



HABITAT44



L'HABITAT
SOCIAL EN
MOUVEMENT
ACTIONS
2021

ÉDITO

DES AMBITIONS RENOVELÉES

Crise Covid, changement de gouvernance, accélération de la production, maintien de la qualité de service, transition des territoires... : David Martineau, nouveau président d'Habitat 44, et Stéphane Carassou, nouveau directeur général, reviennent ensemble sur les temps forts de l'année 2021. Interview croisée.

QUELS ÉVÉNEMENTS ONT MARQUÉ L'ANNÉE 2021 ?

David Martineau : 2021, c'est d'abord l'année du renouvellement de la gouvernance et de la direction. Rappelons que Michel Ménard présidait Habitat 44 depuis dix ans. Il a d'ailleurs demandé à rester membre du Conseil d'administration pour continuer à œuvrer en faveur de l'habitat social. Et Stéphane Carassou est devenu le nouveau directeur général. L'année 2021 a également été marquée par la crise sanitaire liée à la Covid-19. Ce n'est donc pas une année banale !

QUELLES ONT ÉTÉ VOS PRIORITÉS ?

Stéphane Carassou : Notre première priorité a été de maintenir, malgré ces événements, notre développement et notre qualité de service – en résumé, d'assurer la continuité avec fluidité et sérénité. Notre autre priorité a été de renforcer nos équipes pour accompagner notre montée en puissance (300 logements à produire par an contre 250 auparavant), grâce à une forte politique de formation et de recrutement.



David Martineau (à gauche) a été élu président d'Habitat 44 par le nouveau Conseil d'administration, le 27 septembre 2021, succédant ainsi à Michel Ménard, président de l'Office de 2011 à 2021. Élu du canton de Nantes 2, David Martineau est également conseiller départemental, chargé du logement et de l'habitat.

Stéphane Carassou, (à droite) nouveau directeur général d'Habitat 44, a succédé, le 14 juin 2021, à Jean-Noël Freixinos, désormais à la tête de Grand Lyon Habitat. Jusque-là directeur de l'Office public de l'habitat de Haute-Garonne, il a également été vice-président de Toulouse Métropole en charge de l'habitat et de la cohésion sociale, et président d'Habitat Toulouse.

DE QUELLES ACTIONS HABITAT 44 PEUT-IL ÊTRE PARTICULIÈREMENT FIER ?

S. C. : Deux chantiers emblématiques ont été lancés en 2021 : celui du programme immobilier Loire en Scène sur l'île de Nantes qui comprend 13 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et celui du Centre International de Séjour à Nantes, nouveau concept d'hébergement destiné aux groupes scolaires et sportifs, aux classes linguistiques, aux visiteurs itinérants, etc. Ces deux projets incarnent parfaitement la diversification de notre offre et notre capacité à répondre aux enjeux de mixité des collectivités. En ce qui concerne les logements dits "familiaux", nous avons également lancé plusieurs programmes spécifiques, notamment en matière d'habitat inclusif, comme au Grand-Auverné, avec un projet destiné à accueillir de jeunes adultes autistes.

D. M. : Au total, 920 ménages ont été accueillis en 2021 par Habitat 44. Notons que 60 % des attributions de logements ont alors concerné des foyers dont les revenus étaient inférieurs aux 40 % des plafonds de ressources en vigueur. En faisant de ces logements des lieux d'émancipation et non de relégation, Habitat 44 assume parfaitement son rôle social.

“ La proximité est une réelle spécificité d'Habitat 44. Et, dans une commune ou une ville, c'est souvent dans la proximité, l'écoute et le respect que se joue l'essentiel du vivre-ensemble ! ”

David Martineau, président d'Habitat 44

“ Dans un contexte économique et institutionnel mouvant, notre mission consiste à rester au service des territoires et des habitants. Nous poursuivons nos engagements en matière de qualité de service, de rénovation énergétique et de développement de notre offre de logements, en intégrant les enjeux sociaux et environnementaux. ”

Stéphane Carassou, directeur général d'Habitat 44

QUELLES SONT VOS AMBITIONS POUR LA SUITE ?

