

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2019

100 ANS

1919 - 2019



Habellis 

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

2

CHIFFRES
CLÉS
2019

4

NOTRE
PRÉSENCE
RÉGIONALE

6

FAITS
MARQUANTS
2019

12

GROUPE
ACTION
LOGEMENT

18

1919-2019
100 ANS
D'HISTOIRE

28

SERVICE
AUX CLIENTS
LOCATAIRES

42

GESTION
DU PATRIMOINE

46

NOTRE ACTION
COMMERCIALE

52

DÉVELOPPEMENT
ET VALORISATION
DU PATRIMOINE

60

RESSOURCES
HUMAINES

62

NOTRE
ENVIRONNEMENT

66

PERSPECTIVES
2020

2019 est une année historique et charnière pour notre Entreprise.

Année des 100 ans, c'est aussi l'année d'une jeune première.

En effet, alors que la structure d'origine (la bien nommée la SA des Habitations pour familles nombreuses de Dijon) a porté, depuis 1919, toute l'histoire et la progression de ce que nous sommes aujourd'hui, 2019 est la première année d'un plein exercice, dans la nouvelle et dernière configuration d'Habellis.

Je suis fier et heureux de vous présenter ce bilan empreint de dynamisme, d'une action volontaire et rigoureuse, mais aussi d'une vision prospective pour l'avenir ou innovation technique et sociale mais aussi responsabilisation sociétale ont toute leur place, pour le mieux-être de nos clients.

Je suis fier et surtout profondément ému de vous présenter ce qui est mon dernier bilan d'activité.

Administrateur depuis 1977 et Président à compter de 1983, j'œuvre au sein de ce qui a d'abord été le Foyer Dijonnais. J'ai essayé, au cours de ce voyage, d'être le plus attentif possible au chemin emprunté, avec l'idée qu'il nous mène assez loin dans ce que nous devons apporter au territoire, fidèle à notre objet social.

En quelques mots, de la proximité et de la solidarité pour nos clients, de la sécurité pour nos salariés, et une capacité à répondre aux partenaires et collectivités dans l'outil que nous constituons, pour la structuration des besoins en habitat.

Ce terme HABITAT est à prendre dans son sens le plus large avec les enjeux qu'il représente :

- enjeu d'aménagement, et en ligne de mire, la qualité urbanistique et architecturale, pour mieux habiter demain,
- enjeu de production de logements en réponse aux besoins du plus grand nombre (publics fragiles, public salariés et sécurisation des parcours résidentiels) pour bien habiter demain, en résumé, tout ce qui nous oblige : « construire aujourd'hui pour bien vivre demain ».

Sans prétention, je crois que ce rapport d'activité, que vous découvrirez dans les pages à suivre, répond à cette ambition que je m'étais donné à mon arrivée à la présidence. Il est, comme ces 36 années passées, le fruit d'une impulsion à toujours s'interroger, se réinventer. Cette impulsion elle est nécessaire, elle m'a aidée, tout comme l'intérêt général qui m'a guidé, pour faire progresser Habellis.

Probablement que le résultat n'aurait pas été le même sans cet attrait pour « la chose dite publique ».

Et il est également certain, que ce résultat n'aurait pas été le même, sans le lien avec les partenaires sociaux avec qui nous avons dialogué, négocié, bref partagé une confiance mutuelle au sein du conseil d'administration et qui a permis l'évolution de notre structure.

Je n'oublie pas que le parcours a été intense dans le lien avec l'actionnariat, d'abord avec les collecteurs du 1%, puis depuis 2017, avec Action Logement.

Et cette réforme de structuration du groupe, avec une cohérence à trouver dans la représentation territoriale, portée aujourd'hui par le Président Arcadipane a été déterminante dans la structuration d'Habellis, celle pour laquelle je me suis impliqué et que je vous présente aujourd'hui, mais également, celle de demain. C'est grâce à son volontarisme, sa détermination que le projet Diapason que nous portons au nord de la région voit le jour et laisse entrevoir une belle suite, dans le long et beau voyage démarré il y a 36 ans.

Enfin, le chemin emprunté ne nous aurait pas conduit bien loin sans la relation tissée avec les représentants de locataires, les partenaires, les collectivités, au premier rang desquels DIJON et sa métropole. La collaboration pour répondre présent aux côtés des clients, des habitants, a été riche. Je sais que cela demeurera.

Bien sûr, une entreprise n'est rien sans les pilotes opérationnels, les équipes, les salariés. Leur engagement à mes côtés, aux côtés du Conseil d'Administration m'a permis, au fil des années, de vous présenter annuellement des bilans d'une activité fournie, aboutie et par certains côtés, exemplaires dans les résultats obtenus, permettant de valoriser notre positionnement d'acteur économique de poids et notre image dans le paysage local. Je veux, toutes et tous, ici, les saluer chaleureusement.

C'est donc, avec une émotion certaine, que je ferme ces chapitres pour Habellis et je remercie l'ensemble des acteurs qui m'ont aidé à les écrire.

Je souhaite, à cette belle entreprise, le meilleur dans les nouvelles pages à noircir et surtout, que le plaisir et la joie que m'a procuré cette aventure, qui n'aurait pas été la même sans la passion, soit de mise pour le futur Président.

De belles et grandes choses vous attendent encore. Soyez toutes et tous au rendez-vous pour les réaliser, comme cela a été le cas jusqu'à aujourd'hui.

Merci
Bonne lecture

Marcel ELIAS,
Président du Conseil d'Administration



CHIFFRES
CLÉS

2019

165

COLLABORATEURS

2,15%

DE VACANCE
COMMERCIALE

1 712

NOUVEAUX CLIENTS

13 514

LOGEMENTS GÉRÉS
*dont 1 144 équivalents
logements*

68,8

MILLIONS D'EUROS

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

40

LOGEMENTS
VENDUS

175

LOGEMENTS
ADAPTÉS
AU VIEILLISSEMENT &
AU HANDICAP

278

LOGEMENTS OU
ÉQUIVALENTS
DÉPOSÉS EN
PROGRAMMATION

334

LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER
POUR LA
PRODUCTION (222)
& LA RÉHABILITATION
(112)

PRODUITS LIVRÉS
TOUTE ACTIVITÉ CONFONDUE

329

RÉHABILITATIONS
16 LOGEMENTS EN CÔTE-D'OR, 221 EN SAÔNE-ET-LOIRE
& 92 EN NIÈVRE

153

LOGEMENTS
LOCATIFS NEUFS
dont 61 en foyer

29

TERRAINS
PRÊTS À BÂTIR
VENDUS

19

PRODUITS EN
ACCESSION
EN PSLA

1

LEVÉE D'OPTION
PSLA

13 514
LOGEMENTS

**NOTRE
PRÉSENCE
RÉGIONALE**

**EN BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ**

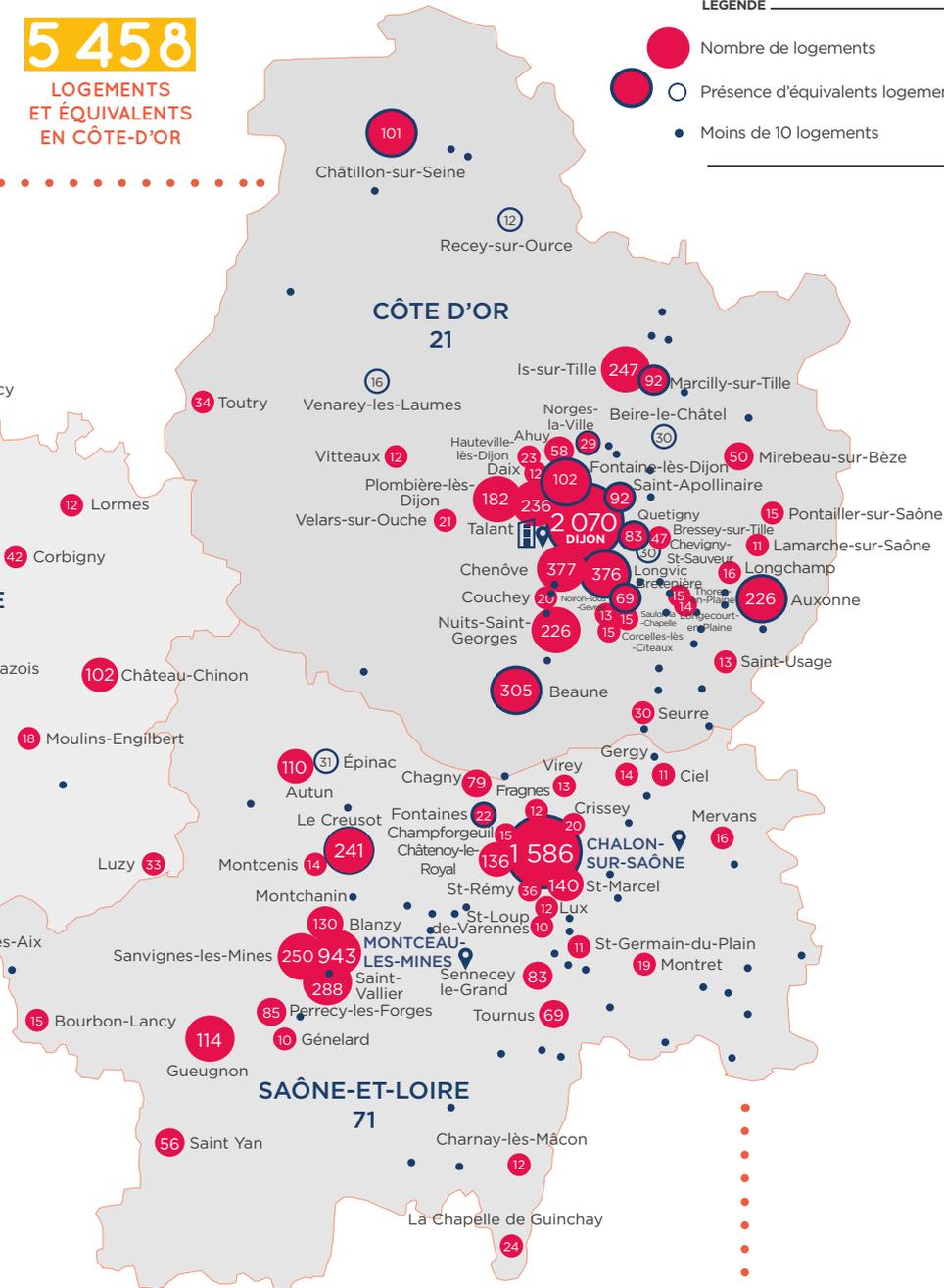
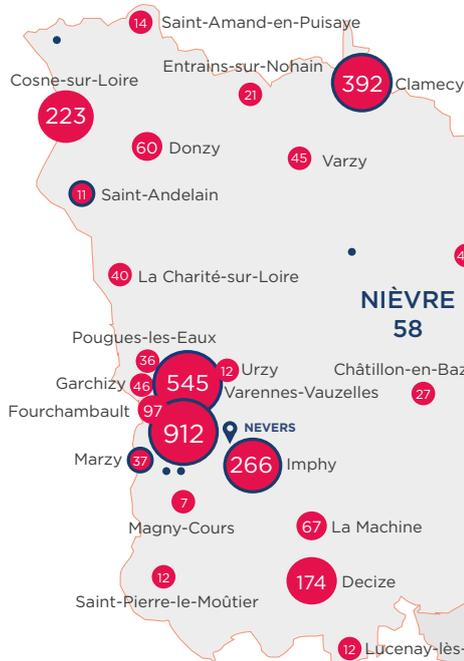
4
**AGENCES
CLIENTÈLE**

pour un ancrage territorial
fort et plus de proximité
avec nos clients et
partenaires

- Nombre de logements
- Présence d'équivalents logements
- Moins de 10 logements

5 458

LOGEMENTS
ET ÉQUIVALENTS
EN CÔTE-D'OR



DIJON
CÔTE-D'OR (21)



NEVERS
NIÈVRE (58)



CHALON-SUR-SAÔNE
SAÔNE-ET-LOIRE (71)



MONTCEAU-LES-MINES
SAÔNE-ET-LOIRE (71)



Saint-John Perse
À DIJON

FAITS MARQUANTS

2019





HABELLIS A FÊTÉ SON 100^{ÈME} ANNIVERSAIRE

À l'occasion du 100^{ème} anniversaire d'Habellis (1919-2019), Marcel ELIAS, Président du Conseil d'Administration a souhaité réunir **les collectivités, ses partenaires et le monde économique** le jeudi 07 novembre 2019 au Palais des Congrès de Dijon.

