



HABITAT44

90 ans

# Le logement abordable

avec Habitat 44

Guide à l'attention des élus



Avec le soutien de

Loire  
Atlantique

Habitat social de référence, bâtisseur de confiance

## “ Le logement abordable, à quoi ça sert ? ”

### 1. À loger des ménages modestes dans des conditions satisfaisantes

La première vocation du logement abordable est bien évidemment de **permettre à des ménages modestes de se loger, à prix serrés et dans de bonnes conditions de confort.**

En effet, pour être éligible à un logement social standard, une personne seule ne doit pas gagner plus de 20 107 € par an soit l'équivalent de 1862 € par mois, et une famille de 4 personnes, plus de 38 982 € par an soit l'équivalent de 3609 € (référence 2015 pour les régions hors Ile-de-France). En contrepartie de quoi, les loyers pratiqués dans le parc social sont encadrés et plafonnés, ce qui représente pour les locataires une économie annuelle moyenne de 2000 € (selon l'Union sociale pour l'habitat) par rapport à un logement équivalent dans le parc privé. Habiter en HLM permet donc d'améliorer son pouvoir d'achat.

Enfin, les logements sociaux respectent toutes les normes de construction, qu'elles soient sanitaires (amiante, qualité de l'air), de sécurité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ascenseurs, résistance à l'incendie) ou d'efficacité énergétique (dépenses d'électricité et de gaz, isolation). Et pour ce qui est de se mettre aux **nouvelles normes, le parc social est souvent en avance sur le parc privé.**



**Les Villas Saint-Georges à Nort-sur-Erdre** (octobre 2014)  
18 maisons, louées entre 291 et 527 € par mois

#### 1' L'engagement d'Habitat 44 : assurer des loyers les plus bas possible

Habitat 44 est un Office public de l'habitat et, à ce titre, il **réinvestit ses bénéfices dans son parc**, afin d'assurer la pérennité de son offre de logements accessibles.

**Les loyers qu'il pratique sont les plus bas possibles, y compris pour des logements neufs.** Exemples pour des résidences neuves mises en location en 2015 :

- Pour des logements de type 2 d'une superficie de 47 à 56 m<sup>2</sup>, le loyer est compris entre 223 et 347 € (hors charges et stationnement) ;
- Pour des logements de type 4 de 81 à 91 m<sup>2</sup>, le loyer va de 381 à 571 € (hors charges et stationnement).

### 2. À accueillir des habitants supplémentaires

**D'ici 2030, la France comptera 3,5 millions d'habitants de plus qu'aujourd'hui**, dont 200 000 en Loire-Atlantique. Dans chaque commune, de nouveaux logements devront être construits pour accueillir des jeunes qui auront grandi, des anciens qui auront vieilli, ou des ménages venus d'autres régions. Or avec 12,9 logements sociaux pour 100 résidences principales, le taux de la Loire-Atlantique reste inférieur à la moyenne nationale (16,3%).

Développer le logement social dans votre ville, c'est offrir une réponse aux nouveaux et futurs demandeurs de logement : aux anciens, désireux de changer pour un logement plus adapté ; aux étudiants ou jeunes actifs quittant le domicile familial ; aux jeunes couples ou familles qui s'installent... Le logement abordable leur offre la possibilité de se maintenir dans votre commune ou de venir s'y installer. Il participe ainsi à son dynamisme et à son attractivité, ainsi qu'au renouvellement des populations.



