



HABITAT44

à vos côtés

Rapport d'activité 2024

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 19

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

4 → Page 23

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

5 → Page 27

**Une gestion
responsable**



David Martineau
Président

Quel regard portez-vous sur l'action d'Habitat 44 en 2024 ?

David Martineau : Nous poursuivons avec constance et intensité notre mission. Dans un contexte national tendu, où le nombre de logements livrés chute significativement, Habitat 44 a tenu le cap. Mieux : nous avons continué à nous engager. En investissant 52 M€ dans la construction diversifiée et la réhabilitation ! Cela traduit la solidité d'Habitat 44 et sa capacité à agir dans la durée.

Stéphane Carassou : 2024, c'est aussi l'année où nous avons fait évoluer l'organisation interne des agences pour nous adapter aux besoins des habitants et des territoires, renforcer la proximité et notre dynamique collective. Nous sommes un interlocuteur du quotidien, pour les locataires comme pour les élus. Réactifs, présents, impliqués.

Dans un contexte tendu, comment l'Office a-t-il pu continuer à investir ?

David Martineau : Le soutien du Département, dans le cadre de notre convention de partenariat 2022-2027, est important. Une subvention de 15 M€ nous a été octroyée. Elle est conditionnée à des actions stratégiques, comme l'excellence énergétique, la revitalisation des centres-bourgs, l'innovation sociale, ou encore l'accompagnement des publics spécifiques. Naturellement, cet accompagnement précieux ne se suffit pas à lui-même. Le logement pour toutes et tous représente un tel enjeu national que nous devons pouvoir nous appuyer aussi sur l'aide de l'État.

Comment se traduit concrètement l'engagement d'Habitat 44 ?

David Martineau : Dans nos réponses sur-mesure apportées aux enjeux et besoins locaux. Sur un territoire comme la Loire-Atlantique, les besoins sont immenses. Lorsqu'un élu nous sollicite, nous construisons ensemble une solution adaptée : locatif, accession sociale, logements jeunes actifs, résidences inclusives, locaux d'activité... Nous sommes en quelque sorte une « boîte à solutions » pour les maires. À Ligné, par exemple, nous lançons notre toute première résidence avec 20 logements locatifs sociaux, 7 logements en PSLA et des locaux d'activités. Au Pouliguen, le projet Thomas Dulain mêle locatif social et accession abordable (BRS). Parce que nous ne faisons pas que loger, nous participons aussi à l'aménagement du territoire.

Construire, adapter, accompagner

Stéphane Carassou : Notre engagement s'est traduit également dans l'ampleur des rénovations lancées ou réalisées : près de 29 M€ investis dans la rénovation du patrimoine. À Châteaubriant par exemple, la Ville aux Roses est métamorphosée. Aujourd'hui les locataires bénéficient d'un cadre de vie bien plus agréable, que ce soit à l'intérieur des logements, comme à l'extérieur. Sans oublier l'impact environnemental et social : 96 % des déchets recyclés et plus de 7 000 heures d'insertion professionnelle sur ce projet. À Guérande, le projet de réhabilitation Énergie Sprong sur le Bois-Rochefort vise une consommation énergétique zéro. C'est ça, notre promesse : des actes concrets, pas seulement des intentions.

Et vis-à-vis des locataires ?

Stéphane Carassou : Nous accueillons les habitants dans toute leur diversité (familles, jeunes actifs, seniors, personnes en insertion) dans des logements accessibles, aussi bien en zones urbaines que rurales. À Couëron, la résidence du Lac répond aux besoins du bien vieillir. Au Grand-Auverné, la Maison Bleue Alverne hébergera bientôt dix jeunes adultes en situation de handicap.

David Martineau : Les équipes d'Habitat 44 accompagnent les locataires au quotidien et travaillent étroitement avec les associations, les intercommunalités, les services sociaux ...

C'est aussi ça, notre fierté : on crée du lien, on améliore le quotidien des habitants, on renforce la cohésion sociale dans les quartiers.

Habitat 44 est donc un Office fiable et responsable ?

David Martineau : Oui. Et à une époque où les collectivités cherchent des partenaires solides, Habitat 44 est une réponse concrète et durable. Ce n'est pas un hasard si nous fêtons nos 100 ans en 2025. Notre longévité est le fruit d'une volonté constante de construire utile, de transformer durablement et d'accompagner professionnellement. Nous sommes un acteur économique local, profondément ancré sur la Loire-Atlantique.

Stéphane Carassou : Nous savons faire. Nous savons nous adapter. Et surtout, nous savons « faire ensemble ». Avec les élus, avec les partenaires, et avec les habitants.



Stéphane Carassou
Directeur général



Accueillir la diversité, construire pour l'inclusion

Habitat 44 accueille chacun dans toute sa singularité :

- en s'engageant dans des **projets solidaires**, comme la résidence **Maison Bleue Alverne au Grand-Auverné** et la résidence accueil Emmaüs **Les Eaux Vives à Châteaubriant**,
- en nouant des **partenariats associatifs**, pour faire du logement un levier d'intégration et d'autonomie.



1

Mieux vivre
chez soi,
mieux vivre
ensemble



LA MAISON BLEUE ALVERNE
AU GRAND-AUVERNÉ
EST UN PROJET UNIQUE
D'INCLUSION EN MILIEU
RURAL. LES TRAVAUX
ONT ÉTÉ LANCÉS EN 2024.