François REBSAMEN, maire de Dijon, président de Dijon métropole, ancien ministre, Bruno ARCADIPANE, président du Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe et Koumaran PAJANIRADJA, directeur général d'Action Logement Immobilier nous ont fait l'honneur de leur présence pour fêter ses **100 ans d'histoire commune avec la Ville de Dijon.**



LANCEMENT DE « MON HABELLIS ESPACE LOCATAIRE »

La satisfaction de ses clients locataires est sa priorité ; c'est pourquoi Habellis a dévoilé un nouvel Espace Locataire à l'été 2019.

« Mon Habellis », un espace personnalisé et sécurisé pour toutes leurs démarches, **accessible 24h/24 et 7J/7** depuis leur ordinateur ou leur mobile !



UN PROJET PHARE SAINT-JOHN PERSE À DIJON

Le 12 avril 2019, Habellis a posé **la première pierre de son projet emblématique** à Dijon « La maison de ville dans tous ses états ».

Saint-John Perse, 40 maisons individuelles ou semi-collectives en pleine ville, avec un jardinet, à un prix accessible !

C'est le pari du projet initié par la Ville de Dijon, en partenariat avec Habellis.

Un chantier qui a d'ailleurs ouvert ses portes à la **17^{ème} édition des « Coulisses du bâtiment »** organisée par la FFB de Côte-d'Or auprès de 1 200 élèves de 33 établissements !



HABELLIS EST LABELLISÉE QUALI'HLM !

Loin d'être une finalité, ce label conduit Habellis à renforcer encore sa politique d'amélioration du service client avec trois objectifs principaux : **renforcer la confiance et la satisfaction de ses clients, développer le partenariat et améliorer encore son image** auprès des entreprises et des collectivités locales, **accroître la visibilité de sa démarche qualité** en développant une véritable « culture client ».

DES PROJETS INNOVANTS

Habellis ne cesse de placer **l'innovation au cœur de ses priorités !**

Clément Janin proposera 14 nouveaux logements locatifs et répondra au label E+C- niveau E3C1 et à la norme NF HQE Habitat. Habellis mettra en œuvre pour la première fois en France et pour un programme d'habitat, le Système Zéro Emission avec Stockage solaire dans le sol (ZE 2Sol). Un projet doublement primé à l'occasion de l'appel à projets national (E+C-) et du fonds Alinov d'Action Logement Immobilier pour son **innovation technique**.

Avec le soutien de **Dijon métropole et la Ville de Dijon**, Habellis a répondu présent à **HaParDI** (HAbitat PARticipatif DIjon) à l'origine de ce projet de 20 logements ; une nouvelle forme d'habitat qui préfigure une future façon de produire du logement dans les années à venir. Ce projet nécessitera une nouvelle forme d'ingénierie, **l'ingénierie sociale**, qui aura pour vocation de définir l'organisation du collectif, et d'une manière générale, de permettre la cohérence sociale du projet de « Vivre ensemble ».

Avec Habellis, HaParDI proposera des logements à loyers modérés (LLM) et en accession abordable à la propriété (PSLA) afin de favoriser la **mixité sociale**.

LE GROUPE ACTION LOGEMENT SE STRUCTURE

Action Logement prend toute sa place dans l'accompagnement de ses ESH :

- Il impulse la structuration de son **pôle immobilier**, avec une recherche de **cohérence territoriale**.
C'est ainsi que la fusion **Villéo - Logivie** devenue **Habellis** passe une seconde étape avec le rapprochement initié avec **Brennus Habitat** sur le nord de la Bourgogne.
- Après **l'organisation des instances de chacune des ESH sur des bases partagées** (composition Conseil d'Administration, statuts, comitologies...), **l'appui opérationnel** aux équipes monte en puissance : reporting RH et d'activité, objectifs partagés, fonctionnement contrôle interne avec DARCI, coordination des supports juridiques, tranquillité dans les quartiers, outils à partager...
- **L'accompagnement financier se poursuit** : apport en capitaux mais aussi dispositif PIV et ACV viennent conforter les ESH dans leur rôle de proximité pour traiter des politiques locales.

Le Groupe gagne ainsi en **lisibilité et visibilité** auprès des acteurs locaux, et **renforce l'identification** des ESH sur les territoires, ainsi que **leur action**.

LE RAPPROCHEMENT D'HABELLIS ET DE BRENNUS HABITAT COMME EXEMPLE DE LA CAPACITÉ DU GROUPE À SE RÉFORMER

Dès le début de l'année 2019, l'opportunité s'est présentée de pouvoir travailler aux **synergies possibles entre les deux ESH** d'Action Logement présentes sur le territoire de l'ex-Bourgogne. Facilitée par une **Direction Générale et des services transverses partagés** assez rapidement entre les deux entreprises, la phase d'observation initiée de juin à septembre a permis de faire valider le principe d'un projet ambitieux de fusion et ce, à l'unanimité des deux Conseils d'Administration. Ce schéma a également été acté par le Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier en octobre 2019. Le résultat positif est encourageant et après la fusion entre Logivie et Villéo en 2018, il participe largement à la réforme souhaitée par l'Etat, sur la **structuration du tissu du logement social**. Cette phase, menée avec **réalisme et positivité** de part et d'autre, a permis aux instances de gouvernance de Brennus Habitat et d'Habellis d'acter en février 2020, les bases d'écriture d'un **traité de fusion**, pour une présentation opérationnelle fixée à la fin du **printemps 2020**.



DES CHANTIERS SPÉCIFIQUES

Habellis, propriétaire de la **Résidence Sociale Abrioux**, la ville de Dijon, son CCAS et la SPLAAD ont travaillé conjointement afin de concevoir un nouveau bâtiment qui prenne en compte les besoins identifiés par le gestionnaire. Ce nouveau foyer, qui comprendra **156 logements ainsi que les locaux nécessaires à son fonctionnement**, accueillera une population plus élargie. La pose de la première pierre, qui a été organisée le lundi 24 juin 2019, marque le point de départ de cette première phase de construction du nouvel équipement. Et pour assurer une continuité de service, la démolition du bâtiment existant suivra.

Dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine de Dijon métropole, **122 logements** seront démolis dans le quartier de la Fontaine d'Ouche, dans l'objectif de dédensifier ce quartier et de le rendre plus attractif.

Au 31 décembre 2019, 66 familles sur les 73 ont trouvé une solution de relogement, dont 41 chez Habellis !



FOYER ABRIOUX
à Dijon

LE LANCEMENT « OFFICIEL » D'AQISIA

Créée en octobre 2018, la marque « Aqisia par Habellis » incarne sa mission de **favoriser le parcours résidentiel vers la propriété** dans le neuf, l'ancien et vers le foncier. « Aqisia par Habellis » poursuit son ascension en 2019. Les efforts engagés ont été à la fois **stratégiques** et **opérationnels** pour en faire l'acteur de référence de l'accession sur ses territoires.

Efforts stratégiques, pour faire gagner la marque en visibilité et **devenir incontournable dans la promotion immobilière** sur Dijon et sa métropole et efforts opérationnels, pour **optimiser l'expérience client** et amener la marque Aqisia aux standards des leaders nationaux.





GROUPE ACTION LOGEMENT

LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Action Logement Immobilier partage avec ses 51 filiales Entreprises Sociales pour l'Habitat et ses 5 filiales de logements intermédiaires l'ambition d'offrir encore plus de solutions logements sur les territoires et tout particulièrement au bénéfice des salariés. Chacune d'entre elles est mobilisée dans la volonté d'amplifier l'effort de construction et de rénovation afin de proposer aux salariés des logements abordables mieux adaptés à leurs besoins, respectueux de l'environnement, en proximité des bassins d'emplois.

Au terme de l'année 2019, comme en témoigne ce rapport d'activité, les filiales d'Action Logement Immobilier disposent de moyens et d'outils pertinents pour mener à bien cette tâche qui est notre cœur de métier. Avec plus de 45 000 solutions logements nouvelles créées par des agréments obtenus en 2019 tant pour le logement social qu'intermédiaire et par des réservations en accession abordable, nous démontrons notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centre-bourgs.

Depuis la réforme initiée en 2016 et dans le prolongement de notre histoire depuis plus de soixante ans, ce sont bien les Territoires qui sont notre point de référence absolu et notre point d'entrée. Tous les Territoires, c'est-à-dire tous les habitants, sans exception et dans toutes leurs facettes, dans toutes leurs spécificités. A ce titre, l'ensemble des ESH doit devenir plus significativement l'interlocuteur privilégié des collectivités.

C'est là notre ADN, notre engagement : être en capacité de proposer aux acteurs locaux des solutions qui répondent réellement aux attentes et imaginer sans relâche des dispositifs opérationnels pour développer ou conforter, selon les cas, l'attractivité de ces Territoires qui font la trame de notre pays.

Pour mettre en œuvre cette stratégie de proximité, les ESH peuvent compter sur l'appui financier et stratégique de leur actionnaire, Action Logement Immobilier, et ainsi donner une impulsion concrète à la stratégie portée par le Groupe. C'est ainsi, grâce à chacune des filiales que nous serons au rendez-vous de nos engagements et que nous serons à la hauteur de notre vocation d'utilité sociale.

Pierre ESPARBES,
Président du Conseil d'Administration
d'Action Logement Immobilier





PRESENTATION

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, **acteur de référence du logement social et intermédiaire en France**, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses **18 000 collaborateurs** mènent, sur le terrain, deux missions principales.

1ÈRE MISSION

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte **500 filiales immobilières dont 51 ESH et 5 filiales** consacrées au logement intermédiaire et un patrimoine d'un million de logements sociaux et intermédiaires.

2ÈME MISSION

Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.

Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.



LES SYNERGIES HABELLIS ACTION LOGEMENT EN BOURGOGNE

ACTION CŒUR DE VILLE À COSNE-COURS-SUR-LOIRE (58)

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, Habellis réalise **l'acquisition-amélioration de 4 appartements**. Une opération dont le montant total s'élève à 517 072 € et qui bénéficie d'un accompagnement financier d'ACV d'un montant de 202 250 €, soit 39,1 % du financement de l'opération.



À LA RENCONTRE DES ENTREPRISES AVEC ACTION LOGEMENT SERVICES

Habellis était présente aux côtés d'Action Logement Services chez **Eurogerm à Saint-Apollinaire (21)** où une cinquantaine de représentants d'entreprise ont assisté à cette présentation.

Les **Salons du MEDEF à Chalon-sur-Saône et Dijon** ont également fait l'objet d'une participation collégiale pour présenter aux entreprises, les services et produits proposés par les structures locales du groupe : Action Logement Services (ALS) et Habellis.

ID'ALDAY EN BOURGOGNE- FRANCHE-COMTÉ

Le 18 novembre 2019 s'est déroulé le 1^{er} ID'ALDAY en Bourgogne-Franche-Comté, à Dijon, organisé par Action Logement et piloté localement par les RH d'Habellis, en collaboration avec les structures régionales du groupe.

Un évènement interne qui s'est déroulé en deux temps afin de **valoriser et développer la mobilité professionnelle au sein du groupe** !

- ◆ **Une matinée dédiée aux managers** au cours de laquelle ils ont pu découvrir la conférence captivante de Virginie GUYOT - Conférencière, ex-pilote de chasse, leader de la Patrouille de France 2010.
- ◆ **Un après-midi ouvert à tous les collaborateurs**, sur inscription. 200 ont répondu présents pour participer aux 8 corners ainsi qu'aux deux animations « Construire son parcours professionnel » et « Les dispositifs de formation ».



DES SYNERGIES AVEC PROJIMMO CONSEIL

Depuis novembre 2019, Projimmo Conseil est devenu le **réfèrent d'Aqisia sur les accords de faisabilité**.

En partenariat et en proximité, Projimmo Conseil délivre les accords (ou non accords) de façon fluide grâce à son outil ; un vrai plus pour la relation client.

Projimmo Conseil était présent sur le stand d'Aqisia par Habellis au Salon de l'Habitat à Dijon afin de proposer leurs solutions de financement pour l'achat d'un bien immobilier.



