

Direction des Politiques Territoriales et Sociales

Directions Territoriales

Rouen / Elbeuf
Tanguy HAMEEUW

Bray / Caux
Jean-Michel RENAULT

Pointe de Caux
Mathilde MUS

**Gestion de la
Demande et des Attributions**
Anne-Laure MORA

Recouvrement
Julien LEFRANCOIS

Mission Handicap
Fatima ALMOU

Mission Stratégie Commerciale
Olivier FERQUIN

Direction Financière, de la Performance et de la Qualité

Procès-verbal de la réunion du 27/05/2024
076-781107446-20240527-20240524_CA_06-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

Finances et Marketing
Dorian QUIBEL

**Comptabilité, Facturation et
charges locatives**
Valentine HUET

**Contrôle de Gestion, Ingénierie
Financière et Marketing**
Nicolas RIGAUX

Achats Publics
Pierrick IZABELLE

**Gestion des assurances et des
Sinistres**
Adrien AUSSAGE

**Qualité Sécurité
Environnement**
Florent DUBUC

Coordination de la RSE

**Gouvernance, Affaires juridiques,
Ventes et Syndic Hômedia**

Antoine BANCE
Directeur



Charlette GALLOUET
Directrice Générale Adjointe



Éric GIMER
Directeur Général

**Audit Interne
Déontologie Protection des données**
Fanny PIERRE



Direction du Développement Durable du Patrimoine

**Gestion de la Stratégie
Patrimoniale**
Benoit MAILLY

**Gestion de l'Exploitation du
Patrimoine**
Valérie CATRY

Développement et Habitat
Olivier LEGONIN

**Diversification et Développement
du Patrimoine**
Mathieu WOZNAK

**Maîtrise d'Ouvrage
Opérationnelle**

**Pôle SAV / Coordination
Référentiel Technique**
Céline CHARBONNIER

Pôle BIM
Frank NYA



Sébastien METAYER
Directeur

Direction des Ressources Internes

Systèmes d'Information
Nicolas FERAY

**Gestion de la Relation
Locataires**
Hélène MATÉ

Environnement de Travail
Nicolas VERDURE

Entretien et Cadre de Vie
Vincent DANIEL

Ressources Humaines
Valérie INGOUF

Relations et Etudes Sociales
Jean-Charles VITET

**Communication et Relations
Presse**
Adeline DEMONCHY

Gwenaëlle SEGALEN
Directrice



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 7 de l'Ordre du Jour)

- RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL - PART VARIABLE 2023 - COMMUNICATION.-

Par délibérations n°3 du 20 mai 2022 et n°6 du 20 janvier 2023, le Conseil d'Administration a :

- délégué la fixation de la part variable annuelle du Directeur Général au Bureau,
- défini les objectifs et les indicateurs, à partir desquels le taux de part variable de l'année 2023 pouvait être arrêté.

En séance du 19 avril 2024, le Bureau a déterminé dans ce cadre la part variable du Directeur Général pour l'exercice 2023 à la lumière des résultats obtenus et des commentaires utiles sur chacun des objectifs fixés.

Vous trouverez en annexe un tableau récapitulatif des résultats de chacun des indicateurs depuis 2019 et ceux adoptés pour 2023.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

Accusé de réception en préfecture
 076-781107446-20240527-20240524_CA_07-DE
 Date de télétransmission : 27/05/2024
 Date de réception préfecture : 27/05/2024

Indicateurs		Objectifs 2019	Résultats 2019	Objectifs 2020	Objectifs 2020 actualisés (covid)	Résultats 2020	Objectifs 2021	Résultats 2021	Objectifs 2022	Résultats 2022	Objectifs 2023	Résultat 2023			
Taux d'impayés	Taux d'impayés présents	≤ 2,9 %	3,00%	Inférieur à 2,4%	Inférieur à 3,6%	3,45%	Inférieure à 3,3 %	3,45%	Inférieur à 3,3 %	3,87%	Inférieur à 8,6 %	8,16%			
	Taux d'impayés partis	≤ 4,1 %	3,80%	Inférieur à 3,6%	Inférieur à 3,5%	3,81%	Inférieure à 3,7 %	3,98%	Inférieur à 3,7 %	4,11%					
Vacance	Vacance commerciale	≤ 5,2 MC	4,87 MC	Inférieur à 4,9MC	Inférieur à 5 MC	5,12 MC	Inférieur à 4,8 MC	5,28 MC	Inférieur à 5,2 MC	4,60 MC	Inférieur à 6,72 MC	5,94 MC			
	Vacance technique	≤ 1,3 MC	1,4 MC	Inférieur à 1,4 MC	Inférieur à 1,5 MC	1,38 MC	Inférieur à 1,2 MC	1,64 MC	Inférieur à 1,6 MC	1,71 MC					
Autofinancement net rapporté aux loyers		≥ au budget 15 %	20,49%	≥ 14%	≥ 13,7%	18,05%	≥ au budget 12,9 %	13,70% (13,10% rapporté aux produits des activités)	≥ au budget 9,8 %	11,93% (11,34% rapporté aux produits des activités)	≥ au budget 8,4 %	7,77%			
Investissement	Mettre en œuvre les CPE pour les 14 000 logements recensés														
	Investissement prévisionnel	≥ 85% du budget (102MC)	76MC	≥ 85% du budget (105MC)	≥ 85% du budget (63MC)	72 MC	≥ 85% du budget (106MC)	91 MC	≥ 85% du budget (82 MC)	59 MC	≥ 85% du budget (80 MC)	78,2 MC, soit 97,8% du budget			
Livraison de logements neufs		340	270	≥ 200	≥ 200	208 logements	90 logements	142 logements	147 logements	147 logements					
Vente de logements		≥ 130 unités	119	≥ 12,74 MC de plus-values brutes	≥ 6,4 MC de plus-values brutes	8,6 MC	≥ 12,74 MC de plus-values brutes	7,7 MC	≥ 12,74 MC de plus-values brutes	9,7 MC	≥ 9,3 MC de plus-values brutes	7,95 MC			
Coût de gestion		≤ 970€/logement	905€/logement	≤ 1060€/logement	≤ 1060€/logement	915 €/logement	≤ 1060 €/logement	960 €/logement	≤ 1060 €/logement	1013 €/logement	≤ 1080 €/logement	1057 €/logement			
Certification	Maintien du label Quail'him														
	Obtention ISO 50 001														
Taux global de la qualité de l'image d'habitat76 par les salariés				≥82%	≥82%	90%									
Taux global de qualité de service rendu		≥ 87%	86,6%	≥85%	≥85%	82%	≥ 85 %	84,1%							
Développement du dispositif Loi Sapin 2							Voir tableau et détails en annexe	réalisé à 100%							
Amélioration du fonctionnement interne									Voir délibération	Développement du dispositif RGD 100% Voir Synthèse RGD - Objectifs DG 2022 + Annexes	RGPD 1 % Numérique Responsable 1 % Cyber sécurité 3 % Social 2 %	RGPD 1 % Numérique Responsable 1 % Cyber sécurité 3 % Social 1,86 %			
Qualité de service (Charte d'engagements)									Voir délibération	Mesure propreté réalisé par le personnel ≥ 90,7 % Enquête - satisfaction propreté ≥ 90,0 % Enquête - satisfaction nouveaux entrants ≥ 93,7 % Enquête - satisfaction locataires après travaux ≥ 80,6 % Enquête annuelle - satisfaction globale ≥ 87,9%	satisfaction des nouveaux entrants > 90% satisfaction après travaux > 85%	94,3 % 89,9 %			
Taux objectif servi		11,56%		Taux objectif servi		10,88%	Taux objectif servi	10,80%	Taux objectif servi		11,00%	Taux objectif servi	12,86%		
soit		13 629,93 €		soit		12 828,17 €		soit		12 867,23 €		soit 13 105,51 €		soit 15 950,26 €	

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 8 de l'Ordre du Jour)

- BUREAU - COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2023 – COMMUNICATION.-

Conformément aux termes de l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a, par délibération n°3 du 20 mai 2022, donné délégation au Bureau, de l'ensemble des compétences autorisées réglementairement.

Le Bureau doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration. Le présent rapport est la synthèse annuelle des trois rapports présentés les 26 mai, 20 octobre 2023 et 19 janvier 2024, pour les séances des 20 janvier, 17 février, 16 mars, 14 avril, 26 mai, 30 juin, 25 août, 15 septembre, 20 octobre, 17 novembre et 22 décembre 2023 dont je vous remercie de bien vouloir me donner acte.

Lors de ces onze réunions, 171 délibérations ont été adoptées.

9 décisions relatives aux programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation

> 2 mises à l'étude de construction de logements représentant 6 logements individuels et 52 logements collectifs :

- OISSEL "impasse du soleil" - Construction de 6 pavillons
- TOURVILLE-LA-RIVIÈRE "EHPAD les Jonquilles / MAPAD les Myosotis " – Restructuration – 52 logements

> 7 acquisitions représentant 98 logements collectifs, 1 pôle médical et 13 parcelles à bâtir

- BOLBEC "18 rue Jules Grévy" – Acquisition d'un lot de copropriété – 150 000 €
- CRIEL-SUR-MER "83 rue de la Libération" – 28 logements en VEFA
- OISSEL "Rue de la République" – 14 logements en VEFA
- PAVILLY "Avenue Jean Jovenet" – 21 logements collectifs en VEFA
- PETIT-COURONNE "Sente Pommeret" - 15 logements collectifs en VEFA
- SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT "rue des Canadiens – Ex-lycée PONS" – 1 pôle médical et 20 logements
- SAINT-SAËNS "Chemin de la Garennerie" - 13 parcelles à bâtir dans un lotissement de 46 lots

147 décisions relatives aux actes de disposition

> **110 propositions de cessions** dont **3 terrains**, **22 logements** à des locataires occupants, **85 logements vacants**, pour un prix total de 12 606 000 € générant 10 046234 € de plus-values brutes.

Il est précisé toutefois que 19 dossiers (17 logements vacants et 2 logements à l'occupant) se sont avérés sans suite pour un montant de 2 292 000 € et 1 935 071 € de plus-value brute

3 cessions de terrain :

- BOLBEC "Fontaine Martel 3" – 232 m² à la Commune à titre gratuit
- CANY-BARVILLE "Les Côtes" - 84 m² à la Commune, à l'€ symbolique
- HARFLEUR "la Pêcherie" - 70 m² - 350 €

22 logements occupés :

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
GONFREVILLE-L'ORCHER "Ferme Leblond"	20/01/2023	139 000	124 040	
EPINAY-SUR-DUCLAIR	17/02/2023	125 000	92 872	
EPINAY-SUR-DUCLAIR	17/02/2023	125 000	92 872	
FRESQUIENNES - Résidence le Côteau	17/02/2023	115 000	92 378	
CANY-BARVILLE - Le Bois Leroy	14/04/2023	114 000	82 424	
EPINAY-SUR-DUCLAIR	14/04/2023	125 000	93 030	
LE GRAND QUEVILLY - Chêne à Leu	14/04/2023	185 000	110 376	
SAINT-PIERRE-DE-VARENGEVILLE	26/05/2023	102 000 €	90 433 €	
BEUZEVILLE LA GRENIER - Village	30/06/2023	110 000 €	79 130 €	
DIEPPE - Les Albatros	30/06/2023	100 000 €	68 928 €	
TURRETOT - Georges Pompidou	30/06/2023	90 000 €	42 082 €	
GRUGNY - La Chapelle	25/08/2023	135 000 €	106 326 €	
YAINVILLE - PLI	25/08/2023	125 000 €	93 829 €	
YEBLERON - Résidence les Tilleuls	25/08/2023	115 000 €	89 538 €	Refus de prêt
DIEPPE - Les Albatros	15/09/2023	97 000 €	71 817 €	
LONGUEVILLE SUR SCIE-Parc de la Duchesse	15/09/2023	120 000 €	102 051 €	
FONTAINE-LE-BOURG	20/10/2023	130 000 €	107 184 €	Refus de prêt
MONTVILLE - Le Mont Réal 1	20/10/2023	135 000 €	124 042 €	
YAINVILLE - PLI	20/10/2023	125 000 €	92 308 €	
HÉNOUVILLE - 2ème tranche	17/11/2023	162 000 €	138 595 €	
ÉTOUTTEVILLE	22/12/2023	112 000 €	85 049 €	
BOSC-LE-HARD - allée des Halles	22/12/2023	129 000 €	102 003 €	
	Total : 22	2 715 000 €	2 081 307 €	

85 logements vacants :

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
ARQUES-LA-BATAILLE	20/01/2023	102 000	92 426	
BOURDAINVILLE	20/01/2023	95 000	88 644	
CANTELEU	20/01/2023	140 000	110 177	Refus de prêt / nouvelle publication
FRESQUIENNES - "Résidence le Côteau"	20/01/2023	119 000	96 378	
MONTIGNY	20/01/2023	140 000	107 597	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - "La Garenne"	20/01/2023	143 000	123 760	

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
LA CHAPELLE SUR DUN	17/02/2023	78 000	43 922	
HARFLEUR - Bellevue	17/02/2023	149 000	109 593	Désistement /Nouvelle publication
LE HAVRE - rue Louis Richard	17/02/2023	162 000	47 676	
SAINT-VALÉRY-EN-CAUX - Les Goélands 1	17/02/2023	129 000	107 820	
TÔTES - Résidence les Pommiers	17/02/2023	129 000	113 653	Désistement / nouvelle publication
TÔTES - Cité des Champs 2	17/02/2023	129 000	110 559	
CANY-BARVILLE - Le Bois Leroy	16/03/2023	139 000	105 127	Désistement / Rendu SDA déjà re publié
FRESQUIENNES	16/03/2023	102 000	97 244	
LONGUEVILLE SUR SCIE - Parc de la Duchesse	16/03/2023	120 000	103 223	
LONGUEVILLE SUR SCIE - Parc de la Duchesse	16/03/2023	120 000	103 223	
PETIT-COURONNE - Bel Air 1	16/03/2023	122 000	104 759	Désistement / analyse candidats rangs inférieurs
SAINT-VALÉRY-EN-CAUX - Les Goélands 1	16/03/2023	118 000	90 688	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	16/03/2023	95 000	83 583	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Madrillet 1	16/03/2023	155 000	148 582	
OCQUEVILLE - Les Hêtres	16/03/2023	120 000	78 235	
BLANGY SUR BRESLE RUE DES CAILLOUINS 2	14/04/2023	80 000	54 705	
BLANGY SUR BRESLE RUE DES CAILLOUINS 2	14/04/2023	80 000	54 705	
GODERVILLE "La Marnière"	14/04/2023	135 000	118 486	
MAROMME - Stade 2	14/04/2023	96 000	59 634	Désistement / nouvelle publication
MONTVILLE - Cité Picquenot	14/04/2023	145 000	119 008	
SAINT VAAST D'EQUIQUEVILLE - Le Bourg	14/04/2023	90 000	51 866	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	26/05/2023	80 000 €	70 831 €	
TOTES - Résidence les Pommiers	26/05/2023	129 000 €	113 528 €	
FONTAINE LE DUN	26/05/2023	62 000 €	45 324 €	
INCHEVILLE	26/05/2023	65 000 €	43 123 €	
MONTIGNY	26/05/2023	125 000 €	98 696 €	
SAINT-VALERY-EN-CAUX - Les Goélands 2	26/05/2023	139 000 €	103 802 €	
CANTELEU - Samuel Lecoeur	30/06/2023	140 000 €	108 582 €	Refus de prêt / nouvelle publication
DIEPPE - Armonville-Escarpe	30/06/2023	97 000 €	25 140 €	
SAINT-VALÉRY-EN-CAUX - Rue Hochet	30/06/2023	85 000 €	49 347 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	30/06/2023	80 000 €	71 076 €	
TOTES - Résidence les Pommiers	30/06/2023	130 000 €	114 172 €	
DEVILLE LES ROUEN - CA	30/06/2023	102 000 €	97 460 €	Désistement / candidat rangs inférieur retenu
LE HANOUARD - route d'Ourville	30/06/2023	95 000 €	24 972 €	
MONTVILLE - Mont Real 1	30/06/2023	135 000 €	122 390 €	Refus de prêt / nouvelle publication
BERVILLE-SUR-SEINE - Porte des Champs - 2ème tranche	25/08/2023	110 000 €	84 342 €	
CRIEL-SUR-MER	25/08/2023	119 000 €	112 147 €	Désistement nouvelle publication sans suite / Rendu SDA
DEVILLE-LES-ROUEN-Quartier Fresnel 1ère tranche	25/08/2023	125 000 €	102 870 €	

GRUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
FONTAINE-LE-BOURG	25/08/2023	135 000 €	112 184 €	
HENOUVILLE-1ère tranche	25/08/2023	135 000 €	105 114 €	
LE HAVRE - BVD François 1er	25/08/2023	120 000 €	114 651 €	Désistement nouvelle publication
LE HAVRE - BVD François 1er	25/08/2023	130 000 €	123 642 €	
LONGUEVILLE-SUR-SCIE - Résidence des Ducs	25/08/2023	120 000 €	94 985 €	Désistement / candidat rangs inférieur retenu
LONGUEVILLE-SUR-SCIE - Résidence des Ducs	25/08/2023	120 000 €	94 985 €	
LUNERAY	25/08/2023	105 000 €	85 753 €	Désistement nouvelle publication
SOMMERY-Résidence le Paradis	25/08/2023	102 000 €	81 512 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	25/08/2023	80 000 €	70 224 €	Désistement nouvelle publication
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	25/08/2023	80 000 €	70 492 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	25/08/2023	80 000 €	70 224 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	25/08/2023	95 000 €	83 617 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - La Garenne	25/08/2023	125 000 €	110 590 €	
YERVILLE - Route de Tôtes - 2ème tranche	25/08/2023	102 000 €	86 409 €	
DIEPPE - Les Albatros	15/09/2023	115 000 €	85 144 €	
HENOUVILLE-1ère tranche	15/09/2023	130 000 €	106 595 €	
LONGUEVILLE-SUR-SCIE - Parc de la Duchesse	15/09/2023	120 000 €	102 051 €	
SOMMERY-2ème tranche	15/09/2023	95 000 €	73 395 €	
FORGES LES EAUX - Le Torquesne	20/10/2023	135 000 €	104 555 €	
HARFLEUR - Beaulieu 1	20/10/2023	190 000 €	161 037 €	Désistement / candidat rangs inférieur retenu
LE HAVRE - François 1er	20/10/2023	120 000 €	114 651 €	Refus de prêt / nouvelle publication
MONT-SAINT-AIGNAN - Parc de l'Aubette	20/10/2023	110 000 €	77 054 €	
MONTVILLE - Le Mont Réal 1	20/10/2023	135 000 €	123 892 €	Refus de prêt / nouvelle publication
SAINT-OUEN-DU-BREUIL	20/10/2023	115 000 €	102 463 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	20/10/2023	80 000 €	70 358 €	Désistement nouvelle publication
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - La Garenne	20/10/2023	115 000 €	101 763 €	Désistement / candidat rangs inférieur retenu
DEVILLE-LÈS-ROUEN - Quartier Fresnel 3	17/11/2023	145 000 €	105 247 €	
LONGUEVILLE-SUR-SCIE - Parc de la Duchesse	17/11/2023	139 000 €	117 543 €	
MONT-SAINT-AIGNAN - Charles Lenepveu 1	17/11/2023	165 000 €	141 742 €	
SAINT-DENIS-D'ACLON	17/11/2023	105 000 €	94 702 €	
SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN - Immeuble Champagne	17/11/2023	80 000 €	70 224 €	
SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN - La Garenne	17/11/2023	139 000 €	122 412 €	Désistement/nouvelle publication
BRAMETOT	22/12/2023	108 000 €	86 398 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - La Garenne	22/12/2023	139 000 €	123 249 €	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - La Garenne	22/12/2023	139 000 €	122 747 €	Désistement/nouvelle publication

GRUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	22/12/2023	82 000 €	72 358 €	Refus de prêt / nouvelle publication
DIEPPE - Les Albatros	22/12/2023	115 000 €	84 542 €	
FORGES LES EAUX - Le Torquesne	22/12/2023	149 000 €	112 243 €	
LE HOULME Victor Hugo 2ème tranche	22/12/2023	132 000 €	98 478 €	
MAROMME Stade 2ème tranche	22/12/2023	80 000 €	48 135 €	
MONTVILLE Le Mont Réal 1ère tranche	22/12/2023	135 000 €	124 492 €	
	Total : 85	9 891 000 €	7 964 927 €	

> 15 décisions relatives à des échanges de terrains :

- BLANGY-SUR-BRESLE "Ferme Fontaine 1 & 2" - 34 m² de l'Office à la Commune/ 45 m² de la Commune à l'Office
- BOLBEC "Boulevard Passas 3 ème tranche" 42 m² de l'Office à la Commune / 21 m² de la Commune à l'Office
- BOSC-LE-HARD "rue des halles" - 18 m² de l'Office à la Commune/ 108 m² de la Commune à l'Office
- BRÉAUTÉ "rue du Prieuré"- 88 m² de l'Office à la Commune / 48 m² de la Commune à l'Office
- CANTELEU "rue Molière" - 10 m² de la Copropriété "Résidence G. de Maupassant"/ 20 m² de la Copropriété à l'Office
- ÉCRAINVILLE "Le Clos du Pommier" 28 m² de l'Office à la Commune / 9 m² de la Commune à l'Office.
- LA CHAUSSÉE "Lotissement les Épinettes - 8 m² de l'Office à la Commune/ 12 m² de la Commune à l'Office
- MENTHEVILLE "Lotissement de l'école" - 6 m² de l'Office à la Commune/ 18 m² de la Commune à l'Office
- MOTTEVILLE "Lotissement les Roseaux Saint Michel et Cité Joseph Deneuve" - 5 m² de l'Office à la Commune/ 70 m² de la Commune à l'Office
- OURVILLE-EN-CAUX "Résidence Guy de Maupassant" - 41 m² de l'Office à la Commune/ 54 m² de la Commune à l'Office
- SAINTE-COLOMBE "Lotissement le Pré Fleuri"- 12 m² de l'Office à la Commune / 66 m² de la Commune à l'Office
- SAINT-LAURENT-EN-CAUX "le Clos des Mares" - 42 m² de l'Office à la Commune/ 34 m² de la Commune à l'Office
- YEBLERON "Résidence les Tilleuls" - 23 m² de l'Office à la Commune/ 41 m² de la Commune à l'Office
- YERVILLE "Résidence de la Petite Croix 1&2" - 524 m² de l'Office à la Commune/ 21 m² de la Commune à l'Office
- YPREVILLE-BIVILLE "la Hêtraie" - 170 m² de l'Office à la Commune / 74 m² de la Commune à l'Office

> 8 décisions :

- Rémunération du Directeur Général - Fixation de la part variable au titre de l'année 2022.-
- BERVILLE-EN-CAUX "Lotissement de la Plaine" - Acquisition d'espaces de pré-habitation à l'euro symbolique
- LILLEBONNE "Rue du Havre" - Démolition de 89 logements
- BOLBEC "rue Jules Grévy" - Acquisition d'un immeuble d'habitation pour démolition
- TURRETOT- Cession d'un pavillon au profit d'accédants en difficultés
- NÉVILLE "32 Route d'Ocqueville" - Démolition d'un logement individuel isolé
- SAINT-VAAST-D'ÉQUIQUEVILLE "Passage à niveau" - Démolition d'un logement individuel isolé

- SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN "Association la Boussole" – Cession de l'ensemble immobilier

> **1 décision modificative** : PETITVILLE "Val aux Boyers" – Désistement de la Commune.-

> **13 clôtures financières d'opérations et apurement de comptes** représentant 12 119 213,41 € d'investissements financés par 4 471 265,41 € de fonds propres

3 autorisations à transiger et/ou à ester en justice

Nota : depuis le 20 mai 2022, le Directeur Général bénéficie de la part du Conseil d'Administration d'une autorisation permanente d'ester pour toute action < à 500 000 € et ne mettant pas en cause une collectivité territoriale. Le rendu compte des actions intentées sera désormais effectué annuellement auprès du Conseil.

> **1 autorisation de transiger** :

- BOLBEC "Jules Grévy" – Achat d'un immeuble – 95 000 €

> **2 recours indemnitaire contre les constructeurs** :

- BOLBEC "Jules Grévy"
- CANTELEU "Cité Verte"- les pannes

12 communications

> Décisions de mise à l'étude 2012/2022 – Bilan – Évaluation

> Bilan pluriannuel relatif aux modes de production de logements - Approche quantitative, qualitative et financière

> Contrôles des chantiers - Bilan 2022

> Bilan de l'activité des achats 2022 – Focus filière bâtiment

> GONFREVILLE-l'ORCHER "Mayville LOPOFA" - projet de démolition envisagée de 99 logements

> **5 états des remises en locations** des biens immobiliers du Patrimoine destinés initialement à la vente sur l'exercice 2023 représentant 8 logements :

- AVREMESNIL - ESI : 0500101.00.00.00.008
- CANY-BARVILLE "Le Bois Leroy" - ESI : 1590601.00.00.00.035
- LE HAVRE – Boulevard de Strasbourg - ESI : 3512801.01.01.02.001
- MAROMME " Stade 2" - ESI : 4100302.00.00.00.004
- MONT-SAINT-AIGNAN "L'Aubette" - 4510201.05.02.00.002
- SAINT-LAURENT-EN-CAUX "rue Laurent Berthelot" - 5970101.00.00.00.006
- SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN "Immeuble Champagne" - 6810801.01.06.06.001
- SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN "Immeuble Champagne" - 6810801.01.08.10.001

> 1 communication dans le cadre de la **délégation au Directeur Général pour transiger avec les tiers** dans la limite de 5 000 € :

- BOLBEC "Fauquet – alle Ouest" : Antoine SICARD - 550 €
- LE HAVRE "Champs Barets" : Consorts BEN TAHAR – ADDED – 335,44 €

> 1 communication dans le cadre de **remise de constructions** :

- SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY "INSA Madrillet "

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 9 de l'Ordre du Jour)

- COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS – COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ 2023 – COMMUNICATION.-

Conformément à l'article R441-9 du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements rend compte au Conseil d'Administration au moins une fois par an de son activité.

