

NOS ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

2019-2025



HABITAT44

DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES EN ADÉQUATION AVEC LES ENJEUX DE LA SOCIÉTÉ

Nos orientations 2019-2025 ont été définies en prenant en compte les **missions inhérentes à notre métier de bailleur social**, la remise en question de notre modèle économique liée aux **récentes mesures gouvernementales** (*Lois de Finances, Réduction de loyer de Solidarité...*), la **dynamique démographique territoriale** soutenue que connaît la Loire-Atlantique ainsi que les politiques spécifiques de l'habitat des collectivités.

Le projet de constitution d'un **groupe territorial**, sous forme de **société de coordination**, avec Silène et Atlantique Habitations, a naturellement été intégré à cette réflexion.

Nos orientations stratégiques se traduisent en 6 axes principaux :

- ▶ développer une offre de logements adaptée,
- ▶ renforcer l'attractivité de notre patrimoine,
- ▶ adapter notre politique d'attributions de logements,
- ▶ mieux accompagner nos locataires,
- ▶ affirmer notre démarche sociale d'entreprise,
- ▶ consolider notre situation financière.



DÉVELOPPER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX BESOINS

DES TERRITOIRES ET DE LEURS HABITANTS : 180M€

MAINTENIR UNE PRODUCTION LOCATIVE NEUVE À HAUT NIVEAU

Acteur économique et social de référence sur le territoire, bailleur "tout terrain", nous nous fixons l'objectif de :

- ▶ Maintenir un développement de 250 logements par an sur la période 2019/2025, soit 1960 nouveaux logements sur le territoire.
- ▶ Développer 50% de notre production sur les zones tendues du département, 35% sur les zones périphériques des grandes agglomérations et 15% sur les zones détendues, essentiellement rurales.

2018
8000
LOGEMENTS



OBJECTIF
2025
9500

DIVERSIFIER, INNOVER

Habitat 44 est un acteur engagé de la vie du territoire de Loire-Atlantique. Nous mettons notre ingénierie au service des acteurs locaux pour construire avec eux la réponse aux besoins des habitants.



Mieux accueillir les publics spécifiques

Notre objectif :

Face à l'augmentation de la demande, offrir un hébergement à destination des jeunes actifs, des publics en grande précarité, des migrants ou des personnes en situation de handicap physique ou psychique.

Comment ?

- Réaliser un à deux foyers par an, soit au total 210 places d'hébergement. **5 opérations d'ici 2022 :**
 - **3 foyers jeunes actifs** : 1 en cours de réalisation à la Ville aux Roses à Châteaubriant, 2 en projet à Treillières et à Blain.
 - **2 résidences sociales** (Une Famille Un Toit et Les Eaux vives) à Châteaubriant.
- Développer les **solutions innovantes**, dans le parc de logements sociaux.



Participer au développement d'une offre en accession sociale

Nos objectifs :

Développer et proposer une possibilité d'**accession sociale sécurisée** et accompagnée aux locataires du parc HLM et, plus largement, aux habitants de Loire-Atlantique.

Comment ?

- Par l'identification de nouveaux groupes qui pourraient être ouverts à la vente HLM, en complément du plan de vente adopté en 2017/2018. À terme, la cession de nos logements devra permettre d'**abonder nos fonds propres de + 2M€ /an** au profit de l'**adaptation et du renouvellement** de notre offre locative.
- Par un engagement fort dans la mise en œuvre du **1^{er} organisme de foncier solidaire** sur le département : **Atlantique Accession Solidaire**. Ce nouvel outil d'accession sociale à la propriété durable prévoit d'offrir 3000 logements en **Bail Réel Solidaire (BRS)** d'ici 10 ans, en partenariat avec La Carène, le Département, Nantes Métropole et les 14 bailleurs sociaux du département.

📍 Habitat 44 participera à cet objectif avec **200 logements en BRS d'ici 2025**, dont 32 à Nantes (Loire en Scène sur l'île de Nantes et 19 rue des Pénitentes), et 16 à Pornic (rue de l'Équipement).