SALON DE L'HABITAT
à Dijon

Habellis 
Groupe ActionLogement

100 ANS

1919 - 2019





1919
2019
100 ANS
D'HISTOIRE



1919 - 2019

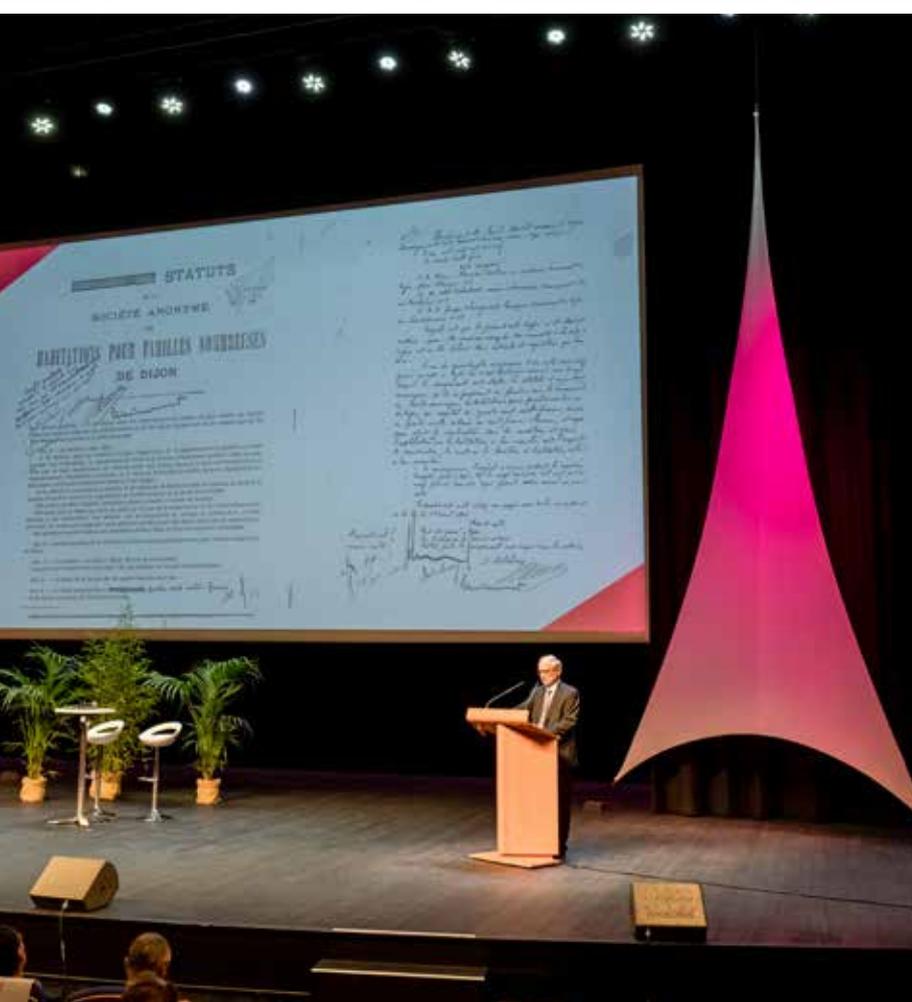
100 ANS D'HISTOIRE AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL

Le **jeudi 07 novembre 2019 à Dijon**, un événement marquant avec ses partenaires pour fêter les 100 ans d'histoire d'Habellis.

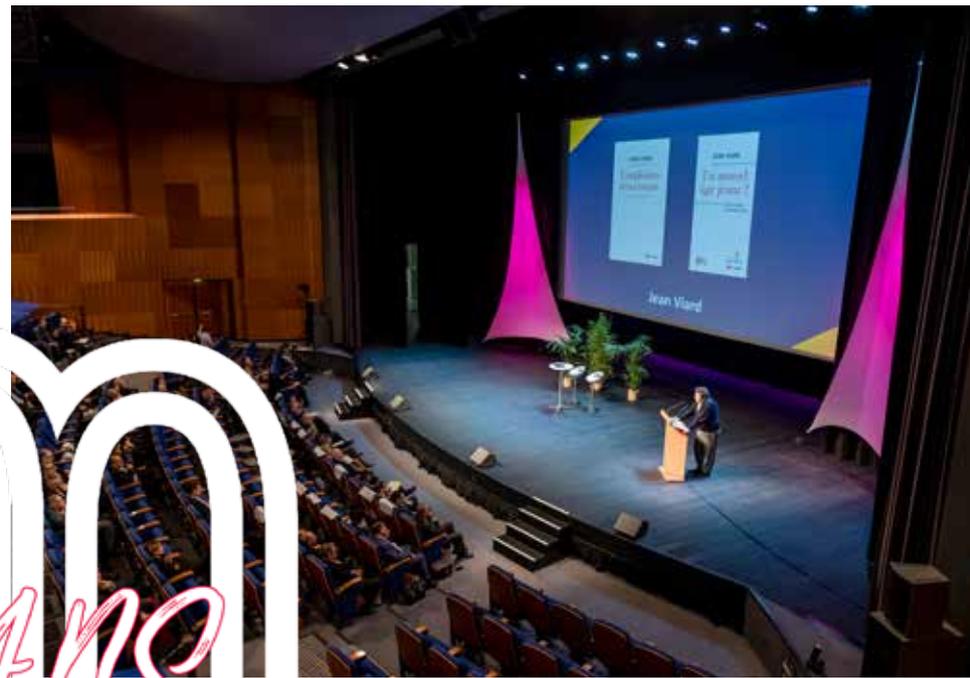
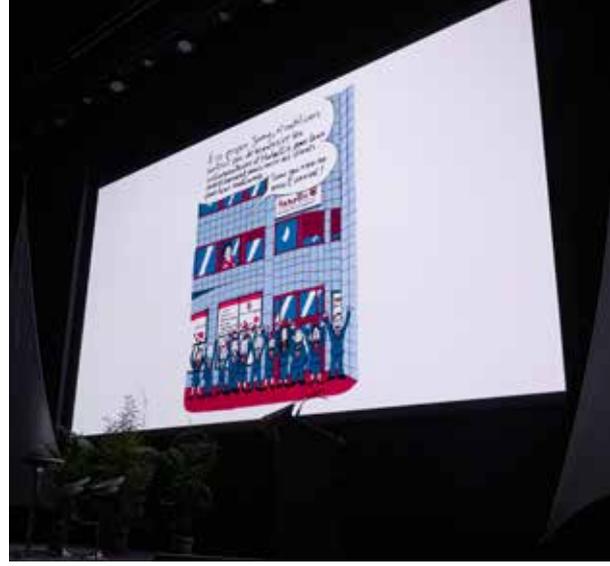
François REBSAMEN, maire de Dijon, président de Dijon métropole, ancien ministre, **Bruno ARCADIPANE**, président du conseil d'administration d'Action Logement Groupe et **Koumaran PAJANIRADJA**, directeur général d'Action Logement Immobilier nous ont fait l'honneur de leur présence pour fêter 100 ans d'histoire commune avec la Ville de Dijon.

Au cours de cette matinée, Habellis a présenté une rétrospective de son histoire, mais pas seulement !

Elle s'est également projetée vers l'avenir avec les interventions captivantes de **Jean VIARD** sur sa vision prospective du logement & de **Philippe BLOCH** et son optimisme, ingrédient nécessaire pour avancer et faire le trait d'union entre les 100 ans passés et ceux à venir.







ANS



DISCOURS DE MARCEL ELIAS
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'HABELLIS

07
NOVEMBRE
2019

Monsieur le maire de Dijon, président de Dijon métropole,
Monsieur le président du Conseil d'Administration d'Action Logement Groupe,
Monsieur le directeur général d'Action Logement Immobilier,
Madame BROUTÉ, membre du directoire de la Caisse d'Épargne,
Monsieur, Mesdames les directeurs représentants l'État,
Monsieur le président de la CCI,
Mesdames, Messieurs les maires, Mesdames, Messieurs les élus,
Monsieur le président du CRAL et Mesdames, Messieurs les membres du CRAL,
Mesdames, Messieurs les administrateurs,
Mesdames, Messieurs les directeurs, chefs d'entreprise, partenaires financiers, représentants des locataires,
Chers amis, chers confrères, ...

Je ne débiterai pas mon propos sans vous remercier toutes et tous.

Votre présence à nos côtés, pour fêter cet anniversaire, et **quel anniversaire**, me touche.

100 ans : le Grand Âge et je crois pouvoir le dire pour Habellis, **le Bel Âge**.

Votre participation ce matin symbolise les années qui se sont égrenées et qui ont été porteuses de collaborations fructueuses pour, dans le même temps, construire les villes, **LA VILLE**, mais aussi, et **je dirais même surtout**, aider des vies à se construire.

C'est bien cela qui caractérise notre entreprise :

- **Bâtir, Aménager, Réhabiliter. Traiter de la Construction et en même temps de l'Urbain,**
- **Loger, Gérer, Accompagner. Traiter de l'Habitat et en même temps de l'Humain.**

Et ce métier que nous portons depuis 100 ans est tout à la fois **engageant et enrichissant**.

Il l'est, **par la responsabilité qu'il nous fait porter**.

Cette nécessité quasi permanente de nous projeter vers demain **nous oblige**.

Nos réalisations d'aujourd'hui **impactent les décennies à venir** et nous devons nous y attacher. **Habellis s'y est attachée**.

Engagement et enrichissement de ce métier, aussi pour l'intérêt qu'il procure à pouvoir observer au fil du temps nos réalisations, à en tirer des enseignements, avec des faiblesses, **mais aussi de vraies réussites**.

La dualité selon laquelle nous devons gérer **le Présent**,

- **l'immédiateté** par l'écoute des publics que nous logeons,
- **l'attention** que nous devons porter à répondre au plus près de leur préoccupation,
- et celle selon laquelle, nous devons **anticiper l'avenir, construire aujourd'hui pour demain** avec comme exemple actuel, la prise en compte du climat, **eh bien cette dualité, elle nous a porté et elle nous porte**.

C'est pourquoi, je crois pouvoir dire que c'est avec **passion, envie, conviction** que nous avons traversé ces 10 décennies. Et **c'est sûrement là un des secrets de notre longévité**.

Pour illustrer notre progression, je pourrais vous parler de nos chiffres, de nos résultats, de notre production, **je**

veux plutôt vous parler des Hommes qui ont fait cette entreprise. Parce qu'au final, **ce sont eux qui font les chiffres**.

Avec les trois premiers d'entre eux :

- **Etienne BOURSOT**, docteur en médecine,
- **Abel DELABORDE**, ancien pharmacien,
- **Georges CHEVIGNARD**, banquier,

qui, en date du 30 juin 1919, tiennent assemblée générale de création de « **la SA des habitations pour familles nombreuses de Dijon** » et déposent l'acte original de la Société à l'étude Maître Nourrisat.

L'objet de la Société est, je cite :

« **L'acquisition, la construction, la vente ou la location d'habitations salubres à bon marché, avec leurs dépendances, tels que jardins, bains, lavoirs, mais aussi l'amélioration d'habitations existantes et la vente ou la location de jardins** ».

La question du confort et de l'hygiène étant prégnantes à cette époque, il est également prévu que « **La société puisse acquérir, créer, exploiter des bains douches** ».

Clin d'oeil de l'histoire, le Foyer Dijonnais a été pendant de nombreuses années localisé dans les anciens bains douches de la rue Fèvres.

En 1919, le capital de la société s'établit à 400 000 francs divisés en 4 000 actions de 100 francs. La liste des 222 souscripteurs initiaux **révèlent l'implication privée** : beaucoup d'actionnaires sont industriels, commerçants, médecins pour lesquels certains noms parlent encore aujourd'hui dans le tissu dijonnais : PETOLAT, PELLETIER, LE GOUZ DE SAINT SEINE, CARRELET DE LOIZY.

Des associations souscrivent également à ce capital telles « l'oeuvre antituberculeuse », « la maison de la mutualité », « les hospices civils de Dijon ».

Enfin, **l'histoire commune que nous avons avec la Ville de Dijon**, et que je me plais à souligner toutes les fois qu'il est possible, **trouve son origine dès 1919**.

La Ville porte à cette époque 1 000 actions et le CCAS, **pardon, son ancêtre « le bureau de bienfaisance »** compte pour 100 actions à ce capital.

Je vous parlais des Hommes qui ont fait cette entreprise.

Le 11 mars 1954, **sous la Présidence de Raymond SACHOT**, et de Messieurs BERNARD, JAPIOT, MUTIN membres du bureau, l'assemblée générale décide le changement de nom et **rebaptise la structure « Foyer Dijonnais »**.

Etape clef s'il en est : l'attachement à produire du logement foyer, et notamment pour les jeunes travailleurs, se fait jour.

La gestion de structures de ce type fait alors partie de notre identité, depuis cette époque.

Le 17 juin 1960, l'assemblée générale du Foyer Dijonnais se réunit dans les locaux du Foyer des Jeunes Travailleurs, rue du Pont des Tanneries.

Dans son histoire plus récente, **sous ma Présidence depuis 1983**, et sans procéder à un inventaire à la Prévert, je veux saluer :

>> **Bernard BEROS**, directeur du Foyer Dijonnais de 1985 à 2006.