→ **9 031**

LOGEMENTS



140

LOGEMENTS NEUFS
LIVRÉS



231

LOGEMENTS MIS
EN CHANTIER

280 ←

AGRÉMENTS

Construire des logements pour tous

Habitat 44 poursuit son engagement en faveur du logement accessible, en milieu rural comme urbain, pour répondre concrètement aux grands enjeux démographiques et sociaux de la Loire-Atlantique. Adaptés à la diversité des parcours de vie, ces logements accueillent tout autant des familles que des seniors, des jeunes actifs, des adultes en situation de handicap ou de réinsertion.

140 logements livrés dont des opérations emblématiques :

- À **Machecoul Saint-Même**, le programme **Les Bancs** mise sur la mixité intergénérationnelle, avec 31 logements sociaux, dont 8 individuels. En centre-bourg, à proximité directe des services et commerces, il facilite les rencontres et lutte contre l'isolement résidentiel.
- À **Batz-sur-Mer**, en cœur de bourg, la résidence **Muletiers et Gabariers** associe 10 logements locatifs neufs et 6 en acquisition-amélioration, dans une ancienne école. Une salle communale, réaménagée accueille activités associatives et services, en réponse directe aux besoins des habitants.
- À **Pornic**, où l'immobilier est particulièrement tendu, Habitat 44 élargit l'offre de logements accessibles avec 13 locatifs sociaux dans la résidence **Atlantica**. Actuellement en chantier, la future résidence des **Ombelles** offrira 16 logements en accession sociale via le dispositif BRS.

À Couëron, la Résidence du Lac favorise le bien-vieillir

Ce programme novateur, fruit d'un partenariat étroit avec la Ville, le Département et Adelis, propose 64 logements, dont 24 locatifs sociaux adaptés aux seniors et 40 logements en résidence autonomie. Cette résidence va bien au-delà du simple logement : elle offre un cadre de vie pensé pour encourager le lien social et l'autonomie des résidents.

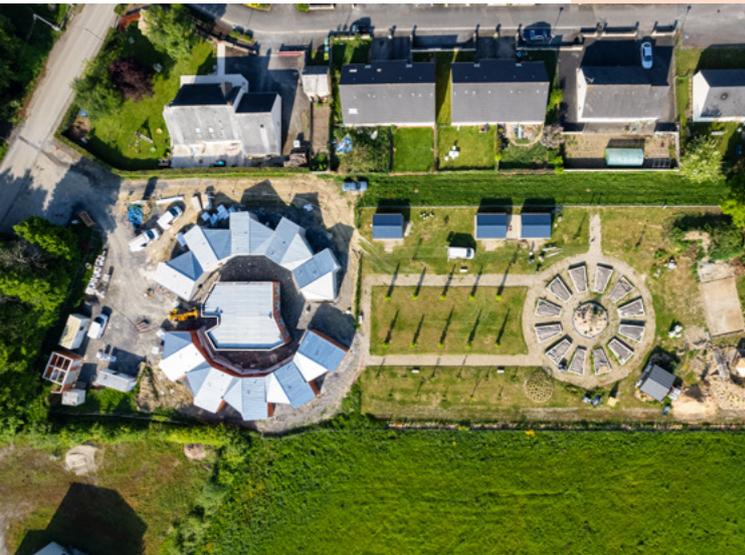
Un tiers-lieu, des jardins partagés, des aires de jeux intergénérationnelles et un boulodrome favorisent les rencontres et le bien-vivre ensemble.

Ce projet repose sur un financement innovant, soutenu par le Département de Loire-Atlantique, l'État, la Ville de Couëron, Nantes Métropole et la Carsat Pays de la Loire. Ce partenariat a permis de créer une résidence de qualité, accessible aux seniors à revenus modestes.



231 logements mis en chantier dont des opérations mixtes :

- **Au Pouliguen**, à proximité immédiate du centre-ville et des plages, la résidence **Thomas Dulain** proposera 17 logements locatifs sociaux et 38 en accession BRS. Inscrit dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, ce projet contribue à la revitalisation des cœurs de ville.
- **À Vigneux-de-Bretagne**, Habitat 44 et Espacil Accession mutualisent leurs compétences pour mener une opération commune : 6 logements sociaux familiaux et 8 en accession abordable (BRS) pour Habitat 44, 16 en accession libre pour Espacil, complétés par des locaux commerciaux. Une coopération au service d'un territoire en développement.
- **À Guérande**, à proximité du cœur historique et de ses remparts, un nouveau programme proposera 12 logements (8 collectifs et 4 individuels), en locatifs et en accession sociale. Il accueillera aussi la future nouvelle agence Loire Littoral d'Habitat 44. Situé dans la **ZAC Maisonneuve**, ce projet allie qualité de vie, innovation, et transition écologique, si chères à cet éco-quartier.



La Maison bleue Alverne, au Grand-Auverné

En 2026, cette future résidence accueillera 10 jeunes adultes présentant un trouble du spectre de l'autisme. L'objectif est de les aider à s'autonomiser dans un cadre sécurisant, tout en ayant leur propre logement. Ce projet novateur d'habitat inclusif incarne l'engagement d'Habitat 44 pour une offre de logement diversifiée et adaptée en milieu rural.

Son architecture en cercle a été réfléchi avec une association pour répondre aux besoins fonctionnels et sensoriels des futurs résidents.