Agir en faveur du tourisme social

Habitat 44 est engagé dans la création d'un **Centre International de Séjours**, qui verra le jour fin 2021, quartier Malakoff à Nantes. Fruit d'un partenariat original qui réunit la Ville de Nantes,

Nantes Métropole, le Département, la Ligue de l'enseignement et Habitat 44, il accueillera les scolaires, les groupes et les jeunes touristes itinérants.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE NOTRE PATRIMOINE :

85M€ D'INVESTISSEMENTS (HORS MAINTENANCE COURANTE)

UN PATRIMOINE ATTRAYANT :

- Des **résidences plutôt jeunes** : 32 ans (inférieur à la moyenne nationale).
- Une **politique d'entretien** en continu, qui a garanti une qualité de notre parc.
- Des **moyens financiers importants** consacrés à l'entretien.

MAIS :

- Des profils de demandeurs de logements qui évoluent : personnes seules ou isolées, familles monoparentales, personnes âgées...
- Les attentes des habitants diffèrent, que ce soit en termes de qualité énergétique, d'accessibilité ou de confort (surfaces adaptées, balcons, sécurisation des parties communes...).
- Des logements construits dans les années 60/70 qui doivent améliorer leur attractivité.

NOTRE RÉPONSE D'ICI 2025 :



Poursuivre la réhabilitation thermique de notre patrimoine : 20,4 M€

Notre objectif :	Comment ?
Favoriser les économies d'énergie.	<ul style="list-style-type: none">► 13,2 M€ programmés d'ici 2025 au bénéfice de 622 maisons, mal classées au DPE.► 7,2 M€ de travaux d'ici 2022 consacrés à une expérimentation "Energie sprong" (1) réalisée en interbailleurs.

📍 Bois Rochefort à Guérande / Bellevue à Montoir de Bretagne / Pressoir 1 à Saint-Aignan de Grandlieu.



Engager des travaux de réhabilitation d'ampleur pour modifier l'offre locative : 43 M€

Notre objectif :	Comment ?
Apporter + d'attractivité à notre patrimoine des réponses mieux adaptées.	► Interventions sur le bâti et les intérieurs , voire démolition de logements quand l'offre ne répond plus aux besoins.

📍 Blain Pré Saint-Laurent 1, 2 et 3 / La Baule Le Rocher, 1, 2 et 3 / Carquefou Charbonneau / Châteaubriant la Ville aux Roses 3 et 4 (+ Foyer Jeunes Travailleurs + maison-relais avec l'association "Une Famille Un Toit" + relocalisation de l'agence dans le quartier) / Châteaubriant Béré 1 et rue Basse / Donges l'Ariais / Guérande Le Bois Rochefort / Le Loroux Bottereau Place des Airaux / Rezé Château / Saint-Herblain Changetterie.



Poursuivre notre Plan d'entretien en continu : 23M€

Notre objectif :	Comment ?
Maintenir l'attractivité du patrimoine existant	► Rénovation des façades, changement des revêtements de sols, mise aux normes...

📍 5000 logements concernés.



Continuer à adapter notre patrimoine

Notre objectif :	Comment ?
Mieux répondre aux besoins des personnes vieillissantes ou ayant un handicap moteur.	<ul style="list-style-type: none">► Augmenter notre offre de logements adaptés par des travaux spécifiques : 1,6M€.► + 100 k€ annuel affectés aux aménagements ponctuels en réponse à des demandes particulières de locataires.

📍 20 groupes identifiés (207 logements) d'ici à 2025, dont notamment : Puceul Le Clos Bernard 2, Bonnoeuve Les Jardins, Châteaubriant La Trinité, Joué-sur-Erdre La Minoterie, Le Loroux-Bottereau La Motte et Place des Airaux, Maumusson Les Hêtres 2, Pontchâteau Zac de Criboeuf, Saint-Mars-la-Jaille Les Chardonnerets...



Valoriser le patrimoine foncier de l'Office

Notre objectif :	Comment ?
Développer une nouvelle offre sur notre foncier.	<ul style="list-style-type: none">► Optimisation de notre foncier par la construction et la diversification de d'opérations neuves, plus denses et plus performantes.► Démolition si nécessaire des logements trop énergivores ou obsolètes.