Il a contribué **par sa passion, son implication**, au rayonnement de notre entreprise.

Illustration de ce que je décrivais sur notre raison d'être : **Penser aujourd'hui, pour construire demain**.

Bernard, nous lançons en ce moment même notre programme « EssenCiel » sur le site dit Machureau, là-même où la maîtrise du foncier a démarré en 1990, **sous votre impulsion**.

Cette gestion au long court, cette vision à long terme, permettent aujourd'hui à Habellis d'aménager une zone de près de 250 logements à terme, **en répondant aux enjeux de mixité voulus par la collectivité**, en laissant toute la place à la promotion privée. Schéma que nous reproduisons pour la troisième fois, après Montmuzard et l'avenue de Langres, en moins de 10 ans.

>> et Monsieur le Maire,

le fil historique qui nous lie à la Ville, trouve son illustration au quotidien, dans notre action commune et une vision partagée de ce qu'est notre rôle « de bâtisseur », **reconstruire la ville sur la ville, au service des habitants**.

Pour cela, je veux quelques minutes m'arrêter sur l'évolution de notre patrimoine.

En 1919, les premières acquisitions sont modestes :

- un terrain à bâtir, **rue de Châtillon**,
- une maison **boulevard de la Défense**,
- 8 logements **rue des Rosiers et 6 rue Jules d'Arbaumont**,
- une maison **rue Joseph Milsand**.

Sur ce sujet, le chemin parcouru est **riche d'un patrimoine qui répond à une diversité, mais aussi à un style**.

Il est souvent en rupture avec ce qui caractérise habituellement l'habitat social : **le gigantisme, la monotonie, l'éloignement des centres-villes**.

Là aussi, les stratégies arrêtées dans les années 1980 à 2000, nous permettent aujourd'hui de **disposer d'un parc très varié, atomisé dans la ville, peu stigmatisé ou stigmatisant**.

Notre intervention ancienne,

... très souvent **sur les DIA**,

... **dans le parc existant** pour valoriser des bâtiments de petite taille,

... **en acquisition amélioration**, le plus souvent en centre-ville,

... **et l'offre de logements** qui « s'apparente » au droit commun, **constitue un atout**.

Cette diversité :

- **produire** du neuf,
- **traiter l'existant en le valorisant**,
- **aménager et construire la ville sur la ville**, ...
... nous la revendiquons.

Elle est un **trait d'union avec l'ADN d'ACTION LOGEMENT** qui s'attache à prendre en compte la diversité des territoires. Territoires variés où désormais nous intervenons.

Je veux revenir aux Hommes : leur capacité à agir pour le collectif a été symptomatique de la dernière décennie.

Ce qui a fondé nos origines,

- **le milieu de l'entreprise**,
- **le 1% logement et ses réformes**,

ont fait bouger les lignes de nos organisations, et cela dès 2009.

C'est ainsi que notre périmètre d'intervention a évolué, pour s'étendre sur une partie de la Bourgogne, **sans renier nos bases dijonnaises**.

Cela a été possible avec de nouveaux interlocuteurs :

- la gouvernance de **Néolia et Logilia** actant la cohérence territoriale à trouver dans le rapprochement du **Cilco**, avec **Logilia**.
(je fais un signe à Philippe et Jacques qui ont été de cette aventure).

C'est ainsi que Villéo a alors repris **de Néolia**, l'activité et la gestion du patrimoine basé en Côte-d'Or et **dans le parc minier de la Saône-et-Loire**, avec pour ce dernier, tout le particularisme et l'histoire qu'il représente, ajoutant à notre carte de visite **la prise en compte des secteurs dits « ruraux »**.

Et depuis 2017, la recherche de cohérence s'est poursuivie, **avec l'orientation d'Action Logement de structurer ses filiales immobilières**.

Ainsi, le **lien avec Logivie**, sous l'égide du **Président Gérard PERNETTE**, a pu se faire, permettant de porter le territoire Nivernais et Chalonnais à l'actif d'Habellis.

La lecture de ces 100 ans passés montre combien **la préoccupation d'anticiper pour mieux gérer**, a guidé nos pas et combien **le mouvement et l'adaptation pour y arriver ont fait partie de notre quotidien**.

Et la réforme que porte **Bruno ARCADIPANE**, Président de notre Groupe Action Logement, **nous la faisons nôtre**, fort de ce parcours mouvementé, tout simplement vivant. Ainsi, **nous sommes prêts à répondre aux enjeux de demain**, revisitant à la fois **notre présence dans les territoires et notre modèle économique**.

S'agissant de l'ancrage territorial, notre intervention doit être ciblée pour adapter notre réponse aux besoins et territoires que nous couvrons, et qui sont désormais hétérogènes. **Nous le faisons au plus près des collectivités**.

Un exemple illustre bien cette volonté du Groupe d'accompagner le développement local, en bonne intelligence avec les territoires. Il s'agit du rapprochement auquel nous travaillons avec Brennus Habitat, par lequel Action Logement a fait montre de sa capacité à entendre les préoccupations du terrain et des élus.

Je salue ici **Mme Marie Louise FORT**, Maire de Sens et présidente de l'agglomération et **Charles Hervé MOREAU**, 1^{er} adjoint et président de Brennus Habitat, aux côtés de qui nous oeuvrons, avec Action Logement, **pour faire avancer le projet du territoire**, qui permettra à notre organisme **d'être actif sur l'ensemble de la région Bourgogne**.

Je le disais, **nous sommes dans le mouvement** et pour illustrer mon propos, avons-nous fait le choix d'une rétrospective ludique et en clin d'oeil à cette presque saga... animée !

Avant de vous laisser découvrir le programme de la matinée, je tiens à saluer nos clients locataires et accédants qui nous font confiance, parce que, **notre obligation**, c'est de leur offrir :

- **un toit où construire leur vie et leur histoire**,
- **un lieu où trouver des repères**,
- **un point d'ancrage pour apaiser les souffrances et pallier aux incidents de parcours**,
- **un endroit où se poser pour bien vivre**, tout simplement.

Et cette mission sociale vise un public aussi large que diversifié : **les salariés d'entreprises**, qui, on l'a vu, sont dans notre ADN depuis l'origine, **tout comme les personnes les plus fragiles**. Là aussi, notre attachement à répondre à tous les besoins est ancestral, si l'on en croit les premiers souscripteurs associatifs que j'ai évoqués, en début de propos. Nous avons poursuivi avec le développement **d'un habitat spécifique en structure collective**.

Nous espérons être à la hauteur de chacune et chacun, en attente de confort et de réconfort. **Nous faisons tout pour.**

Parmi ces clients, je fais un signe à **ceux, centenaires**, qui représentent l'attention que nous voulons porter au plus grand nombre, **y compris et je dirais même surtout**, à nos locataires seniors, pour leur permettre de **vivre le plus longtemps possible en autonomie**.

Enfin, A vous : Entreprises, Partenaires, Collectivités, Associations de locataires qui nous accordez votre confiance, **je veux dire MERCI**. Votre présence nombreuse ce matin, **est le symbole du respect mutuel que nous nous portons et grâce auquel nous avons pu traverser ces 100 ans**.

Je n'oublie pas les administrateurs qui ont accompagné les différents Présidents et qui ont contribué à faire grandir cette entreprise.

Permettez-moi à ce stade de mon propos de faire un signe à nos « trois compères » (**je sais qu'ils ne m'en voudront pas de cette familiarité**) :

- **Michel JUNCHAT**, (qui a contribué à retracer cette histoire)
- **Robert RORATO**,
- **et Alain POIRIER**,

qui, de longues dates, oeuvrent dans nos instances et contribuent à notre fonctionnement.

Je vous remercie chaleureusement pour votre investissement et votre bonne humeur.

Et puis, que serait notre bilan des 100 ans passés sans les collaborateurs, ces équipes de la **SA du Foyer Dijonnais, de Villéo, de Néolia, de Logivie et aujourd'hui d'Habellis**,

- **qui ont fait et qui font l'entreprise,**
- **qui ont eu à connaître toutes ces évolutions,**
- **qui ont su ou savent s'adapter et plus encore ces deux dernières années.**

En votre nom, **en mon nom**, je leur dis toute notre gratitude et nos remerciements pour leur professionnalisme.

Avec, bien sûr, une mention particulière **pour Béatrice GAULARD** qui a la lourde responsabilité de diriger toutes ces équipes **et qui s'investit**, quelquefois au-delà du raisonnable, et notamment **pour le rapprochement passé et celui en cours. Un grand merci à elle.**

Et puisque nous allons parler de prospective, de confiance et d'optimisme, **je laisse à votre réflexion cette dernière maxime...**

...

« On ne s'arrête pas parce que l'on vieillit, On vieillit parce que l'on s'arrête »
Habellis a 100 ans, Habellis ne s'arrête pas !
Je vous remercie.





SERVICE AUX CLIENTS LOCATAIRES



UNE ANNÉE BASÉE SUR LA DYNAMIQUE COMMERCIALE ET LE SERVICE À LA CLIENTÈLE

Opérations commerciales, actions pour baisser les charges de ses clients, obtention du label Quali'HLM...

une année 2019 résolument axée **clients et service aux clients**.

Des résultats satisfaisants dans un **contexte post-fusion** et un **changement de son système d'information** qui ont conduit à une harmonisation des pratiques et savoir-faire d'Habellis.

CHIFFRES CLÉS

13 514

LOGEMENTS GÉRÉS
dont 1 144 équivalents logements

1 712

NOUVEAUX CLIENTS
dont 88 dans des programmes neufs

196

COMMISSIONS D'ATTRIBUTION
DES LOGEMENTS ET
D'EXAMEN DE L'OCCUPATION
DES LOGEMENTS

3 087

DOSSIERS ONT ÉTÉ
EXAMINÉS
& 2 621 ont reçu un avis favorable

12,5 %

DE TAUX DE
ROTATION MOYEN

CALEOL

Conformément à la **Loi ELAN**, la CAL s'appelle désormais la **CALEOL** : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Elle a désormais pour fonction, outre **l'attribution des logements, d'examiner les conditions d'occupation des logements et l'adaptation du logement aux ressources du ménage et ce, dans les zones tendues** définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Habellis est désormais tenue d'examiner les baux de plus de trois ans et de rendre un avis sur les conditions d'occupation et d'adaptation (ex : sur-occupation/ sous-occupation...) sur **11 communes de la Côte-d'Or, ce qui représente 3 009 logements**.

TAUX DE VACANCE COMMERCIALE

2,15 %

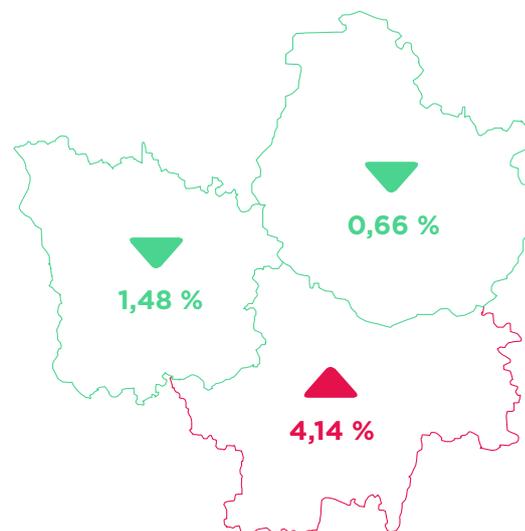
Une vacance commerciale en baisse (2,68 % en 2018)

L'évolution de celle-ci varie selon les différents territoires :

- La vacance commerciale en **Côte-d'Or** poursuit sa baisse pour arriver à un taux de **0,66 %** contre 1,72 % en 2018.
- Pour la **Nièvre**, une baisse significative est constatée pour se situer à **1,48 %** contre 2,34 % en 2018.
- Le territoire de la **Saône-et-Loire**, avec un taux de **4,14 %** contre 3,88 % en 2018, enregistre une légère augmentation de sa vacance commerciale sur 2019 sur un secteur détendu.