**Les Richolets à Saint-Herblain**  
une opération de résidentialisation, au bénéfice des locataires de 412 logements.



#### 1' L'engagement d'Habitat 44 : varier le profil des locataires

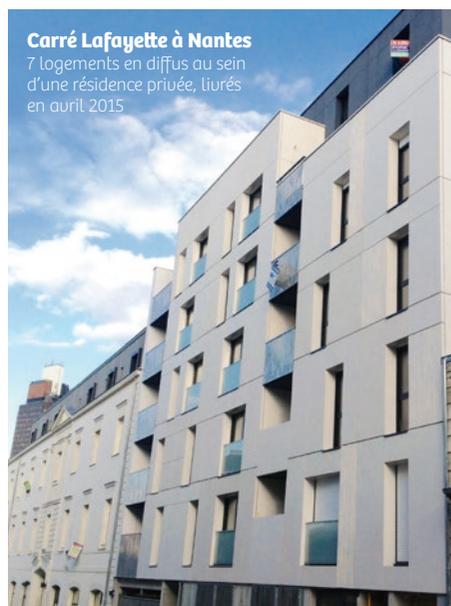
Du point de vue d'Habitat 44, il n'existe pas un modèle-type de locataire : le logement abordable doit **accueillir une large diversité de situations humaines**. Parmi ses actuels locataires majeurs, **56 % sont actifs** (33 % en emploi stable, 9 % en emploi précaire et 14 % en recherche d'emploi), tandis que **24 % sont retraités**, 12 % sont des personnes au foyer et 7 % des étudiants.

En outre, si Habitat 44 entretient des partenariats avec les collecteurs d'Action logement (ex « 1 % patronal »), l'appui de sa collectivité de rattachement – le Conseil départemental – lui permet de **ne pas gager le financement et l'attribution de la majorité de ses logements sur l'hébergement des salariés** des seules entreprises cotisantes. De ce fait :

- Il assure aux communes partenaires une part plus importante de logements dont l'attribution est à convenir mutuellement.
- Il peut accueillir davantage de retraités, jeunes actifs, personnes en situation de handicap...

## “ Le logement abordable, à quoi ça sert ? ”

### 3. À répondre aux objectifs de la Loi



**Carré Lafayette à Nantes**  
7 logements en diffus au sein  
d'une résidence privuée, livrés  
en avril 2015

Favoriser la mixité sociale à l'intérieur des villes et agglomérations pour mieux vivre-ensemble, c'est un souci de bon sens mais aussi un objectif d'intérêt général. Pour y parvenir, la loi de Solidarité et renouvellement urbains de 2000 a posé **un objectif de 20 % de logements sociaux dans le parc de logements, objectif porté en 2013 à 25 %** par la loi de Renforcement des obligations de production de logement social.

Un nombre croissant de communes est concerné par ces obligations : en Loire-Atlantique, c'est le cas de 38 villes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une intercommunalité ou une agglomération de plus de 50 000 habitants.

Développer le logement abordable dans votre commune permet à celle-ci de se mettre en conformité avec les obligations de la Loi (actuelles ou à venir), avec les éventuelles orientations de l'intercommunalité ou du SCOT et, pour certaines communes, de réduire voire supprimer le prélèvement annuel opéré par l'État sur les ressources fiscales communales.

#### 1' L'engagement d'Habitat 44 : **faire avec vous et à votre rythme**

Habitat 44 n'a pas de programme-type de logements, mais **s'adapte à la demande et aux caractéristiques de chaque commune** :

- Si l'essentiel de son patrimoine consiste en des logements familiaux, il sait également **construire des villages seniors, foyers pour personnes âgées ou en situation de handicap, ou encore des résidences jeunes actifs.**
- Il peut aussi bien réhabiliter quelques logements en centre-bourg que construire plusieurs dizaines de logements en ZAC.

Habitat 44 sait également **se mobiliser pour aider les communes à répondre le plus rapidement possible à leurs objectifs** de construction :

- Grâce à sa maîtrise des procédés constructifs modulaires bois à trois dimensions, il mène aujourd'hui **des chantiers dans des délais records** et peut **livrer une opération en moins de 24 mois** après la demande de la Commune.



### 4. À soutenir l'activité économique

Chaque année, le mouvement HLM construit environ 100 000 logements neufs en France (dont près de 2 500 en Loire-Atlantique) ; il investit plus de 16 milliards d'euros pour augmenter ce parc ou réhabiliter ses logements. Selon la fédération française du bâtiment, chaque logement neuf mis en chantier génère près d'1,5 emploi...