S. C. : L'objectif majeur d'Habitat 44 est d'être un acteur des transitions des territoires : transitions démographique, écologique et sociale. En 2021, 8,1 millions d'euros ont été consacrés à la rénovation énergétique des bâtiments. Nous sommes et devons rester un acteur de proximité bien sûr auprès des locataires, mais aussi des décideurs publics sur l'ensemble du département.

D. M. : Tout à fait ! Il y a une demande de plus en plus croissante de logements sociaux de la part des habitants. Nous devons donc produire plus et toujours mieux. Faire revivre les cœurs de bourg, s'insérer dans une dent creuse en centre-ville, prendre en compte la démolition d'un bâtiment sur un foncier ou la dépollution des sols, créer des îlots de fraîcheur... : à nous de trouver de nouvelles solutions pour ces projets d'urbanisme plus complexes et de continuer ainsi à accompagner les territoires dans leur transition. C'est d'ailleurs pour porter ces ambitions que le Département de Loire-Atlantique soutient et continuera de soutenir Habitat 44.

SOMMAIRE

ÉDITO

p. 2

INNOVER

pour l'habitat social

p. 4

ACCOMPAGNER

nos locataires

p. 6

CONSTRUIRE

avec nos partenaires

p. 8

S'ENGAGER

en équipe

p. 10

RENFORCER

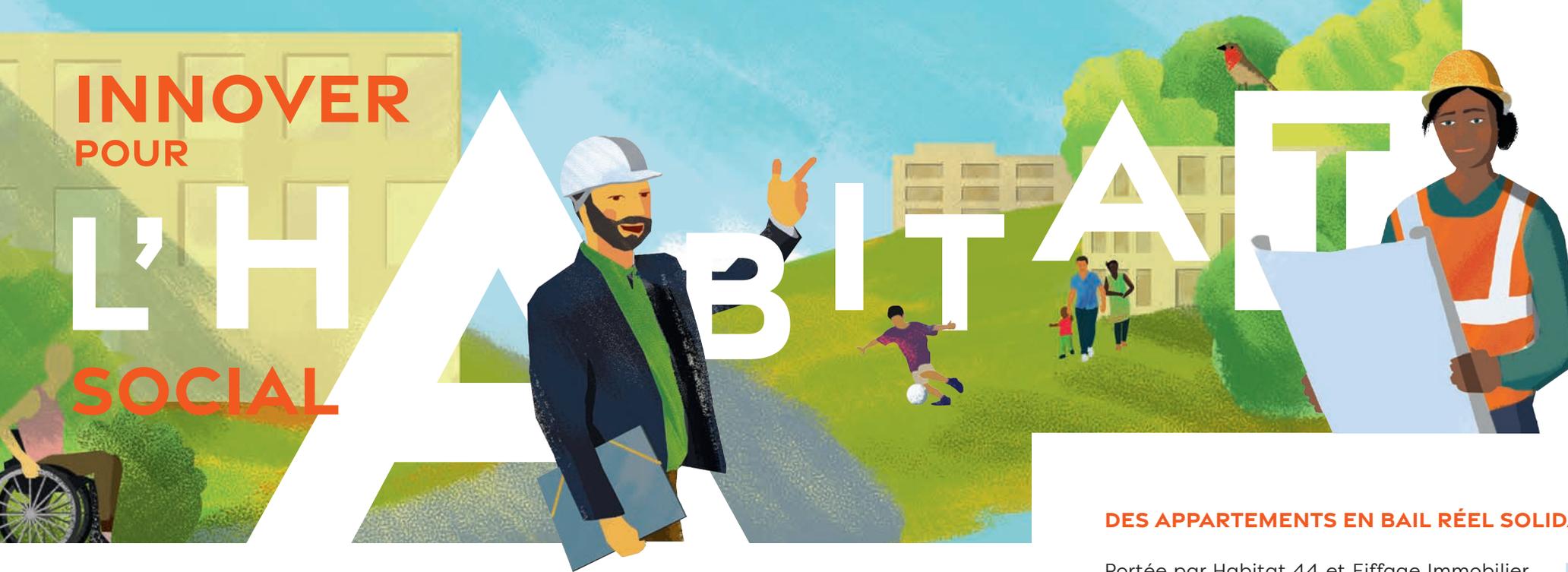
notre maillage territorial

p. 12

PÉRENNISER

nos résultats

p. 14



INNOVER POUR L'HABITAT SOCIAL

Engagé en faveur de la transition sociale et écologique des territoires, Habitat 44 a poursuivi, en 2021, la diversification de son offre de logements, ainsi que la rénovation énergétique de ses résidences, afin de toujours mieux répondre aux besoins et attentes des collectivités et des locataires. Zoom sur quelques chantiers emblématiques.