📍 Sites en cours d'étude.

(1) **Energie Sprong** : Ce procédé innovant doit permettre d'atteindre une consommation énergétique nulle sur une période de 30 ans par une rénovation industrialisée spécifique, la vente de l'énergie produite finançant l'investissement travaux, et la mise en place d'un contrat de performance énergétique.

AFFINER NOTRE POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

En 2016, Habitat 44 a mis en place une **politique réussie d'attributions visant mixité et fonctionnement social harmonieux** de ses résidences. De nouvelles dispositions,

comme la Loi Égalité et Citoyenneté, la Loi Elan, ou encore le projet de société de coordination, nous amènent à prévoir une révision de notre politique d'attribution courant 2020.

MIEUX ACCOMPAGNER

Nos objectifs :	Comment ?
Mieux accueillir et accompagner les publics en précarité (1) et diversifier nos modes d'accompagnement	<ul style="list-style-type: none">▶ Par un engagement plus solidaire, grâce à la consolidation de nos partenariats et au développement de nos compétences internes.▶ Par notre politique de proximité appliquée au quotidien grâce à notre réseau d'agences mais aussi par de nouveaux modes de communication (solutions numériques ou nomades comme l'extranet client...).

(1) personnes en situation de souffrance psychique, les seniors et handicapés; les victimes de violence conjugale, les migrants...

AFFIRMER NOTRE RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

Notre démarche RSE intègre efficacité économique et sociale, respect des équilibres territoriaux, déontologie de l'action, préoccupation environnementale et mobilisation citoyenne.

D'ICI 2025, certification DE NOTRE DÉMARCHE RSE	<p>Notre objectif : Affirmer notre efficience.</p> <p>Comment ?</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Maîtrise de nos frais de structure : limitées à 26% des recettes d'exploitation.▶ Une plus grande performance grâce au contrôle interne : réalisation d'une cartographie des risques et sécurisation d'ici 2021. <ul style="list-style-type: none">▶ Sécurisation des parcours professionnels par la montée en compétence des collaborateurs (formation : 5% de la masse salariale), la mise en place de la gestion prévisionnelle des emplois et l'accompagnement des parcours professionnels internes et externes.▶ Poursuite de notre démarche QVT (Qualité de vie au travail) : conditions d'emploi, qualité de l'environnement de travail, écoute, implication des salariés dans la vie de l'entreprise, dialogue social.▶ Renforcement de notre éco-fonctionnement : rationalisation des ressources, notamment par la mobilisation des outils numériques, la gestion dématérialisée de nos actions, et l'appropriation de nouveaux moyens de mobilité.▶ Participation au dynamisme économique local du secteur du bâtiment et des travaux publics, porteurs d'emplois, par l'intégration d'une clause d'insertion professionnelle dans nos marchés publics : 5% minimum du nombre d'heures de nos marchés construction et travaux.
--	--

UNE SITUATION FINANCIÈRE SAINTE, MAÎTRISÉE MAIS À SURVEILLER

Notre trajectoire financière est adaptée aux circonstances et devra être adaptable à tout moment.

- ▶ **Un autofinancement courant au moins égal à 3% des produits** grâce à l'allongement de notre dette et à la projection de vente HLM.
- ▶ **Un ratio d'endettement maîtrisé** (inférieur à 50% des loyers).
- ▶ **Un potentiel financier** à terminaison des opérations d'au moins 1000€ par logement.

DÉBUT 2020 : NAISSANCE OFFICIELLE DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

Habitat 44, Silène et Atlantique Habitations se rapprochent sous la forme d'une société de coordination qui affirme un projet territorial commun et une vision commune du logement social.

LES ATOUTS :

Nous devenons l'acteur N°1 du logement social en Loire Atlantique, avec :

- ▶ **Des valeurs partagées, une attractivité renforcée, + d'opportunités professionnelles, et une mobilité inter-organismes facilitée si souhaitée.**