



HABITAT44

à vos côtés

Rapport d'activité 2023

L'habitat
social en
mouvement



1 → Page 5

Mieux vivre chez soi, mieux vivre ensemble

2 → Page 11

L'humain au centre de notre action

sommaire

3 → Page 17

S'inscrire durablement au cœur des territoires

4 → Page 21

Aller toujours plus loin dans l'innovation

5 → Page 25

Une gestion responsable



David Martineau
Président

Comment réagissent les bailleurs sociaux face à la crise ?

David Martineau : Les bailleurs sociaux subissent des mesures qui menacent le modèle économique de l'habitat social. Alors qu'ils sont les plus à même de pouvoir s'adapter et de répondre aux nouveaux enjeux socio-économiques et environnementaux ! Leur situation s'est grandement fragilisée ces dernières années et plusieurs d'entre eux ont dû ralentir, voire stopper leurs investissements face à l'augmentation des coûts. Et si, par manque de logements disponibles, une collectivité n'est plus capable d'accueillir de nouveaux boulangers, apprentis, aides à domicile..., ce sont les habitants qui vont se retrouver en danger.

« L'une des forces d'Habitat 44 réside dans son offre de plus de 9 000 logements de toutes tailles, individuels et collectifs, implantés sur 147 communes de la Loire-Atlantique, de type et d'usage variés. »

Habitat 44 est aussi fragilisé ?

David Martineau : Le Département de Loire-Atlantique est la collectivité de rattachement d'Habitat 44. Afin de nous permettre de ne pas reculer, de maintenir notre cap et de continuer à répondre aux besoins des collectivités locales, des habitants et des locataires, le Département avait décidé d'octroyer à l'Office, dès 2022, une subvention de 15 M€ sur 6 ans. En 2023, l'activité est donc restée dense, avec 30 M€ investis dans la production neuve et 20 M€ dans la rénovation du patrimoine existant.

Stéphane Carassou : Habitat 44 reste en capacité d'apporter des réponses « sur-mesure » aux territoires et aux habitants avec une offre de logements diversifiée en locatif social comme en accession aidée. Par exemple, à Nantes, nous avons livré nos premiers logements en « Bail Réel Solidaire » et une résidence dédiée au tourisme social. Nous engageons également des projets d'habitat inclusif comme à Grand-Auverné. Et notre stratégie d'investissement reste élevée pour améliorer notre patrimoine, en particulier sur la qualité d'usage et les enjeux énergétiques. Un exemple concret : le chantier de la Ville aux Roses à Châteaubriant.

Habitat 44 est donc un bailleur solidaire.

Stéphane Carassou : Oui, 50 % des effectifs de l'office, répartis dans 5 agences locales, assurent un relais auprès des élus locaux et un service de proximité très apprécié des locataires. Plusieurs actions ont ainsi été renouvelées ou mises en place en 2023, comme la proposition d'un soutien financier aux plus fragiles, les visites sociales, l'accès gratuit à la plateforme Klaro.. Notre mission d'intérêt général est de permettre à chacun d'accéder à un logement. Notre rôle est aussi d'accompagner au quotidien les locataires et d'être un acteur du lien social.

Avec des équipes mobilisées...

Stéphane Carassou : Toutes nos activités sont rendues possibles grâce à la mobilisation des équipes d'Habitat 44. Notre nouveau projet d'entreprise, lancé en 2023, s'inscrit dans une démarche de responsabilité sociale, essentielle aujourd'hui, pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux. Ce projet réaffirme nos valeurs, respect, solidarité, performance et qualité et clarifie nos objectifs. Dans un contexte complexe pour le modèle du logement social, notre stratégie, fondée sur la transversalité et l'amélioration continue, vise à renforcer notre performance sociale et économique. Le sens de notre action collective, c'est notre utilité sociale.

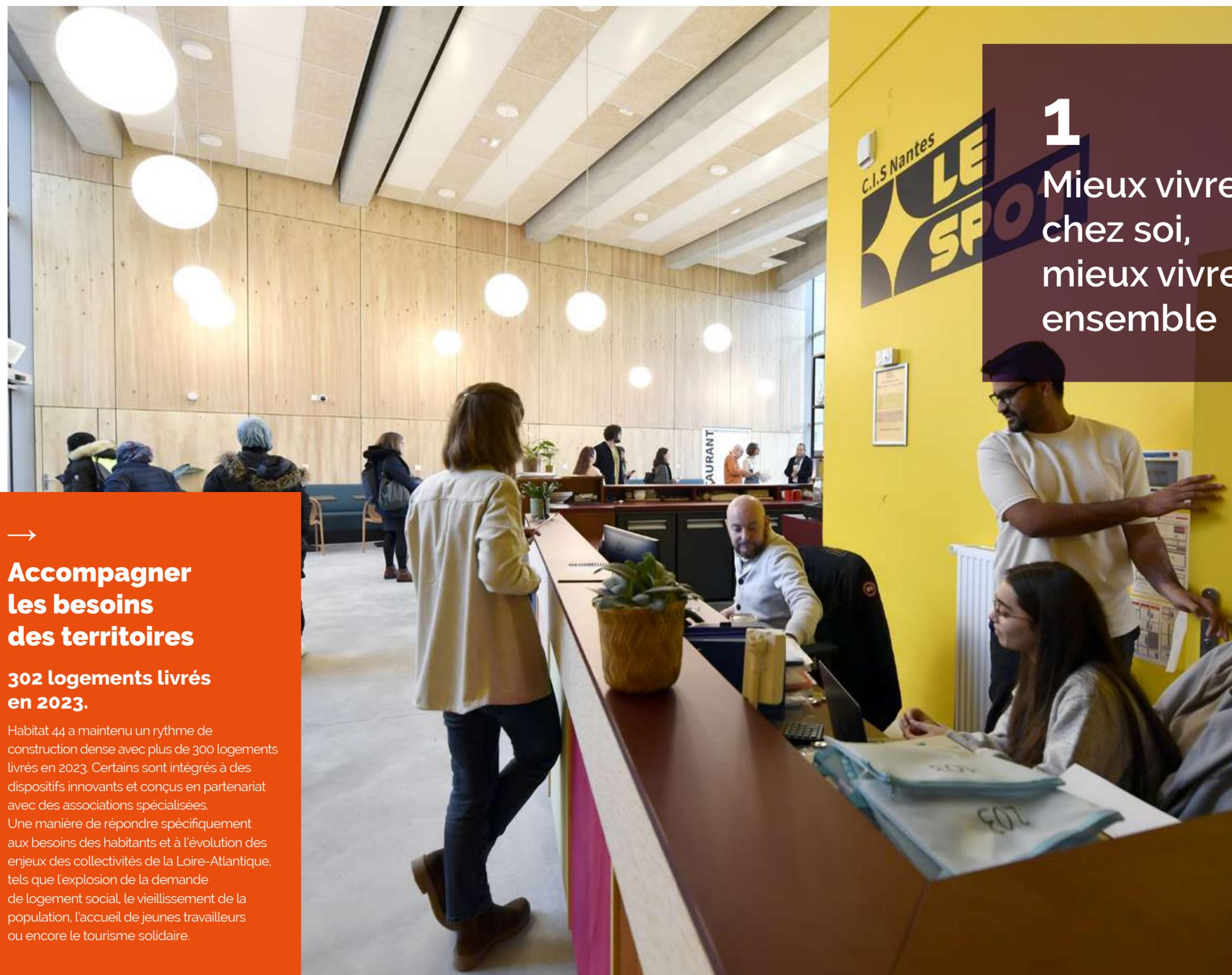
Comment avez-vous abordé 2024 ?