Derrière ces chiffres, on mesure que le logement abordable **est un pourvoyeur essentiel d'activité et d'emplois pour le secteur du bâtiment et de la construction**. Architectes, fabricants de matériaux et d'équipements, ouvriers du bâtiment, artisans... : ils sont nombreux à travailler avec les bailleurs sociaux. **Représentant plus de 30 % des logements mis en chantier ces dernières années, le logement social joue un rôle contra-cyclique évident en période de crise.**



**Résidence Le Val de Sèvre**  
8 logement intermédiaires, avec accès  
indépendants et espaces extérieurs  
privatifs (jardin ou terrasse),  
livrés en juin 2014 à Clisson

Développer les logements sociaux dans votre commune, c'est donc apporter des commandes et de l'activité aux entreprises du bâtiment et de la construction, et assurer de nombreux emplois non-délocalisables.

#### 1' L'engagement d'Habitat 44 : **faire travailler toutes les entreprises**

Les marchés de travaux d'Habitat 44 sont **des appels d'offres publics** :

- Habitat 44 ne travaille pas avec une liste restreinte de prestataires. Au contraire, il propose **des marchés de travaux transparents et ouverts** aux offres des entreprises locales.
- Dans les faits, sur les 44 millions d'euros qu'il engage chaque année dans le développement et la modernisation de son parc, **Habitat 44 en attribue en moyenne 70 % aux entreprises de Loire-Atlantique**, et 16 % à celles des départements voisins.

Avec Habitat 44, **le logement social, c'est donc aussi de l'emploi local !**



# “ Le logement social, comment ça fonctionne ? ”



## 1. Des attributions encadrées et transparentes

Chez chaque bailleur social, les attributions de logements, neufs ou vacants, sont assurées par la « Commission d'attribution des logements » (CAL). Y siègent des délégués du conseil d'administration de l'organisme, parmi lesquels des représentants des locataires. Tout maire concerné par une attribution dans sa commune peut participer de droit à la réunion de la CAL.

Pour chaque attribution, la CAL doit étudier trois dossiers de candidatures (issus, en Loire-Atlantique, du fichier commun départemental de la demande, qui en compte 40 000). Certains logements peuvent faire l'objet de « réservations » de la part de :

- La Mairie (généralement pour 20 % des logements), en contrepartie d'un financement, de sa garantie d'emprunt ou d'un apport en foncier à l'opération ;
- La Préfecture (pour 30 % des logements), pour loger les ménages définis par la loi comme « prioritaires » (personnes en situation de handicap, mal logées ou défavorisées ou reprenant une activité après une longue période d'inactivité, hébergées temporairement, victimes de violences conjugales) ;
- Les collecteurs Action logement, en échange d'une subvention ou d'un prêt financier à l'opération.

Pour chaque logement faisant l'objet d'une réservation, l'autorité concernée peut proposer des candidatures.

Les trois candidatures présentées à la CAL le sont notamment en fonction de l'ancienneté de la demande, de l'équilibre d'occupation de la résidence ou du quartier, de la mixité des publics, de la qualification du patrimoine ou du caractère d'urgence du demandeur... Les dossiers sont retenus avec un ordre de classement : le logement est alors proposé au candidat classé en n°1, puis le cas échéant à celui classé en n° 2, etc.



### 1' L'engagement d'Habitat 44 : développer un vrai partenariat avec votre Ville en matière d'attributions

Habitat 44 attribue chaque année plus de 900 logements. Dans ce cadre, et dans le respect des contingents de « réservations », notre Office s'engage à **accorder la plus grande place possible à la Ville :**

- **En l'informant de tout congé** de l'un de nos locataires, dès réception du préavis.
- En menant **un travail commun de partage des candidatures**, y compris, lors des réattributions, pour le contingent Préfecture (délégué par l'État à Habitat 44).
- En permettant **aux élus de participer à la CAL, soit physiquement, soit en vidéo-conférence** à partir de nos cinq agences locales, **avec voix prépondérante** en cas d'égalité.

Ces engagements débouchent sur des résultats probants : par exemple, sur un programme de 18 maisons livré en octobre 2014, 10 d'entre elles ont pu être attribuées à des habitants de la commune, identifiés avec les élus.

## 2. Des locataires accompagnés

Être locataire du parc social n'implique pas de rencontrer des problèmes sociaux ! La majorité des locataires d'Habitat 44 sont actifs et insérés, et vivent l'habitat social comme une étape de leur parcours. Néanmoins, certains locataires sont en situation de fragilité et requièrent l'attention des bailleurs sociaux, afin de limiter le risque d'impayés de loyer et, en cas de difficultés avérées, de prévenir l'expulsion. Pour cela, les organismes HLM mobilisent leurs salariés et sollicitent le concours des travailleurs sociaux du Centre communal d'action sociale, du Centre médico-social du Conseil départemental ou encore du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) départemental.



