l'association Alisée pour les aider à optimiser leurs dépenses énergétiques,
- diagnostics en marchant avec les locataires à Ancenis, pour statuer sur le réaménagement des espaces extérieurs,
- rencontres des locataires d'un patrimoine habité acquis auprès de la commune de Quilly,

L'ENGAGEMENT D'HABITAT 44 : ÊTRE PROCHE DE SES LOCATAIRES ET DE SES PARTENAIRES.

En 2015, Habitat 44 a continué à développer **l'écoute, le dialogue et la concertation avec les habitants**, leurs représentants, les associations de locataires et les partenaires locaux, avec notamment :

- 3 réunions de conseils de concertation locative pour réfléchir et décider des améliorations à apporter, et pour garantir la qualité du service rendu aux locataires,
- la création de collectifs d'habitants ou de référents locataires sur certaines résidences,
- de nombreuses rencontres en pied d'immeuble et réunions de concertation, afin d'évoquer la gestion des encombrants, les travaux sur les résidences...

Au total sur l'ensemble des groupes d'habitations, **c'est près d'une réunion par semaine** qui a été organisée avec les locataires.





LES ÉQUIPES

Habitat 44 place la satisfaction de ses locataires au centre de ses actions et consolide une organisation permettant d'assurer une politique de proximité renforcée.

UNE ORGANISATION VOLONTAIREMENT GÉOLOCALISÉE

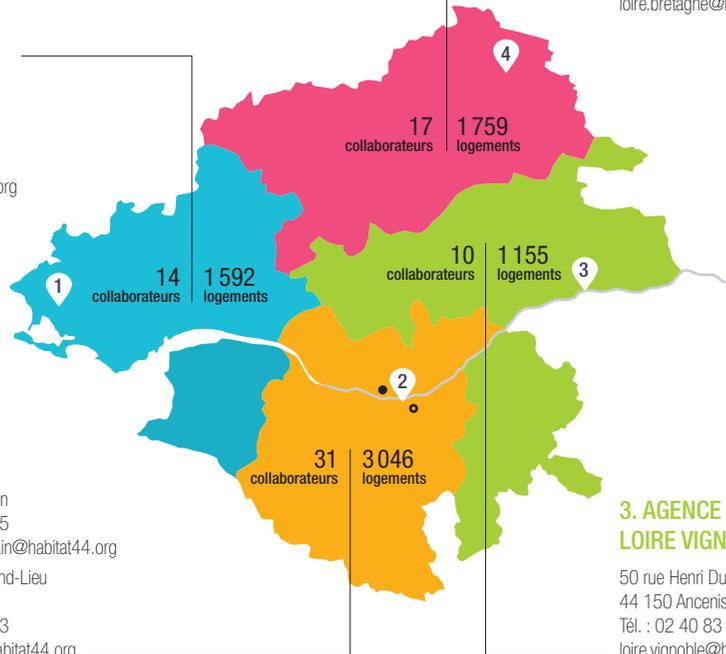
Les services de proximité d'Habitat 44 sur l'ensemble du territoire sont un véritable atout. Ainsi, 72 des collaborateurs d'Habitat 44 sont répartis sur le département au sein des 4 agences. Ils assurent une relation au plus près des locataires et partenaires locaux, garantissent une veille technique régulière des logements et agissent activement en faveur de la tranquillité et du cadre de vie des habitants.

1. AGENCE LOIRE LITTORAL

1 place Charles Muller
44 350 Guérande
Tél. : 02 40 24 91 54
loire.littoral@habitat44.org

2. AGENCE CŒUR DE LOIRE

- 5 rue d'Arras
Carré des Services
44 800 Saint-Herblain
Tél. : 02 40 46 48 15
coeurdeloire.st-herblain@habitat44.org
- 2 allée du Lac de Grand-Lieu
44 400 Rezé
Tél. : 02 40 84 21 93
coeurdeloire.reze@habitat44.org



4. AGENCE LOIRE BRETAGNE

14 rue Jacquard
44 110 Châteaubriant
Tél. : 02 40 81 32 91
loire.bretagne@habitat44.org

3. AGENCE LOIRE VIGNOBLE

50 rue Henri Dunant
44 150 Ancenis
Tél. : 02 40 83 11 75
loire.vignoble@habitat44.org

NOS ÉQUIPES PARTENAIRES DES ACTEURS LOCAUX.