David Martineau : Les défis sont nombreux et les besoins ne cessent de croître sur le département. Nous devons continuer à innover et à dialoguer

avec les acteurs locaux pour développer les partenariats au plus près des habitants. Il faut aussi rappeler sans cesse que le logement est un bien de première nécessité. Il conditionne la vie de chacun et sa capacité à construire son chemin. Nous devons rester mobilisés pour une prise de conscience générale quant à la gravité de la crise du logement en France et que des décisions positives pour l'habitat social puissent voir enfin le jour.



Stéphane Carassou
Directeur général



Accompagner les besoins des territoires

**302 logements livrés
en 2023.**

Habitat 44 a maintenu un rythme de construction dense avec plus de 300 logements livrés en 2023. Certains sont intégrés à des dispositifs innovants et conçus en partenariat avec des associations spécialisées. Une manière de répondre spécifiquement aux besoins des habitants et à l'évolution des enjeux des collectivités de la Loire-Atlantique, tels que l'explosion de la demande de logement social, le vieillissement de la population, l'accueil de jeunes travailleurs ou encore le tourisme solidaire.

1

Mieux vivre
chez soi,
mieux vivre
ensemble



LA RÉSIDENCE RIVE DE LOIRE,
À NANTES, PROPOSE DES
LOGEMENTS SOCIAUX,
DES LOGEMENTS PRIVÉS
ET LE CENTRE INTERNATIONAL
DE SÉJOUR "LE SPOT".

Des réponses engagées et solidaires

"Habitat 44, c'est une connaissance fine du territoire capable de proposer des projets d'envergure ou de petite et moyenne taille, en fonction des besoins exprimés par les élus et les habitants."



Christophe Bonneau,
Directeur du développement patrimonial

Malgré la crise que traverse le secteur du logement, les équipes d'Habitat 44 apportent des solutions variées et complémentaires pour répondre aux besoins des collectivités et des habitants.

Habitat 44 accompagne les enjeux démographiques. Le parc compte désormais plus de 9000 logements. 302 nouveaux logements ont été réalisés en 2023, dont par exemple la résidence "Le Jardin des Millauds", à Saint-Mars-de-Coutais (18 logements) ou la résidence "Loire en Scène" à Nantes (88 logements).

Habitat 44 propose des solutions d'hébergement abordable pour les jeunes en situation de mobilité professionnelle ou dans leur première installation. Un exemple concret : le foyer de jeunes travailleurs "Galliane Albertini-Sebert" réalisé à Treillières et ses 20 logements.

Habitat 44 intègre les enjeux territoriaux de centre-bourg comme la valorisation du patrimoine et la neutralité foncière. Un exemple : l'opération "Le Clos Saint-François" réalisée en partenariat avec Bouygues Immobilier, en cœur de bourg à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu. La particularité de ce programme : proposer 118 nouveaux logements (dont 35 locatifs sociaux) dans un environnement paysager préservé et en conservant et valorisant la chapelle datant du 18^e siècle.

287 logements agréés en 2023

En complément des logements livrés, les efforts de l'office se traduisent également par l'agrément en 2023 de 287 logements, dont 200 familiaux, 71 logements foyers et 16 en Bail Réel Solidaire (BRS). Ceci positionne l'organisme comme le deuxième bailleur du département en nombre de logements agréés.



Le premier Centre International de Séjour de l'Ouest

En 2023, Habitat 44 a livré le programme Rive de Loire, conçu en partenariat avec la FAL (La Ligue de l'enseignement de Loire-Atlantique) et Cogedim. Ce projet a été fortement soutenu par le Département de Loire-Atlantique et la Ville de Nantes. Ce programme unique propose une mixité des usages avec :

- Un collectif mixte de 20 locatifs sociaux et 65 logements en accession libre.
- Le premier Centre International de Séjour de l'Ouest : "Le Spot". Ce lieu, basé sur le principe des auberges de jeunesse, favorise le tourisme solidaire en proposant des lits dortoirs, des chambres hôtelières, des chambres familiales, gîtes à coûts modiques et un restaurant.
- Le nouveau siège social de la Ligue de l'enseignement-FAL 44 qui gère le Spot.

→ 9 005

LOGEMENTS
(DONT 202 FOYERS)

↓
302

NOUVEAUX LOGEMENTS
LIVRÉS EN 2023

↓
13

LOGEMENTS LIVRÉS
EN BAIL RÉEL
SOLIDAIRE

← 1

CENTRE INTERNATIONAL
DE SÉJOUR

→ 30 M€

CONSACRÉS À LA
PRODUCTION NEUVE

Accompagner le vieillissement de la population



↑ Résidence du Lac à Couëron © Patrick Miara

La " Résidence du Lac " est une résidence seniors élaborée avec la Ville de Couëron et Adelis, et en concertation avec un groupe d'habitants.