Habitat 44 emploie 68 salariés dans ses 5 agences locales, au plus près de ses locataires.



### 1' L'engagement d'Habitat 44 : déployer des ressources humaines sur le terrain

Plus de la moitié des salariés d'Habitat 44 travaille dans l'une des cinq agences locales, dans des fonctions de proximité.

- Concrètement, **18 professionnels** sont chargés de préparer les candidatures à l'attribution, d'assurer la gestion locative des logements, d'entrer en contact avec les locataires en cas d'impayés, de faciliter leur recouvrement amiable et d'assurer la veille ainsi que la médiation sociale.
- Ce **choix délibéré d'organisation** et de ressources humaines confère à l'Office une **connaissance personnelle et directe de chacun de ses 7 500 locataires**. Habitat 44 peut ainsi **détecter de façon précoce les situations nécessitant une attention particulière**.

## “ Le logement social, comment ça fonctionne ? ”

### 3. Des logements suivis dans la durée au plan technique

Les organismes HLM s'attachent à assurer un cadre de vie agréable à leurs locataires, tout en maintenant la qualité et la valeur de leur patrimoine. Bienheureusement, leur intervention dans les résidences ne s'arrête pas avec la livraison des logements : au contraire, les

baillleurs sociaux s'efforcent, dans la durée, d'entretenir les espaces communs, de remplacer et d'améliorer régulièrement les équipements des logements, de répondre aux demandes de leurs habitants, des représentants de ceux-ci ou des élus locaux.

**Les Noëlles Tesseries à Saint-Herblain**  
150 logements réhabilités en 2014



#### **1** L'engagement d'Habitat 44 : assurer un suivi technique poussé

Après le plan de rénovation de son patrimoine de 62 millions€ mené pendant les années 2009 à 2014, Habitat 44 veut conserver **un bon niveau d'entretien en continu** de ses résidences. En 2014, il a ainsi consacré **10,6 millions € aux gros travaux d'entretien et à la maintenance courante**.

Grâce à son organisation humaine :

- Habitat 44 déploie **sur le terrain 11 conseillers techniques**, chargés de réaliser les états des lieux d'entrée et de sortie, la veille technique et de sécurité du patrimoine, ainsi que le contrôle Qualité des interventions des entreprises mandatées. Au total, grâce au déploiement de l'ensemble de ses salariés sur le

terrain, Habitat 44 assure **un passage de ses personnels dans chaque résidence tous les 10 à 15 jours**.

- Habitat 44 emploie, dans les résidences les plus importantes, **21 agents de proximité et employés d'immeubles** pour entretenir les parties communes, enlever les déchets ménagers et assurer une veille, une médiation sociale et un dialogue de proximité avec les locataires.
- Habitat 44 assure une **astreinte 24 h/24 et 7j/7** et dispose de prestataires conventionnés, qui apportent **une réponse permanente aux besoins et demandes des locataires**.

### 4. Des locataires plus mobiles

Pour beaucoup de locataires, un logement social constitue une étape de leur parcours : ils le considèrent comme un tremplin avant d'aller dans le parc privé, comme l'occasion d'économiser avant d'envisager un achat, comme un sas après une séparation, comme un habitat plus adapté que celui où l'on a passé toute sa vie... C'est ainsi que 10 % des locataires du parc HLM quittent leur logement chaque année. D'autres locataires en revanche s'y inscrivent dans la durée. Peu d'ailleurs le font par volonté de s'y maintenir en dépit de moyens financiers supérieurs : au niveau national en 2012, seuls 3 % des locataires HLM étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité, en raison de revenus supérieurs d'au moins 20 % aux plafonds de ressources.

Pour maintenir la vocation sociale des logements, il convient d'encourager la mobilité des locataires, que ce soit à l'intérieur du parc abordable (conformément aux objectifs de mutation fixés aux bailleurs sociaux par l'État) ou vers le privé.

