



HABITAT44

Habitat social de référence,  
bâtitseur de confiance

**TOUJOURS PLUS  
AU CŒUR DES TERRITOIRES !**

**2018**

Découvrez l'essentiel  
de notre activité

# 2018 : une année de préparation du projet de rapprochement entre Habitat 44, Atlantique Habitations et Silène

Interview des Présidents des 3 organismes.



”

## Comment résumeriez-vous l'année 2018 ?

*Michel Ménard :* Face à la forte dynamique démographique que connaît notre département, et à la diversification des besoins en logements qui s'expriment, les opérateurs sociaux doivent offrir une large gamme de solutions, du logement familial à l'accès sociale, en passant par des formules d'hébergement ciblées : jeunes, personnes âgées, concitoyens en situation de handicap... Nos organismes sont des « couteaux suisses » des politiques du logement. Les mesures d'économies sur l'APL, compensées par la baisse des loyers imposée aux bailleurs, ont été un frein à ces réponses. Ce fut donc une année difficile mais pendant laquelle nous avons continué à nous battre.

## Un organisme toujours plus volontaire, donc ?

*Michel Ménard :* Habitat 44 a décidé de garder son cap en maintenant son effort de production de logements neufs, de réhabilitation de son parc (notamment par d'importants chantiers énergétiques) et de qualité du service rendu aux habitants. L'innovation est restée au cœur de notre action avec un projet de résidence senior nouvelle génération à Couëron, ou d'un organisme de foncier solidaire. Le rapport d'activité 2018 témoigne de cette volonté de ne pas baisser les bras, et au contraire de pousser les feux de notre engagement en faveur des politiques inclusives du logement. Cet engagement est rendu possible par le soutien et la confiance que le Conseil départemental nous accorde.

## Dans le cadre de la Loi Elan, vous avez fait le choix d'un rapprochement à trois, Pourquoi ?

*Alain Tessier :* Il y a depuis longtemps une forte tradition de travail inter-bailleurs en Loire Atlantique. Notre connaissance approfondie des enjeux du territoire a favorisé ce dialogue privilégié. Nous avons donc commencé à échanger rapidement et naturellement avant que la loi ELAN ne devienne réalité. L'idée étant d'anticiper la contrainte pour en faire une opportunité. Tout au long de l'année 2018, nous avons donc travaillé à la création d'une structure commune à nos trois organismes.

## Qu'est-ce qui vous rapproche sensiblement ?

*David Samzun :* Nous avons des valeurs proches qui nous rassemblent : solidarité, proximité, écoute, responsabilité... Ce qui fait lien entre nous c'est que nous sommes convaincus que le logement est un bien commun. Nous souhaitons donc mettre conjointement nos compétences et nos savoir-faire au service de nos clients, des collectivités et des politiques locales de l'habitat.

## Ce rapprochement confirme aussi votre volonté de mieux vous armer pour mieux répondre aux besoins des habitants...

*Michel Ménard :* Notre mission va bien au-delà de simplement fournir un toit. Les collaborateurs de nos organismes accompagnent au quotidien les habitants, en mobilisant leurs nombreuses compétences et en s'appuyant sur les partenariats que nous développons avec l'ensemble des acteurs de la solidarité, qu'ils soient publics ou associatifs. C'est une force qui s'appuie sur notre ancrage local et que nous entendons encore démultiplier, par les synergies que nous développerons au travers de notre société de coordination.

“

Photo du haut : David Samzun, Président de Silène  
Photo de gauche : Alain Tessier, président d'Atlantique Habitations  
Photo de Droite : Michel Ménard, Président d'Habitat 44

# Sommaire

TOUJOURS PLUS...  
DE LOGEMENTS

04

TOUJOURS PLUS...  
DE CONFORT

08

TOUJOURS PLUS...  
DE PROXIMITÉ

10

TOUJOURS PLUS...  
RESPONSABILITÉ SOCIALE

16

UNE SITUATION FINANCIÈRE  
TOUJOURS PLUS SAINES

18

## Temps Forts



- Un objectif atteint, avec le cap franchi des « 8000 logements et toujours + » (voir page 4)
- Un **Organisme foncier solidaire** qui pointe son nez en Loire Atlantique (voir page 5)
- Un projet de rapprochement avec **deux bailleurs sociaux qui partagent nos valeurs et notre ancrage territorial** (voir page ci-contre)
- Une **rénovation énergétique en plein boom** (voir page 8)
- Des partenariats toujours plus diversifiés (voir page 10)



Apollo - St-Julien de Concelles

## TOUJOURS PLUS... DE LOGEMENTS

# 257

**NOUVEAUX LOGEMENTS**  
en 2018



Qui dit attractivité croissante du territoire, dit habitants supplémentaires et par là-même augmentation des demandes de logements sociaux dans le département. Habitat 44 y a répondu en partie par une offre croissante de logements: le parc s'est agrandi de **257 logements locatifs sociaux et foyers** en 2018, soit +43% en 4 ans. 119 d'entre eux ont été acquis en VEFA auprès de promoteurs privés. Une forte dynamique qui a permis à l'office de passer **le cap du 8000<sup>ème</sup> logement en début d'année.**

### ■ UN BAILLEUR SOCIAL TOUT TERRAIN

Acteur du logement social départemental, Habitat 44 affirme sa vocation de bailleur « tout-terrain », en ciblant **50% de sa production** sur les zones tendues du département, **35% sur les zones périphériques** des grandes agglomérations et **15% sur les zones détendues**, essentiellement rurales.

Ainsi, sur les **13 opérations à venir** (234 logements), qui ont fait l'objet d'agrément auprès des délégataires d'aide à la pierre, **40% sont positionnées sur Nantes Métropole**, et **60% sur le territoire de gestion de l'Etat**. De même, parce que les besoins diffèrent naturellement en fonction de la taille des communes, Habitat 44 proposera des programmes **de 1 logement (Indre) à 75 logements (Nantes).**



# 136

## LOGEMENTS

ont été mis en chantier en 2018  
dont 68 en maîtrise d'ouvrage directe,  
5 dans le cadre d'une vente à terme  
63 logements en VEFA.



Columbia - Saint-Julien de Concelles



Nexity et sa filiale GFI tissent une relation étroite avec Habitat 44 pour concevoir ensemble des logements correspondant aux besoins des familles en fonction des territoires. Nous allions qualité de vie et qualité de construction avec des logements confortables, économes en énergie, dans des quartiers agréables, dans lesquels les habitants se sentent chez eux.