DIVERSIFIER NOTRE OFFRE DE LOGEMENTS

En 2021, Habitat 44 a continué de diversifier son offre de logements neufs afin d'apporter des solutions concrètes aux enjeux des collectivités. La construction du **Centre International de Séjour** à Nantes (nouveau concept d'hébergement destiné aux groupes scolaires et sportifs, aux classes linguistiques, aux visiteurs itinérants, etc.) s'est notamment poursuivie.

UN LIEU INNOVANT POUR VIEILLIR AUTREMENT



© Maurer & Gilbert Architectes

La **Résidence du Lac**, à Couëron, est composée de **24 logements locatifs sociaux destinés aux seniors** gérés par Habitat 44, et de 40 logements en résidence autonomie, gérés par l'association adelis. Cette résidence, qui ouvrira ses portes en 2023, apporte une réponse nouvelle aux besoins de la population vieillissante pour conserver son autonomie le plus longtemps possible.

“ Le projet de la Résidence du Lac à Couëron a fait l'objet, dès le démarrage, d'un dialogue entre les différents partenaires : la Ville, les habitants, les aménageurs et Habitat 44. Cela a créé un bel engouement, comme l'a démontré la pose de la première pierre en octobre 2021, tous étaient présents pour l'événement. Il s'agit d'une démarche concertée, qui vise à répondre à la problématique du grand âge, harmonieusement et en cohérence avec les attentes des seniors. ”

Carole Grelaud,
maire de Couëron.



© Eric Militeau
ville de Couëron

DES APPARTEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Portée par Habitat 44 et Eiffage Immobilier, la future résidence Loire en Scène, située au cœur du quartier Beaulieu sur l'île de Nantes, sera livrée en 2023 et offrira 174 logements*, des locaux d'activités et un théâtre. C'est aussi le **premier programme immobilier de Loire-Atlantique en Bail Réel Solidaire** avec 13 appartements commercialisés en 2021 à des prix inférieurs de 45 % à ceux du marché. Cette **innovation sociale**, voulue par Habitat 44 aide des ménages aux revenus modestes à accéder à la propriété. Le BRS permet, en effet, de dissocier la propriété du logement de celle du terrain et de réduire ainsi le prix d'achat.

* 86 logements en accession libre, 75 logements sociaux et 13 logements en BRS.



© Babin-Renaud

UN BEL EXEMPLE D'HABITAT INCLUSIF

Parmi les 125 logements de la résidence **Quai Saint-Georges** qui a été livrée à Nort-sur-Erdre en mars 2021, 51 sont destinés à la location sociale et ont été acquis en VÉFA* par Habitat 44. Œuvrant pour l'habitat inclusif, l'Office a réservé 5 logements à l'Udaf 44 et à l'association Ailleurs pour **accompagner des personnes en situation de handicap mental ou psychique**.

* Vente en État Futur d'Achèvement.



POURSUIVRE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE NOS RÉSIDENCES

Engagé en faveur de la protection de l'environnement, Habitat 44 mène une démarche ambitieuse de **réhabilitation énergétique** de ses logements depuis 2015. L'objectif ? que le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) soit classé entre A et C pour 80 % de son patrimoine d'ici à 2025. En 2021, l'Office a ainsi consacré **4,3 millions d'euros** à la

rénovation énergétique de 164 logements dans 20 communes du département. En 2021, Habitat 44 a également confirmé son engagement dans **EnergieSprong**, mouvement interbailleurs régional de rénovation de logements à énergie zéro. La 1^{re} résidence d'Habitat 44 inscrite dans ce dispositif est **Le Bois Rochefort à Guérande**.