La Maison Bleue Alverne offre une alternative entre le logement autonome et l'accueil en établissement, répondant ainsi à un besoin essentiel : vivre dans un environnement sécurisé tout en ayant la possibilité de participer à des activités partagées et de profiter de son espace privé.

Habitat 44 accompagne les politiques publiques du Département

Grâce à une convention de 15 M€ (2022-2027), Habitat 44 soutient les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat. L'Office développe des projets pour les publics spécifiques (jeunes, seniors, personnes en situation de handicap) et propose des solutions d'accession sociale à la propriété favorisant la mixité.



Réhabiliter au service des territoires et des habitants

Par la réhabilitation de son patrimoine, Habitat 44 répond à des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et urbains des territoires. Les objectifs : améliorer le quotidien des habitants, réduire les charges et l'impact carbone des logements.

- **À Châteaubriant**, après deux ans de chantier, le quartier de la **Ville aux Roses** est métamorphosé, avec des bâtiments modernisés et autant de façades différentes, 153 balcons posés, et des espaces extérieurs repensés pour une vie de quartier plus conviviale, plus ouverte sur la ville. Les 220 logements ont aussi connu d'importants changements : rénovation électrique, isolation thermique renforcée, pièces de vie agrandies... 21M€ auront été investis au total dans cette réhabilitation menée de concert avec le projet de renouvellement urbain de la Ville (cf. page 18).
- **À Donges**, la résidence de **L'Ariais** poursuit sa mutation : après la réhabilitation de 42 logements en 2023, 36 autres ont été démolis au profit d'un quartier réaménagé et plus convivial.
- **À Guérande**, les travaux ont débuté sur les 72 logements du **Bois Rochefort**, dans le cadre du programme **ÉnergieSprong**. C'est un projet très ambitieux en terme de performance énergétique, de modernisation des bâtiments et d'amélioration du confort. Il vise l'objectif E=0. Plus de 10 M€ seront investis sur 2 ans (cf. page 22).
- **À Carquefou**, la résidence **Charbonneau** (84 logements) s'apprête à connaître une réhabilitation d'envergure, répondant aux normes Bâtiment Basse Consommation en Rénovation (BBCR). D'un montant de 5 M€, elle prévoit confort des logements, réfection thermique et architecturale, modernisation des parties communes, requalification des extérieurs et adaptation PMR de 25 logements.



" Quand je suis revenue dans mon logement, j'ai eu une belle surprise. Repeint, réaménagé, avec un grand balcon pour mes fleurs... Ça a rendu ma retraite plus douce."

Marie-Lou, locataire depuis 18 ans à la Ville aux Roses

Faire du logement un levier d'insertion sociale

En lien avec ses nombreux partenaires et les collectivités locales, Habitat 44 favorise, par le logement, l'autonomie et la réinsertion dans la société de personnes en situation de handicap.

À Châteaubriant, l'Office mène ainsi deux projets en parallèle :

- En partenariat avec l'association **Une Famille Un Toit**, Habitat 44 étudie la réalisation d'une **pension de famille**. L'objectif est de proposer un cadre stable, sans conditions de durée. Un accompagnement renforcé est mis en place pour réussir leur réintégration sociale et, idéalement, accéder à un logement de droit commun.
- En partenariat avec **Les Eaux Vives - Emmaüs**, une **résidence d'accueil ouvrira ses portes à l'été 2025** pour des personnes affectées de troubles psychiques. Elle doit faciliter les interactions sociales. Cette solution d'hébergement inclusif répond à un réel besoin de structures d'accueil adaptées sur le territoire.



↑ Les Eaux Vives - Emmaüs.

→ **28,6 M€**

POUR LA RÉHABILITATION
ET LA MAINTENANCE

.....

→ **3 M€**

DÉDIÉS À LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS,
DE PARTIES COMMUNES ET À L'ADAPTATION
AU VIEILLISSEMENT

" 29 M€ ont été investis dans des projets durables pour améliorer le quotidien : isolation, confort, accessibilité, aménagements extérieurs. Ce qui compte aussi, c'est l'implication des équipes et la concertation avec les habitants et les partenaires. On avance ensemble, et cela donne du sens."



Benjamin Plouviez,
Responsable Service
Programme Travaux



Agences réorganisées, service renforcé

Depuis avril 2024, les agences d'Habitat 44 s'appuient sur une nouvelle organisation interne pour améliorer la qualité de service.

Deux axes structurent désormais leur action : **la proximité et la gestion locale**. Chaque collaborateur est rattaché à un secteur géographique défini, au profit d'un accompagnement optimisé des locataires.



2

L'humain au centre de notre action

EN JUIN 2024,
CHAQUE AGENCE
D'HABITAT 44
A ORGANISÉ
DES OLYMPIADES.
L'OBJECTIF : ANIMER
POUR RENFORCER
LE LIEN AVEC
LES LOCATAIRES



Développer les partenariats au service des habitants

Pour mener à bien ses missions, Habitat 44 s'appuie sur un réseau solide de partenaires complémentaires, associatifs et institutionnels : mairies, département, conseils locaux de sécurité et prévention de la délinquance, acteurs de l'insertion, etc.



Des partenariats interbailleurs

Très impliqué dans les démarches environnementales, Habitat 44 poursuit son action avec Environnements solidaires afin d'accompagner les habitants dans la gestion de leurs encombrants, favoriser le réemploi et la solidarité de voisinage.

