



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025

Habitat⁴⁴

PROCHE, ENGAGÉ, SOLIDAIRE

P.04
TEMPS FORTS 2025

P.06
**RÉPONDRE
AUX RÉALITÉS
LOCALES**

P.12
**INNOVER
POUR RÉPONDRE
AUX NOUVEAUX
DÉFIS**

P.18
**S'ENGAGER
DANS LA DURÉE
AU SERVICE DES
HABITANTS**

P.22
**ÊTRE
UNE ENTREPRISE
RESPONSABLE
ET ENGAGÉE**



David Martineau, Président
Stéphane Carassou, Directeur général

ET APRÈS ?



En 2025, Habitat 44 a fêté ses 100 ans. C'est un aboutissement ou un nouveau départ ?

DM : Pour ce centenaire, nous avons fait le choix de nous projeter. Au-delà du bilan, la question est celle de l'« Après » : en nous appuyant sur notre expérience, nous voulons continuer à répondre toujours plus finement aux besoins des territoires et des habitants pour les 100 ans à venir.

C'est-à-dire apporter des réponses adaptées aux réalités locales ?

DM : Oui, Habitat 44 est plus qu'un acteur du logement. C'est un acteur de l'habitat au sens large. Nous accompagnons les politiques publiques et les collectivités dans leurs transformations, au service de leurs habitants. En milieu rural comme urbain, les besoins évoluent, Habitat 44 adapte ses réponses et innove.

SC : La force d'Habitat 44, c'est d'être une véritable « boîte à solutions ». Notre agilité et notre capacité d'ingénierie nous permettent de concevoir des projets très variés : maison d'enfants à caractère social, gendarmerie, accession sociale, locatif classique, ...

Des solutions construites en partenariat avec les acteurs locaux ?

DM : Oui, se projeter dans l'après, c'est aussi savoir travailler ensemble. L'habitat est une politique publique qui se construit collectivement, avec le Département, bien sûr, les collectivités et l'ensemble des acteurs du territoire.

SC : Habitat 44 s'inscrit dans un écosystème. Ce qui nous caractérise, au-delà de notre performance globale, c'est notre capacité à apporter avec nos partenaires des réponses sur mesure, variées et innovantes partout sur la Loire-Atlantique.

Comment se traduit votre regard de « l'Après » auprès des locataires ?

DM : Le profil des locataires est très varié et nécessite là aussi un accompagnement concret et spécifique. C'est ce qui nous distingue des bailleurs privés. En lien avec les associations, nos équipes favorisent l'« aller vers » et le lien social avec les habitants en leur apportant écoute et conseils et en proposant des animations en pied d'immeubles.

SC : La proximité fait partie de notre ADN. Cette année, nous avons poursuivi le développement des permanences sociales et renforcer l'accompagnement dans la durée pour celles et ceux qui rencontrent des difficultés particulières de gestion ou d'occupation de leur logement.

La transition énergétique est un enjeu majeur. Comment se traduit-elle concrètement ?

DM : C'est aujourd'hui une orientation structurante de notre action. Elle se traduit par une évolution profonde de notre manière de concevoir et de gérer le patrimoine. Notre Plan stratégique de patrimoine « décarboné » prévoit par exemple, une réduction significative de notre empreinte carbone (moins 22 % par logement). C'est un enjeu en terme de climat et d'environnement mais aussi une nécessité pour maîtriser les charges de nos locataires. C'est donc également un enjeu social à part entière.

SC : Concrètement, cela passe par des rénovations énergétiques ambitieuses et par de nouvelles façons de construire : développement du hors-site, et recours à des matériaux biosourcés par exemple. La question de l'usage du logement et de la maîtrise de la consommation par les habitants participent également à la transition énergétique.

100 ans, et encore très dynamique ?

DM : Oui, et notre nouvelle identité, dévoilée en janvier 2026, en est le porte-parole. La signature « proche, engagé, solidaire » s'est imposée naturellement ; elle reflète notre rôle et notre engagement au quotidien auprès des collectivités et des habitants.

SC : Ce changement d'identité, initié pour notre centenaire, vise à incarner à la fois notre continuité, en réaffirmant notre ancrage territorial avec le « 44 », mais également la dynamique collective portée par les équipes. Notre force est de savoir évoluer ensemble au service des habitants et des territoires.

Aujourd'hui, comment va Habitat 44 ?

SC : Le contexte économique est bien sûr contraint, mais nous poursuivons nos projets, avec une vision à long terme, en nous appuyant sur notre forte capacité d'innovation et d'adaptation.

DM : Habitat 44 reste un acteur solide, grâce notamment au soutien actif du Département. Cet appui est essentiel pour poursuivre nos ambitions et préparer l'avenir.

**6 FÉVRIER
2025**

Habitat 44 fête ses
100 ans (décret du journal
officiel le 6 février 1925)



TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2025

MARS 2025

Prévention autour du cancer du sein

En 2025, Habitat 44 a soutenu la prévention et la sensibilisation en s'associant à l'association « Jeune & Rose » et la participation de ses équipes à la course Odyssey, illustrant son engagement solidaire au service de la santé et du bien-être.



PRINTEMPS 2025

Animations autour des ruches

Des actions pédagogiques ont été menées autour des ruches installées sur les résidences Béré à Châteaubriant et Pasteur à Ancenis. Elles sensibilisent les habitants à la biodiversité et aux écosystèmes locaux.

Ces initiatives participent à créer du lien **tout en valorisant les engagements environnementaux de l'Office**. Ce travail s'intègre dans un partenariat mené avec l'UNAPLA (Union des apiculteurs de Loire-Atlantique).

JUIN 2025

Inauguration de la Ville aux Roses à Châteaubriant

Habitat 44 et ses partenaires ont célébré ensemble la fin des travaux de réhabilitation du quartier de la Ville aux Roses à Châteaubriant en présence de Michel Ménard, Président du Département de Loire-Atlantique, et du Préfet de Loire-Atlantique. Cette réhabilitation d'envergure a permis d'améliorer significativement le confort et la performance énergétique des logements. L'opération illustre l'engagement d'Habitat 44 pour la valorisation du parc existant.