Elle propose 24 logements locatifs sociaux gérés par Habitat 44 et destinés aux seniors, une résidence autonomie de 40 logements, gérée par Habitat Seniors Atlantique de l'association Adelis, ainsi qu'un tiers-lieu.

La réalisation de cette résidence répond à un enjeu de territoire : accompagner les évolutions démographiques du territoire en proposant un lieu innovant, avec différents niveaux de services, pour bien vieillir.

La résidence autonomie et les locatifs sociaux seniors offrent des modes de gestion et des niveaux de services différents mais partagent la même ambition : un coût pour les résidents qui soit le plus bas possible. Les équipes d'Habitat 44 et leurs partenaires se sont fortement engagés pour proposer un modèle financier exceptionnel.

Viser inclusion, mixité sociale et intergénérationnelle

La " Résidence Le Tertre ", à Ancenis Saint-Géréon, compte 57 logements locatifs sociaux, collectifs et individuels. Elle favorise la mixité et l'inclusion sociale en accueillant :

- des locataires de l'habitat social (37 logements),
- des personnes âgées, avec 16 logements dédiés, dont certains en rez-de-chaussée, adaptés au vieillissement : bacs de douches ultra-plats, barres de maintien dans les salles d'eau et les toilettes, visiophones, éclairage et aide à la circulation spécifiques dans les parties communes,
- des personnes en situation de handicap psychique (4 logements). L'habitat inclusif, géré par l'UDAF de Loire-

Atlantique, dans le cadre du dispositif Familles gouvernantes, a pour but d'apporter aux personnes une véritable stabilité par le logement, grâce à une articulation étroite entre autonomie, soins, et accompagnement, en partenariat avec l'ADAR 44 et le Centre médico-psychologique d'Ancenis-Saint-Géréon.



→ Résidence du Tertre Ancenis © Habitat44

Insérer les personnes souffrant de troubles psychiques

Dans ses réalisations, Habitat 44 s'engage pour favoriser l'accès au logement durable ainsi que le retour à une vie sociale et plus autonome de personnes souffrant de troubles divers. En 2023, deux nouvelles résidences sont entrées en travaux.

- "La Maison bleue Alverne", au Grand-Auverné, proposera 10 logements individuels pour de jeunes adultes autistes, avec un espace partagé. Un projet réalisé en partenariat avec le réseau de santé mutualiste VVV³ Pays de la Loire et l'association Maison Villeneuve. Livraison prévue en 2025.
- La résidence "Les Eaux Vives" à Châteaubriant répond au souhait du Pays de Châteaubriant de disposer d'une structure d'accueil pour les personnes souffrant de troubles psychiques. L'objectif : leur permettre de vivre de manière autonome, tout en réintégrant une vie sociale et conviviale. Conçue en partenariat avec l'association Les Eaux Vives-Emmaüs, et en concertation avec les futurs habitants, cette résidence sera livrée au printemps 2025.



Une démarche multipartenariale sur le territoire

Habitat 44 se mobilise pour proposer à tous des logements adaptés à différentes situations de vie. C'est pourquoi certains projets nécessitent un travail partenarial avec des associations spécialisées et engagées. L'objectif : permettre à chacun de se loger quelle que soit sa situation.



Un accompagnement solidaire adapté

Pour accompagner les locataires en situation d'impayés, le service contentieux du siège et les 5 agences d'Habitat 44 ont poursuivi les visites sociales, en lien avec les associations Anef Ferrer et Saint-Benoit Labre.

Faciliter le parcours résidentiel des locataires

Accompagner la vie des locataires, c'est aussi les aider à devenir propriétaires. Ainsi, près de 60 % des ventes HLM de l'Office ont été conclues avec des habitants du parc social. La plus-value nette de cession est systématiquement investie dans la construction neuve ou l'entretien du patrimoine de l'Office.



↑ Loire en scène à Nantes © Patrick Miara

Loire en Scène : la première résidence commercialisée en Bail Réel Solidaire (BRS) en Loire-Atlantique

Habitat 44 innove avec des opérations mixtes comme "Loire en Scène" à Nantes avec :

- 88 logements locatifs sociaux,
- 13 logements en accession sociale BRS (Bail Réel Solidaire),
- 65 logements en accession privée,
- 6 locaux d'activités à vocation médicale, paramédicale et cabinet de conseil,
- le théâtre Beaulieu qui participe au dynamisme du quartier.

En 2023, Habitat 44 a livré les 13 premiers logements neufs commercialisés en Bail Réel Solidaire (BRS) sur la Loire-Atlantique, dans le programme "Loire en Scène".

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans des secteurs qui leur seraient sinon inaccessibles du fait de l'envolée des prix de l'immobilier et du foncier.

Au cœur de l'Île de Nantes, l'opération Loire en Scène a été réalisée en co-maîtrise d'ouvrage par Habitat 44 et Eiffage immobilier.

