

Carte d'identité

Habitat 44, c'est :

- **L'Office public d'habitat de la Loire-Atlantique, créé en 1925**

Comme tous les offices publics d'habitat, Habitat44 est rattaché à une collectivité territoriale : le Département de Loire-Atlantique. À ce titre, son conseil d'administration comprend un tiers d'élus départementaux, mais aussi des représentants des locataires et des syndicats de salariés, ainsi que des personnes qualifiées.

- **Un patrimoine de 7 600 logements**

Habitat 44 est essentiellement un bailleur social familial. Son patrimoine représente **10% du parc social en Loire-Atlantique**. L'office a construit 1000 nouveaux logements entre 2004 et 2014.

- **Plus de 1 000 attributions par an**

Entre la mise en location de la production neuve et la rotation sur le parc existant, Habitat 44 permet chaque année à **plus de 1 000 ménages** d'accéder à un logement dans le parc social.

- **2 foyers pour personnes handicapées et jeunes travailleurs, 2 domiciles-services**

Les 4 structures collectives qu'Habitat 44 possède à Rezé et Châteaubriant représentent **82 équivalent logements**.

- **130 salariés**

55% des salariés d'Habitat 44 sont présents dans ses agences locales, au plus près des locataires et des logements ; **45% d'entre eux sont présents au siège à Nantes**, sur les fonctions supports (finances et comptabilité, ressources humaines, informatique...) ainsi que les métiers de la maîtrise d'ouvrage qui assurent le développement du patrimoine et sa maintenance à un bon niveau de qualité.

- **90,6 M€ de budget en 2016**

- **Fonctionnement : 44,8 M€**, dont 6,6 M€ de charges récupérables et 7,9 M€ de maintenance courante et gros entretien ;
- **Investissement : 45,8 M€** dont 39,8 M€ pour le développement du parc et 6 M€ pour sa rénovation.

Habitat 44 a donc **la capacité de financer son développement tout en maintenant son patrimoine existant**.

Nos valeurs :

Dans le projet d'entreprise Quatuor, les collaborateurs d'Habitat 44 ont identifié et défini les valeurs de leur action :

Respect :

essentiel dans le rapport aux locataires, partenaires et entreprises prestataires d'Habitat 44, le respect suppose l'écoute et la prise en considération du point de vue de l'autre, la reconnaissance de l'existence de sa légitimité, mais aussi de savoir décider et arbitrer en explicitant les raisons d'un choix.

Performance :

valeur collective et individuelle par essence, elle vise à améliorer les productions et services d'Habitat 44 et se concrétise au travers de sujets tels que la sécurisation des procédures et la définition de méthodes de travail.

Solidarité :

elle est centrale dans l'action quotidienne de l'Office, tant ses missions de service public du logement relèvent de logiques de solidarité envers ceux qui éprouvent des difficultés à accéder à un toit.

