



HABITAT44

L'HABITAT
SOCIAL EN
MOUVEMENT
ACTIONS
2020



L'HABITAT SOCIAL EN

MOUVEMENT

SOMMAIRE

ÉDITO	5
INNOVER pour l'habitat social.....	6
ACCOMPAGNER nos locataires.....	8
CONSTRUIRE avec nos partenaires.....	10
S'ENGAGER en équipe.....	12
PÉRENNISER nos résultats	14
2020 en chiffres clés	16
RENFORCER notre maillage territorial.....	18



ÉDITO



QUESTIONS
à Michel Ménard,
Président d'Habitat 44

QUE RETENIR DE CETTE ANNÉE 2020 ?

L'année a bien évidemment été marquée par la crise sanitaire liée à la Covid-19, qui nous a obligés à nous réorganiser extrêmement rapidement. Je salue ici la belle résilience des équipes d'Habitat 44 tant en interne, que vers nos parties prenantes extérieures. Je pense notamment à leur engagement dans l'accompagnement social des locataires, qui ont tous été appelés et orientés, si besoin, vers les aides ou services sociaux adéquats.

QUELLES INCIDENCES A EU LA CRISE SANITAIRE SUR LES PROJETS DE L'ANNÉE ?

Nous avons maintenu le cap de l'innovation et de l'agilité avec certes, moins de logements livrés, mais le lancement de belles opérations de diversification : une résidence seniors, un foyer pour jeunes actifs, le centre international de séjour à Nantes, une opération de logements inclusifs, un hébergement pour personnes réfugiées et, Loire en Scène, la première opération en Bail Réel Solidaire (BRS).

QUEL EST LE RÉSULTAT DONT VOUS ÊTES LE PLUS FIER ?

Le rapport de l'ANCOLS*, le contrôleur du logement social, qui a évalué tous les indicateurs au vert pour la période 2014-2018 : notre rôle social, le respect des procédures, la situation financière de l'Office. Ce rapport, jugé excellent par les contrôleurs eux-mêmes, est à mettre au crédit de l'ensemble des salariés et nous conforte dans nos actions pour les années à venir.

ET L'ANNÉE 2021 ?

Cette année permettra de livrer plus de logements et nous allons augmenter le nombre de constructions. De nombreux projets se dessinent. Nous lançons notamment un projet ambitieux de rénovation énergétique avec l'objectif d'une neutralité énergétique totale sur ces rénovations. Je profite également de cette prise de parole pour remercier Jean-Noël Freixinos, Directeur général d'Habitat 44 depuis 2013, qui a rejoint Grand Lyon Habitat, et souhaiter la bienvenue à Stéphane Carassou, précédemment à la Direction générale de l'Office départemental de Haute Garonne, qui nous a rejoints pour poursuivre l'action menée par Habitat 44 pour le logement social sur notre territoire.

*Ancols : Agence nationale de contrôle du logement social





6,6 M€

Sur l'année 2020, nous avons consacré près de 7 millions d'euros aux réhabilitations, travaux et études, au titre de notre Plan Stratégique du Patrimoine.

Au Pré Saint-Laurent, à Blain, ce sont 145 logements collectifs et pavillons qui ont fait l'objet de travaux pour apporter plus de confort aux locataires. Certains appartements seront même dotés de grands balcons. Fin du chantier : printemps 2021.

À Donges et Châteaubriant, des études ont été menées pour réaliser des travaux de réhabilitation sur deux résidences en 2020-2021 : L'Ariais (78 logements) et la Ville aux Roses (507 logements). Ils s'inscrivent dans un projet de transformation de ces quartiers pour améliorer la qualité de vie pour les habitants.

Innovations sociales, sociétales et environnementales : plusieurs projets emblématiques, en ligne avec nos ambitions de développement, se sont concrétisés en 2020.