Aussi, vous trouverez ci-joint le compte rendu d'activité de l'année 2023.

Je vous demande de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme

Le Directeur Général

La Présidente de la Commission,

Catherine FLAVIGNY

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°10 de l'Ordre du Jour)

- ACHATS PUBLICS – COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2023 – COMMUNICATION -

Contribuant en majeure partie à l'économie locale, 100 marchés ont été attribués en 2023 pour 140,1 M€HT (88 notifiés pour 132,6 M€HT), dont près de 80% dans l'entretien du patrimoine, le développement et la réhabilitation. Les modifications de contrats ont représenté +11,7 M€ et la sous-traitance 18,4 M€. La politique sociale en matière d'achat est dynamisée par les opérations de réhabilitation ayant généré l'équivalent de 37 emplois à temps plein, dont 32 en insertion et 5 en secteur adapté et protégé.

Des marchés structurants pour les années à venir en matière de construction neuve et de réhabilitation ont été signés, avec notamment :

- la reconduction de l'accord cadre pour la construction de maisons individuelles en ossature bois, qui a été lancé en groupement avec les bailleurs INOLYA et CAEN LA MER HABITAT. Pour habitat 76, l'engagement porte sur 30 à 60 logements par an,
- l'attribution de marchés de conception réalisation pour la rénovation énergétique de 900 logements avec une étiquette F et G dont les travaux se dérouleront jusqu'en 2027, représentant un volume financier de 53 M€ HT.

Enfin l'actualité juridique a essentiellement été marquée par la loi relative à l'industrie verte qui vient ouvrir deux nouveaux cas facultatifs d'exclusion des candidatures relatifs à des obligations environnementales, ainsi qu'accélérer la prise en compte des aspects environnementaux dans le choix de l'offre la mieux disante.

Les principales données chiffrées témoignant de l'activité sont les suivantes :

	Rappel 2021	Rappel 2022	2023
GOVERNANCE			
Commission d'Attribution des Marchés - CAM	25	18	16
Commission de Gouvernance des Achats - CGA	13	10	9
Commission de d'Appel d'offres - CAO	13	16	12
Jury	0	2	4
CONTRATS			
Nombre de marchés notifiés	122	134	88
Montant cumulé de marchés notifiés	103,5 M€	162,2 M€	132,6 M€
SOUS-TRAITANCE			
Nombre d'actes de sous-traitance notifiés	271	215	294
Montant cumulé d'actes de sous-traitance notifiés	19,8 M€	15,9 M€	18,4 M€

Dans le cadre de la mise en place de son Schéma de Promotion des Achats Socialement et Ecologiquement Responsable (SPASER) en 2022, de nouveaux indicateurs sont suivis permettant d'évaluer l'avancement sur les 3 axes qui le composent.

AXE 1 : DES ACHATS SOCIALEMENT RESPONSABLES

	Rappel 2022	2023
MARCHES RESERVES		
Nombre de partenaires		
<i>* Liste des prestataires 2023</i>		
ARTISANE SERVICES - Saisie de la demande de logement		
ELISE - Atelier de la Roselière - Recyclage des déchets de bureau		
BOISSOR - Fourniture de plaque de résidence	7	5*
HANDIPRINT - Impressions diverses		
HANDYJOB - Réalisation des plans de sécurité et entretien des espaces verts individuels		
Volume financier	98 523 €	109 833 €
Equivalent temps plein	4,07	4.56
INSERTION		
Nombre d'heures contractualisées	51 139	50 702
Equivalent temps plein	33	32
Nombre d'heures réalisées	18 733	38 478
Equivalent temps plein	12	24
Cartographie des profils	-	-
Hommes	77%	86%
Femmes	23%	14%
Demandeurs d'emploi longue durée	12%	0%
Bénéficiaires des minimas sociaux	3%	20%
Allocataires AAH	5%	0%
Demandeurs d'emploi de plus de 50 ans	0%	0%
Personnes de moins de 26 ayant un faible niveau de qualification et sortie du système scolaire	17%	25%
Résidents QPV	9%	0%
Personnes accompagnées par un structures IAE	54%	55%
Prêt de main d'oeuvre	1%	0%
Contrat d'apprentissage	17%	1%
Contrat de professionnalisation	12%	0%
CDD	7%	0%
CDI	0%	3%
Contrat d'interim classique	13%	5%
Contrat d'interim d'insertion	51%	91%
DEVOIR DE VIGILANCE		
Nombre d'offres détectées potentiellement anormalement basses	5	10
Taux de conformité administrative des titulaires	89,6 %	91%
Nombre de contrôles chantier sur la conformité fournisseur	21	19
Nombre d'évaluations des tiers loi SAPIN 2	0	140

AXE 2 : DES ACHATS ÉCOLOGIQUEMENT RESPONSABLES

	Rappel 2022	2023
EMPREINTE CARBONE DU BATIMENT		
Nombre de variantes libres relatives à la performance retenues	1	2
Quantité de CO2 évitée en tonne	47 114	23 329
Marchés analysés en cycle de vie	0	2
GESTION DES DECHETS DU BATIMENT		
Taux des marchés intégrant un critère de sélection sur la gestion des déchets	97%	91%
Nombre d'opérations ayant fait l'objet d'une réponse de valorisation des déchets	11	7

Les marchés de travaux qui n'ont pas intégré un critère de sélection précis sur la gestion des déchets font suite à des procédures de conception réalisation longues, lancées en 2021 ou 2022, pour lesquelles le périmètre d'analyse au niveau de l'attribution s'est concentré sur l'architecture, la performance énergétique, les solutions techniques et l'organisation du chantier.

AXE 3 : DES ACHATS GOUVERNÉS EN RESPONSABILITÉ

	Rappel 2022	2023
ACCES A LA COMMANDE PUBLIQUE		
Nombre d'entreprises sourcées	565	688
Taux de TPE - PME	65%	68%
Taux d'entreprises normandes	79%	72%
Actions de communication	0	1
ÉVALUATION		
Nombre de contrats évalués	88	66
Nombre de prestataires évalués	67	52
Note médiane (tout type de marché confondu)	14,60/20	16,00/20
Note minimum (tout type de marché confondu)	8,35/20	10,01/20
Note maximum (tout type de marché confondu)	19,86/20	20/20

En février 2023, l'Office a participé au séminaire de la commande publique organisé par le Département dans le but de communiquer sur son volume d'achats pour les années à venir et notamment y présenter son plan de charge opérationnel.

L'évaluation miroir des entreprises sur habitat 76 a été mise en place à compter de janvier 2024. Les résultats seront communiqués lors du prochain compte rendu annuel d'activités.

Bien que les Offices Publics de l'Habitat n'y soient pas soumis, habitat 76 a choisi de communiquer :

- La liste des marchés conclus en 2023 en fonction des différents seuils de publication et des procédures avec le nom de leurs attributaires,
- La liste des marchés clôturés passés en procédure formalisée.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication qui permet au Conseil d'Administration de s'assurer du respect de la réglementation et de la bonne exécution des marchés.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER

LISTE DES MARCHES CONCLUS

Période concernée du 01/01/2023 au 31/12/2023

La présente liste est établie conformément aux seuils réglementaires applicables en 2023 :

- 40 000 € HT pour le seuil de publicité et de mise en concurrence obligatoire ;
 - Le décret n°2022-1683 du 28 décembre 2022 est venu proroger le seuil pour la passation des marchés travaux à 100 000 € HT pour les dossiers publiés jusqu'au 31 décembre 2024.
- 90 000 € HT pour le seuil de publicité légale obligatoire ;
- 215 000 € HT pour le seuil de procédure formalisée applicable aux marchés de fournitures et services
- 5 382 000 € HT pour le seuil de procédure formalisée applicable aux marchés de travaux.

Pour les marchés de travaux, un seuil complémentaire est présenté conformément au règlement interne des commissions :

- 1 000 000 € pour le seuil de passage en Commission de Gouvernance des Achats.

RAPPORT D'ACTIVITE DE LA CALEOL



ANNEE 2023

habitat
Office Public de l'Habitat
du Département
de la Seine-Maritime



Les faits marquants de 2023



Taux de rotation en baisse
8,30%
(9,06% en 2022)



Part des congés dérogatoires (préavis à 1 mois) élevée
54,08%
(53,51% en 2022)



Diminution du nombre de logements vacants
1029 (3.47%)
(1093 (3.68%) en 2022)



Baisse de la perte financière
6 232 654,43€
(6 558 895,51 en 2022)

Zoom en QPPV

Taux de rotation plus élevé : 8,52%
contre 8,19% hors QPPV

Taux de vacance plus élevé : 5,53%
contre 2,39% hors QPPV



novembre 2023
mise en œuvre
de la gestion en flux

La demande de logement



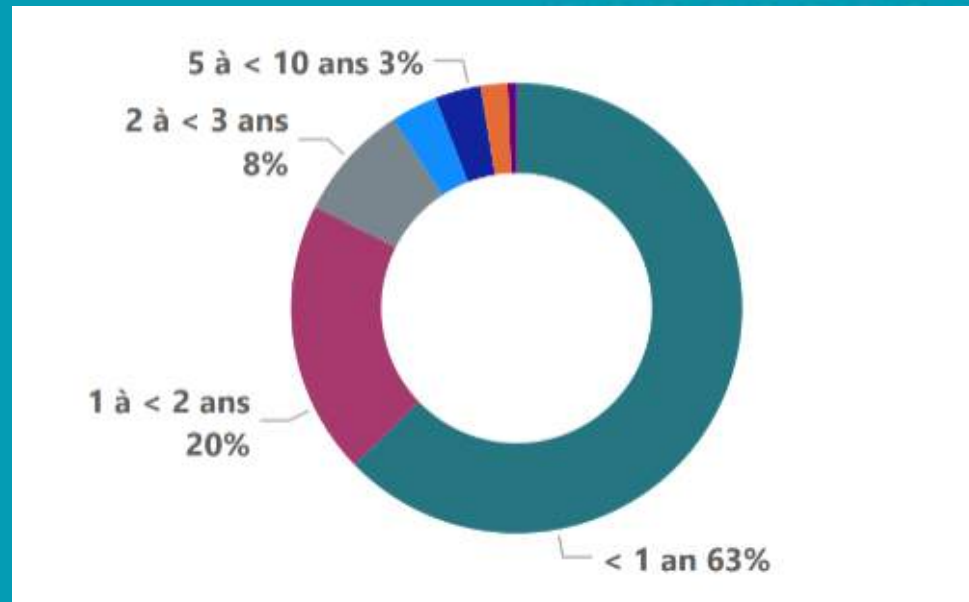
Augmentation du nombre de demandes

48 140 demandes au 31/12/2023 dont 43% déjà logés dans le parc social

(46 334 en 2022)

3656 demandeurs de mutation parmi les locataires d'habitat76
soit 12,26%

12881 demandeurs ont une demande de plus de 18 mois (Délai anormalement long fixé en Seine-Maritime)
soit 26,75%



Répartition des demandes de logement par tranche d'ancienneté

L'activité de la CALEOL



114 commissions : 104 dématérialisées
10 séances plénières

Examen de l'occupation des logements en séance plénière : 7 rapports dont 4 examens de situations individuelles

Rapports divers en séance plénière: 15

- Bilan des attributions avec dépassement des plafonds de ressources
- Bilan de la réforme de l'APL
- Point d'étape sur la mise en œuvre de la gestion en flux et la cotation
- Présentation par la Métropole Rouen Normandie de la stratégie de peuplement et des objectifs en matière d'attribution

Examen des candidatures pour l'attribution d'un logement en séance plénière : 22 candidatures

2 Appels formulés par un candidat suite à une décision de non- attribution.

20 Orientations en CALEOL physique (15 à l'initiative des membres de la CALEOL et 5 à l'initiative des services)

Nombre de communes participantes :14
Nombre d'EPCI participants : 1

L'activité de la CALEOL



**2441 décisions
d'attribution**



**230 décisions de
non-attribution**

*22% pour dette sans
apurement avéré*



**2945 propositions
refusées par le
candidat**

18,87% sans réponse

Les attributions

2441 attributions *contre 2831 en 2022*

75 attributions de logements neufs *contre 141 en 2022*

Cette diminution s'explique principalement par la baisse du taux de rotation et du nombre de nouveaux logements mis en location

33,92% des attributions réalisées sur désignation d'un réservataire autre que l'Office
(28,65% en 2022)

Parcours résidentiel

36,67% des attributaires déjà logés dans le parc social

14,05% des attributaires déjà logés dans le parc de l'Office
(Objectif CUS : 15%)

Location choisie

26,71% des attributions réalisées par le biais de l'agence en ligne
(30,91% en 2022)

Mixité sociale

1,23% des attributions réalisées avec un dépassements des plafonds autorisés
(0,74% en 2022)
(20 attributions sur les 30 ont été réalisées en QPPV)

Aucune attribution au bénéfice d'un salarié d'habitat76 hors nécessité de service

71,61% des attributaires disposaient d'une demande de logement de – de 12 mois

Le profil des attributaires

Une précarité des attributaires toujours présente...



34,27% des attributaires sont des familles monoparentales (34,34% en 2022)



79,54% des attributaires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds (79,37% en 2022)



26.30% des attributaires perçoivent des prestations sociales, 7.93 % des indemnités chômage

...mais qui a tendance à régresser en QPPV



En QPPV, 29,44% des attributaires sont des familles monoparentales (32,26% en 2022)



En QPPV, 80,95% des attributaires ont des ressources inférieures à 60% des plafonds (82,45% en 2022)



En QPPV, 25,47% des attributaires perçoivent des prestations sociales, 9.12% des indemnités chômage

Les obligations réglementaires

Accès au logement des
ménages prioritaires
largement rempli

49,29% des attributions sur désignation de l'Office
sont consacrés aux ménages reconnus DALO ou prioritaires

**Rappel :Obligation
réglementaire = 25%** des
attributions doivent être
consacrées aux ménages
reconnus DALO ou
prioritaires (L441-1 du
CCH)



Les obligations réglementaires:

Malgré une progression, en dehors des QPPV, l'objectif réglementaire n'est pas atteint à l'échelle du parc

En dehors des QPPV

21.62 % des attributions en 2023 *contre 20.51% en 2022* aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile.

Rappel objectif réglementaire de 25%

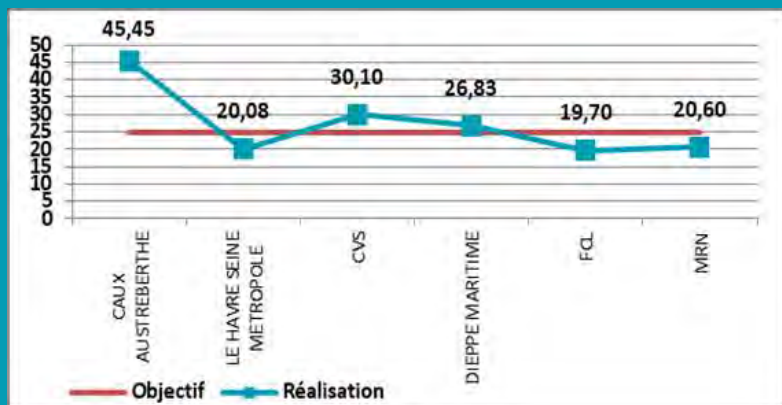
En QPPV

80.28% des attributions en 2023 *contre 75.34% en 2022* aux demandeurs relevant du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile.

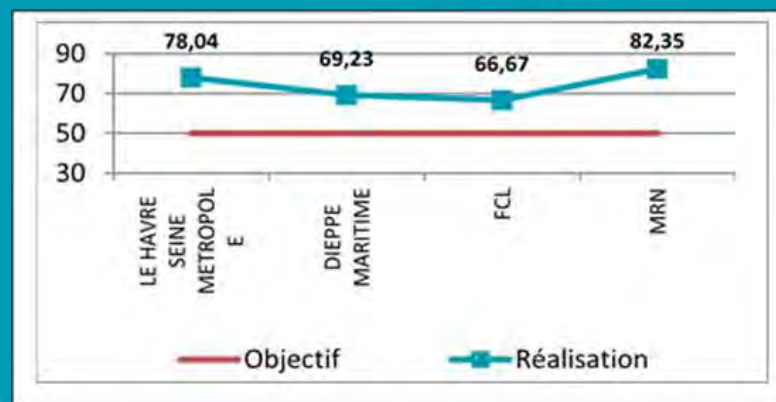
Rappel objectif réglementaire de 50%

Les obligations réglementaires:

En dehors des QPPV, l'objectif réglementaire est atteint sur 3 des 6 EPCI concernés



Taux d'atteinte de l'objectif en dehors des QPPV



Taux d'atteinte de l'objectif en QPPV

En dehors des QPPV

objectif de 25% des attributions aux demandeurs relevant du 1^{er} quartile.

Objectif intermédiaire assigné par la Métropole Rouen Normandie : 22,5%

En QPPV

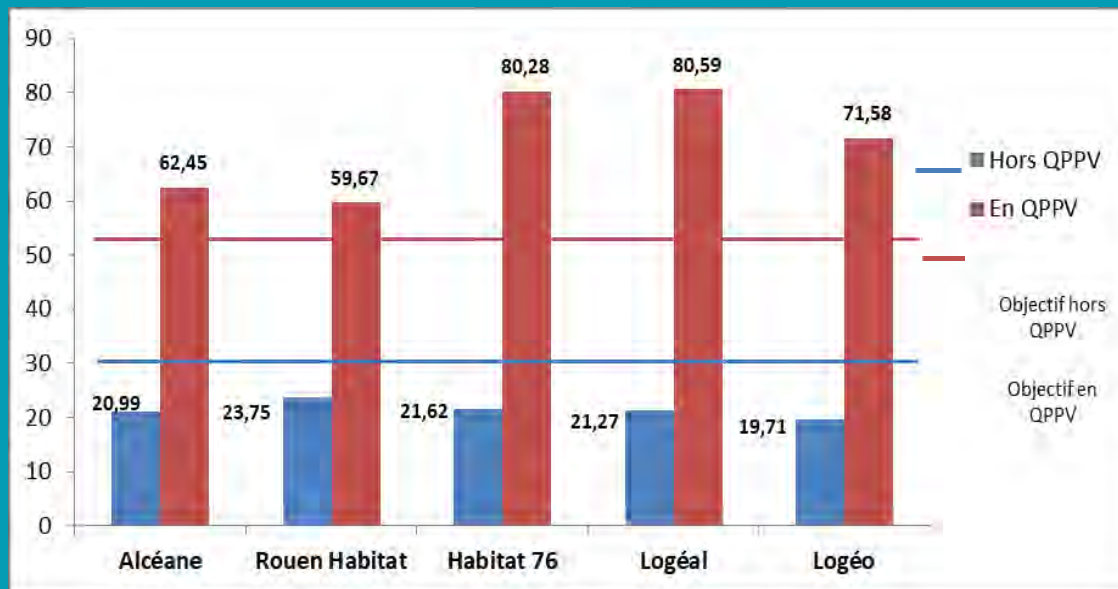
Objectif 50% des attributions aux demandeurs relevant du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile

Objectif assigné par la Métropole Rouen Normandie : 70%

Les obligations réglementaires

La non atteinte de l'objectif de 25% en dehors des QPPV est commune à l'ensemble des bailleurs

Taux d'atteinte des objectifs d'attribution par bailleurs



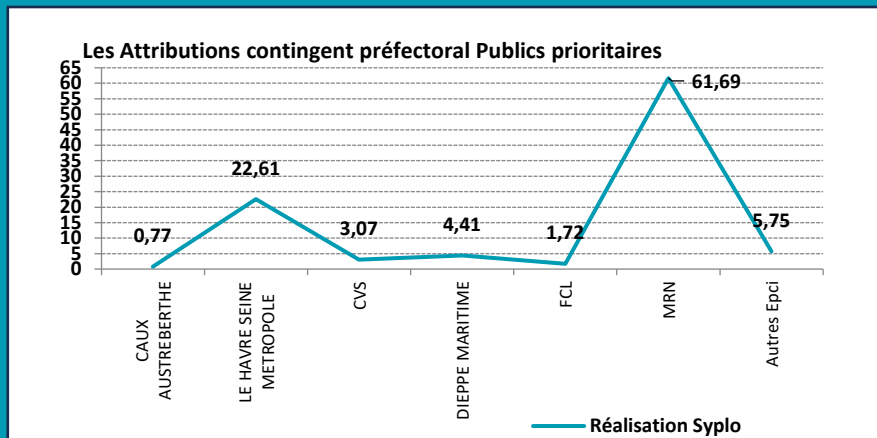
En Seine-Maritime, le taux d'atteinte est de 17,67% hors QPPV et 72,93% en QPPV tous bailleurs confondus

L'accueil des publics prioritaires

Gestion déléguée du contingent préfectoral

522 attributions réalisées pour un objectif de 686 soit un taux d'atteinte de 76,09%

(78,54% en 2022)



Une répartition géographique inégale : 61,69% des attributions de ce contingent ont été réalisées sur la Métropole Rouen Normandie

Codification SYPLO	Année 2022	Année 2023
DALO	6	15
Sorties d'hébergement	88	110
CLESAL	16	13
Autres	377	384
	487	522



Un nombre de refus élevé : 503 refus pour le motif convenance personnelle (21,07%)

Des attributions situées essentiellement hors QPPV : 63,6% des attributions au titre du contingent préfectoral sont situées hors QPPV

Un partenariat renforcé

Habitat76 contribue à la Politique du Logement d'Abord et à la réforme de l'Hébergement portées par l'Etat, ainsi qu'aux dispositifs d'accueil des mineurs et jeunes majeurs portés par le Département de Seine-Maritime

61 attributions réalisées au profit des associations (37 ALT, 8 baux Glissant, 16 Intermédiations locatives)

Zoom sur les principaux partenariats

Familles déplacées d'Ukraine : Mise à disposition à des associations de 10 logements afin de reloger les familles déplacées d'Ukraine dans le cadre d'une Intermédiation Locative dont la durée est prévue entre 3 et 12 mois

Mise à l'abri : Mise à disposition au CAPS de 10 logements dans une cage d'escalier dédiée pour créer des places de mise à l'abri destinées à accueillir des personnes sans logement pour une durée de 15 jours maximum

Projet MAEVA (Mesure d'Accompagnement à la Vie Adulte) : Mise à disposition de 9 logements au profit du CAPS, de l'AHAPS et de Notre Dame des Flots afin d'accueillir en ALT des jeunes de 18 à 21 ans sortants de l'ASE et mineurs non accompagnés

Projet SAMNA (Service d'accueil de Mineurs Non Accompagnés) : Mise à disposition à des associations de 3 logements afin d'accueillir des jeunes de 15 à 18 ans



260 baux en
cours au profit
des associations

5 baux glissants
transférés aux
sous locataires

les Aides à l'Accès toujours mobilisées

18,19% des
attributions ont été
réalisés avec une
garantie

142
accompagnements
sociaux accès

10,08% des
attributaires ont
bénéficié d'une aide
financière par le
Département

Parmi les nouveaux
entrants, 1183
bénéficient de l'APL
soit 47.64%

L'Examen de l'Occupation des Logements

Sont notamment visées les situations de sous occupation et les dépassements de plafonds de ressources.

Les situations recensées sur les communes de MONTVILLE et d'HARFLEUR ont fait l'objet d'un examen.

MONTVILLE

Lancement de la démarche en novembre 2021 :

- 118 courriers d'information : 64 locataires en sous occupation mais protégés, 33 locataires non protégés en sous occupation dans un T3, 21 locataires dépassant les plafonds

- 30 examens individuels (situation de sous occupation non protégée dans un type IV et +) en CALEOL Physique dont 16 pavillons

En 2023 :

5 propositions de relogement

1 relogement

3 situations en cours d'examen,

3 pavillons acquis par les locataires en place

4 logements libérés: 3 collectifs + 1 individuel

HARFLEUR

En 2021:

1 dossier de locataire dépassant de + 150 % les plafonds PLS 2 années consécutives soumis en CALEOL physique pour engagement procédure

En 2023 :

- 228 Courriers d'information : 98 locataires en sous occupation mais protégés, 70 locataires non protégés en sous occupation dans un T3, 60 locataires dépassant les plafonds
- 32 courriers engageant une démarche de rencontre dont 17 portant sur des pavillons (situation de sous occupation non protégée dans un type IV et +)



Les réformes réglementaires

24 novembre 2023: Entrée en vigueur de la Gestion en Flux des réservations de logement sociaux

- mise à jour des conventions : 66 retournées signées au 31/12/2023 (39 en 2024 ,61 attendues),
- 220 congés de logements traités en flux
- 1 convention de rachat de droits signée par la commune de Mont Saint Aignan en 2023. (2 signées en 2024 : Grand Couronne et Dieppe)



A venir sur 2024 : la cotation de la Demande de Logement

Sur les 6 EPCI concernés par la réforme, 1 seul a validé sa cotation au 31/12/2023 (DIEPPE Maritime)

Ce qu'il faut retenir de l'année 2023:

Dans un contexte de baisse persistante du taux de rotation, Habitat 76 remplit avec constance sa mission d'accueil des publics prioritaires par l'accès au logement en bail direct ou porté par les associations, et s'attache à accompagner ses locataires dans leur parcours résidentiel.