- Réflexion avec les villes de Donges et de Port-Saint-Père sur des projets de résidences.
- Participation à la mise en place de Contrats de Ville (Châteaubriant, Saint-Herblain, Rezé) et de PLH (Loire Divatte).
- Participation à des jobdatings (Saint-Herblain...).
- Rencontres avec le personnel des CAF et des CCAS.
- Participation aux Conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance.
- Travail en partenariat avec les CCAS (Guérande, La Baule...) pour favoriser le bien-vivre ensemble dans les quartiers.

DES ÉQUIPES RESPONSABLES ET IMPLIQUÉES



72 COLLABORATEURS

TRAVAILLENT DANS L'UNE DES 4 AGENCES D'HABITAT 44 dans des fonctions de proximité :

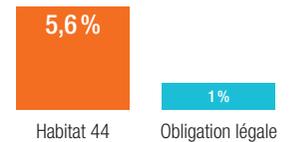
- accueil physique et téléphonique des locataires,
- accompagnement depuis leur demande de logement jusqu'à la fin de leur bail : attribution, état des lieux, médiation sociale...
- entretien des parties communes, suivi des travaux ; veille technique des résidences et contrôle de la qualité des interventions des entreprises mandatées,
- relation avec les partenaires et les élus locaux.

Au total, grâce au déploiement de ses collaborateurs sur le terrain, Habitat 44 assure **une présence dans chaque résidence au minimum tous les 10 à 15 jours.**

RENFORCEMENT DES COMPÉTENCES PAR LA FORMATION

La réalisation du plan de formation a représenté un investissement de plus de **186 392 €.**

Formation sur l'ensemble de la masse salariale



127 salariés ont été formés pour un nombre de 368 jours : gestion de projets, pathologies de l'eau, communication et gestion des conflits, habilitation électrique...



DÉVELOPPEMENT DURABLE

En s'inscrivant dans une démarche éco-responsable, **Habitat 44 incite les salariés à modifier leurs habitudes de transport,** au profit de modes plus respectueux de l'environnement.

Ainsi, Habitat 44 a signé un **plan de mobilité avec Nantes Métropole** au 1^{er} janvier 2015 pour orienter les salariés du siège et de Cœur de Loire vers des modes de transports durables : vélo, vélo à assistance électrique, transports en commun, co-voiturage.