NOS PREMIERS LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Avec l'opération **Loire en Scène de l'île de Nantes**, premier programme en Bail Réel Solidaire (BRS) de Loire-Atlantique, nous répondons aux difficultés d'accès à la propriété des ménages aux revenus les plus modestes. Menée sur 13 logements, pour un prix de vente moyen de 2 300€ le mètre carré, cette solution permet de dissocier la propriété du foncier, de celle du bâti et de réduire, ainsi, le prix d'achat dans les grandes agglomérations comme Nantes.

VALORISER, RÉHABILITER, RÉNOVER

Et si la résidence du Roi Albert, bâtiment classé du 18^e siècle, se transformait pour accueillir dix logements sociaux ? C'est dans un ancien service administratif du Département de Loire-Atlantique, que nous avons mené ce projet qui permet de proposer une offre de logement social de qualité au cœur de la Ville de Nantes.



HABITAT 44 REJOINT ENERGIESPRONG

Pour renforcer notre engagement dans la transition énergétique, nous rejoignons le mouvement interbailleurs régional **EnergieSprong**. Au niveau régional, la démarche vise à massifier la rénovation énergétique des bâtiments par une approche industrialisée, assortie de garanties d'efficacité énergétique, de coût, de qualité et de maintenance. Ces rénovations apportent un niveau de charges maîtrisé sur 30 ans.



DÉVELOPPER L'HÉBERGEMENT SOLIDAIRE

Dès 2023, le centre international de séjour de Nantes répondra aux besoins d'accueil touristique sur la métropole.

Chambres d'hôtel, gîtes, camping, restauration, espaces de formation... De nombreux services seront proposés aux groupes scolaires, sportifs, visiteurs individuels itinérants, familles, cyclotouristes... à des prix accessibles (nuitée de 18€ à 60€).

Pour favoriser l'insertion de détenus en fin de peine, nous avons réalisé l'acquisition et l'amélioration de la ferme Ker Madeleine à Saint-Gildas-des-Bois. Salariées à mi-temps de la ferme sur des travaux maraîchers, ce seront, à terme, dix personnes accueillies et suivies par 5 encadrants de l'association Source d'envol.

À Nantes, sur le site de l'ancienne caserne Moncey, nous avons réalisé un centre d'hébergement temporaire de 12 logements à destination d'un public de réfugiés, encadré par une convention d'occupation précaire avec l'État. En 2023, ce site sera transformé pour y accueillir une résidence sociale, gérée par Habitat 44, ainsi que des logements en Bail Réel Solidaire.

ACCOMPAGNER

NOS

L



LOCATAIRES

“

L'opération "Changeons les Règles" consiste à mettre gratuitement, à disposition des locataires, des protections hygiéniques, dans les agences. Je trouve que c'est une très bonne chose pour les personnes qui n'ont pas les moyens d'acheter des protections convenables tous les mois. Être bailleur, c'est considérer le locataire dans toute sa dimension humaine. ”

Julie Reigner, représentante des locataires pour l'association Indecosa-CGT 44

(La lutte contre la précarité menstruelle est une action réalisée dans le cadre d'Uniter.)

ES

ÉCOUTE ET CONCERTATION

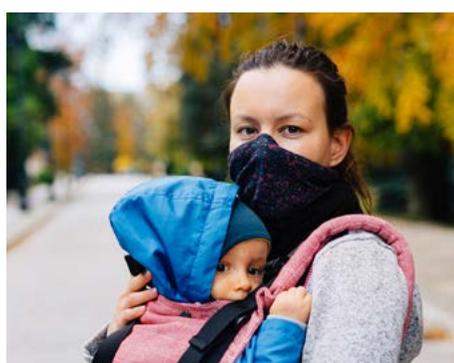
En 2019, pour limiter les procédures contentieuses de recouvrement, nous avons souhaité expérimenter la mise en place de visites sociales. L'association ANEF FERRER, en lien avec l'agence Coeur-de-Loire Rezé, a ainsi rencontré une dizaine de ménages nouvellement locataires, en rupture avec les services sociaux ou administratifs, pour leur proposer un accompagnement au plus près de leurs besoins. Ce dispositif a depuis été étendu sur tout le territoire.