Nos opérations à Vair-sur-Loire (Saint-Herblon) et Loire-Auxence (Varades) sont composées de maisons individuelles et de logements intermédiaires, de typologies et de fonctionnalités différentes pour pouvoir accueillir les couples, les familles, les seniors... Nous avons privilégié les entreprises locales afin de conforter les réseaux d'artisans à proximité de nos opérations. Le bilan de ces expériences avec Habitat 44 est positif et nous souhaitons donc poursuivre ce partenariat dans tout le département.

**Loïc Dubernet**

Directeur technique de Nexity



Le Clos des Fontaines - Varades

En 4 ans  
*une progression de*  
**43%**  
DE LOGEMENTS LIVRÉS



Une longue réflexion sur le parc locatif de la commune ainsi qu'une opportunité foncière en cœur de bourg, à proximité immédiate des écoles, ont encouragé l'équipe municipale à solliciter Habitat 44 pour la réalisation de cinq logements (la commune compte à ce jour plus de 40 logements sociaux publics soit environ 5%).

Sur proposition d'Habitat 44, une méthode constructive innovante a permis de recevoir trois T3 et deux T4 assemblés en usine et livrés en 3D en un temps de chantier réduit.

L'impasse de l'Harmonie est née et, depuis octobre 2018, les locataires peuvent apprécier la qualité des logements.

Cet ensemble en bois s'intègre très bien dans le paysage du patrimoine bâti ancien environnant. Le partenariat avec Habitat 44, Tetrarc et CMB a été efficace et répond pleinement à nos attentes.

**Jean-Pierre POSSOZ**

Maire d'Abbaretz



Résidence de l'Harmonie - Abbaretz

## Toujours + D'INNOVATION



Pour faciliter l'accès social à la propriété, **Habitat 44 s'est engagé dans la création d'un Organisme de foncier solidaire (OFS)**, en partenariat avec les opérateurs sociaux et en lien avec le Département, Nantes métropole et la CARENE.

Ce nouvel outil devrait voir le jour en 2019. Dans ce cadre, l'opération Blanco de 174 logements, (sociaux, à prix abordables, à prix libres) située sur l'île de Nantes, sera la première opération en Loire Atlantique qui proposera **13 logements commercialisés en bail réel solidaire - (BRS)**.

# 2018 *Nos nouvelles résidences* sur le département

## Neuf

### ACQUISITIONS (65 logements).



1

**Les Bosquets**  
60 logements conventionnés  
rachetés auprès de la SAMO.  
– Saint-Brévin-les-Pins –



2

**Le Clos Bernard 4**  
5 logements conventionnés  
achetés à la commune.  
– Puceul –



3

**Immeuble Guihot**  
Transformation d'un immeuble ancien en 7  
logements + 1 logement d'urgence pour la Ville.  
– Bouvron –

### VEFA : VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (119 logements).



4

**les Caillebottes**  
9 logements construits par Macoretz,  
en cœur de bourg. 600h de chantier  
d'insertion y ont été intégrées.  
– Chaumes-en-Retz –



5

**Résidence des Canotiers**  
16 logements acquis auprès  
de Primals.  
– Bouguenais –



6

**le Clos des Fontaines**  
12 logements construit par Nexity,  
proche du centre bourg, en extension  
d'un lotissement communal existant.  
– Vair-sur-loire –



7

**Résidence du Vallon**  
6 maisons individuelles groupées  
construites par Douillard Construction.  
– Aigrefeuille-sur-Maine –



8

**Rue du Verger**  
5 logements collectifs - Vente  
à terme, auprès de LAD-Sela.  
– La Chevrolière –



9

**Les Allées du Clion**  
8 logements intermédiaires et 4  
maisons groupées acquis dans une  
copropriété de European Homes.  
– Pornic –



10

**Le Verne**  
8 logements acquis dans un  
collectif de 41 logements  
construits par BPD Marignan.  
– Nantes –



11

**Les Gattières**  
4 individuels et 8 collectifs.  
Logements acquis auprès de  
Douillard Construction  
– Le Cellier –