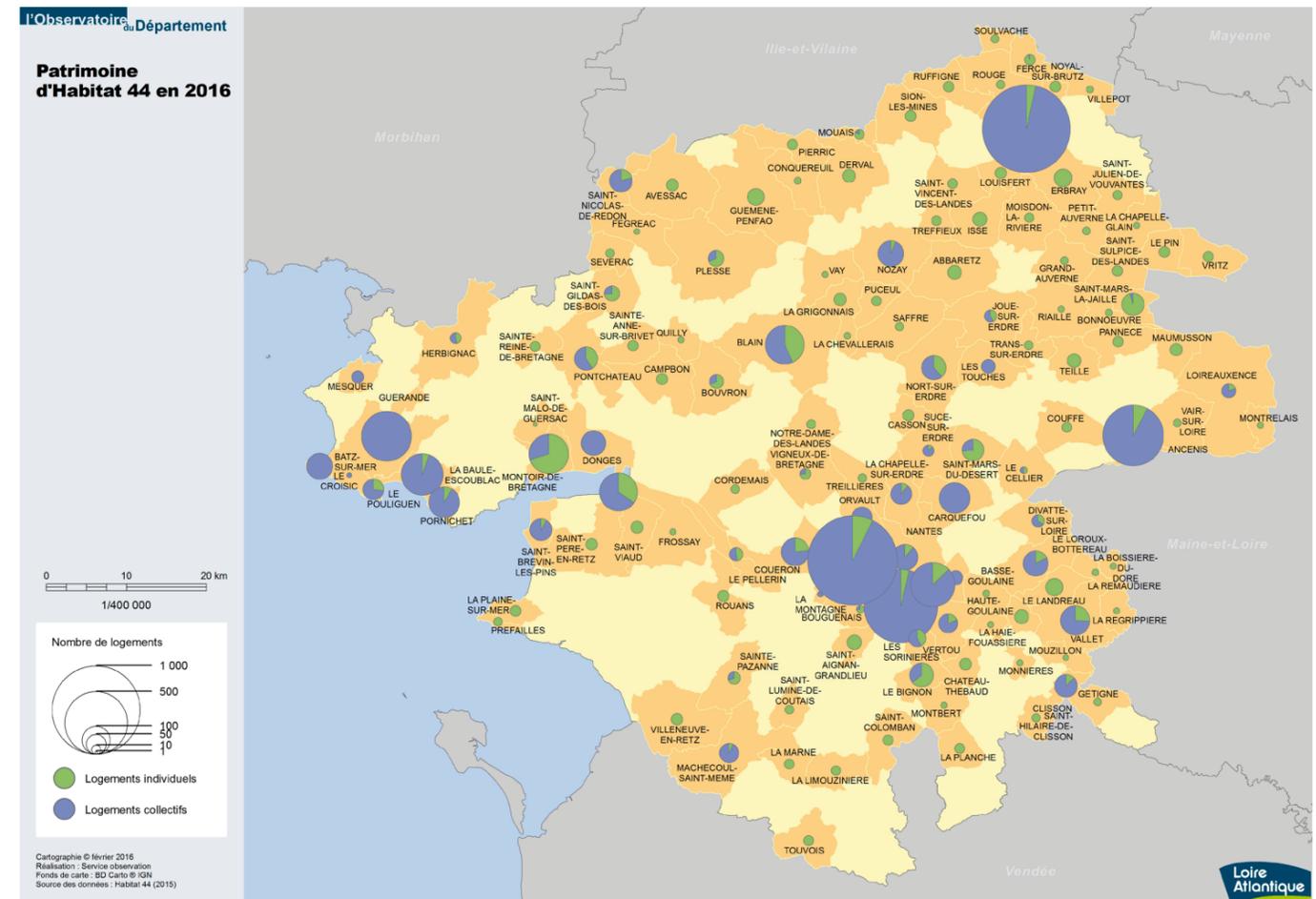
Qualité :

c'est l'idée que toute l'action collective d'Habitat 44 doit être guidée par une grande conscience professionnelle de chaque salarié. Elle suppose une interrogation permanente des pratiques, méthodes de travail et modalités de pilotage, ainsi que leur évaluation.

Une présence dans 2/3 des communes de Loire-Atlantique

L'un des traits distinctifs d'Habitat 44 est sa présence dans 140 des 212 communes de Loire-Atlantique. Son patrimoine, tout comme la gestion locative, s'adapte à toute la diversité de ce département : **agglomérations, secteur rural, littoral, zones péri-urbaines...** Dans ces communes, son parc représente entre 3 et 1000 logements (comme à Saint-Herblain et Châteaubriant).

- **Acteur de la Cité**, Habitat 44 offre notamment 2500 logements dans la métropole nantaise et 1100 autres dans l'agglomération nazairienne et la presqu'île guérandaise. À ce titre, il participe directement aux principales opérations de renouvellement urbain (Grand Bellevue à Saint-Herblain – Nantes, Château à Rezé) ainsi qu'à la politique de la Ville (La Ville aux Roses à Châteaubriant).
- **Acteur pleinement départemental**, l'Office est très actif à Rezé (700 logements), Ancenis (450), Guérande (350), Blain, La Baule-Escoublac, Montoir-de-Bretagne, Paimboeuf (plus de 200 logements dans chacune de ces communes)...
- **Largement présent dans les secteurs périurbains**, il offre 250 logements dans la communauté de communes d'Erdre et Gesures, 1 400 dans le pays de Châteaubriant, 500 logements dans le Vignoble nantais et 650 dans l'ensemble du Pays d'Ancenis, où il est le premier bailleur.