Au cours de l'année écoulée, quatre Conseils de concertation locative ont pu être maintenus. De nombreux sujets ont été présentés et débattus et deux accords collectifs, signés. Le premier porte sur la rénovation énergétique 2021 et l'adaptation de la programmation des travaux 2020-2021. Le second définit une charte de relogement dans le cadre du programme de travaux de réhabilitation de la Résidence l'Ariais de Donges.



Être bailleur social implique engagement et proximité. Cette année 2020, si particulière pour tous, fut d'autant plus déstabilisante pour nos locataires. Nos 150 collaborateurs ont démontré, lors de cette crise COVID-19, leur implication auprès de nos 14 400 résidents.

FOCUS COVID-19 : DU LIEN ET DU SOUTIEN



Dès le premier confinement, les équipes des agences de proximité ont appelé tous nos locataires.

Discuter, détecter les éventuelles difficultés, mettre en lien avec les associations et les services publics locaux, prévenir et organiser les aides: plus de 6000 locataires ont répondu à nos appels. Cette prise de contact a été renouvelée auprès des publics les plus fragiles lors du deuxième confinement. Habitat 44 fut l'un des seuls contacts qu'aient connu certains locataires pendant cette période.

À situation exceptionnelle, processus de recouvrement adapté. Ainsi, aucune relance écrite n'a été envoyée durant le premier confinement. Nous avons orienté les locataires en difficultés de paiement vers des aides spécifiques comme le FSL Covid (Fonds de solidarité logement) proposé par Nantes Métropole et le Département.

“ Au premier confinement, la prise de contact avec les habitants s'est mise en place très rapidement. Cette relation humaine a vraiment été appréciée des locataires comme de l'équipe. Aujourd'hui encore, ils s'en souviennent. ”

Marion Sébilleau, Conseillère de proximité à l'agence Loire Vignoble, Ancenis

“ Le relogement des habitants en période de travaux nécessite communication et anticipation. Les locataires connaissent bien l'agence et viennent facilement vers nous. Ils ont un interlocuteur privilégié, de la définition des critères du futur logement jusqu'à l'organisation du déménagement. La proximité facilite vraiment cet accompagnement. ”

Elodie Dugué, Conseillère logement à l'agence Loire-Bretagne, Châteaubriant

JEUNES ET ENTREPRENEURS

Avoir moins de 18 ans et trouver un emploi l'été n'est pas chose facile. Chaque été, nous sommes partenaires des actions proposées par l'Ouvre-Boîtes 44, une Coopérative d'Activité et d'Emploi (CAE).

Cette année, douze jeunes résidents de Rezé ont ainsi réalisé, pour Habitat 44, un chantier de peinture des halls, supervisé par nos responsables techniciens bienveillants.

CONSTRUIRE
AVEC NOS

PARTENAIRES

**Notre engagement solidaire ne se construit pas seul !
C'est avec nos 50 associations partenaires, nos 5 agences de proximité et le développement de nos compétences internes, que nous remplissons, au jour le jour, notre mission sociale.**

“ **Le projet de “résidence autonomie”, une pierre essentielle entre la maison et l’EHPAD.**

Serge Hégron, Maire de la commune du Bignon, est à l’initiative de la “résidence autonomie” dont le cahier des charges a été conçu en concertation avec les habitants durant l’année 2020, livraison en 2024.

Le projet est né d’une enquête sur les besoins sociaux de la commune. On a recensé une demande forte des plus de 60 ans pour construire une étape intermédiaire entre la maison et l’EHPAD. Nous avons créé un collectif d’une dizaine de personnes, en contact avec Habitat 44, la commune et le futur gestionnaire Cémavie, pour dessiner ce projet.

La résidence doit être avant tout un lieu de vie. Les personnes qui vivent seules sont en demande d’une vie semi-collective. La “résidence autonomie” est vraiment la réponse à ce type de besoins. D’ailleurs, il faudra inévitablement générer d’autres structures de ce type dans les années à venir. On a ouvert une porte avec beaucoup d’attentes... ”

Habitat 44 nous a vraiment suivis dans la démarche et a su s’adapter et être ouvert aux échanges.