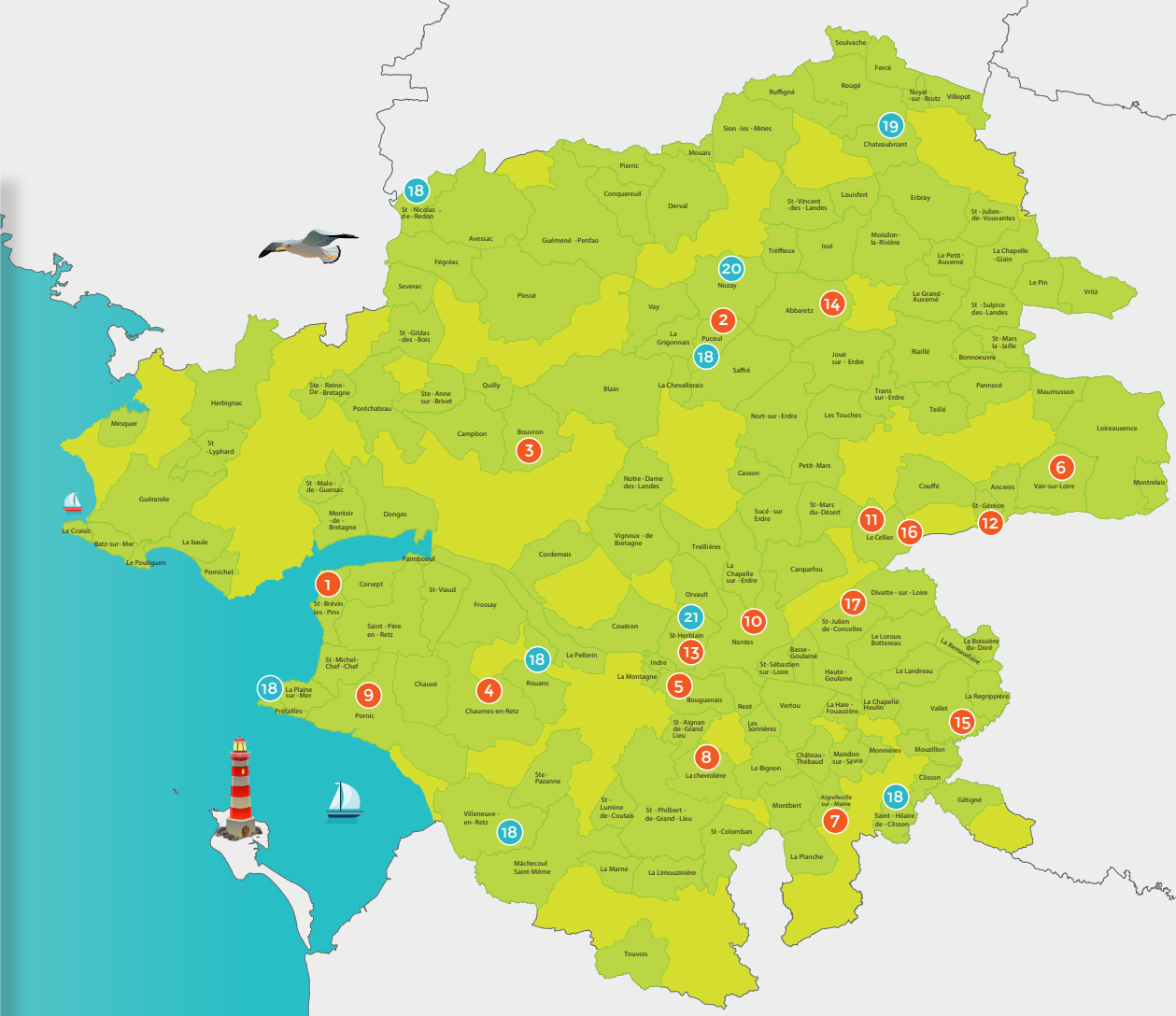
12

**Les Coteaux Belphaget**  
16 logements acquis auprès de  
European Homes.  
– Saint-Géréon –



13

**Villa Paraiso 1&2**  
Un Foyer soleil (15 logements gérés par  
l'Edit de Nantes), destinés aux jeunes actifs,  
et 8 locatifs sociaux au sein d'une  
copropriété de 89 logements.  
– Saint-Herblain –



## Neuf

### MAITRISE D'OUVRAGE DIRECTE (Suite).



14

*Résidence de l'Harmonie*  
5 logements  
– Abbaretz –



15

*Les Chais du Luxembourg*  
36 collectifs par le cabinet  
d'architecture Leibar & Seigneurin  
– Vallet –



16

*Vigne Brebion*  
3 individuels et 12 collectifs construits  
sur un ancien vignoble, par Ouest  
Architecture Urbanisme  
– Le Cellier –



17

*Columbia*  
10 logements collectifs, dans 2  
bâtiments distincts par l'agence  
Drodolot architectes  
– Saint-Julien-de-Concelles –

## Travaux

### RÉHABILITATION-RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



18

*Rénovation énergétique*  
110 logements ont bénéficié  
d'une rénovation énergétique en  
2018, dont 38 ont fait l'objet de  
travaux d'adaptation PMR/PA  
– Puceul, Villeneuve-en-Retz,  
St-Hilaire-de-Clisson, La Plaine / Mer,  
Rouans, St-Nicolas-de-R (photos) –



19

*La Ville aux Roses 1&2*  
1,96M€ ont été consacrés  
à la réhabilitation avec des travaux  
réalisés essentiellement sur la  
couverture et les façades.  
– Châteaubriant –



20

*Résidence St-Jean*  
270 k€ pour la réfection des  
façades, l'étanchéité de la toiture et  
la remise aux normes de l'électricité  
– Nozay –



21

*Les Richolets*  
Transformation de l'ancienne  
agence d'Habitat 44 en accueil et  
appartement destiné aux  
Apprentis d'Auteuil.  
– Saint-Herblain –



Les Michaudières - Rezé

## TOUJOURS PLUS... DE CONFORT ET D'ÉCONOMIES DE CHARGES

### ■ RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE NOTRE PATRIMOINE.

Malgré les incertitudes nées des mesures gouvernementales, Habitat 44 a consacré **12,7 millions d'euros à la rénovation, à l'entretien et à la maintenance courante** avec pour objectif d'améliorer le confort des locataires, de **limiter leurs charges locatives** et de **maintenir l'attractivité de notre patrimoine**:

La moitié de ce budget a concerné **la maintenance courante** du patrimoine (serrurerie, plomberie, électricité...), dont près de 4M€ correspondant à des charges non récupérables.

L'autre moitié a été investie au profit de la poursuite de notre **politique de rénovation énergétique** (2,2M€ pour 110 logements), de réhabilitations (2M€), de travaux d'adaptation PMR/PA (147K€), et autres travaux d'amélioration du patrimoine (1,7M€).

**12,7**  
millions d'euros  
consacrés à l'entretien du patrimoine

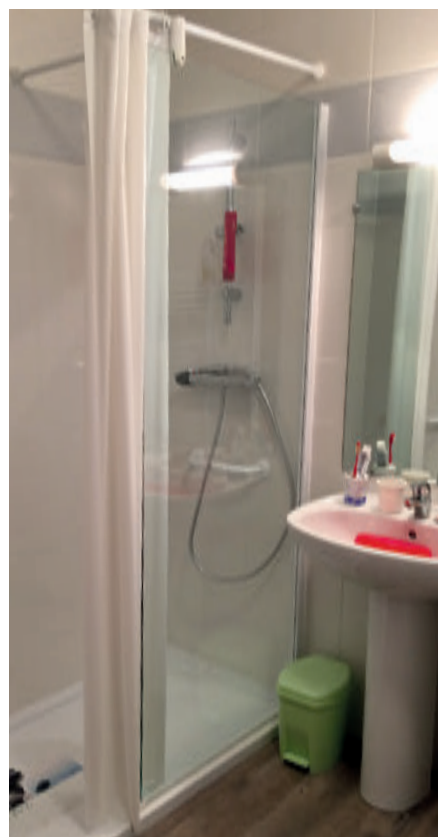
### ■ RÉNOVER POUR CHANGER LES USAGES

Certains de ces travaux sont réalisés pour diversifier les usages d'un bâtiment.

C'est le cas de l'ancienne agence d'Habitat 44 de Saint-Herblain qui a été transformée en un logement T3 et en local d'activités pour y accueillir le projet innovant de «relais familial» porté par l'association des Apprentis d'Auteuil et soutenu par le Département.



