



HABITAT44

# à vos côtés

Rapport d'activité 2022

L'habitat social en mouvement



**1** → Page 6

**Mieux vivre  
chez soi,  
mieux vivre  
ensemble**

**2** → Page 10

**L'humain  
au centre  
de notre  
action**

## **sommaire**

**3** → Page 14

**S'inscrire  
durablement  
au cœur des  
territoires**

**4** → Page 17

**Aller toujours  
plus loin dans  
l'innovation**



**David Martineau**  
Président

**L'année 2022 a été une année économiquement difficile. Le rôle des bailleurs sociaux s'est-il renforcé ?**

**Stéphane Carassou :** Dans un contexte économique complexe pour le secteur HLM et alors que le coût du logement n'a cessé de croître, les bailleurs sociaux ont vu leur rôle se renforcer de manière cruciale. Chez Habitat 44, nous

sommes plus que jamais convaincus de l'importance de notre engagement et de la nécessité d'agir avec encore plus de détermination. Il nous revient de continuer à déployer les solutions pertinentes pour que chacune et chacun puisse bénéficier d'un logement digne, quelle que soit sa situation personnelle, professionnelle ou géographique sur le territoire. Tous ensemble, nous devons relever le défi d'une société plus équitable et plus solidaire.

**Quelles ont été les ambitions d'Habitat 44 en 2022 ?**

**David Martineau :** En tant qu'Office Public de l'Habitat de Loire-Atlantique, Habitat 44 a une fois de plus porté avec fierté sa mission d'intérêt général en 2022. Plus qu'un objectif, une raison d'être : garantir à chacun l'accès à un logement répondant à ses besoins, tout en favorisant le lien social et l'amélioration de la qualité de vie dans nos résidences. Ainsi, nous avons poursuivi notre action en étroite collaboration avec les acteurs locaux pour développer et diversifier notre offre de logements, tout en accompagnant nos locataires dans leur parcours résidentiel. Nous avons eu à cœur de consolider notre présence ainsi que notre engagement envers nos locataires.

**Et pour les années à venir ?**

**David Martineau :** Parce que notre ambition est de participer activement à la réalisation de villes et de territoires plus solidaires, inclusifs et durables, nous continuerons à placer l'innovation au cœur de notre action. Notre objectif est clair : mettre notre expertise au service des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux. Plus que jamais, nous poursuivons le développement d'une offre de logements sociaux diversifiée, de qualité, accessible à tous et prenant en compte les différents parcours de vie de nos locataires.



**« Chez Habitat 44, nous nous engageons au quotidien à trouver des solutions concrètes pour rendre le logement accessible aux foyers à revenus modestes et à garantir ainsi un avenir où chacun peut se loger dignement. »**

**« En 2022, nos équipes se sont une fois de plus mobilisées pour servir au mieux notre mission d'intérêt général et faire de notre raison d'être – offrir à toutes et tous un logement répondant à leurs besoins – une réalité pour l'ensemble de nos locataires. »**



**Stéphane Carassou :** Absolument ! Nous avons la conviction que l'avenir réside dans notre capacité à collaborer étroitement avec toutes les parties prenantes. En travaillant ensemble, nous serons en mesure de créer un impact positif durable. Nos collaboratrices et collaborateurs sont tous animés par les valeurs qui fondent notre action : respect, solidarité, performance et qualité.



**Stéphane Carassou**  
Directeur général



## **Une qualité de service reconnue, un engagement récompensé**

### **Une satisfaction globale de 7,9/10\***

Cette note est en hausse par rapport à 2019 et supérieure à la moyenne nationale. Ce résultat témoigne de la satisfaction des locataires et de l'engagement quotidien des collaborateurs d'Habitat 44.