ÊTRE LÀ OÙ ON NOUS ATTEND !

L’habitat social se construit au quotidien. Cette année encore, nous avons œuvré, **en partenariat avec les acteurs associatifs locaux, pour répondre aux besoins du territoire et de ses habitants :**

- finalisation, en concertation avec des personnes âgées, du cahier des charges établissant les besoins de notre première résidence seniors pour revenus très modestes à Couëron ;
- à Châteaubriant, transformation de logements en foyers pour jeunes actifs, avec Adélis. Des hébergements similaires seront livrés à Treillières et Blain ;
- mise à disposition d’hébergements d’urgence et de logements pérennes pour les femmes victimes de violences intra-familiales ;
- transformation d’une résidence en cours de réhabilitation à Châteaubriant, qui accueillera notamment, une maison relais et un hébergement pour personnes en souffrance psychique.



FAVORISER LE VÉLO

L’essor des mobilités douces passe aussi par l’habitat. Premier bailleur du département à s’associer au programme gouvernemental Alvéole, Habitat 44 a créé 500 places dans des locaux vélos sécurisés. Toujours dans ce cadre, l’association Place au Vélo propose aux habitants des ateliers gratuits pour entretenir leur vélo, réaliser un contrôle technique et/ou le marquage anti-volet de leur vélo. Face au succès de ce partenariat, une nouvelle convention a été signée avec l’association pour 2021.

“ **Un partenariat qualitatif pour l’habitat inclusif**

Maria Raveneau, responsable habitat inclusif à l’UDAF 44, Union départementale des associations de familles

Face au manque d’accompagnement, des personnes en situation de handicap psychique, l’UDAF 44 a développé de l’habitat inclusif : des logements associés à un accompagnement quotidien à domicile.

Habitat 44 s’est engagé très vite, dès 2018. Le partenariat est extrêmement qualitatif, à tous les niveaux, du Conseiller de proximité aux Directeurs d’agence. Des gens attentifs, à l’écoute, impliqués.

À Héric, au sein d’un lotissement, deux pavillons, avec deux personnes en co-location, ont été mis à disposition de l’association par Habitat 44. À Ancenis, ce sont six locataires, dans des logements dédiés aux personnes de plus de 60 ans, qui bénéficient d’un accompagnement de l’ADAR 44. Un animateur de vie sociale et partagée Udaf 44 les aide à profiter de leur logement et de leur quartier. Habitat 44 donne une impulsion aux projets et c’est un coup de pouce essentiel. ”



Pratiquer le Kayak, et pourquoi pas ?

En août 2020, des stages de découverte ont été proposés aux locataires du quartier du Château à Rezé par Nantes Atlantique Canoë-Kayak (NACK).

S'ENGAGER

EN

É



U P P E



Une forte mobilisation humaine pour réaliser des travaux en toute sécurité.

Yoann Brault, Directeur adjoint au patrimoine d'Habitat 44, revient sur le partenariat mis en place avec les entreprises pendant la Covid.

Après un arrêt des chantiers d'environ deux mois lors du premier confinement, nous avons mis en place une procédure d'intervention sécurisée chez les locataires, en nous appuyant sur le Guide de l'OPPBT. Des flyers d'information et des autorisations de travaux ont été distribués aux habitants et 3000 questionnaires santé ont été réalisés. Grâce à cette forte mobilisation des équipes d'Habitat 44, en partenariat avec les entreprises qui intervenaient sur site, 100% des interventions ont pu être menées dans les logements, tout en garantissant la sécurité des habitants, des salariés et des entreprises. Cette pratique est toujours d'actualité. »*

*Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics

Traverser l'année 2020 a demandé agilité et résilience aux équipes. Une capacité d'adaptation rendue possible par un dialogue social de qualité et une vision commune de l'habitat social en mouvement.