Une offre diversifiée : 27% de logements individuels

Corollaire de cette grande diversité de présence dans les territoires, le patrimoine d'Habitat 44 est essentiellement composé (à 73%) de logements collectifs en petits ensembles, situés dans les communes les plus importantes et celles où l'Office est fortement implanté. C'est essentiellement dans les plus petites communes que son parc est composé de logements individuels.

Organisation : L'atout de la proximité

Habitat 44 fait de l'implantation de son patrimoine un trait distinctif de son organisation. **4 agences locales** maillent ainsi le territoire de la Loire-Atlantique, et assurent une relation de proximité avec les locataires et les partenaires locaux, ainsi qu'un suivi technique rapproché de ses logements.

55 % des salariés d'Habitat 44 travaillent en agences, dans des fonctions de proximité

Ce choix délibéré d'organisation et de ressources humaines vise à acquérir et à entretenir une connaissance personnelle et directe de chacun de nos locataires. Il se traduit notamment par **le déploiement de 21 agents de proximité et employés d'immeubles dans certaines résidences**. D'autres collaborateurs agissent au quotidien auprès de l'ensemble des locataires d'Habitat 44.

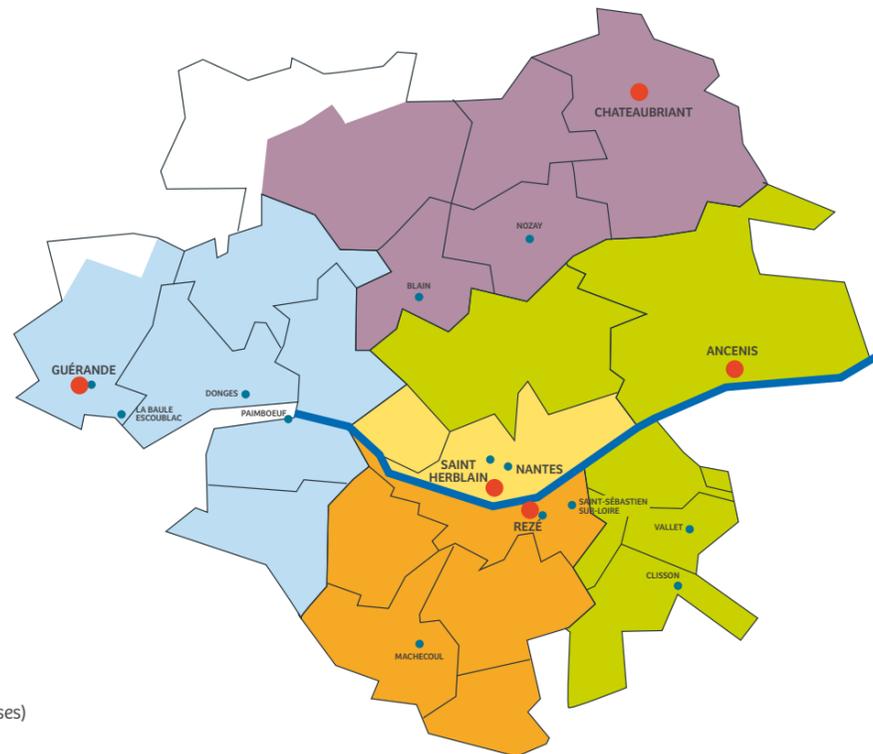
Par cette connaissance fine, Habitat 44 peut détecter de façon précoce les cas nécessitant une attention particulière, coordonner les acteurs référents sur le territoire, de façon à **prévenir les situations difficiles**.

Au plan technique, cette organisation permet d'assurer une veille permanente, une astreinte de nuit et de week-end, et

un passage régulier de collaborateurs – tous les 10 jours environ – dans chacun des groupes de logements.

Pour les mairies qui sont les premières partenaires d'Habitat 44, elle garantit aussi de **disposer d'interlocuteurs proches, disponibles et mobiles**.

	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



Missions remplies par les collaborateurs d'Habitat 44



Hôtesse d'accueil :

- Accueil physique et téléphonique, tâches administratives, soutien en gestion locative
- Gestion des réclamations et des commandes d'intervention.



Conseillers techniques :

- Réalisation des états des lieux
- Veille technique et de sécurité du patrimoine
- Contrôle Qualité des interventions techniques
- Accompagnement des activités des agents de proximité et employés d'immeubles.



Conseillers logement :

- Attribution des logements et gestion locative.