Travaux VAF - Châteaubriant



La Ville aux Roses - Châteaubriant



# Toujours+



Le Dureau - Petit-Mars

## DE MAITRISE DES CHARGES LOCATIVES

Parce que les charges locatives représentent une part importante de la quittance des locataires, Habitat 44 cherche à en limiter le poids. Cela passe aussi par un calcul au plus juste des provisions demandées. L'office s'est donc fixé pour objectif limiter, par locataire, la régularisation annuelle des charges à un intervalle compris entre 100€ de remboursement et 50€ de rappel de charges. **Un objectif atteint à 92% en 2018.**

## ■ ACCOMPAGNER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Habitat 44 a engagé un programme de réhabilitation thermique de son parc ancien avec un double objectif : **participer aux efforts en matière de transition énergétique et alléger la facture globale des locataires tout en leur offrant un confort d'usage.** En 2018, **110 pavillons ont bénéficié de cette démarche pour plus de 2 M€.** 90% des locataires concernés confirment l'amélioration du confort et la nette diminution de leur consommation énergétique (25% en moyenne).



**Habitat 44 vient de faire réaliser des travaux de rénovation énergétique sur les 17 logements de la résidence Les Mauges à Villeneuve-en-Retz.** Le calendrier a été respecté. Les habitants nous ont notamment fait part de leur satisfaction quant à la discrétion et à la bonne organisation des ouvriers lorsqu'ils travaillaient dans les logements. Le partenariat avec Habitat 44 est agréable au quotidien, que ce soit avec les équipes du patrimoine lors des travaux ou avec l'agence de proximité Cœur de Loire pour tout ce qui a trait à la gestion locative. Il y a peu de turn over sur cette résidence, c'est le signe que les locataires n'ont pas envie de partir.

**Alain Durrens**  
Maire de Villeneuve-en-Retz



La résidence Les Mauges - Villeneuve-en-Retz

# Toujours+

## DE CONFORT POUR LES LOCATAIRES



**En complément des travaux importants menés par Habitat 44 pour plus de confort et des usages améliorés du logement, la fibre optique a été déployée sur 43 groupes d'habitations grâce au partenariat avec les opérateurs de téléphonie (Orange et SFR) et la régie Loire Atlantique Numérique. Ainsi 1 825 locataires supplémentaires bénéficient de la possibilité d'un accès de qualité à internet.**



Les Noëlles Tisserines - Saint-Herblain

## TOUJOURS PLUS... DE PROXIMITÉ

Habitat 44 a accueilli **1 120 nouveaux locataires** en 2018. Un résultat rendu possible essentiellement grâce à la livraison de nouveaux programmes, la rotation sur le parc existant étant parallèlement en diminution depuis 4 ans.

**1 120**  
NOUVEAUX LOCATAIRES

en 2018



### ■ 5 AGENCES AU PROFIT DU LIEN SOCIAL...

Outre la construction et la location de logements, Habitat 44 se fait fort, en tant que bailleur social, d'offrir **un service de proximité** renforcé, **un accompagnement au quotidien** des locataires, en partenariat avec les associations et institutions locales. Grâce à son réseau de **cinq agences réparties sur le territoire de Loire Atlantique** (dont 3 d'entre elles situées au cœur de quartiers prioritaires de la politique de la ville), les échanges avec les habitants sont nombreux : que ce soit au travers de rencontres individuelles (Près de 4000 états des lieux entrants, sortants et visites conseils et de courtoisie), ou collectives (122), ou encore par des contacts téléphoniques (59 000 appels pris en compte), c'est bien la qualité de service qui est recherchée.



Jardin partagé aux Ricolets - Saint-Herblain

## Toujours + DE PARTENARIATS AU SERVICE DES POPULATIONS DU DÉPARTEMENT

**Le partenariat très étroit que développe Habitat 44** avec les acteurs institutionnels (mairies, travailleurs sociaux du CCAS et des Délégations du département, forces de l'ordre...), ou avec le tissu associatif local, **est une vraie valeur ajoutée** : il permet à la fois **une compréhension partagée des problématiques** rencontrées sur les résidences d'Habitat 44 et **la mise en œuvre d'actions concertées**, pour faciliter le mieux vivre ensemble. Par exemple :

- À Rezé, la mise en place **de médiateurs** dans les rues du quartier durant les périodes de vacances scolaires découle d'**un travail en inter-bailleurs avec la ville**.
- À Saint-Herblain, dans le cadre de **la programmation des Hivernales et en partenariat avec l'Onyx et le CSC du Bourg**, Habitat 44 a accompagné un spectacle sous chapiteau dans le quartier de la Changetterie pendant 4 jours.
- Plusieurs actions sont aussi menées par nos agences d'Achenis, de Guérande, de Châteaubriant... **autour des économies d'énergie et de l'environnement, en partenariat avec les associations et institutions locales**.

...



## ■ ...ET DE L'ACCOMPAGNEMENT DES SITUATIONS FRAGILES.

**Notre politique d'accompagnement se manifeste aussi auprès de personnes en difficultés sociales.** Habitat 44 a missionné deux associations (ANEF-FERRER et Saint-Benoît-Labre) pour intervenir auprès de certains locataires en impayés qui s'isolent ou sont en rupture avec les différents services sociaux ou administratifs. **Ces visites ont permis de débloquent 7 situations.**

L'office a également mobilisé un logement pour **la mise en sécurité, en urgence, de personnes victimes de violences conjugales**, en partenariat avec la Communauté de communes de Sèvre et Loire, Solidarité femmes et l'association Saint-Benoît-Labre. Sur cette même thématique, un autre projet pour l'accueil de victimes conjugales, a été initié en collaboration avec l'association Solidarité Estuaire et deux autres bailleurs (SILENE et Espace domicile).