MAI 2025

Pose de première pierre de la résidence Thomas Dulain au Pouliguen

Le lancement de l'opération mixte Thomas Dulain marque une étape structurante avec 55 logements (17 locatifs sociaux et 38 accessions en BRS).

Ce programme participe au développement d'une offre accessible sur le littoral. Il illustre l'engagement d'Habitat 44 pour un habitat accessible et durable.



JUIN 2025

La Semaine HLM : faire vivre les résidences autrement

Animations, événements conviviaux et initiatives locales ont rythmé cette semaine dédiée aux habitants. Objectif : renforcer la proximité et transformer les résidences en véritables lieux de vie et d'échanges.



JUILLET 2025

Inauguration de la résidence Auriol à Saint-Herblain

La résidence Auriol propose 8 logements sociaux (6 collectifs et 2 maisons individuelles). Conçue pour s'intégrer dans un quartier pavillonnaire, elle allie qualité architecturale et accessibilité. Habitat 44 complète les besoins sur la métropole nantaise.

SEPTEMBRE 2025

Inauguration du Hameau du Moulin à Saint-Nicolas-de-Redon

Habitat 44 a réalisé Le Hameau du Moulin qui propose 35 logements adaptés aux besoins du territoire. Ce programme à taille humaine favorise un cadre de vie de qualité et une bonne intégration dans son environnement.



OCTOBRE 2025

Nouveau Plan Stratégique de Patrimoine et Plan Climat

Le 15 octobre, le Conseil d'administration d'Habitat 44 a adopté le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine décarbonné 2026-2035 ainsi que les orientations du Plan Climat. La transition énergétique est au cœur de l'action de l'Office.



AOÛT 2025

Inauguration de la résidence Atlantica à Pornic

La résidence Atlantica constitue un nouveau lieu de vie mixte et intergénérationnel. Implantée sur le littoral, elle répond aux enjeux d'attractivité et de diversité des parcours résidentiels. Habitat 44 a participé au projet en réalisant 13 logements locatifs sociaux et la Maison des Projets Cocoon'Ages® qui encourage les échanges entre habitants.

OCTOBRE 2025

Temps fort 100 ans : séminaire des partenaires

Un événement a rassemblé élus, institutionnels et acteurs du logement pour échanger sur les grands enjeux du secteur. Tables rondes et prises de parole ont permis de croiser les regards et de renforcer les coopérations territoriales. Habitat 44 a pu compter sur la participation d'Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat, et de Michel Ménard, Président du Département de Loire-Atlantique.



DÉCEMBRE 2025

Inauguration de Mérinos à Ligné

La résidence Mérinos propose une offre de logements adaptée aux besoins de la commune. Elle s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé et de qualité résidentielle. Ce programme renforce l'ancrage territorial d'Habitat 44 en milieu périurbain.

1.

RÉPONDRE AUX RÉALITÉS LOCALES



**Un habitat accessible,
diversifié, sur tout le
territoire**

©Maurer&Gilbert Architectes

CONSTRUIRE

partout où le besoin s'exprime

Présent aujourd'hui sur 148 communes du Département de Loire-Atlantique, Habitat 44 développe une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins des habitants et des territoires ruraux comme urbains.

En 2025, cette dynamique se traduit par une activité soutenue :

- **355 logements livrés**, dont 74 % de collectifs et 26 % d'individuels, répartis sur 17 communes.
- **325 agréments enregistrés** intégrant une diversité de programmes : 293 logements locatifs sociaux, 8 logements en accession abordable (BRS), 4 équivalents-logements en foyers et 20 logements en gendarmerie.
- **371 logements lancés en travaux** sur 18 communes

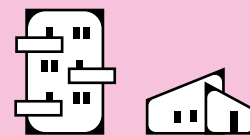
Cette nouvelle offre permettra de répondre à une grande diversité de situations : familles, personnes seules, personnes en situation de handicap, jeunes actifs, seniors, ...

Pour répondre à ses objectifs de production et de diversification, Habitat 44 est soutenu à hauteur de 15 millions d'euros, dans le cadre d'une convention pour 2022-2027, par le Département de Loire-Atlantique.

EN 2025

355

LOGEMENTS LIVRÉS

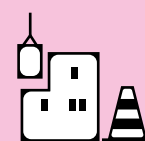


74%

COLLECTIFS

26%

INDIVIDUELS



371

LOGEMENTS EN TRAVAUX



325

AGRÉMENTS ENREGISTRÉS

Une réponse concrète aux besoins des habitants



©Triedre Architecture



La résidence Mérinos, à Ligné, illustre la capacité d'Habitat 44 à répondre aux besoins essentiels des territoires en cœur de bourg. Cette opération mixte de 27 logements, dont 7 en accession sociale (PSLA), est la première de l'Office sur la commune de Ligné. Elle intègre 5 cellules d'activité, dont un cabinet médical, contribuant au maintien des services en centre-bourg.

HABITAT 44

un outil d'ingénierie territoriale

Outil d'ingénierie, Habitat 44 accompagne les collectivités dans leurs projets et intervient en appui sur des sujets variés : politiques de l'habitat, nouvelles formes d'habitat (colocation, logement saisonnier) ou planification territoriale. L'office a notamment contribué au Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Sèvre et Loire et participé à des réflexions menées avec CAP Atlantique et le Pays d'Ancenis.

Dans le cadre de consultations menées par les communes, les EPCI, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique ou les aménageurs, l'Office conçoit et propose des solutions adaptées aux dynamiques locales.

Certaines opérations font également l'objet d'une analyse et d'une concertation étroite avec les collectivités, afin de garantir leur pertinence au regard des besoins locaux. En 2025, deux opérations de gendarmerie ont été engagées, en partenariat avec les communes. À Nort-sur-Erdre, ce sont 19 logements collectifs et 1 logement individuel qui vont être construits. Habitat 44 en sera propriétaire, et les louera à l'État, tandis que la commune conservera la propriété des locaux techniques. Une seconde opération a été engagée fin 2025 à Guémené Penfao.

©Ouest Architecture Urbanisme



DIVERSIFIER les réponses, au service des habitants et de la vitalité des territoires

Répondre aux réalités locales, c'est savoir construire des petits ou des grands logements, du collectif et de l'individuel, en milieu rural comme urbain.