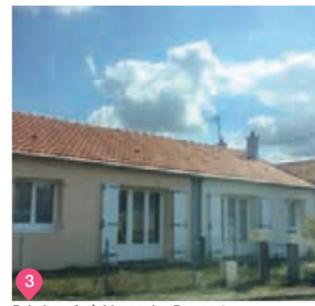
NOS ACTIONS SUR LE DÉPARTEMENT EN 2015



1 Saint-Herblain, Les Richolets



2 Châteaubriant, résidence Béré 2



3 Paimboeuf, résidence des Remparts



17 Sainte-Pazanne



16 Rezé, semaine nationale HLM



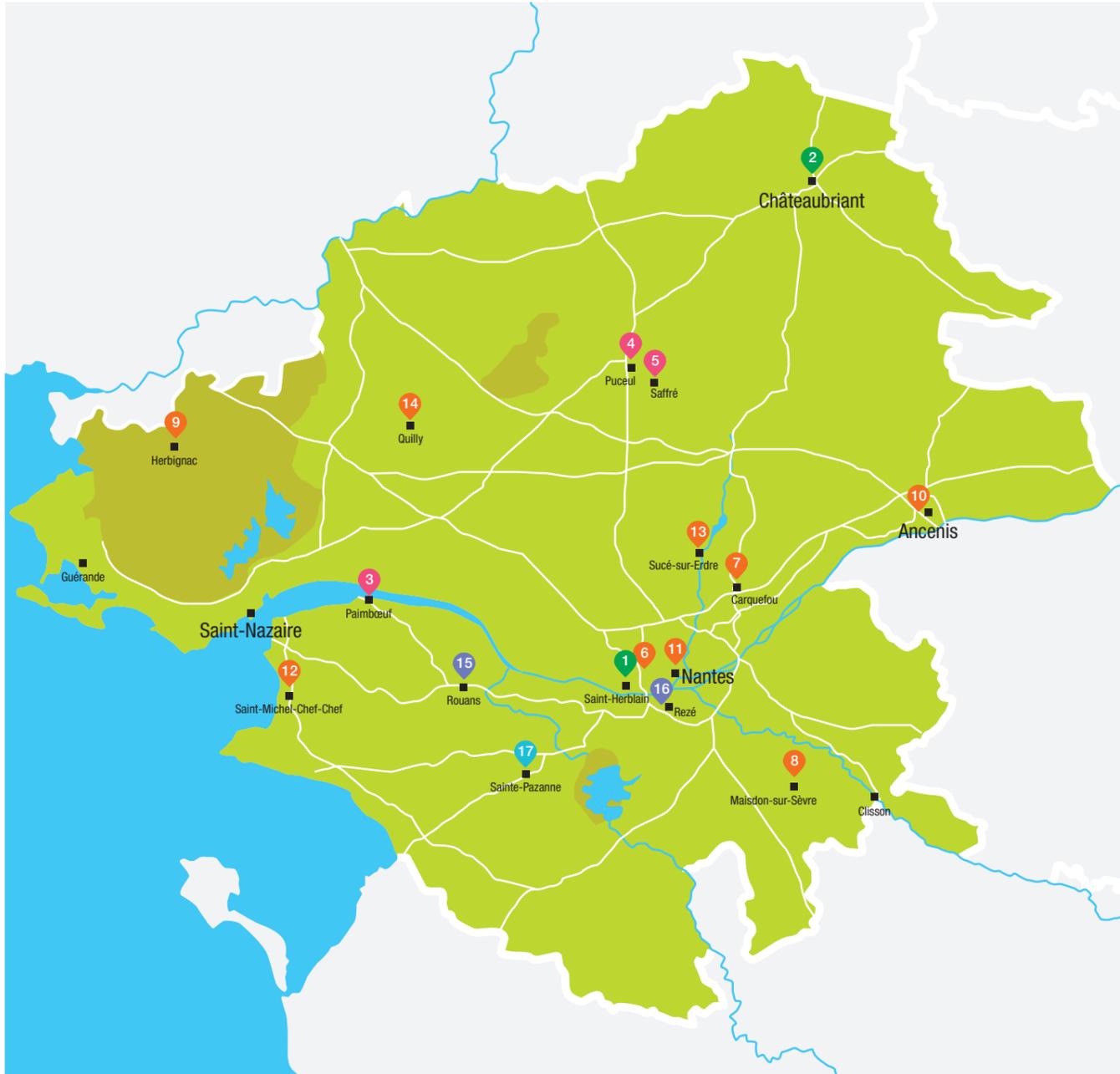
15 Rouans



14 Quilly, Le Clos Guerieux



13 Sucé-sur-Erdre, Clos de l'Erdre



12 Saint-Michel-Chef-Chef, Vasco de Gama



11 Nantes, Carré Lafayette



10 Ancenis, Le Salvanet



9 Herbignac, résidence Christiane Cabalé



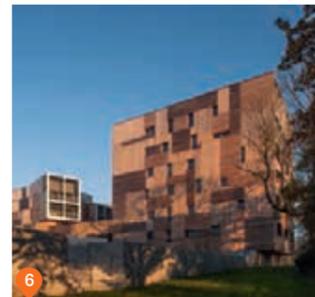
8 Maisdon-sur-Sèvre, Le Village du Fief de la Butte



4 Puceul, résidence Le Clos Bernard 1



5 Saffré, le Bois Allard



6 Saint-Herblain, résidence Loggia Parc



7 Carquefou, résidence Charbonneau 3

RÉHABILITATIONS

En 2015, les travaux sur le patrimoine ont concerné la "réhabilitation" pour 1,046 M€, le "clos et le couvert" pour 1,597 M€ et les "revêtements de sol" pour 1,069 M€. (dont 410 000 € aux Richolets à **Saint-Herblain** 1).