#### **1** L'engagement d'Habitat 44 : aider le parcours résidentiel de ses locataires

**Habitat 44 accompagne la mobilité de ses locataires**, qui sont d'ailleurs **plus de 12 % à quitter leur logement** chaque année.

- L'Office atteint ce résultat d'abord **en satisfaisant leurs demandes de mutation vers un autre logement** de son patrimoine, plus adapté à leurs besoins présents. Habitat 44 s'est en effet engagé auprès de l'État **à porter à 20 % la part** de ses attributions réservée **aux demandes de mutation** de ses propres locataires.
- Habitat 44 propose également à ses locataires **d'accéder à la propriété, à travers la revente de logements HLM à un tarif incitatif**. D'ici 2025, il prévoit de **céder au moins 180 logements**, en priorité auprès de leurs occupants actuels, à défaut et en cas de vacance locative, auprès de ses autres locataires ou du grand public. Le principe d'une revente à terme du patrimoine peut d'ailleurs **être convenu dès l'origine avec la Commune** partenaire.
- Enfin, dans les secteurs propices, Habitat 44 développe **l'accession sociale à la propriété** (Prêt social locatif aidé), seul ou en partenariat avec des promoteurs : **il sécurise l'achat par un particulier** en garantissant à celui-ci, gratuitement et sur 15 ans, en cas d'aléa de la vie, **le rachat de son bien** à une valeur clairement fixée par contrat, ainsi qu'**une offre de relogement dans le parc social**.



Les questions que vous vous posez  
“ **Comment le logement social peut-il s'intégrer dans ma ville ?** ”

## 1. Par des constructions variées et de qualité

Oubliez l'image des barres HLM de plusieurs centaines de logements construites dans les années 60 et 70 ! Aujourd'hui, un logement social neuf s'intègre parfaitement dans son environnement, jusqu'à devenir imperceptible. Il peut aussi bien s'agir d'un logement ancien, acquis et réhabilité en centre-ville, que d'une résidence construite en extension urbaine et articulant un nouveau quartier, ou encore de pavillons individuels et d'appartements en « diffus », au sein d'une résidence neuve.

### Loggia Parc à Saint-Herblain

34 logements tournés vers leur environnement naturel, livrés en mai 2015



### 1' L'engagement d'Habitat 44 : s'inscrire dans le projet urbain de votre ville

Habitat 44, Office public de l'habitat, se veut **au service des projets urbains des collectivités** qui le sollicitent. Par sa gouvernance majoritairement composée d'élus départementaux et municipaux, il est **à l'écoute des demandes des municipalités** :

- Habitat 44 ne duplique pas un même projet-type dans plusieurs territoires mais au contraire, répond par **des constructions originales** qui font l'objet de concours de maîtrise d'œuvre.
- En 2014-2015, **la taille moyenne des programmes neufs** sous sa maîtrise d'ouvrage **est de 16 logements**, à 75 % collectifs ou intermédiaires (avec accès individualisé) et à 25 % individuels.
- Habitat 44 s'engage vis-à-vis de chaque Mairie à **réaliser et partager systématiquement une étude préalable de faisabilité**, à la fois urbaine et architecturale autour des volumes et de la typologie de logements, mais aussi financière, autour de la maîtrise des charges, des ressources et des niveaux de loyer cibles.
- Habitat 44 s'engage également à **impliquer chaque Ville dans le choix de l'architecte** (avec voix délibérative en cas de jury).

## 2. Par l'exemplarité en matière énergétique

Le logement social est pleinement engagé dans la transition écologique, pour maîtriser ses coûts de fonctionnement et limiter les charges de ses locataires. C'est dans le secteur HLM que se sont multipliées les réalisations-pilotes : résidences certifiées passives, collectifs entièrement à ossature bois, ascenseur alimenté par l'énergie solaire... Pour valider ces innovations, ce sont souvent les bailleurs sociaux qui assument les risques que les promoteurs privés ne souhaitent pas prendre vis-à-vis de leur clientèle. C'est ainsi que la consommation moyenne en énergie primaire (pour le chauffage et la production d'eau chaude) du parc social est de 30 % inférieure à celle de l'ensemble du parc résidentiel.