*\*800 locataires ont été interrogés par téléphone entre le 21 et 28 juillet 2022 et ont répondu à 38 questions qui abordent plusieurs thématiques détaillées dans le rapport d'activité Habitat 44 - 2022, telles que : la qualité de l'accueil et des logements, la disponibilité et l'écoute des équipes, etc.*

# 1

Mieux vivre  
chez soi,  
mieux vivre  
ensemble



**88 %**

DES LOCATAIRES SATISFAITS  
PAR HABITAT 44

## 6 | Mieux vivre chez soi, mieux vivre ensemble



↑ Résidence Habitat Jeunes de Blain

### Des prestations de qualité, adaptées aux étapes de la vie et aux besoins de chacun

#### Une offre diversifiée

**Des logements pour les jeunes travailleurs :** il n'est pas toujours facile de se loger lorsqu'on est étudiant ou lorsqu'on démarre dans la vie active. C'est pourtant une étape cruciale pour aller vers l'autonomie. Habitat 44 accompagne les territoires pour innover sur ces offres de logements. Habitat 44 a été retenu pour la réalisation des foyers de Blain et de Treillières. Ces deux foyers ont été livrés en 2022 et sont gérés par Adelis.

Dans le cadre de la requalification du quartier du Pré Saint-Laurent à Blain, Habitat 44 a transformé un bâtiment pour l'aménager en foyer de jeunes actifs de 20 chambres.

Le foyer de Treillières a été construit en maîtrise d'ouvrage directe par Habitat 44 sur un foncier qui appartenait au Conseil départemental et cédé à l'euro symbolique. L'opération, située près du centre-ville, répond aux besoins des occupants en termes de proximité de services, d'équipements publics et de commerces.

**Des logements pour les seniors :** Habitat 44 propose des offres de logements pour accompagner les évolutions démographiques du département. Le Village des Chênes à Erbray, une nouvelle résidence d'Habitat 44, située à proximité du bourg et des services, propose 10 logements individuels locatifs sociaux. Les logements sont adaptés à un public essentiellement sénior.

En complément, Habitat 44 a consacré 312 k€ à l'adaptation de logements de son parc au vieillissement.

**Des logements pour les primo-accédants en Bail Réel Solidaire (BRS) :** Habitat 44 favorise l'accès abordable grâce au dispositif du BRS. Cette innovation sociale aide des ménages aux revenus modestes à accéder à la propriété. En 2022, Habitat 44 compte 13 logements en BRS en travaux sur la Ville de Nantes (Loire-en-Scène). De plus, différents projets vont être prochainement lancés : 11 logements à Haute-Goulaine, 38 au Pouliguen, 16 à Pornic et 19 à Nantes.



Jérémie Nguyen,  
Directeur adjoint  
Production neuve

*Notre mission :*  
*proposer une offre  
adaptée et diversifiée  
pour répondre aux  
besoins de chacun et aux  
enjeux des territoires.*

### À retenir

#### 2 nouvelles offres pour loger les jeunes à Blain et Treillières

Habitat 44 a livré deux résidences jeunes actifs en 2022, de 20 logements chacune, disposant d'une laverie, d'une salle d'activités ainsi que d'un espace d'information et d'orientation. Ces résidences sont à destination des jeunes en situation de mobilité professionnelle pour une durée déterminée (stage, apprentissage, contrats courts) ou de première décohabitation.

#### Décryptage : Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Cette innovation sociale aide des ménages aux revenus modestes à accéder à la propriété. Le BRS permet de dissocier la propriété du logement de celle du terrain et de réduire ainsi considérablement le prix d'achat.

→ **281**NOUVEAUX LOGEMENTS  
LIVRÉS EN 2022**43,3 M€**CONSACRÉS À  
LA PRODUCTION NEUVE**8700**LOGEMENTS  
(DONT 142 FOYERS)

OFFICE PRÉSENT DANS

**147** ←

COMMUNES

*L'Office intervient  
aussi bien en secteur  
rural qu'en cœur  
d'agglomération*

## Participer à la vie sociale du quartier

### Un tissu associatif

Habitat 44 participe et favorise le vivre ensemble en travaillant avec des acteurs locaux. Voici quelques exemples :

**Culture** : L'association La Lune Rousse organise des spectacles de contes dans le quartier Bellevue à Nantes. À Châteaubriant, l'association 100 Trucs ni Muche propose des animations de clowns pour les enfants et le Welcome Festival invite des musiciens et performers.