- À **Châteaubriant** : lancement du grand chantier de réhabilitation des résidences Renac 2 et Béré 2 2 comportant un volet désamiantage dans le cadre d'un marché en entreprise générale de plus de 6 M€. 264 500 € ont été consacrés à l'accompagnement des locataires, à leur relogement provisoire. Au total, 120 logements seront totalement remis à neuf d'ici mi 2017.

CAL DELOCALISÉES

La mise en œuvre, durant l'année 2015, de 2 Commissions d'Attribution des Logements délocalisées, à Ancenis pour le secteur COMPA et à **Sainte-Pazanne** 17 pour le Pays de Retz, prouve une nouvelle fois la volonté d'Habitat 44 de dialoguer avec les représentants des territoires.

Objectifs : permettre aux administrateurs membres de la CAL de connaître de manière plus approfondie le patrimoine locatif de l'office sur ces territoires, favoriser un échange direct entre ces administrateurs, les collaborateurs d'Habitat 44 et les élus locaux qui sont amenés à participer à l'attribution.

TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- Des travaux de rénovation énergétique ont été menés sur le patrimoine, comme sur la résidence des Remparts à **Paimboeuf** 3. Plusieurs réunions de concertation avec les locataires ont permis de leur présenter le projet d'un montant de plus d'1,5 M€, qui leur apporteront plus de confort et des économies de charges.
- Parallèlement, 5 opérations de rénovation énergétique ont été réalisées sur le patrimoine pavillonnaire de l'office, à Belligné, Vigneux, **Puceul** 4, Sion-les-Mines et **Saffré** 5. Au total, 28 logements ont fait l'objet de travaux permettant leur changement de classement énergétique (DPE).

CONCERTATION ANIMATION

Habitat 44 favorise les échanges avec les élus locaux et les habitants, comme à **Rouans** 15 dans le cadre d'une concertation sur un projet de résidence pour personnes âgées. En partenariat avec la ville, l'office a rencontré une trentaine de personnes âgées afin d'élaborer en concertation le cahier des charges d'une maison idéale. L'office a déposé en 2016 le Permis de construire de 6 maisons répondant à ces besoins.

- À **Rezé** 16, les jeunes du quartier se sont retrouvés autour d'un tournoi de foot organisé en inter-bailleurs pendant la semaine nationale HLM (du 6 au 12 juin).

NEUF

147 logements (11 opérations) ont été mis en gestion.

- La résidence Loggia Parc à **Saint-Herblain** 6 comprend 34 logements collectifs R+3 et R+5. Réalisée sur la ZAC de la Pelousière aménagée par LOD (Loire Océan Développement), cette résidence est profondément inscrite dans son environnement avec une forte relation au paysage : dans la conception des logements tournés vers le panorama naturel comme dans l'utilisation du bois en façade.
- La résidence Charbonneau 3 à **Carquefou** 7, compte 10 logements sociaux. Construite sur l'emplacement d'une ancienne maison qui appartenait à Habitat 44, elle jouxte la mairie et les services de proximité.
- 1^{re} opération de niveau passif d'Habitat 44, Le Village du Fief de la Butte à **Maisdon-sur-Sèvre** 8 compte 19 maisons individuelles, dont 16 logements de plain-pied afin de faciliter l'accueil de personnes âgées ou à mobilité réduite. La haute performance énergétique de cette opération est due à la compacité des constructions, leur orientation, la performance énergétique de l'enveloppe, les parois perspirantes et l'efficacité des systèmes de production d'eau chaude et de chaleur, de ventilation et d'éclairage.

CONSTRUCTION MODULAIRE

Parallèlement à la production neuve traditionnelle, l'office a développé une solution de construction modulaire à ossature bois, avec de hautes qualités acoustique et thermique. Les modules sont fabriqués et équipés en atelier puis levés et assemblés sur site. D'où des chantiers réalisés dans un temps restreint (6 à 9 mois en moyenne).

- **Herbignac** (Résidence Christiane Cabalé 9) : 15 logements construits par BH Construction sur la ZAC de Kergestin, aménagée par LAD (Loire Atlantique Développement).
- **Ancenis** (La Boétie et Le Salvanet 10) : 27 logements construits par CMB.
- **Saint-Herblain** (Noëlle Tesseris 2) : 11 logements - CMB.

VENTE À L'ÉTAT DE FUTUR ACHÈVEMENT

Habitat 44 fait également appel à des promoteurs pour développer des opérations mixtes : VEFA, droits à construire, copromotion.

- **Nantes**, place Aristide Briand (Carré Lafayette 11) : 7 logements.
- **Saint-Michel-Chef-Chef** (Vasco de Gama 12) : 5 logements.

ACQUISITIONS

Habitat 44 peut aussi acquérir du patrimoine communal, neuf ou à réhabiliter, ou le gérer pour le compte de la commune.

- **Sucé-sur-Erdre** (Clos de l'Erdre 13) : 6 logements.
- **Quilly** (Le Clos Guerieux 14) : 5 logements.



NOS INDICATEURS



DES CHIFFRES QUI COMPTENT

Rénovation et entretien du patrimoine : près de 9M€.

Une preuve de la volonté d'Habitat 44 de conforter l'attractivité de son patrimoine.



Un niveau de production qui poursuit sa progression : 147 logements sur 11 opérations ont été mis en gestion en 2015.

Agences / Communes	Nom programme	Nature programme	Nombre logements collectifs	Nombre logements individuels	TOTAL logements
COEUR DE LOIRE					
Nantes	Carré Lafayette	VEFA	7	2	68
Saint-Herblain	Les Noëles Tesseries 2	Neuf	8		8
Saint-Herblain	Les Terrasses 2	Acquisition	6		6
Saint-Herblain	Loggia Parc	Neuf	34		34
Saint-Herblain	Lucie Aubrac (Allende 2)	Neuf	11	2	13
LOIRE LITTORAL					
Herbignac	Christiane Cabalé (Pompas 1)	Neuf	8	7	15
Quilly	Le Clos Guerieux	Acquisition		5	5
LOIRE VIGNOBLE					
Ancenis	La Boétie (Gilarderie 3)	Neuf	17		17
Ancenis	Salvanet (Urien 2)	Neuf	10		10
Ancenis	Hortense Tanvet	Acquisition		15	15
Ancenis	Ottomans	Acquisition		11	11
Sucé-sur-Erdre	Clos de l'Erdre 2	Acquisition	6		6
TOTAL 2015			107	40	147

862 logements à livrer entre 2016 et 2019



FINANCES

Autofinancement net positif : l'autofinancement net de 2015 s'établit à 2,39 % des recettes courantes. Il résulte du remboursement des intérêts compensateurs anticipés en 2015 dans le cadre du réaménagement de la dette. Sans ce remboursement, l'autofinancement net se serait établi à 2 944 K€, soit un ratio de 8,78 %.

Des fonds propres consolidés : les capitaux propres progressent de 9M€, principalement du fait du résultat de l'exercice (4 M€) et de l'encaissement du solde de la dotation du Conseil Départemental (4,1 M€) au profit de l'investissement.

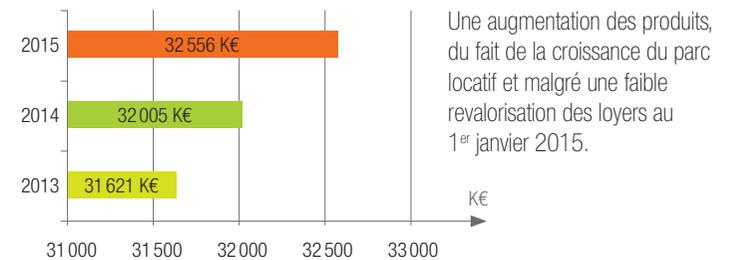
Être un levier pour l'économie locale

145 marchés conclus au titre des activités de travaux, services et fournitures pour un montant de 15 062 687 €HT, avec une forte représentation d'entreprises départementales ou régionales.

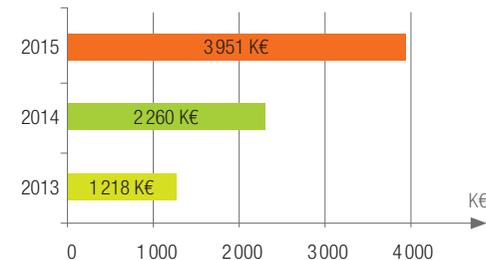


Sièges sociaux des prestataires et entreprises contractant avec Habitat 44

Des recettes de loyers en progression de 1,8 % par rapport à 2014



Un résultat net en hausse



En 2015, Habitat 44 a négocié avec la Caisse des Dépôts le réaménagement de 40 % de sa dette. Cette opération s'est aussi traduite par le remboursement anticipé de 2,2 M€ d'intérêts compensateurs.

Un parcours résidentiel favorisé

En intégrant la vente de son patrimoine dans ses objectifs, Habitat 44 souhaite :

- accompagner les locataires dans un parcours résidentiel en accédant à la propriété,
- adapter ou renouveler son offre locative sur les territoires,
- générer un apport en fonds propres (415 K€ en 2015), nécessaires au développement et à l'entretien de son patrimoine.

**HABITAT 44
A INTÉGRÉ EN
JANVIER 2015
LE DISPOSITIF
DE "MUTATIONS
INTER-
BAILLEURS",
QUI REGROUPE
6 AUTRES
BAILLEURS DU
DÉPARTEMENT.**

Il est destiné aux locataires en recherche de mutation de logement (sous-occupation, santé, raisons économiques).

L'objectif est de trouver plus facilement une offre adaptée à leur problématique, grâce à la mutualisation du patrimoine de l'ensemble de ces bailleurs.

Grâce à ce dispositif, 14 locataires d'Habitat 44 ont pu être relogés. Dans le même temps, 9 ménages venant d'autres bailleurs ont obtenu un logement auprès d'Habitat 44.

2015 : NOTRE ACTIVITÉ EN UN COUP D'ŒIL

Présence dans 135 communes	sur les 212 du département.
Répartition très diversifiée des 7 552 logements, dont un patrimoine adapté à toute la diversité de la Loire-Atlantique (agglomérations, secteur rural, littoral, zones péri-urbaines)	<ul style="list-style-type: none">- 2 500 logements dans la métropole nantaise,- plus de 1 100 dans l'agglomération nazairienne et la presqu'île guérandaise,- 650 dans le Pays d'Ancenis,- 250 sur la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres,- 1 400 dans le Pays de Châteaubriant,- 500 dans le vignoble nantais,- plus de 100 dans le Pays de Retz.
1 foyer ADAPEI à Châteaubriant	17 studios.
1 foyer jeunes travailleurs à Châteaubriant	31 places.
20 866 K€ consacrés à la production neuve	147 logements livrés et 244 mis en chantier.
8 996 K€ consacrés à la rénovation et à l'entretien du patrimoine.	<ul style="list-style-type: none">- 5 046 K€ pour l'investissement et le gros entretien programmable,- 3 950 K€ destinés au gros entretien courant et à la maintenance.
Habitat 44 a accueilli 1 016 nouveaux ménages au sein de son patrimoine, dont notamment	<ul style="list-style-type: none">- 30 % qui relevaient du contingent préfectoral,- 11 % qui étaient des candidats présentés par Action logement,- 29 % des nouveaux locataires étaient déjà logés au sein du parc social (17 % chez Habitat 44).
Situation financière des entrants	3/4 ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds ; 55 % ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds.
Très bonnes performances énergétiques du patrimoine	67,3 % des logements sont classés A, B ou C.



HABITAT44

3 boulevard Alexandre Millerand
BP 50 432 - 44 204 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 12 71 00

www.habitat44.org

Habitat social de référence, bâtisseur de confiance