Accompagnement social

Initiées par les équipes chargées du suivi du contentieux et les chargés de gestion locative, les visites sociales se maintiennent sur tout le territoire via l'ANEF Ferrer et l'association Saint-Benoît Labre, auprès de locataires en situation d'impayé.

De même, 11 locataires ont été accompagnés dans le cadre du dispositif EMPEX, co-créé par l'ADIL de la Loire-Atlantique, l'Association L'Étape et l'ANEF-FERRER. Objectif : prévenir et réduire les expulsions locatives en les aidant à obtenir les justificatifs nécessaires au versement d'aides sociales.

Habitat 44, c'est aussi la volonté d'offrir une protection et une nouvelle chance aux femmes qui en ont besoin. L'Office continue donc à s'impliquer activement dans le dispositif d'hébergement d'urgence des femmes en situation de danger. Piloté par la délégation d'Ancenis du Conseil départemental, il associe également l'association Solidarité Estuaire, le Centre hospitalier Erdre et Loire, la Gendarmerie Nationale, le CCAS et la Mairie d'Ancenis.



Kap's ou pas Kaps

Habitat 44 est engagé aux côtés des Kapseurs : de jeunes actifs ou étudiants de moins de 30 ans qui vivent en colocation à loyer modéré, en échange de leur implication dans la vie du quartier. Ramassage de déchets, jardin partagé, ateliers de sensibilisation, fresque participative : leurs actions créent du lien et dynamisent les lieux de vie.

L'agence Cœur de Loire les soutient activement : relais auprès des habitants, mise à disposition de locaux, temps d'échange réguliers pour réfléchir ensemble aux projets.

En 2024, grâce au partenariat avec l'association Résid'Up, des Kapseurs sont présents à Bellevue (Saint-Herblain) et Bottière (Nantes).

" Grâce au Kaps, j'ai pu trouver de quoi me loger à Nantes, tout en me rendant utile sur mon quartier. Et ça m'a permis de réaliser qu'ici, il y a beaucoup plus de liens sociaux qu'on ne le pense."



Gwendal, 27 ans,
Ancien Kapseur
aux Richollets
à Saint-Herblain.

→ **5**
AGENCES
DE PROXIMITÉ

→ **75**
COLLABORATEURS
SUR LE TERRAIN



↑ Plus de 70 collaborateurs d'Habitat 44 assurent une présence quasi quotidienne sur les résidences d'Habitat 44 (ici, La résidence Le Rocher à La Baule).

Proximité et solidarité

Deux mots qui régissent l'action d'Habitat 44 auprès des locataires. 2024 a encore été une année riche d'actions au profit du bien-vivre ensemble dans les quartiers :

- **Au service du quotidien** : avec un accompagnement renforcé des locataires lors des travaux sur leurs résidences, des permanences régulières pour faciliter les échanges et une présence incarnée par les personnels de proximité.
- **Au service de la tranquillité publique** : à Rezé et Saint-Herblain, en présence des services de la ville, de la police municipale et des associations du secteur, "Les Diagnostics en marchant" encouragent la recherche de solutions collectives.
- **Au service de l'animation des quartiers** proposée par les agences de proximité : grâce au déploiement d'événements culturels au pied des résidences, comme les festivals Welcome à Châteaubriant et Les Affluent à Ancenis, ou de rencontres sportives comme les Olympiades des locataires "HLM, l'esprit Sport", sur plusieurs des résidences de l'Office.



Sonia Astier,
Responsable
Proximité
à Châteaubriant

" Les premières Olympiades ont été un vrai succès ! Organisées par nos 5 agences durant la semaine nationale HLM, elles ont rassemblé petits et grands autour d'activités sportives : foot, volley, ping-pong, tir à la corde... Une belle occasion de créer du lien dans la bonne humeur et sous le soleil, au pied de nos immeubles."

Cultiver le bien-être au quotidien

Démarche QVCT (Qualité de Vie et Conditions de Travail), animations d'ateliers, développement de partenariats solidaires... Les initiatives portées par l'Office se multiplient au fil des années pour améliorer le bien-être des équipes au travail. Un exemple : en 2024, le développement de bureaux ajustables à la position debout et la sécurisation des espaces d'accueil des agences. Des rencontres avec les ambassadeurs QVCT permettent d'évaluer les actions mises en place.

→ **140**

COLLABORATEURS,
DONT PRÈS DE



53 %

AU SIÈGE ET



47 %

EN AGENCE

Des salariés mobilisés dans les projets de l'office

Solidarité, qualité, respect et performance sont les 4 valeurs prônées par Habitat 44. De là découlent de nombreuses initiatives au profit d'une dynamique collective et de la cohésion interne.

Impliqués pour faire vivre notre projet d'entreprise

- Deux grandes journées collaboratives ont permis aux équipes de faire un point d'étape et d'échanger autour du projet d'entreprise.
Objectif : valoriser le réalisé, fédérer autour des nouveaux défis, échanger sur les expériences..
- 19 salariés volontaires, formés au fonctionnement de la plateforme LinkedIn, constituent le réseau d'ambassadeurs LinkedIn. Grâce à leurs témoignages concrets, ces collaborateurs impliqués valorisent les initiatives et les actions menées par les équipes de l'Office et renforcent la visibilité d'Habitat 44.

Engagés en faveur de la solidarité



- 24 collaborateurs ont participé à la Course Odyssée Nantes, en soutien à la lutte et la recherche contre le cancer du sein.
- Un webinar de sensibilisation proposé par l'Etablissement Français du Sang a entraîné une grande mobilisation de salariés désireux de donner leur sang.