Cette diversité se retrouve dans des opérations menées sur l'ensemble du territoire et inaugurées en 2025 :

- **À Saint-Herblain**, avec 6 collectifs et 2 maisons individuelles dans un quartier pavillonnaire.
- **À Aigrefeuille-sur-Maine**, avec 2 maisons T4 avec jardin et 9 appartements du T2 au T4.
- **À Vallons de l'Erdre** avec une opération de 26 logements, du T2 au T3, acquise en VEFA auprès de Nexity.
- **À Savenay**, avec 19 collectifs, du T2 au T4.
- **À Saint-Nicolas de Redon**, avec 35 logements achetés en VEFA auprès d'European Homes. Une opération qui favorise les parcours résidentiels et la mixité : maisons individuelles, villas-jardin duplex, appartements...



MOBILISER

différents leviers pour compléter l'offre de logements

- En 2025, 11 logements ont été rachetés à la commune du Loroux-Bottreau. Leur conventionnement a permis de proposer des loyers plus accessibles, tout en offrant aux locataires les services d'un bailleur social.
- D'autres projets, comme le rachat de 82 logements à CDC Habitat, s'inscrivent dans une logique d'amélioration du parc, avec des projets de réhabilitation énergétique.

Réalisation d'une MECS pour répondre à un besoin spécifique du Département



En partenariat avec le Département, Habitat 44 développe un projet de Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS), destiné à accueillir temporairement des mineurs en difficulté, placés par décision d'un juge et relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance. Un référentiel spécifique a été élaboré en 2025 pour encadrer ce type de réalisation. L'engagement de la première opération, à Châteaubriant, est prévu pour 2026.



ADAPTER

et améliorer le patrimoine

Au-delà de la production neuve, Habitat 44 inscrit son action dans la durée, en veillant à l'entretien, à l'amélioration de son patrimoine, au confort des locataires et à l'évolution de leurs besoins.

En 2025, Habitat 44 a consacré 21,2 M€ à l'entretien de son patrimoine : maintenance courante (9,6 M€), remplacement de composants et interventions techniques (1,8 M€), renouvellement urbain et rénovation énergétique : 9,5 M€ (cf. partie 2)

Sur demandes individuelles des locataires, des travaux d'adaptation peuvent également être réalisés pour répondre à l'évolution de leurs besoins (vieillesse, handicap...). En 2025, 70 % des demandes ont été accordées et réalisées dans l'année pour un montant de 200 k€, après accord de la commission d'adaptation.

FAVORISER les parcours résidentiels

Répondre au plus près des besoins des habitants de la Loire-Atlantique, c'est de permettre à des foyers à des revenus limités d'accéder à la propriété.

En 2025, 38 logements en BRS sont en cours de réalisation à Pornic et au Pouliguen (Les Ombelles et Thomas Dulain), permettant l'accueil de ménages locaux – familles et actifs – jusque-là exclus, en raison des prix élevés du littoral.

À Nantes, les 28 logements BRS du projet participatif Le Hameau Paladines, entreront en travaux l'année prochaine après une phase intense de concertation avec les futurs résidents qui s'est terminée en 2025.



« Nous sommes présents sur 148 communes et nous continuons à nous développer pour mailler l'ensemble du territoire Départemental. Le dialogue avec les partenaires à différentes étapes du projet et l'adaptation de notre offre aux besoins locaux sont le gage d'une concertation réussie. L'association des élus au mode "projet" est la meilleure manière de faire coïncider au mieux les besoins et les réponses. »

François Houdou
Chargé de développement

... ET APRÈS ?



LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2025-2035 PRÉVOIT

- La livraison de **+ de 300 nouveaux logements par an** (intégrant 30 logements en accession sociale et 20 équivalent-logements foyers).
- Une montée en puissance du plan de vente, intégrant également la vente de patrimoine ancien en BRS.

PLUS DE

300

NOUVEAUX LOGEMENTS / AN

NOTRE PRÉSENCE sur le département



Agence de proximité Habitat 44



Point d'accueil Habitat 44 (permanences ou sur rendez-vous)

- Agence Loire Littoral
- Agence Cœur de Loire Rezé
- Agence Cœur de Loire Saint-Herblain
- Agence Loire Bretagne
- Agence Loire Vignoble

Couleurs foncées : communes sur lesquelles Habitat 44 est implanté au 31 décembre 2025

— Contours des ECPI

AU 31 DÉCEMBRE 2025

9 351

LOGEMENTS AU TOTAL SUR
TOUT LE DÉPARTEMENT

DONT :

9 081

LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX

262

LOGEMENTS FOYERS

8

LOGEMENTS PSLA

2.

INNOVER POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX DÉFIS



Anticiper et s'engager
pour répondre aux
évolutions sociales et
environnementales

Anticiper et prévenir ! Face aux mutations sociales et environnementales, Habitat 44 fait évoluer ses pratiques et expérimente de nouvelles solutions pour apporter des réponses concrètes et durables.

RÉINTERROGER nos modes de construction

Développer la production est un enjeu. Réinterroger nos modes de construction l'est tout autant ! Nos objectifs : répondre aux enjeux environnementaux, maîtriser les coûts et réduire les délais. Cette dynamique se matérialise déjà par plusieurs actions concrètes comme, par exemple, la construction hors-site.

Pour mieux maîtriser les filières d'approvisionnement, réduire les délais de chantier et minimiser l'impact environnemental de ses opérations, l'Office a signé en 2025 un accord-cadre en conception-réalisation. Cette méthode vise des opérations comprises entre 5 et 20 logements. Elle permet de sécuriser et de réduire les délais de conception et de réalisation, tout en anticipant fortement les enjeux environnementaux et de décarbonation.

Outre la construction hors-site, l'Office explore d'autres modes constructifs et renforce le recours à des matériaux biosourcés, contribuant à une construction plus durable, plus sobre et mieux adaptée aux exigences actuelles comme la réalisation de la résidence Ker Douar dans l'éco-quartier Maisonneuve à Guérande qui intègre de la terre crue et des matériaux biosourcés.