Une très forte mobilisation des équipes pour faire face à la crise sanitaire »

Nicole Gauvin, Directrice des ressources internes d'Habitat 44.

Que retenir de cette année 2020 côté ressources internes ?

Je tiens à souligner le travail des équipes d'Habitat 44 qui ont fait preuve d'une grande agilité. Grâce aux trésors de réactivité déployés par le service Informatique, la quasi-totalité des collaborateurs était équipée pour télétravailler en trois semaines.

Avez-vous pu maintenir les recrutements prévus ?

Pour développer une offre adaptée aux besoins du territoire et répondre aux enjeux de construction neuve et de réhabilitation, nous avons effectivement pu recruter onze collaborateurs sur l'année 2020, avec une intégration plus délicate dans cette période de confinement.



Le télétravail a été la norme une grande partie de l'année : où en est Habitat 44 sur ce sujet ?

L'accord spécifique signé avec les partenaires sociaux n'a pu être mis en œuvre à cause du confinement. Il est prévu qu'il soit réadapté avec les enseignements de l'expérience du télétravail "grandeur nature" vécu ces derniers mois.

Des nouveautés également cette année concernant la qualité de vie au travail ?

Le dialogue social a été très soutenu pendant cette période, avec la signature de nombreux accords. Deux d'entre eux sont directement issus de l'**Observatoire de la Qualité de Vie au Travail (OQVT) : la création d'un compte épargne temps (CET) et la gestion des fins de carrière.**

Ce dernier permet aux salariés seniors de poursuivre une activité professionnelle motivante, de participer au tutorat des nouveaux arrivants, de réduire leur temps de travail sur les deux dernières années avec le maintien des cotisations retraite. Nous avons pu, par ailleurs, poursuivre l'amélioration des espaces de travail et l'emménagement de salariés du siège dans des locaux supplémentaires.

AVANCÉES COLLECTIVES AVEC UNITER

Ensemble, on est plus forts, pourrait être la maxime de cette année. Notre groupement (Atlantique Habitations, Silène et Habitat 44), a apporté de nombreux avantages sociaux pour les 500 collaborateurs des trois organismes. Parmi eux, le **"campus Uniter"** pour l'organisation de formations communes, les **contrats "Mutuelle et prévoyance"**, offrant un haut niveau de garanties pour l'ensemble des collaborateurs à un coût maîtrisé, et **une charte de mobilité volontaire**, qui facilite l'évolution professionnelle et le partage de postes à pourvoir au sein d'Uniter.

SIMPLIFIER, FLUIDIFIER, ACCÉLÉRER

Si nous avons su accélérer le paiement des entreprises et fournisseurs pour ne pas les mettre en difficulté pendant la crise sanitaire, **nous sommes fiers du lancement de notre extranet fournisseurs.** Celui-ci leur permet d'accéder directement à leur compte personnel, de gérer les bons de commande, de renseigner l'état d'avancement des dossiers, de suivre les rendez-vous avec les locataires et de connaître leur situation. Expérimentée en cours d'année et lancée en octobre, cette solution a déjà permis de traiter 5000 bons de commande !

PÉRENNISER NOS

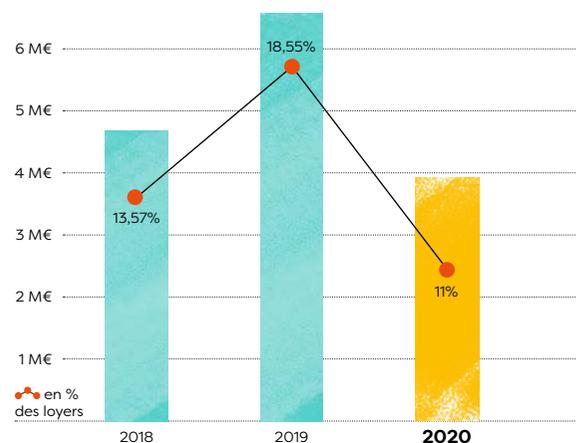
RÉSULTATS

Une crise sanitaire, comme celle rencontrée en 2020, bouscule les équilibres économiques. Grâce à notre bonne santé financière d'avant-crise, au maintien d'une activité soutenue et à l'engagement des collaborateurs, nous avons pu maintenir une trajectoire financière saine et prometteuse pour les années à venir.