2

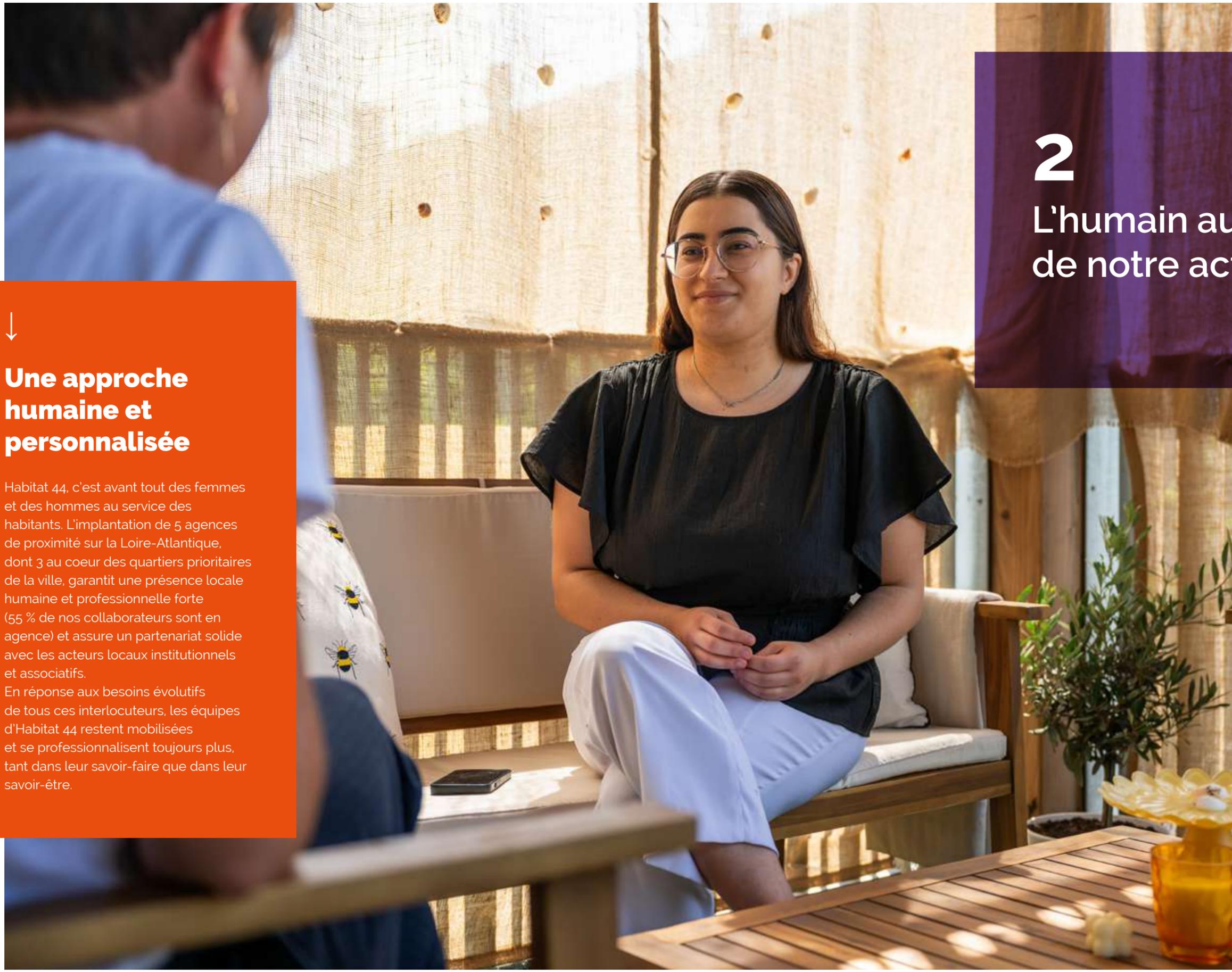
L'humain au centre de notre action



Une approche humaine et personnalisée

Habitat 44, c'est avant tout des femmes et des hommes au service des habitants. L'implantation de 5 agences de proximité sur la Loire-Atlantique, dont 3 au coeur des quartiers prioritaires de la ville, garantit une présence locale humaine et professionnelle forte (55 % de nos collaborateurs sont en agence) et assure un partenariat solide avec les acteurs locaux institutionnels et associatifs.

En réponse aux besoins évolutifs de tous ces interlocuteurs, les équipes d'Habitat 44 restent mobilisées et se professionnalisent toujours plus, tant dans leur savoir-faire que dans leur savoir-être.



Des équipes dédiées et des outils adaptés aux besoins

Afin d'accompagner et de proposer des solutions au plus près des besoins des locataires, une direction de la clientèle a été créée en 2023. Un des objectifs : structurer et harmoniser les agences de proximité pour améliorer la qualité de service.

D'autres actions spécifiques ont été développées comme :

- la mise en place de **3 nouvelles dates complémentaires de prélèvement**, pour s'adapter aux besoins des locataires et limiter les impayés,
- l'expérimentation sur le territoire de l'agence Loire-Vignoble d'un service de **prise de rendez-vous en ligne** avec la possibilité de réaliser ces échanges en visio.



Virginie Scolan,
Directrice de la
Relation Clients.

" La création en 2023 d'une Direction Relations Clients, dont font partie les agences, a permis d'apporter plus de cohérence et une meilleure coordination des actions de l'Office".

Une présence forte au congrès HLM à Nantes

Habitat 44 a participé au congrès HLM, temps fort annuel du logement social. Avec la signature de plusieurs partenariats, nouveaux ou renouvelés (Klaro, VRAC, Action Logement), Habitat 44 a confirmé son engagement en faveur de la qualité de vie des habitants de Loire-Atlantique : accompagnement social, prévention des expulsions, accès aux droits, lutte contre la précarité alimentaire, logement des salariés, etc.

Klaro : un engagement social en faveur des locataires

Aujourd'hui, chaque foyer français passe à côté de 110 € d'aides par mois auxquelles il pourrait prétendre. Pour favoriser le pouvoir d'achat des locataires, Habitat 44, en partenariat avec Atlantique Habitations, a proposé un accès gratuit à la plateforme Klaro. Celle-ci recense toutes les aides nationales, régionales, départementales et locales existantes et mobilisables pour un ménage, au regard de sa situation personnelle et professionnelle. Elle facilite également la constitution des dossiers, souvent complexe, par la mise à disposition par exemple de formulaires Cerfa pré-remplis avec les éléments enregistrés par le locataire.