**Le Village du Fief de La Butte**  
19 logements individuels passifs, à ossature bois, à Maisdon-sur-Sèvre

### 1' L'engagement d'Habitat 44 : assurer la performance énergétique

Habitat 44 investit dans **la qualité environnementale**, au bénéfice des villes mais aussi de ses locataires.

- Il développe ainsi **les innovations** : résidences en modulaires bois à 3 dimensions et aux performances égales ou supérieures à celle d'une construction traditionnelle, logements individuels passifs en énergie...
- Comme le défi énergétique se pose aussi et avant tout sur le parc ancien, Habitat 44 a

engagé **la rénovation énergétique de 1 000 logements, avec l'objectif de classer 100 % de son parc aux niveaux de performance A à D**, dont 75 % au niveau C minimum.

- Enfin, pour permettre à ses locataires de bénéficier de tarifs d'énergie plus économiques, il développe **les partenariats avec les fournisseurs**, notamment par **les certificats d'énergie**.



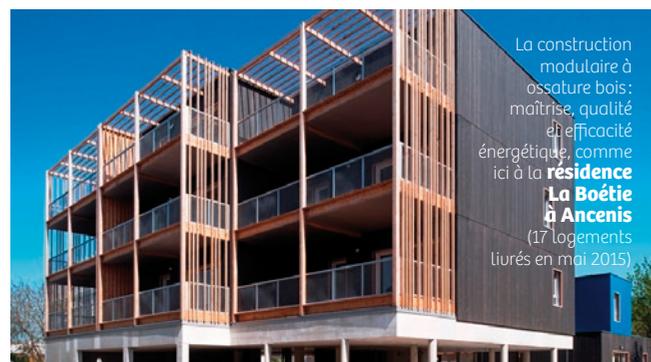
# “ Du logement abordable d'accord... mais à quel prix pour ma Commune? ”

## 1. Des financements publics minimes

Le logement social à la française repose sur un modèle financier singulier, qui fait peu appel aux deniers publics. Un bailleur social finance en effet la construction d'un logement social auprès de quatre sources différentes :

- à 75 % par l'emprunt à longue échéance (entre 30 à 50 ans), auprès de la Caisse des Dépôts qui centralise une grande part de l'épargne des Français (Livret A, Livret développement durable et Livret d'épargne populaire). C'est l'accès à ce financement aujourd'hui bon marché et de long terme qui permet ensuite aux bailleurs HLM de pratiquer des loyers bas ;
- sur ses fonds propres (généralement à hauteur de 15 à 20 %), apportés par les actionnaires ou collectivités de rattachement, et reconstitués par les recettes de loyers ou la revente des logements ;
- par des aides publiques décidées par l'État (TVA réduite notamment) et des subventions versées par les collectivités locales, notamment certaines intercommunalités s'étant dotées d'objectifs de construction de logements ;
- enfin, par la participation des employeurs à l'effort de construction (« Action logement »).

Le contribuable, national ou local, n'est donc pas le principal financeur du logement social.



### 1' L'engagement d'Habitat 44 : construire dans le plus grand nombre de territoires

Pour Habitat 44, **la décision de construire des logements sociaux ne dépend pas du seul critère de l'existence** (ou non) **de financement locaux** :

- D'autres conditions sont tout aussi importantes** : l'existence d'une demande locative sociale, l'importance de l'offre préexistante de logements abordables, le niveau de loyers praticable... Présent dans 135 des 221 communes de Loire-Atlantique, **Habitat 44 a vocation à construire partout où ces conditions sont réunies.**
- Pour améliorer l'équilibre économique de ses opérations, Habitat 44 n'hésite pas à innover en matière de construction : **des procédés aujourd'hui éprouvés de construction intégrée et de pré-fabrication en ateliers permettent de limiter l'augmentation des coûts de construction** et de réduire les aléas liés à la phase chantier.