Les obligations réglementaires restent difficiles à respecter et à articuler avec la recherche de la mixité sociale compte tenu de la composition du parc, des libérations de logement enregistrées et des orientations de peuplement décidées par les EPCI

Travaux

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 40 000,00 € HT et inférieur à 90 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date de notification
MA-2023-005	Réhabilitation énergétique des résidences au TREPORT « Rampe des Casernes » et « Paul Paray » Lot 2 : Chauffage – Ventilation - Climatisation	LUDOVIC CABIN PLOMBERIE - L.C.P	76940	49 898,69 €	08/03/2023
MA-2023-014	Réhabilitation énergétique de 2 résidences à TURRETOT « Gustave Flaubert » et BOLBEC « Paquin ». Lot 5 : Plomberie - Ventilation	SOCIETE D'APPLICATIONS DES TECHNIQUES D'EQUIPEMENT DU BATIMENT (SATEB)	76530	89 880,58 €	04/04/2023
MA-2023-016	Réhabilitation énergétique de 2 résidences à TURRETOT « Gustave Flaubert » et BOLBEC « Paquin ». Lot 7 : Peinture - Faïence - Revêtements de sols	SARL K14	14200	74 951,45 €	24/04/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 1 000 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2022-095	Amélioration de l'enveloppe d'une résidence à ELBEUF "Rue Victor Grandin" (avec fourniture de données informatisées pour la gestion) - Lot 2 : Menuiseries extérieures - Occultations	MPO FENETRES	61009	800 003,02 €	20/01/2023
MA-2023-004	Réhabilitation énergétique des résidences au TREPORT « Rampe des Casernes » et « Paul Paray » Lot 1 : Traitement de façades	ISOREX 76	76600	244 428,49 €	08/03/2023
MA-2023-010	Réhabilitation énergétique de 2 résidences à TURRETOT « Gustave Flaubert » et BOLBEC « Paquin ». Lot 1 : Traitement de façades	FI2C MD	92600	595 470,72 €	05/04/2023
MA-2023-011	Réhabilitation énergétique de 2 résidences à TURRETOT « Gustave Flaubert » et BOLBEC « Paquin ». Lot 2 : Couvertures / Combles	ISO-TOIT	76197	190 825,10 €	05/04/2023
MA-2023-012	Réhabilitation énergétique de 2 résidences à TURRETOT « Gustave Flaubert » et BOLBEC « Paquin ». Lot 3 : Menuiseries extérieures et intérieures - Métallerie	FERMETURES ET AUTOMATISMES DE L'ESTUAIRE-FAE	76600	209 610,66 €	04/04/2023
MA-2023-013	Réhabilitation énergétique de 2 résidences à TURRETOT « Gustave Flaubert » et BOLBEC « Paquin ». Lot 4 : Désamiantage	DEMOLAF	62000	232 186,85 €	05/04/2023
MA-2023-015	Réhabilitation énergétique de 2 résidences à TURRETOT « Gustave Flaubert » et BOLBEC « Paquin ». Lot 6 : Courants forts et faibles	NORMANDIE ELECTRICITE	76085	114 300,00 €	05/04/2023
MA-2023-029	Travaux de traitement des façades et de réfection des peintures extérieures sur divers sites du Département de la Seine-Maritime Lot 1 : Territoire de Rouen / Elbeuf	PEINTURE BATIMENT INDUSTRIE (Enseigne PBI)	76700	185 923,30 €	10/07/2023
MA-2023-030	Travaux de traitement des façades et de réfection des peintures extérieures sur divers sites du Département de la Seine-Maritime Lot 2 : Territoire de la Pointe de Caux	PEINTURE BATIMENT INDUSTRIE (Enseigne PBI)	76700	385 028,50 €	10/07/2023
MA-2023-031	Travaux de traitement des façades et de réfection des peintures extérieures sur divers sites du Département de la Seine-Maritime Lot 3 : Territoire du Pays de Bray et du Pays de Caux	SOCIETE ROUENNAISE DE PEINTURE (SRP)	76710	639 191,55 €	10/07/2023
MA-2023-082	Réhabilitation énergétique des résidences au TREPORT « Rampe des Casernes » et « Paul Paray » Lot 4 : Menuiseries extérieures	ENTREPRISE JEAN-PIERRE BROUSSOIS	76710	107 730,62 €	19/12/2023
MA-2023-084	Marché subséquent - Construction de 6 logements individuels à OISSEL "Impasse Beau Soleil	GILBERT CONSTRUCTION BOIS	27310	856 503,72 €	05/12/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 1 000 000,00 € HT et inférieur à 5 382 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2022-094	Amélioration de l'enveloppe d'une résidence à ELBEUF "Rue Victor Grandin" (avec fourniture de données informatisées pour la gestion) Lot 1 : Isolation thermique des façades - Ravalement	COBEIMA	76160	1 177 899,98 €	20/01/2023
MA-2023-020	Réhabilitation de 3 résidences à Houpeville « L'Église 1 et 2 », Petit-Couronne « Bel Air 1 et 2 » et Mesnil-Esnard « Pierre Corneille » (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	GCC	78130	4 106 949,73 €	21/04/2023
MA-2023-043AB	Travaux de remplacement au coup par coup d'équipements de production thermique individuels et de VMC gaz sur le département de la Seine-Maritime	THERMIGAZ AIRKLIMA	76310 76000	Montant estimatif 645 009,18 € 315 498,00 € 329 511,18 € Montant maximum 1 360 000,00 €	12/09/2023
MA-2023-044	Travaux de remplacement de générateurs mixtes gaz, de création de VMC sanitaire et de raccordement au réseau de chaleur urbain sur divers groupes de la Seine Maritime Lot 1 : Secteur Nord de Rouen	SOCIETE D'APPLICATIONS DES TECHNIQUES D'EQUIPEMENT DU BATIMENT (SATEB)	76530	5 050 052,01 €	22/09/2023
MA-2023-045	Travaux de remplacement de générateurs mixtes gaz, de création de VMC sanitaire et de raccordement au réseau de chaleur urbain sur divers groupes de la Seine Maritime Lot 2 : Le Havre Caucriauville	BICHOT ENERXIA	76190	2 124 680,40 €	22/09/2023
MA-2023-046	Travaux de remplacement de générateurs mixtes gaz, de création de VMC sanitaire et de raccordement au réseau de chaleur urbain sur divers groupes de la Seine Maritime Lot 3 : Dives logements collectifs	BICHOT ENERXIA	76190	Montant estimatif 1 052 947,92 € Montant maximum 2 000 000,00 €	22/09/2023
MA-2023-052AB	Travaux de remise en état de logements pour la relocation au coup par coup, en tous corps d'état sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	ABBEI FINET	76800 76300	Montant estimatif 1 572 052,75 € 778 782,98 € 793 269,77 € Montant maximum 2 200 000,00 €	09/11/2023
MA-2023-080	Travaux de remplacement, entretien et maintenance des éclairages extérieurs sur divers groupes du département de la Seine-Maritime/ Lot 1 : Territoire de la Pointe de Caux	CEGELEC SDEM	76203	Montant estimatif 510 734,72 € Montant maximum 1 370 000,00 €	07/12/2023
MA-2023-081	Travaux de remplacement, entretien et maintenance des éclairages extérieurs sur divers groupes du département de la Seine-Maritime/ Lot 2 : Territoires de Bray-Caux et Rouen-Elbeuf	CEGELEC SDEM	76203	Montant estimatif 1 047 605,32 € Montant maximum 3 000 000,00 €	07/12/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 5 382 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-001	Amélioration énergétique et création d'ascenseurs "rue Pierre Sénard" à Sotteville-lès-Rouen (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	IRIS NORMANDIE Groupe LEON GROSSE	76308	7 990 000,00 €	13/03/2023
MA-2023-019	Construction de logements individuels en Normandie et principalement dans les départements de la Seine maritime (76) et du Calvados (14) avec fourniture de données informatisées pour la gestion	GILBERT CONSTRUCTION BOIS	27310	Accord cadre à marchés subséquents	17/04/2023
MA-2023-033	Réhabilitation énergétique de pavillons énergivores sur diverses résidences du département de la Seine-Maritime Lot 1 : Secteur OUEST (440 pavillons)	SOGEA NORD-OUEST	76004	22 047 000,00 €	20/07/2023
MA-2023-034	Réhabilitation énergétique de pavillons énergivores sur diverses résidences du département de la Seine-Maritime Lot 2 : Secteur EST (557 pavillons)	BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST	76175	30 836 900,00 €	18/07/2023
MA-2023-050	Conception et construction de 38 logements individuels et aménagement de 11 lots à bâtir à SAINT NICOLAS D'ALIERMONT "Rue de Milan" (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	GILBERT CONSTRUCTION BOIS	27310	6 999 031,57 €	26/10/2023

SOUS-TOTAL TRAVAUX (31 MARCHÉS)

89 936 796,83 € HT

Fournitures

Marchés(s) d'un montant inférieur à 90 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-049	Fourniture de peinture pour les agents d'entretien sur divers groupes du Département de la Seine-Maritime	COULEURS DE TOLLENS	92065	Montant estimatif 31 988,34 € Montant maximum 60 000,00 €	25/09/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 215 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-070	Fourniture aux locataires de peinture, papier peint et tenture sur divers groupes de la Seine Maritime Lot 3 : Territoire du Pays de Bray et du Pays de Caux	COULEURS DE TOLLENS	76177	Montant estimatif 109 244,98 € Montant maximum 200 000,00 €	28/11/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 215 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-027	Fourniture et acheminement de gaz naturel et de services associés sur divers points de livraison du département de la Seine-Maritime	GEDIA ENERGIES & SERVICES	28100	6 701 561,47 €	01/06/2023
MA-2023-032ABC	Fourniture d'électricité et services associés sur divers points de livraison du département de la Seine-Maritime Lot 1 : Sites situés sur le périmètre du gestionnaire de réseau Enedis	TOTALENERGIES Electricité et Gaz France ÉLECTRICITÉ DE FRANCE (EDF) VOLTERRES	75015 59049 75017	Accord cadre à marchés subséquents	14/06/2023
MA-2023-036	Fourniture d'électricité et services associés sur divers points de livraison du département de la Seine-Maritime Lot 1 : Sites situés sur le périmètre du gestionnaire de réseau Enedis	ÉLECTRICITÉ DE FRANCE (EDF)	59049	3 306 687,00 €	24/07/2023
MA-2023-056	Acquisition, installation et maintenance des postes de travail des chargés de sites sur tout le département de la Seine-Maritime	JMB INFORMATIQUE ET AUDIO VISUEL	29200	Montant estimatif 199 150,00 € Montant maximum 450 000,00 €	25/10/2023
MA-2023-068	Fourniture aux locataires de peinture, papier peint et tenture sur divers groupes du département de la Seine-Maritime Lot 1 : Territoire de Rouen Elbeuf	COULEURS DE TOLLENS	92065	Montant estimatif 417 507,48 € Montant maximum 670 000,00 €	28/11/2023
MA-2023-069	Fourniture aux locataires de peinture, papier peint et tenture sur divers groupes du département de la Seine-Maritime Lot 2 : Territoire de la Pointe de Caux	COULEURS DE TOLLENS	92065	Montant estimatif 294 859,72 € Montant maximum 540 000,00 €	28/11/2023
MA-2023-073	Fourniture d'électricité et services associés sur divers points de livraison du département de la Seine-Maritime Lot 2 : Sites situés sur le périmètre du gestionnaire de réseau de la Régie d'Elec	PROXELIA	60208	Accord cadre à marchés subséquents	01/12/2023

SOUS-TOTAL FOURNITURES (11 MARCHÉS)

11 060 998,99 € HT

Services

Marchés(s) d'un montant inférieur à 40 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-018	Réalisation de l'enquête de satisfaction 2023 pour les bailleurs sociaux de la région Normandie	TOPO RESEARCH (nom commercial PRESENCE)	59665	10 398,00 €	30/01/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 40 000,00 € HT et inférieur à 90 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2022-098	Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le renouvellement des contrats santé et prévoyance d'habitat 76	RISQUES QUALITE & CONSEILS	75017	87 856,00 € Montant forfaitaire 37 856,00 € Montant estimatif 13 500,00 € Montant maximum 50 000,00 €	02/01/2023
MA-2023-007	Maîtrise d'œuvre pour des travaux de rénovation de façade et d'adaptation des systèmes d'évacuation des eaux de pluie de la résidence CHANTEREINE à DEVILLE LES ROUEN	ARCHITECTURE SECURITE PILOTAGE (ASP)	76490	45 300,00 €	02/03/2023
MA-2023-040	Acquisition et mise en œuvre d'une solution informatique de gestion des entretiens et de performances	NEEVA	33000	70 890,00 €	15/08/2023
MA-2023-090	Externalisation des archives	XELIANS ARCHIVAGE	92390	Montant estimatif 49 994,40 € Montant maximum 120 000,00 €	27/12/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 215 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-002	Marché de maîtrise d'œuvre pour des travaux de réhabilitation énergétique sur les résidences Le Ramponneau 1 et 2 à FECAMP	AIP	27310	202 185,00 €	21/02/2023
MA-2023-003	Maîtrise d'œuvre pour des travaux de performance énergétique de la résidence autonomie « Louis Aragon » de CANTELEU	AIP	27310	160 580,00 €	20/02/2023
MA-2023-008	Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'établissement d'un marché global de performance à MONT SAINT AIGNAN Parc des 2 Bois (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	THERMI CLIM	27310	79 500,00 €	03/03/2023
MA-2023-009	Licences et maintenance du logiciel BDOC (Business Document)	INETUM SOFTWARE France	93400	114 900,00 €	14/03/2023
MA-2023-017	Décontamination, nettoyage, assèchement et déménagement spécifique suite à sinistre sur tout le département de la Seine-Maritime	ADS GROUPE DECONTAMINATION SERVICES	62630	Montant estimatif 42 254,00 € Montant maximum 200 000,00 €	17/03/2023
MA-2023-021	Prestations de maîtrise d'œuvre sur ESQUISSE+ pour la construction de 10 logements individuels à MORGNY LA POMMERAYE "Le Clos du Moulin" (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	NCL ARCHITECTES	27120	119 627,62 €	31/10/2023
MA-2023-022	Marché d'insertion et de qualifications professionnelles axées sur la saisie informatique de la demande de logement social inter bailleurs	ARTISANES SERVICES	27940	128 016,00 €	20/01/2023
MA-2023-026	Maîtrise d'œuvre sur ESQUISSE+ pour la construction 16 logements collectifs et individuels au AUTHIEUX SUR LE PORT ST OUEN Rue des Canadiens (avec fourniture de donnée informatisée pour la gestion)	ALESSANDRO TORRI ARCHITECTE SARL	75012	169 540,77 €	16/06/2023
MA-2023-037	Maîtrise d'œuvre sur ESQUISSE+ pour la démolition des bâtiments existants, la construction de 16 logements collectifs et un espace commun à BOLBEC « Foyer des anciens » 28/36/38 rue Jacques Fauquet	GROUPE 3 ARCHITECTES	76175	177 745,80 €	14/08/2023
MA-2023-048	Assistance à la maîtrise d'ouvrage en gestion de l'eau intégrée à la parcelle sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	INFRA SERVICES	76380	Montant estimatif 137 510,00 € Montant maximum 214 000,00 €	07/09/2023
MA-2023-071	Maîtrise d'œuvre en vue des travaux de Réhabilitation énergétique sur la résidence Saint François à RIVES EN SEINE	AIP	27310	179 740,00 €	21/12/2023
MA-2023-083	Maîtrise d'œuvre concernant le remplacement des générateurs mixtes gaz, des chauffe-bains gaz et de création de VMC sanitaires sur divers groupes de la Seine-Maritime	PRISME INGENIERIE	76237	118 800,00 €	22/12/2023
MA-2023-091	Maîtrise d'œuvre pour le renforcement des balcons de la résidence Verdun 2 à DARNETAL	KASE INGENIERIE	76650	100 000,00 €	20/12/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 215 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-023	Externalisation de la gestion des enquêtes OPS/SLS	INTERSA SAS	75018	456 114,10 € (Part H76) 377 721,20 € Montant maximum 1 260 000,00 €	30/05/2023
MA-2023-024ABC	Déménagements et enlèvements de mobiliers au sein du parc Habitat 76	DEMECO AUX DEMENAGEURS DE NORMANDIE ROBERT BERTON Société Nouvelle POSTEL DEMENAGEMENTS	76800 76650 76120	Montant estimatif 622 469,95 € 168 453,33 € 201 172,62 € 252 844,00 € Montant maximum 1 000 000,00 €	16/06/2023
MA-2023-025	Maintenance des aires de jeux et des équipements sportifs sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	SPHL TECHNLUD	27780	308 315,00 € Montant forfaitaire 111 228,00 € Montant estimatif 197 087,00 € Montant maximum 150 000,00 €	25/05/2023
MA-2023-028ABC	Missions de Coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé sur le département de la Seine-Maritime	CEFTEC BTP CONSULTANTS SEPAQ	76360 76650 76490	Montant estimatif 468 680,67 € 142 033,83 € 169 686,67 € 156 960,17 € Montant maximum 1 200 000,00 €	23/06/2023
MA-2023-038	Fourniture, pose, entretien et dépose de systèmes anti-intrusion et gardiennage sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	VPSITEX	75017	Montant estimatif 53 952,35 € Montant maximum 280 000,00 €	17/08/2023
MA-2023-039	Maintenance et entretien multi technique incendie sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	SAPIAN	76120	Montant estimatif 1 340 901,92 € Montant maximum 2 000 000,00 €	19/08/2023
MA-2023-041ABC	Formation du personnel d'Habitat 76 au management	AVH CONSEIL ANTONY CONSEIL ET FORMATION SEMAFOR	75015 59370 76100	Montant estimatif 146 860,00 € 44 106,67 € 47 600,00 € 55 153,33 € Montant maximum 300 000,00 €	08/09/2023
MA-2023-042AB	Enlèvement et évacuation d'encombrants sur tout le département de la Seine-Maritime	S.E.N.I VIF TRANSPORT & LOGISTIQUE	94000 76570	Montant estimatif 892 450,12 € 397 228,02 € 495 222,10 € Montant maximum 1 400 000,00 €	12/09/2023
MA-2023-047	Maintenance et entretien des installations collectives de télévision sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	SOCIETE DE GESTION ET D'INGENIERIE DE RESEAUX (SOGIRE)	76174	Montant estimatif 340 986,40 € Montant maximum 600 000,00 €	08/09/2023
MA-2023-053	Dératisation et désinsectisation de divers sites en Seine-Maritime Lot 1 : Secteur EST	OMS SYNERGIE	76650	Montant estimatif 513 365,20 € Montant maximum 1 504 000,00 €	07/11/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 215 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2023-054	Dératisation et désinsectisation de divers sites en Seine-Maritime Lot 2 : Secteur OUEST	OMS SYNERGIE	76650	Montant estimatif 328 980,00 € Montant maximum 1 056 000,00 €	07/11/2023
MA-2023-055	Maintenance, entretien, travaux de création et de remplacement des installations de vidéo protection sur le département de la Seine-Maritime	SOCIETE DE GESTION ET D'INGENIERIE DE RESEAUX (SOGIRE)	76174	Montant estimatif 717 445,85 € Montant maximum 2 000 000,00 €	02/11/2023
MA-2023-057	Services de Télécommunications Voix et date fixes et mobiles Lot 1 : Téléphonie fixe	BOUYGUES TELECOM	75116	Montant estimatif 126 978,40 € Montant maximum 250 000,00 €	15/11/2023
MA-2023-058	Services de Télécommunications Voix et date fixes et mobiles Lot 2 : Téléphonie mobile	BOUYGUES TELECOM	75116	Montant estimatif 228 825,17 € Montant maximum 315 000,00 €	15/11/2023
MA-2023-059	Services de Télécommunications Voix et date fixes et mobiles Lot 3 : Numéro SAV et services associés	Société Française du Radiotéléphone (SFR)	75015	Montant estimatif 89 130,36 € Montant maximum 465 000,00 €	15/11/2023
MA-2023-060	Services de Télécommunications Voix et date fixes et mobiles Lot 4 : Connexion Internet haut débit de type FTTH / FTTO	CELESTE	77420	Montant estimatif 37 633,52 € Montant maximum 255 000,00 €	15/11/2023
MA-2023-061	Marché de prévoyance et de frais de santé pour les salariés d'habitat 76 Lot 1 : Assurance complémentaire santé pour le personnel d'habitat 76	CCMO MUTUELLE	60014	Montant estimatif 12 540 000,00 €	08/11/2023
MA-2023-062	Marché de prévoyance et de frais de santé pour les salariés d'habitat 76 Lot 2 : Assurance complémentaire prévoyance pour le personnel d'habitat 76	APICIL PREVOYANCE	69330	Montant estimatif 9 173 000,00 €	08/11/2023
MA-2023-072AB	Prestations de nettoyage en logements libérés pour divers groupes du département de la Seine-Maritime	SAS GUILBERT PROPLETE ATALIAN PROPLETE	93140 75017	Montant estimatif 304 348,81 € 129 070,50 € 175 278,31 € Montant maximum 688 000,00 €	27/11/2023 28/11/2023
MA-2023-086	Entretien du patrimoine arboricole sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	CREAVERT	76230	Montant estimatif 947 536,00 € Montant maximum 1 240 000,00 €	19/12/2023

SOUS-TOTAL SERVICES (46 MARCHÉS)

31 632 811,41 € HT

TOTAL GÉNÉRAL (88 MARCHÉS)

132 630 607,23 € HT

Etat des marchés passés en procédure formalisée clôturés en 2023

Bien que les Offices Publics de l'Habitat ne soient pas soumis à l'obligation d'établir une liste des marchés clôturés, comme le prévoit le code de la construction et de l'habitation pour les organismes privés et les sociétés d'économie mixte, dans un souci de transparence, l'Office a choisi de communiquer cette liste, pour les marchés passés en procédure formalisée.

Ainsi, a été listé l'ensemble des marchés clôturés en 2023, hors accords cadre à bons de commande puisque ces derniers sont notifiés sur la base d'un montant maximum ou estimatif et non d'un montant ferme.

Evolution législative : correspond à un changement de réglementations, normes ayant un impact direct ou indirect sur l'exécution du marché. Exemple: amiante, moratoire sur le prix d'achat d'électricité issue de l'énergie photovoltaïque

Ajustement de programme : correspond à une modification non substantielle du besoin

Sujétions techniques imprévues : il s'agit essentiellement d'aléas de chantier induisant des travaux supplémentaires qui s'imposent par leur nature à l'Office. Exemple: pollution, contraintes techniques...

Application de la clause de révision des prix : les marchés peuvent contenir une formule de révision des prix qui s'applique à partir de la durée du contrat et de l'évolution des indices

Cette communication permet au Conseil d'Administration de s'assurer de la bonne exécution des marchés.

Référence	Titulaire	Date de début	Objet du contrat	Montant initial du marché HT	Montant facturé et payé HT	Ecart		Justification des écarts par voie d'avenants					Application clause de révision des prix	Commentaire
						En valeur	En %	Motif 1: Evolution législative	Motif 2: Ajustement de programme		Motif 3: Sujétions techniques imprévues			
									Demande locataires	Demande collectivités				
MA-2010-114	SOPRA STERIA GROUP	07/06/2010	Fourniture de licences de modules logiciels standards, réalisation de développements complémentaires et prestations associées	402 965,00 €	601 041,22 €	198 076,22 €	49,15%					X	Ecart expliqué par des développements spécifiques complémentaires réalisés dans le cadre de la partie à bons de commande contractualisée sans montant minimum ni montant maximum, ainsi qu'une légère révision des prix	
MA-2013-023	OALIA	07/03/2013	Acquisition, mise en oeuvre et maintenance d'un Système d'Information Achats	226 770,00 €	226 752,50 €	-17,50 €	-0,01%						Facturation avec un léger écart en moins value	
MA-2013-031	SCPP	06/05/2013	Mission de commissariat aux comptes d'habitat76 pour les exercices de 2013 à 2018	177 000,00 €	181 781,08 €	4 781,08 €	2,70%					X	Application des révisions	
MA-2013-032	CIE EUR.COMMISSARIAT COMPTES	03/05/2013	Mission de commissariat aux comptes d'habitat76 pour les exercices de 2013 à 2018	180 000,00 €	238 729,00 €	58 729,00 €	32,63%					X	Application des révisions Prestations complémentaires	

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°11 de l'Ordre du Jour)

- CONCERTATION LOCATIVE – COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2023 – COMMUNICATION.-

Comme prévu au Plan de Concertation Locative signé le 16 janvier 2018, la concertation locative fait l'objet d'un rapport annuel validé par les signataires dudit plan et présenté au Conseil d'Administration.

Au-delà d'un engagement conventionnel, cette démarche témoigne de l'importance accordée par l'Etablissement au déploiement d'une écoute moderne et appropriée des attentes des locataires.

La concertation locative s'est ainsi déclinée en 2023 sous différentes formes :

1-Le Conseil Central de Concertation Locative :

Le Conseil Central de Concertation Locative (CCCL) s'est réuni à 4 reprises, dans une année rythmée par les échanges autour des évolutions des prix de l'énergie, le mode de calcul du bouclier tarifaire, et leurs impacts sur les provisions de charges 2023 et 2024 qui ont été ajustées en fonction des éléments partagés.

Les autres sujets abordés ont porté sur :

- Le plan de sobriété énergétique avec les mesures d'extinction de l'éclairage nocturne ciblées sur certaines résidences ;
- Le renouvellement du label Quali'HLM avec la mention spéciale accompagnement au vieillissement ;
- La présentation du nouveau moyen de paiement par l'application NIRIO ;
- Les résultats de l'audit ISO 50 001 et des gains de performance énergétique associés pour la période 2016-2022 ;
- Le programme de réhabilitation énergétique des pavillons en classe énergétique F & G ;
- La présentation des résultats de l'enquête triennale de satisfaction globale des locataires ;
- la synthèse des régularisations de charges locatives 2022 ;
- Le plan de patrimoine 2024-2026.

2- Les groupes de travail :

Le groupe de travail « communication » s'est réuni à quatre reprises pour traiter les thèmes suivants :

- Janvier : Bilan de la communication concernant la régularisation des charges, réflexion sur la refonte du « guide locataire » ;
- Mars : Présentation des modifications apportées au guide locataire, avec un mois de « test » auprès des locataires ;
- Avril : Partage du travail effectué par les services de l'Office sur les courriers de concertation avant travaux. Ces courriers ont été simplifiés pour présenter aux locataires les incidences de ces travaux sur leur avis d'échéance. Ils sont accompagnés d'un document leur expliquant les travaux envisagés ;
- Mai : Discussions sur les thèmes de la Lucarne, la stratégie de communication liée à la régularisation des charges et la validation du document pour les nouveaux entrants.

3- La concertation avec les représentants locaux

Pour Le Territoire Rouen Elbeuf :

Pas de réunion formelle cette année. En revanche des échanges ont lieu très régulièrement sur des sollicitations précises avec les représentants locataires.

Pour le Territoire Pointe de Caux :

En 2023, 8 rencontres ont été organisées.