La baisse constatée sur la Côte-d'Or et la Nièvre est incontestablement le **fruit du déploiement de sa nouvelle organisation et d'une politique commerciale dynamique.**

Le secteur de la Saône-et-Loire a été réorganisé sur le premier semestre 2019. Les équipes sont aujourd'hui en ordre de marche et commencent à déployer des actions. Si le taux de vacance reste élevé, **une baisse régulière s'est amorcée sur les derniers mois de l'année.**



Une politique commerciale dynamique

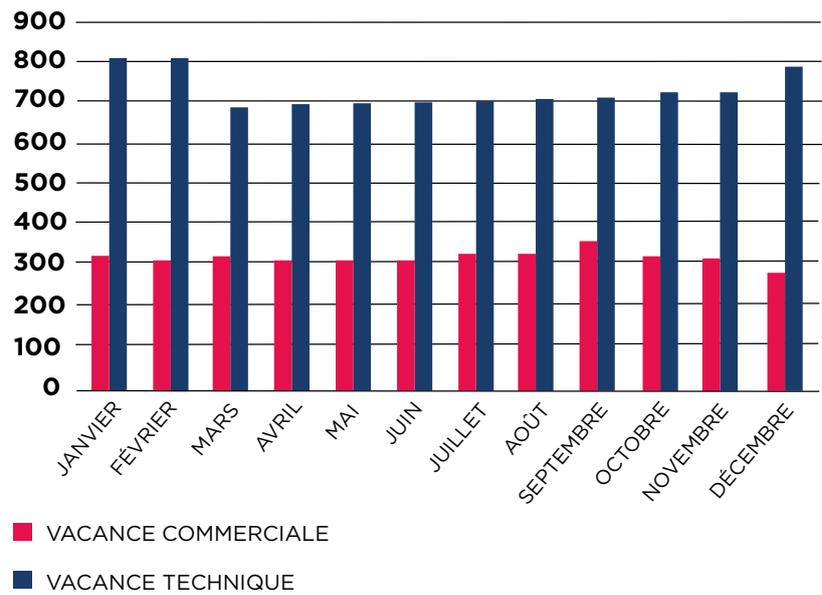
- **Journées Portes Ouvertes** à Beaune, Dijon, Nevers, Chalon-sur-Saône et Montceau-les-Mines,
- Opérations de **parrainage**,
- **Offres commerciales ciblées** (logements vacants depuis plus de 3 mois, offres étudiantes...),
- Participation aux **salons MEDEF 21** à Dijon et **MEDEF 71** à Chalon-sur-Saône,
- **Rencontre des entreprises** avec Action Logement Services à Saint-Apollinaire.



EVOLUTION DE LA VACANCE COMMERCIALE ET TECHNIQUE

La vacance commerciale d'Habellis s'est améliorée sur l'année 2019.

La **vacance technique reste stable** mais à un niveau important, du fait de nouvelles opérations patrimoniales de démolitions, notamment dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine de Dijon métropole et de la révision de son Plan de Stratégie Patrimoniale sur les autres secteurs.



NOUVEL ESPACE LOCATAIRE « MON HABELLIS »

La satisfaction de ses clients locataires est sa priorité ; c'est pourquoi Habellis a dévoilé un nouvel Espace Locataire à l'été 2019.

« Mon Habellis », un **espace personnalisé et sécurisé** pour toutes leurs démarches, **accessible 24h/24 et 7J/7** depuis leur ordinateur ou leur mobile !

Les fonctionnalités de « Mon Habellis » :

- **Régler son loyer en ligne par carte bancaire** : un moyen rapide et sécurisé.
- **Gérer son compte** : modifier ses informations personnelles, suivre ses paiements.
- **Faire une réclamation** et suivre ses demandes en cours.
- **Transmettre son attestation d'assurance** : plus simple & plus rapide.

>> **De nouvelles fonctionnalités seront disponibles en 2020 !**



LABELLISATION QUALI'HLM

L'obtention de la labellisation initialement prévue fin 2018 a été reportée d'un an afin de déployer nos process sur le périmètre ex-Logivie.

Habellis est aujourd'hui labellisée Quali'HLM !

Loin d'être une finalité, ce label conduit Habellis à renforcer encore sa politique d'amélioration du service client avec **trois objectifs principaux** :

1

**RENFORCER LA
CONFIANCE ET LA
SATISFACTION DE
SES CLIENTS**

2

**DÉVELOPPER LE
PARTENARIAT ET
AMÉLIORER ENCORE
SON IMAGE**
auprès des entreprises
et des collectivités
locales

3

**ACCROÎTRE LA
VISIBILITÉ DE SA
DÉMARCHE QUALITÉ**
en développant une
véritable « culture
clients »

Les **procédures d'amélioration** du Service à la Clientèle sont en cours de déploiement et serviront de base pour **améliorer encore la satisfaction des clients locataires**.



SATISFACTION CLIENT

7 clients sur 10
sont globalement
satisfaits du service
proposé par Habellis

Les grands thèmes des résultats de l'enquête satisfaction 2019

75 % de nos clients sont satisfaits de leur logement

76 % de nos clients sont satisfaits du fonctionnement des équipements du logement

67 % de nos clients sont satisfaits de la propreté des parties communes, en hausse de 11 points

74 % de nos clients sont satisfaits de l'accueil lors de leurs différents contacts avec Habellis

72 % de nos clients sont satisfaits des informations données par Habellis

86 % de nos clients sont satisfaits de la qualité du travail réalisé par les prestataires mandatés par Habellis

NOS ENGAGEMENTS QUALITÉ ORIENTÉS CLIENTS CONFORTÉS EN 2020

▶ VOUS ACCOMPAGNER

De votre demande de logement à votre installation

Lors de l'évolution de votre foyer

Lors de l'évolution de votre santé

En récompensant votre fidélité

▶ VOUS ÉCOUTER

Avec « Mon Habellis » en tant qu'interface dédiée en continu

En mesurant annuellement votre satisfaction

En restant joignable pour les situations les plus urgentes

Avec un service de proximité dédié

▶ VOUS SATISFAIRE

En contrôlant la bonne exécution des prestations

Avec une communication efficace

En améliorant la qualité de votre environnement

En assurant une veille sécurité dans vos espaces communs et privatifs



UN SERVICE D'URGENCE EN DEHORS DES HEURES D'OUVERTURE AU PUBLIC

Pour faire face aux situations les plus urgentes, Habellis a souhaité offrir à ses locataires la possibilité d'être **joignable 24H/24 et 7J/7**.

Ce service gratuit permet de déclencher des interventions techniques en cas d'incident pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens. Habellis se dote d'un **outil moderne** et augmente ainsi sa capacité à prendre en charge les sollicitations en continu.

HABELLIS, BAILLEUR SOCIAL CONNU ET RECONNU

81 % des clients qui accèdent au parc d'Habellis en 2019 ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS.

Ce chiffre est **en hausse par rapport à 2018** et **confirme notre rôle social** au plus près des publics fragiles économiquement et socialement.



UNE RELATION LOCATAIRES RENFORCÉE PAR LA CONCERTATION

La volonté d'Habellis de travailler avec les associations représentatives de locataires a été marquée par la **signature d'un nouveau Plan de Concertation Locative (PCL)** le 29 avril entre Habellis, la CNL, la CLCV, l'AFOC et la CSF.

Ce nouveau PCL définit les **modalités pratiques** de la concertation applicables aux patrimoines d'Habellis avec pour principal objectif **d'échanger, d'informer et de proposer** dans l'intérêt des locataires. Pour ce faire, deux niveaux de concertation ont été instaurés avec les associations de locataires :

- ◆ **Un Conseil de Concertation Locative de Patrimoine**, qui se réunit au moins 2 fois par an au siège d'Habellis.
- ◆ **Quatre Conseils de Concertations Locatives Locaux** (Dijon, Chalon-Sur-Saône, Montceau-Les-Mines, Nevers), qui se réunissent chaque trimestre dans les locaux des agences clientèle.

Cette volonté se traduit également par l'augmentation de l'aide financière accordée aux associations, soit un montant de **plus de 36 K€ par an**.



LE RECOUVREMENT AMIABLE EN QUELQUES CHIFFRES

Les locataires bénéficient d'un interlocuteur dédié **dès la constitution du premier impayé.**

Cinq gestionnaires pré-contentieux apportent un **suivi personnalisé** aux clients pour assurer le paiement du loyer courant et l'apurement de la dette locative.

Focus sur le pré-contentieux

Des **moyens de paiement diversifiés** proposés à ses clients

- **Prélèvement automatique**, plébiscité par plus de 50% des clients
- **Eficash** : un dispositif simple, rapide et gratuit pour régler leur loyer en espèces dans les bureaux de Poste
- **Carte bancaire** via l'espace locataire « Mon Habellis »
- **Virement, chèque, TIP**

Pour **96%** des locataires relancés, **une solution amiable a été trouvée**

En 2019, **200 dossiers ont été transmis au service contentieux**, soit 4% des locataires ayant eu un incident de paiement.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES FAMILLES EN DIFFICULTÉ ÉCONOMIQUE ET PRÉVENTION DES IMPAYÉS

Dans un contexte de paupérisation de ses clients, le service social d'Habellis met tout en œuvre pour détecter et traiter les situations des familles en difficulté, **le plus en amont possible**.

Trois conseillers sociaux interviennent auprès des publics les plus fragiles économiquement et socialement dès l'attribution afin de proposer un suivi personnalisé ; l'objectif étant d'assurer une **solution de logement pérenne**.

En cas de situation d'impayé, une **enquête sociale** est réalisée auprès des familles concernées et tous les dispositifs existants sont mobilisés.

Notre accompagnement en quelques chiffres

Plus de 150 clients

en situation précaire accompagnés à l'entrée dans le logement

23 mesures ASLL

financées par Habellis à hauteur de 35%, dont **18** mesures de maintien

ACTIVITÉ CONTENTIEUSE ET PRÉVENTION DES EXPULSIONS

205 commandements de payer ont été délivrés

La moitié des commandements délivrés ont permis de trouver une **solution adaptée à la situation financière** des locataires.

112 baux

ont été résiliés pour impayés de loyers.

La prévention des expulsions

Prévenir les expulsions est au cœur de notre rôle de bailleur social

206 dossiers ont été examinés par la CCAPEX

en 2019 afin de construire un projet d'accompagnement social pour le **maintien** dans le logement ou de **relogement** adapté à la situation financière des ménages concernés.

Malgré les orientations prises pour accompagner les ménages,

le concours de la force public a été accordé pour 57 ménages.

21 procédures ont été engagées

pour reprendre les logements abandonnés par les locataires.

Le surendettement

90 dossiers se sont soldés par un rétablissement personnel (PRP)

avec effacement de la dette pour un montant total de 243 K€. Les PRP concernent en majorité les locataires partis.



NAISSANCE DU SERVICE SOLIDARITÉ, TRANQUILLITÉ, PROXIMITÉ (STP)

Dans le cadre de sa politique volontariste visant à assurer une tranquillité résidentielle et une solidarité à l'égard des séniors et personnes à mobilité réduite, Habellis a souhaité regrouper au sein d'un même service ces différentes thématiques, tout en harmonisant les pratiques sur les quatre agences territoriales.

Le service Solidarité Tranquillité Proximité a été créé le 1^{er} avril 2019 afin de poursuivre son intervention autour de plusieurs axes forts :

- **L'adaptation de ses logements (Seniors et PMR),**
- **La tranquillité/ sécurité résidentielle,**
- **Le lien social,**
- **Les partenariats avec les forces de l'ordre...**

Habellis a mis en place un **Chargé de Tranquillité Résidentielle** par département pour répondre aux sollicitations de ses clients et poursuit un travail de partenariat avec toutes les parties prenantes en matière de sécurité et de tranquillité.

Elle s'est également associée à la mise en place de la **convention EMAS** (Equipe Mutualisé SDAT ACODEGE) qui permettra de répondre aux problématiques de Santé Mentale. Cette convention a été approuvée et signée par l'ensemble des partenaires (Etat, collectivité territoriales, bailleurs...) pour une durée d'un an, à titre expérimental.

L'EMAS a débuté son travail au début du mois d'octobre 2019.



Solidarité

>> Les adaptations de logement

Habellis poursuit sa politique d'adaptation et d'aménagement de ses logements occupés par des personnes âgées et/ ou à mobilité réduite.

Le **bien vivre et le maintien à domicile** de ces personnes fragiles est une des priorités de son service STP.

Chaque situation est étudiée individuellement et avec attention par sa Chargée de Solidarité afin de répondre au mieux aux besoins exprimés, en lien avec ses différents partenaires (CCAS, ergothérapeutes...).

La prise en charge des travaux nécessaires est assurée dans sa globalité par Habellis et **aucune augmentation de loyer n'est pratiquée.**

42 adaptations

sur le département de la Côte-d'Or

116 adaptations

sur le département de la Saône-et-Loire, en sachant que 33 % des adaptations en Saône-et-Loire ont été réalisées au bénéfice de ses clients ayant droit

17 adaptations

sur le département de la Nièvre



175 logements ont ainsi été adaptés sur son parc, répartis de la manière suivante :

65 %

de ces adaptations se traduisent par des **interventions lourdes**, comme par exemple la transformation totale d'une salle de bain

35 %

concernent des **interventions plus légères**, comme la pose d'une barre de douche, d'un WC réhaussé, de volets roulants motorisés...