65

logements en
construction
hors-site



©Lionel Vié & Associés

Quatre opérations sont engagées :



- à Châteaubriant « Simone Veil »,
- à Gétigné « Juliette Gréco »,
- à La Planche « Zac de la Gare »
- à Vay « La Cyneraie ».

DES INVESTISSEMENTS MAJEURS

pour une amélioration énergétique significative

Plusieurs opérations traduisent une stratégie d'investissement résolument tournée vers la performance énergétique, le confort des logements et la pérennité du patrimoine.

- **Le Charbonneau à Carquefou**
5,3 M€ (63 k€/logement)

Démarrés en 2025, les travaux de cette résidence de 84 logements en cœur de ville visent la réfection thermique et architecturale des façades, le remplacement des menuiseries extérieures et des adaptations dans les logements au rez-de-chaussée.

- **La rénovation multigroupe de 153 logements**
4,8 M€ (31 k€ par logement)

Lancés en 2025, les travaux porteront sur une amélioration significative des performances énergétiques (passage des classes E/F à B/C) grâce à des pompes à chaleur et l'isolation des combles, sur la mise en sécurité électrique des logements et l'adaptation de 30 % d'entre eux au maintien à domicile.

9.5 M€

D'INVESTISSEMENT

132 k€

PAR LOGEMENT

Le Bois Rochefort à Guérande

Réalisée en site occupé dans le cadre du dispositif Energie Sprong, la réhabilitation des 72 logements combine performance énergétique et amélioration du confort. La durée et les nuisances du chantier ont été limitées grâce aux procédés industrialisés mis en œuvre. Isolation renforcée, rénovation des équipements, chaufferie bois et panneaux photovoltaïques engendrent une forte réduction des émissions de CO₂, un passage en étiquette énergétique B et une réduction durable des charges pour les locataires.



En complément de ces opérations, d'autres études se poursuivent ou sont engagées sur plusieurs groupes, comme à La Baule, Blain, Le Pouliguen et Montoir-de-Bretagne.

INNOVER avec de nouveaux dispositifs

Lancé en 2025, le dispositif « Seconde vie » permet de réhabiliter en profondeur le parc ancien (logements classés E, F, G), tout en visant des performances énergétiques élevées (A ou B). Une approche qui allie impact environnemental, maîtrise économique et préservation de l'offre sociale.

La réhabilitation menée, sur le Pré Saint-Laurent à Blain (1961) prévoit par exemple l'adaptation de 40 maisons individuelles mitoyennes et l'amélioration de leur confort et de leur performance énergétique pour un montant de 50 k€. Cette réhabilitation « seconde vie » est **la première agréée sur le Département de Loire-Atlantique**.

D'autres projets sont à l'étude, comme le Hameau du Rocher à La Baule (150 logements concernés).



Un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine : décarboné et diversifié

Le Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2035 d'Habitat 44 est résolument tourné vers l'avenir. Porté par un investissement prévisionnel de 624 millions d'euros, il traduit les ambitions de l'office en matière de transition environnementale, de qualité de service (confort et maîtrise des charges pour les locataires) et d'adaptation du patrimoine aux enjeux de demain. Ce PSP s'adosse également à un Plan Climat dont les grandes orientations ont été définies afin d'accompagner durablement la réduction de l'empreinte carbone de l'Office.

- 134 M€ investis dans la réhabilitation de près de 2 000 logements : rénovation énergétique à grande échelle, développement de projets innovants...

Ce Plan Stratégique de Patrimoine prévoit également de maintenir un cap élevé de construction neuve et de diversification de l'offre :

- 490 M€ investis pour maintenir un niveau de production annuelle de + de 300 nouveaux logements.
- Encouragement du parcours résidentiel, notamment via un nouveau plan de vente et le développement du BRS, y compris dans l'ancien.
- Adaptation du parc au vieillissement et aux enjeux climatiques.

PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2026-2035

OBJECTIFS À 2035 :

3 000
NOUVEAUX LOGEMENTS
CONSTRUITS

2 000
LOGEMENTS RÉHABILITÉS

NOTRE OBJECTIF :
BAISSER LES ÉMISSIONS
CARBONE
22%
DE CO₂ EN MOINS
PAR LOGEMENT

FAVORISER l'inclusion et l'autonomie

L'innovation chez Habitat 44 est aussi sociale. En s'appuyant sur des partenariats avec des acteurs locaux associatifs et institutionnels, l'office imagine et déploie des solutions concrètes pour accompagner les publics les plus fragiles, renforcer leur autonomie et favoriser l'inclusion de tous.

- **À Châteaubriant, le projet de pension de famille** mené en partenariat avec Une Famille Un Toit 44 (UFUT) se poursuit. Quatre logements supplémentaires ont été agréés en 2025, venant s'ajouter aux 20 logements déjà programmés. Ils permettront d'accueillir temporairement des personnes confrontées à de multiples difficultés : accès au logement, emploi, santé, endettement ou rupture familiale.
- **Au Grand-Auverné, La Maison Bleue Alverne** répond à la forte évolution de demande de logements adaptés, enregistrée auprès de la Maison Départementale des Personnes en Situation de Handicap (MDPH). Cette résidence, livrée en 2026, est une alternative entre logement autonome et établissement spécialisé pour de jeunes adultes avec troubles du spectre autistique. Composée de 10 maisons et d'un espace commun, elle offre un cadre de vie adapté et apaisant, rendu possible grâce à un partenariat étroit entre acteurs associatifs, collectivités et Habitat 44.
- 👁️ ● **Au Bignon, une résidence autonomie** de 43 logements est en construction, à proximité immédiate des commerces et services. Elle permettra d'allier autonomie, indépendance et cadre de vie sécurisé et adapté.