**Environnement** : Environnements solidaires accompagne les habitants dans la gestion de leurs encombrants pour favoriser le réemploi et la solidarité de voisinage.

**Sport** : Destifoot, développé par Uniter et La ligue de Football des Pays de La Loire, propose aux enfants de locataires de participer à des stages de football l'été à des tarifs très préférentiels.

**Social** : Vélo pour Tous anime une journée autour du vélo à Paimboeuf. Les Compagnons Bâisseurs à Rezé accompagne les locataires dans la réalisation de chantiers d'auto-réhabilitation dans les logements. Les Eaux Vives, Solidarité Estuaire, Trajet, accompagnent les personnes souffrant de troubles psychiques.

**Solidarité** : Solidarité Estuaire propose des services d'accueil, d'hébergement d'urgence et d'accompagnement de parents isolés ou de personnes étrangères.



## Zoom

### Un programme intergénérationnel à Machecoul

En 2022, Habitat 44 a posé la première pierre du programme « Les Bancs » en centre-bourg à Machecoul. Pour répondre aux attentes de la ville et à une demande grandissante de logements accessibles à différents publics (personnes vieillissantes mais aussi familles), la résidence Les Bancs offrira 31 logements, à proximité des commerces et des services. Ce programme répond aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat : éviter l'étalement urbain en construisant en centre-bourg et proposer des logements adaptés à des publics spécifiques.

### Les Kapseurs, une nouvelle forme d'initiative citoyenne

Majoritairement étudiants, ces jeunes partagent des appartements à loyer modéré. L'objectif est de recréer de la mixité sociale et de répondre à des problématiques locales. Ils partagent un appartement et, surtout, participent à la vie de quartier en organisant des petits événements : comme le vide-grenier organisé dans le quartier des Richolets à Saint-Herblain. Pendant un an, ils s'imprègnent de la vie des quartiers, en essayant de concrétiser des besoins et des envies émanant des habitants.



## Une relation de proximité

### 5 agences de proximité pour renforcer le lien social

Chez Habitat 44, ce sont 150 collaborateurs qui accompagnent quotidiennement plus de 15 000 résidents et accueillent chaque année près d'un millier d'entrées dans les lieux, à l'occasion de la mise en location des logements neufs ou des rotations dans le parc existant. Avec un réseau de 5 agences locales implantées sur l'ensemble de la Loire-Atlantique, dont 3 au cœur des quartiers prioritaires de la ville, l'Office développe une politique de proximité renforcée.

Ce réseau d'agences forme également un dispositif réactif à même de solliciter les partenaires locaux, que ce soit les acteurs institutionnels ou les associations implantées sur le département.





## 2

# L'humain au centre de notre action

### Un accompagnement pour prévenir les difficultés

Au-delà d'avoir une présence physique sur le territoire de la Loire-Atlantique, les agences développent des permanences pour venir à la rencontre des locataires et éventuellement prévoir des rendez-vous à proximité des lieux d'habitation.

L'équipe en charge du contentieux se rend également en agence ou au domicile des locataires pour échanger et les accompagner dans la recherche de solutions face aux difficultés financières.

# 5

←  
AGENCES DE PROXIMITÉ  
ENGAGÉES POUR  
RENFORCER LE LIEN  
SOCIAL

↓  
**860**

ATTRIBUTIONS  
EN 2022



### Zoom

#### Accompagnement au relogement

Dans le cadre de projets de réhabilitation d'envergure, Habitat 44 doit reloger ses locataires pendant toute la durée des travaux. Un dispositif d'accompagnement sur-mesure et personnalisé est alors mis en place avec des interlocuteurs dédiés. En 2022, trois opérations structurantes ont nécessité un accompagnement spécifique au relogement : L'Ariais à Donges, la Changetterie à Saint-Herblain et la Ville aux Roses à Châteaubriant.