99,4%

de ses **clients** sont **très satisfaits** de leur adaptation de logement.

Le **budget total** consacré s'élève à **780 000€**

Tranquillité résidentielle et lien social au cœur de ses quartiers

>> Tranquillité résidentielle

Habellis poursuit, sur l'ensemble de son patrimoine, le **développement du partenariat avec toutes les parties prenantes** en matière de sécurité/ tranquillité.

Les **autorisations permanentes d'accès** à ses immeubles et parking données aux forces de l'ordre, qu'ils s'agissent de la Police nationale, de la gendarmerie ou encore de la Police ont été reconduites sur les trois départements.

Le **partenariat avec les médiateurs** de l'Association Grand Dijon Médiation et avec les services médiation des villes de Talant et Beaune est également renouvelé.

Tranquillité résidentielle et lien social en quelques chiffres :

<p>371 courriers et notes de rappels à l'ordre</p> <p>94 situations de troubles examinées dont 48 qui ont nécessité une rencontre</p> <p>48 plaintes et mains courantes déposées pour des actes de vandalisme</p> <p>9 sommations pour troubles et nuisances sonores</p> <p>1 résiliation de bail pour troubles du voisinage</p>	<p>23 demandes d'enlèvements d'épave à la BADR (Brigade des Accidents et des Délits Routiers)</p> <p>140 rencontres avec les collectivités locales et les services de Police/ Gendarmerie (Commission locale de sécurité, Groupe locale de traitement de la délinquance, Groupe de partenariat opérationnel, Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance...) sur toutes les communes concernées par le dispositif</p>
---	--



Proximité et lien social au cœur de nos quartiers

>> Jardins partagés à Montceau-les-Mines (71)

Dans l'objectif de favoriser le **vivre ensemble**, Habellis a installé des jardins partagés sur l'une de ses résidences du quartier des Rives du Plessis à Montceau-les-Mines.

Un espace a été aménagé avec la pose de quatre bacs sur les espaces verts situés en pied d'immeuble. Ces bacs pourront, en fonction des saisons, être **fleuris ou cultivés**.

Un 1^{er} atelier a été organisé au mois de décembre avec la participation des locataires de la résidence.

>> Action en faveur du lien social

Habellis a entamé sa 6^{ème} année consécutive de partenariat avec la **JDA DIJON Basket et Handball** qui permet aux enfants de locataires de :

- ◆ **Participer à la présentation des équipes et regarder un match en famille dans le cadre de notre action « Donne-moi La Main »**

2 actions DMLM Handball ont permis à 56 enfants de faire la présentation avec l'équipe féminine JDA DIJON HANDBALL

7 actions DMLM Basketball ont permis à 168 enfants de faire la présentation avec l'équipe masculine JDA DIJON BASKETBALL

- ◆ **Partager un après-midi avec les joueurs/ joueuses dans le cadre de notre action « JDA au cœur des quartiers d'Habellis »**

3 actions ont eu lieu cette année à Talant (basketball), Longvic (handball) et Beaune (handball)



>> Ateliers artistiques

Dans le cadre de la **valorisation de son patrimoine**, et pour la 2^{ème} année consécutive, Habellis organise des ateliers avec les enfants de ses clients locataires.

Ateliers d'arts plastique à Dijon et Nuits-Saint-Georges (21)

Dans les résidences en cours de réhabilitation à Dijon et Nuits-Saint-Georges, les enfants des clients concernés, comme les plus grands, ont pu participer sur le mois de juillet 2019 à des ateliers artistiques, en lien avec l'association Laure et Amon Production.

Les enfants ont ainsi créé **cinq tableaux** pour le site de Dijon avec pour thème, « L'habitat dans toutes ses formes » et **sept tableaux** pour Nuits-Saint-Georges sur le thème « L'habitat au cœur des Vignes ».



>> Chantiers éducatifs

Pour la 1^{ère} année, **un partenariat a été créé avec la plateforme RFIE** (Remobilisation Formation Insertion Emploi) de l'ACODEGE permettant à des jeunes sans diplôme de participer à des chantiers éducatifs et **soutenir l'insertion sociale et professionnelle**.

Par le biais de son patrimoine, Habellis permet à ces jeunes de se lancer dans une démarche de **formation professionnelle** et de les sensibiliser sur ce travail. Elle permet aussi à ses locataires d'améliorer leur cadre de vie avec **l'embellissement des espaces communs**.

Sur l'année 2019, trois chantiers éducatifs ont été menés sur les mois d'avril, juin et novembre sur les patrimoines de la rue d'Auxonne et de la rue de la Manutention à Dijon.



CHANTIER ÉDUCATIF
au 158 rue d'Auxonne à Dijon



GESTION DU PATRIMOINE



L'ENTRETIEN DU PARC EN 2019

Une enveloppe de dépenses maintenue, indépendamment des contraintes budgétaires.

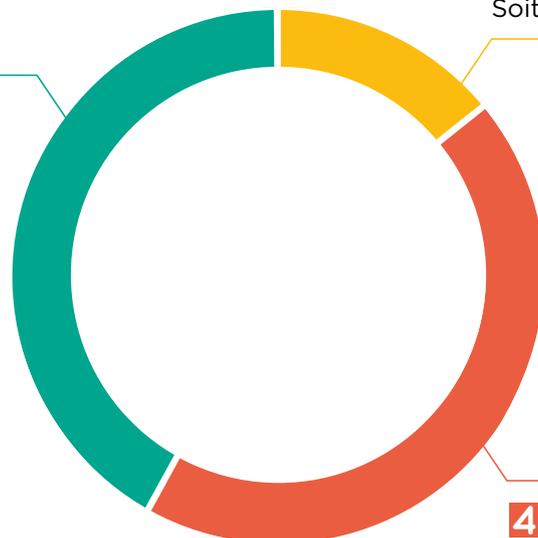
9 080 000 EUROS
ONT ÉTÉ CONSACRÉS À L'ENTRETIEN DU PARC
EN 2019

3 800 000 €

POUR LE REMPLACEMENT
DE COMPOSANTS
Soit 42 %

1 280 000 €

POUR L'ENTRETIEN COURANT
Soit 14 %



4 000 000 €

POUR LE GROS ENTRETIEN
Soit 44 %

ACTUALISATION DE SA STRATEGIE PATRIMONIALE

La relecture de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et de ses orientations tient compte de sa **politique volontariste en matière de vente HLM et d'interventions dans le cadre du PIV** (Plan d'Investissement Volontaire).

La **rénovation énergétique** de son patrimoine se poursuit dans le respect de la feuille de route d'Action Logement et des exigences environnementales actuelles. Ce sont donc **12M d'euros** qui sont investis en moyenne chaque année pour les interventions patrimoniales (réhabilitations et démolitions).

Nouveauté : A l'écoute des gestionnaires de structures collectives (EHPAD, foyers, etc.), Habellis a souhaité réaffirmer son action sociale par la mise en place d'un PSP spécifique qui prévoit un plan de travaux de rénovation de 4M d'euros sur 5 ans.

LA SECURITE DE SES CLIENTS

Habellis a souhaité **renforcer le dispositif de surveillance des équipements**, en contrôlant périodiquement un échantillon de chaudières individuelles en complément de la visite annuelle prévue au contrat.

Ces audits ponctuels ont été réalisés sur **60 chaudières** ; en 2020 l'objectif est porté à **120 logements audités**.

De même, **40 immeubles** ont fait l'objet d'un diagnostic de sécurité approfondi portant sur 44 points de contrôle.

Par ailleurs, le dispositif de **mise en sécurité électrique** des logements et des parties communes se poursuit sur les départements de la Nièvre et de la Saône-et-Loire.

OPTIMISATION DES CHARGES LOCATIVES

Dans la continuité des travaux engagés en 2018, plusieurs marchés ont été renégociés dans une logique de **maîtrise du montant de la quittance de ses locataires**.

- Fourniture de gaz naturel : baisse de 10 %
- Fourniture d'électricité sur installations > 36kVA : baisse de 11 %
- Entretien de la robinetterie : baisse de 9 %
- Entretien des installations collectives de chauffage et de production d'ECS : baisse de 21 %

En outre, de nouveaux engagements qualité ont été intégrés dans ses documents de marchés pour **améliorer le pilotage et le suivi des indicateurs de satisfaction**.



NOTRE ACTION COMMERCIALE







AQISIA, LA MARQUE ACCESSION D'HABELLIS, QUI MONTE

L'activité d'accession sociale, bien ancrée dans notre entreprise, s'organise depuis 2018 sous la marque « Aqisia par Habellis » qui incarne la mission de **favoriser le parcours résidentiel vers la propriété** dans le neuf, l'ancien et vers l'achat de foncier pour construire.

« Aqisia par Habellis » poursuit son ascension en 2019.

Les efforts engagés ont été à la fois stratégiques et opérationnels pour **en faire l'acteur de référence de l'accession sur nos territoires.**

Efforts stratégiques, pour faire gagner la marque en visibilité et **devenir incontournable dans la promotion immobilière sur Dijon et sa métropole** en particulier pour l'accession en douceur (PSLA), mais aussi un acteur majeur de la vente de logements anciens et de terrains en Côte-d'Or, Saône-et-Loire et dans la Nièvre.

Efforts opérationnels, pour **optimiser l'expérience client et amener la marque Aqisia aux standards des leaders nationaux.**

Par exemple, l'exploitation de la visualisation 3D de nos résidences et de la visite virtuelle de nos logements neufs fait depuis 2019 partie des technologies déployées pour promouvoir nos réalisations.

Enfin depuis septembre 2019, **Aqisia est devenue une Direction d'activité propre** au sein d'Habellis afin de consolider son développement.

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ 2019

EN CHIFFRES

Vente dans le neuf, en accession libre ou en accession en douceur (PSLA)

Ce sont ainsi **30 nouveaux clients** qui ont réservé un logement auprès d'Aqisia en 2019. En location-accession, ce sont **19 locataires accédants** qui ont bénéficié de ce dispositif pour devenir propriétaire en douceur.

Par ailleurs, **15 logements neufs** (14 dans la résidence Nouvel'R et 1 dans la résidence Garden Avenue) ont été livrés sur cet exercice 2019.

Un partenariat actif avec **Projimmo Conseil - Groupe Action logement** a été également initié depuis fin 2019. En synergie Groupe, il permet de mettre en place, de façon fluide, les accords de faisabilité nécessaires dans les dossiers PSLA. Rien que sur le mois de décembre 2019, **7 dossiers ont déjà pu être traités.**

Vente dans l'ancien

L'intensification des actions menées sur les ventes dans l'ancien de logements HLM, occupés ou vacants, a permis de plus que doubler nos ventes à l'unité par rapport à 2018.

En 2019, **40 logements familiaux répartis sur les départements de la Côte-d'Or, de la Nièvre et de la Saône-et-Loire** ont été cédés dans le cadre de la vente HLM :

- >> **5 logements** sur le département de la Côte-d'Or
- >> **7 logements** sur le département de la Nièvre
- >> **28 logements** sur le département de la Saône-et-Loire

Suite au premier Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI1) de l'**Opérateur National des Ventes** (ONV - Groupe Action Logement), les premières transactions ont été engagées avec cet organisme. Un compromis de vente pour **25 logements individuels en Saône-et-Loire** a été signé en toute fin d'année 2019.

L'AMI2 ouvert en décembre 2019 a permis de proposer **40 biens complémentaires** à l'ONV pour alimenter nos ventes HLM sur fin 2020 et 2021.

Enfin, depuis la fin d'année, Aqisia est également présent sur le nouveau portail internet **Havitat.fr développé par le Groupe Action Logement** pour mettre en avant les annonces de ses filiales.

Vente de lots et terrains diffus

« Aqisia par Habellis » a également poursuivi son engagement en faveur de l'accession à la propriété à travers la **commercialisation de lots à bâtir libres de constructeur mais aussi de terrains** faisant partie de notre patrimoine en Saône-et-Loire.

29 lots ont été cédés dans ce cadre en 2019.



LANCEMENT COMMERCIAL EN 2019

Le lancement du programme « Essen'Ciel » a été remarqué en octobre 2019 à la fois par la campagne de communication orchestrée (avec une utilisation intensive des réseaux sociaux) et par la **qualité même de cette résidence** située boulevard Machureau à Dijon.