Créer du lien, donner du sens, fédérer

En valorisant au quotidien l'activité des équipes et en organisant des événements internes, le service Communication contribue à une cohésion interne en créant du lien et des échanges entre les services :

- Les visites « Découvrons notre patrimoine » mettent en lumière les réhabilitations et les programmes neufs.
- L'organisation à l'ENSA d'une visite de l'exposition « Agriculture et architecture » en partenariat avec l'ARDEPA, a été l'occasion d'explorer les liens historiques et contemporains entre la ville et la campagne et de réfléchir à la manière de mieux concilier urbanisme, architecture, et agriculture.
- L'intranet My'Net, véritable fil rouge de la vie interne, permet à chacun de s'informer, de partager et de se sentir acteur d'un projet commun.



Les valeurs d'Habitat 44 :

Respect
Solidarité
Qualité
Performance



Un employeur qui recrute, qui forme, qui écoute, qui agit

Former, recruter, faire évoluer sont tout autant de leviers activés par les RH pour renforcer la dynamique interne, professionnaliser et préparer l'avenir :

- **99 entretiens** de recrutement.
- **6,62 % de la masse salariale** dédiée à la montée en compétences (125 salariés formés - 64 actions de formation).
- **18 salariés** accompagnés dans le cadre d'une mobilité interne.
- **13 stagiaires** école accueillis, de la 3^e au Bac+3.
- **3 contrats en alternance** signés pour un coût net de près de 57000€.

Le dialogue social, vivant et constructif, a permis la signature de 4 accords. Avec notamment un accord sur l'intéressement 2024-2026 pour renforcer l'attractivité de la politique de rémunération et l'implication des salariés dans les résultats de l'office.



Des solutions durables

Habitat 44 multiplie ses actions pour tisser des liens durables et accélérer la transition écologique notamment en agissant pour une consommation responsable. Par exemple, le partenariat inter-bailleurs avec l'association **VRAC épicerie solidaire** se poursuit dans les quartiers de Bellevue à Nantes et des Richollets à Saint-Herblain. Le principe est de proposer des produits de qualité à prix réduits dans les quartiers prioritaires, pour soutenir le pouvoir d'achat, encourager une consommation responsable et créer du lien social.



3

S'inscrire
durablement
au cœur des
territoires



Réhabiliter pour un cadre de vie durable



La réhabilitation de la Ville aux Roses à Châteaubriant illustre très largement l'engagement responsable d'Habitat 44 qui a pour ambition de savoir concilier économies d'énergie, respect de l'environnement et inclusion sociale dans son activité.

- La performance énergétique des logements a été améliorée pour atteindre un niveau équivalent au label de référence « **BBCRénovation** ».
- Les travaux d'isolation ont intégré l'utilisation de matériaux spécifiques, dits biosourcés, comme le bois, les enduits traditionnels à la chaux, des isolants à base de ouate de cellulose.
- L'un des objectifs majeurs du chantier était d'atteindre le **zéro déchet** en optimisant les filières de recyclage et de réemploi pour limiter au maximum l'enfouissement et l'incinération. 96% des déchets générés ont ainsi été valorisés ou recyclés, ce qui dépasse largement le seuil réglementaire de 70 % (Soit 457 T sur 474 Tonnes).
- Près de 53 tonnes d'ardoises ont été broyées puis réutilisées dans des fondations, des trottoirs, du remblaiement de tranchées...
- La **biodiversité** a été pleinement intégrée sur le chantier : en raison de la présence du Moineau domestique, une espèce protégée, le calendrier des travaux a été adapté aux périodes de reproduction. Des nichoirs artificiels ont été posés selon les préconisations de la LPO. Ouvriers et habitants ont été sensibilisés aux enjeux de la biodiversité, avec notamment l'organisation par Habitat 44 et l'entreprise d'un atelier de fabrication de nichoirs. Et pour chaque arbre abattu, un arbre a été replanté, affirmant ainsi la volonté de l'Office de réhabiliter en respectant l'environnement.
- En tant que bailleur social, Habitat 44 intègre dans ses marchés des **clauses d'insertion** afin que des publics en difficulté d'insertion professionnelle, issus des « quartiers prioritaires de la politique de la ville », puissent bénéficier d'heures de travail sur les chantiers. Pour la Ville aux Roses, le Marché fixait 5000h d'insertion professionnelle. Ce sont au final **7 242 heures** qui ont été intégrées, soit largement au-dessus de l'objectif initial.

Résidence La Ville aux Roses. ↓



Construire pour un cadre de vie durable

À Guérande, ZAC de Maisonneuve, Habitat 44 a lancé la construction de 12 logements en privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés : ossature bois, isolation en fibre de bois et cloisons en terre crue. Ce composant, issu de la filière ultra-locale, a pour particularité de réguler la vapeur d'eau dans les pièces et de renforcer l'isolation phonique. La gestion vertueuse des eaux pluviales et les espaces extérieurs qualitatifs viendront compléter ce projet innovant et écologique, estimé à 210 K€ par logement.

Faciliter l'accession à la propriété !

Proposer des logements durables, c'est aussi rendre la propriété accessible, même dans des secteurs où le marché est particulièrement tendu. Grâce au Bail Réel Solidaire (BRS), Habitat 44 permet à des ménages modestes d'acquérir un logement à un prix jusqu'à 40 % inférieur à celui du marché libre.