PLUS DE
50
PARTENAIRES

4
CONSEILS
DE CONCERTATION
LOCATIVE

Dynamiser la vie des locataires Des partenariats locaux

Renforcer la cohésion sociale dans les quartiers et créer du lien entre les habitants et les collaborateurs en agence sont des enjeux majeurs pour Habitat44. En 2023, différentes actions en partenariat avec des associations locales ont été proposées :

- Dans le cadre du **Festival Harpes au Max**, les locataires étaient invités à deux concerts en bas de chez eux, à Ancenis. Une manière de favoriser l'accès à la culture pour toutes et tous.
- Pour la 3^e année consécutive, l'action **Destifoot** a été reconduite dans le cadre d'Uniter. Durant l'été 2023, 20 enfants de locataires (âgés de 7 à 17 ans) ont pu participer à un stage dédié à l'univers du foot pour un prix très accessible. Durant une semaine, ils ont intégré le centre sportif de la Ligue de football régionale à Saint-Sébastien-sur-Loire.
- À Châteaubriant, Habitat 44 a participé au **Welcome Festival** où les métiers du cirque étaient cette fois-ci à l'honneur.
- Habitat 44 poursuit son partenariat avec le dispositif Kap's (Colocations à Projets Solidaires), proposé par l'AFEV. En contrepartie d'un appartement en colocation dans l'une de nos résidences, des jeunes de moins de 30 ans (étudiants, jeunes actifs ou en Service Civique) s'engagent à participer au renforcement du lien social dans un quartier, grâce à la mise en place de projets solidaires et collectifs.



↑ © Lensman studio - Michael Meniane

Un dialogue maintenu avec les représentants des locataires

Instance de dialogue, d'échanges et de concertation interne entre Habitat 44 et les administrateurs représentants des locataires, le Conseil de Concertation Locative (CCL) s'est réuni 4 fois en 2023.

Une manière de partager ensemble l'actualité et les décisions stratégiques et opérationnelles de la gestion locative et patrimoniale, qui impactent le quotidien des locataires : accords collectifs, enquête de satisfaction triennale, bilan des comptes 2023, rapport d'activité et bilan d'activité des CCL, régularisation des charges locatives et de copropriété.



Favoriser l'accès à une alimentation saine

Proposé par Nantes Métropole aux bailleurs sociaux, ce partenariat avec l'association VRAC a pour objectif de permettre l'accès à une alimentation durable et de qualité dans les quartiers prioritaires. Une fois par mois, à Saint-Herblain, les locataires sont ainsi invités à acheter à prix coûtant, voire moins, des produits bio, dans une ambiance conviviale. Un partenariat particulièrement significatif pour Habitat 44 qui souhaite améliorer la vie des locataires et favoriser le lien social dans les quartiers.

Un collectif professionnel et solidaire

Faire vivre un collectif solidaire, c'est un enjeu de taille que s'est fixé Habitat 44 afin de garantir la continuité de son activité, répondre aux besoins des locataires, et plus largement des habitants de la Loire-Atlantique.

Un collectif engagé

Des actions de mobilisation autour de causes communes sont proposées pour favoriser la cohésion interne et développer le sentiment d'appartenance à une entreprise engagée.

Fin 2023, Habitat 44 a organisé une collecte de dons destinée à l'association-recyclerie Le Petit Lieu, dédiée à la petite enfance à Nantes. Grâce à la mobilisation des collaborateurs, 83,5 kg d'objets ont été récoltés : jouets, vêtements, accessoires puéricultures et même une poussette ! Mené pour la deuxième année consécutive, le défi collectif Uni'Challenge a réuni 239 collaborateurs d'Uniter, regroupés en 51 équipes, pour marcher 22 341 Km en 14 jours. 6 000 € ont ainsi été récoltés et versés à l'association Le Rire Médecin !



↑ 83,5 kg d'objets collectés pour les fêtes de fin d'année à destination de l'association Le Petit Lieu.

Développer une culture collaborative

Le projet d'entreprise met la transversalité et la gestion de projet au cœur de la stratégie. Afin de familiariser les salariés avec la gestion projet, une formation a été proposée aux collaborateurs pilotes du projet d'entreprise. Les objectifs : accompagner et rappeler les basiques de la gestion de projet ; déterminer les outils d'accompagnement et concevoir des solutions. En complément, différentes actions ont été mises

en place en interne : création d'instances spécifiques pour prioriser les projets, rencontres régulières pour permettre l'échange et le suivi, etc. Laisser la place au dialogue interne est également nécessaire pour anticiper et accompagner le changement. Plusieurs formats de rencontres entre salariés sont ainsi proposés : convention autour du projet d'entreprise, rencontres métiers, journée conviviale, etc.



↑ © Mr Timmy

Habitat 44, un employeur engagé

L'Office porte une attention particulière à l'accompagnement de ses salariés, que ce soit en termes de formation, d'échanges collaboratifs ou de dialogue social.

Accompagner et former

La formation est un véritable levier pour développer les compétences des salariés et accompagner leurs parcours professionnels. 225 000 €, soit 4,47 % de la masse salariale, ont ainsi été consacrés à des formations, dont les thématiques portaient essentiellement sur : la culture collaborative et le mode projet, l'appropriation de Teams, le renforcement des compétences managériales, l'accompagnement de locataires avec des handicaps spécifiques, la gestion locative, les outils bureautiques et professionnels, etc.

Conscient de la nécessité de faire connaître les métiers du logement social et désireux de favoriser la qualification et l'insertion des jeunes, Habitat 44 a accueilli 13 stagiaires de la 3^e au Bac+2 et 5 contrats en alternance (apprentissage) sur les métiers de la gestion locative et de la communication en 2023.

Le bien-être des salariés passe aussi par l'écoute de leurs besoins. Développer la mobilité professionnelle et accompagner les souhaits d'évolution est aussi un engagement d'Habitat 44. 10 collaborateurs ont ainsi pu bénéficier d'une mobilité professionnelle (3 promotions et 7 changements de poste) et 3 autres ont été accompagnés dans leur projet professionnel.

Maintenir le dialogue social

Face aux difficultés économiques actuelles, Habitat 44 soutient ses collaborateurs. Des rencontres régulières avec les partenaires sociaux ont permis d'attribuer deux primes PPV (Prime Partage de la Valeur) de 400 et 450 € et de signer des accords bénéfiques pour tous, comme une augmentation collective des salaires à hauteur de 3,55 %.



Chloé Delaunay, Assistante communication en alternance

" Pendant mes deux années d'apprentissage chez Habitat 44, j'ai donné du sens à mon travail et compris les enjeux du logement social. Cette expérience a été déterminante pour mon développement professionnel."