**La mise à disposition en 2018 par Habitat 44 d'un local pour le Relais familial**, marque là encore

la volonté de l'office de soutenir les populations en difficultés. Portée par les Apprentis d'Auteuil, cette initiative innovante d'accompagnement des familles, soutenue par le Département, se déploiera en 2019, dans un travail en inter-bailleurs sur Saint-Herblain

**D'autres partenariats vont voir le jour dans le cadre de l'appel à projets du Conseil départemental sur l'habitat inclusif à destination des personnes en situation de handicap.** Habitat 44 est le partenaire bailleur de quatre dossiers déposés en lien avec des associations et des acteurs du secteur médical (l'UDAF, l'Étape, l'ADMR, l'ADAPEI). Ce dispositif prévoit que des personnes souffrant d'une affection psychique puissent être accueillies dans des logements de droit commun tout en bénéficiant d'un accompagnement adapté. A ce jour, ont été sélectionnés les projets Étape (au Loroux-Botttereau et à Vallet) et UDAF (à Héric, Nort-sur-Erdre et Pontchâteau) programmés pour 2020 et 2021.

*Inauguration des nouveaux espaces verts, aménagés en concertation avec les locataires, aux Noëles Tesseries - Saint-Herblain*

+ DE  
**30**  
PARTENAIRES  
pour nous aider à  
accompagner nos  
locataires



Atelier Place au Vélo, résidence Majalis - Rezé





Les Nœlles-Isseries - Saint-Herblain

## TOUJOURS PLUS... DE PROXIMITÉ



Depuis 2014, l'école Claude MONET est partenaire d'Habitat 44. Parce qu'il existe une interaction forte entre la vie de l'école et la vie de quartier, il nous semblait naturel de mettre en place des actions qui vont au-delà de la stricte enceinte de l'école. D'autant plus que beaucoup de nos élèves sont des enfants de locataires de l'office.

Notre partenariat avec Habitat 44 se traduit notamment lors de journées de sensibilisation autour de l'environnement, pendant lesquelles les élèves, les professeurs d'école, les ambassadeurs du tri de la communauté de commune et les collaborateurs d'Habitat 44 se retrouvent pour nettoyer ensemble le quartier.

Outre ces actions concrètes, nos échanges en continu nous permettent de mieux appréhender la vie du quartier et de mieux connaître les familles. Ce lien qui nous unit est indispensable.

C'est pourquoi, notre partenariat se poursuivra ces prochaines années au travers d'autres actions comme par exemple un projet qui doit favoriser les échanges intergénérationnels.

**M. Pierre ANDRE**

Directeur École Claude Monet à Châteaubriant



**5** LOGEMENTS  
ont été mis à disposition  
de l'AFEV.



Élèves de l'école Claude Monet - Châteaubriant



Le partenariat avec l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV), enclenché en 2016, a été renforcé. Deux logements supplémentaires (5 au total) ont été mis à disposition pour l'accueil de jeunes (étudiants, en formation ou en recherche d'emploi). Ceux-ci s'engageant à développer des actions de lien social au sein des quartiers prioritaires où ils résident.



L'association Solidarité Femmes Loire Atlantique accueille les femmes victimes de violence conjugale, les écoute, les accompagne et, en cas de besoin, leur propose un hébergement temporaire. Notre partenariat avec Habitat 44 s'inscrit à l'échelle départementale, aux côtés de nombreux acteurs locaux, qui nous aident à apporter des réponses de proximité aux besoins de notre public. Ainsi, Habitat 44 met à disposition de notre association un T3 meublé sur la Communauté de Communes de Sèvre et Loire. Le loyer est pris en charge par les collectivités (département et intercommunalité), et l'accompagnement des femmes par l'association Azur (Saint-Benoit-Labre). La mise à disposition de ce logement a permis de pérenniser notre démarche. Les travailleurs sociaux sont plus sereins car ils ont une solution immédiate à apporter en cas de besoin.

Notre partenariat s'exprime également au travers des actions que nous menons auprès du grand public, donc des locataires, afin de les sensibiliser sur les violences faites aux femmes. Nos nombreux échanges avec les collaborateurs d'Habitat 44 participent à une meilleure appréhension des enjeux locaux.

**Emmanuelle Beauchêne**

coordinatrice de l'association Solidarité femmes Loire Atlantique




**SOLIDARITÉ**  
**femmes** LOIRE ATLANTIQUE

Accompagnement des femmes victimes de violences conjugales ou familiales

-  **Écoute**  
02 40 12 12 40
-  **Accueil Orientation**
-  **Accueil de jour**
-  **Groupes d'échanges**
-  **Hébergement**  
Mise à l'abri en urgence

23 rue Jeanne d'Arc  
44000 Nantes  
contact@solidaritefemmes-la.fr  
www.solidaritefemmes-la.fr

**Toujours +**

**DE SERVICES OFFERTS AUX LOCATAIRES**



L'espace locataire du site internet d'Habitat 44 offre de nombreuses fonctionnalités aux locataires qui peuvent suivre leur dossier, l'actualité de leur résidence, poser des questions, effectuer le règlement de leur loyer en ligne.... **A fin 2018, plus de 2100 locataires y étaient abonnés, soit deux fois plus qu'en 2017.**

# 2018

## Quelques actions

sur le terrain avec nos partenaires



1

### Nouveaux locataires

Accueil des nouveaux locataires de la résidence Les Coteaux Belphaget.

– Saint-Géréon –



2

### Festival Jours de fête

Signature de la Convention Convention entre Habitat 44, la Ville de Saint-Herblain et l'Onyx-la Carrière pour le festival Jours de Fête. Pour sensibiliser les locataires à ce festival, des événements sont organisés en amont dans les quartiers.

– Saint-Herblain –



3

### Atelier vélo

Atelier vélo sur la résidence Majalis, avec Place au vélo, association dont nous sommes partenaires depuis 2016.

– Rezé –



4

### Concertation

Fête de la fin des travaux de réaménagement des espaces extérieurs avec les locataires.

– Saint-Herblain –

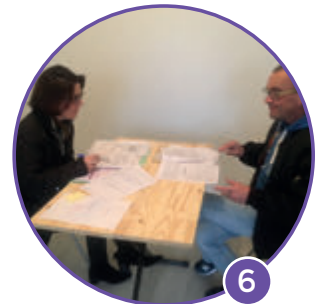


5

### Futur marché

Résidence Columbia - Présentation du futur marché en partenariat avec l'association Le Potager associatif (apprentis d'Auteuil). Un marché proposé à tous les habitants du quartier, 4 fois par an, pour promouvoir les produits locaux tout en créant du lien social.

– Saint-Julien-de-Concelles –



6

### Bienvenue !

Accueil de nouveaux résidents. Les Chais du Luxembourg.

– Vallet –



7

### Rencontres Locataires

Rencontre pied d'immeuble à La Solvardière.