#### Remise exceptionnelle

Conscient de la crise financière et énergétique actuelle, le Conseil d'administration d'Habitat 44 a voté fin 2022 une mesure de soutien exceptionnelle de 200 000 € au total. Ce sont environ 5% qui ont été déduits des charges (hors chauffage et taxe d'ordure ménagère) sur la quittance de juin 2023.

### Un engagement auprès des personnes vulnérables

#### Accompagner les locataires souffrant de troubles psychiques

Habitat 44 travaille en partenariat avec des associations comme Les Eaux Vives (pour PsyHabitat), Solidarité Estuaire (pour Silapsy), Trajet (pour Trois pour vous), et des centres médicaux comme le CHS de Blain, le CH de Saint-Nazaire

ou le CHS Daumezon. Neuf collaborateurs d'Habitat 44 ont suivi une formation dispensée par EPSYLAN afin de leur permettre d'accompagner des personnes présentant des troubles psychiques.

### Habitat 44 s'engage en faveur des réfugiés ukrainiens

En 2022, Habitat 44 s'est mobilisé pour l'Ukraine. Une collecte a été organisée auprès des collaborateurs. Des produits de première nécessité et des produits d'hygiène et de soins ont été envoyés.

11 familles ukrainiennes réfugiées ont également été logées en intermédiation locative.





## Habitat 44, un employeur engagé

### Une entreprise apprenante et formatrice

Habitat 44 poursuit son engagement en faveur de la formation professionnelle. L'effort de formation des salariés d'Habitat 44 a représenté un investissement à hauteur de 237 k€, soit 5,13% de la masse salariale. Habitat 44 affirme sa contribution en faveur de la qualification et de l'insertion

des jeunes, en accueillant 8 stagiaires école de la 3<sup>e</sup> au Bac +2, ainsi que 3 contrats en alternance (apprentissage) sur les métiers de la gestion locative et de la communication en 2022.

Notre engagement à accueillir des jeunes a permis d'embaucher en CDD 2 apprentis sur les 3 accueillis en 2021.



## Une entreprise engagée pour ses collaborateurs

Un accord, signé le 9 février 2022 avec les organisations syndicales, permet aux salariés de bénéficier d'un plan de retraite plus avantageux et mieux adapté : le PERO (Plan d'Épargne Retraite Obligatoire) souscrit auprès de PREDICA.

Lors de cette année difficile, Habitat 44 a versé 2 primes à ses collaborateurs :

- > en février 2022 une prime exceptionnelle du pouvoir d'achat de 700 € net,
- > et, en décembre 2022, une prime de partage de la valeur de 500 € net.

**150** ←

COLLABORATEURS  
EN AGENCE ET AU SIÈGE



**237 k€**

D'INVESTISSEMENT  
DANS LA FORMATION  
DES SALARIÉS



## Zoom

### Quartier de la Ville aux Roses

Habitat 44 réalise un programme ambitieux de réhabilitation et de rénovation énergétique du quartier de la Ville aux Roses situé à Châteaubriant.

D'une ampleur inédite, ce projet vise à reconfigurer le quartier avec un investissement financier massif de 21 M€ portant sur plus de 330 logements et visant l'excellence énergétique. Pour améliorer le confort des logements, 157 balcons seront créés.

A tall wooden observation tower with multiple levels of decks is under construction. It stands next to a multi-story building that is completely covered in metal scaffolding. Two construction workers wearing hard hats and safety gear are visible at the base of the building, near a red and white striped safety barrier. The sky is clear and blue.

# 3

S'inscrire  
durablement  
au cœur des  
territoires

### Réhabiliter pour durer

Répondre aux besoins des habitants en adaptant le patrimoine existant

**En rénovant son patrimoine, Habitat 44 souhaite améliorer significativement la qualité de vie des locataires et renforcer l'attractivité de ses résidences.**

#### **Le groupe l'Ariais à Donges :**

Habitat 44 a réalisé une réhabilitation importante à Donges avec 42 logements rénovés pour améliorer le cadre de vie des locataires et favoriser leur bien-être dans le quartier, avec des logements plus confortables, des accès sécurisés et des bâtiments plus économes en énergie. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain porté par la Carène et la commune de Donges. Pour accompagner les locataires dans des économies d'énergie, des travaux de rénovation énergétique ambitieux ont été menés avec un budget de 2,4 M€.