Se former pour accompagner des publics vulnérables

Les collaborateurs d'Habitat 44 accompagnent les locataires tout au long de leur bail. Au contact de publics rencontrant des troubles psychiques, un savoir-faire spécifique est nécessaire. C'est pourquoi des formations sont dispensées, en lien avec le CH EPSYLAN.

Les objectifs : fournir des repères sur les troubles du comportement, permettre d'avoir des outils pour y répondre et assurer la sécurité dans le dispositif d'accueil. Plus de 30 collaborateurs en agence ont été formés en 2023.

→ **139**
SALARIÉS EN CDI,
DONT 50 %
EN AGENCE

→ **54**
ACTIONS DE
FORMATION

→ **5**
ALTERNANTS



3 S'inscrire durablement au cœur des territoires



Investir à long terme

S'inscrire durablement au cœur des territoires, c'est savoir construire et rénover en accord avec les principes de la transition énergétique, et en concertation avec les habitants. En 2023, Habitat 44 a investi de manière inédite 28,3 M€ pour entretenir, réhabiliter, transformer, améliorer, adapter et viser l'excellence énergétique.

Des défis de longue durée Réhabiliter durablement

Contribuer à la réduction des factures énergétiques, au confort des locataires, à l'attractivité d'un quartier, à l'accueil de personnes à mobilité réduite... sont tout autant d'objectifs que s'est fixé Habitat 44 en investissant 28,3 M€ en 2023 dans la réhabilitation, la rénovation et la maintenance de ses résidences.

À Châteaubriant, le quartier de la Ville aux Roses connaît depuis 2022 une lourde réhabilitation, que ce soit en termes de démolition ou de transformation de logements, de rénovation énergétique et d'accessibilité. (cf chiffre ci-dessous).

La résidence Le Charbonneau de Carquefou sera réhabilitée à partir de 2025. Les études pour cette réhabilitation lourde de 84 logements ont été réalisées en 2023.

Habitat 44 a engagé une campagne de rénovation pour éradiquer les logements de type E, F, G en pavillons. En 2023, ce sont 165 logements qui ont été réhabilités.

Depuis 2015, 654 logements sont passés d'une étiquette DPE de E, F, G à C pour un montant de 16 M€.



↑ Réhabilitation énergétique

Le Bois Rochefort : le choix de l'innovation environnementale

Habitat 44 s'engage dans des dispositifs innovants comme celui d'EnergieSprong pour rénover la résidence du Bois Rochefort, à Guérande.

En 2023, les études se sont poursuivies pour permettre d'engager les travaux en 2024. Les 72 logements vont bénéficier d'une réhabilitation énergétique exceptionnelle avec des façades isolantes à haute performance qui auront été pré-fabriquées.

Une première dans le parc social d'Habitat 44 ! Ce chantier sera également l'occasion de mettre en œuvre une chaudière bois biomasse avec relève gaz, pour générer de l'eau chaude sanitaire et de la chaleur (et ainsi garantir une température entre 19 et 20 degrés dans les logements).

Cette action améliorera significativement l'étiquette DPE des bâtiments, passant de majoritairement D à B. À terme, les travaux devront permettre aux 72 logements de générer une consommation énergétique nulle pour ces 30 prochaines années.

→ **28,3 M€**

CONSACRÉS À L'ENTRETIEN
DU PATRIMOINE ET AU MAINTIEN
DE L'ATTRACTIVITÉ DES RÉSIDENCES

→ **4**

RÉHABILITATIONS
ÉNERGÉTIQUE D'AMPLEUR :

La Ville aux Roses à Châteaubriant
(en cours), l'Ariais à Donges (terminé),
Le Bois Rochefort à Guérande (en cours),
Le Charbonneau à Carquefou (à venir).



↑ Résidence La Ville aux Roses



Des chantiers respectueux de l'environnement La Ville aux Roses, à Châteaubriant : place à la revalorisation !

Commencé en 2023, ce chantier emblématique et ambitieux de réhabilitation (plus de 21 M€) se conjugue avec le projet de renouvellement urbain piloté par la Ville de Châteaubriant.

Les objectifs : rendre les bâtiments plus économes en énergie, améliorer le confort des locataires et renforcer l'attractivité du quartier. 64 logements seront détruits pour décloisonner le quartier, 331 logements seront réhabilités et 153 balcons posés. Un tel chantier génère naturellement d'importants déchets. Les équipes ont réfléchi pour réduire au maximum l'impact environnemental des travaux sur la Ville aux Roses. Les menuiseries PVC des anciennes fenêtres sont recyclées à 100 % dans la fabrication de nouvelles menuiseries. Les chutes de sol en PVC sont entièrement broyées en granulés réutilisables. Les ardoises sont également entièrement broyées et recyclées dans des fondations, des trottoirs, du remblaiement de tranchées.

2 pour 1 ! À l'occasion des travaux, certains arbres peuvent être endommagés, d'autres sont repérés comme malades, d'autres, enfin, peuvent être abattus par mesure de sécurité. Par respect de l'environnement naturel, Habitat 44 s'est donc engagé, pour tout arbre déraciné, à en replanter deux.

L'Ariais, à Donges : protéger la biodiversité

Dans le cadre du projet de réhabilitation de la résidence de l'Ariais à Donges, deux bâtiments (36 logements) ont été démolis pour réaménager et ouvrir le quartier. Sous la toiture de l'un d'entre eux, les équipes d'Habitat 44 ont découvert un nid de moineaux domestiques. Afin de protéger la biodiversité sur le site, une étude a été menée en partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO). La suppression de ces nids a été compensée par la création de 12 nichoirs à 3 loges.

Construire pour et avec les territoires La neutralité foncière

Dans l'objectif de construire durablement avec les territoires, Habitat 44 s'inscrit dans la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols), en visant la neutralité foncière et la revitalisation des cœurs de bourg et de ville. En partenariat avec la commune du Pouliguen et le Département de Loire Atlantique, et en concertation avec les habitants, Habitat 44 étudie ainsi la création d'une offre sociale locative et en accession abordable en cœur de bourg du Pouliguen, avec parallèlement la réhabilitation d'équipements communaux et la requalification de la place centrale.