– Saint-Herblain –



8

### Rencontre avec les élus locaux

Rencontre avec les élus locaux et les locataires de la résidence Les Terrasses de Jade.

– Pornic –

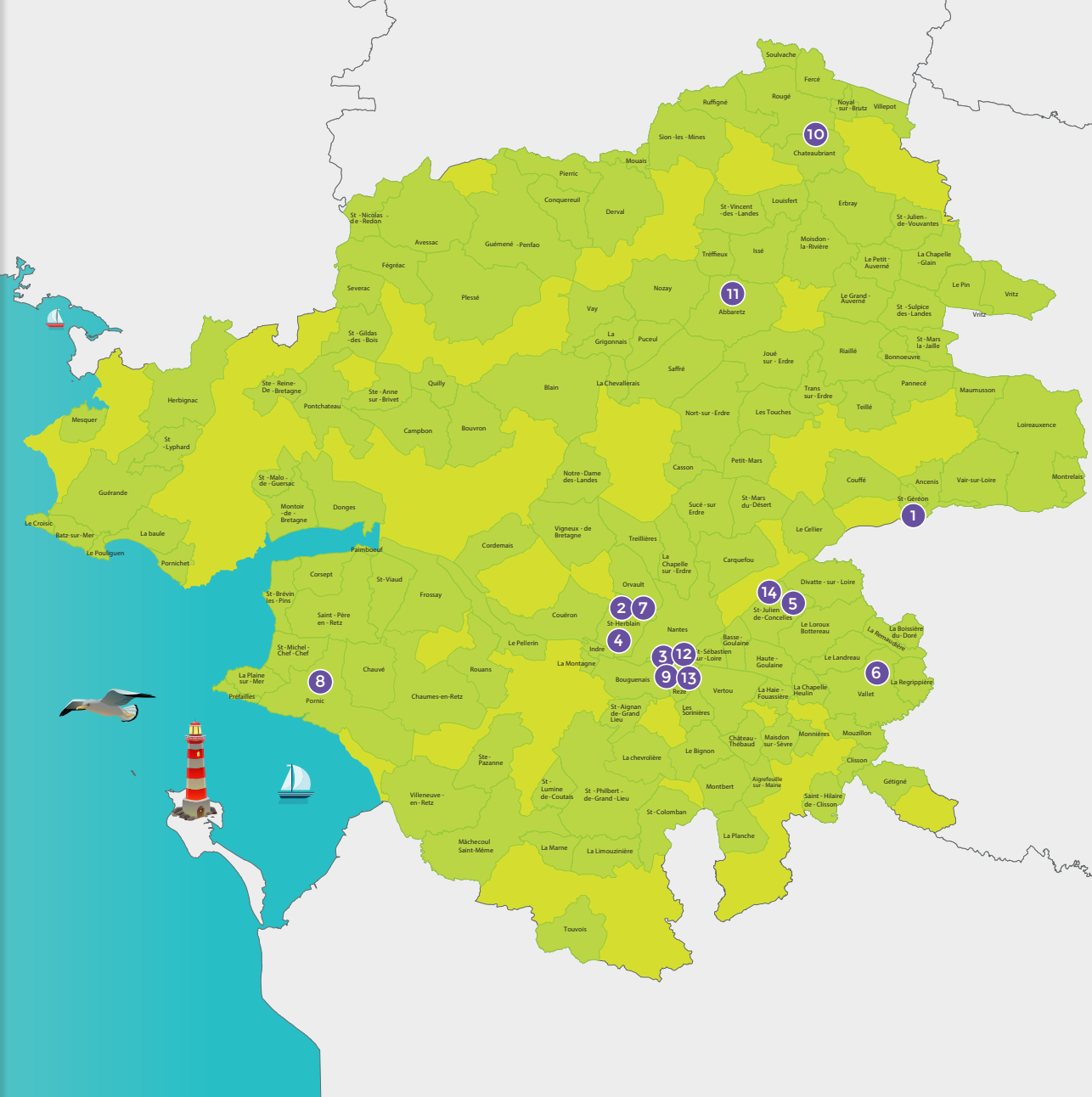


9

### Travaux rénovation

Intervention de jeunes stagiaires de notre partenaire le CJS (Coopérative Jeunesse de Services) pour réaliser des travaux de peinture et de petite rénovation dans un appartement.

– Rezé –



10

### Nettoyage quartier

Pour la 4<sup>ème</sup> année, les élèves de l'école Claude Monet, accompagnés des ambassadeurs du tri et des collaborateurs d'Habitat 44, nettoient le quartier de la Ville aux Roses.

– Châteaubriant –



11

### Rencontre élus et habitants

Visite d'un appartement et rencontre avec les locataires à l'occasion de l'inauguration de la résidence Harmonie.

– Abbaretz –



12

### Jardinage sur les toits

Les locataires jardinent sur le toit terrasse de l'immeuble, accompagnés par l'association Ecos.

– Rezé –



13

### Fresque géante

Animation autour des fresques réalisées par les artistes Ador et Semor.

– Rezé –

Cérémonie  
Cap du 8000<sup>ème</sup> logement fêté  
avec nos partenaires.

– St-Julien-de-Concelles –



14



Mojalis - Rezé

## ■ DES EFFECTIFS ET UNE ORGANISATION QUI S'AJUSTENT À L'ACTIVITÉ

Au 31 décembre 2018, Habitat 44 employait **125 collaborateurs permanents, 4 collaborateurs temporaires et 6 jeunes en formation**. Parce que le professionnalisme des équipes d'Habitat 44 est essentiel pour répondre aux enjeux sociaux de notre époque et apporter un service toujours amélioré aux habitants, **l'office a consacré 4,58% de la masse salariale à la formation de ses salariés**. La qualité de service est l'enjeu central de ces formations : accompagnement des locataires dans la maîtrise de leurs dépenses énergétiques, fonctionnement des copropriétés, extranet client ... Près de 580K€ ont été par ailleurs investis pour améliorer les conditions et l'ergonomie de travail (renouvellement du parc d'ordinateurs, flotte de véhicules, gestion dématérialisée des absences...), et la sécurisation des données (sécurisation des systèmes d'information).