©CUB Architecture



AU 31 DÉCEMBRE 2025

12
RÉSIDENCES
SOCIALES

262
ÉQUIVALENTS-LOGEMENTS

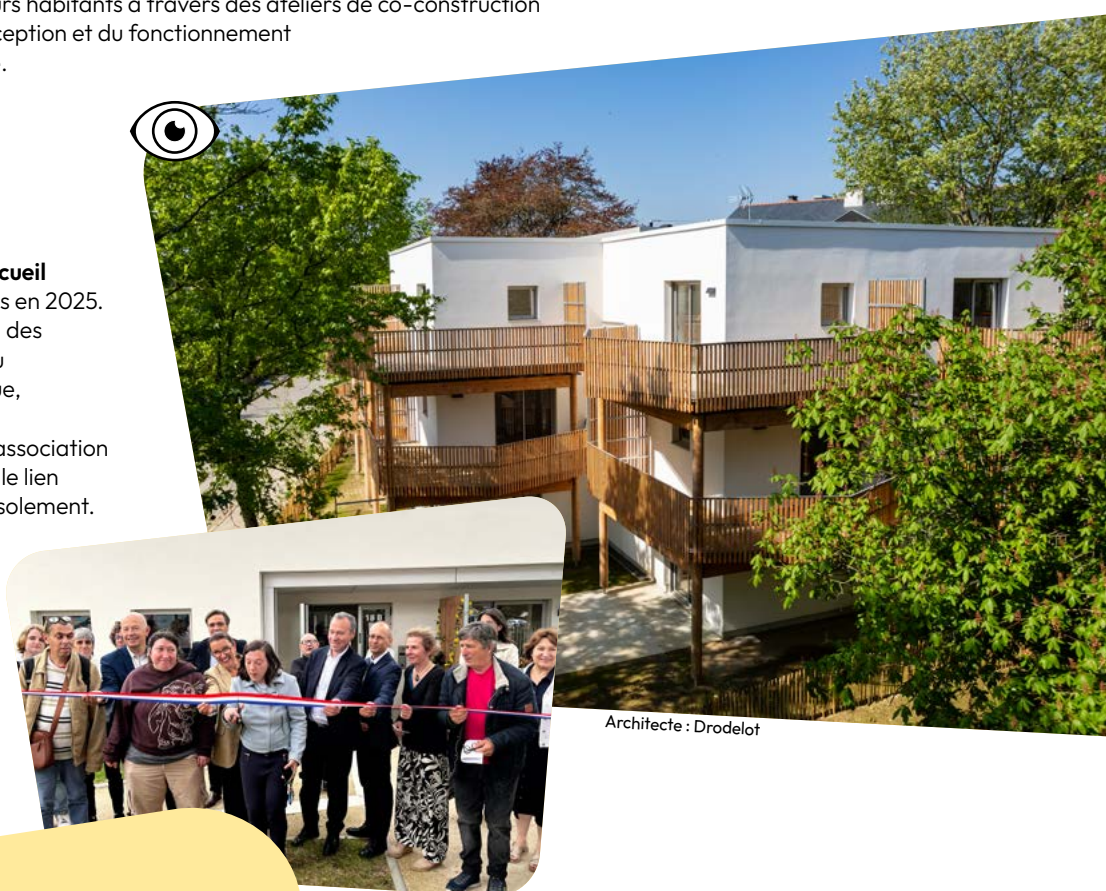


- **À Nantes, le projet d'habitat participatif du Hameau Paladines**, situé sur la ZAC Mellinet, proposera en 2029 un ensemble de 59 logements, dont 32 logements locatifs sociaux et 27 en BRS. Neuf logements inclusifs, accompagnés par Hapi'Coop, viendront renforcer la dimension sociale du programme.

Ce projet se distingue par une démarche d'habitat participatif, associant les futurs habitants à travers des ateliers de co-construction autour de la conception et du fonctionnement de leur lieu de vie.



- **À Châteaubriant, la résidence accueil Les Eaux Vives** a ouvert ses portes en 2025. Elle offre 20 logements destinés à des personnes seules, fragilisées et/ou en situation de handicap psychique, qui disposent de faibles revenus. L'accompagnement, assuré par l'association Les Eaux Vives Emmaüs, favorise le lien social et prévient les situations d'isolement.



Architecte : Drodélot



« J'ai vécu des années de galère, maintenant je respire. Moi, ça m'a changé la vie d'être ici. On a vraiment le confort. Le bien-être est arrivé depuis qu'on est ici »

Arnaud, 45 ans, résident de la résidence accueil Les Eaux Vives

3.