Zoom

Innover socialement : le programme Hameau Paladines à Nantes

En 2023, Habitat 44 a été retenu par Nantes Métropole Aménagement pour réaliser le programme Hameau Paladines au sein de la ZAC Mellinet à Nantes, une ancienne caserne en plein cœur de ville. L'innovation est au centre du projet :

- Une conception participative avec les futurs habitants.
- Une mixité des logements proposés : 34 locatifs sociaux et 28 en accession abordable.
- Un fort engagement en faveur de la transition énergétique, grâce notamment à l'utilisation de matériaux biosourcés (paille, terre crue...).

4

Aller toujours
plus loin dans
l'innovation

Échanger, fédérer et mobiliser

Pep's : un Projet d'Entreprise Participatif et Solidaire

Le nouveau Projet d'entreprise d'Habitat 44 a été lancé en 2023 avec 3 axes stratégiques : apporter une réponse diversifiée, accessible et de qualité aux besoins en logements, être un collectif solidaire et impliqué dans une dynamique d'amélioration en continu, et innover en faveur des transitions sociales et écologiques.

Ses objectifs :

- clarifier les enjeux et les orientations stratégiques,
- définir les objectifs à court et moyen terme,
- hiérarchiser les actions à mettre en œuvre pour les atteindre.

Des actions structurantes ont été lancées comme le Plan Stratégique du Patrimoine "décarboné" et le Plan Climat, la démarche Qualité de Vie et des Conditions de Travail, la rédaction et la modélisation, dans un outil dédié, des procédures métiers, et l'évolution de l'organisation des agences.

Ces projets ont en commun le recours à l'intelligence collective. En effet, ce sont plusieurs heures de groupes de travail qui ont mobilisé et mobilisent encore un grand nombre de salariés d'Habitat 44. Ces rencontres et réflexions communes ont été appréciées. Elles sont l'occasion pour les collaborateurs et collaboratrices d'Habitat 44 de développer la transversalité en interne.

↓ Plus de 60 collaborateurs ont, au total, participé aux différentes visites "Redécouvrons notre patrimoine" en 2023.



Aurélie Roth,
Responsable
communication

" Le Projet d'entreprise, c'est aussi partager et faire connaître en interne l'activité des services. Pour que les collaborateurs valorisent leur métier et échangent avec leurs pairs, 24 d'entre eux ont suivi une formation LinkedIn. "

→ **Respect, Solidarité, Performance, Qualité**

4 VALEURS QUI ANIMENT COLLECTIVEMENT NOTRE ACTION QUOTIDIENNE.

Uniter : 3 bailleurs réunis au service de l'habitat social

En 2020, Habitat 44 s'est associé à Silène et à Atlantique Habitations pour former la société de coordination, Uniter.

La force du collectif

Au sein d'Uniter, les 3 bailleurs mettent en synergie leurs compétences au service des territoires de Loire-Atlantique pour faire face aux défis de demain et proposer des solutions innovantes.

Face à la crise qui a affaibli le pouvoir d'achat de nos locataires, les équipes échangent régulièrement sur les évolutions de prix des énergies, leurs impacts pour les locataires et les dispositifs d'aide existants.

Le groupe de travail "data patrimoniale" a été accompagné pour réfléchir à la mise en place d'un outil commun, permettant la modernisation de l'utilisation des données et de l'accès à l'information, à l'échelle d'Uniter, tout en veillant à bien articuler les projets d'entreprise de chaque bailleur.

Créer du lien avec les entreprises

En lien avec Uniter, Habitat 44 a réuni les entreprises partenaires du secteur du bâtiment et des travaux publics (comme les entreprises générales, charpentiers, menuisiers, électriciens...), lors du Forum des entreprises organisé en juillet 2023.

L'objectif : créer du lien avec les prestataires et échanger les projets à venir. Face au succès rencontré (65 entreprises présentes), ce forum des entreprises sera réitéré en 2024.

↓ Le forum des entreprises : partager et échanger sur les consultations à venir.



5

Une gestion responsable

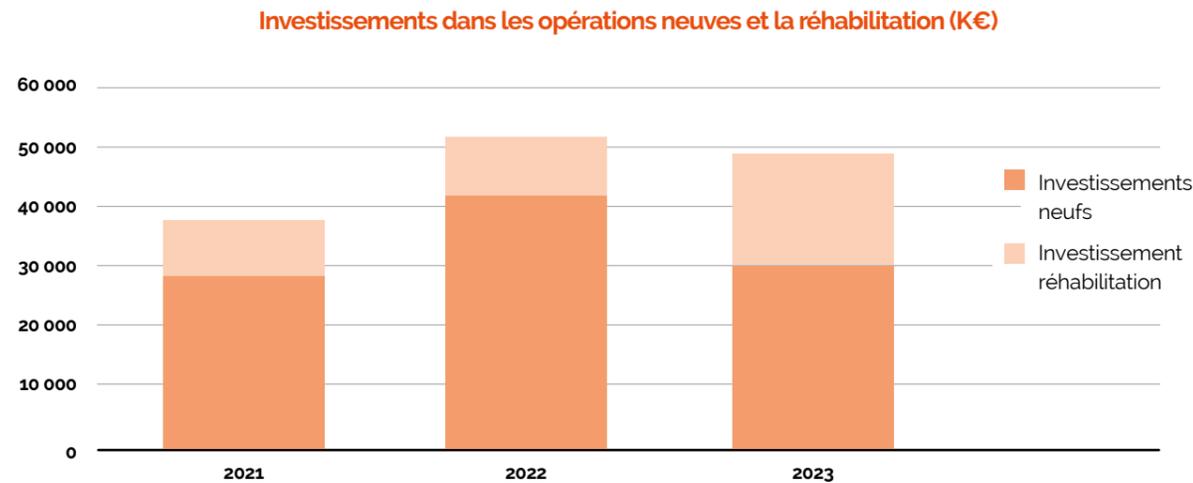


Malgré un contexte économique complexe, les équipes d'Habitat 44 sont restées mobilisées pour répondre à la demande de besoins en logements. Des investissements importants ont été maintenus dans le neuf et la réhabilitation. Un engagement rendu possible grâce au soutien financier du Département qui a accordé à l'Office une subvention de 15 M€ sur 6 ans.