En détails :

- 3 rencontres avec l'Amicale François 1er pour évoquer la réfection des balcons, l'entretien des espaces verts, les incivilités et dégradations (nuisances sonores de locataires Airbnb et les barrières de parking), les antennes télé-relais et les locaux des ordures ménagères ;
- 1 rencontre informelle avec la CNL sur le groupe de W.Churchill pour la mise en place de l'utilisation du Local Collectif Résidentiel ;
- 2 réunions sur tous les groupes de Montivilliers (diagnostic en marchant) en aout et octobre avec l'amicale Droits des Locataires et des Loisirs Culturels pour des demandes d'information liées essentiellement à la programmation du Plan de Patrimoine ;
- 2 réunions avec Mme WICHER de la CNL en février 2023 pour évoquer le mode de fonctionnement et la communication avec les locataires (process de sollicitations) et en septembre pour la présentation du projet de réhabilitation des pavillons du site Michelet et Gondouin à Gonfreville l'Orcher.

Pour le Territoire Bray et Caux :

3 rencontres ont été organisées au 3 parc de l'Aubette à Mont Saint Aignan entre les services et Mme Janine FESSIER de la CNL afin d'évoquer les espaces extérieurs et présenter à cette occasion le nouveau technicien de secteur.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 12 de l'Ordre du Jour)

- LOI SAPIN II - RAPPORT ANNUEL 2023 DU COMITÉ ÉTHIQUE - COMMUNICATION.-

Lors de votre séance du 27 octobre 2017, vous avez entériné le dispositif de prévention et de détection de la corruption à mettre en place à l'Office, dans le respect des dispositions de la loi "Sapin II" relative à la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique.

Ce dispositif s'inscrit dans une démarche plus globale de renforcement de la culture éthique de l'office, déjà largement initiée au travers d'actions en faveur de la lutte contre la discrimination, la protection des données à caractère personnel ou encore l'achat responsable.

Sa Gouvernance est assurée par :

- le Conseil d'Administration
- le Comité Éthique, qui rédige un rapport annuel à l'attention du Conseil d'Administration
- le Référent Déontologue.

Le Comité Éthique s'est réuni le 05 février 2024 pour faire le bilan de l'année 2023 et évoquer les sujets à développer pour 2024. Son rapport annuel est joint en annexe.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 13 de l'Ordre du Jour)

- **MÉDIATION – RAPPORT ANNUEL 2023 DU MÉDIATEUR INTERNE HABITAT 76 – COMMUNICATION.** -

Par délibération du 19 mai 2017, vous avez décidé de mettre en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2018 un processus de médiation interne couplé au dispositif de médiation sectorielle HLM proposé par l'Union Sociale de l'Habitat.

Je vous prie de trouver en annexe le rapport d'activité annuel 2023 proposé par le médiateur interne de l'Établissement.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER

Rapport d'activités 2023 - Médiation

- Détails des dossiers instruits avec réponse favorable -

1. demande de prise en charge de travaux supplémentaires à la suite de l'état des lieux d'entrée et d'adaptation du logement (enjeu de 756.06 €) :

Lors de l'attribution du logement, le locataire ayant omis de signaler sa situation médicale, les travaux d'adaptation ne pouvaient pas être pris en charge par habitat 76 (conformément à la réglementation et aux procédures en vigueur). Le locataire a donc été orienté vers la MDPH avec une autorisation délivrée par l'Office pour la réalisation des travaux nécessaires à l'adaptation du logement à sa situation.

Concernant les travaux supplémentaires, le logement avait déjà fait l'objet de travaux à hauteur de 8 000€ avant l'état des lieux d'entrée. Malgré tout, à la suite d'un sinistre dégât des eaux récent et dont les travaux traitant la cause avaient par ailleurs déjà été réalisés, il a été accordé au locataire que l'Office prenne en charge les travaux de reprise des embellissements.

2. absence d'eau chaude sanitaire répétée sur deux périodes (enjeu financier 500€) :

Une première période durant laquelle les dysfonctionnements provoquant des absences d'eau chaude, ont mis en exergue des manquements concernant le délai d'intervention des prestataires, et la qualification de la situation.

Une seconde période à la suite du signalement d'une panne de générateur ayant provoqué une nouvelle absence d'eau chaude sanitaire, et pour laquelle il a été procédé au remplacement du générateur, qui était par ailleurs déjà prévu dans un programme de travaux avant 2026 à la vue de son ancienneté.

3. refus de raccordement à la fibre entre la gaine technique de l'immeuble et le logement du locataire par l'opérateur :

ce dernier refuse de prendre en charge la pose de goulottes pour faire passer le câble de raccordement. Les autorisations de l'Office précisent que l'opérateur est tenu de faire passer son câble de raccordement dans les installations (goulotte) existantes, et qu'en cas d'absence, il procède lui-même à la pose de cette installation pour y faire passer son câble. Après analyse, l'attestation d'autorisation produite par l'Office a été ajustée afin de satisfaire la demande de raccordement à la fibre du locataire (collage du câble).

4. sinistre dégâts des eaux de 2018 non déclaré par le locataire à son assurance et donc prescrit (enjeu de 47.85€) :

Après recherche de fuite en octobre 2023, la colonne eaux pluviales s'est avérée être à l'origine des infiltrations. La réparation a depuis été réalisée.

5. insuffisance de chauffage signalée dans un logement :

Après analyse, le prestataire en charge des installations a été mis en cause en premier lieu, pour des manquements constatés quant à la nécessité de déboucher le réseau de chauffage et les radiateurs du logement concerné. Il a également été demandé à la suite des travaux de poser des enregistreurs de température dans le logement pour vérifier le respect des températures de consigne dues au locataire, et le cas échéant mettre en place les actions nécessaires pour corriger la situation. À ce jour, le problème est résolu.

- Détails des dossiers non recevables pour conditions non réunies (19) -

Pour les 19 saisines déclarées non recevables, les motifs sont les suivants :

- L'objet de la saisine n'est pas un sujet de litige avec le bailleur (6) (troubles de voisinages)
- Le motif invoqué n'est pas justifié après analyse (une suspicion de surconsommation d'eau chaude et de chauffage non avérée une fois les contrôles menés...) (4)
- Le locataire n'a pas respecté la procédure de sollicitation prévue par son bailleur avant la saisine (4) à savoir la sollicitation préalable des services du bailleur
- L'objet de la saisine est connu de l'Office et est déjà traité (Domage-Ouvrage ; Garantie de parfait achèvement...), il n'y a donc pas litige (3)
- Une procédure judiciaire est en cours et empêche toute procédure amiable (1)
- Le règlement général des locations n'est pas respecté par le locataire (1)

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N°14 de l'Ordre du Jour)

- LOGEMENTS ET GARAGES – FIXATION DES LOYERS - DÉCISION.-

1 - LOGEMENTS ET GARAGES A METTRE EN LOCATION

Je vous propose de fixer le loyer des logements et de leurs annexes des programmes qui seront mis en location au cours des mois à venir, étant précisé que ces loyers sont fixés au taux plafond applicable lors de la livraison.

En fonction des taux de loyer exprimés en valeur 1^{er} janvier 2024, les loyers seraient :

GROUPES	Nbre de logts & garages	Taux annuel Plafond en €/m ² (SU)	Taux annuel Praticqué en €/m ² (SU)	Loyer mensuel Praticqué en € moyen par logt/annexe	Loyer mensuel Praticqué en € sur le groupe	Surface	
NEUFS CONVENTIONNES							
DAMPIERRE SAINT NICOLAS "Rue de l'Herberie"							
Individuels							
2 T3	PLAI	2	66,45	66,45	366,39	732,78	132,33
2 T3	PLUS	2	74,89	74,89	412,92	825,84	132,33
Jardins							
Jardins	PLUS	2			24,44	48,88	
Stationnements							
Garages individuels	PLAI	2			46,13	92,26	
Garages individuels	PLUS	2			51,26	102,52	
SAINT NICOLAS D'ALIERMONT "Rue des Pommiers"							
Individuels							
2 T3 / 3 T4	PLAI	5	63,96	63,96	385,55	1 927,75	361,68
6 T3 / 5 T4	PLUS	11	72,91	72,91	421,64	4 638,04	763,36
Jardins							
Jardins	PLUS	11			24,44	268,84	
Stationnements							
Garages individuels	PLAI	5			46,13	230,65	
Garages individuels	PLUS	11			51,26	563,86	

Ces loyers pourront être ajustés à la marge en fonction des surfaces définitives après réception et de la validation par la DDTM des taux de loyers reconsidérés en date de valeur de signature de la convention APL.

GROUPES	Nbre de logts & garages	Taux annuel Plafond en €/m ² (SU)	Taux annuel Pratique en €/m ² (SU)	Loyer mensuel Pratique en € moyen par logt/annexe	Loyer mensuel Pratique en € sur le groupe	Surface	
NEUFS NON CONVENTIONNES							
PETIT QUEVILLY "Rue Gambetta"							
Individuels							
4 T3	LLI	4	131,76	114,00	666,31	2 665,23	280,55
4 T4	LLI	4	126,00	114,00	791,11	3 164,45	333,10
8 Jardins + 8 parkings + 1 parking PMR							

Par ailleurs, à la suite d'une démolition d'un garage situé au 59 Cité Kirschner à Oissel et à la reconstruction de celui-ci, je vous propose d'arrêter le nouveau loyer comme annoncé lors de la consultation.

ESI	Logement	Groupe	Loyer plafond valeur 01/01/2024	Loyer appliqué 2024
4841101	4841101.00.00.00.016	OISSEL CITE KIRSCHNER	55.21	55.21

2 - LOGEMENTS ANCIENS AMÉLIORÉS

Je vous propose d'arrêter le nouveau loyer annuel au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile qui, en fonction des dispositions fixées par la Loi Egalité et Citoyenneté, s'appliquera aux logements dans lesquels l'Office va effectuer des travaux d'amélioration à la demande des locataires en place, selon le taux et les modalités d'application qui leurs ont été annoncés lors de la consultation.

Ainsi, les nouveaux taux de loyer, en valeur 1^{er} janvier 2024, appliqués après travaux, dans la limite du maximum réglementaire, s'établissent à :

Consultations Collectives (Projet de réhabilitation énergétique « 1000 Pavillons ») :

ESI	Groupe	Nombre de logements	Taux plafond valeur 01/01/2024	Taux appliqué après travaux 2024
0260101	ARQUES LA BATAILLE	7	39.79	37.97 à 39.79
0430101	AUZEBOSC RESID.LES COQUELICOTS	10	47.82	41.10 à 45.39
1141302	BOLBEC 70 RUE GUILLET	1	38.16	38.08
1320101	BOURDAINVILLE	2	39.79	39.79
1430101	BRETTEVILLE DU GRAND CAUX HLM	6	39.79	35.55 à 38.99
1430201	BRETTEVILLE DU GRAND CAUX PLA	10	51.27	45.44 à 49.88
1590501	CANY BARVILLE LES COTES	38	39.79	38.67 à 39.79
1720101	CHAPELLE SUR DUN (LA)	4	39.79	35.85 à 39.26
2120101	DARNETAL RUE DE VERDUN 1	10	42.07	39.80 à 42.07
2910101	FROBERVILLE	10	51.31	46.89 à 51.31
3110101	GOUPILLIERES	4	39.79	38.80 à 39.33
3310101	GRUGNY MAISONS FL.VERTS LOGIS	6	39.79	39.79
3410101	HARFLEUR BEAULIEU 1	9	41.92	40.89 à 41.92
3410106	HARFLEUR BEAULIEU 6 BIS	12	41.92	41.66 à 41.92

ESI	Groupe	Nombre de logements	Taux plafond valeur 01/01/2024	Taux appliqué après travaux 2024
3910101	LONDE (LA)	4	39.79	39.79
3950101	LONGUEIL	11	39.79	38.93 à 39.26
3970301	LONGUEVILLE/SCIE P.DUCHESSE	11	52.90	49.25 à 52.90
4460101	MONTIGNY	8	39.79	39.79
4980101	PT QUEVILLY P.LANGEVIN	9	42.07	42.07
5580101	ST AUBIN CELLOVILLE	2	39.79	35.88 à 36.29
5940101	ST JEAN DU CARDONNAY	1	39.79	39.27
6090101	STE MARIE AU BOSC LE GLAPE	1	68.98	59.73
7160101	TURRETOT 1	15	51.31	46.35 à 51.31
7160102	TURRETOT 2	16	51.27	46.29 à 51.27
7160103	TURRETOT 3	22	51.20	34.46 à 51.07
7160104	TURRETOT 4 PLI	7	128.31	80.65 à 83.18
7200101	VARENCEVILLE SUR MER	9	39.79	38.54 à 39.79
7480201	VITTEFLEUR	5	39.79	39.79

Consultations Collectives :

ESI	Groupe	Nombre de logements	Taux plafond valeur 01/01/2024	Taux appliqué après travaux 2024
1040101	BLOSSEVILLE SUR MER	6	39.79	36.19 à 39.23
1141301	BOLBEC 90 RUE GUILLET	2	38.16	34.57 à 34.91
1220101	CALLENGEVILLE LES TROIS FETUS	14	39.79	35.42 à 39.14
1790201	CLERES COTE ST WAAST	8	39.79	37.65 à 39.79
2120301	DARNETAL Allée Jacques Cartier	60	42.07	39.95
2160101	DEVILLE L/ROUEN CITE DEP C.A	5	42.07	39.80 à 41.28
2220101	DUCLAIR ROUTE DE VARENCEVILLE	5	39.79	38.07 à 39.48
2220201	DUCLAIR RUE DE VERDUN	24	39.39	35.52
2400101	EPREVILLE	3	39.79	38.06 à 38.35
2720101	FONTAINE LE DUN	8	39.79	36.19 à 39.14
2760101	FORGES LES EAUX	4	39.79	36.96 à 37.89
2870201	FRESQUIENNES	2	39.79	37.89
2950201	GAILLEFONTAINE Rte d'Aumale 1	12	45.00	39.87 à 39.88
2950202	GAILLEFONTAINE Rte d'Aumale 2	12	45.00	39.87 à 39.88
3150101	GRAINVILLE LA TEINTURIERE	4	39.79	36.23 à 39.79
3660104	LE HOULME VICTOR HUGO 3	43	53.05	52.00
4480101	MONTMAIN	7	39.79	36.18 à 38.77
4840501	OISSEL CA	10	42.07	22.87 à 42.07
6550201	ST VALERY EN CAUX rue M. Leclerc	48	43.30	41.26 à 41.27
6810101	SOTTEVILLE LES ROUEN Berthelot	5	42.07	38.94
6811701	SOTTEVILLE LES ROUEN Béranger	4	78.50	72.07
6811701	SOTTEVILLE LES ROUEN Béranger	2	89.33	82.02
7110401	LE TREPORT Route d'Etalondes	4	66.50	62.84 à 62.85
7110401	LE TREPORT Route d'Etalondes	16	74.95	70.85
7520801	YERVILLE La Ferme	14	52.90	47.53

Consultation Individuelle :

ESI	Logement	Groupe	Taux plafond valeur 01/01/2024	Taux appliqué après travaux 2024
4970201	4970201.00.00.00.021	Petit-Couronne Cité Bel Air 1	42.07	40.88

3 – ADAPTATION LOYER D'UN GARAGE

Suite à la signature d'un protocole transactionnel entre habitat 76 et la locataire d'un pavillon avec garage situé au 9 rue Jules Lefebvre à FORGES-LES-EAUX, je vous propose un nouveau loyer pour le garage uniquement, à savoir 20€ mensuel à compter du 1^{er} mai 2024 au lieu de 42.63€.

Je vous propose d'arrêter les loyers selon les modalités précisées ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,


Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 15 de l'Ordre du Jour)

- BUREAU - COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2024 – COMMUNICATION.-

Conformément aux termes de l'article [R.421-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a, par délibération en date du 24 septembre 2021, donné délégation au Bureau, de l'ensemble des compétences autorisées réglementairement.

Le Bureau doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration. Tel est l'objet du présent rapport pour les séances des 19 janvier, 15 février, 15 mars et 19 avril 2024 dont je vous remercie de bien vouloir me donner acte.

Lors de ces quatre réunions, 51 délibérations ont été adoptées.

6 décisions relatives aux programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation

> 5 mises à l'étude de construction de logements représentant 37 logements individuels et 15 logements collectifs :

- MESNIÈRES-EN-BRAY "Le dessus de Mesnières" - Acquisition – Mise à l'étude représentant 8 logements individuels
- TOURVILLE-SUR-ARQUES "Route des Coteaux" - Acquisition – Mise à l'étude représentant 10 logements individuels
- SASSETOT-LE-MAUCONDUIT "le Clos de Sissi 2" - Acquisition – Mise à l'étude représentant 6 logements individuels
- VEULES-LES-ROSES - "Sente à Douane" - Mise à l'étude – 13 logements
- PETIT-COURONNE "Sente Pommeret" - 1 acquisition représentant 15 logements collectifs en VEFA

>1 décision représentant 2 logements individuels :

- Démolition d'un logement individuel et reconstruction de 2 logements - SAINT ARNOULT " Chemin Rural n°14" – à la suite d'un sinistre

36 décisions relatives aux actes de disposition

> 1 autorisation au Directeur Général de signature des actes de cession

- SOTTEVILLE " Rue Bertel " – 4 pavillons en location-accession

>Immeuble et terrains : cession à titre gratuit à échéance des emprunts

- MONT-SAINT-AIGNAN "Bâtiments Scudery et Maupassant" - CROUS

>31 propositions de cessions dont 6 terrains, 4 logements à des locataires occupants, 21 logements vacants, pour un prix total de 3 024 000 € générant 2 208 740 € de plus-values brutes, une résidence étudiante.

Il est précisé toutefois que 1 dossier (1logement vacant) s'est avéré sans suite pour un montant de 82 000 € et 56 268 € de plus-value brute.

6 cessions de terrains :

- PETIT-COURONNE "Sente Pommeret" - 2 545 m² au promoteur ANANAS, pour un montant de 160 000 € HT
- SAINT VAAST D'EQUIQUEVILLE "PN 92" - 680 m² à titre gracieux à la Commune
- NEVILLE "32 route d'Ocqueville" - 1 236 m² à titre gracieux à la Commune
- BLOSSEVILLE SUR MER "HLM" - 68 m² à titre gratuit à la Commune
- SAINT ETIENNE DU ROUVRAY "rue du Docteur Gallouen" - 2 666m² à titre gratuit à la Métropole Rouen Normandie
- PETIT QUEVILLY "Salvador Allendé" - Renouvellement urbain du quartier de la Piscine - signature d'une convention de partenariat et régularisations foncières - 2 500m² de l'Office à la Métropole Rouen Normandie / 400m² de LOGIREP à l'Office

Logements occupés : 4

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
YAINVILLE - PLI	19/01/2024	125 000	92 308	
MENTHEVILLE	16/02/2024	105 000	82 089	
MENTHEVILLE	15/03/2024	125 000	96 525	
YERVILLE - Petite Croix 2	19/04/2024	120 000	98 239	
	Total : 4	475 000 €	369 161 €	

Logements vacants : 21

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
CANTELEU - Samuel Lecoer	19/01/2024	136 000	107 588	
HOUDETOT	19/01/2024	75 000	39 981	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	19/01/2024	125 000	119 651	Désistement/ Client rang inférieur retenu
MONT-SAINT-AIGNAN - Parc de l'Aubette	19/01/2024	110 000	77 054	
SAINT-ARNOULT - 1ère tranche	19/01/2024	125 000	99 268	
SAINT-ARNOULT - 1ère tranche	19/01/2024	82 000	56 268	Offre inférieure au prix/ Nouvelle publication
HARFLEUR - 5 rue Bellevue	16/02/2024	120 000	99 268	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - La Garenne	16/02/2024	139 000	123 082	
LUNERAY	15/03/2024	97 000	77 753	
MONTVILLE - Vallée de Cardonville 1	15/03/2024	119 000	102 845	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - La Garenne	15/03/2024	139 000	122 747	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	15/03/2024	79 000	69 358	
SOTTEVILLE-LES-ROUEN - Immeuble Champagne	15/03/2024	79 000	69 358	
MONT-SAINT-AIGNAN - Parc de l'Aubette	15/03/2024	85 000	57 955	
CANTELEU - Pierre Corneille	15/03/2024	145 000	92 767	
TÔTES - cité des écoles	15/03/2024	125 000	59 271	
SAINT-ARNOULT - 1ère tranche	15/03/2024	125 000	99 268	
AUBERMESNIL-BEAUMAIS	19/04/2024	99 000	43 774	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	19/04/2024	130 000	123 882	
MONTVILLE - Mont Real 1	19/04/2024	135 000	124 229	
PETIT-COURONNE - Bel Air 1	19/04/2024	120 000	111 345	
	TOTAL : 21	2 389 000 €	1 839 579 €	

Total général : 25 2 864 000 € 2 208 740 €

> **2 échanges de terrains :**

- YERVILLE "Les Pommiers" - 136m² de l'Office au SDIS / 298m² du SDIS à l'Office / 4 m² de l'Office) la Commune / 2 m² de la Commune à l'Office à la Commune/ 21 m² de la Commune à l'Office
- SOTTEVILLE-LES-ROUEN - "Résidence Charlotte Perriand" - 392 m² de l'Office à la Métropole Rouen Normandie / 2 m² de la Commune à l'Office

> **1 décision :**

- Rémunération du Directeur Général - Fixation de la part variable au titre de l'année 2023.-

> **1 clôture financière d'opération et apurement de comptes** représentant 19 797 570,61 € d'investissements financés par 4 809 641,55 € de fonds propres.

1 autorisation à transiger et/ou à ester en justice

> **1 autorisation de transiger :**

CAUDEBEC EN CAUX "Rue du Président Kennedy" - SAS CAREA DISTRIBUTION - 29 500 €

7 communications

> Décisions de mise à l'étude 2013/2023 - Bilan - Évaluation

> Vente de logements - Cession d'éléments immobiliers du patrimoine à des candidats de rangs inférieurs

> Bilan pluriannuel relatif aux modes de production de logements - Approche quantitative, qualitative et financière

> Contrôles des chantiers - Bilan 2023

> Bilan de l'activité des achats 2023 - Focus filière bâtiment

> **2 états des remises en locations** des biens immobiliers du Patrimoine destinés initialement à la vente sur l'exercice 2024 représentant 4 logements :

- CLÈRES « Côte Saint Waast » - 1790201.00.00.00.012
- CRIEL-SUR-MER - 1920102.00.00.00.004
- SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN « La Garenne » - 6810601.01.02.00.004
- SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN « La Garenne » - 6810601.01.02.010.001

> 1 communication dans le cadre de la délégation au Directeur Général pour transiger avec les tiers dans la limite de 5 000 € :

- ROUEN "Rue de la Maladrerie" - Époux CALDERERO - 1 107 €
- 80 protocoles "travaux" avant l'entrée dans les lieux des locataires pour un montant total de 9 369,57 €

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait/certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°16 de l'Ordre du Jour)

- SUIVI BUDGÉTAIRE 2024 ET GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRÉSORERIE – COMMUNICATION.–

Lors de votre séance du 24 septembre 2021, vous avez délégué à M. le Directeur Général, comme le permet l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), d'une part la souscription des emprunts ainsi que la réalisation des opérations utiles à leur gestion, et d'autre part, les opérations relatives au placement des fonds de l'Office dans le respect des dispositions de l'article L.421-22 du CCH.

En outre, la réglementation prévoit que le Directeur Général rend compte de son action en ces matières au Conseil d'Administration à la plus proche séance.

L'article R.423-25 dispose que, en cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Lorsque l'économie générale du budget est bouleversée, c'est-à-dire lorsque l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministères chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales,
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R.423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné ci-dessus,

Une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans le délai d'un mois au Conseil d'Administration.

Cet arrêté, en date du 23 Décembre 2015, paru au Journal Officiel du 30 Décembre 2015, fixe respectivement :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement inférieure de 10% ou supérieure de 20% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration ;
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement supérieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

I. Gestion de la dette et de la trésorerie

A. L'encours de dette au 30 avril 2024

	MONTANT DE LA DETTE AU 31/12/2022	MONTANT DE LA DETTE AU 31/12/2023	MONTANT DE LA DETTE AU 30/04/2024	Ecarte entre 04/2024 et 12/2023	ECARTS		
					Hab. fonds 2024	Remb. Ech. 2024	TOTAL
Taux fixe (a)	264 977 281	254 468 003	250 302 526	-4 165 474	0	-4 165 474	-4 165 474
- dont CAISSE D'EPARGNE	39 523 133	28 654 573	27 961 441	-693 132		-693 132	-693 132
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	81 617 953	76 941 230	76 052 560	-879 671		-879 671	-879 671
- dont CREDIT AGRICOLE	36 329 750	34 720 990	33 990 296	-732 654		-732 654	-732 654
- dont DEXIA	6 554 409	5 944 413	5 669 479	-274 934		-274 934	-274 934
- dont LA BANQUE POSTALE	62 218 710	57 775 636	56 861 170	-914 466		-914 466	-914 466
- dont ARKEA	27 289 549	31 200 307	30 815 263	-385 054		-385 054	-385 054
- dont autres : C.F.P., collecteurs,	20 443 777	15 230 894	18 942 330	-288 564		-288 564	-288 564
Taux révisable hors Livret A (LEP) (BANQUE DES TERRITOIRES) (b)	230 962	223 321	223 321	0	0	0	0
Taux révisable Livret A (1) (c)	495 311 042	512 777 252	506 788 557	-5 987 687	1 771 193	-7 758 880	-5 987 687
- dont ARKEA	9 888 929	9 680 871	9 575 993	-104 877		-104 877	-104 877
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (1)	479 962 319	474 982 709	468 085 753	-6 296 986	1 059 687	-7 356 673	-6 296 986
- dont CREDIT AGRICOLE	508 257	490 955	482 287	-8 668		-8 668	-8 668
- dont DEXIA	1 578 768	1 559 438	1 559 438	0		0	0
- dont autres : C.F.P., collecteurs,	11 372 999	26 063 350	26 486 084	422 834	711 506	-288 672	422 834
Taux variable - Index INFLATION (BANQUE DES TERRITOIRES)	60 417 773	59 983 936	59 745 167	-238 769	0	-238 769	-238 769
- dont Banque des Territoires	60 417 773	59 983 936	59 745 167	-238 769		-238 769	-238 769
Taux variable - Index EURIBOR (2) (d)	27 837 718	27 838 904	20 395 724	-7 442 180	42 812	-7 402 952	-7 442 180
- dont CAISSE D'EPARGNE	794 081	308 305	436 311	-71 994		-71 994	-71 994
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (2)	16 280 354	12 882 757	12 017 373	-865 385		-865 385	-865 385
- dont DEXIA	8 002 628	6 972 045	6 462 879	-510 366		-510 366	-510 366
- dont Crédit Agricole	1 629 683	1 144 061	1 159 627	15 566	42 812	27 247	15 566
- dont LA BANQUE POSTALE	1 121 072	329 736	329 736	0		0	0

(1) 31,637 M€ (5,26% de l'encours Livret A) font l'objet de contrats de couverture à taux fixe sur 30 ans.