Au cœur du Pouliguen, la future résidence **Thomas Dulain** incarne cette ambition avec notamment **38 logements** en accession en bail réel solidaire (BRS).

Deux autres programmes viendront compléter cette dynamique, à Ligné et à Pornic, avec 23 logements proposés à la vente.



Olivier Laurans,
Directeur de l'agence
Loire-Vignoble

Agir pour l'insertion

Dans le cadre des marchés, un total de **17 640 heures** d'insertion ont été intégrées dans les contrats attribués en 2024 avec par exemple :

- **8 500 heures** pour le nouveau marché à bons de commande de 3 ans sur l'entretien courant des logements et des états des lieux.
- **5 800 heures** sur l'opération neuve **Thomas Dulain** – Le Pouliguen.
- **1 200 heures** sur l'opération de **réhabilitation Charbonneau** – Carquefou.
- **930 heures** sur l'opération neuve **Les Frênes** – Indre.

Adapter pour mieux accueillir

Parce qu'accompagner, c'est aussi adapter, Habitat 44 poursuit ses efforts pour répondre aux besoins de personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

En 2024, **129 logements** ont ainsi connu des aménagements spécifiques, comme la pose d'ascenseurs, de douches PMR, ou de volets motorisés.

78 logements ont été rénovés dans le cadre de travaux de réhabilitation ou de rénovation énergétique.

La nouvelle commission interne dédiée a examiné plus de **100 demandes individuelles d'adaptation de logements**. Elle a décidé la rénovation de 51 d'entre eux. 202 K€ ont été investis à cet effet.

" Sur les 8,8M € investis dans l'entretien régulier du patrimoine, l'amélioration continue des logements et des parties communes, 50 % sont gérés directement par les agences. Ce qui nous permet de déterminer efficacement les priorités et d'agir rapidement. Notre présence très régulière, voire quotidienne sur les sites est un vrai plus."



Faire autrement

Innover chez Habitat 44, c'est une manière d'agir, d'anticiper et de faire autrement, face à des enjeux sociaux et environnementaux complexes qui s'intensifient. C'est répondre concrètement aux défis auxquels les bailleurs sociaux doivent aujourd'hui faire face : mieux loger, mieux accompagner, mieux gérer.

4

Aller toujours
plus loin dans
l'innovation



Innover pour être plus performants

Construire autrement

• Outre ses réalisations classiques, Habitat 44 a monté un **accord cadre** pour construire différemment, en intégrant un **volet "hors-site 2D"** : préfabriquées en usine, les façades des bâtiments sont directement transportées et assemblées sur le chantier. Ce dispositif a pour avantage de décarboner l'activité tout en optimisant les délais de construction.



À Guérande, la résidence Bois Rochefort fait l'objet d'une réhabilitation emblématique.

Inscrit dans une démarche Energie Sprong, ce projet va au-delà d'une amélioration des 72 logements.

L'objectif est en effet d'atteindre une consommation énergétique nulle (E=0), grâce à des logements qui produisent autant qu'ils consomment, notamment via des apports en énergies renouvelables.

Menée en partenariat avec ALTYN, acteur de l'énergie et du climat pour la transition énergétique, environnementale et numérique des bâtiments et des territoires, cette réhabilitation représente un investissement de plus de 10 M€.

Ses spécificités :

- La **préfabrication de façades industrielles à ossature bois (fob) en usine.**
- La **première chaufferie bois du parc social d'Habitat 44.**
- **Des panneaux photovoltaïques installés en toiture.**
- **Un contrat de maintenance garantissant la performance énergétique sur 15 ans.**

• Construire autrement, c'est aussi s'engager dans une démarche d'Habitat Participatif. Comme par exemple à **Nantes**, avec la future résidence **Le Hameau Paladines**, sur le site de l'ancienne Caserne Mellinet. Conçu avec les futurs habitants qui souhaitent s'engager, dès les premières phases de programmation jusqu'à leur installation, ce projet intégrera mixité d'usages (locaux d'artisanat et habitat) et mixité sociale, avec 34 logements locatifs sociaux et 28 en accession abordable BRS (Bail Réel Solidaire). Les diverses typologies permettront d'accueillir tout autant des jeunes, des seniors, que des familles.

Innover aussi pour les équipes

Formaliser les activités

Pour clarifier le « qui fait quoi ? » dans l'entreprise, Habitat 44 a engagé une démarche de formalisation de ses procédures internes. L'objectif étant de structurer, sécuriser et faciliter la transmission des pratiques. Les savoirs sont capitalisés et les nouveaux collaborateurs prennent en main plus facilement leur activité. Une plateforme partagée recense l'ensemble des procédures et leurs modes opératoires.

Mieux s'outiller

Habitat 44 améliore sa relation locataires grâce à :

- un outil de gestion d'appels qui centralise les informations clés des locataires, pour plus de fluidité dans le traitement de leurs réclamations et dans les réponses apportées ;
- un module de prise de rendez-vous en ligne généralisé sur l'ensemble des agences.



S'appuyer sur la force d'UNITER

Uniter, c'est l'association de Silène, Atlantique Habitations et Habitat 44. L'objectif : mettre en synergie leurs compétences au service des habitants et des territoires de la Loire-Atlantique et bien sûr au service des salariés des trois bailleurs.