Saint-Julien-de-Concelles



## ■ FAIRE CONNAITRE LES MÉTIERS DU LOGEMENT SOCIAL

L'office accueille régulièrement en stage des jeunes en formation initiale du niveau 3ème jusqu'en licence ou des adultes en recherche d'un emploi. Des partenariats étroits ont ainsi été noués avec différents lycées (Léonard-de-Vinci et Nelson Mandela à Nantes, Joseph Wresinski à Angers, Notre-Dame à Rezé). **Habitat 44 a accueilli des élèves de 3ème** dans le cadre de leur stage de découverte des métiers, rencontrés grâce à la plateforme de stages portée par le Département et Nantes Métropole, en partenariat avec l'académie de Nantes et la Carène. Enfin, **Habitat 44 compte 6 contrats en alternance** (apprentissage et professionnalisation) sur les métiers de la gestion locative et de l'informatique (L'Ecole nantaise d'informatique, l'ESPI, l'Université d'Angers, Le CFA de la CCI Nantes/St-Nazaire).

## Toujours + — D'ATTENTION À L'ENVIRONNEMENT

**7** véhicules électriques achetés en 2018 dans le cadre du renouvellement de notre parc automobile. 35 000 kms enregistrés en quelques mois seulement, pour un bilan carbone allégé.





EPA Services (ex Etablissement Professionnel d'Activités) est un établissement, géré par l'Adapei 44. Partenaire d'Habitat 44 depuis 4 ans, notre marché porte sur l'entretien des espaces extérieurs des résidences de l'office, à Ancenis. Nos 12 salariés qui interviennent sur ces espaces présentent un handicap intellectuel léger ou moyen, voire des troubles psychologiques. Notre établissement joue le relais entre un ESAT et le milieu professionnel « ouvert ». A ce titre, il propose à ces personnes un stage professionnel dans un cadre de travail précis, avec des formations appropriées. La qualité des relations avec l'équipe d'Habitat 44 est primordiale dans ce type de partenariat. L'écoute, le dialogue, les échanges sont en effet indispensables à la bonne réalisation de nos missions par des personnes en situation de handicap. Ce partenariat est d'autant plus intéressant que l'office est exigeant et force de propositions pour améliorer ses espaces verts, et favoriser leur appropriation par les locataires, grâce à la mise en place de jardins fruitiers, de jardins partagés... Nous espérons donc poursuivre ce partenariat.

**Renan Kervadec**

Adjoint technique à l'EPA d'Ancenis



*Toujours* +

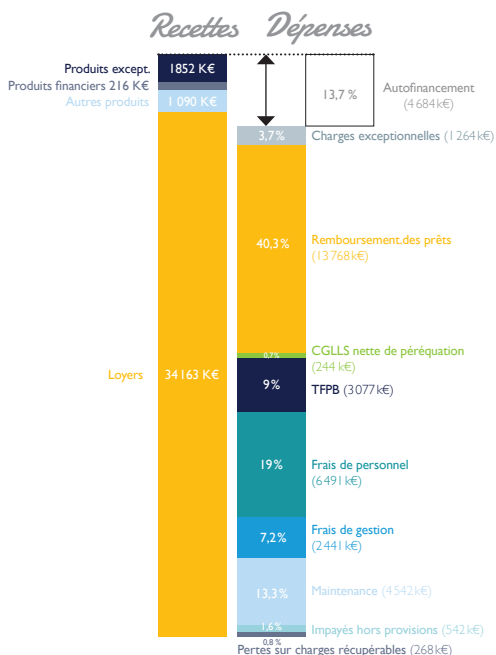
**DE SÉCURISATION DES  
PARCOURS PROFESSIONNELS**



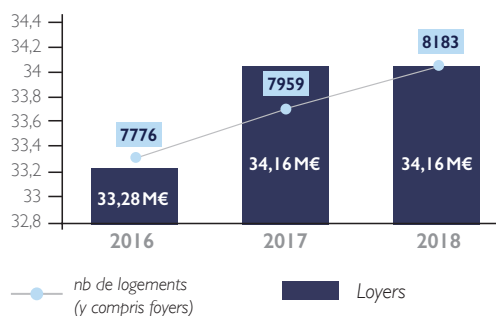
Outre l'effort de formation important des collaborateurs de l'Office, Habitat 44 a souhaité faire bénéficier ses salariés d'un accompagnement sécurisé à la mobilité volontaire. Son objectif est de favoriser les collaborateurs souhaitant évoluer professionnellement (en interne ou en externe) ou encore désireux de créer leur entreprise. Ce dispositif a fait l'objet d'un accord d'entreprise au mois de juin 2018. Habitat 44 a choisi d'entrer dans une démarche normalement prévue pour les entreprises ou groupes de plus de 300 salariés.



### ■ UN AUTOFINANCEMENT POSITIF, MALGRÉ LES DÉCISIONS GOUVERNEMENTALES

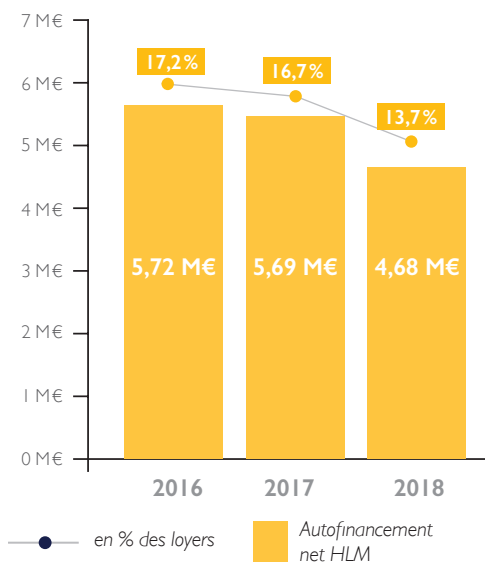


### ■ UN DYNAMISME CONTRARIÉ PAR LA LOI DE FINANCES



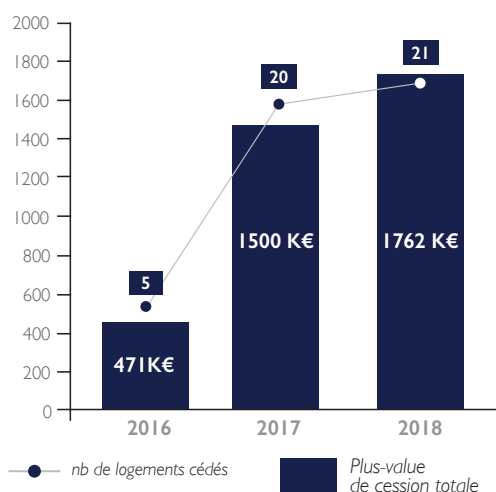
La barre des 8000 logements a été franchie cette année grâce à la livraison de 257 nouveaux logements. Parallèlement les efforts déployés par les agences ont permis une baisse de la vacance financière passant de 3,5% à 2,7% entre 2017 et 2018. Cependant la progression des recettes a été totalement absorbée par la réduction des loyers imposée aux bailleurs sociaux (1,56 M€).