« Essen'Ciel » composée de 26 logements du T2 au T4 en accession offre de beaux espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses ou jardins) et un **véritable cocon énergétiquement performant** (NF HABITAT HQE). Et ce, dans un environnement prisé à proximité du tram et à quelques minutes du centre-ville de Dijon...

Un espace de vente à proximité appuie le dispositif de commercialisation pour « Essen'Ciel » et un autre programme non loin de là : « Oxygène » déjà en cours de construction.





Crédit photo : Atelier CALC - Epsilon 3D

LANCEMENTS COMMERCIAUX EN 2020

Logements neufs sur Dijon métropole

Villa Cayen à Dijon

15 appartements

Origin'L à Longvic

34 appartements

Coquelicots à Longvic

10 appartements

Les Fontaines à Sennecey-lès-Dijon

12 maisons en bande

Lotissements en Côte-d'Or

Semur-en-Auxois

5 lots

Longeault-Pluveault

23 lots

Bretigny

16 lots

Sainte-Marie-la-Blanche

17 lots

Collonges-lès-Premières

8 lots





DÉVELOPPEMENT ET VALORISATION DU PATRIMOINE



UNE AUGMENTATION DE L'OFFRE NOUVELLE ET UN ACTEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN

En 2019, Habellis avec le soutien d'Action Logement, a poursuivi sa dynamique de création d'offre nouvelle. Avec **278 agréments obtenus**, Habellis s'inscrit dans une logique de production neuve au sein de Dijon métropole et des communes déficitaires en logements locatifs au sens de la loi SRU.

Pour satisfaire la demande de logements des bourguignons, la livraison de logements neufs a augmenté de **50 % en 2019 pour s'établir à 172 logements** et elle est confortée pour les années 2020 - 2021 par la mise en chantier de **222 nouveaux logements en 2019**.

Habellis est également moteur du renouvellement urbain

Elle est engagée au côté de l'ANRU pour la déconstruction de **122 logements dans le quartier NPNRU de Fontaine d'Ouche** et leur reconstruction sur l'ensemble du territoire de Dijon métropole, sous une forme moins dense et plus adaptée aux nouveaux usages.

QUARTIER NPNRU
FONTAINE D'OUCHE (21)

AU 31 DÉCEMBRE 2019,
**66 FAMILLES SUR LES 73
ONT TROUVÉ UNE
SOLUTION DE RELOGEMENT,
DONT 41 CHEZ HABELLIS !**



POSE DE LA 1^{ÈRE}
PIERRE DU FOYER
ABRIOUX
à Dijon

UNE OFFRE VARIEE ET CIBLEE DANS DIJON MÉTROPOLE POUR CONTENIR L'ÉTALEMENT URBAIN

Habellis accompagne les bourguignons sur l'ensemble de leur parcours résidentiel.

En 2019, les **278 agréments obtenus** par Habellis couvrent l'ensemble de l'offre locative : 30 % de PLAI, 60 % de PLUS et 10 % de PLS.

Habellis est également présente auprès des personnes ayant des difficultés à accéder au logement de droit commun avec le lancement des travaux du **Foyer Abrioux en 2019**. Ce foyer mettra à disposition **156 logements fin 2020**.

La pose de la première pierre, qui a été organisée le **lundi 24 juin 2019, marque le point de départ de cette première phase de construction** du nouvel équipement qui sera suivie par la démolition du bâtiment existant afin d'assurer une continuité de service.



EN 2019,

**329 LOGEMENTS RÉNOVÉS
ONT ÉTÉ LIVRÉS**
SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
BOURGUIGNON

Cette offre variée est proposée sur **l'ensemble de Dijon métropole** depuis le secteur historique et sauvegardé de Sainte-Marthe, la Cité de la Gastronomie jusqu'à la ZAC des Fontaines à Sennecey-lès-Dijon en passant par les Ecoquartiers des Pommerets à Longvic et du Jardin des Maraîchers à Dijon.

La **diversité des produits** (maisons individuelles, petits collectifs et collectifs) mise en œuvre va de pair avec la diversité des environnements urbains au sein desquels Habellis réalise ses programmes.

Cette variété d'offre, de produit et d'environnement urbain permet à chaque personne et chaque famille de trouver le logement **en adéquation avec ses attentes**.

Habellis veille également à la réhabilitation de son patrimoine afin de **réduire la facture énergétique** de ses locataires et délivrer un **meilleur confort d'usage**.

HABELLIS, ACTEUR D'UN IMMOBILIER EXEMPLAIRE

Dans son travail de programmation, Habellis s'attache à inscrire des objectifs liés à la **qualité de vie** au sein de ses logements et des espaces communs et **respectueux des enjeux environnementaux**.

Dans cette approche, Habellis réalise **un ensemble immobilier à Marsannay-la-Côte** au cœur d'îlot apaisé. Les flux de véhicules, directement canalisés au sein d'un parking commun en sous-sol, libère le cœur d'îlot pour une circulation uniquement piétonne. Des espaces de partage végétalisés, équipés de mobilier urbain, favorisent les échanges entre habitants.

Les programmes « **Saint-John Perse** » et « **Clément Janin** », tous deux entrés en phase de réalisation en 2019, répondent à des critères environnementaux exemplaires.

« Saint-John Perse » par son **mode constructif en ossature bois** s'inscrit dans une démarche bas carbone, « Clément Janin » pour laquelle la **labellisation E+C-**, une première sur Dijon métropole, représente un gage de sobriété énergétique et de performance environnementale.

Habellis demeure également soucieuse d'intégrer les nouveaux usages : le programme « **Nouvel'R** » est le premier programme à déployer un système de « e-conciergerie ».

Cette **conciergerie numérique facilite la réception des colis** des résidents issus du commerce en ligne.

CLÉMENT JANIN
à Dijon



Crédit photo : Topolein Studio



NOUVEL'R
à Dijon



L'INNOVATION AU-DELÀ DE L'INNOVATION TECHNIQUE...

L'année 2019 a été l'occasion pour Habellis d'aller au-delà de l'innovation technique.

Habellis innove dans le **montage financier** de ses opérations en s'engageant dans une logique d'acquisition en démembrement foncière de ses opérations. Ce dispositif d'acquisition « **Usufruit Locatif Social** » (ULS) permet de générer une offre locative dans les quartiers urbains où le coût élevé du foncier ne permettrait pas de réaliser une opération. En 2019, Habellis expérimente ce dispositif en réalisant deux opérations sur Dijon métropole avec PERL, spécialiste de l'usufruit social, et Tonus (Banque des Territoires).

De plus en plus de particuliers sont désireux de se regrouper pour accéder au logement par une autre voie que l'habitat social ou le parc locatif, en réalisant une **opération immobilière porteuse d'un tronc commun de valeurs, autour d'un habitat dit participatif.**

Avec le soutien de Dijon métropole et la Ville de Dijon, Habellis a répondu présent à **HaParDI** (HABitat PARTICIPatif DIjon) à l'origine de ce projet de **20 logements** ; une nouvelle forme d'habitat qui préfigure une future façon de produire du logement dans les années à venir. Ce projet nécessitera une nouvelle forme d'ingénierie, **l'ingénierie sociale**, qui aura pour vocation de définir l'organisation du collectif, et d'une manière générale, de **permettre la cohérence sociale du projet de « Vivre ensemble ».**

VALORISATION DU PATRIMOINE

Habellis est soucieuse de maintenir son patrimoine à niveau afin **d'améliorer l'offre proposée à ses clients** et de décliner opérationnellement le plan stratégique patrimoine.

Sur l'exercice 2019 et sur ses différents secteurs d'intervention de réhabilitation, Habellis a mis en chantier **112 logements** : **94 logements en Côte-d'Or** et **18 logements en Saône-et-Loire**.

En parallèle, les chantiers se sont poursuivis avec **329 logements réhabilités** pendant le même exercice, à hauteur de 16 logements en Côte-d'Or, 221 logements en Saône-et-Loire et 92 logements dans la Nièvre.

En 2020, le rythme se maintiendra avec une prévision de **289 logements réhabilités**, le lancement des ordres de service pour **258 autres logements** répartis dans 10 opérations auxquelles viendraient s'ajouter **60 logements acquis-améliorés et nouvellement conventionnés**.

EN 2019
112 LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER

EN 2020
PRÉVISION DE 289
LOGEMENTS
RÉHABILITÉS



Credit photo : David Chedoz



Credit photo : David Chedoz

ÉCOLE DES MÉTIERS DE DIJON MÉTROPOLE

MAÎTRISE D'OUVRAGE LOCATIVE

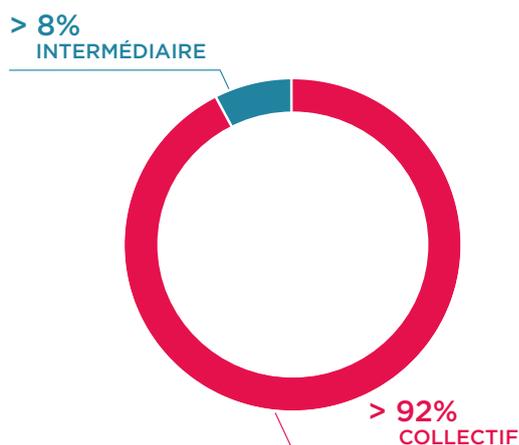
En 2019, Habellis a mis en service **153 nouveaux logements locatifs**, répartis sur la Côte-d'Or.

Cette offre nouvelle, principalement située dans la métropole dijonnaise, est constituée de **109 logements en Maîtrise d'Ouvrage Directe**.

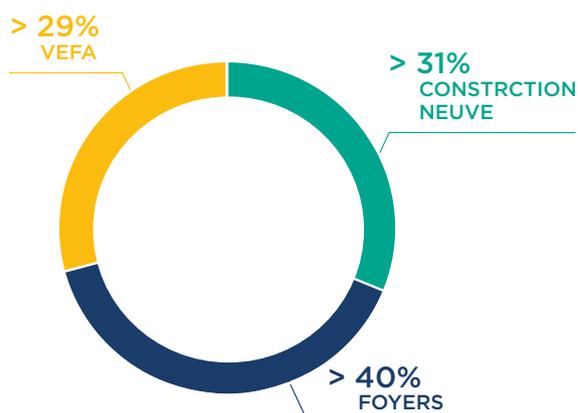
L'offre de logements produite par Habellis ne se limite pas aux logements classiques et s'étend aux logements en faveur de **publics aux besoins spécifiques**.

Après la livraison d'un premier bâtiment de 98 chambres en 2018 pour l'**Ecole des Métiers de Dijon métropole**, Habellis avec le soutien d'Action Logement et le Programme d'Investissement d'Avenir, a livré le dernier bâtiment de 49 chambres.

FORME D'HABITAT



TYPE DE PRODUIT



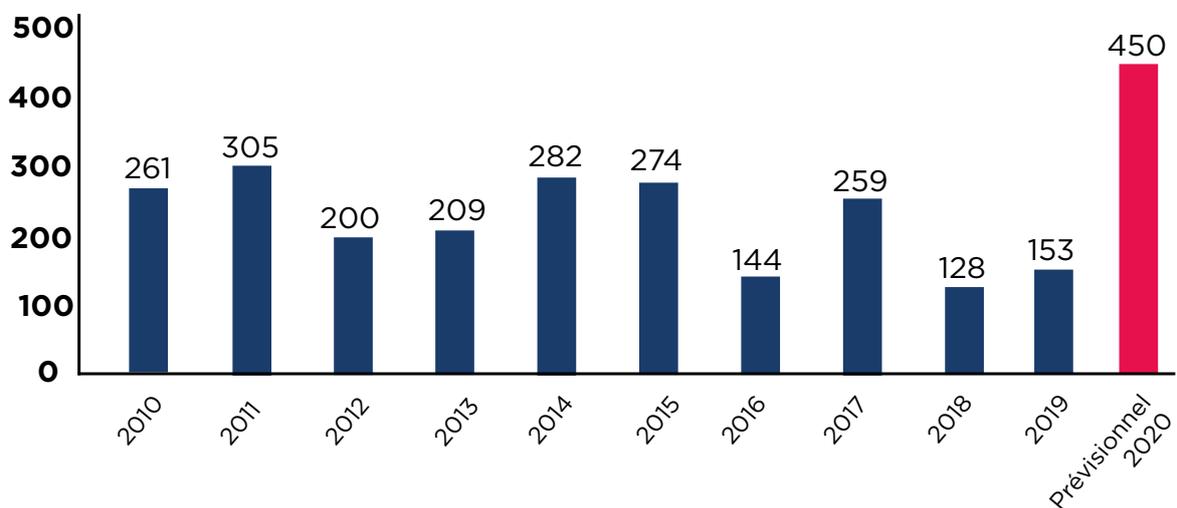
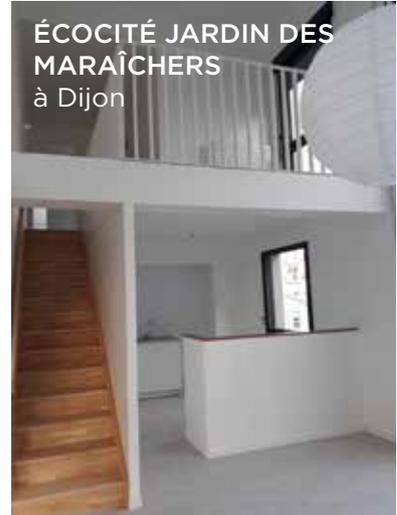
L'année 2020 verra la livraison de **9 programmes en construction** neuve, représentant un total prévisionnel de **450 logements**. Parmi ces livraisons, on pourra compter sur la mise en service du nouveau **Foyer Abrioux pour 156 logements**.