#### **Le groupe Béré 1 à Châteaubriant :**

Pour un budget de 1527 k€, cet ensemble composé de 48 logements a profité d'importants travaux de réhabilitation, de mise en sécurité des parties communes et de traitement des façades et toitures. 16 logements sont adaptés aux seniors.



**Samira Bounakhla,** représentante des locataires (CSF) au sein du conseil d'administration d'Habitat 44

*Les représentants des associations de locataires sont associés aux projets d'Habitat 44. Nous échangeons régulièrement. Un objectif commun : être au service des locataires pour garantir un cadre de vie de qualité.*



↑ **Réhabilitation énergétique d'ampleur à Donges**

## La rénovation au service de la transition écologique

Habitat 44 a lancé plusieurs opérations de rénovation énergétique de grande envergure. 4,7 millions d'euros ont été investis en 2022 dans différentes opérations comme celle de l'Ariais à Donges ou les travaux de la Ville aux Roses à Châteaubriant avec le remplacement des menuiseries extérieures, la pose d'une isolation thermique sur les façades et l'isolation des combles avec des matériaux biosourcés.

Le projet EnergieSprong, lancé prochainement à Guérande, renforce l'engagement de l'Office dans la transition énergétique. En s'appuyant sur une logique de préfabrication et d'industrialisation, ce projet de réhabilitation permettra de rénover 72 logements en un temps très court et en site occupé, pour atteindre un niveau Énergie = zéro.



## Construire avec les territoires

### Une implantation en cœur de bourg

Habitat 44 s'engage à dynamiser les cœurs de bourg et les cœurs de ville pour répondre à l'enjeu de neutralité foncière, à aller vers plus de densité urbaine et favoriser la Zéro Artificialisation Nette des sols. En partenariat avec la commune du Pouliguen et le Département de Loire-Atlantique, Habitat 44 mènera

une étude qui devrait permettre la création d'une offre sociale en locatif et en accession abordable en cœur de bourg, la réhabilitation d'équipements communaux et la requalification qualitative de la place Jean Moulin. Un travail de concertation avec les habitants a été mené tout au long de l'année.



## Engagement environnemental

Habitat 44 souhaite s'orienter vers l'excellence énergétique des nouveaux logements et des logements existants. L'opération de la ZAC Maisonneuve à Guérande, qui accueillera la future agence Loire Littoral d'Habitat 44 ainsi que 12 logements, sera particulièrement exemplaire du point de vue de la décarbonation.

Elle se caractérisera par l'utilisation de nombreux matériaux biosourcés (façades et murs à ossature bois, laine de bois pour les isolants, etc.) et par l'intégration d'une part de terre crue via une filière locale.

↓  
**18,3 M€**

RÉNOVATION ET ENTRETIEN  
DU PATRIMOINE

→ **4,7 M€**

ONT ÉTÉ INVESTIS  
SUR LA RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE

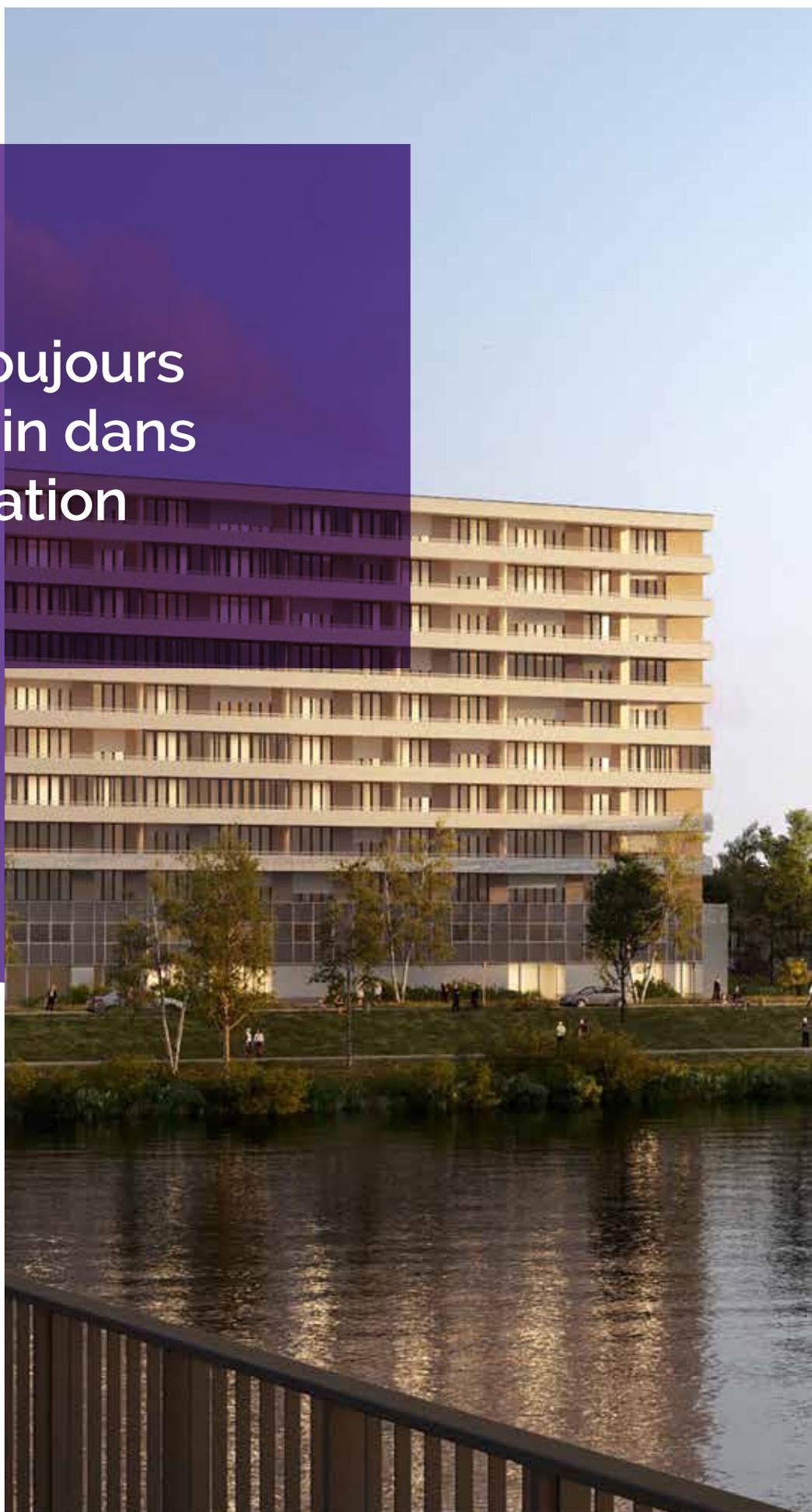
## Une campagne de diagnostic du parc

Pour permettre d'adapter au mieux les solutions de rénovation, Habitat 44 a lancé une campagne de diagnostic énergétique sur son parc de logements.

Cet état des lieux permettra à Habitat 44 de définir les priorités dans le cadre de sa future programmation de travaux.

# 4

## Aller toujours plus loin dans l'innovation





## → Favoriser la mixité d'usages

La résidence Loire en Scène, située au cœur de l'Île de Nantes, propose des logements en accession privée, en accession sociale (BRS), des locatifs sociaux ainsi que des locaux d'activités. Le programme accueille également le nouveau Théâtre Beaulieu qui a ouvert ses portes en septembre 2022. Cette stratégie innovante de mixité d'usages doit participer au dynamisme du quartier et à l'amélioration du quotidien des habitants.