(2) 7,664 M€ (27,67% de l'encours à taux variable "EURIBOR") sont couverts par des swaps à taux fixe sur 15 et 20 ans.

TOTAL DE L'ENCOURS (e)	848 762 716	849 289 417	837 456 298	-11 833 119	-1 814 005	-13 647 124	-11 833 119
- dont ARKEA	37 178 478	40 881 578	40 391 247	-489 930	0	-489 930	-489 930
- dont CAISSE D'EPARGNE	31 317 214	29 162 876	28 397 752	-765 126	0	-765 126	-765 126
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	629 517 301	625 013 983	616 734 172	-8 279 831	1 059 687	-9 339 498	-8 279 831
- dont CREDIT AGRICOLE	38 467 690	36 355 966	35 632 210	-722 756	42 812	-760 566	-722 756
- dont DEXIA	16 135 705	14 475 897	13 681 597	-794 300	0	-794 300	-794 300
- dont LA BANQUE POSTALE	63 349 782	58 105 372	57 190 908	-914 466	0	-914 466	-914 466
- dont autres : C.F.P., collecteurs,	32 816 546	45 284 144	45 428 415	134 271	711 506	-577 235	134 271

(a) - le taux moyen des encours de prêts à taux fixe, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 1,45% au 30 avril 2024, contre 1,40% au 31 décembre 2023 et 1,36% au 31 décembre 2022.

(b) - le prêt à taux révisable hors Livret A correspond à un emprunt de la BANQUE DES TERRITOIRES, calculé sur un indice fixé d'après le Livret d'Epargne Populaire.

(c) - le taux du Livret A est de 3% depuis le 1^{er} février 2023 et restera à ce niveau jusqu'en janvier 2025 ; il était auparavant de 2% depuis le 1^{er} août 2022 et 1% au 1^{er} février 2022.

(d) - les prêts à taux variables sont des prêts indexés sur les EURIBOR 3 et 12 mois, dont les taux sont respectivement de +3,865% et +3,724% au 30 avril 2024, contre +3,909% et +3,513% au 31 décembre 2023 et +2,132% et +3,291% au 31 décembre 2022.

(e) - le taux moyen de tous les encours de prêts, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 2,84% au 30 avril 2024, contre 2,09% au 31 décembre 2023 et 1,27% au 31 décembre 2022.

•
• •
•

1,814 MC d'emprunts nouveaux, dont le détail vous est présenté au **point A** ci-dessous, ont été encaissés au 30 avril 2024. Leur impact fait évoluer la structure de la dette de l'Office de la manière suivante à cette date :

- I. Taux fixe pour 34,60%, contre 34,66% au 31 décembre 2023 ;
- II. Taux indexé sur le Livret A pour 56,75%, contre 56,66% au 31 décembre 2023 ;
- III. Taux indexé sur l'inflation pour 7,13%, contre 7,06% au 31 décembre 2023 ;
- IV. Taux indexé sur l'Euribor pour 1,52%, contre 1,62% au 31 décembre 2023.

A.1 Les emprunts encaissés au 30 avril 2024

- **0,441 MC** à taux indexé sur le Livret A (32 ans) auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement d'une opération de construction neuve Rue Boieldieu au Havre.

- **0,619 MC** à taux indexé sur le Livret A (15 ans) auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement des opérations de réhabilitation des résidences Duclos 1 et 2 à Gonfreville l'Orcher.

- **0,346 MC** à taux indexé sur le Livret A (40 ans) auprès d'Action Logement, au titre du financement d'une opération de construction neuve Rue Saint Nicolas à Fécamp.

- **0,365 MC** à taux indexé sur le Livret A (32 ans) auprès de la Caisse d'Epargne, au titre du financement d'une opération d'acquisition-amélioration Allée des Charmes à Turretot.

- **0,043 MC** indexé sur l'EURIBOR 3 mois (7 ans) auprès du Crédit Agricole, au titre du solde du financement de l'opération de location/accession Rue Bertel à Sotteville-lès-Rouen.

•
• •
•

A.2 La couverture des emprunts

Aucune opération nouvelle de couverture de taux n'a été contractée en 2024.

Au 30 avril 2024, l'Office dispose de swaps de couverture pour un total de 39,491 MC, représentant 4,72% de l'encours total, dont 31,807 MC (souscrits auprès de CA-CIB) couvrant de la dette indexée sur le taux du livret A, et 7,684 MC (souscrits auprès d'ARKEA BANQUE), couvrant des encours indexés sur l'EURIBOR 3 mois issue du réaménagement de la dette BANQUE DES TERRITOIRES de juin 2011.

Ces swaps présentent les caractéristiques suivantes :

1) Swap "taux fixe" 30 ans, échéance Février, conclu avec CA-CIB

Nominal : 10 218 370 € - Montant au 30/04/2024 : 7 019 240 €

Durée : 30 ans, du 01/02/2011 au 01/02/2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

$\frac{1}{4}$ EONIA + $\frac{1}{4}$ Euribor 3 mois + $\frac{1}{2}$ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,92%

L'Office a perçu 67 491 € en février 2024, contre 132 861 € réglé en février 2023.

2) Swaps "taux fixe" 30 ans, échéance Août, conclus avec CA-CIB

Nominal : 36 022 708 €, subdivisé en 4 nominaux de 9 005 677 € ;

Montant au 30/04/2024 : 24 787 964 € (4 fractions de 6 196 991 € chacune)

Durée : 30 ans, du 01/08/2011 au 01/08/2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

$\frac{1}{4}$ EONIA + $\frac{1}{4}$ Euribor 3 mois + $\frac{1}{2}$ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,97%

L'Office percevra 216 655 € en août 2024, contre 51 756 € réglé en août 2023.

3) Swap "taux fixe" 15 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA

Nominal : 12 037 170 € - Montant au 30/04/2024 : 2 166 783 €

Durée : 15 ans, du 01/06/2011 au 01/06/2026 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,395%

L'Office a perçu 6 179 € au 30 avril 2024, contre 8 041 € réglé au 30 avril 2023.

4) Swap "taux fixe" 20 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA

Nominal : 12 742 227 € - Montant au 30/04/2024 : 5 517 024 €

Durée : 20 ans, du 01/06/2011 au 01/06/2031 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,60%

L'Office a perçu 11 701 € au 30 avril 2024, contre 18 694 € réglé au 30 avril 2023.

-
- •
-

Au 30 avril 2024, après prise en compte des opérations de couverture présentées ci-dessus et ventilées selon leurs index, la dette de l'Office est répartie et classifiée de la manière suivante :

Index	Situation au 30/04/2024			Au 31/12/2023 % de dette	Au 31/12/2022 % de dette
	Montants swaps inclus (en M€)	% de dette	Classification "Gissler" (1)		
Livret A et LEP	475.205	56.75%	1A	56.66%	54.48%
Taux fixe	289.794	34.60%	1A	34.66%	36.26%
EURIBOR 3 et 12 mois	12.712	1.52%	1A	1.62%	2.14%
Inflation	59.745	7.13%	2A	7.06%	7.12%
TOTAL	837.456	100.00%		100.00%	100.00%

(1) la charte "GISSLER" classe les produits selon deux critères :

- l'indice sous-jacent : 1 = indices zone euro ; 2 = indices inflation française ou zone euro ; 5 = hors charte

- la structure de la formule de calcul : A = taux fixe ou variable simple ; B = barrière simple sans effet de levier ; F = hors charte

B. La Trésorerie

B.1 La trésorerie au 30 avril 2024

Le tableau ci-dessous reprend la situation de trésorerie comparée des 30 avril 2024, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022.

Situation de fin de mois	2022 DECEMBRE	2023 DECEMBRE	2024 AVRIL
Obligations et comptes à terme (immobilisés sur le long terme)	0	0	0
- ARKEA (comptes à terme, échéance 10/2021)	0	0	0
Livret A et compte sur livret	90 391 478	62 511 293	70 406 945
- dont ARKEA	17 218 916	551 509	7 418 537
- dont CAISSE D'EPARGNE	16 281 793	8 609 261	6 609 261
- dont CREDIT AGRICOLE	23 617 677	19 106 525	19 106 525
- dont SOCIETE GENERALE	11 340 629	11 671 838	14 702 462
- dont LA BANQUE POSTALE	21 932 463	22 572 159	22 572 159
Soldes bancaires (Caisse d'Epargne, CDC, La Banque Postale, ...)	9 986 295	26 212 528	5 836 010
TOTAL (1)	100 377 773	88 723 821	76 242 956
- dont ARKEA - CREDIT MUTUEL	17 256 955	564 045	7 593 288
- dont CAISSE D'EPARGNE	25 876 280	34 140 507	11 677 242
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	185 604	236 404	108 889
- dont CREDIT AGRICOLE	23 662 401	19 184 060	19 176 869
- dont SOCIETE GENERALE	11 375 663	11 690 585	14 721 891
- dont LA BANQUE POSTALE	21 995 218	22 882 696	22 939 253
- dont LCL	25 652	25 524	25 524

(1) Les totaux par établissement sont composés du solde des comptes courants bancaires et des livrets A ou placements

Taux moyens de rendement, selon le type de trésorerie :

1. Livret A = 3% depuis le 1^{er} février 2023
2. Comptes sur livret Caisse d'Epargne = 3,20% depuis le 16/03/2023
3. Compte "Kéréa Croissance" ARKEA ... = de 0 à 25 M€ 3.75% / de 25 M€+1 à 200 M€ 3.80% (rendement quotidien)
4. Compte courant CE Normandie = 0.10% de 0 à 10 M€
5. DAT au Crédit Agricole = de 15 M€ depuis le 23 août 2023 au taux de 4,20% sur 12 mois

B.2 Les placements et les arbitrages

LIVRET A / COMPTES SUR LIVRETS : Variations en fonction des soldes bancaires et des prévisions de trésorerie à court et moyen terme.

II. L'exécution du budget 2024

Aucun élément significatif n'a été identifié sur la réalisation du budget 2024.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°17 de l'Ordre du Jour)

- ANALYSE PRÉVISIONNELLE FINANCIÈRE À 10 ANS - ÉVOLUTION - COMMUNICATION.-

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 22 décembre 2023, vous avez adopté le rapport du budget pour l'exercice 2024, dans lequel l'analyse prévisionnelle financière à 10 ans vous a été présentée, tenant compte de plusieurs hypothèses, notamment le résultat projeté de l'exercice 2023, l'ajustement des plus-values escomptées par la vente de logements, et la prolongation de l'abattement de TFPB pour les logements situés en QPPV sur la durée de la nouvelle génération de contrats de ville, soit sur la période 2024-2030.

Dans un contexte d'inflation qui poursuit son recul, tel que prévu dans la précédente analyse prévisionnelle, et de maintien du taux du livret A à 3% jusqu'au 1^{er} février 2025, cette analyse prévisionnelle a été actualisée de l'arrêté des comptes 2023 uniquement, le suivi budgétaire 2024 faisant état d'une confirmation des prévisions à ce stade.

Résultat Brut	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Budget 2024 (CA déc. 2023)	6 441	-2 442	-5 327	-2 221	-12 389	-10 435	-9 576	-5 900	-5 576	-2 589	
Arrêté des comptes 2023 (CA mai 2024)	6 862	-2 442	-5 295	-2 260	-12 519	-10 523	-9 579	-5 729	-5 236	-2 084	2 493
Autofinancement net	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Budget 2024 (CA déc. 2023)	9 723	8 394	4 602	11 817	1 546	2 977	2 670	6 327	6 348	10 215	
en %	6,9%	5,8%	3,1%	7,7%	1,0%	5,8%	1,7%	3,7%	3,6%	5,7%	
Arrêté des comptes 2023 (CA mai 2024)	11 282	8 394	4 842	11 332	2 018	3 477	3 400	6 892	6 922	10 793	13 170
en %	7,8%	5,8%	3,3%	7,4%	1,3%	7,2%	2,1%	4,1%	4,0%	6,0%	7,2%
Potentiel financier	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Budget 2024 (CA déc. 2023)	80 688	73 656	49 202	50 365	46 396	42 187	40 188	38 579	41 071	48 578	
Arrêté des comptes 2023 (CA mai 2024)	80 001	70 394	46 857	47 365	43 712	39 984	38 496	37 437	40 500	48 589	58 346

Non prise en compte des dégrèvements de TFPB et des ventes de CEE à compter de 2027, par manque de visibilité

L'évolution des principaux indicateurs (résultat brut, autofinancement net et potentiel financier) vous est présentée dans le tableau suivant :

Ces indicateurs évoluent peu à l'arrêté des comptes 2023 sur la base des éléments présentés dans le rapport de situation financière, les hypothèses macro-économiques étant inchangées, tout comme celles communiquées par la CGLLS et la Fédération des OPH.

Rappel des hypothèses générales pour la simulation du prévisionnel (budget 2024)

Hypothèses d'évolutions annuelles à partir de 2025	Période 2025-2032	
	BDT/CGLLS	Habitat 76
Augmentation des loyers	3,6% à 2%	2,1% à 1,8%
Taux d'inflation	2,3% à 2%	2,3% à 2%
IRL	3,6% à 2%	3,6% à 2%
Taux livret A	2,7% à 2%	2,7% à 2%
Maintenance	Inflation + 0,1%	Gel à 11,5 MC/an
Frais de personnel	Inflation + 0,1%	2%
Autres charges de gestion	Inflation + 0,1%	Inflation
CGLLS	Fin mutualisation à partir de 2024 (hypothèses communiquées avant PLF 2024) Taux connus indexés à l'inflation	1,5% par an / contribution additionnelle Redevance principale : fin mutualisation à partir de 2025, et +inflation par an *
TFPB	Inflation +0,8% à +1%	2,5%
Taux d'intérêt (LA à compter de 2025 + marge CDC 0,6%)	3,3% à 2,6%	3,3% à 2,6%

* CGLLS : la loi de finances 2024 a reconduit la réduction des cotisations des bailleurs sociaux au Fonds national des aides à la pierre pour 300 ME par an, et impact du système de lissage de la RLS entre organismes Him collectés à travers la CGLLS

Le résultat brut montre une relative stabilité sur la période d'analyse par rapport à la précédente actualisation du prévisionnel à 10 ans. L'autofinancement net suit également cette tendance avec des projections sensiblement améliorées en raison de l'ajustement des dépenses d'investissement en réhabilitation (planning des travaux) et ses effets sur les annuités d'emprunts nécessaires à leur financement. Pour ces mêmes raisons, le potentiel financier se réduit dès 2024 eu égard à une consommation légèrement plus rapide des fonds propres mais retrouve son niveau en 2032, et progresse significativement en 2023.

Il convient de rappeler que si la projection de résultat négatif se confirmait en 2024 et dans les années à venir, les pertes constatées seraient alors comptabilisées lors de la clôture annuelle des comptes sur le poste « Report à nouveau », dont le solde au 31 décembre 2023 s'élève à 96 K€ après l'affectation du résultat 2023, puis sur les réserves, comme présenté dans le rapport y afférent ce jour.

Concernant l'autofinancement net, les projections présentées sont basées sur les éléments connus à ce jour. En fonction des évolutions, le Conseil d'Administration de l'Office sera sollicité pour décider des arbitrages nécessaires au respect du seuil de « fragilité » qui est fixé à 0% pour l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les 3 derniers exercices.

Compte tenu de ce qui précède, les conclusions de cette analyse actualisée s'inscrivent dans la continuité de celles présentées en séance du Conseil d'Administration de décembre dernier.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme.

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°18 de l'Ordre du Jour)

- AGENCE NATIONALE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT SOCIAL – COMMUNICATION -

En application de l'article L.342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Office a été informé le 27 février 2024 par courriel qu'il allait faire l'objet d'un contrôle de l'ANCOLS.

Ce contrôle thématique, effectué sur la base d'un tirage au sort de 30 organismes, porte sur la rénovation énergétique du patrimoine et la capacité financière d'habitat 76 à mener les travaux.

Vous trouverez, en annexe 1, le courrier reçu le 15 mars 2024 précisant les fondements et l'objet du contrôle. Les services de l'Office ont transmis les éléments demandés, en annexe 2, dans le délai laissé de 10 jours.

La réunion d'ouverture marquant le début des travaux sur place s'est tenue le 29 avril 2024. Le rapport de contrôle, annoncé pour la fin d'année, vous sera communiqué à la plus proche séance.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

La directrice du contrôle et des suites Nord-Est

Monsieur le directeur général
Habitat 76 – Office public de l’habitat du
Département de la Seine-Maritime
112 boulevard d’Orléans – CS 72042
76040 ROUEN CEDEX 1
egimer@habitat76.fr
abance@habitat76.fr

Paris-La Défense, le 15/03/2024

Objet : demande de renseignements préalable à un contrôle

Organisme : Habitat 76-OPH du Département de la Seine-Maritime – Siren : 781 107 446

Référence : OPH du Département de la Seine-Maritime_DRO

Affaire suivie par : **Mme Marie-France MOLINA**
Direction du contrôle et des suites Nord-Est
Tél : 07 82 47 73 50 - mail : dcs-ne@ancols.fr

Pièces jointes :

- liste des documents à transmettre
- GP_cartographie énergétique
- GP_réhabilitation

Transmission via l’espace d’échange dédié de l’Extranet Contrôle de l’Ancols

Monsieur le directeur général,

L’organisme que vous dirigez est appelé à figurer dans la programmation des contrôles effectués par l’Agence nationale de contrôle du logement social en 2024.

Au titre de l’article L. 342-5 du code de la construction et de l’habitation, je vous prie de trouver ci-joint en annexe une liste de documents et données à transmettre dans un délai de dix jours à réception du présent courrier. Les transmissions doivent se faire exclusivement par voie dématérialisée depuis l’Extranet Contrôle de l’Ancols accessible par le lien suivant : <https://www.ancols.fr/home/acces-organismes/extranet-cs.html>.

Cette demande s’inscrit dans le cadre d’une analyse préparatoire à un contrôle. Au terme de cette analyse, la notification de l’engagement des opérations de contrôle vous sera, le cas échéant, faite conformément aux dispositions de l’article R. 342-11 du code de la construction et de l’habitation.

Je vous remercie par avance du concours que vous-même et vos services apporterez au bon accomplissement de notre mission et vous prie d’agréer, Monsieur le directeur général, l’expression de ma considération distinguée.



Marie-France MOLINA

Liste des documents - contrôle rénovation énergétique

- 1 Organigramme général et fonctionnel nominatif (fonction exercée, adresse messagerie électronique et numéro de téléphone)
- 2 Rapports d'activités et/ou de gestion (si non disponible sur Harmonia)
- 3 Cadre stratégique patrimonial/PSP du groupe (version actualisée et précédente sur les 5 dernières années)
- 4 Plan stratégique de patrimoine (version actualisée et précédente sur les 5 dernières années) ainsi que le ou les tableaux (fichier Excel) de construction du multi-diagnostic (technique, attractivité) et la segmentation du patrimoine qui en résulte
- 5 Convention d'utilité sociale (actuelle)
- 6 Plan d'entretien du Patrimoine (prévisionnel pluriannuel de travaux type gros entretien et changements de composants) détaillé par ensemble immobilier et par année, pour les 3 derniers exercices et en cours
- 7 Recueil "GP_cartographie énergétique" complété
- 8 Recueil "GP_réhabilitation" complété
- 9 Grands livres (sous Excel ou sous PDF)
- 10 Balances générales (sous Excel ou sous PDF)
- 11 Rapports intérimaires* et finaux* des commissaires aux comptes
- 12 Dossier individuel de situation et dossier individuel prévisionnel (pour les 2 dernières années)
- 13 Détail des fiches de situation financière et comptable *concernant les opérations préliminaires, en cours et terminées non soldées
- 14 Prévisionnelle à horizon 5 ou 10 ans. Si réalisée sous Visial, joindre la version 3.4.2.1 (export Excel des résultats de la simulation avec tous les onglets) et indiquer dans l'onglet D1.21 (Plan de Financement des travaux) l'étiquette actuelle du DPE
- 15 Etats réglementaires (documents de synthèse, annexes) (si non disponibles sur Harmonia)
- 16 Protocole de redressement financier CGLLS et documents de suivi, le cas échéant
- 17 Tout document (PSE (Plan Stratégique Énergétique), audit, étude, réflexions, travaux ...) permettant d'évaluer les 3 capacités suivantes : identification des passoires thermiques, mener les opérations de rénovation, financer ces opérations

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°19 de l'Ordre du Jour)

- ENGAGEMENT RSE – 2^{ème} ÉVALUATION À LA NORME ISO 26000 – COMMUNICATION.-

Depuis son engagement dans la démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) en 2015, à travers le label Eurho GR de DELPHIS, succédant ainsi à la période dite d'Agenda 21 et de développement durable, habitat 76 n'a cessé de développer et de structurer son organisation ainsi que ses process autour de ces enjeux. Afin que son engagement dans ce domaine soit reconnu et lui permette d'enrichir les actions menées, l'Office a fait le choix d'une évaluation à la norme ISO 26000 en 2022 renouvelée en 2024.

L'objectif de cette 2^e mission d'audit, confiée au cabinet SGS, a été d'évaluer la progression sur 18 mois depuis la première évaluation. Elle s'est déroulée du 10 au 12 avril 2024, au siège de Rouen, comportant une visite du patrimoine en cours de réhabilitation.

Les résultats qui sont le fruit du travail de l'ensemble des métiers et qui reconnaissent la mobilisation de l'Office sur les 7 grands piliers définis par la norme ISO 26000, témoignent d'une amélioration de l'ensemble des items et confirment le très bon niveau de maturité d'habitat 76 :

Question centrale / Pilier	Note moyenne (sur 5) Evaluation 2022	Note moyenne (sur 5) Evaluation 2024
Gouvernance	3,13	3,63
Droits de l'Homme	4,00	4,50
Relations et conditions de travail	4,00	4,25
Environnement	3,13	3,50
Loyauté des pratiques	3,56	3,78
Questions relatives aux consommateurs	4,00	4,14
Communautés et développement	4,00	4,00
Total	3,60	3,90

A travers son rapport, l'auditeur confirme les constats de 2022 :

- o **Gouvernance** : Une évolution remarquable avec une montée en maturité et une appropriation des sujets par les équipes. Une vision et une anticipation du développement sur le long terme avec un partage des objectifs, un développement collégial et une vision claire des projets à venir. Vision et anticipation constituent une « pratique inspirante » saluée par l'auditeur.

- **Droits de l'Homme** : Le niveau progresse encore et témoigne d'améliorations profondes, d'un souci du détail et d'une très haute exigence de la part d'habitat 76. Les points forts du précédent audit sont maintenus : égalité Femmes-Hommes, employabilité des personnes en situation de handicap, faible turnover, non-discrimination. De plus, l'accord égalité professionnelle se distingue par l'exigence et la qualité de son contenu. « Pratique inspirante ».
- **Relations et conditions de travail** : L'excellent niveau de 2022 est confirmé. Le dialogue social reste constructif. Le processus d'intégration est absolument remarquable de structuration. Le package « rémunération » est très diversifié et d'une très grande flexibilité. Habitat 76 a une vision lucide et pragmatique sur la rémunération et actionne un maximum de leviers afin de donner le plus d'avantages possibles aux collaborateurs. Enfin, l'enrichissement de la nomenclature des postes de terrain permet un parcours professionnel structuré, complété d'une offre de formation très complète. « Pratique inspirante ».
- **Environnement** : Le sujet de la biodiversité a été davantage développé avec une approche globale, concrète et locale. Le sujet de l'énergie est toujours central pour habitat 76. Il est très structuré, maîtrisé et connu des équipes. Habitat 76 a une vision à moyen et long terme au travers son plan stratégie de patrimoine décarboné. Le « plan eau » est une « pratique inspirante » rarement aussi développée par les entreprises selon l'auditeur.
- **Loyauté des pratiques** : La déontologie et la politique de notes de frais sont extrêmement bien structurées et suivies. L'ensemble des sujets éthiques sont bien maîtrisés et très incarnés par la Direction de l'entreprise qui est sensible et vigilante sur le sujet. Un point fort concerne l'évaluation miroir permettant aux fournisseurs de juger de leurs relations avec habitat 76. Les délais de paiement sont également un point remarquable avec un taux de respect des engagements de 80%.
- **Questions relatives aux consommateurs** : Une vision honnête et lucide du rôle et des impacts du bailleur social. Habitat 76 est un acteur régional majeur et parfaitement conscient de ses responsabilités. Le mot d'ordre de la relation avec les locataires est la qualité de service. Cette notion a été approfondie avec notamment un séminaire dédié aux chargés de sites, la démarche de réassurance des locataires et la prise de rendez-vous facilitée. Les réflexions sur l'IA confirment la volonté d'innovation au service des locataires.
- **Communautés et développement** : la note élevée de 2022 est confirmée. Les avancées sont encore nombreuses et montrent les nombreux engagements locaux de l'entreprise. L'ancrage local d'habitat 76 est très fort, son réseau de partenaires est diversifié. Les collaborateurs sont engagés et ont un grand sens des responsabilités. L'auditeur a tenu à souligner qu'il est peu commun de voir une telle cohérence entre les actions menées, la raison d'être de l'entreprise et le bien commun.