Agents de proximité :

- Entretien ménager des parties communes et enlèvement des déchets ménagers
- Veille et médiation sociale de 1^{er} niveau.



Conseillers clientèle :

- Visites de courtoisie
- Prévention des impayés et recouvrement
- Veille et médiation sociale.



Employés d'immeubles :

- Entretien ménager des parties communes et enlèvement des déchets ménagers
- Dialogue de proximité avec les locataires.



Conseillers de proximité

- Gestion technique du patrimoine en interface avec le siège, les conseillers et agents de proximité
- Prévention des impayés et recouvrement
- Veille et médiation sociale.



Directeur d'agence :

- Gestion et management d'une équipe pluridisciplinaire
- Représentation locale d'Habitat 44.



Coordonnateur technique :

- Gestion d'entretien courant du patrimoine
- Participation au suivi des gros travaux
- Animation de l'activité des conseillers techniques.

Le logement social : un logement pour tous

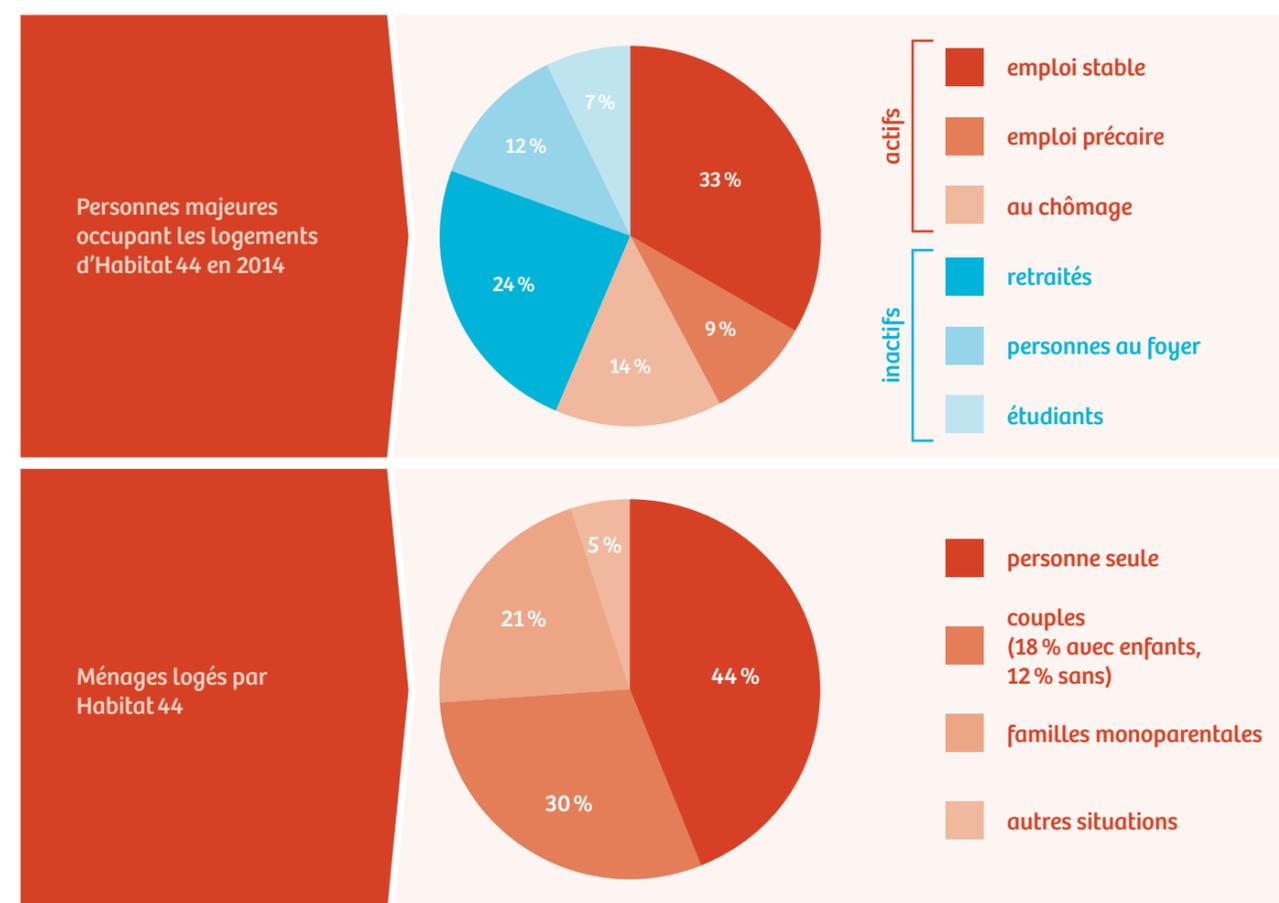
Pour nos concitoyens, le principal critère d'accès au logement social est le niveau de ressources.