S'ENGAGER DANS LA DURÉE AU SERVICE DES HABITANTS



Un collectif solidaire,
engagé dans
une dynamique
d'amélioration
en continu

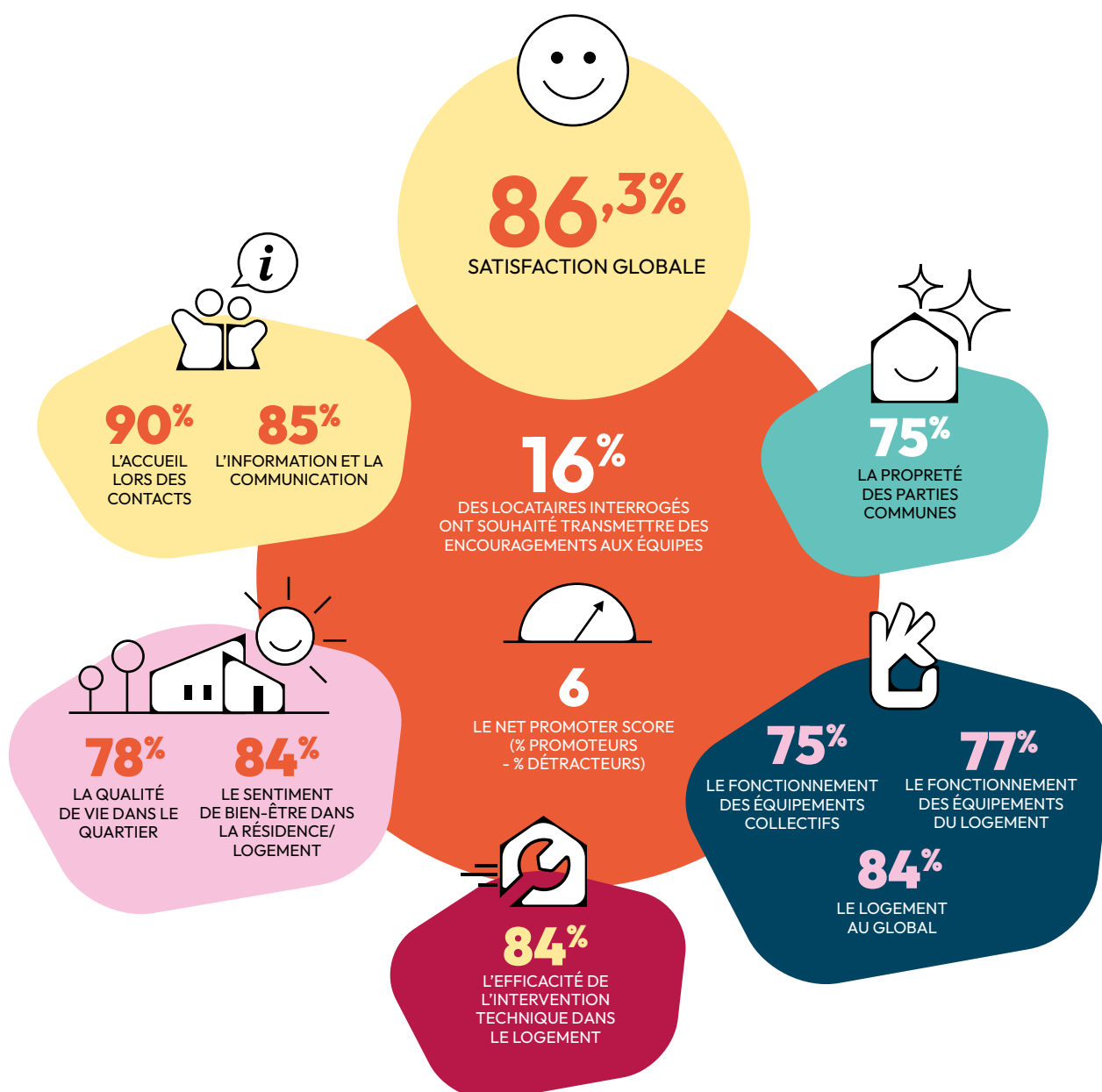
UNE PRÉSENCE de proximité appréciée

Être engagé, c'est choisir d'accompagner les locataires au-delà de la remise de clés du logement.

En 2025, 86 % d'entre eux se déclarent satisfaits de l'accueil qui leur est réservé lorsqu'ils contactent leur agence.

Habitat 44 enregistre également une progression significative de la satisfaction de ses locataires, avec un Net Promoter Score (NPS) atteignant +6 (contre +3 en 2022), soit un niveau supérieur à la moyenne régionale.

Cet indicateur montre que la majorité des locataires sont satisfaits de leur bailleur Habitat 44 et seraient prêts à le recommander. Les résultats sont positifs dans les 5 agences de proximité, ce qui exprime la qualité du service proposé et la relation de confiance entretenue avec les locataires.



FAIRE VIVRE les résidences

Au-delà de la gestion locative, les équipes des 5 agences de proximité développent également des partenariats locaux avec les acteurs institutionnels (mairies, CCAS, CAF, forces de sécurité) et le tissu associatif. Cette dynamique permet de soutenir le lien social et d'animer la vie des résidences.

En 2025, de nombreuses actions ont été menées sur le territoire. Des opérations de ramassage de déchets ont notamment été organisées à Rezé et Saint-Herblain dans le cadre du dispositif « Nettoyons notre quartier », en partenariat avec l'association Les Fourmis. L'agence d'Ancenis a également déployé ce type d'action avec le dispositif interne « J'agis pour mon quartier », mobilisé à quatre reprises dans l'année. Ces actions, au-delà de leur impact environnemental, favorisent la convivialité et la solidarité entre habitants.

La semaine HLM en juin a également été l'occasion de proposer des temps de convivialité avec les locataires. À Châteaubriant des Olympiades se sont tenues pour la deuxième année consécutive, rencontrant un fort succès tant auprès des enfants que des adultes.

D'autres initiatives renforcent le lien social dans les quartiers. Des ateliers autour de l'apiculture, en partenariat avec l'UNAPLA (Union des Apiculteurs de Loire-Atlantique), associant collaborateurs et locataires, ont permis d'installer des ruchers à Ancenis et Châteaubriant. Les locataires ont pu participer à différents temps comme la visite des ruchers et l'extraction du miel.



10

PROJETS DE LOCATAIRES
SOUTENUS

Soutenir les initiatives des locataires

A l'occasion de ses 100 ans, Habitat 44 a lancé un appel à projet auprès des locataires pour soutenir des initiatives favorisant le lien social, la solidarité et l'amélioration du cadre de vie. 17 projets ont été présentés au jury, constitué de salariés d'Habitat 44, d'administrateurs et d'association de locataires. 10 projets ont été retenus pour un montant de 10 700 €. Carrés potagers, mobilier extérieur, boîtes à livres ou événements festifs : autant d'actions qui contribuent à faire vivre les résidences. Une deuxième édition a été lancée en 2026.

LA DIMENSION RELATIONNELLE

au service des locataires en difficultés

Pour accompagner les locataires en cas de difficultés et les aider à sécuriser leur parcours résidentiel, Habitat 44 développe une démarche du « Aller vers ». Un dispositif interne d'accompagnement social, porté par le service Gestion Locative et Missions Sociales, a été créé en 2025. Il est structuré autour de deux niveaux complémentaires :

Des permanences sociales mensuelles,

en présence de la coordinatrice des missions sociales, organisées mensuellement dans chaque agence. Elles offrent un premier niveau d'écoute, de conseil et d'orientation aux habitants confrontés à des difficultés administratives ou financières ponctuelles. Dans la plupart des cas, un rendez-vous unique, complété si nécessaire par des échanges téléphoniques, a suffi. Parmi les 58 locataires reçus en 2025, majoritairement non suivis par un travailleur social, 7 d'entre eux ont nécessité un accompagnement renforcé.

Des accompagnements ciblés, pour des situations plus complexes : sur saisie des agences, une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) d'Habitat 44, peut aider des locataires, lorsqu'une situation révèle des difficultés durables, le plus souvent liées à des impayés récurrents. Ses interventions se déroulent majoritairement à domicile, notamment hors Nantes Métropole, et permettent une approche globale des situations :

- recréer le lien avec des locataires en rupture de contact, afin de rétablir une dynamique de paiement et stabiliser la situation ;
- accompagner des locataires non suivis dans leurs démarches administratives, identifier des situations de non-recours aux droits (APL, Prime d'activité...) en facilitant leur orientation vers les acteurs sociaux compétents ;

- intervenir auprès de ménages très fragiles, pour lesquels le positionnement de « service social du bailleur » facilite la prise de contact et le suivi, notamment à domicile.