“ Je ne savais pas du tout ce qu'était le BRS, c'est une collègue qui m'en a parlé. Sans ce dispositif, je n'aurais jamais pu devenir propriétaire ! Actuellement, nous habitons à Montaigu dans un logement Vendée Habitat. Je travaille au CHU de Nantes (1h de trajet aller) et ma fille va bientôt commencer ses études de médecine, nous avons vraiment hâte d'emménager dans notre futur T3 sur l'île de Nantes. Et je suis fière de pouvoir laisser quelque chose à ma fille. ”

Maud Boudaud, 51 ans, infirmière, élève seule sa fille de 18 ans, bientôt résidente du programme Loire en Scène.



© Maud Boudaud

ACCOMPAGNER NOS

L



CATAIR



ES

“ La réhabilitation de l'Ariais à Donges a nécessité de reloger 19 familles durant les travaux. Informer les locataires, être à leur écoute et rester en contact avec eux a été une priorité pour nous. C'est pourquoi dès l'été 2020, toutes les familles ont été informées de ce relogement. Une permanence hebdomadaire sur site a été organisée pendant toute la durée des travaux pour répondre aux questions et rassurer les locataires. ”

Catherine Martin,
directrice de l'agence
Loire Littoral à Guérande.



Présence sur le terrain, écoute, visites sociales, réduction des charges... : la proximité est une réelle spécificité d'Habitat 44. En 2021, 920 ménages ont été accueillis et 60 % des attributions de logements ont concerné des foyers dont les revenus étaient inférieurs aux 40 % des plafonds de ressources en vigueur. Habitat 44 assume parfaitement son rôle social. La preuve par l'exemple.

ORGANISER DES VISITES SOCIALES



“ Problèmes de gestion budgétaire ou administrative, difficultés de compréhension dans les démarches, première intégration dans un “vrai” logement... : dès que nous repérons ces fragilités chez des locataires entrants, nous leur proposons d'être accompagnés gratuitement par l'ANEF-FERRER. Pendant deux mois, à raison de trois ou quatre visites au domicile, l'association les aide, par exemple, à comprendre ce qu'est un bail, à ouvrir leurs compteurs (eau, électricité) ou à remplir leur dossier de demande d'APL. Au bout de ces deux mois, c'est en général l'assistante sociale de quartier qui prend le relais. Si besoin, cet accompagnement financé par Habitat 44 peut être prolongé. En 2021, dans notre agence, huit ménages entrants ont bénéficié de ces visites sociales. Et en 2022, nous comptons élargir ce dispositif à l'ensemble de nos locataires. ”

Bénédicte Fontaine, directrice
de l'agence Cœur de Loire
de Saint-Herblain.



En 2020, Habitat 44 avait signé une convention avec l'association ANEF-FERRER pour mettre en œuvre des visites sociales à titre expérimental auprès de locataires de l'agence de Rezé. En 2021, ce dispositif au bilan positif a été élargi aux agences de Saint-Herblain et de Guérande. Avec ces visites, il s'agit d'accompagner, de soutenir les résidents et de **favoriser leur maintien dans le logement**, quelle que soit leur situation. Elles s'inscrivent donc dans une logique de **prévention de l'expulsion** en agissant très en amont, dès l'entrée dans le logement, ou avant une résiliation de bail.

RELOGER LES LOCATAIRES PENDANT LES TRAVAUX

En 2021, les opérations de relogement se sont poursuivies avec 8 relogements pour la résidence l'Ariais à Donges et 55 sur la Ville aux Roses à Châteaubriant. À Ancenis, le relogement des habitants du groupe Lamoricière est terminé (deux derniers logements vidés). Enfin, à La Bernadière à Saint-Herblain un habitant supplémentaire a été relogé : 11 logements sur les 49 destinés à la démolition étaient encore occupés fin décembre.

“ Les besoins et souhaits des familles ont été étudiés individuellement. Par exemple : rester à Donges, avoir un logement plus petit ou plus grand, adapté à la taille du foyer. Habitat 44 a pris en charge les frais de déménagement y compris les frais d'ouverture des compteurs eau et électricité, suivi du courrier..., ce qui a beaucoup soulagé nos locataires. ”

Vanessa Martineau, conseillère logement
à l'agence Loire Littoral à Guérande.