Une forte mobilisation financière malgré la crise

Des investissements inédits



49 M€ ont été consacrés aux travaux, dont 30 M€ dans la production neuve, et 19 M€ dans la rénovation, soit deux fois plus qu'en 2019.

→ **1,9 M€**

RÉSULTAT NET

Cette année, c'est en grande partie grâce à la vente HLM que l'Office peut afficher un résultat net positif. En effet, le résultat d'exploitation HLM négatif de -1,7 M€ est compensé par le résultat exceptionnel, constitué essentiellement de la plus-value réalisée sur les ventes de logements anciens.

2,5 M€

AUTOFINANCEMENT (6,4 % DES LOYERS)

L'autofinancement ressort en baisse d'1 M€ par rapport à 2022. L'augmentation des loyers n'a pas permis de couvrir l'augmentation des coûts, notamment liée au doublement des intérêts d'emprunts passés de 3,7 M€ à 7,4 M€ en un an.

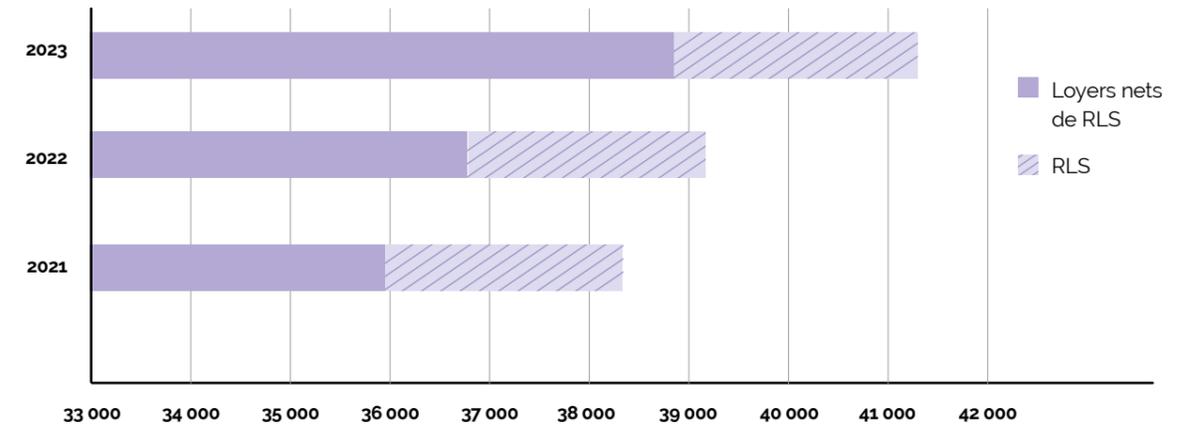
29 M€

POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON DES OPÉRATIONS (3 220 €/LOGEMENT)

Ce potentiel traduit la capacité de l'Office à porter ses ambitions à moyen terme. Il correspond aux ressources nettes disponibles pour les investissements futurs, que ce soit pour la réhabilitation ou pour les opérations neuves.

Des loyers en hausse mais freinés par la RLS

Évolution des loyers et de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité)



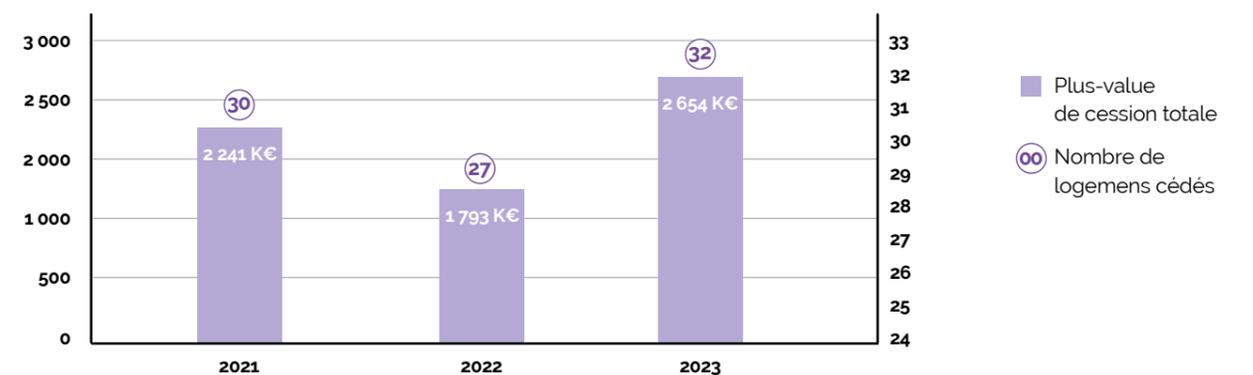
En 2023, près de 39 M€ de loyers ont été quittancés, soit +6 % par rapport à 2022. Cette croissance s'explique par l'augmentation annuelle des loyers (Indice de Référence des Loyers 3,5 %) et par l'évolution de notre parc locatif.

Cependant, la RLS, qui vient en déduction des loyers, s'élève à 2,4 M€. Par ce mécanisme, les bailleurs sociaux doivent compenser la baisse du niveau des APL opérée sur les logements sociaux.

Avec l'introduction de la RLS en 2018, Habitat 44 a supporté une perte de ressources de 13 M€ en cumulé. Ce montant équivaut, en fonds propres, au financement de 600 nouveaux logements.

La vente HLM nécessaire au maintien des grands équilibres financiers

Ventes



32 logements ont été vendus en 2023, dont 60 % à des locataires du parc HLM. La plus-value de cession, de 2,7 M€, soit 83 K€ par logement, permet à l'Office de renforcer sa capacité à investir dans les opérations neuves comme dans l'entretien de son patrimoine.



Habitat 44. ce sont
139 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