En 2025, 44 fiches de saisines ont été réalisées, pour des accompagnements d'une durée moyenne de 3 mois (jusqu'à 6 mois), permettant de prévenir les situations de rupture et d'assurer un accompagnement adapté et durable. Parallèlement à ces actions gérées directement par ses services, Habitat 44 continue également de s'appuyer sur ses partenariats locaux comme l'ANEF Ferrer et l'association Saint-Benoît Labre, pour accompagner les locataires en difficulté et favoriser leur insertion durable.

EN 2025

58

LOCATAIRES REÇUS EN PERMANENCE SOCIALE

44

ACCOMPAGNEMENTS RENFORCÉS



Accompagner, sans faire à la place

« Notre démarche d'« aller vers » permet de recréer du lien avec des locataires parfois isolés. Sans se substituer à eux, on leur propose un accompagnement adapté, pour stabiliser leur situation, trouver des solutions durables et favoriser leur autonomie. »

Sandrine Graindorge

Coordonnatrice de l'accompagnement social et du contentieux

4.

ÊTRE UNE ENTREPRISE RESPONSABLE ET ENGAGÉE



**Des équipes
au service d'un
habitat durable**

DES ÉQUIPES professionnelles et engagées

En 2025, Habitat 44 confirme son engagement en tant qu'employeur responsable, en s'appuyant sur des compétences renforcées, des pratiques en évolution constante et une forte mobilisation collective.

Des temps forts, comme les journées collaboratives ou les initiatives solidaires, contribuent également à nourrir la culture d'entreprise et à renforcer le sentiment d'appartenance.

UNE DYNAMIQUE de formation et d'évolution interne

Les effectifs restent stables, avec 139 salariés au 31 décembre 2025. L'activité de recrutement demeure soutenue, principalement pour accompagner les départs et ajuster l'organisation aux besoins.

Cette dynamique s'accompagne d'une attention portée aux parcours professionnels, avec des mobilités internes et des dispositifs favorisant la sécurisation des trajectoires.

Plus de 5 % de la masse salariale ont encore été investis dans la formation, en faveur de la relation locataires, la sécurité, l'amélioration technique ou encore les outils métiers. L'accueil de stagiaires et d'alternants, 13 en 2025, illustre par ailleurs l'engagement de l'Office en faveur de l'insertion professionnelle des jeunes.

AU 31 DÉCEMBRE 2025

139
SALARIÉS

13
STAGIAIRES ET
ALTERNANTS

126
SALARIÉS FORMÉS

91/100
INDEX EGALITÉ
PROFESSIONNELLE
HOMMES/FEMMES



UN DIALOGUE SOCIAL actif et structurant

L'année 2025 a été marquée par plusieurs accords sociaux, qui portaient notamment sur : la classification des emplois, les conditions de travail des salariés expérimentés, le lien intergénérationnel pour la transmission des compétences et la transition emploi-retraite.

DES OUTILS modernisés et des pratiques en transformation

Habitat 44 poursuit la modernisation de ses outils et de ses modes de fonctionnement, avec par exemple l'adoption d'un nouveau logiciel de paie au profit d'un système RH structuré, plus complet et performant. Plus largement, des évolutions organisationnelles et des projets transversaux (nouveaux outils décisionnels...) doivent faciliter l'adaptation de l'Office à ses enjeux actuels et futurs.

LA FORCE du collectif

L'engagement collectif est toujours aussi fort en 2025.

Les nombreuses réflexions menées en interne ou au sein d'Uniter, sont tout autant d'espaces de collaboration permettant de partager les pratiques, d'élaborer des stratégies communes et de renforcer la cohérence des actions.



En 2025, la coopération entre Habitat 44, Silène et Atlantique Habitations s'est poursuivie dans une logique très opérationnelle. Les groupes de travail sont l'occasion de partager les pratiques, de confronter les analyses et de co-construire des solutions.

- Deux fois par an, le suivi et l'analyse collective d'indicateurs (production, vacance, impayés, attributions...), permettent d'orienter les décisions. Un cadre financier commun, avec des comptes combinés et des projections à moyen terme a également été co-construit.
- Plusieurs chantiers ont progressé : structuration de la donnée patrimoniale, lancement de marchés d'achats communs, travaux sur les systèmes d'information et premières réflexions sur l'intelligence artificielle.
- Des sujets du quotidien sont aussi traités collectivement, comme la gestion des impayés, la prévention des risques ou la protection sociale des salariés, avec la mise en place d'un dispositif commun.



Enfin, les actions menées collectivement, comme le Forum entreprises (3^e édition), et les initiatives solidaires (Odyssea, collectes de Noël...), viennent compléter cette dynamique au profit d'une culture commune.

100 ANS D'ENGAGEMENT pour le logement social

En 2025, Habitat 44 a célébré son centenaire, un moment fort placé sous le signe de l'échange et de l'engagement collectif. À cette occasion, l'Office a réuni près de 200 partenaires et acteurs du territoire autour des grands enjeux du logement social.

Cette matinée a notamment accueilli Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, ainsi que Michel Ménard, président du Département de Loire-Atlantique et de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.

Cet événement a permis de souligner l'importance des coopérations avec les collectivités et les partenaires locaux, essentielles pour concevoir des projets adaptés aux réalités et aux besoins des territoires. Depuis 100 ans, Habitat 44 agit au plus près des habitants avec une conviction forte : les défis du logement social se relèvent collectivement.