Dans une démarche d'amélioration continue, il invite néanmoins l'Office à poursuivre ses efforts à travers les recommandations suivantes :

- **Gouvernance** : Continuer à sensibiliser et impliquer les collaborateurs notamment face aux évolutions réglementaires ou à l'urgence climatique. Développer la veille et challenger la RSE avec la recherche des référentiels les plus exigeants.
- **Droits de l'homme** : Communiquer davantage sur l'accord égalité professionnelle et s'assurer de son appropriation par les managers pour qu'ils en soient les relais.

- o **Relations et conditions de travail** : Impliquer les managers dans le déploiement de la RSE. Trouver les bons canaux de communication pour faire passer les messages. Rendre les collaborateurs acteurs de leur parcours de formation. Anticiper les métiers en tension notamment les métiers de « terrain ».
- o **Environnement** : Perfectionner le système de gestion et de suivi des déchets. Mettre en place une veille active sur les sujets environnementaux pour filtrer l'information et avancer de façon encore plus pertinente sur les différents sujets. Continuer à structurer celui de la biodiversité.
- o **Questions relatives aux consommateurs** : Poursuivre les réflexions sur l'analyse du cycle de vie des matériaux et leurs impacts. Formaliser les engagements RSE d'habitat 76, les faire savoir et les valoriser. Accentuer la mobilisation des équipes pour la résolution des sources d'insatisfaction des locataires.
- o **Communautés et développement** : Valoriser l'histoire d'habitat76 et mener une réflexion visant à harmoniser les actions menées localement sur l'ensemble des territoires

Plusieurs de ces recommandations sont d'ores et déjà identifiées et font l'objet d'un plan d'action d'amélioration qui sera prochainement complété des recommandations issues de cet audit.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER



RAPPORT D'ÉVALUATION ISO 26 000 HABITAT 76

habitat
Office Public de l'Habitat
du Département
de la Seine-Maritime





CARACTERISTIQUES DE L'ENTITE EVALUEE

Site(s) évalué(s): Rouen

Fonctions rencontrées :

- ✓ Direction
- ✓ RH
- ✓ Direction Qualité
- ✓ Direction Environnement
- ✓ Direction Achats
- ✓ Direction Travaux
- ✓ Accession
- ✓ Recouvrement

Evaluateur SGS : Vincent FRANCFORT

Date (s) d'évaluation : 10-11-12/04/2024



CONTEXTE DE L'ÉVALUATION

Le présent rapport est relatif à l'évaluation de suivi de maturité ISO 26 000 d'Habitat 76.

L'évaluation s'est déroulée les 10, 11 et 12 avril 2024 à Rouen. Une partie de l'évaluation s'est déroulée au siège d'Habitat 76 et l'autre partie sur 4 sites du bailleur afin d'avoir une vision des typologies de logements proposés aux locataires.

L'évaluation s'est extrêmement bien déroulée et l'évaluateur remercie la très bonne préparation des équipes d'Habitat 76 ainsi que leur grande implication dans le processus d'audit.

Ci-dessous le tableau récapitulatif des notes (sur 5) obtenues par Habitat 76 sur les différents chapitres ainsi que la note générale.

Le présent rapport reprend exactement le même déroulé que le précédent à quelques détails près :

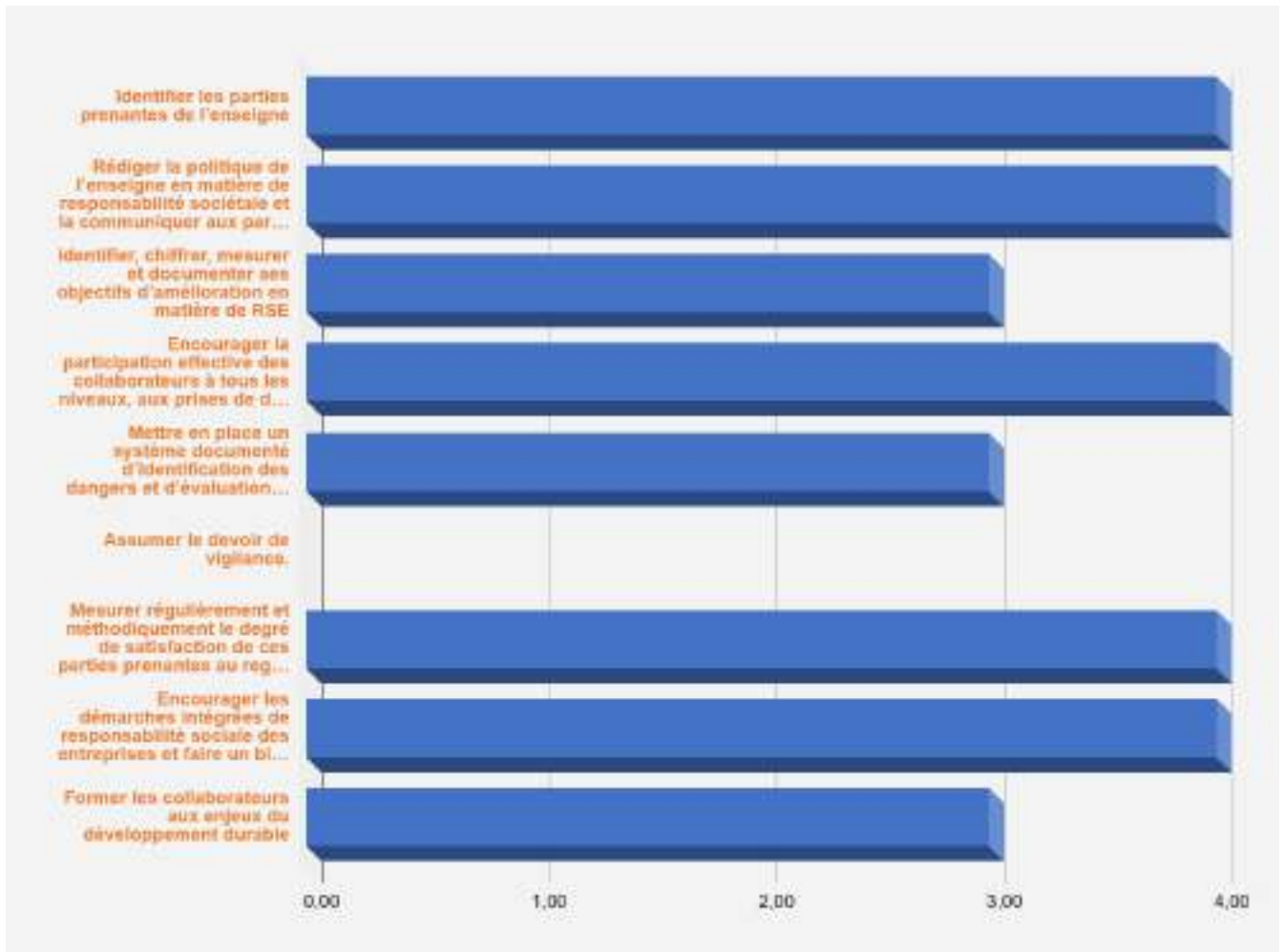
- lorsqu'un sujet demeure d'actualité (commentaire, point fort ou point perfectible), celui-ci sera maintenu et mis en italique
- afin d'encourager la progression d'Habitat 76, certains points perfectibles seront des pistes de réflexion pour l'entreprise pour "aller plus loin" que le cadre de l'ISO 26 000
- une conclusion viendra clôturer le présent rapport et fera le lien entre les 2 années d'audit et la vision de l'évaluateur

Question Centrale	Note Moyenne 2021	Note Moyenne 2024
1. Gouvernance	3,13	3,63
2. Droits de l'Homme	4,00	4,50
3. Relations et conditions de travail	4,00	4,25
4. Environnement	3,13	3,50
5. Loyauté des pratiques	3,56	3,78
6. Questions relatives aux consommateurs	4,00	4,14
7. Communautés et développement local	4,00	4,00
TOTAL	3.60 / 5	3,90 / 5

NB : la note générale est la moyenne des notes sur l'ensemble de la grille et non la moyenne des chapitres.

1. Gouvernance

Note moyenne : 3,63/5



Compte-rendu d'évaluation

Lors de l'évaluation initiale en novembre 2022 avait été soulignée la longue et riche histoire d'Habitat 76. Solidement ancrée sur son territoire et avec des engagements RSE intrinsèquement liés à son secteur d'activité.

La RSE au sens propre et en termes de formalisme demeurait relativement récente et nécessitait de se structurer, de gagner en maturité dans son approche, son appropriation des sujets et leur priorisation.

Le travail effectué en 18 mois est absolument remarquable. Non seulement de la part de l'équipe RSE -voire plus bas- mais également de l'ensemble des intervenants interviewés durant l'évaluation. La montée en maturité, l'appropriation des sujets et le sentiment de liant entre les différentes équipes a été particulièrement perceptible. En effet, celles-ci se sont appropriés les enjeux liés à la politique RSE d'Habitat 76, à l'ISO 26 000 tout en les incorporant à leurs process et leurs manières de travailler.

C'est effectué de manière très intelligente et transversale pour l'entreprise de manière à penser la RSE comme partie intégrante du fonctionnement et non "à côté".

Ce point est encore plus perceptible au niveau de l'équipe RSE qui a énormément gagné en hauteur de vue, recul, assurance et maturité que ce soit dans les actions menées, la vision et le discours.

Le présent chapitre va être divisé en plusieurs courtes sous-sections afin d'en faciliter la lecture.

Une structuration et un formalisme historique :

Habitat 76 tient beaucoup à la notion de « continuité de la Gouvernance » et de transmission. C'est un élément fondamental de l'entreprise et qui s'articule à la fois autour d'une transmission écrite très importante et d'un travail considérable sur la transversalité.

Cela fut particulièrement notable dans le nombre important de documents transmis et dans un suivi pointu des données. L'ancienneté moyenne est relativement élevée également dans l'entreprise avec des parcours de carrières des dirigeants leur ayant permis de voir, faire, côtoyer un grand nombre de sujets au sein de l'entreprise et de disposer d'une vision très transverse.

Enfin, on retrouve cela dans les parcours d'intégration des collaborateurs sur lesquels la notion de transmission est également très prégnante.

Point maintenu en 2024 :

Une approche pragmatique et une recherche permanente de transversalité :

Habitat 76 est certes un bailleur social avec une mission précise, cependant cela n'empêche aucunement la structure de fonctionner comme n'importe quelle entreprise avec une recherche de rentabilité et d'efficacité.

Là encore, l'entreprise s'appuie sur une vision redoutablement efficace et pragmatique et simple : favoriser le vivre ensemble et l'intégration des locataires au travers notamment la réhabilitation et le lien humain induit une baisse des conflits, donc de la vacance et ainsi une meilleure vie sur le parc et un taux d'occupation optimal.

Un grand nombre d'actions sont articulées autour de buts précis et d'une recherche systématique d'efficacité, une volonté de produire des effets. C'est

extrêmement parlant lorsqu'on évoquera dans les chapitres suivants les actions environnementales : tout est guidé par l'efficience et la performance.

À cette vision s'adjoint un travail structurel sur la transversalité du management et des équipes. C'est un point particulièrement important car de très nombreuses structures y butent depuis de longues années. Chez Habitat 76, cela fait partie depuis de longues années de l'ADN de l'entreprise et de son fonctionnement même. Briser les silos, échanger, travailler ensemble et créer des synergies. Le système est en perpétuel perfectionnement - nous le verrons dans le Chapitre 3 – mais fait partie intégrante du management de l'entreprise.

Auquel s'ajoute :

Clarification du rôle et du positionnement de la RSE :

Un travail de fond sur la et les Raisons d'Être des différents métiers a été effectué durant plusieurs mois. Cela se fait en parallèle d'un fonctionnement collégial très prononcé dans l'entreprise qui favorise la transversalité et les échanges. La RSE s'inscrit pleinement dans ce processus avec une équipe RSE qui semble avoir trouvé sa place, son rôle et articuler son action de manière structurée avec un suivi, des tableaux de bords et des objectifs.

Le ressenti est que la RSE est pensée structurellement chez Habitat 76, qu'elle offre une grille de lectures, de critères qui vient enrichir les pratiques existantes. Elle n'est pas pensée "à côté" ou de manière accessoire et cela se ressent dans l'ensemble des discours des intervenants.

Aussi, l'évaluateur a eu le sentiment que non seulement l'équipe RSE est grandement montée en compétence, assurance et maturité, mais qu'elle a également su diffuser autour d'elle les concepts, sujets et enjeux importants afin de responsabiliser les directions et équipes.

A. Points forts

Les deux premiers points forts sont maintenus en 2024 :

Une excellente connaissance de son écosystème :

Habitat 76 s'appuie sur une connaissance très fine de son écosystème, construit sur sa riche histoire pour structurer sa vision et préparer son développement. L'entreprise agit avec un grand sens des responsabilités et notamment de son rôle social là où elle opère. Ce lien qu'entretient Habitat 76 n'est pas seulement d'ordre commercial mais bel et bien humain, social et fait partie intégrante de sa raison d'être.

S'il est commun de voir de plus en plus d'entreprises entretenir ces types de démarches et de relations, il est toutefois plus rare de le voir développé à ce point et de manière aussi naturelle.

Il s'agit d'un point très fort relevé lors de l'évaluation.

Innovation :

Habitat 76 dispose d'une grande propension à la remise en question. L'ensemble des interlocuteurs durant l'évaluation disposaient d'une hauteur de vue et d'un recul peu commun sur leurs dossiers. Au travers cette exigence et la recherche de transversalité évoquée plus haut se dégage une énorme volonté d'innover. D'être acteur et non spectateur de son évolution.

Historiquement Habitat 76 s'est très tôt engagé sur le digital et le numérique par exemple. L'entreprise mène de nombreuses réflexions également sur le management, les réhabilitations, les matériaux, l'énergie (Voir chapitre 4 et l'ISO 50 001).

C'est une composante structurelle de l'ADN d'Habitat 76 et cela s'inscrit pleinement dans une démarche d'amélioration continue et de RSE.

Auxquels s'ajoutent :

Vision et anticipation :

"Gouverner, c'est prévoir". Cette maxime pourrait à elle seule décrire le fonctionnement d'Habitat 76.

En RSE et développement durable, l'objectif ultime est de créer des écosystèmes de parties-prenantes résilientes et pérennes en minimisant les externalités négatives. C'est souvent extrêmement difficile pour les entreprises qui sont happées par le quotidien, la vision à l'année du bilan comptable et qui peinent à prendre de la hauteur sur les sujets.

Chez Habitat 76, c'est l'inverse, l'entreprise anticipe son développement sur le temps long. C'est évidemment étroitement lié aux temps de constructions, amortissements et réglementations, cependant Habitat 76 se veut résolument acteur de son développement et non spectateur.

Cette anticipation se retrouve dans l'ensemble des discours des intervenants et directions : énergie, biodiversité, aspects RH, Humains, constructions, vente, recrutement. La quasi-totalité des sujets est anticipée. Prévue. Planifiée. Cela confère un sentiment de grande confiance dans le développement de l'entreprise car on sent que les choses sont décidées collégialement, les objectifs et buts sont connus et partagés et cela permet d'embarquer les équipes dans un projet commun.

Une telle vision est rarement observée par l'évaluateur. Elle a été systématiquement confirmée en fin d'entretiens lorsqu'il a été demandé aux intervenants de présenter leurs sujets prioritaires sur les années à venir; tous avaient une vision claire.



Aussi, l'évaluateur tient à saluer ce fonctionnement d'une Pratique Inspirante et félicite Habitat 76 sur le sujet.

B. Points perfectibles

Sensibiliser et impliquer les collaborateurs :

Ce point a été travaillé notamment au travers les ateliers de constructions de Raisons d'Être.

Toutefois, cela demeure un point d'attention sur le moyen long terme. Que ce soit sur les évolutions réglementaires, le renforcement de l'offre de sensibilisation (Webinaires? E-learning?) et simplement l'urgence climatique, il est primordial d'impliquer les équipes.

C'est de plus en plus le cas chez Habitat 76, mais c'est aussi un moyen de faire rayonner l'engagement de l'entreprise : faire des équipes les meilleurs ambassadeurs de la démarche.

Pérenniser la démarche au travers la veille et le challenge :

Qu'Habitat 76 choisisse de poursuivre l'ISO 26 000 ou non, elle dispose d'un haut niveau de maturité global. Le risque est d'entrer dans une phase de routine où les sujets et les acquis ne sont plus challengés.

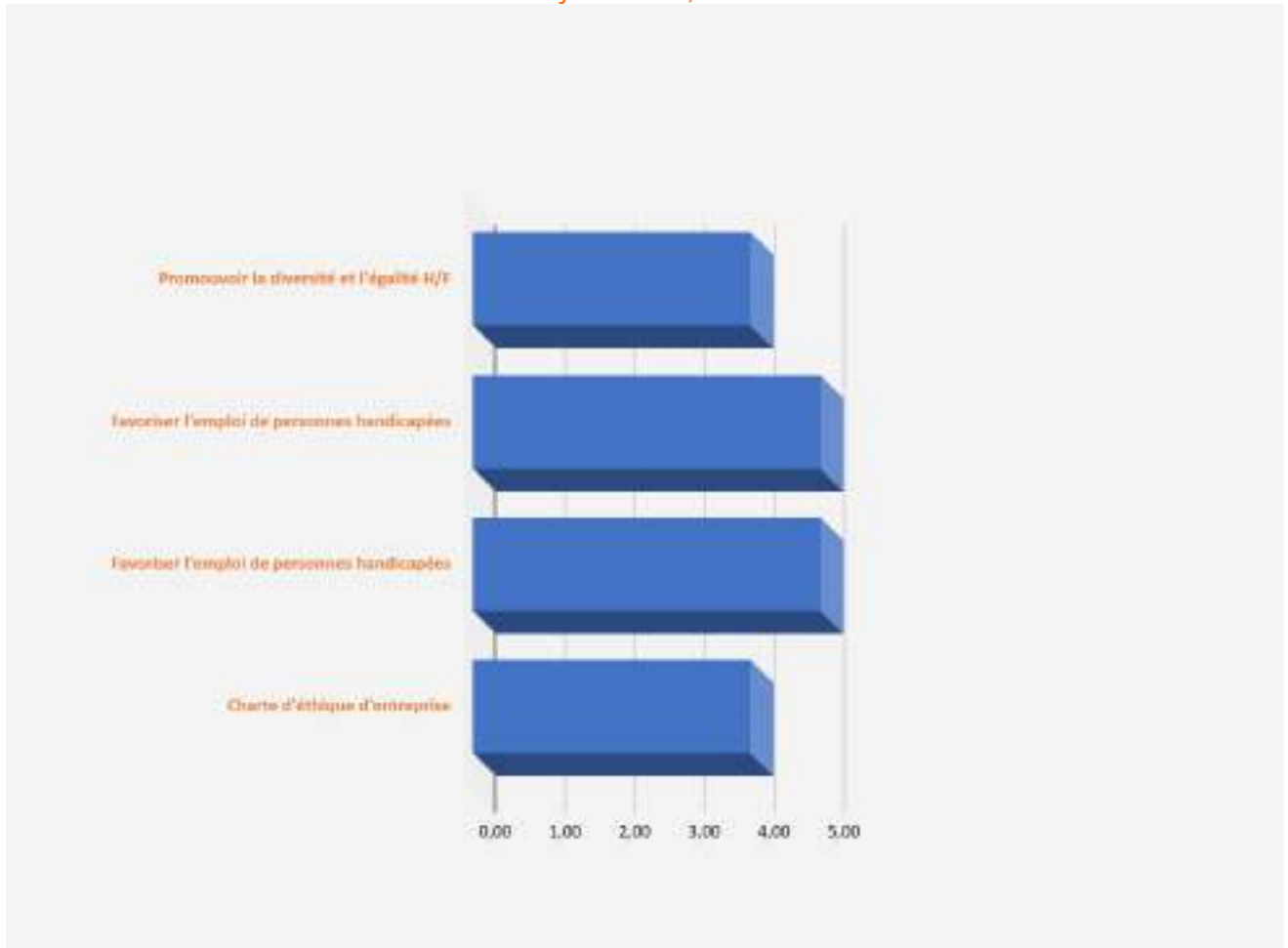
Le risque est connu et l'entreprise a naturellement tendance à aller se challenger sur des dispositifs exigeants afin de mettre en place des procédures performantes.

Cependant, la RSE recèle de très nombreux sujets et il est parfois difficile de hiérarchiser, prioriser, arbitrer parmi eux. Aussi, la veille, la stratégie et la recherche des standards les plus exigeants sera pertinente. De même que la mise en place d'un système d'amélioration continue de la RSE.

Habitat 76 a toutes les cartes en mains pour cela au travers une organisation et un engagement sincère et profond mais il convient de demeurer toujours attentif et exigeant.

2. Droits de l'homme

Note moyenne : 4,50/5



Compte-rendu d'évaluation

Il avait déjà été souligné en 2022 la maturité globale du Chapitre. Cette fois, le niveau est encore meilleur et témoigne d'améliorations profondes, d'un souci du détail et d'une très haute exigence de la part d'Habitat 76.

Le chapitre est articulé autour de 3 principales thématiques : la parité/non-discriminations ; le handicap et l'éthique. Sur l'ensemble de ces sujets, Habitat 76 dispose d'une excellente maturité, voire même a transformé ces thématiques en non-sujets tant ils sont maîtrisés avec sérénité.

Les points ci-dessous sont maintenus en 2024 :

La question de l'égalité FH est un non-sujet dans l'entreprise historiquement et le point est mené avec beaucoup de recul et de sérénité par la structure.

Le sujet du Handicap est quant à lui extrêmement bien développé avec un taux de 7,5% d'emploi de personnes en situation de handicap en 2021. Ce seul pourcentage place d'ores et déjà l'entreprise parmi les plus matures observées sur le sujet par l'évaluateur depuis 5 ans.

Cependant Habitat 76 est loin de se contenter de respecter la réglementation et va bien plus loin sur le sujet :

- *Formation et sensibilisation des équipes pour le recrutement et le management*
- *Communications internes régulières avec des mises en situations et retours d'expériences*
- *Convention avec le Crépi et Handisup*
- *Accompagnement dans les démarches AGEFIPH (les collaborateurs reconnus ont 3 jours de congés supplémentaires)*
- *Aménagement des postes de travail*
- *Travail sur le maintien dans l'emploi et reclassement si possible*

Le sujet est traité de manière transverse, complète et plaçant l'Humain et la Communication au centre de la démarche de manière extrêmement mature.

Enfin, Habitat 76 dispose de l'un des turnovers les plus faibles jamais observés par l'évaluateur tous secteurs confondus avec 6,58% en 2021. Cet élément n'est pas à proprement parler un engagement de l'ISO 26 000 mais demeure le reflet d'une attention particulière portée à l'Humain dans son ensemble.

Ainsi, un turnover aussi faible est un indicateur particulièrement révélateur pour l'évaluateur. En effet, il est parfaitement cohérent avec cette volonté de développer une marque employeur forte et attractive et de fédérer ses équipes -d'autant plus dans un contexte sanitaire compliqué-.

Cela passe notamment par un parcours d'intégration très bien structuré autour de plusieurs étapes et rapport d'étonnement.

Il y a une vraie volonté d'Habitat 76 de créer un cadre de travail propice au bien-être de ses collaborateurs et permettant l'épanouissement et la performance professionnelle.

Auxquels s'ajoutent :

L'Accord égalité professionnelle :

Il s'agit de la nouveauté majeure intervenue sur ce chapitre en 2024. Ce n'est pas à proprement parler une pratique innovante dans la mesure où de plus en plus d'entreprises signent de type d'accord. Toutefois, Habitat 76 se distingue par l'exigence et la qualité du contenu de l'accord :

- *Formation aux comportements sexistes*
- *Renforcement du dispositif d'accompagnement en cas de violences conjugales : permettre d'effectuer des démarches sur le temps de travail.*
- *Attention à la pénibilité : volonté de la réduire*
- *Réflexion Accord QVT*
- *Endométriose et rentrée scolaire*



De manière globale, cet accord est extrêmement complet et octroie énormément de possibilités aux collaborateurs de l'entreprise.

A. Points forts

Les points forts notés en 2022 sont maintenus cette année :

Une approche éthique de son activité et de son environnement :

L'évaluateur tient à souligner l'extrême sérieux avec lequel Habitat 76 aborde la question de l'éthique. L'entreprise a à la fois un grand sens des responsabilités avec ses parties prenantes externes mais s'applique avant tout ses règles à elle-même en interne.

Les chiffres mentionnés plus haut reflètent un environnement de travail sain et Habitat 76 semble être avant tout une histoire d'hommes et de femmes avançant dans le même sens autour d'un projet commun.

Le Handicap :

Sujet souvent inutilement sensible car abordé sous le biais de la contrainte, c'est tout le contraire chez Habitat 76. Le sujet est abordé de manière très intelligente par l'entreprise et travaillé de manière transverse et pédagogique. En parfait alignement avec les valeurs de l'entreprise.

Il y a une grande cohérence dans le déploiement de ce point comparativement avec les pratiques communément observées.

À cela s'ajoutent les résultats très probants avec un taux d'emploi extrêmement élevé depuis de nombreuses années.

L'évaluateur tient à saluer ce point d'une « Pratique Inspirante ».

B. Points perfectibles

Déploiement de l'Accord d'entreprise :

Habitat 76 a signé très récemment un Accord extrêmement complet et pertinent.

Toutefois un tel accord ne vaut que s'il est connu, déployé et qu'il vit. Le point de vigilance est sur la communication de celui-ci et notamment sa connaissance par les managers.

Dans de nombreuses entreprises, les collaborateurs n'ont pas ou peu conscience des sujets. Ne connaissent pas leur convention collective ni l'ensemble des ressources dont ils peuvent disposer.