L'activité travaux sera également forte avec un prévisionnel de **154 logements lancés en OS** pendant cet exercice.

CONSTRUCTION NEUVE EN 2020

9 PROGRAMMES EN CONSTRUCTION

450 LOGEMENTS



Évolution du rythme de construction entre 2010 et 2020

PROGRAMMATION

9 dossiers de financement représentant **258 logements familiaux** en construction neuve ont été déposés et ont reçu une décision favorable de l'Etat.

D'autre part, **20 logements diffus** localisés à Montceau-les-Mines et ses environs ont été agréés afin d'élargir l'offre en logement social sur ce secteur et permettre leur conventionnement.

Ce sont ainsi **278 agréments** qui ont été **obtenus en 2019**.

Habellis poursuit son développement et l'élargissement de son offre avec plusieurs opérations inscrites en pré-programmation, dont le dépôt de dossier de financement est prévu en 2020.

Celle-ci fait apparaître 13 dossiers identifiés de demandes d'**agréments pour un objectif de 260 sur Dijon métropole et 20 nouveaux agréments** pour des logements diffus au sein de notre patrimoine de Saône-et-Loire.

LA PROGRAMMATION
EN 2019

278 AGRÉMENTS
ONT ÉTÉ OBTENUS

DONT **258**
EN CONSTRUCTION
NEUVE

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

En 2019, **26 logements** du programme « Essen'Ciel » ont été lancés commercialement, **45 logements en PSLA** ont été mis en chantier avec les programmes « Oxygène » et « Saint-John Perse », et **19 logements en PSLA** du programme « Nouvel'R » ont été livrés.

En 2020, il est prévu le lancement des travaux pour **62 logements**.



Credit photo : Chaudonneret & Danon - Gizmo

OXYGÈNE
à Dijon



« LE DOMAINE
DE LA TILLE »
à Remilly-sur-Tille

LOTISSEMENT

Habellis poursuit le développement de son offre de terrains à bâtir en commercialisant, en 2019, **47 nouveaux lots** situés sur Premeaux-Prissey, Remilly-sur-Tille et Is-sur-Tille. 2020 s'annonce sur la même tendance.

Parallèlement à ce développement foncier, le lotissement valorise le patrimoine d'Habellis en **mettant à la vente les terrains à bâtir après la démolition**, sur le secteur minier.

Ainsi, fin 2019, le stock disponible à la vente de terrains à bâtir s'élevait à 85 lots, laissant entrevoir une **belle dynamique de vente pour 2020**.

RESSOURCES HUMAINES

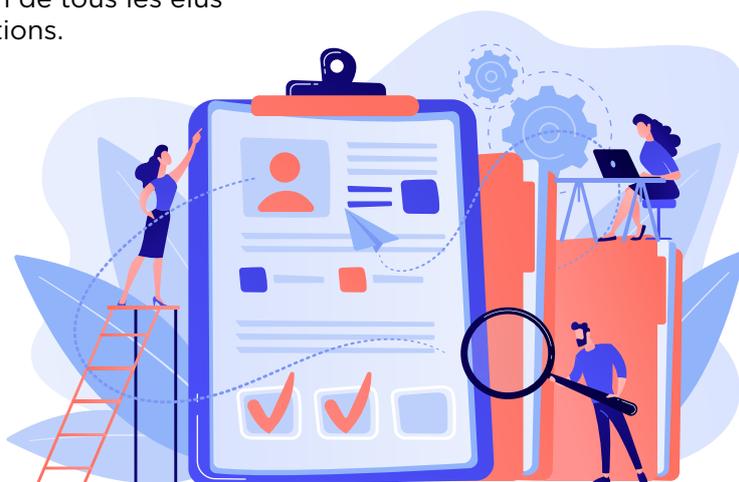


UNE NÉCESSAIRE MONTEE EN COMPETENCES

- Création du **Service STP** (Solidarité, Tranquillité, Proximité).
- Création de l'activité **Audit Interne**, au sein de la Direction Générale.
- Installation du **Contrôle de Gestion**.
- Création de la **Direction Commerciale Marketing et Innovation**.
- Structuration du **Service Informatique**.

REPRESENTANTS DU PERSONNEL

- Mise en place d'un **Comité Sociale et Economique Habellis** pour représenter l'ensemble des salariés des différents sites.
- Adoption d'un **règlement intérieur pour le CSE** et formation de tous les élus sur leurs attributions.



HARMONISATION DES STATUTS DU PERSONNEL

- **Négociation et signature de 4 accords collectifs relatifs à l'harmonisation des statuts du personnel** avec l'ensemble des organisations syndicales : durée du travail, rémunération et primes, Compte Epargne Temps, Intéressement.
- Harmonisation et élargissement à l'ensemble des salariés du dispositif de **retraite supplémentaire** (Art 83).
- Organisation de réunions à l'attention du personnel pour **présenter les nouveaux statuts**.

FORMATION

- Formation de la quasi-totalité du personnel sur l'**outil IKOS** (230 K€ consacrés à cet exercice).
- Formation des managers et des élus sur les **risques psychosociaux**. Mise en place de cellules d'écoute pour les salariés.

CONDITIONS DE TRAVAIL

- Déploiement de la **géolocalisation dans les véhicules** afin de renforcer la sécurité des salariés.
- Formation de nouveaux **Sauveteurs Secouristes du Travail** sur chaque site.
- Lancement de la démarche de mise à jour du **Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels**.

COMMUNICATION AUTOUR DE LA MOBILITE

- Déploiement de la **plateforme Id'ALjob par Action Logement** et organisation de la **journée Id'ALday** autour du thème de la mobilité au sein du groupe.

NOTRE ENVIRONNEMENT



ACCOMPAGNEMENT DE NOTRE ACTIONNARIAT

Le Groupe Action Logement renouvèle sa confiance à Habellis avec un apport au capital de **1 900 000 euros** auquel s'ajoute une dotation en fonds propres de **200 000 euros** au titre de lauréat du concours ALINOV pour le projet Clément Janin à Dijon.

Soit une **augmentation de 2 100 000 euros** au capital d'Habellis.

AU NIVEAU DU GROUPE

Action Logement signe avec l'État la Convention d'application du **Plan d'Investissement Volontaire (PIV)**. Cette convention officialise la mise en œuvre du PIV en faveur du logement et du pouvoir d'achat des salariés.

9 milliards d'euros sont mobilisés par Action Logement dont 900 millions de subventions versés au FNAP en substitution de la contribution versée jusqu'alors par les bailleurs sociaux.

HABELLIS ET LE PIV

Concrètement, il s'agit de **financements, sous forme de subventions et de prêts distribués** par Action Logement Services et destinés à accompagner des opérations de démolition de logement social dans les zones détendues et dans les villes labélisées « **Action Cœur de Ville** », et des opérations de production d'une **offre nouvelle attractive de logements locatifs** dans la limite d'un logement construit pour trois logements démolis.

Habellis a soumis une liste de **330 logements** en octobre 2019 au titre de ce dispositif :

- **112 (34%)** ont reçu un avis favorable avec un montant de subventions accordées pour **896 k€**,
- **211** sont en attente de compléments,
- **7** non éligibles au dispositif.

LOI DE FINANCES

- Clause de revoyure pour le logement social discutée par le mouvement HLM ayant abouti à un **accord signé avec l'Etat pour la période 2020 - 2022**.
- Impact de la RLS sur l'exercice 2019 pour un montant de **2 033 000 euros**.

ACCOMPAGNEMENT DE LA CAISSE DES DEPOTS

Habellis a bénéficié des mesures mises en œuvre par la Caisse des Dépôts afin **d'accompagner le secteur du logement social dans sa réforme**, décidée par les pouvoirs publics.

Ainsi, la mesure d'allongement d'une partie de la dette a permis un gain d'intérêts sur l'exercice de **602 000 euros**.

Il est à noter qu'Habellis a décidé un **rallongement sur une période limitée** (5 ans) afin de ne pas faire courir de risque sur la gestion future de son patrimoine.



AUTRE ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

Habellis a également été accompagnée par :

L'Etat, à hauteur de **5 335 266 euros** pour 207 logements dont :

- **4 680 690 €** pour la démolition de 122 logements, soit 38 366 €/logement
- **569 400 €** pour la reconstitution de 73 logements, soit 7 800 €/logement
- **85 176 €** pour la construction de 12 logements, soit 7 098 €/logement

Les Collectivités, pour un montant total de **3 690 466 €**, pour 656 logements dont 446 en réhabilitation, 128 en offre nouvelle et 82 sur la reconstitution NPNRU.

PRET DE HAUT DE BILAN BONIFIE (PHB 2.0 TRANCHE 2019)

En 2019, une nouvelle tranche de prêt bonifié par Action Logement a été créée.

Habellis s'est positionnée sur une enveloppe de **1 534 000 euros** pour la production de 236 logements.

DEGREVEMENTS

529 000 euros de dégrèvements de taxes foncières ont été obtenus au titre des actions menées sur le patrimoine pour les dépenses d'accessibilité, d'amélioration énergétique et de vacance des logements.

AUTRES

- Accompagnement de la CGLLS pour un montant de **1 150 422 euros** au titre de la fusion Villéo/ Logivie
- **Report d'une année de la CUS** acceptée par l'Etat généré par la fusion Villéo/ Logivie
- Début de **réflexion dans le rapprochement entre Habellis et Brennus Habitat**, à l'initiative d'Action Logement
- **Direction Générale partagée** Habellis/ Brennus Habitat





PERSPECTIVES **2020**

LES ORIENTATIONS ET GRANDS AXES D'INTERVENTIONS

- **Satisfaction client** : une priorité qui est l'affaire de tous !
- **Innovation commerciale, technique, sociale et organisationnelle** : digitalisation et comportement citoyen au sein de l'entreprise dans nos fonctionnements quotidiens.
- **Adapter nos méthodes et process** et les mettre en œuvre de manière rigoureuse.
- **Travailler à nos retours d'expérience** pour l'amélioration continue.
- **Communiquer sur nos réussites**, aller au-devant des interlocuteurs.
- **S'appuyer sur le contrôle de gestion** pour optimiser nos marges de manœuvre.

Stratégie patrimoniale

Finaliser la fusion avec Brennus Habitat et donner du sens à la territorialité voulue par Action Logement avec pour incidences : consolidation des PSP, écriture d'une CUS régionale...

2020

EN CHIFFRES

Service aux clients et gestion du patrimoine

- 75 %** de clients satisfaits
- 248** logements en vacance commerciale soit un taux de **2 %**
- 654** logements en vacance technique soit une baisse de **5 %**
- 120** logements adaptés
- 50 %** des attributions locatives au bénéfice de salariés des entreprises

Notre action commerciale

- 40** réservations en accession dans le neuf
- 80** ventes à l'unité de logements familiaux
- 50** biens proposés à l'ONV

Développement et valorisation du patrimoine

- 260** agréments en maîtrise d'ouvrage locative
- 258** logements en réhabilitation thermique



D[♪]APASON

Habellis 
Groupe ActionLogement



Brennus Habitat 
Groupe ActionLogement

UNE **HARMONISATION TERRITORIALE**
DES FILIALES IMMOBILIÈRES D'ACTION LOGEMENT
EN **BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ**
POUR GARANTIR LA PRÉSENCE
D'UN **ACTEUR RÉGIONAL DE PREMIER PLAN**



DONNER LE
LA
DE RÉFÉRENCE

Habellis

Groupe ActionLogement

28 boulevard Georges Clemenceau
21000 DIJON

habellis.fr