## Innovation et amélioration continue

### PEP'S : Un Projet d'Entreprise Participatif et Solidaire



Pour accompagner le Plan Départemental de l'Habitat de la Loire-Atlantique et répondre aux enjeux actuels, notre projet d'entreprise s'articule en 3 axes

## 3 AXES STRATÉGIQUES



**Répondre aux besoins de logements sur tous les territoires et garantir une prestation de qualité aux habitants.**

Habitat 44, acteur de la mixité sociale, favorise l'accès au logement pour tous avec un patrimoine de qualité, propose une offre de logements adaptée et diversifiée et garantit une qualité de service élevée.



**Claire Gaudemer,**  
pilote du processus  
communication

*Cette approche par processus a permis une réelle co-construction de notre projet d'entreprise, grâce à des échanges riches et constructifs avec nos collègues. Cette dynamique collaborative basée sur la transversalité, le dialogue et l'écoute, constitue un socle solide pour avancer tous ensemble.*



## Axe 2

### Faire vivre un collectif solidaire impliqué dans une dynamique d'amélioration continue.

Assurer l'efficacité et la pérennité financière de notre Office est un devoir. En interne, la transversalité doit être positionnée au cœur de nos pratiques. Accompagner les évolutions de postes, de métiers et renforcer la cohésion d'équipe et la qualité de vie au travail font partie des axes de travail de l'entreprise.



## Axe 3

### Faire de l'innovation le moteur de notre action pour être un acteur des transitions écologiques et sociales.

Les enjeux écologiques sont désormais placés au cœur de notre stratégie. La culture partenariale et la concertation nous positionnent dans un écosystème riche. Nos actions de digitalisation et de communication ambitieuses consolideront notre qualité de service rendu aux locataires.

## Une gestion responsable Une organisation ajustée

Habitat 44 a mis en place une nouvelle direction qui coordonne en transversalité la stratégie d'amélioration en continue au service de la performance économique et sociale de l'Office. Afin de mettre en œuvre une meilleure fluidité et efficacité de notre fonctionnement, la direction des finances et la direction qualité et performances ont été réunies au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour ne former qu'une seule direction.

## Pérenniser nos résultats

→ **3,5 M€**

(9,5% DES LOYERS)  
AUTOFINANCEMENT

### L'autofinancement net HLM

représente la principale ressource annuelle de l'Office. Il permet d'alimenter notre potentiel financier et est ensuite réinvesti dans les opérations neuves et les réhabilitations.

**33,8 M€**

DE POTENTIEL FINANCIER

Ce potentiel permet d'assurer les orientations stratégiques ambitieuses de l'Office



**1,8 M€**

PLUS-VALUES DE CESSION  
SUR LES VENTES  
DES LOGEMENTS (27  
LOGEMENTS VENDUS)

La plus-value générée par **les ventes de logements** s'ajoute au potentiel financier et participe au parcours résidentiel des locataires du parc HLM.

## Zoom

### Convention renouvelée avec le Département

Le Département nous a renouvelé sa confiance et son soutien au travers d'une nouvelle convention de partenariat pour une durée de six ans (2022-2027) et une subvention d'investissement de 15 M€ sur des enjeux forts liés à l'excellence

énergétique, la revitalisation des centres-bourgs et les projets d'innovation sociale. Grâce à ce soutien, Habitat 44 peut maintenir ses ambitions en matière de développement et de réhabilitation de son parc immobilier.



**Habitat 44.** ce sont  
150 collaboratrices et  
collaborateurs engagés  
quotidiennement  
auprès des locataires  
et des territoires.

*Nous sommes ruraux, urbains,  
contemporains.*

*Nous sommes rigueur, exigence,  
performance.*

*Nous sommes ambition, qualité,  
singularité.*

*Nous sommes écologie,  
restauration, innovation.*

*Mais nos projets sont  
avant tout humains. Habités  
par des hommes, des femmes,  
des enfants, qui en font leur foyer.*

*Nous sommes l'habitat social  
en mouvement.*



**HABITAT44**

3 Bd Alexandre Millerand  
BP 50432  
44204 Nantes CEDEX 2  
T. 02 40 12 71 00  
[www.habitat44.org](http://www.habitat44.org)