- Les équipes de la Construction neuve, de la Réhabilitation, de la Maintenance Énergie et les Agences de proximité ont rencontré plus de 100 professionnels dans le secteur du bâtiment, à Batz-sur-Mer. Un temps d'échange qui permet de trouver de nouveaux partenariats et de renforcer ceux existants pour répondre aux besoins du territoire et des habitants.
- Un séminaire a rassemblé les 90 managers des trois bailleurs sous le signe de la collaboration et des enjeux territoriaux. Cette rencontre a marqué une étape importante pour Uniter, qui célèbre ses 4 ans d'existence et souhaite continuer à jouer un rôle clé dans le développement territorial et la gestion du logement social en réduisant toujours plus la dépense énergétique des ménages et l'empreinte carbone de ses opérations grâce à des solutions innovantes. Une conférence sur les enjeux de management des jeunes générations a par ailleurs été l'occasion de mieux appréhender leur fonctionnement pour améliorer les relations intergénérationnelles au sein des équipes.
- L'équipe chargée de la réhabilitation du patrimoine d'Habitat 44 a eu le plaisir d'accueillir ses homologues d'Uniter sur le chantier emblématique de la Ville aux Roses, à Châteaubriant. Un bon moyen de favoriser les échanges entre pairs sur leurs pratiques, leurs expériences et de valoriser leur savoir-faire.

Prévenir les risques de corruption

Dans le cadre de la loi Sapin 2, un plan de formation commun a été lancé avec UNITER pour prévenir les risques de corruption. Il comprend une formation des pilotes internes, des managers et des administrateurs ainsi qu'une sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs.

SPASER : des achats plus responsables, plus vertueux

Dans le cadre d'un travail commun au sein d'Uniter, Habitat 44 s'est doté d'un Schéma de Promotion des Achats publics Socialement et Écologiquement Responsables (SPASER).

Ce document vise :

- L'insertion professionnelle et l'économie sociale et solidaire, avec : 3000 heures d'insertion par an, via l'intégration d'une clause dans les marchés et au moins 50 000 € HT par an de marchés avec des structures qui œuvrent à l'emploi des personnes handicapées.
- La réduction de l'empreinte écologique des achats, avec l'intégration d'un critère environnemental dans 50 % des consultations, et d'une clause d'exécution environnementale dans les marchés de travaux supérieurs à 100 000 € HT.
- Pour contribuer à l'économie locale, 80 % des titulaires des marchés des services, fournitures, et travaux doivent être des TPE/PME.

Afin d'assurer une efficacité durable, ce schéma prévoit un suivi annuel des engagements.



Lydia GOUPILLE-SAOUT,
Responsable service
juridique et contentieux

"Avec le SPASER, nos achats prennent une autre dimension. On soutient des PME, on intègre des clauses d'insertion et des critères environnementaux... Au final, on construit, on rénove et on soutient une économie plus juste et plus durable."



Malgré un contexte économique encore difficile et un résultat négatif, Habitat 44 continue à afficher une bonne solidité financière, notamment grâce au soutien de sa collectivité de rattachement, le Département.

5

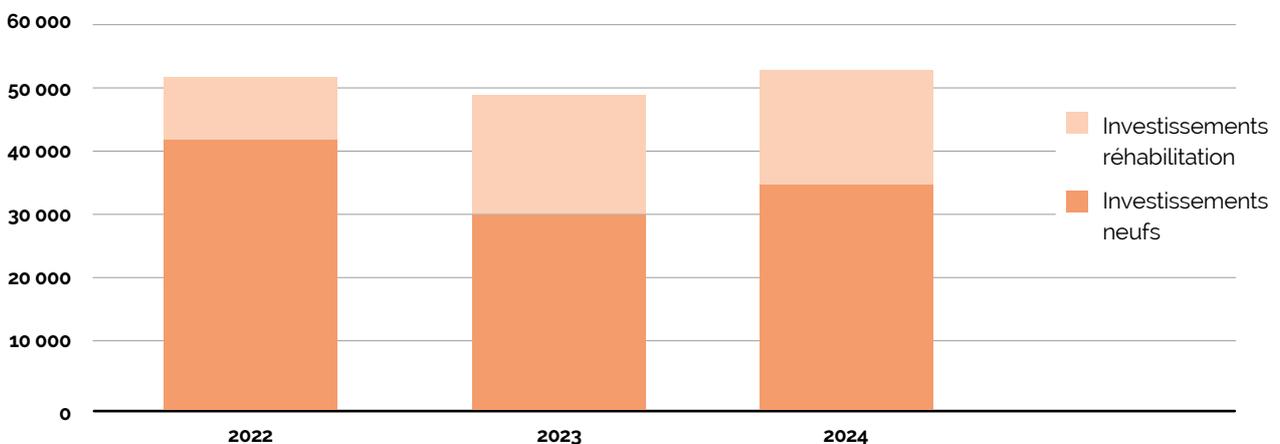
Une gestion responsable



Une situation financière solide malgré un résultat comptable négatif

Des investissements toujours plus inédits

Investissements dans les opérations neuves et la réhabilitation (K€)



En 2024, Habitat 44 a investi **34 M€** dans la construction neuve et **17,9 M€** dans la réhabilitation et la rénovation. Soit, au total, un investissement massif de **52 M€** au profit de l'amélioration du cadre de vie des locataires, de la performance énergétique de ses résidences et de la transition écologique.