AUTOFINANCEMENT NET

3,9 M€

soit 11% des loyers (DIS)



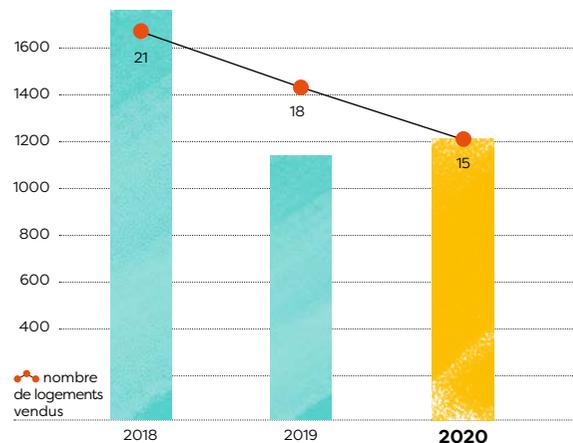
La crise sanitaire a généré des décalages de chantiers, une baisse des interventions en logements occupés et une sous-consommation de divers budgets. Afin de maintenir un niveau satisfaisant d'activité et se rapprocher de l'objectif d'autofinancement visé au budget, nous avons choisi d'anticiper certains travaux et de réaffecter plusieurs postes (maintenance vers les logements inoccupés, les espaces extérieurs...).

VENTES HLM

(Plus-value de cession)

1,19 M€

soit 15 logements cédés

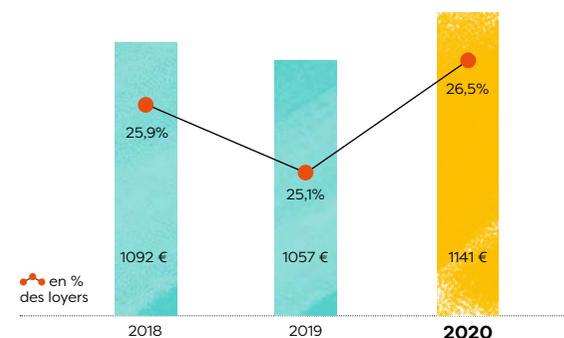


Quinze logements ont été cédés, dont sept au bénéfice de nos locataires. La plus-value générée (79 000 € par logement) contribuera au financement des opérations futures. Le niveau de ventes, inférieur à l'objectif en 2020 du fait de la crise sanitaire, repart à la hausse en 2021. C'est l'un des leviers de l'Office pour proposer un parcours résidentiel à nos locataires.

FRAIS DE FONCTIONNEMENT PAR ÉQUIVALENT LOGEMENT

1 141 € par logement

soit 26,5% des loyers



La hausse des frais de fonctionnement est liée :

- au renforcement de nos moyens humains (+11 CDI) pour répondre à nos orientations stratégiques ;
- à la location de nouveaux bureaux pour étendre la capacité d'accueil du siège.

À noter également, une nouvelle contribution dans le cadre d'Uniter et l'achat d'équipements spécifiques pour le respect des gestes barrières.

ÉCLAIRAGE SUR NOS INDICATEURS FINANCIERS

- **L'autofinancement net HLM** représente la principale ressource de l'Office. Il permet d'alimenter notre potentiel financier et est ensuite réaffecté sur les opérations neuves et les réhabilitations.
- La plus-value générée par **les ventes de logements** est réinvestie sur le patrimoine existant ou les opérations nouvelles.
- **Les frais de fonctionnement** comprennent les frais de personnel (hors intérim) et les frais de gestion.