ACCOMPAGNER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DE NOS LOCATAIRES

En 2021, 30 logements ont été vendus : 19 à des locataires d'Habitat 44 occupant déjà le logement, 3 à des locataires d'Habitat 44 non occupants, 4 à d'autres locataires du parc social

et 4 à des acquéreurs externes. **Au final, 87% de ces ventes ont donc été conclues avec des locataires du parc social.**

AMÉLIORER LE CONFORT DES LOGEMENTS

Réduire l'empreinte énergétique des bâtiments, améliorer le confort des logements et mieux maîtriser les factures énergétiques des locataires face à la progression du coût de l'énergie : telles sont les ambitions de la politique de rénovation énergétique menée par Habitat 44 depuis 2015. En 2021, la **performance énergétique des logements** et la **maîtrise des charges locatives** ont ainsi fait l'objet d'accords collectifs avec les associations de locataires, lors de Conseils de concertation locative (CCL). Comme, par exemple, le marché signé avec Bouygues Bâtiment Grand Ouest qui concerne 164 logements répartis sur 20 communes du département.

“ Après les travaux de rénovation énergétique de la résidence Les prés de l'Allier 2 à Saint-Mars-du-Désert, j'ai pu remarquer la qualité du travail réalisé. Les locataires sont très satisfaits du confort thermique et de l'amélioration des températures à l'intérieur des logements. ”

Georges Régnard, représentant
des locataires (CLCV) au sein du conseil
d'administration d'Habitat 44.

CONSTRUIRE AVEC NOS

PARTENAIRES

Développer des partenariats avec les acteurs du territoire, c'est s'engager collectivement pour innover, créer du lien social, favoriser le mieux vivre ensemble, encourager la mixité et apporter des réponses concrètes aux enjeux démographiques des territoires.

AGIR ENSEMBLE

Habitat 44 est un organisme **au service des collectivités**. Tous les projets sont donc menés en partenariat avec des acteurs institutionnels des territoires, **dans un esprit de dialogue constructif** : mairies, Centres communaux d'action sociale (CCAS), Espaces départementaux des solidarités (EDS), intercommunalités,

Caisses d'allocations familiales (CAF), centres socioculturels, Conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD), police, gendarmerie, etc. À plusieurs, on est plus fort pour faciliter l'accès au logement, permettre aux habitants de bien vivre ensemble et soutenir l'innovation sociale !

SE MOBILISER POUR LES VACANCES DES ENFANTS

En partenariat avec la Ligue de Football des Pays de la Loire et avec le soutien de la Fondation Crédit Mutuel, Uniter* a organisé, pendant l'été 2021, des **stages de football DESTI'FOOT** à destination des enfants de locataires. Plusieurs filles et garçons ont ainsi

pu participer à un stage de cinq jours à un tarif préférentiel, au Centre régional technique de la Ligue à Saint-Sébastien-sur-Loire, en demi-pension ou en pension complète.

* Société de coordination pour l'habitat social créée, fin 2019, réunissant les bailleurs Silène, Atlantique Habitations et Habitat 44.

“ Ce stage a beaucoup plu à mon fils Tidjani, il a eu l'impression de vivre comme un footballeur professionnel ou comme s'il était en sport-études. Il ne connaissait pas les autres enfants mais s'est rapidement fait des amis sur place. L'aspect collectif était très important : respect des règles, assiduité, fair-play... Ce genre de stage, ça apprend aussi la vie ! ”

Jennifer, maman de Tidjani, 7 ans, qui a participé à un stage DESTI'FOOT en août 2021.



ENCOURAGER LA PRATIQUE DU VÉLO

Les actions menées par Habitat 44 en 2021 pour favoriser l'usage du vélo, **l'écomobilité** et **l'accès à l'emploi** auprès des résidents sont la création de 3 nouveaux **locaux à vélos** et l'aménagement de 30 locaux à vélos existants. L'Office a aussi installé 20 **racks à vélos** (120 places) au Pré Saint-Laurent, à Blain, à la suite des travaux de réhabilitation. Au total, **486 places de stationnement** vélo ont été mises à la disposition des locataires. Enfin, l'association Place au Vélo a animé des ateliers gratuits sur plusieurs résidences (contrôle technique, marquage anti-vol, petites réparations...).