## 2. L'indispensable accès à du foncier disponible

Ce que les bailleurs HLM attendent aujourd'hui des municipalités, c'est qu'elles facilitent l'accès à la ressource foncière. L'envolée des prix et une certaine raréfaction du foncier constituent en effet le principal obstacle au développement d'une offre de logement abordable. Les municipalités disposent de plusieurs leviers en direction des bailleurs sociaux : stratégie foncière et politique d'acquisition ou de réserves foncières ; mise à disposition sur une très longue durée d'un foncier ou d'un bâtiment à réhabiliter, sous forme d'un bail emphytéotique ; cession de foncier à titre gratuit ou avec une décote importante ; subvention en cas de surcharge foncière importante...

### 1' L'engagement d'Habitat 44 : utiliser le foncier à bon escient

Habitat 44 place sa production dans **une logique d'optimisation de la consommation de foncier** :

- Il s'agit de **construire « utile »** et, le cas échéant, dense. Tout en favorisant les espaces d'intimité des locataires, il faut **éviter de gaspiller le foncier en espaces extérieurs superflus**, dont les charges d'entretien incomberaient directement ou indirectement aux locataires.
- Œuvrant aux côtés du Conseil départemental et de l'ensemble de ses organismes associés, Habitat 44 peut notamment **intervenir sur les fonciers portés par l'Agence foncière de Loire-Atlantique**, pour le compte des Communes. Il a ainsi développé une **expertise en matière de rénovation urbaine et de densification** des centres-villes et centres-bourgs.
- Habitat 44 réalise **ses acquisitions foncières en cohérence avec les plafonds de prix** définis par le Conseil départemental et l'État (soit entre 33 et 110 €/m<sup>2</sup> de surface utile, selon les secteurs géographiques).



## Qui sommes-nous ?



### « Bâtitteur de confiance, habitat social de référence », Habitat 44 c'est :

- L'Office public d'habitat de la Loire-Atlantique**, rattaché au Conseil départemental, à ce titre présidé par Michel Ménard, Conseiller départemental de Loire-Atlantique.
- Un patrimoine de **7 500 logements**, représentant **10 % du parc social** en Loire-Atlantique, réparti dans 135 communes.
- Plus de 900 attributions par an**, entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant.
- 127 salariés**, dont 55 % présents dans ses cinq agences locales, au plus près des locataires et des logements, et 45 % d'entre eux au siège, à Nantes, sur les fonctions supports (finances et comptabilité, ressources humaines, informatique...) ainsi que les métiers de la maîtrise d'ouvrage.
- 81,5 M€ de budget en 2015**, dont :
  - **44,3 M€ de fonctionnement** (dont 6,4 M€ de charges récupérables et 7,2 M€ de maintenance courante et gros entretien) ;
  - **37,1 M€ d'investissements** (dont 31 M€ pour le développement et 6,1 M€ pour la rénovation).

## Que faisons-nous ?

### Les compétences d'Habitat 44

Construction et gestion de logements locatifs familiaux

Construction de villages seniors, foyers pour personnes âgées ou en situation de handicap, résidences jeunes actifs...

Gestion de logements propriétés communales, par mandat pour le compte des Communes

Rachat et le cas échéant réhabilitation de logements communaux

Travaux ou aménagements, par mandat pour le compte des Communes

## Les agences locales d'Habitat 44

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016

**Agence Loire Littoral**  
1, place Charles Muller  
44350 Guérande  
Tél. : 02 40 24 91 54  
14 salariés

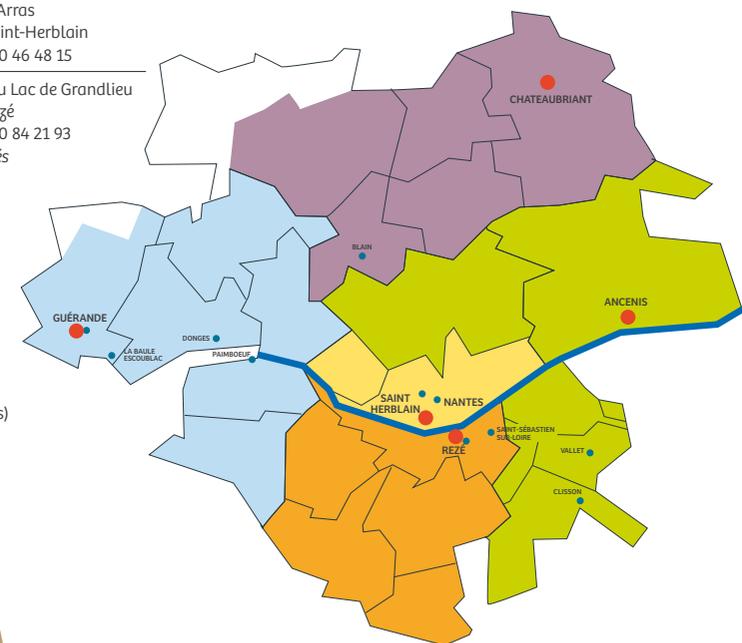
**Agence Loire Bretagne**  
14, rue Jacquard  
44110 Châteaubriant  
Tél. : 02 40 81 32 91  
15 salariés

**Agence Loire Vignoble**  
50, rue Henri Dunant  
44150 Ancenis  
Tél. : 02 40 83 11 75  
10 salariés

**Agence Cœur de Loire**  
15, rue d'Arras  
44800 Saint-Herblain  
Tél. : 02 40 46 48 15

2, allée du Lac de Grandlieu  
44400 Rezé  
Tél. : 02 40 84 21 93  
31 salariés

- Agences Habitat 44
- Points d'accueil Habitat 44 (uniquement sur Rdu ou à des heures précises)
- Limite des communautés de communes
- La Loire



## Vos interlocuteurs

### Premier contact, étude d'opportunités (mandat de gestion, rachat de patrimoine communal), cession de logements

**Jean-Noël Freixinos**  
Directeur général  
Tél. 02 40 12 71 03 - Mél : jfreixinos@habitat44.org

**Isabelle Régent**  
Directrice générale adjointe  
Tél. : 02 40 12 71 29 - Mél : iregent@habitat44.org

### Étude de faisabilité

**Christophe Bonneau**  
Directeur du développement patrimonial  
Tél. 02 40 12 71 42 - Mél : cbonneau@habitat44.org

### État de la demande locative sociale, Commission d'attributions des logements

**Marie-Hélène Brébion**  
Directrice des missions sociales  
Tél. 02 40 12 71 21 - Mél : mhbrebion@habitat44.org

### Gestion locative

**Christophe Lefebvre**  
Directeur de l'agence Cœur de Loire  
Tél. 02 40 46 48 15 - Mél : clefebvre@habitat44.org

**Franck Bertho**  
Directeur de l'agence Loire-Littoral  
Tél. 02 40 24 91 54 - Mél : fbertho@habitat44.org

**Stéphanie Chassanite**  
Directrice de l'agence Loire-Bretagne  
Tél. 02 40 81 32 91 - Mél : schassanite@habitat44.org

**Olivier Laurans**  
Directeur de l'agence Loire-Vignoble  
Tél. 02 40 83 11 75 - Mél : olaurans@habitat44.org



“ Les élus municipaux sont incités à développer le logement abordable, tant pour se mettre en conformité avec les objectifs nationaux ou intercommunaux que pour apporter une réponse aux besoins de leurs concitoyens.

Pourtant, ils se posent encore de nombreuses questions sur le logement social et ont parfois du mal à faire la part des choses parmi les craintes ou idées reçues qui ont encore cours. C'est pour les y aider qu'Habitat 44, Office public de l'habitat de Loire-Atlantique, édite ce guide.

Intérêt économique, environnemental et bien sûr social du logement abordable ; modalités d'attribution et de gestion ; rôle de la Commune dans les décisions... : dans ce guide, Habitat 44 fait le tour de ces questions et prend, vis-à-vis des élus, des engagements, vrais, vérifiables et inscrits dans la réalité locale.

Parce que c'est sur la clarté et la confiance qu'on bâtit les édifices les plus solides. ”



**Michel Ménard,**  
Président d'Habitat 44  
Conseiller départemental  
de Loire-Atlantique



## HABITAT44

### Siège

3, boulevard Alexandre Millerand  
BP 50432 • 44 204 Nantes cedex 2  
TÉL. 02 40 12 71 00 • Mél : [contact@habitat44.org](mailto:contact@habitat44.org)  
[www.habitat44.org](http://www.habitat44.org)

Avec le soutien de