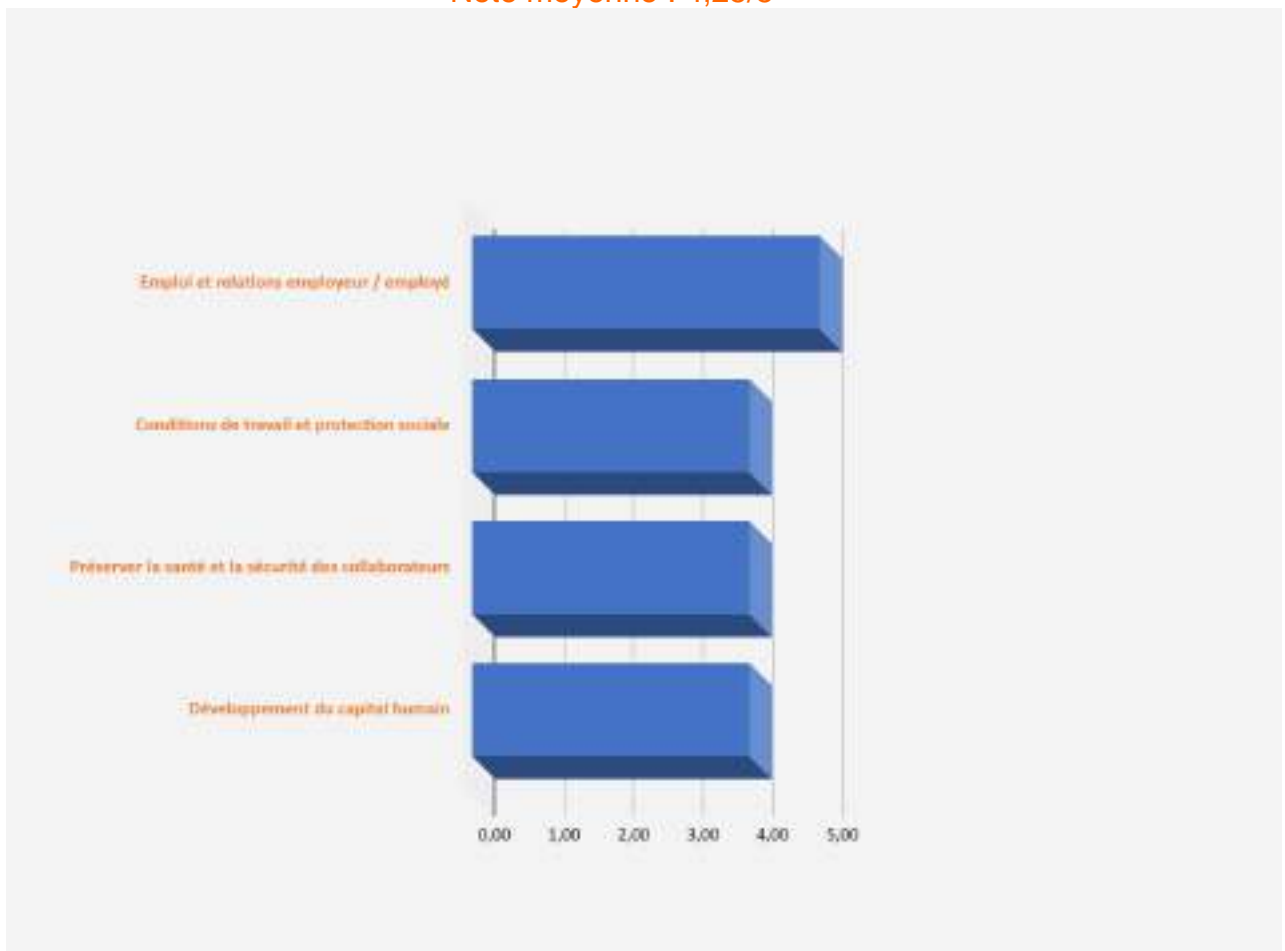
Un énorme travail a été effectué par l'équipe RH et un plan de formation et communication est mis en place. Cependant les sujets sont nombreux, parfois complexes et touchant à l'intime et doivent être maintenus sur le long terme pour que les équipes puissent se les approprier.

Utiliser le management intermédiaire comme relais sera également une piste importante pour le bon déploiement de l'accord.

Ce point concerne particulièrement l'Accord signé, cependant le sujet de la communication interne sera ré-évoqué dans le Chapitre suivant sous un angle plus large.

3. Relations et conditions de travail

Note moyenne : 4,25/5



Compte-rendu d'évaluation

Le présent chapitre conforte son excellent niveau en 2024. L'articulation du rapport a été conservée avec l'intégration des ajouts directement dans les sous-parties ci-dessous. Des modifications plus spécifiques concernant les points forts et perfectibles sont présentées ensuite.

Intégrations des collaborateurs :

Processus absolument remarquable de structuration. L'intégration de toute nouvelle recrue est pensée et structurée bien en amont et l'ensemble des premiers mois sont planifiés avec plusieurs points d'étapes très importants :

- L'accueil de la recrue est assuré avec le manager et bénéficie ensuite à l'intégration dans l'équipe
- Un point formel à mi-parcours est effectué avec la RH
- Un rapport d'étonnement est mis en place
- Une réunion d'intégration intervient ensuite dans les 6 mois

Fait notable : il est tout à fait possible de déclencher des formations alors que la personne est encore en phase d'intégration et en période d'essai. Il y a une vraie attention portée à la personne, à son bien-être et à sa compréhension des enjeux particuliers liés à l'activité de bailleur social.

Ce point est fortement contributeur d'un faible turnover car bénéficie directement à la création d'un sentiment d'appartenance global à l'entreprise et à son équipe.

Ces éléments ont été confirmés en 2024. Le turnover demeure faible mais ce sujet de l'intégration reste important. Si Habitat 76 prône la promotion interne et la transversalité, il y a une forte conscience de l'enjeu recrutement, attractivité et Marque Employeur. Cela s'appuie sur un processus d'intégration extrêmement bien rôdé, suivi et performant. Félicitations.

Rémunération responsable :

Le sujet de la rémunération est apprécié de manière très globale chez Habitat 76 et l'entreprise propose un « package » très diversifié et surtout une très grande flexibilité sur le sujet (voir points forts).
CET flexible, intéressement, 13^{ème} mois, part variable, mutuelle/prévoyance, tickets restaurants etc.

Habitat 76 a une vision très lucide et pragmatique sur la rémunération et actionne un maximum de leviers afin de donner le plus d'avantages possibles aux collaborateurs tout en gardant une logique de viabilité et de rentabilité. Il y a cependant une grande écoute de la voix des collaborateurs sur le sujet.

Dialogue social :

Rappel 2022 : *« Le climat social au sein d'Habitat 76 est « serein et apaisé ». Les sujets et points d'achoppements existent, comme partout, cependant le dialogue est bilatéral et transparent.*

Un élément particulièrement probant est l'absence de PV de désaccord depuis 13 ans. Du jamais vu en 6 ans d'évaluations ISO 26 000 par l'évaluateur.

La dimension dialogue social revêt toutefois plusieurs strates chez Habitat 76 : les instances obligatoires d'une part mais également des temps d'échanges plus informels pour prendre la température des équipes, des attentes du terrain, des sujets d'inquiétudes ou des besoins d'informations. Cela permet de tisser un lien de confiance mais également d'être proactif pour la structure managériale.

En parallèle, s'adjoint à cela des enquêtes sociales tous les 2 ans, particulièrement bien analysées par la direction. Les sujets et résultats sont globalement à la hausse et témoignent là encore de l'alignement entre la vision, le discours et les actes plaçant l'Humain au cœur de l'entreprise de manière remarquable. “

Fin 2023, des points de tensions sont apparus au niveau du CSE et des échanges avec les représentants syndicaux. C'était un cas rarissime mais qui a eu des répercussions : visites de l'inspection du travail, tensions etc.

Sur ce sujet l'évaluateur tient à souligner 2 aspects importants au regard de l'ISO 26 000 :

- Jamais le dialogue avec les parties prenantes n'a été rompu par la Direction. Que ce soit avec les collaborateurs, représentants ou l'inspection du travail, les sujets ont été abordés. Les différends débattus et les informations ont circulé.
- La direction d'Habitat 76 n'a jamais perdu de vue l'intérêt collectif de l'entreprise, de son développement et de son approche résolument sociale et Humaine pour arbitrer et prendre ses décisions

Les périodes de crises et de difficultés en disent souvent très long sur les personnes et les entreprises. Le récit de celles intervenues fin 2023 prouve un bon niveau de cohérence entre les paroles et les actes.

Formation :

La promotion du capital humain, proposer des parcours de carrière et faire monter en compétences les équipes est une clef de toute politique RH bien menée. Là encore, Habitat 76 fait preuve de beaucoup d'efficacité et de maturité sur le sujet avec une enveloppe attribuée aux managers pour leur équipe et une offre de formations métiers très complète.

Ces formations concernent à la fois le personnel de l'agence mais également le personnel des sites, notamment les concierges. Il y a une vision très globale du sujet afin que chacun puisse progresser sur son poste et ses missions au sein d'Habitat 76.

En 2024, Habitat 76 a enrichi sa nomenclature de postes en ajoutant des strates pour répondre aux besoins spécifiques de certains sites.

C'est une démarche particulièrement intéressante car elle se base à la fois sur une connaissance pointue de son environnement, des enjeux et des besoins.

Cela permet aussi de proposer des parcours de carrière plus structurés aux collaborateurs et aux nouveaux entrants.

A. Points forts

Les deux points forts sont maintenus en 2024 :

Le dialogue social :

La notion de dialogue est très forte de manière générale chez Habitat 76. À la fois en interne ou en externe comme vu précédemment.

Les échanges touchent tous les sujets et pas simplement les aspects légaux et mettent encore une fois en lumière le fait qu'Habitat 76 agit sous le prisme de l'opportunité et non de la contrainte.

Le collaborateur est bien accueilli, bien formé, dispose d'aides et de supports à la fois métier mais également pour gérer les situations complexes et ces échanges favorisent in fine le développement d'Habitat 76 au travers le développement et l'épanouissement des hommes et des femmes qui y travaillent.

Le parcours d'intégration :

Comme évoqué plus haut, le parcours d'intégration est extrêmement bien structuré chez Habitat 76 et produit des effets visibles avec un excellent taux de transformation des périodes d'essais, un turnover faible et des enquêtes collaborateurs probantes et positives.

Toutefois l'ADN d'Habitat 76 est fortement teinté d'innovation et ce point se retrouve sur cette dimension intégration sur laquelle l'entreprise cherche à innover avec la mise en place d'un Serious Game pour digitaliser partiellement le processus. En parallèle de cela l'entreprise mène une réflexion très poussée sur la perte des savoirs et les risques associés.

L'ensemble de ces points et les démarches actuellement de l'entreprise la rapprochent des meilleures pratiques observées depuis des années et l'évaluateur tient à saluer le point d'une Pratique Inspirante ».

B. Points perfectibles

Implication et rôle des managers dans le déploiement de la RSE :

Ce point avait déjà été soulevé en 2022. La démarche RSE est très bien appropriée au niveau Direction par les différents intervenants. Voir partie Gouvernance.

Toutefois l'évaluation ne permet pas de juger de l'implication ni de la maturité du management intermédiaire. Cela a été évoqué quant au déploiement de l'Accord



égalité professionnelle au sein d'Habitat 76 : le management intermédiaire est primordial et son implication doit être pensée et structurée avec à la fois de la communication et de la formation.

Communication interne :

Ce sujet est vaste et complexe. Trouver le ou les bons canaux pour faire passer les bons messages est un exercice d'équilibriste de manière générale. Sur les sujets RSE, il en va de même.

Actuellement, Habitat 76 mène énormément de sujets de fronts. L'entreprise est très engagée, active et actrice de sa démarche ce qui est très positif. Le risque étant néanmoins de noyer les messages ou bien de rendre difficile la hiérarchisation de ceux-ci au milieu du flot d'informations.

Formations :

Il a été souligné durant l'évaluation que l'équipe RH doit encore beaucoup "prendre par la main" les collaborateurs pour les formations. Celles-ci sont nombreuses, les collaborateurs ont du contenu à disposition, cependant ils demeurent encore assez passifs sur le sujet.

C'est une piste de réflexion intéressante pour impliquer les équipes, notamment sur les sujets RSE.

Recrutement :

Jusqu'à présent, Habitat 76 parvient à recruter et dispose d'un turnover faible. Cependant certains postes peuvent être rapidement en tension sur certains bassins et sites.

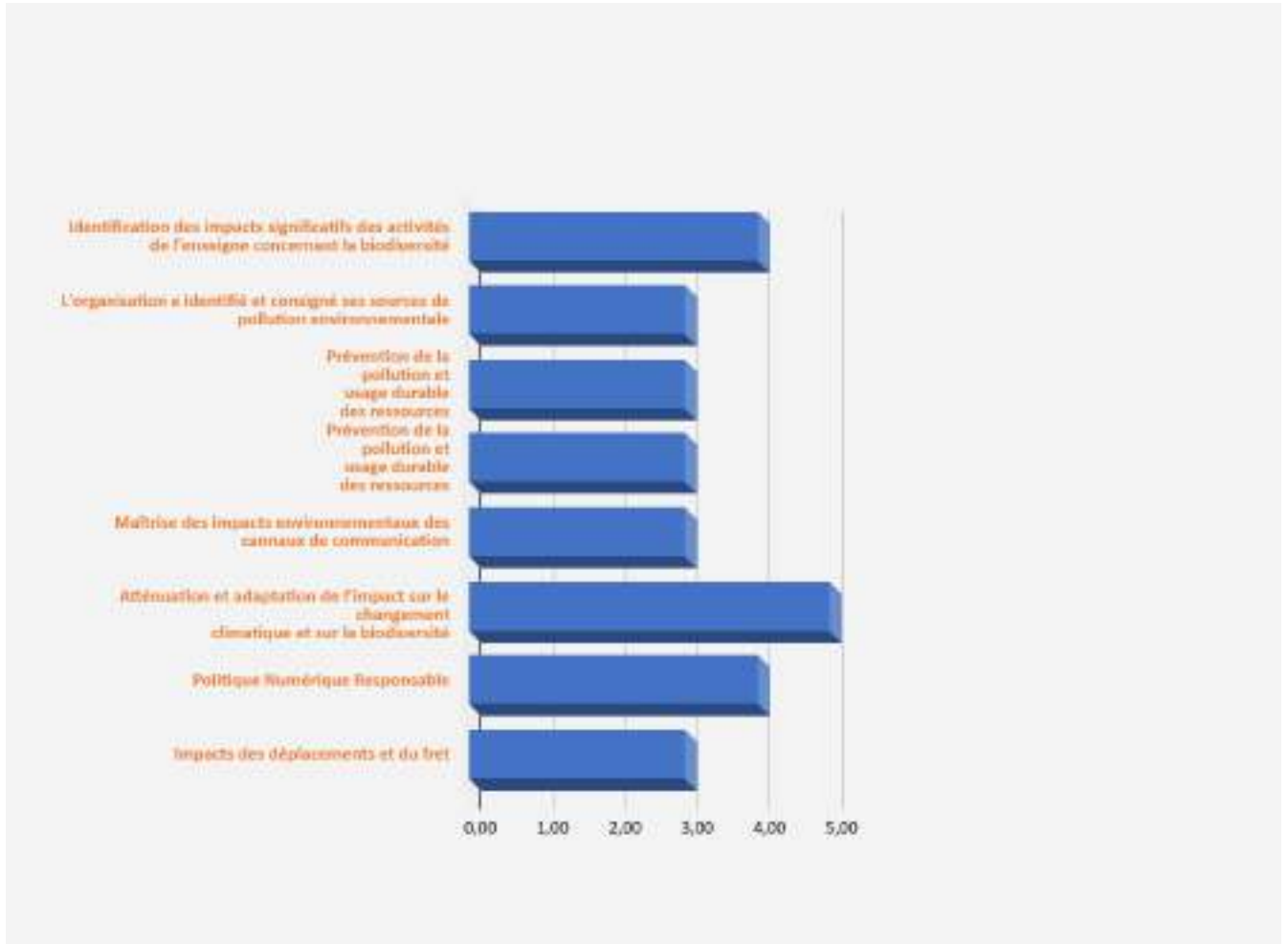
Les métiers d'Habitat 76 demandent de très grandes qualités Humaines et de savoir-être. Ce sont peut-être les plus difficiles à construire et développer et parvenir à maintenir cet ADN si distinctif de l'entreprise est un défi permanent.

Il va demeurer important, notamment au regard de la pyramide des âges, de jeunes générations peut-être moins attirées par ces métiers, de maintenir l'attractivité, le lien avec les écoles et d'anticiper au maximum ces sujets. Plus spécifiquement sur les métiers "terrain" que siège, évidemment.

La nouvelle nomenclature de métiers d'Habitat 76 va dans ce sens et le sujet est connu par l'entreprise.

4. Environnement

Note moyenne : 3,50/5



Compte-rendu d'évaluation

Le présent Chapitre conserve sa structuration avec des ajouts pour chaque sous-chapitre ci-dessous. Cependant, cette année 3 nouvelles thématiques vont faire l'objet d'un développement plus spécifique :

- le numérique responsable qui a fait l'objet d'échanges plus approfondis
- le sujet de l'eau qui est une nouveauté particulièrement probante de l'évaluation 2024
- le sujet des déchets

La biodiversité est connue et bien appréhendée ce qui est assez peu courant actuellement car c'est en général le parent pauvre des politiques RSE. Ainsi, Habitat 76 mène plusieurs actions terrain concrètes en lien avec la LPO notamment : nichoirs, potagers, études sur l'eau, l'air et les sols. L'objectif est d'impliquer au maximum les locataires et notamment les enfants et de créer des temps d'échanges sur le sujet. Le sujet demeure encore neuf et manque de structuration au regard de l'ISO 26 000 (voir points perfectibles).

Ce sujet a été encore davantage développé depuis l'évaluation de 2022 avec plusieurs axes :

- Gestion différenciée et fauchage tardif : excellente approche des espaces verts, concertée et dont les effets sont très positifs pour la faune et la flore
- Micro-forêts : travail sur des micro-forêts avec des espèces adaptées et spécifiques afin de pérenniser les projets.
- Travail avec la LPO afin de limiter les impacts des travaux sur les oiseaux et la nidification

Il y a 2 aspects particulièrement notables de l'approche biodiversité de l'entreprise :

- La biodiversité sous tous ses aspects : Habitat 76 appréhende la notion dans son ensemble avec à la fois la faune et la flore. Rien n'est laissé de côté par facilité ou méconnaissance. L'entreprise cherche à minimiser ses externalités négatives dans leur ensemble.
- La biodiversité est concrète et locale : le sujet est lié à l'activité de l'entreprise sur ses zones d'interventions. Cela permet de rendre les actions concrètes et de pouvoir impliquer les collaborateurs et les locataires.

Le sujet de l'énergie est absolument central chez Habitat 76. L'entreprise a initié une démarche de certification ISO 50 001 sur laquelle elle entame son second cycle. Le sujet est à la fois mature, bien maîtrisé et connu par les équipes. C'est un des gros points forts de l'évaluation car très peu d'entreprises hors industrie disposent de ce type de certification. Comme sur les autres sujets il y a une dimension amélioration continue très bien pilotée et surtout avec énormément de recul et de pragmatisme.

Habitat 76 a également été précurseur au niveau des contrats de performance énergétique. Cela est né, là encore, d'une vision et d'une anticipation sur le rôle fondamental à la fois :

- De la pérennité du modèle énergétique
- D'une vision réduction et pilotage des coûts
- Du souhait de s'inscrire dans une logique de décarbonation

Plusieurs actions concrètes ont ainsi été déployées dernièrement avec un travail sur le relamping LED, l'écoconception de nouveaux bâtiments et un lien étroit avec la stratégie carbone de l'entreprise.



Ce sujet a été poursuivi en 2023 et 2024, toujours articulé autour de l'ISO 50 001. Le sujet a été majeur avec la hausse des coûts de l'énergie sur l'année 2023 notamment.

Le dialogue avec les représentants des locataires et les provisions de charges ont été des éléments déterminants pour pouvoir passer cette période complexe pour tout le monde.

La pédagogie auprès des locataires, notamment sur les écogestes et la gestion de ceux en chauffage individuel a été particulièrement importante et pas toujours simple à appréhender.

Habitat 76 s'inscrit dans un plan stratégique de patrimoine décarboné avec la résorption progressive des G, puis F, puis E. Il y a une vision moyen/long terme sur le parc immobilier, les équipements et la maintenance.

Sur le sujet du carbone, Habitat 76 a mené une étude d'état des lieux sur le bâtiment afin d'identifier les sources d'émissions et les moyens d'action. L'idée était d'avoir une vision de base sur laquelle bâtir et structurer des actions à forts impacts.

A. Points forts

Une politique énergie très structurée :

Articulée autour de l'ISO 50 001 le pilotage des consommations énergétique est extrêmement bien suivi par l'agence. L'ISO sert de cadre et permet d'avoir un fil conducteur sur lequel Habitat 76 va plus loin en cohérence avec ses principes fondamentaux que sont la vision et l'innovation :

Il y a une quête perpétuelle d'optimisation, de cartographie fine du parc de bâtiments pour piloter l'ensemble des travaux de réhabilitation et une vision technologique très poussée.

Le sujet est mature et un point très fort de l'entreprise.

Numérique Responsable / Cybersécurité :

Les aspects liés au Numérique sont peu présents dans l'ISO 26 000 mais ont fait l'objet d'échanges spécifiques d'une grande richesse cette année. Habitat 76 traite le sujet de manière très complète et transversale avec à la fois : le RGPD, la cybersécurité, le choix des matériels, la formation des collaborateurs, la dimension carbone et les usages.

Plusieurs points sont particulièrement intéressants dans la manière qu'à Habitat 76 de traiter et de s'approprier ces sujets :

- la collégialité : comme pour les nombreux projets transverses, ceux-ci sont validés afin de les hiérarchiser, valider les budgets et responsabiliser les équipes en charge. C'est donc parfaitement cohérent avec l'ADN de l'entreprise.

- l'innovation : il y a une volonté perpétuelle d'avoir un coup d'avance, d'être "à la page" chez Habitat 76. Pas pour en tirer une quelconque renommée mais parce que l'entreprise a un fonctionnement agile, une veille efficace et une chaîne de décisions rapide. Aussi, les sujets d'IA par exemple sont déjà testés et au cœur des réflexions dans la structure.
- communication multicanaux auprès des locataires afin de s'adapter aux différents profils et de maximiser la portée des messages
- sécurité informatique : extrêmement bien structurée avec à la fois les processus issus des ISO 27 001 et 27 002 mais aussi et surtout une sensibilisation poussée des équipes. Suivie et challengée sur le long terme afin de garantir au maximum la performance du système

Ces sujets majeurs ont des impacts environnementaux évidemment mais également sociaux, d'inclusion, de sécurité et de communication. Habitat 76 dispose d'une structuration très poussée (davantage que les pratiques communément observées à l'heure actuelle).

Pour clore le sujet, 2 points peuvent être réfléchis et travaillés :

- l'achat de matériels d'occasion
- la seconde vie, le réemploi des matériels obsolètes

Gestion de l'eau :

Le sujet de l'eau apparaît ponctuellement chaque année au moment des vagues de chaleur. "Pression hydrique", "sécheresse" sont des termes que l'on entend de plus en plus mais qui semblent néanmoins assez souvent lointains.

Cependant la situation des nappes dans certains départements est dramatique et la gestion de l'eau revêt une importance capitale à plusieurs égards :

- santé des locataires et des populations
- maintien et préservation de la biodiversité
- gestion des coûts et limiter les déperditions

Là encore, Habitat 76 ne se contente pas de survoler le sujet mais l'aborde de manière très globale avec une attention fine aux consommations et sur-consommations. Pour l'instant en pilotage rétroactif (pas de temps réel mais c'est en étude et développement).

L'idée est de ne plus simplement être en curatif mais en préventif sur les fuites avec des compteurs alertant en cas de fuites !

En général ces dernières sont peu nombreuses mais importantes en volumes.

Un travail de fond est mené concernant les eaux grises et eaux de pluie en lien avec la nouvelle réglementation.

Enfin, une étude est menée sur les matériaux perméables durant les travaux en partenariat avec un AMO. L'idée encore une fois est de lutter contre l'artificialisation des sols rendant difficile le cycle de l'eau.



Actuellement, Habitat 76 fait partie des deux seules entreprises ayant présenté à l'évaluateur un plan eau depuis plus de 8 ans d'évaluations. Sur ce sujet, l'entreprise se place vraiment en avance des pratiques observées et cela devrait être un atout majeur à long terme.

L'évaluateur tient à saluer l'ensemble du plan eau d'Habitat 76 d'une "Pratique Inspirante", félicitations !

B. Points perfectibles

Réduction et suivi des déchets :

Le suivi des déchets avait été noté comme point perfectible en 2022 et un travail de fond a été effectué en ce sens. Il y a notamment eu la mise en place d'un tableau de suivi et la catégorisation des différents flux. L'année de référence sera 2023.

Le travail est louable et va dans le bon sens, c'est indéniable. Toutefois il souffre de la comparaison avec les autres sujets tant au niveau de l'entreprise que des pratiques communément observées ailleurs.

Le tableau de bord présenté est certes en cours d'affinage mais ne mentionne pas les DEEE ou les déchets numériques (cartouches d'encre etc). Il y a des chiffres difficilement explicables (et non expliqués durant l'audit) sur les cartons, le plastique etc.