DÉVELOPPER LE LIEN SOCIAL

En 2021, l'association **Compagnons Bâisseurs** a aidé des locataires du Château à Rezé à remettre leur logement en état, à l'embellir ou à effectuer de petits travaux d'entretien. De son côté, l'association d'éducation populaire **PaQ'la'Lune** est intervenue à La Ville aux Roses à Châteaubriant pour animer le quartier. Enfin, à Ancenis, Habitat 44 et une classe de

terminale ASSP* du lycée Saint-Thomas-d'Aquin ont travaillé sur un projet intergénérationnel en faveur des habitants de la résidence Saint-Fiacre. Cofinancée par le Conseil Départemental, cette action de lutte contre l'exclusion des personnes âgées a été menée en partenariat avec l'association **Culture du Cœur Pays de la Loire**.

* Accompagnement, soins et services à la personne.

ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

Trois dispositifs ont été élaborés en 2021 pour favoriser l'accès et le maintien dans les logements des personnes en souffrance psychique. D'abord, le dispositif **PsyHabitat** qui associe EPSYLAN* à Blain, l'association Les Eaux Vives Emmaüs et les bailleurs sociaux du territoire, dont Habitat 44. Puis, le dispositif **Trois pour vous** mis en place avec le Centre Hospitalier Georges Daumézon

de Bouguenais, l'association Trajet et les trois bailleurs Habitat 44, Atlantique Habitations et la Nantaise d'Habitations. Enfin, le dispositif **Silapsy** qui engage l'association Solidarité Estuaire, le Centre Hospitalier de Saint-Nazaire et les quatre bailleurs Habitat 44, Silène, Atlantique Habitations et CISN Résidences Locatives.

* Établissement Psychiatrique de Loire-Atlantique Nord.

S'ENGAGER

EN

É



UIPE



137

salariés formés en 2021
pour un budget global de 250 000 €,
soit 5,27 % de la masse salariale
(contre 5,07 % en 2019
et 2,51% en 2020).

Encore marquée par la crise Covid, avec peu de rassemblements en interne possibles, 2021 a été un accélérateur de la transition numérique pour Habitat 44 ! Formation des salariés, accord sur le télétravail, nouveaux recrutements... : le point sur les avancées.

DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES DES SALARIÉS



Habitat 44 est résolument une entreprise apprenante et formatrice. Interview de **Nicole Gauvin**, sa DRH, qui dresse le bilan de l'année 2021 en matière de développement des compétences des salariés.

QUELLES ACTIONS DE FORMATION AVEZ-VOUS MENÉES EN 2021 ?

Au total, 43 actions de formation ont été menées, qui représentent 387 jours de formation, selon trois axes principaux : d'abord, la formation à **l'utilisation d'outils collaboratifs** comme Teams. À la suite des confinements et à l'aune de l'accord collectif sur le télétravail qui a été conclu, nous avons besoin de développer cet outil pour pouvoir continuer à travailler ensemble à distance. Ensuite, la formation des **managers** via le Campus Uniter (lire ci-contre). Cette formation a été construite avec les dirigeants et les DRH des trois bailleurs, qui avaient la volonté de partager une ligne managériale commune et de faire se rencontrer nos managers. Enfin, les formations à la **nouvelle réglementation environnementale RE2020**, au **BIM*** et à la maintenance patrimoniale. Il est essentiel pour nous d'apporter à nos collaborateurs les nouvelles compétences liées à l'évolution de leurs métiers.

ET CONCERNANT LES ENTRETIENS PROFESSIONNELS, QUEL BILAN POUVEZ-VOUS DRESSER DE L'ANNÉE 2021 ?

Avec les entretiens professionnels (EP), chaque salarié est acteur de son parcours professionnel et peut exprimer ses attentes, se projeter dans l'avenir. Au total, 108 EP ont été réalisés, dont 47 qui représentaient, pour la première fois, des bilans à 6 ans. C'est un cabinet extérieur qui a réalisé ces bilans. Les retours ont été très positifs, cela a permis de libérer encore davantage la parole. En 2021, le service RH a ainsi accompagné individuellement 11 collaborateurs dans leur évolution professionnelle (compréhension des besoins, demande de financement de formation, transition professionnelle, bilan de compétences, etc.).

* Building Information Modeling : modélisation des données du bâtiment.