En 2016, pour accéder au logement social :

- une personne seule ne doit pas avoir un revenu fiscal de référence 2015 supérieur à 20 111 € (soit environ 1 862 € par mois) pour un logement financé en Prêt Locatif à usage social (PLUS), et 11 060 € par an (soit environ 1 024 € par mois) pour un logement financé en Prêt Locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- une famille de quatre personnes ou d'une personne seule avec deux autres à charge ne doit pas avoir un revenu fiscal de référence 2015 supérieur à 38 990 € (soit l'équivalent de 3 610 € par mois) pour un logement financé en PLUS, et 21 562 € par an (soit l'équivalent de 1 995 € par mois) pour un logement financé en PLAI.

Qui sont les locataires d'Habitat 44 ?

Le profil des 15 500 locataires d'Habitat 44 est très varié, en cohérence avec cette définition large des publics éligibles au logement social.



61% des locataires d'Habitat 44 perçoivent l'APL, et 21% bénéficient d'un minima social (Revenu de solidarité et d'autonomie, Allocation adulte handicapé ou Prestation de compensation du handicap, Allocation de minimum vieillesse).

Orientations stratégiques : Le pari du développement

Adoptées par sa gouvernance à l'automne 2013, les nouvelles orientations stratégiques d'Habitat 44 à l'échéance de 2025 **misent résolument sur le développement de ses activités**. Il ne saurait d'ailleurs en être autrement dans un territoire qui chaque année gagne 14 000 habitants, bâtit 11 000 logements dont 2 500 locatifs sociaux.

4 orientations sont rassemblées dans un projet d'entreprise, élaboré par l'ensemble des collaborateurs et décliné en 140 actions :

- **Loger plus et mieux**
- **Des savoir-faire connus et reconnus**
- **Consolider la performance de l'entreprise**
- **Etre en permanence à l'écoute et en réponse aux besoins des acteurs.**

Dénommé **Quatuor**, ce projet d'entreprise renvoie par ce nom à la nécessaire interaction entre quatre catégories d'acteurs : les locataires, les collectivités territoriales et services publics, les acteurs privés de la construction et l'Office lui-même.

S'agissant de la production neuve, Habitat 44 veut :

- **Construire ou acquérir 2 500 logements supplémentaires** pour atteindre un parc de 9 700 logements en 2025.
- **Équilibrer la production** en visant à localiser :
 - 50 % des opérations dans l'agglomération nantaise, l'agglomération nazairienne, le littoral nord et sud ;
 - 50 % dans les pôles de développement du Plan Départemental de l'habitat, les villes desservies par des gares, échangeurs de voies rapides, lignes Lila premier.
 En dehors, Habitat 44 étudiera les opportunités en fonction des conditions locales.
- **Diversifier et renouveler l'offre**, par la construction d'équipements collectifs, l'achat en Vente en état futur d'achèvement (VEFA), les mandats de gestion de patrimoines locatifs.
- **Développer le logement abordable**, par la vente de patrimoine aux locataires (200 logements à commercialiser dans les 10 prochaines années), par l'accession sociale à la propriété, les dispositifs de location-accession...

S'agissant des logements existants, Habitat 44 souhaite :

- **Développer un plan ambitieux d'entretien en continu** qui suivra une programmation pluriannuelle des besoins, dotée de 6 à 8 M€ par an, auxquels s'ajoutent les moyens dédiés à la maintenance courante du patrimoine.
- **Faire des locataires les acteurs de l'amélioration de leur cadre de vie** : incitation à la participation directe, expérimentation de conseils de locataires dans les résidences importantes, information-travaux.
- **Prévenir les situations difficiles** par la connaissance fine de l'occupation sociale, la détection précoce des situations nécessitant une attention particulière, la coordination des acteurs référents sur le territoire.
- **Favoriser le parcours résidentiel** des locataires par la mutation interne.