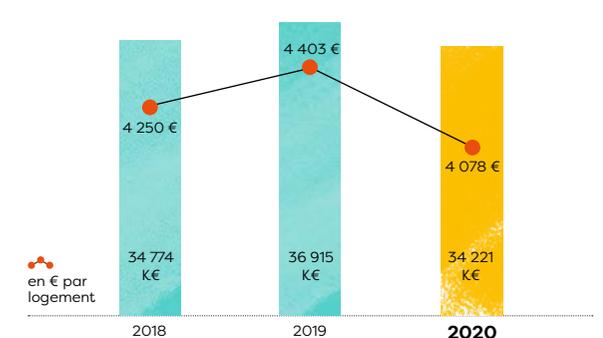
Le constat financier doit être abordé au regard des dispositions gouvernementales de la loi Elan, qui a bouleversé le modèle économique du logement social. Habitat 44 a le mérite d'avoir su les intégrer dans la définition de ses orientations stratégiques 2020-2025. Grâce à une gouvernance avisée et au soutien renouvelé du Département, l'Office a su maintenir ses missions sociales et ses objectifs de production, de réhabilitation et de transition énergétique.

Jacques Thiolat, administrateur d'Habitat 44

POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON DES OPÉRATIONS LANCÉES

34,2 M€

soit 4 078€ par équivalent logement



La baisse de notre potentiel financier s'explique, en 2020, par un haut niveau de lancement d'opérations neuves. Ce sont notre bonne santé financière, le soutien du Département de Loire-Atlantique et des autres collectivités, qui nous permettront de maintenir nos ambitions pour répondre aux enjeux du territoire en matière de logement social.

L'ANNÉE 2020

EN CHIFFRES CLÉS

+ **11** CDI

Plus de 8000
locataires contactés
pendant la crise sanitaire

11 stagiaires

91 nouveaux
logements dont

6 contrats
en alternance

12 logements-foyers

278 logements acquis
ou mis en chantier

664 nouveaux
locataires

15 logements HLM
vendus

170 marchés
passés dont

13 logements
commercialisés en BRS

47 comprenant
des clauses sociales
d'insertion, pour près de

14,8 M€

consacrés à l'entretien
du patrimoine en 2020 dont :

- **8,2 M€** à la
maintenance courante
- **1,1 M€** à la rénovation
énergétique de 164 logements
- **3 M€** à la réhabilitation