ACCOMPAGNER LES MANAGERS

Nouveauté 2021 : un parcours de formation managériale a été construit par Uniter, la société de coordination réunissant les bailleurs Silène, Atlantique Habitations et Habitat 44, créée fin 2019. Ce **Campus Uniter** accompagne les managers des trois organismes dans leurs rôles d'encadrants. Les objectifs ? Développer une culture managériale commune, favoriser les échanges et apporter une aisance sur les techniques de **management participatif et responsable**. Au programme : cinq jours de formation (un jour par mois), avec des cas pratiques entre chaque session pour s'exercer. Une quinzaine de managers d'Habitat 44 ont suivi ce parcours en 2021. Au total pour les trois bailleurs, environ 2100 heures de formation ont été dispensées et près de 60 managers ont été formés.

PÉRENNISER LE TÉLÉTRAVAIL

Après l'expérience du télétravail subi pendant la crise sanitaire en 2020, puis l'expérimentation volontairement menée en interne de septembre à décembre 2021, un **accord collectif** sur le télétravail a été signé. Il est entré en vigueur le 13 décembre 2021. Cet accord s'inscrit pleinement dans la démarche de **qualité de vie au travail** (QVT) menée par Habitat 44. Sur la base du volontariat, il permet aux salariés de télétravailler **deux jours par semaine** (ou un jour pour les métiers de la proximité) en appliquant le principe d'une présence obligatoire sur son lieu de travail d'un minimum de **3 jours par semaine**. **Résultats** : un meilleur équilibre vie professionnelle / vie personnelle et moins de déplacements, donc réduction des émissions de gaz à effet de serre !

“ Les salariés sont vraiment satisfaits de passer ce cap. C'est une petite révolution en interne, mais c'est surtout un grand signe de reconnaissance et de confiance pour eux. ”

Roseline Castelneau,
secrétaire du CSE.



“ C'est une belle avancée qui répondait à une très forte demande de la part des collaborateurs. Nous sommes dans l'air du temps. ”

Hervé Glotin, délégué
syndical CFTC.



RENFORCER LA COHÉSION D'ÉQUIPE

En fin d'année, un **challenge vidéo** ludique a été lancé en interne pour **créer du lien**, impliquer les équipes, les valoriser et les aider à **mieux se connaître** : chaque service ou direction devait se présenter et partager son actualité en réalisant un petit film. Les productions ont été partagées une à une sur l'intranet d'Habitat 44 pendant les 15 jours précédant la cérémonie des vœux. Un vote a ensuite été organisé pour désigner la meilleure vidéo : c'est le service Programme immobilier neuf et développement qui a gagné le prix (une soirée conviviale au restaurant). Bravo !



PÉRENNISER

NOS

RÉSULTATS

“ L’important travail de suivi mené par toutes les équipes d’Habitat 44, y compris celles du service finances & comptabilité, contribue à la bonne santé financière de l’Office. Saluons leur engagement au quotidien ! Ces bons résultats permettent d’appréhender l’avenir de façon plus sereine et optimiste. Habitat 44 fait preuve d’un vrai dynamisme – seulement 1,85 % de logements vacants, contre en moyenne 2 % pour les autres bailleurs. Ses objectifs sont ambitieux mais l’Office se donne les moyens de les atteindre aux côtés des collectivités et des associations partenaires. ”

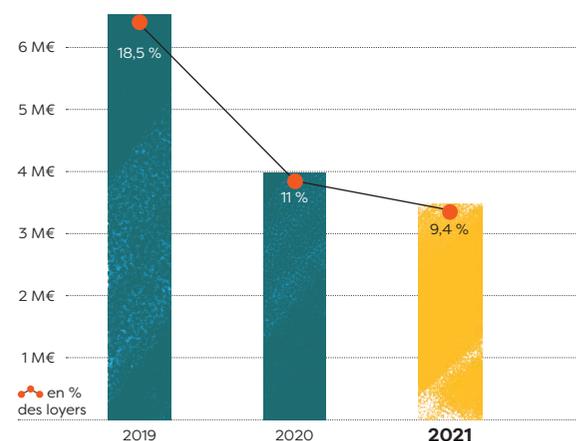
Karine Fouquet,
vice-présidente d’Habitat 44

Malgré la crise sanitaire liée à l’épidémie de Covid-19 et l’augmentation des coûts de matériaux de construction, Habitat 44 a su s’adapter et maintenir sa bonne santé financière en 2021.