### ■ UN AUTOFINANCEMENT GREVÉ PAR LES BAISSSES DE LOYERS IMPOSÉES



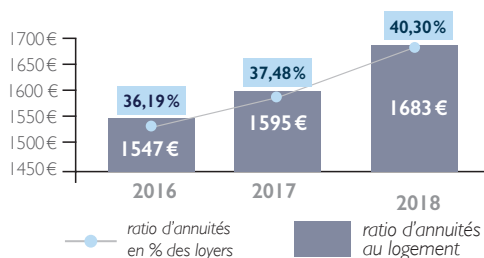
L'autofinancement net est en baisse d'1M€ du fait des impacts de la loi de finances 2018 dont l'instauration de la RLS en compensation de la baisse des APL, le gel des loyers, l'augmentation de la cotisation CGLLS.

### ■ DES PRODUITS ISSUS DE LA VENTE HLM EN AUGMENTATION



La vente de 21 logements a permis de dégager une plus-value nette de 1,76M€. Elle s'ajoute aux recettes issues de l'activité et renforce nos fonds propres qui sont intégralement réinvestis dans la construction neuve et la rénovation.

## ■ UN ENDETTEMENT QUI RESTE GLOBALEMENT MAÎTRISÉ



**Le ratio d'annuités s'élève à 40.3% des loyers. Deux facteurs expliquent cette évolution :**

- les nouveaux emprunts contractés pour financer le développement et la rénovation du parc.
- la réduction des loyers imposée aux bailleurs sociaux.

L'endettement de l'office reste bien en-dessous du seuil de vigilance fixé par Habitat 44 (à 50%).

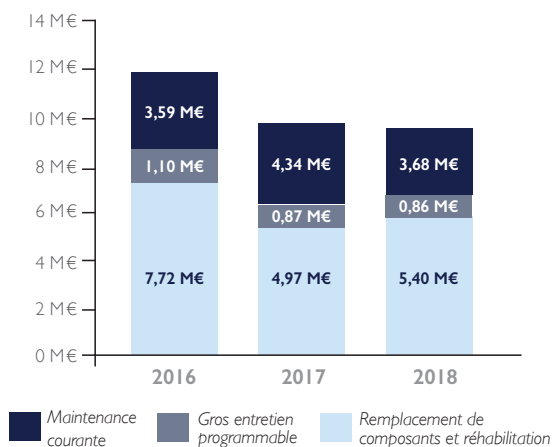
En 2018

22,9 M€

INVESTIS DANS LA PRODUCTION NEUVE

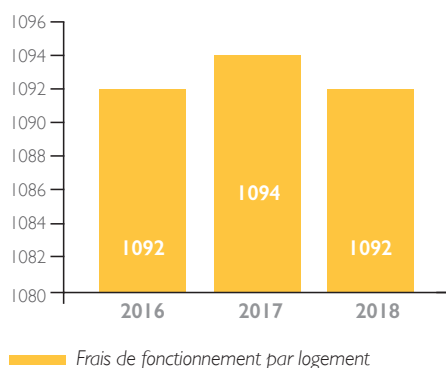


## ■ UN EFFORT SOUTENU DE MAINTENANCE : 12,7M€



En ajoutant les réhabilitations et renouvellements de composants, le niveau d'investissement global dans le patrimoine existant reste supérieur aux médianes des offices (1 215 €/lgt). Près de 10 M€ de dépenses en 2018 ont été consacrées à l'entretien du parc locatif, auxquelles s'ajoutent 2,7 M€ de frais de maintenance facturés auprès des locataires

## ■ DES FRAIS DE FONCTIONNEMENT (PERSONNEL NON RÉCUPÉRABLE ET FRAIS DE GESTION) SOUS CONTRÔLE



**Les frais de fonctionnement restent maîtrisés.** L'objectif d'Habitat 44 est de les stabiliser à 26% de la masse des loyers.

## À retenir

- Moins de recettes à cause de la réduction de loyers imposée (-1,5 M€ en 2018),
- un **autofinancement net** à **4,7 M€** (13,7% des loyers), en **baisse de 1 M€**,
- des **dégrèvements de taxe foncière obtenus** pour **897 K€** (grâce aux travaux d'économies d'énergie et d'accessibilité),
- une **renégociation** d'une partie de la dette pour faire face à la loi de finances 2018 qui permet un **allègement des charges financières** de **293 K€** en 2018.





HABITAT44

# Toujours + AU CŒUR DES TERRITOIRES

au 31 décembre 2018, Habitat 44 compte :

- 8122 logements, dont 27% d'individuels
- 125 collaborateurs permanents, dont 66 en agence.

## ■ AGENCE LOIRE BRETAGNE

1802 logements / 15 collaborateurs

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

## ■ AGENCE LOIRE LITTORAL

1735 logements / 12 collaborateurs

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

## ■ AGENCE LOIRE VIGNOBLE

1606 logements / 11 collaborateurs

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

## ■ AGENCE COEUR DE LOIRE SAINT-HERBLAIN

1502 logements / 16 collaborateurs

15 rue d'Arras  
Carré des Services  
44 800 Saint-Herblain  
Tél. : 02 40 46 48 15  
coeurdeloire.st-herblain@habitat44.org

## ■ AGENCE COEUR DE LOIRE REZÉ

1477 logements / 12 collaborateurs

2 allée du Lac de Grand-Lieu  
44 400 Rezé  
Tél. : 02 40 84 21 93  
coeurdeloire.reze@habitat44.org

HABITAT SOCIAL DE RÉFÉRENCE, BÂTISSEUR DE CONFIANCE

3 boulevard Alexandre Millerand  
BP 50 432 - 44 204 Nantes cedex 2  
Tél. 02 40 12 71 00  
www.habitat44.org