22 000 h
d'insertion engagées

RENFORCER NOTRE MAILLAGE TERRITORIAL

HABITAT 44 EN QUELQUES CHIFFRES

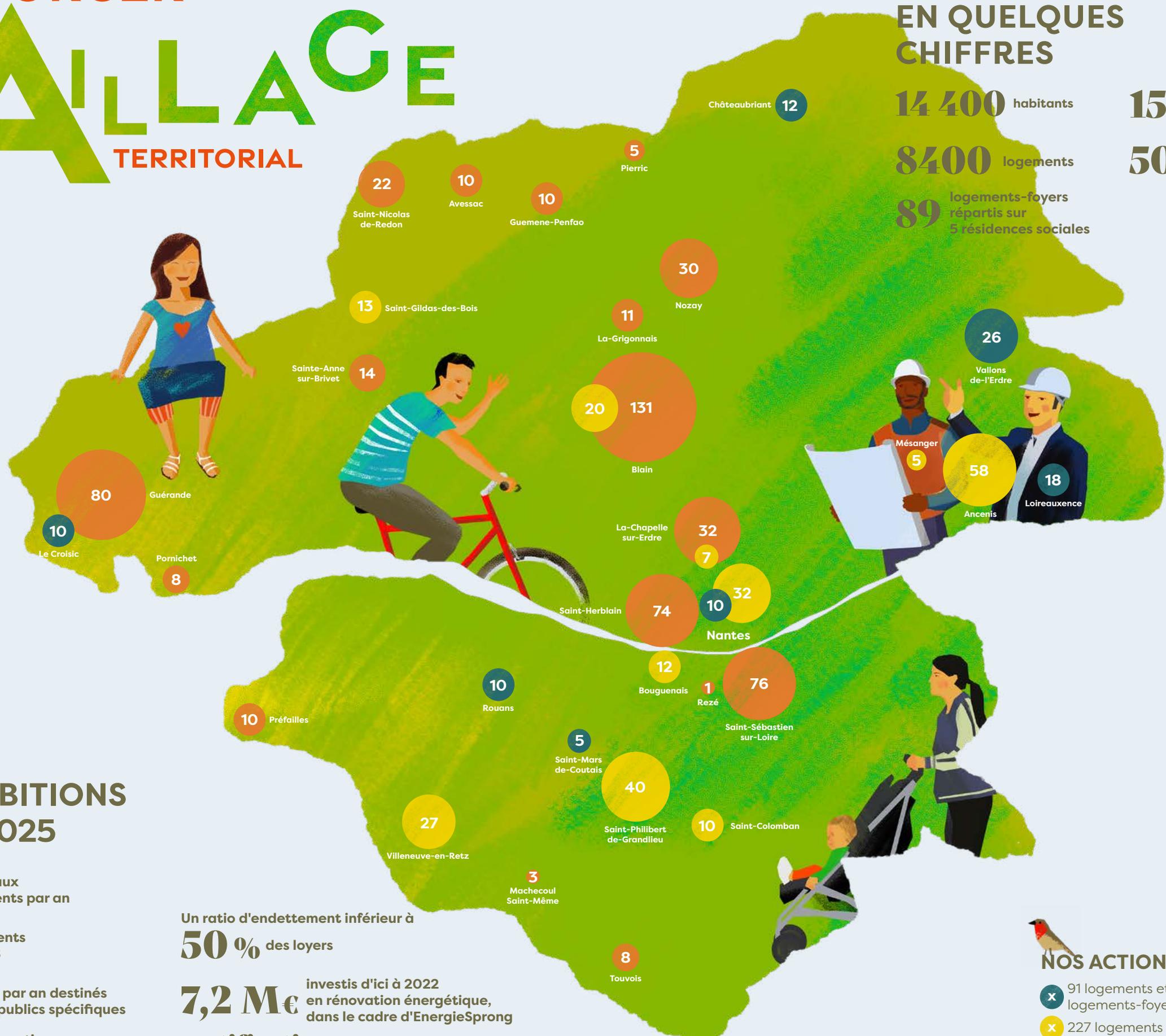
14 400 habitants

150 collaborateurs

8400 logements

50 associations partenaires

89 logements-foyers répartis sur 5 résidences sociales



NOS AMBITIONS 2020 ▶ 2025

250 nouveaux logements par an

200 logements en BRS

1 à 2 foyers par an destinés à des publics spécifiques

43 M€ investis dans des travaux de réhabilitation

Un ratio d'endettement inférieur à 50% des loyers

7,2 M€ investis d'ici à 2022 en rénovation énergétique, dans le cadre d'EnergieSprong

certification de notre démarche RSE

NOS ACTIONS EN 2020

- x 91 logements et logements-foyers livrés
- x 227 logements programmés
- x rénovations énergétiques / réhabilitations & autres travaux

Suivez nous :
habitat44.org



SIÈGE SOCIAL

3 Boulevard Alexandre Millerand
44 200 Nantes
T : 02 40 12 71 00

AGENCE LOIRE LITTORAL

1 Place Charles Muller
44 350 Guérande
T : 02 40 24 91 54

AGENCES COEUR DE LOIRE

15, rue d'Arras - Carré des Services
44 800 Saint-Herblain
T : 02 40 46 48 15

2 allée du Lac de Grandlieu
44 400 Rezé
T : 02 40 84 21 93

AGENCE LOIRE VIGNOBLE

50 rue Henri Dunant
44 150 Ancenis
T : 02 40 83 11 75

AGENCE LOIRE BRETAGNE

14 rue Jacquard
44 110 Châteaubriant
T : 02 40 81 32 91