→ - **675 K€**

RÉSULTAT NET

La hausse des charges financières et d'investissements, le contexte économique du secteur, le niveau ponctuellement faible de vente de patrimoine, expliquent principalement ce déficit d'exploitation, qui reste cependant contenu.

4,4 M€

AUTOFINANCEMENT (10,5 % DES LOYERS)

Maintenu à un bon niveau en 2024, l'**autofinancement net** est le véritable moteur de l'investissement futur.

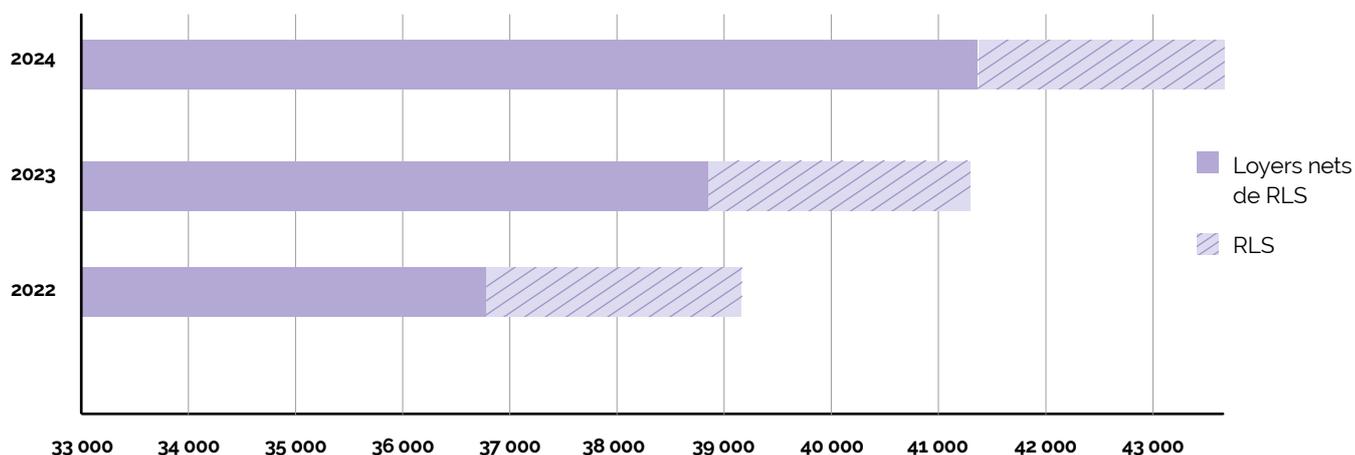
35,2 M€

POTENTIEL FINANCIER À TERMINAISON DES OPÉRATIONS (3 902 €/LOGEMENT)

Un potentiel qui illustre la capacité de l'Office à poursuivre ses ambitions de développement et de maintien en attractivité de son parc.

Des loyers en hausse mais freinés par la RLS

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



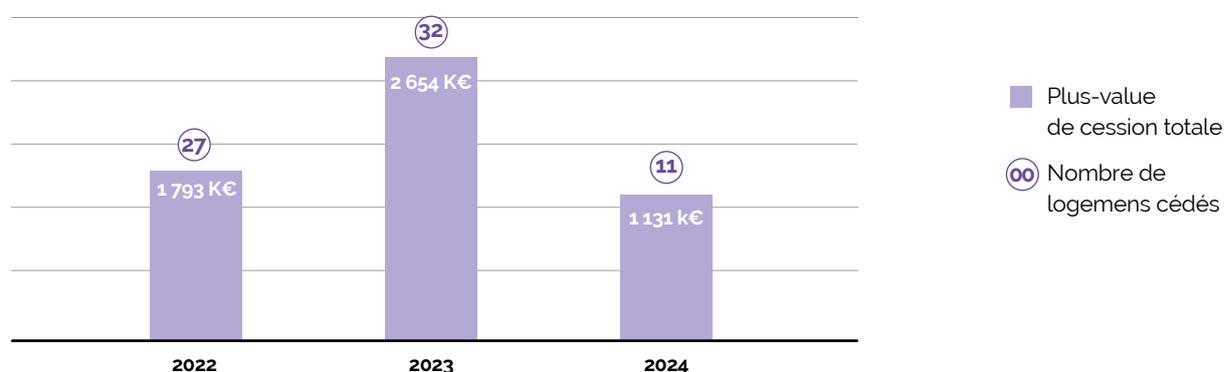
Le **loyer moyen mensuel** (hors RLS) est de **394 €** (381 € en 2023).

En 2024, le total des loyers s'élève à 41 millions d'euros, soit une hausse de +6%, notamment liée à l'augmentation de l'IRL (+ 3,5 %) et au quittancement moyen de 155 logements supplémentaires sur l'année.

La RLS, qui vient en déduction des loyers, s'élève à **2.5m €**.

Une politique de vente HLM mesurée et ciblée

Ventes



En 2024, **11** logements anciens ont été vendus, dont plus de la moitié à des locataires du parc social, dans une logique de parcours résidentiel. La marge dégagée, bien qu'inférieure aux prévisions initiales, reste intégralement réinvestie dans la production neuve et l'entretien du patrimoine.

Ce résultat mitigé s'explique notamment par la hausse des taux d'intérêt qui freine les acquéreurs potentiels et par le stock insuffisant de logements commercialisés. Afin de relancer la dynamique, l'Office a mis en place un plan de vente intermédiaire dans l'attente de la finalisation du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine d'ici la fin 2025.



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