AUTOFINANCEMENT

3,5 M€

soit 9,4 % des loyers (DIS)



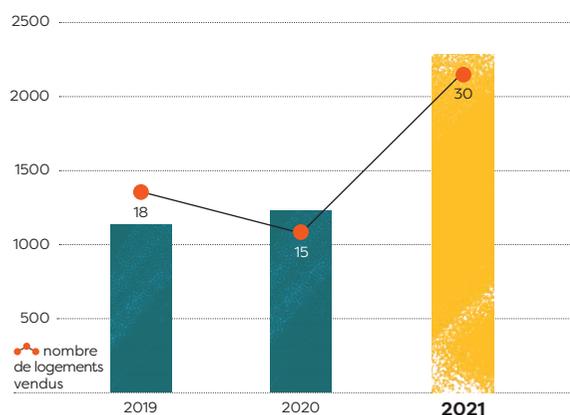
Au vu de sa stratégie ambitieuse en matière de développement de logements neufs et de réhabilitation de logements plus anciens, Habitat 44 continue de renforcer ses moyens humains et matériels. La baisse de l’autofinancement en 2021 s’explique principalement par une progression plus rapide des frais de fonctionnement par rapport à celle des loyers.

VENTES

(Plus-value de cession)

2,24 M€

soit 30 logements cédés



En 2021, 30 logements ont été vendus, dont 26 à des locataires du parc HLM et pour 22 d’entre eux à des locataires d’Habitat 44 : c’est le plus haut niveau de vente jamais connu par Habitat 44 ! Le travail réalisé cette année a permis de rattraper le retard pris en 2020, les périodes de confinement ayant fortement ralenti la commercialisation des logements. Ces ventes de logements ont généré une plus-value de 2,2 millions d’euros, soit en moyenne 75 000 euros par logement.

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

1 237 € par logement

soit 28,5 % des loyers

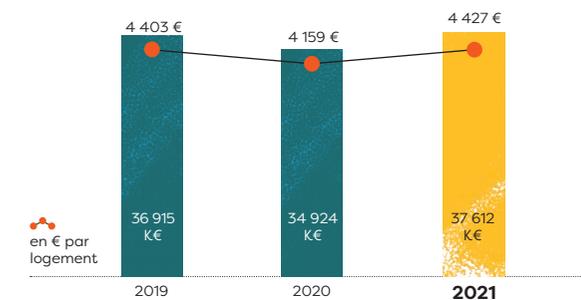


En 2021, les frais de fonctionnement sont en hausse, Habitat 44 devant disposer des ressources humaines et matérielles nécessaires pour pouvoir répondre à ses objectifs de production, de réhabilitation et de service aux locataires. L’Office a notamment renforcé ses équipes avec + 4,2 personnes en Effectif temps plein (ETP), cette année. Les frais de gestion ont également augmenté, hausse principalement due à l’adaptation des outils liés aux besoins de l’activité.

POTENTIEL FINANCIER

37,6 M€

soit 4 427 € par équivalent logement



En 2021, l’amélioration du potentiel financier d’Habitat 44 s’explique notamment par un changement de méthode comptable, avec l’arrêt du provisionnement des travaux de gros entretien. En effet, le montant de 3,5 millions d’euros qui avait été provisionné dans les comptes en 2020 a été totalement transféré dans le potentiel financier. La bonne santé financière d’Habitat 44, ainsi que le soutien du Département de Loire-Atlantique et des autres collectivités, permettront à l’Office de maintenir ses ambitions et de répondre aux enjeux du territoire en matière de logement social.

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 potentiel financier** représente les ressources disponibles et permet de mesurer la capacité de l’Office à poursuivre ses investissements. Il est calculé à partir des ressources disponibles (autofinancement, produit des ventes et dotation du Département) en prenant en compte les dépenses restant à engager et les financements restant à obtenir sur les opérations d’investissement en cours.

HABITAT 44, ENCORE ET TOUJOURS AU SERVICE DES HABITANTS ET DES TERRITOIRES DE LOIRE-ATLANTIQUE

14 400 habitants
(chiffre de l'enquête OPS 2020)

8 500 logements
dont 102 logements-foyers

5 agences de proximité

144 collaborateurs

+ 50 associations
DE partenaires

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



Membre de la société de coordination



Suivez nous :   
habitat44.org