UN OFFICE SOLIDE qui a les moyens de ses ambitions

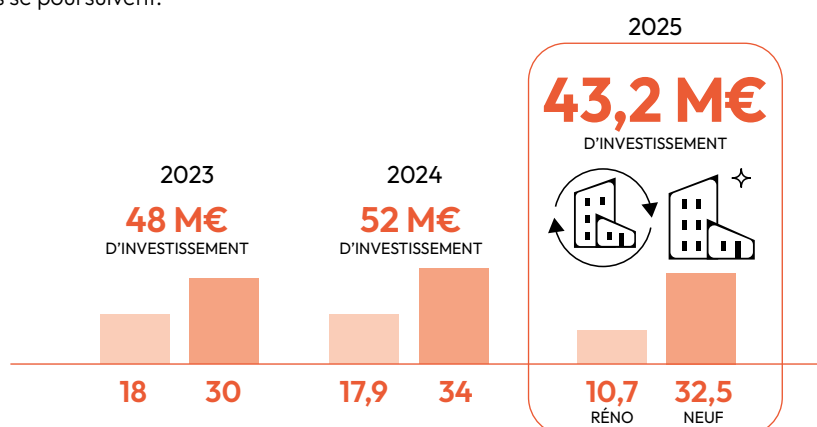
L'Office poursuit ses investissements à un niveau élevé, tout en améliorant ses résultats. Cette évolution s'appuie à la fois sur la progression des loyers et sur des éléments ponctuels favorables, dans un contexte qui reste exigeant pour le secteur du logement social.

Investissements

Habitat 44 poursuit sa dynamique avec un investissement de 43,2M€ en 2025, traduisant la continuité d'une stratégie de développement du parc et de remise à niveau de l'existant. L'objectif annuel de développement de 300 nouveaux logements est rempli et des projets ambitieux en matière de rénovations énergétiques se poursuivent.

OBJECTIF

300
NOUVEAUX
LOGEMENTS
PAR AN



Résultat net

+2 630 k€

Comme pour la majorité des bailleurs sociaux, le maintien d'un résultat positif repose nécessairement sur des ressources complémentaires à l'activité locative. Pour Habitat 44, ce résultat positif est soutenu par les ventes de logements anciens (2 M€) et les dégrèvements de taxe foncière (2,3 M€).

Autofinancement net

6 770 k€

(15,1 % des loyers au sens du DIS)

L'autofinancement net progresse fortement en 2025 (+2,3 M€), avec la baisse de la RLS et du taux du livret A, malgré un environnement toujours contraint. L'autofinancement net traduit la capacité de l'Office à dégager des nouvelles ressources pour financer les investissements futurs.

Potentiel financier à terminaison des opérations

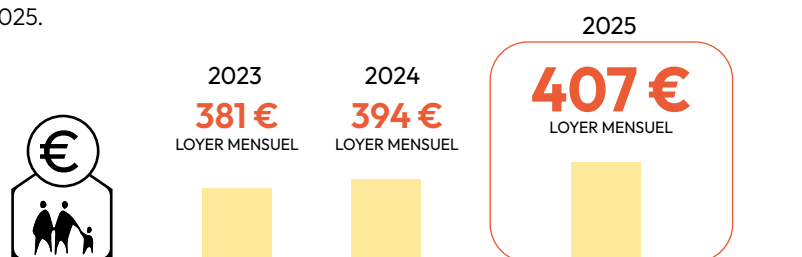
34,7 M€

(3 711 €/logement en 2025)

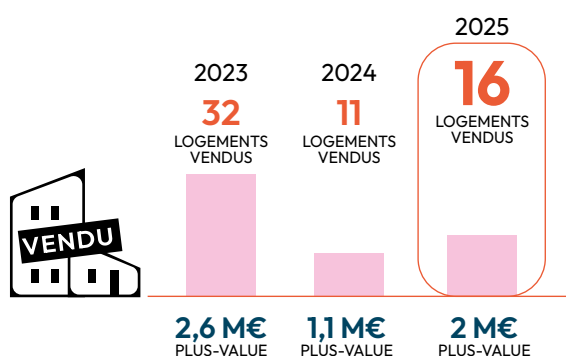
Le potentiel financier à terminaison des opérations constitue le reliquat de fonds propres et /ou de ressources externes affectables au financement des investissements futurs. Ce niveau est indispensable pour permettre à l'Office de répondre aux objectifs ambitieux fixés dans le PSP 2026-2035, tant sur le plan du développement d'opérations neuves que pour le maintien de l'attractivité du parc existant.

Évolution des loyers

Le loyer moyen mensuel (hors RLS) est de 407 € (394 € en 2024).
En 2025, le total des loyers s'élève à 44,3 M€ et progresse de 3 M€.
La hausse des loyers (+3,26 % au 1^{er} janvier 2025) et la croissance du parc (228 logements supplémentaires quittancés en moyenne sur l'année) constituent le socle du modèle économique. Cependant, cette progression reste insuffisante pour absorber entièrement le niveau des charges d'exploitation.
La RLS, qui vient en déduction des loyers s'élève à 2 M€ en 2025.



Vente HLM



En 2025, 16 logements ont été vendus, dont 50 % à des locataires du parc HLM, générant une plus-value de 2 M€ conforme à l'objectif. L'activité soutenue de la vente de logements anciens contribue au renforcement des fonds propres d'Habitat 44 et à la poursuite de ses projets. Le niveau de marge au logement est ainsi en croissance et s'élève à 123 k€ par logement en 2025, pour un prix de vente moyen à 145 k€.

Pour accroître progressivement la marge annuelle, conformément au prévisionnel à long terme, une mise en commercialisation d'environ 130 logements par an est nécessaire. Dans ce cadre, le Plan Stratégique de Patrimoine 2026-2035 intègre la vente de 1 000 logements dont 1/3 en BRS Patrimoine.

Parce que se loger c'est bien plus qu'un toit.
C'est vivre, s'ancrer, se projeter.
Habitat 44 agit chaque jour pour des territoires
plus solidaires et durables, en répondant concrètement
aux besoins des habitants.
Bailleur social du Département de Loire-Atlantique,
nous portons une mission claire :
proposer des solutions qui accompagnent
les évolutions sociétales autant qu'elles répondent
aux enjeux des élus et des habitants
de Loire-Atlantique.

**Nous sommes
proches, engagés, solidaires.**



Habitat 44

3 Bd Alexandre Millerand BP 50432

44204 Nantes Cedex 2

Tél. 02 40 12 71 00

contact@habitat44.org

www.habitat44.org