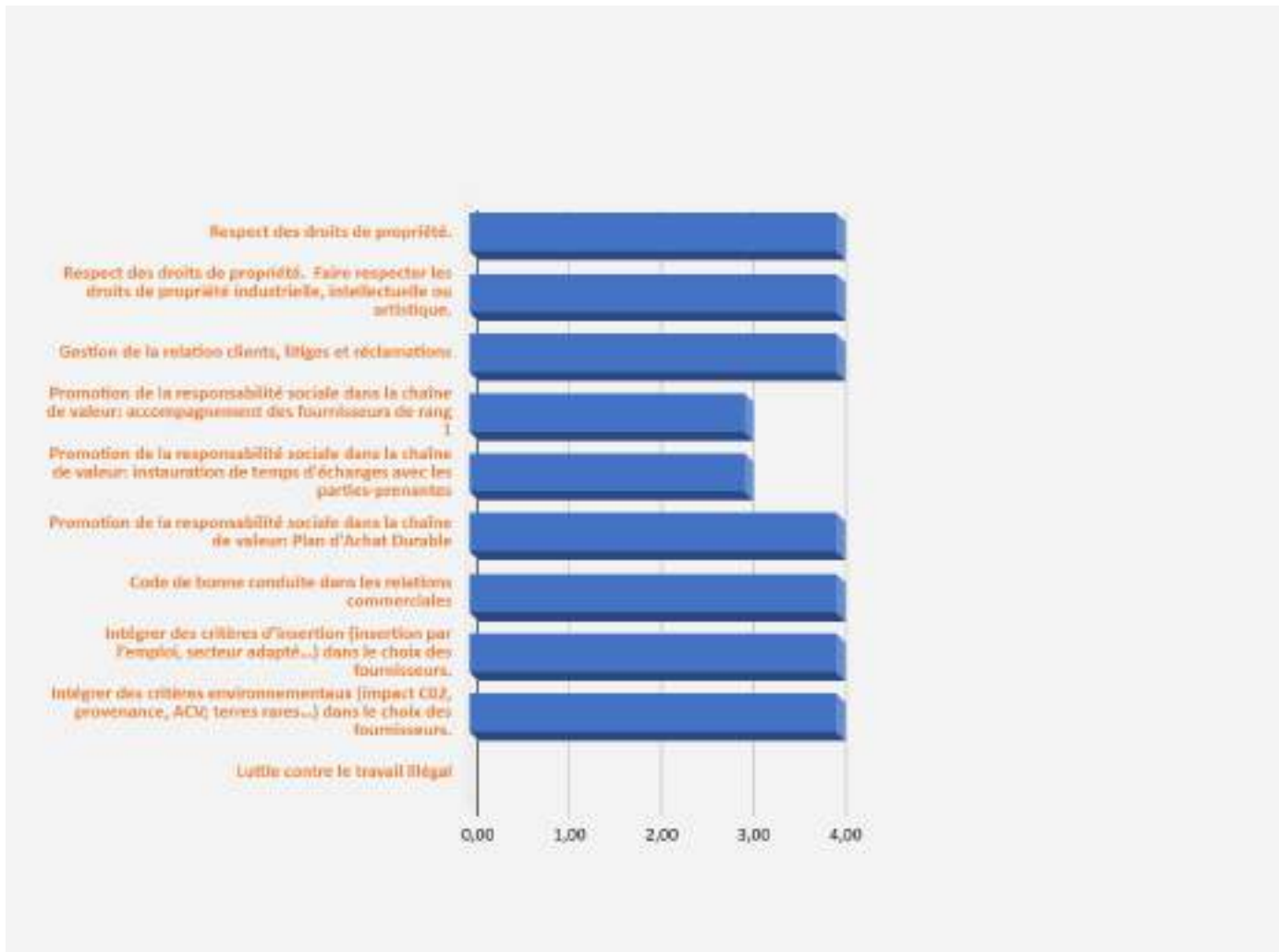
Actuellement, le système mis en place n'est pas encore fiable ni complet. Il le deviendra sans doute car le sujet est connu, piloté et pris en main cependant il détonne au sein d'un chapitre globalement très bien maîtrisé.

Veille environnementale :

Le chapitre Environnement de l'ISO 26 000 est l'un des plus riches et depuis de nombreuses thématiques se sont développées (Numérique notamment). De nombreuses autres normes et labels gravitent autour : ISO 14 001, 50 001... Et la réglementation avance sans cesse : loi AGEC, Règlement déforestation à venir etc. De par ses activités et ses impacts très diversifiés, Habitat 76 doit demeurer en veille active sur ces sujets afin d'ensuite pouvoir filtrer l'information et avancer de manière pertinente sur les différents sujets.

5. Loyauté des pratiques

Note moyenne : 3,78/5



Compte-rendu d'évaluation

NB : Le thème « lutte contre le travail illégal » a été mis non-applicable pour la partie directe mais a bien été pris en compte dans le travail avec les prestataires sur les chantiers. Le point n'est donc pas à 0/5 comme il semble l'être sur le graphe.

Le présent chapitre poursuit sa structuration évoquée en 2022 par les équipes d'Habitat 76. Cependant, certaines avancées et sujets ont évolué et ont gagné en maturité comme développé ci-dessous.

L'approche achats d'Habitat 76 est articulée autour de 3 axes: Social, Environnemental et Gouvernance.

- Axe Social : Inclusion Sociale et Acteur Vigilant sur notamment le travail au noir / sécurité / conformité administrative
- Axe environnemental : exécution des stratégies environnementales, gestion des déchets, réemploi, plateforme PIREE.
- Axe gouvernance : faciliter l'accès à la commande publique (taux TPE/PME, local...) ; pilotage de la performance fournisseurs (notation sur 5 des fournisseurs par plusieurs acteurs d'Habitat 76)

Il y a une volonté de la part d'Habitat 76 de valoriser dans les mémoires techniques les offres proposant des innovations liées à la RSE grâce à une réserve de points. Cette démarche est assez spécifique et novatrice et ouvre des possibilités nouvelles à la fois pour Habitat 76 mais aussi pour les répondants de l'AO.

Les éléments liés à la déontologie et à la politique de notes de frais sont extrêmement bien structurés et suivis. Des rappels sont fréquents et Habitat 76 est une entreprise vigilante et reconnue comme telle sur ces aspects anti-corruption.

Pour les années à venir et au niveau des chantiers en cours plusieurs pistes sont à l'étude :

- Guide des conflits d'intérêts : sensibilisation et suivi à venir
- Livret d'accueil des administrateurs
- Se baser sur l'ISO 20 400 pour se structurer davantage sur la dimension Achats Responsables (voir Pistes d'Amélioration)
- Aller sur les ACV
- Poursuivre sur le réemploi
- Poursuivre sur l'insertion
- Evaluation miroir (voir Points Forts)

Sur la dimension environnementale, les exigences s'articulent naturellement autour de l'ISO 50 001 avec une attention particulière à la performance énergétique et de plus en plus à la décarbonation des sources.

Concernant l'axe social, un quota d'heures pour l'insertion et les personnes éloignées de l'emploi est incluse dans les marchés d'Habitat 76. Un lien pérenne est tissé avec le milieu associatif et les Maisons de Quartiers. L'entreprise fait également appel au secteur réservé pour l'entretien des espaces verts. Un travail de cartographie des ESAT du département a été effectué afin d'avoir une bonne vision des interventions possibles.

Sur le volet éthique, la Charte Éthique d'Habitat 76 est une pièce contractuelle avec la signature d'un Acte d'Engagement et des annexes relatives au travail dissimulé. Le corpus est très complet et le personnel des achats de la structure formé à la loi Sapin 2.

Le processus en cas de manquements est très formalisé et l'évaluation des fournisseurs très bien suivie.



Cela s'assortit d'une politique cadeaux et avantages transparente et sur laquelle l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise sont formés.

L'ensemble des sujets du chapitre sont bien maîtrisés et très incarnés par la Direction de l'entreprise qui est sensible et vigilante sur le sujet. Il y a une volonté manifeste d'effectuer son métier avec probité et transparence et cela s'inscrit pleinement dans la démarche et les engagements prônés par l'ISO 26 000.

A. Points forts

Évaluations Miroires :

Habitat 76 a mis en place récemment une démarche assez remarquable avec les "Évaluations Miroires". Il s'agit d'évaluations adressées aux fournisseurs afin de juger de la relation avec Habitat 76 sur différents critères. L'idée est de se mettre dans une véritable démarche d'amélioration continue et de récolter de la donnée concrète, exploitable et permettant à l'entreprise d'être la plus performante possible à l'avenir.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans l'ISO 26 000 et le cadre de la RSE avec l'écoute des parties-prenantes, la connaissance de son écosystème et l'amélioration continue. Il est très peu fréquent de voir des entreprises se soumettant d'elles-mêmes à ce type de démarches. Généralement beaucoup de choses sont imposées aux fournisseurs mais pas l'inverse.

Ce point sera suivi avec intérêt car pourra devenir une véritable pratique inspirante par la suite.

Délais de paiements :

Les délais de paiements sont un élément fort à la fois réglementaire et très présent dans l'ISO 20 400. Habitat 76 annonce un paiement moyen à 23 jours et un taux de respect de 80% ce qui est absolument remarquable. L'évaluateur n'a aucun autre exemple similaire en près de 8 ans d'audits RSE. Félicitations !

B. Points perfectibles

Point maintenu car à poursuivre :

La promotion de la RSE dans la chaîne de valeurs :

Ce chapitre de la norme attache une attention toute particulière à la diffusion de la RSE et des valeurs dans la chaîne de valeurs de l'entreprise.



Il sera intéressant pour Habitat 76 de promouvoir davantage et de manière factuelle ses engagements et actions à ses parties-prenantes de manière structurée.

Achats Responsables et ISO 20 400 :

Habitat 76 aime s'inspirer de standards exigeants pour se structurer : ISO 27 001 et 27 002 pour la cybersécurité par exemple.

Ici aussi des pistes de structurations existent, notamment articulées autour de la Charte Achats Responsables et de l'ISO 20 400.

L'idée là encore est d'aller chercher ce qui peut être intégré de manière concrète, efficace et utile au fonctionnement de l'entreprise. Pas d'aller chercher des normes et labels pour enjoliver des actions superflues.

6. Questions relatives aux consommateurs

Note moyenne : 4,14/5



Compte-rendu d'évaluation

NB : 2 sous-thèmes ont été notés non-applicables au regard sur secteur d'activité d'Habitat 76, cela n'a en rien affecté la note globale de l'entreprise.

Habitat 76 axe son développement sur 2 axes principaux que sont la réhabilitation et la construction neuve. Les aspects que revêtent ces types de chantiers sont très variés : économiques, environnementaux, biodiversité, déchets, énergie, sociaux et sociétaux. L'entreprise est un artisan majeur de la cohésion sociale contribuant activement à la réhabilitation de quartiers, à l'attractivité de communes et à la lutte contre la précarité croissante.

En 2024, le mot d'ordre de la relation avec les locataires est la qualité de service. En effet, parallèlement à ses obligations de bailleur social, Habitat 76 a souhaité approfondir ses relations avec ses locataires. Les multiplier. S'adapter à la fois aux avancées technologiques (IA...) mais aussi et surtout aux typologies de demandes, attentes et insatisfactions.

Une série de mesures a ainsi été mise en place avec notamment :

- un séminaire pour les chargés de sites afin de recentrer leur action autour de la qualité de service. Non pas que cette dernière faisait défaut, mais il devenait important de réaffirmer ce positionnement et de donner des clefs : communication non violente, gestion de conflits, rapidité de réponse, qualité et complétude des réponses...
- réassurance auprès des locataires : ce point a joué un rôle majeur dans la relation avec les locataires. Les tests terrains ont été particulièrement probants à la fois sur les suivis de clientèle, le ressenti des locataires et les temps d'attentes
- amélioration du système de prise de RDV

L'idée générale poursuivie par Habitat 76 est double : augmenter la satisfaction et la qualité du parcours client/locataires mais également déstresser les opérateurs en baissant le nombre d'appels et les situations de tensions.

Habitat 76 a également entamé une réflexion de fond sur le numérique et l'IA afin de gagner du temps, gagner en efficacité, rassurer les équipes. Le développement de l'Agence en Ligne va également dans ce sens avec une haute qualité de services proposée aux demandeurs.

Concernant l'activité vente de biens, Habitat 76 parvient à maintenir une activité stable malgré les variations des taux d'intérêts.

Le point distinctif sur ce sujet est la politique d'Habitat 76 de remettre un bien invendu en location au bout de 2 mois. Cela est à la fois challengeant pour l'équipe



de vente mais aussi et surtout tourné vers le rôle et la politique sociale de l'entreprise qui met encore et toujours sa mission au centre de ses préoccupations.

A. Points forts

Point maintenu en 2024 :

Une vision honnête et lucide de son rôle et de ses impacts :

L'évaluateur a souhaité regrouper dans ce point fort plusieurs éléments marquants de l'évaluation liés notamment aux services et aux liens avec leurs utilisateurs.

Dans un monde à la population croissante, le logement est un défi permanent. Habitat 76 est un acteur régional majeur et en expansion et parfaitement conscient de son rôle et de ses responsabilités localement.

Habitat 76 dispose ainsi d'un savoir-faire extrêmement poussé en la matière et en perpétuelle recherche de l'innovation. Les échanges avec la direction furent ainsi très lumineux par la hauteur qu'ils ont permis de prendre. Il y a une vraie conscience à la fois des bienfaits des logements créés. L'écosystème est très bien connu et l'ensemble des enjeux sont pris en compte et cela se retrouve dans le discours et les formations dont disposent les locataires.

Le lien avec ces derniers sera d'ailleurs évoqué dans le dernier chapitre du présent rapport.

Auquel s'ajoute :

Une approche innovante :

Habitat 76 dispose d'un ADN tourné vers l'innovation. La gestion numérique et informatique et son approche qualité s'inscrivent parfaitement là-dedans. Les dernières études internes concernant les insatisfactions sont utilisées afin de renforcer les procédures de gestion interne avec à chaque fois un double intérêt :

- augmenter la qualité de service et donc la satisfaction des locataires
- diminuer le stress des équipes, le travail en flux tendu et le mode dégradé

L'évaluateur tient à souligner l'approche sans complaisance de Habitat 76 sur ces points. Les axes d'améliorations sont connus, traités et l'Humain est mis au centre des considérations.

Les mesures sont encore trop récentes pour en faire une pratique réellement inspirante mais c'est extrêmement prometteur, félicitations !

B. Points perfectibles

Points maintenus en 2024 car demeurant d'actualité :

Écoconception :

L'écoconception, les ACV (analyses du cycle de vie) sont extrêmement développées depuis quelques années. Habitat 76 dispose de contraintes réglementaires et de sécurités énormes cependant, au même titre que sur les supports de communication, une réflexion pourrait être menée sur les matériaux et les impacts de ceux-ci. C'est déjà le cas face à des anticipations de pénuries mais cela deviendra de plus en plus indispensable dans les années à venir et en lien également avec les achats responsables précédemment évoqués.

Cela s'inscrirait également pleinement dans la politique d'innovation très poussée chez Habitat 76.

Valorisation des engagements RSE :

Ce point a déjà été évoqué précédemment mais s'inscrit dans une logique globale : la formalisation des engagements RSE de l'entreprise est relativement neuve, le faire-savoir et la valorisation auprès de l'ensemble des parties-prenantes sera une étape clef du déploiement et de l'implication de celles-ci. Ce point a déjà été évoqué dans les Chapitres 1 et 5.

Auxquels s'ajoutent :

Vigilance sur les interventions :

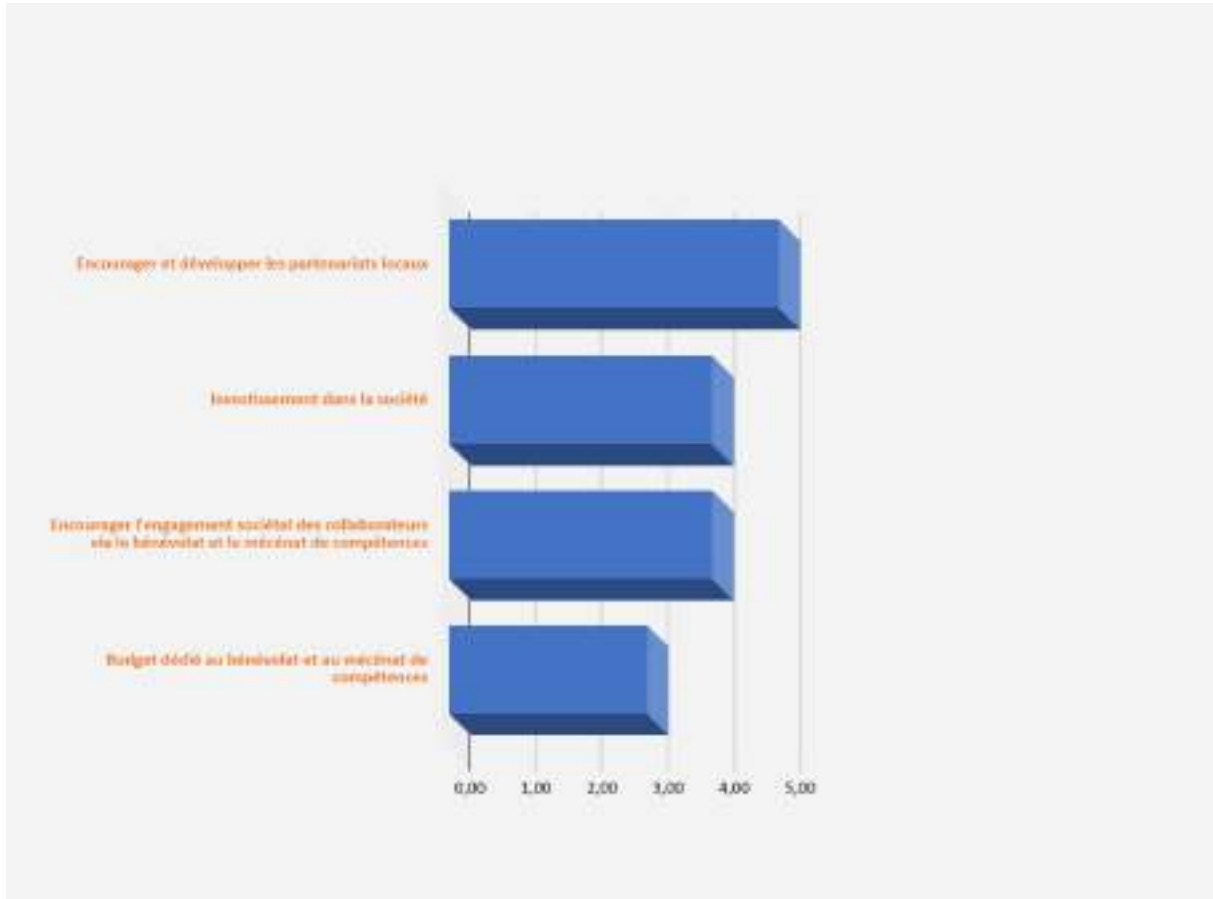
La pédagogie demeure un travail de longue haleine et il a été relevé durant l'évaluation que les interventions techniques, la réassurance, la réactivité sont fréquemment notées comme des insatisfactions. Des mesures sont mises en place et le point est connu. Toutefois, le sujet est assez complexe :

- les locataires sont habitués à une réactivité et une qualité de service élevées et peuvent faire preuve d'ingratitude
- les équipes terrain d'Habitat 76 ne sont pas infaillibles
- des tensions liées aux coûts énergétiques, loyers etc peuvent intervenir aussi
- la détresse sociale de certains foyers n'aide pas dans le relationnel

Les mesures décrites plus haut vont en ce sens, cependant c'est un sujet complexe, qui ne peut être résolu en quelques mois et qui mérite l'attention soutenue de l'ensemble des équipes de l'entreprise.

7. Communautés et développement

Note moyenne : 4,00/5



Compte-rendu d'évaluation

Habitat 76 avait déjà obtenu une note extrêmement élevée en 2022. Deux ans plus tard, les avancées sont encore nombreuses et démontrent la richesse et la pluralité des engagements locaux de l'entreprise.

Plusieurs nouvelles conventions ont été signées avec des communes des territoires avec notamment le sport mis à l'honneur avec l'arrivée des JO de Paris 2024 : foot, basket, athlétisme...

L'idée est d'amener le sport au pied des immeubles et d'impliquer au maximum les jeunes et moins jeunes sur des activités bénéfiques pour la santé, permettant la mixité et de se rencontrer.

81 animations terrain ont eu lieu en 2023, rythmant l'année au gré des événements (Noël, Pâques...).



La volonté est d'impliquer les locataires. Ainsi, sur des hôtels à insectes, l'idée est de les faire contribuer à leur fabrication et pas simplement de les installer. Ces actions très concrètes permettent annuellement de décerner les Trophées de la proximité, de développer les relais presse, les partenariats et d'augmenter le taux de fréquentation.

Mission Vieillessement :

En 2024 a été présentée la Mission Vieillessement d'Habitat 76 veillant sur le recensement du parc, sa codification, l'accessibilité des logements, la lutte contre l'isolement et le plan canicule.

L'idée de ce plan est d'avoir une approche structurée permettant d'être proactif et non réactif sur le sujet. Là encore, tourné vers l'Humain.

A. Points forts

Point confirmé en 2024, félicitations :

Un acteur localement engagé et reconnu :

Habitat 76 en tant que bailleur social a un ancrage local très fort. Cependant, l'entreprise voit son rôle de manière très large et dispose d'engagements magistraux envers les populations : culture, sport, éducation... Habitat 76 entretient un réseau de partenariats sur diverses thématiques permettant d'intégrer, éduquer, sensibiliser les populations.

Par ailleurs, ses collaborateurs et notamment les chargés de sites ont un rôle absolument majeur. Les échanges avec eux durant l'évaluation ont été passionnants et témoignent d'engagements très forts envers les enfants, les populations fragiles et dépassent parfois même le cadre professionnel pour être dans une vraie volonté d'aide à la personne.

D'une manière générale, l'ancrage territorial d'Habitat 76 est rayonnant mais avant tout tourné vers l'autre. Le grand sens des responsabilités dont dispose l'entreprise s'est particulièrement fait ressentir dans les échanges avec les collaborateurs dès qu'ils ont évoqué leurs missions de terrain.

Aucune des actions menées n'est vaine, elles servent toutes à la fois la raison d'être de l'entreprise et le bien commun. S'insérant logiquement et avec cohérence dans l'activité globale de l'entreprise. Il est vraiment peu commun de voir une telle cohérence et à ce titre l'évaluateur souhaite souligner ce point fort comme étant une vraie pratique inspirante.

B. Points perfectibles

Les 2 points ci-dessous demeurent des idées/pistes de réflexions déjà nommées en 2022:

Valorisation de l'Histoire et de la RSE :

Habitat 76 dispose d'une histoire extrêmement ancienne et riche. Sur l'un des sites, des photos en noir et blanc retracent l'histoire du bâtiment. Habitat 76 s'appuie énormément sur son histoire et sur la transmission d'un patrimoine immobilier mais également immatériel et intellectuel. Cet axe pourrait être davantage travaillé et dupliqué sur l'ensemble des sites.

Cela peut être un moyen de transmission, de partage que ce soit sur les sujets RSE mais plus généralement sur la dimension intergénérationnelle et la notion d'héritage.

Transversalité :

C'est une composante majeure de la structuration et du management de l'entreprise. Au niveau local et associatifs, les actions demeurent davantage opportunistes et dans la réaction. Il y a des thématiques communes mais assez peu de lien et de liant entre les différents sites d'habitat ce qui peut être une piste de réflexion et de travail dans la structuration et la proactivité.

SYNTHESE GENERALE

Ci-dessous le tableau récapitulatif des notes obtenues par *Habitat 76*.

Question Centrale	Note Moyenne 2021	Note Moyenne 2024
8. Gouvernance	3,13	3,63
9. Droits de l'Homme	4,00	4,50
10. Relations et conditions de travail	4,00	4,25
11. Environnement	3,13	3,50
12. Loyauté des pratiques	3,56	3,78
13. Questions relatives aux consommateurs	4,00	4,14
14. Communautés et développement local	4,00	4,00
TOTAL	3.60 / 5	3,9 / 5



Bilan du cycle d'évaluation ISO 26 000 d'Habitat 76 :

Le présent rapport vient clore l'évaluation ISO 26 000 chez Habitat 76.

En 2022, de très nombreux points forts ont été relevés et Habitat 76 se positionne comme une entreprise mature sur de nombreux sujets. Cependant la dimension RSE demeurerait relativement neuve et son positionnement dans l'entreprise nécessiterait des ajustements, de la prise de hauteur, des choix et arbitrages.

En 18 mois, le travail accompli par les équipes d'Habitat 76 est tout simplement remarquable. L'évaluateur dispose d'une vision très claire de la stratégie globale de l'entreprise, de son positionnement RSE et de son fonctionnement. L'ensemble des mesures prises se font à la fois dans l'intérêt collectif mais également avec une vision long terme de développement.

Dans beaucoup de discours des intervenants, les éléments présentés semblaient naturels : la collégialité, la transversalité, l'innovation, la projection. Cependant c'est loin d'être le cas partout et notamment chez des entreprises supposément plus matures sur la RSE.

L'évaluateur a un grand sentiment de confiance quant à la robustesse et la pérennité de la démarche. Il existe de nombreuses pistes d'améliorations, de challenge, de perfectionnement. Cependant celles-ci sont connues et font l'objet d'arbitrages multi-critères très pertinents.

Le fonctionnement de l'entreprise est pleinement compatible avec la vision RSE qui est imbriquée et non pensée "à côté". C'est là le propre des meilleurs élèves sur le sujet.

L'évaluateur tient à remercier en son nom et celui d'SGS l'ensemble des équipes d'Habitat 76 pour ces deux évaluations passionnantes. Pour la transparence et la qualité des échanges et leur souhaite tout le succès qu'ils méritent dans le déploiement de ces démarches.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 24 mai 2024 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a désigné à l'unanimité comme participants au Congrès National des HLM : Mme TESSIER, M. METOT, Mme PIQUOT, ainsi que M. RIVEAULT.

(N°20 de l'Ordre du Jour)

- CONGRÈS NATIONAL HLM – DÉSIGNATION DES DEUX ADMINISTRATEURS DÉLÉGUÉS DE L'OFFICE.-

Le Congrès National HLM aura lieu à MONTPELLIER, du 24 au 26 septembre 2024.

La représentation de l'Office au Congrès annuel de l'USH est habituellement assurée par deux Administrateurs en plus du Président et de la Vice-Présidente, ainsi que du Directeur Général et de quatre cadres.

Les frais résultants des inscriptions sont directement pris en charge par l'Office et imputés au compte 6251 de la section de fonctionnement. Les frais de déplacement et d'hébergement seront quant à eux remboursés ultérieurement sur présentation de justificatifs et également imputés sur le compte 6251 de la section de fonctionnement.

Il vous est demandé de bien vouloir procéder dès à présent à la désignation de vos deux voire trois délégués en fonction des disponibilités du Président et de la Vice-Présidente afin de permettre leur inscription dans les délais prescrits.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER