

Rapport d'activité 2023



Sommaire

Édito	3
Habitat 25, au plus proche des territoires	4
Un ancrage local au service des territoires	6
Au service des locataires	
De A à Z, le partenaire des projets des collectivités	
Travailler chez Habitat 25 : donner du sens à sa vie professionnelle	
Investir dans l'économie locale	
Face aux enjeux 2023, Habitat 25 prépare l'avenir	8
Habitat 25, lauréat du prix « Franchement Bois 2023 BFC »	
Prix de l'énergie : des leviers pour protéger les locataires	
À chaque âge, dans chaque situation, accompagner les parcours résidentiels	
Fidéliser les équipes, renforcer l'attractivité	
Mobilisé contre les violences conjugales	
PHARE, renforcer les savoir-faire au bénéfice de la qualité de service	
Construire, réhabiliter, aménager	14
Développer l'offre de logements	16
Réhabiliter le patrimoine	22
Logement de qualité et service de confiance : des clients satisfaits	28
Nouveaux locataires, la satisfaction à la clé	30
Soutenir les parcours de vie, tisser des liens	32
Des équipes pour une mission : l'intérêt général	36
Les finances	40
Gouvernance et partenariats	42
SACHA, faire plus et mieux pour les territoires	44
Agir pour une société plus inclusive	46
Notes	47

Édito



Laurent Gaunard
Directeur Général



Jacqueline Cuenot-Stalder
Présidente du Conseil d'Administration

Le rapport d'activité 2023 d'Habitat 25 montre, par l'exemple, un positionnement comme acteur majeur de l'habitat dans le département. Résidences intergénérationnelles, réhabilitations exemplaires sur le plan thermique et de la qualité de vie, reconnaissance de la qualité du service rendu aux locataires, déploiement de nouveaux services : à l'écoute des collectivités et de leurs projets, Habitat 25 relève les défis du logement d'aujourd'hui et de demain.

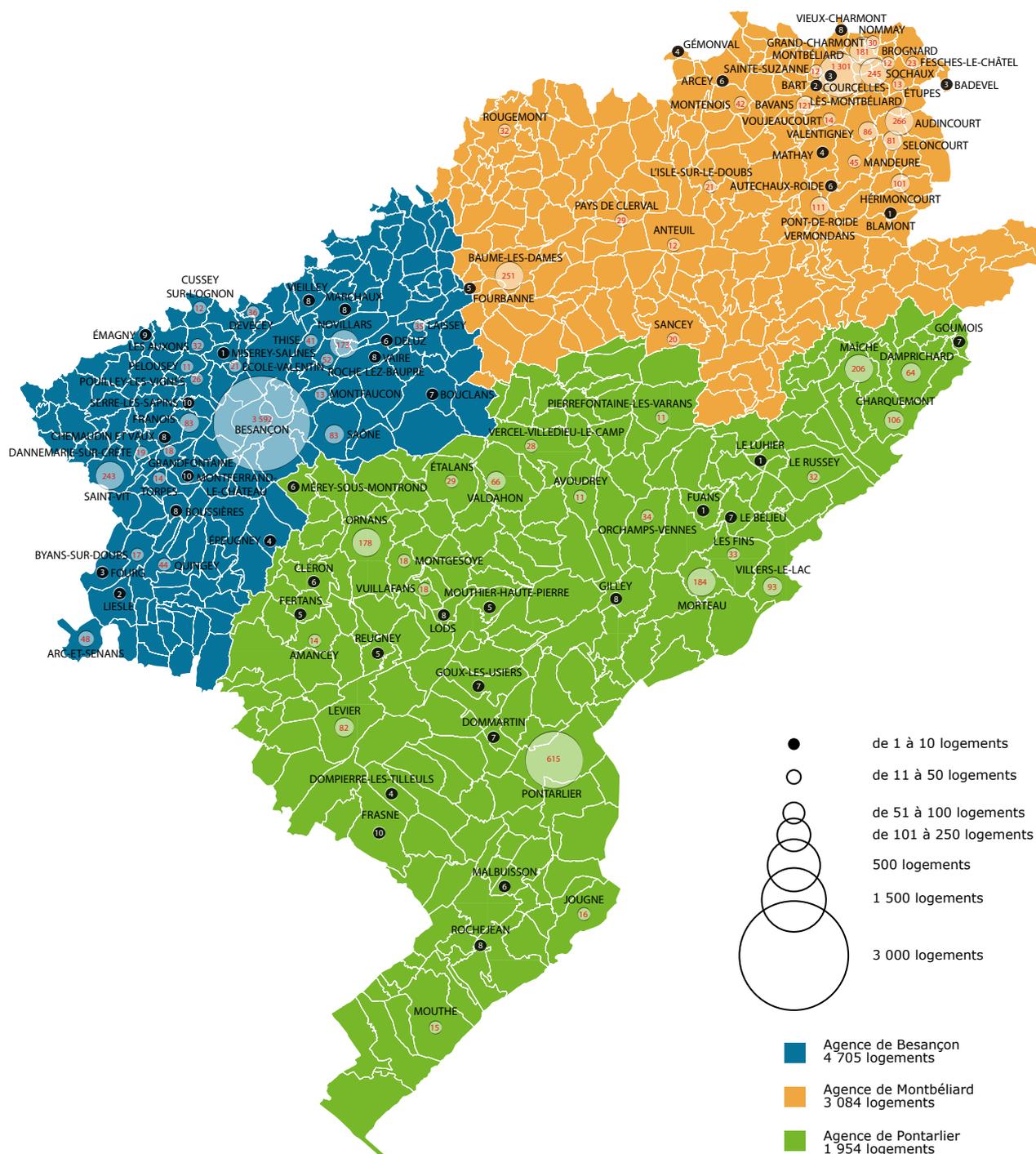
En plaçant les clients au cœur de leurs actions, les équipes d'Habitat 25 cultivent la relation de proximité au bénéfice de l'équilibre social des territoires du Doubs. En 2023, alors que le pouvoir d'achat des locataires subissait les effets de l'inflation et de la forte augmentation des prix de l'énergie, Habitat 25 s'est mobilisé pour apporter des solutions personnalisées à chaque situation.

Coordination des efforts, liens resserrés, agilité et réactivité restent la clé de vôûte de nos ambitions. Poursuivre cette aventure au service des habitants, des collectivités et des territoires est un leitmotiv pour les collaborateurs d'Habitat 25, y compris dans des contextes complexes d'intervention.

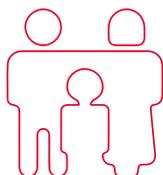
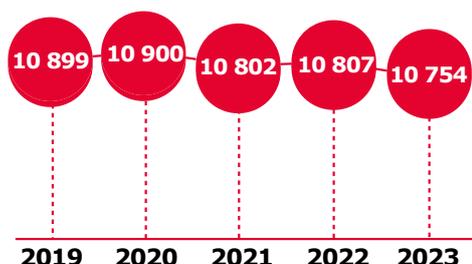
À la croisée des enjeux de l'adaptation de l'offre de logements, de la transition climatique et du développement social et économique de territoires, Habitat 25 est un appui aux communes et EPCI désireux d'améliorer le parcours résidentiel des jeunes, d'accompagner le vieillissement de la population et de revitaliser les territoires du Doubs, dans le respect de leur singularité.

Habitat 25, au plus proche des territoires

9 743 logements
sur 106 communes



Évolution du parc de logements



10 754 logements et équivalents logements dont :

- **9 743** logements locatifs
- **1 011** équivalents logements en foyers

489 nouveaux logements et 691 réhabilités (2017-2023)

		Total 2017-2023
Développement	48 logements (3 opérations)	489
Réhabilitation	72 logements (2 opérations)	691



424 logements en chantier au 31 décembre 2023 (développement : 114, réhabilitation : 310)



738 logements à lancer en 2024 (développement : 84, réhabilitation : 654)



21 logements vendus

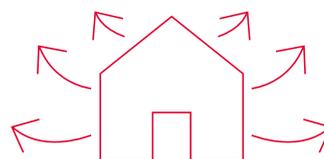
Sobriété énergétique

Logements classés A, B, C, D

Habitat 25: **82,59 %**



France¹: **62,7 %**



Seulement 4,33 % des logements d'Habitat 25 sont considérés comme des passoires énergétiques, contre **15,7 %** des résidences principales en France.

En raison de l'évolution de la réglementation sur les DPE, deux modes de calcul coexistent jusqu'à ce que l'intégralité du parc de logements soit évaluée selon la nouvelle réglementation. En raison des règles d'arrondi, la somme des pourcentages n'est pas strictement égale à 100 %.

Un ancrage local au service des territoires

Au service des locataires

- Part du logement dans le budget des ménages maîtrisée.
- Suivi technique : prestataires sous contrat, contrat multiservices, joignable du lundi au samedi de 7h à 21h, service d'astreinte technique.
- Relation client : disponibilité, proximité, multicanal.
- Solutions d'accompagnement individualisé : équipes de médiation et de travailleurs sociaux.



De A à Z, le partenaire des projets des collectivités

- Accompagnement des projets des collectivités : renouvellement urbain, renouvellement rural, construction neuve, acquisition-amélioration, résidence intergénérationnelle.
- Gestion de logements communaux.
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.
- Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.



Travailler chez Habitat 25 : donner du sens à sa vie professionnelle

- Maîtrise d'ouvrage, techniques du bâtiment, gestion locative et immobilière, relation client, fonctions supports : tous les collaborateurs d'Habitat 25 donnent du sens à leur travail en participant à une mission d'intérêt général et une approche durable du métier de bailleur social.
- Parcours professionnels épanouissants grâce à la politique de formation et de promotion interne.
- Équilibre vie professionnelle/vie personnelle.
- Parité dans les instances dirigeantes.

Investir dans l'économie locale

- Environ 20 millions d'euros (travaux d'investissement, maintenance et entretien du patrimoine) injectés chaque année dans l'économie.
- Transparence et équité dans la sélection des prestataires.
- Des prestataires essentiellement implantés dans le Doubs ou en Franche-Comté.
- Respect des délais de paiement des fournisseurs.



Face aux enjeux 2023, Habitat 25 prépare l'avenir

Habitat 25, lauréat du prix « Franchement Bois 2023 BFC »



Habitat 25 s'est vu décerner, le 13 octobre 2023, le prix « Franchement Bois 2023 BFC » pour son programme rue Lecourbe à Besançon. Cette distinction, décernée par FIBOIS BFC, reconnaît l'engagement en faveur de l'environnement dans le secteur de la construction.

Maître d'œuvre : Atelier François Haton.
Bureau d'études : Image et Calcul.
Charpentier : Société Gilles Grisot.



Prix de l'énergie : des leviers pour protéger les locataires

Contre la montée en flèche des prix de l'énergie, Habitat 25 déploie un large éventail de leviers pour protéger les locataires en 2023, mais aussi dans une vision de moyen et long termes pour assurer la durabilité et la résilience face aux défis énergétiques actuels.

En combinant mesures immédiates et actions structurantes à plus longue échéance, Habitat 25 s'engage de façon proactive pour atténuer l'impact financier sur le budget des locataires.



Ajustement minutieux des provisions de charges de chauffage

- Limitation de la hausse des provisions à +150 %, alors qu'Habitat 25 fait face à un quadruplement du prix du gaz, en anticipation du bouclier tarifaire de l'État.
- Ajustement, au plus juste, des provisions en cours d'année avec les nouveaux éléments connus (consommation du 1^{er} semestre 2023 et évaluation du bouclier tarifaire).

Plan de sobriété énergétique (en partenariat avec les associations de locataires)

- Baisse des températures de chauffage en cohérence avec les recommandations des pouvoirs publics.
- Sensibilisation mensuelle aux économies d'énergie.
- Distribution d'ampoules économes en électricité.

Sensibilisation des acteurs clé

- Sensibilisation des acteurs de l'accompagnement social.
- Alerte aux décideurs (élus, services de l'État) et fournisseurs d'énergie sur l'impact des hausses pour les locataires.

Accompagnement des plus fragiles

- Constitution d'un fonds d'aide dédié de 150 000 €, avec Action Logement.
- Renforcement de l'équipe pré-contentieuse pour agir dès le premier retard de paiement.
- Information sur les dispositifs de soutien des partenaires (FSL, chèque énergie...).

Préparer l'avenir

- Inscription, dès 2023, dans un dispositif innovant d'achat dynamique de gaz à partir de l'année 2025.
- Étude sur l'individualisation des frais de chauffage en 2023, pour une installation en 2024.
- Poursuite d'un plan de rénovation thermique ambitieux.
- Engagement dans le projet « Planoise solaire » à Besançon, aux côtés de la Ville, de l'Agglomération et des bailleurs sociaux du quartier. Objectif : équiper les immeubles et bâtiments publics de Planoise de panneaux photovoltaïques pour une électricité renouvelable et plus économique.

À chaque âge, dans chaque situation, accompagner les parcours résidentiels

En complément de ses solutions classiques de développement de l'offre de logements et de services, Habitat 25 déploie des prestations adaptées à des enjeux ciblés. Cette stratégie de complémentarité des activités fait écho au Plan Départemental de l'Habitat du Doubs.

Des logements pour bien vieillir chez soi

Une offre de résidences intergénérationnelles (déjà existantes à Baume-les-Dames, Montfaucon et Montenois, en projet à Franois et aux Auxons) complète l'adaptation des logements au gré des demandes des locataires et l'optimisation de l'accessibilité et de l'adaptation lors des réhabilitations.

Dans le cadre de SACHA, Habitat 25 et Néolia projettent, en 2024, de mutualiser leur offre de logements afin de faciliter le parcours résidentiel de leurs locataires seniors.

Les + de 60 ans :

27,7 % de la population en France²

36 % des locataires d'Habitat 25

10,5 % des nouveaux locataires d'Habitat 25

146 logements adaptés en 2023
sur sollicitation de leurs occupants.

Budget : 396 k€.

Objectif : favoriser le maintien à domicile.



Face aux enjeux 2023, Habitat 25 prépare l'avenir

La gestion de logements communaux : décharger les communes des tracas locatifs

En 2023, c'est au tour de la commune de Mamirolle d'accorder sa confiance à Habitat 25 pour gérer ses logements communaux. Bénéfice pour les communes : sécurité juridique, suivi financier, optimisation des moyens et compétences d'un acteur de proximité.



Des Tiny Houses pour faciliter les embauches

Habitat 25 et Néolia, sous la bannière SACHA, en partenariat avec les employeurs et les collectivités, avec le soutien financier d'Action Logement et du Département du Doubs, expérimentent l'installation de 10 Tiny Houses. L'objectif est d'accueillir transitoirement des salariés nouvellement embauchés ou des alternants, dans une zone où il est extrêmement difficile de trouver un logement abordable. Les cinq premières unités sont installées par Néolia sur le site de Schrader Pacific (Pontarlier). Enjeu : renforcer le lien emploi-logement.



La location-accession, devenir propriétaire en toute sécurité

À Boussières, Habitat 25 initie son premier programme de location-accession. Un dispositif qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires de leur résidence principale à prix maîtrisé, avec un statut de locataire accédant.



Fidéliser les équipes, renforcer l'attractivité

Depuis quelques années, le recrutement de nouveaux talents est devenu un défi majeur pour de nombreuses entreprises. C'est également vrai pour les bailleurs sociaux, avec une difficulté accrue sur les métiers de la maîtrise d'ouvrage, de la relation client, de terrain ou encore de l'informatique. Dans la période récente, les problématiques de recrutement se sont encore accentuées. Habitat 25 s'attelle aux enjeux de la fidélisation et de l'attractivité.

Un contexte de travail sécurisant dans un contexte d'instabilité économique

- Une négociation annuelle obligatoire 2023 qui amortit les effets de l'inflation pour tous les collaborateurs (augmentation des salaires, rémunération des CET, élargissement du télétravail). Conclue en quelques mois, elle bénéficie aux équipes dès le premier trimestre.
- La négociation d'une prime de partage de la valeur au second semestre.
- La négociation d'un accord d'intéressement plus attractif, axé sur la performance et l'engagement.

Cap Vers l'Emploi : à la rencontre de candidats

Première participation pour Habitat 25 et Néolia, sous la bannière SACHA, au salon Cap Vers l'Emploi à Besançon (Micropolis). Cette participation revêt une importance toute particulière dans le contexte actuel du marché du travail, où la recherche de talents est plus compétitive que jamais.

3 recrutements conclus

1 000 ! 

La page LinkedIn d'Habitat 25 passe le cap des 1 000 abonnés en 2023. Vie de l'entreprise, réalisations, projets, postes à pourvoir composent un fil d'actualité riche et à l'image d'Habitat 25.



Mobilisé contre les violences conjugales

Apporter une solution logement aux femmes victimes de violences

- Dialogue quotidien avec l'association Solidarité Femmes (convention de partenariat avec les bailleurs sociaux du Doubs) et le SIAO.
- Location de logements à des associations, comme l'ADDSEA, afin d'offrir un toit aux femmes victimes.

Savoir accueillir

- En 2023 : formation des équipes à la problématique des violences au sein du couple avec le CIDFF et Solidarité Femmes.



- Perspective 2024 : une formation plus ciblée « Comment prévenir les violences conjugales en tant qu'organisme HLM ? ».



PHARE, renforcer les savoir-faire au bénéfice de la qualité de service

En 2023, Habitat 25 lance son projet PHARE. Ambition : revoir l'organisation de ses activités en visant la satisfaction du client et un mieux-travailler.

Co-construit avec les équipes, PHARE, dont l'aboutissement est prévu pour le début de l'année 2025, développe une organisation en prise avec les réalités de terrain et les aspirations des clients.



un projet pour éclairer nos talents et nos savoir-faire.

Perfectionner nos services, **H**armoniser nos pratiques, gagner en **A**gilité, **R**éussir notre réorganisation, Maintenir notre **E**ngagement pour le territoire et les habitants.

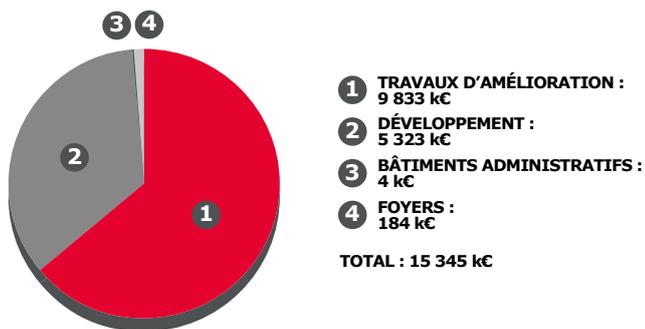
Un diagnostic participatif

- **124 questionnaires remplis (74 % des collaborateurs).**
- **8 entretiens individuels (membres du Comité de Direction et Directrices d'agence).**
- **3 journées d'immersion (1 dans chaque agence) permettant de rencontrer 18 collaborateurs.**
- **8 ateliers d'échanges thématiques auxquels ont participé 71 personnes.**
- **1 atelier d'échanges avec 3 associations de locataires.**

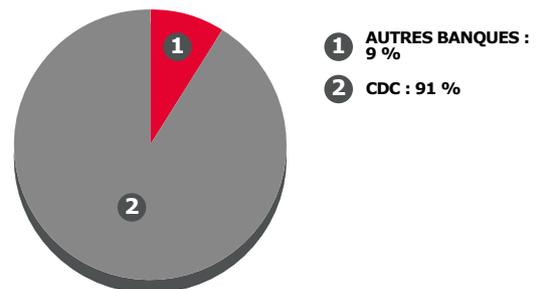
Construire, réhabiliter, aménager

Investissements 2023

Répartition des investissements 2023 par type d'intervention



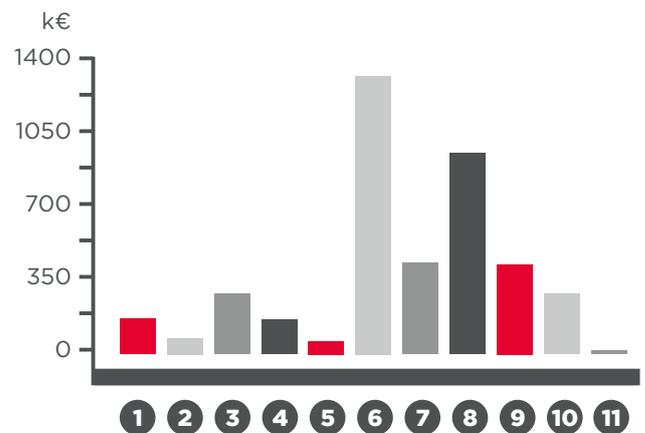
Source des emprunts contractés en 2023



En raison des règles d'arrondi, la somme des valeurs peut différer légèrement des totaux.

Subventions notifiées 2023

- | | |
|---|---|
| 1 DÉPARTEMENT DU DOUBS (HORS AIDE À LA PIERRE) : 165 k€ | 7 ÉTAT - AIDE À LA PIERRE DÉLÉGUÉE AU DÉPARTEMENT DU DOUBS : 417 k€ |
| 2 PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION (HORS AIDE À LA PIERRE) : 74 k€ | 8 ÉTAT - AIDE À LA PIERRE DÉLÉGUÉE À GRAND BESANÇON MÉTROPOLE : 931 k€ |
| 3 GRAND BESANÇON MÉTROPOLE (HORS AIDE À LA PIERRE) : 280 k€ | 9 ÉTAT - AIDE À LA PIERRE DÉLÉGUÉE À PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION : 415 k€ |
| 4 FEDER : 158 k€ | 10 EFFILOGIS : 371 k€ |
| 5 COMMUNES : 60 k€ | 11 ACTION LOGEMENT : 17 k€ |
| 6 ANRU : 1 287 k€ | |





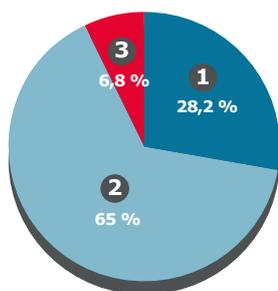
“

L'inflation des coûts impacte directement le prix de revient des opérations et leur équilibre financier, avec une part croissante de fonds propres. Dans le même temps, les défaillances d'entreprises et les appels d'offres, infructueux par absence d'offre, perturbent l'activité.

”

Opérations livrées en 2023

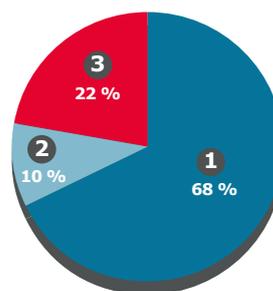
Équilibre financier moyen des opérations de développement



- 1 FONDS PROPRES HABITAT 25 : 1 993 k€
- 2 EMPRUNTS : 4 579 k€
- 3 SUBVENTIONS : 483 k€

TOTAL : 7 055 k€
DONT 6 572 k€ (93,2 %)
SUPPORTÉS PAR HABITAT 25
(EMPRUNTS +
FONDS PROPRES)

Équilibre financier moyen des opérations de réhabilitation



- 1 EMPRUNTS : 3 548 k€
- 2 FONDS PROPRES HABITAT 25 : 526 k€
- 3 SUBVENTIONS : 1 148 k€

TOTAL : 5 222 k€
DONT 4 074 k€ (78 %)
SUPPORTÉS PAR HABITAT 25
(EMPRUNTS +
FONDS PROPRES)

En complément de ses opérations d'investissement, Habitat 25 réalise chaque année environ **6 millions** d'euros de travaux de gros entretien et de maintenance.

Développer l'offre de logements

Les opérations livrées en 2023



Nouveaux logements :

48 en 2023, **489** de 2017 à 2023, **114** logements en travaux
au 31 décembre 2023

Prix de revient moyen des logements livrés : 137 k€



Tous les projets de construction sont certifiés

NF Habitat ou NF Habitat HQE

pour la qualité des opérations et leur performance thermique.



1. LES AUXONS

Rue Claude Girard - 4 appartements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : Carrés de l'habitat.

2. MONTENOIS

Rue Guy Môquet - Résidence intergénérationnelle de 28 appartements et pavillons.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : SESARL AD+.



FOCUS

Intergénérationnel : bien vieillir à domicile en territoire rural

Le programme intergénérationnel de Montenois donne corps à la volonté de la commune de répondre aux enjeux du vieillissement :

- Proximité des services.
- Favoriser la solidarité intergénérationnelle.

Habitat 25 déploie son savoir-faire sur des programmes similaires :

- Baume-les-Dames, rue Barbier.
- Montfaucon, allée Abbé Pierre.
- Franois, rue de la Fontaine (projet en cours).
- Les Auxons, rue de l'Église (projet en cours).

3. VILLERS-LE-LAC

Rue des Aubépines - 16 appartements.
Type d'opération : Reconstruction de logements neufs suite à la démolition d'un immeuble.
Maître d'œuvre : Architecture Serge Roux.



FOCUS

ZAN : recycler le foncier, répondre à la tension sur le logement

Les 16 appartements de ce programme sont construits sur le site d'un immeuble démoli :

- Neutralité foncière, anticipation de la loi ZAN.
- Accompagnement des évolutions des besoins et des attentes résidentielles.
- Développement d'une offre abordable et de qualité dans un contexte local de forte pression immobilière.

Les opérations en cours
au 31 décembre 2023



Développer l'offre de logements



4. AVOUDREY

Lotissement Sous Laval - 16 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Serge Roux.

5. BESANÇON

Rue Denis Papin - 8 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : BLK Immobilier.
La livraison de ce programme, prévue en 2023, est reportée à 2024, en raison d'aléas de chantier en phase terrassement.

6. BESANÇON

Rue de Trey - 24 appartements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : ARCHI+TECH.

7. BESANÇON

Rue de la Corvée - 3 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : AlterImmo.

8. BOUSSIÈRES

Rue des Craies - 16 logements dont 8 en location - accession.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : Carrés de l'habitat.

9. CHÂTILLON-LE-DUC

Rue du Docteur Louvot - 20 appartements et pavillons.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Architecture Milani Beaudoin.
La livraison de ce programme, prévue en 2023, est reportée à 2024 en raison d'un arrêt de chantier de plus de 8 mois suite à la défaillance d'entreprises.

10. GENEUILLE

Le Domaine des Champs - 10 appartements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : Moyse.

11. SELONCOURT

Rue Viette - 17 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Agence Lanzini.

Les projets

Chantiers à débiter en 2024

12. BONNÉTAGE

Rue du Village Bas - 8 logements.
Type d'opération : Acquisition-amélioration.
Maître d'œuvre : SICA/SOLIHA.

■ DAMPRICHARD

Rue des Primevères - 17 logements.
Type d'opération : Reconstruction suite à démolition.
Maître d'œuvre : Serge Roux.

■ LES AUXONS

Le Château - 22 logements.
Type d'opération : Construction neuve (12) et
Acquisition-amélioration (10).
Maître d'œuvre : LAO.



FOCUS

Le projet multifacettes des Auxons

Habitat 25 et Néolia mettent en commun leurs expertises pour répondre, comme ensemble de l'habitat et de l'aménagement, à un projet multifacettes de la commune des Auxons. L'opération mixe construction de logements locatifs sociaux, acquisition-amélioration d'un bâtiment ancien, construction de logements en accession et aménagement (stationnements et cheminements). Au total, le projet prévoit 22 logements locatifs (12 en construction, 10 en acquisition-amélioration) pour Habitat 25 et 8 logements en accession pour Néolia.

■ MOUTHE

Grande Rue - 14 appartements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : SEDIA.

13. SEPTFONTAINES

Route d'Ornans - 8 logements.
Type d'opération : Acquisition-amélioration.
Maître d'œuvre : SICA/SOLIHA.

14. VALDAHON

Rue de Bellevue - 15 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Atelier architecture Tissot.



12.



13.

Développer l'offre de logements



En phase étude

■ BAVANS

Rue des Mirabelles - 30 logements (24 appartements et 6 pavillons).

Type d'opération : Construction neuve.

15. BESANÇON

Chemin des Monts de Bregille du Haut - 7 appartements.

Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).

Promoteur : Edouard Denis Immobilier.

16. BESANÇON

Bellevue la Clairière - 63 logements.

Type d'opération : Construction neuve et acquisition-amélioration.

Maître d'œuvre : S&I Architectes.

17. FRANOIS

Rue de la Fontaine - 14 logements.

Type d'opération : Acquisition-amélioration en centre-bourg et construction neuve.

Maître d'œuvre : Archi+Tech.

■ GRAND-CHARMONT

ZAC Grand Bannot - 28 logements.

Type d'opération : Construction neuve.

Maître d'œuvre : Agence Lanzini.

■ LEVIER

Rue Maurice Debois - 23 logements.

Type d'opération : Construction neuve.

■ MONTFAUCON

Rue du Château - 5 logements.

Type d'opération : Acquisition-amélioration.

Maître d'œuvre : Atelier Tardy.

Réhabiliter le patrimoine

Logements réhabilités :

72 en 2023, **691** de 2017 à 2023, **310** logements en travaux au 31 décembre 2023

Prix de revient moyen des logements réhabilités : 73 k€

Une stratégie globale pour décarboner et renforcer l'attractivité du parc

“ **La politique d'intervention sur le bâti est volontariste.** (Rapport ANCOLS 2023) ”

Réhabilitations globales : un large bouquet de travaux

Des résidences où il fait bon vivre :

- Rénovation des parties communes.
- Remplacement des interphones.
- Éclairage extérieur.
- Remplacement des portes palières.
- Travail sur l'accessibilité de l'immeuble (ascenseur, rampe, selon la faisabilité et la pertinence).

Logements isolés, charges maîtrisées :

- BBC rénovation.
- Intervention lourde sur l'isolation et le chauffage.

Des logements confortables et au goût du jour :

- Rénovation des logements.
- Réfection des salles de bains, des WC et cuisines (peinture, sol, faïence, remplacement des baignoires et des lavabos...).
- Rénovation des installations électriques.

- Isolation complète des bâtiments.
- Remplacement des menuiseries.
- Le cas échéant, modification du système de chauffage.



À Novillars, les travaux de réhabilitation de 173 appartements, lancés en 2023, visent la certification Effinergie BBC Performance. Pour améliorer l'accessibilité, un ascenseur est créé dans l'un des immeubles.

Réhabiliter le patrimoine

Les opérations d'amélioration ciblées

En complément des réhabilitations globales, Habitat 25 mène des campagnes de travaux :

- De remplacement des menuiseries extérieures.
- De façades ou toitures.
- De remplacement de chaudières ou des systèmes de chauffage.

En 2023, Habitat 25 a initié une démarche volontariste de sécurisation des toitures de ses immeubles.

Diagnostic de performance énergétique

Habitat 25 renouvelle les diagnostics de performance énergétique de son parc immobilier. Au 31 décembre 2023,

6 346 logements diagnostiqués.
La campagne se poursuit au 1^{er} semestre 2024.



Pose d'isolant lors de la réhabilitation d'un immeuble rue Schœlcher à Pontarlier.

La performance énergétique du parc dépasse largement la moyenne en France :

82,59% des logements d'Habitat 25 classés **A, B, C ou D**.

62,7% des logements en France¹.

Toutes les opérations de réhabilitation sont certifiées

NF Habitat BBC rénovation.

Les opérations 2023

Après réhabilitation, le patrimoine d'Habitat 25 atteint les étiquettes énergie **A, B, C.**



Réhabiliter le patrimoine

Les opérations livrées en 2023

1. BESANÇON

Rue du Polygone - 24 appartements.
Maître d'œuvre : Cabinet HBI / J.C. Muringer / BETEB.



FOCUS

Performance énergétique et protection de la biodiversité

Les bâtiments d'Habitat 25 rue du Polygone à Besançon accueillent de longue date une colonie d'hirondelles. En partenariat étroit avec la LPO BFC, Habitat 25 concilie intérêt des locataires, grâce à une isolation thermique par l'extérieur (performance énergétique optimale), et protection de la biodiversité par l'installation de nichoirs artificiels et prise en compte des périodes de reproduction dès l'élaboration du calendrier des travaux. 198 nids artificiels sont désormais posés sur les bâtiments réhabilités.



Agir pour
la biodiversité

2. MONTBÉLIARD (NPNRU)

Rues Cehmichen et du Petit Chenois - 48 appartements.
Maître d'œuvre : AEA Architectes / CETEC / SOLARES BAUEN / BET PROJELEC / ALPHA PROCESS.



FOCUS

Habitat 25 participe à la requalification de la Petite Hollande à Montbéliard

Avec ce programme de réhabilitation, Habitat 25 est en passe d'achever ses interventions dans ce quartier qui fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain depuis 2005. Sur l'ensemble de la période, Habitat 25 est intervenu sur la totalité de son patrimoine :

- Création de 39 logements.
- Réhabilitation de 168 logements.
- Réhabilitation du centre médico-social.
- Rénovation de l'agence Habitat 25.
- Travaux de sécurisation des abords.
- Démolition de 333 logements.

Des interventions qui, aux côtés de celles des autres acteurs du renouvellement urbain, contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants du quartier.

3. MONTBÉLIARD

Rue Nodier - 80 logements.
Type d'opération : Démolition.



Les travaux en cours au 31 décembre 2023

4. MAÏCHE

Avenue Leclerc - 18 appartements.
Maître d'œuvre : DONZE PHILIPPE / C21 / I4.

5. MAÏCHE

Chemin de la Rasse - 23 appartements.
Maître d'œuvre : DONZE PHILIPPE / C21 / I4.

6. NOVILLARS

Rues Tabarly, Curie et Kraft - 173 appartements.
Réhabilitation BIM – AMO : S2E – IC.
Équipe conception-réalisation : Eiffage / Lamboley.
Architectes Office / BET Bellucci / H3C énergies / SEMIAP.

7. PONTARLIER

Rue Victor Schœlcher - 40 appartements.
Maître d'œuvre : SCP Milani Beaudoin / CEI / BET / Bellucci / FDI.

■ PONTARLIER

Rue Maurice Cordier - 56 appartements.
Maître d'œuvre : SCP Milani Beaudoin / CEI / BET / Bellucci / FDI.

Les projets

Chantiers à débiter en 2024

■ BAVANS

Rue Champerriet - 46 logements.
Maître d'œuvre : INGB / Architecture B & K.

■ BESANÇON

Rues Haag et Claudel - 88 logements.
Maître d'œuvre : ITEC / MGD Sarl / BET FDI.

■ BESANÇON

Rues Renoir et Rembrandt - 276 logements.
Maître d'œuvre : CEI / SCP Milani Beaudoin / BET Bellucci / DFI.

■ BESANÇON (NPNRU)

Rues de Malines et de Bruxelles - 79 logements.
Rue Brabant - 58 logements.
Réhabilitation et résidentialisation.
Maître d'œuvre : ALTEREA / Atelier d'architecture et d'urbanisme G. Valente.

■ CHARQUEMONT

Rues du Chalet, Victor Hugo et Grande Rue - 23 logements.
Maître d'œuvre : Serge Roux / BET Bellucci / CVF Structures.

■ DAMPRICHARD

Rues Pasteur, des Ecoles et des HLM - 36 logements.

■ MONTBÉLIARD

Rue Œhmichen.
Résidentialisation.

■ PONTARLIER

Rue Rouget de Lisle - 48 appartements.
Maître d'œuvre : KRUZIC Michel / PROGEBAT / STEBA / INGETEC'S.

En phase étude opérationnelle

■ AUDINCOURT

Rue Georges Cuvier - 48 logements.
Avenue de la Gare - 6 logements.

■ BESANÇON

Rues Labbé, Villarceau, Leroy - 24 logements.

■ BESANÇON

Rue Albert Camus - 37 logements.

■ BESANÇON

Avenue Cusenier - 14 logements.

■ BESANÇON

Boulevard Diderot - 22 logements.

■ MONTBÉLIARD

Rue du Mont Christ - 78 logements.

■ PONTARLIER

Rue Arago - 8 logements.
Rue Patel - 3 logements.



Partenaire des programmes de renouvellement urbain

Habitat 25 est partenaire de Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération dans le cadre des NPNRU de Besançon-Planoise et Montbéliard-Petite Hollande.

Besançon - Quartier de Planoise

- Démolition de 228 logements.
- Reconstruction de 76 logements (48 sur Besançon et 28 sur le reste de l'Agglomération).
- Réhabilitation et résidentialisation de 137 logements.

En 2024 :

- Poursuite du relogement des locataires de la rue de Bruxelles.
- Lancement des travaux de réhabilitation rue de Malines et rue de Bruxelles.
- Concertation et démarrage chantier des résidentialisations.
- Démolition avenue Île-de-France.
- Poursuite des études de la dernière opération de reconstruction.

Montbéliard - Quartier de la Petite Hollande

Les interventions d'Habitat 25 seront achevées après la résidentialisation de l'immeuble situé au 1, rue Cœhmichen, en lien avec l'aménagement par la Ville des espaces publics adjacents.

Rénovation urbaine hors ANRU

Dans le quartier de la Chiffogne, après la démolition de 80 logements situés rue Nodier en 2023, le relogement débute pour les locataires de la rue Victor Hugo.



Les entreprises de démolition des bâtiments de la rue Nodier ont été sélectionnées par Habitat 25 et Néolia dans le cadre d'un groupement de commandes en 2023.

La Commission d'Appels d'Offres

Habitat 25 est soumis à la réglementation issue du Code de la Commande Publique dont les grands principes s'articulent autour de la liberté d'accès à la commande publique, de l'égalité de traitement des candidats et de la transparence des procédures. Ces principes permettent d'assurer l'efficacité de l'achat public et la bonne utilisation des deniers publics. La Commission d'Appels d'Offres (CAO) émet un avis sur les marchés supérieurs à 215 000 € (fournitures et services) et 5,382 M€ (travaux), seuils européens 2022-2023. En 2023, la CAO s'est réunie 5 fois.

Les membres de la Commission d'Appels d'Offres

Titulaires

- Gérard Thibord (Président de la CAO)
- Myriam Lemerrier (titulaire)
- Denise Paul (titulaire)

Suppléants

- Jean-Louis Guillet (Président suppléant de la CAO)
- Jacqueline Cuenot-Stalder (suppléante)
- Philippe Alpy (suppléant)

Logement de qualité et service de confiance : des clients satisfaits

Une qualité de service reconnue par les locataires

Une satisfaction globale qui s'élève à **84,4 %**,
et qui grimpe même à **86,2 %** dans les
quartiers prioritaires de la politique de la ville, jusqu'à **91 %**
dans le quartier de Planoise à Besançon.
Les clients les plus jeunes (moins de 30 ans) sont satisfaits à
89,2 % et les plus âgés
(plus de 70 ans) à **92,3 %**.

Ainsi, les générations concernées par des enjeux spécifiques saluent l'engagement d'Habitat 25.

Chaque année, Habitat 25 sollicite l'avis d'un échantillon représentatif de 1 000 locataires. L'enquête est réalisée par le cabinet Aviso.

Des fondamentaux solides

- 79,5 % des locataires satisfaits de leur logement.
- 85,9 % des locataires satisfaits de l'accueil d'Habitat 25.
- 83,8 % des locataires satisfaits des interventions dans leur logement en cas de dysfonctionnement.



Si les clients sont satisfaits des interventions réalisées dans leur logement, des améliorations restent à apporter sur le suivi des demandes et sur la communication autour de celles-ci. Seuls 58,3 % des locataires sont satisfaits du traitement de leur demande.

Depuis 2023, Habitat 25 envoie des SMS d'information aux étapes clés du processus de traitement des demandes.

Un plan d'action pour la propreté des parties communes

Seuls 59,4 % de locataires sont satisfaits de la propreté des parties communes, un résultat à faire évoluer. Les progrès observés sur certains immeubles sont encourageants et démontrent la mobilisation d'Habitat 25.

- Quartier Bregille, Besançon : de 38 à 58 % de satisfaction (entre 2022 et 2023).
- Avenues Léon Blum et Georges Pompidou, quartier de la Petite Hollande, Montbéliard : de 50 à 78 % (entre 2022 et 2023).
- Clos Saint Michel, Maîche : de 17 à 60 % de satisfaction (entre 2022 et 2023).

Les actions réalisées en 2023

- **1 900** contrôles propreté réalisés.
- Contrôles croisés entre Habitat 25 et les prestataires.
- Fiche de traçabilité dans les halls d'immeuble.
- Enquête propreté en continu sur les sites à enjeux.
- Campagne de communication sur le respect des parties communes.

Perspectives 2024

- Poursuite des actions engagées en 2023.
- Concertation avec les associations de locataires pour la rédaction du cahier des charges du prochain marché d'entretien des parties communes.
- Intégration des associations de locataires dans le dispositif de contrôle des prestations.
- Une nouvelle campagne de communication, en partenariat avec Néolia dans le cadre de la société de coordination SACHA.



Le digital complète la présence de terrain

L'ancrage local d'Habitat 25 est assuré par un déploiement des équipes sur l'ensemble du département, au plus proche des besoins et des spécificités locales. Le digital offre une relation client augmentée, avec un traitement plus fluide des demandes et une transparence accrue pour les locataires.

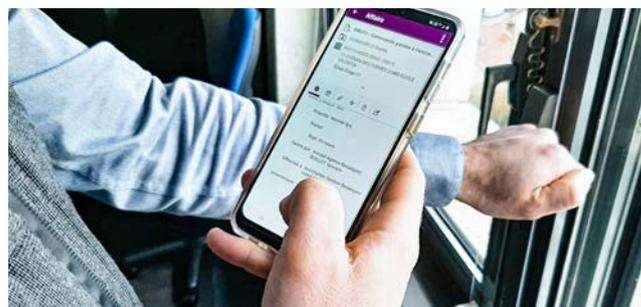
Pour les clients : Mon agence en ligne

Les locataires peuvent réaliser la plupart de leurs démarches en ligne sur un espace personnel sécurisé.

- En 2023, **777** locataires ont renseigné l'enquête ressources annuelle via leur compte Mon agence en ligne (nouvelle fonctionnalité).
- Perspective 2024 : lancement d'une application mobile.

Pour les équipes de terrain : l'info en temps réel

Les smartphones des équipes de proximité sont équipés d'une application qui leur permet de connaître en temps réel les demandes d'interventions en cours.



Nouveaux locataires, la satisfaction à la clé

964 nouveaux locataires

Évolution du nombre de nouveaux locataires

La baisse du nombre de nouveaux locataires s'observe sur l'ensemble du département. Une diminution associée à des difficultés accrues à relouer le patrimoine en chauffage collectif gaz, plus exposé à l'augmentation des prix de l'énergie.



Profil des ménages entrants

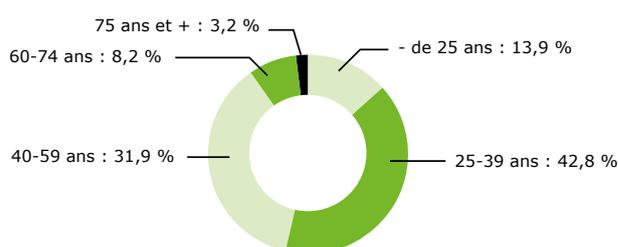
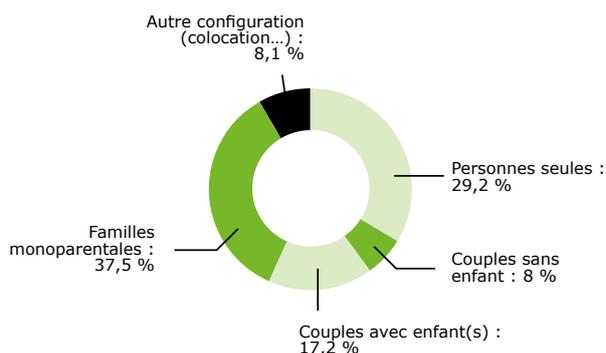
PROFIL DES MÉNAGES ENTRANTS 2023 PAR COMPOSITION FAMILIALE

La diminution de la part des personnes seules (-4,5 points par rapport à 2022) est un effet collatéral des charges majorées de chauffage qui contrarient les attributions, l'APL solvabilisant peu les ménages sans enfant.

La part des familles monoparentales continue de croître pour s'établir à 37,5 % (+2,5 points en un an).

PROFIL DES MÉNAGES ENTRANTS 2023 PAR CLASSE D'ÂGE

Comparativement à 2022, un léger rajeunissement des nouveaux entrants : les moins de 40 ans gagnent 2,9 points au détriment des 40-59 ans (-4,5 points).



La Commission d'attribution des logements

Les membres titulaires

- Myriam Lemercier - Présidente
- Jacqueline Cuenot-Stalder
- Florence Rogeboz
- Abdelaziz Koussouri
- Denise Paul
- Christian Bonnet

Les membres suppléants

- Orlane Bonnot
- Ludovic Fagaut
- Jean-Louis Guillet
- Bahdji Nedjem
- Daniel Defrasne
- Monique Choux

En 2023, la Commission
d'attribution des logements
s'est réunie **52** fois.

Les clés de la satisfaction

Déménager est une étape importante, souvent parsemée d'imprévus. En choisissant Habitat 25, les locataires accèdent à une expérience satisfaisante, de nature à rendre le changement plus serein. La satisfaction des nouveaux locataires participe à l'instauration d'une relation de confiance vis-à-vis des services délivrés par Habitat 25.



93,5 % satisfaits d'Habitat 25



93 % satisfaits de leur logement



93 % satisfaits de l'accueil d'Habitat 25

Vacance de logements

En 2023, la vacance représente un total de 607 logements et passe de 5,98 % à 6,23 % (+0,25 point) :

- 155 logements vacants commerciaux (moins de 3 mois) (+9).
- 177 logements vacants commerciaux (plus de 3 mois) (+76).
- 275 logements vacants techniques (-64), dont 256 logements voués à la démolition et 19 à la vente.

	2020	2021	2022	2023
Taux de logements vacants de moins de 3 mois	1,75 %	1,66 %	1,49 %	1,59 %
Taux de logements vacants de plus de 3 mois	1,88 %	1,51 %	1,03 %	1,82 %
Taux de logements en vacance technique (logements voués à la démolition, à la vente...)	1,86 %	2,90 %	3,46 %	2,82 %
	5,49 %	6,07 %	5,98 %	6,23 %

* Depuis le 1^{er} janvier 2021, certains logements précédemment comptabilisés dans la vacance technique sont intégrés dans la vacance commerciale.



Soutenir les parcours de vie, tisser des liens

Prévention, suivi social, médiation : une équipe pluridisciplinaire

Une équipe pluridisciplinaire accompagne les locataires les plus fragiles

- Prévention des impayés et des expulsions :
 - Intervention dès le premier retard de paiement.
 - Orientation vers les travailleurs sociaux.
 - Activation du réseau de partenaires (associations et collectivités).

Échelonnement des dettes de loyer :

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023, 1 251 plans d'apurement de la dette actifs pour accompagner les locataires rencontrant des difficultés à régler leur loyer.

Au 31 décembre 2023, 701 locataires bénéficient d'un plan d'apurement de leur dette.

- Accès au logement, appropriation et maintien :
 - Analyse fine des dossiers de demande de logement.
 - Mobilisation des mesures d'aides financières ou d'accompagnement social par les partenaires.
 - Suivi individualisé.
- Vie en collectivité :
 - Sensibilisation aux règles de voisinage.
 - Médiation.

“

**Habitat 25 s'implique activement
dans le logement des ménages
prioritaires et propose des
logements de bonne facture.**

(Rapport ANCOLS 2023)

”

15 collaborateurs

4 médiateurs

2 conseillères sociales

6 chargés de pré-contentieux

3 chargées de contentieux

Évolution du nombre de locataires en impayé au cours de l'année 2023

Le nombre de locataires en impayé passe de 1 705 en décembre 2022, à 2 248 en août 2023 pour redescendre à 1 793 en décembre 2023.

Au fil des mois, le soutien d'Habitat 25, activé dès le premier retard de paiement, puis l'ajustement des provisions de charges (à l'automne 2023), permettent aux locataires d'absorber l'évolution du prix de l'énergie.

Accueil des publics prioritaires

En 2023, Habitat 25 attribue **58 %** de ses logements à des publics prioritaires (par exemple : victimes de violences conjugales, vivant dans un logement suroccupé ou indécent, en situation de handicap...), pour une obligation de 25 % (CCH).

Hausse des prix de l'énergie : un fonds spécial pour aider les plus fragiles

En 2023, Habitat 25 crée un fonds d'aide aux locataires rencontrant des difficultés de paiement du fait de la hausse des prix de l'énergie

- Montant du fonds : 150 000 € (100 000 € d'Habitat 25, abondé par Action Logement à hauteur de 50 000 € dans le cadre du dispositif Soli'Aide).
- Pour qui ? Les locataires dont les provisions de charges mensuelles ont augmenté de plus de 65 € et correspondant à des critères de revenus, loyers et composition de la famille.
- De juin à décembre 2023 : 45 locataires aidés en tenant compte des critères d'éligibilité.
- Le dispositif se poursuit en 2024 avec la perspective d'adapter les critères d'éligibilité au dispositif.

Convention SLIME avec GBM

Habitat 25 et les bailleurs sociaux du département s'engagent dans le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie de Grand Besançon Métropole.

Objectif : accompagner les familles dans la réduction de leurs charges.



Restaurer les liens, agir sur le quotidien des locataires

Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants avec la Récup'mobile à planoise

Aux côtés de Néolia et Loge.GBM, en partenariat avec la Ville de Besançon, le Grand Besançon Métropole, l'association Tri et l'ADDSEA, Habitat 25 expérimente en 2023 une ressourcerie éphémère et mobile au sein du quartier de Planoise : la Récup'mobile. Objectif : diminuer les dépôts

sauvages et sensibiliser les locataires à de nouvelles pratiques qui améliorent leur cadre de vie. En parallèle de chaque temps de collecte sur site, une animation pédagogique est organisée sur les thèmes du réemploi ou de l'antigaspillage.



Un hébergement d'urgence en zone rurale

En 2023, Habitat 25 signe une convention avec l'association Au cœur du renouveau de la vie pour la création d'un hébergement d'urgence en zone rurale à Pierrefontaine-les-Varans. C'est un pavillon récemment rénové qui offre un répit, sous un toit confortable, à des familles, des personnes fragilisées, en rupture dans leur parcours de vie.



Le garage solidaire de l'association la Roue de Secours

À Besançon, le garage solidaire de l'association la Roue de Secours, en partenariat avec les bailleurs sociaux présents à Besançon, a pour objectif de favoriser la mobilité inclusive des plus fragiles, et ainsi de faciliter l'accès et le maintien dans l'emploi.

Le garage solidaire organise des ateliers pour apprendre à entretenir son véhicule ou encore rouler économique et en toute sécurité. Il propose aussi des services de location, réparation et vente de véhicules.



Soutenir les parcours de vie, tisser des liens

Ateliers de bricolage et travaux d'embellissement avec l'association Julienne Javel

Fabriquer du mobilier en bois de palette, créer un portemanteau mural, emprunter des outils mais aussi repeindre un mur ou réparer une porte endommagée... Les ateliers de bricolage et l'autoréhabilitation accompagnée de l'association Julienne Javel permettent aux locataires de s'approprier leur logement. L'atelier de bricolage de Planoise, précédemment situé dans un immeuble d'Habitat 25 voué à la démolition, s'est installé en 2023 dans un appartement de Néolia.

Ce projet soutenu, entre autres, par les bailleurs sociaux de Besançon répond aux attentes de locataires souhaitant apprendre à bricoler, tout en renforçant le lien social.



Des jardins partagés pour s'approprier son environnement

À Grand-Charmont, les locataires du quartier des Fougères (150 appartements) peuvent accéder à des jardins partagés. Installation de clôture, création d'un point d'eau, acquisition des quelques outils, préparation du terrain... Habitat 25, avec l'appui de la Ville, propose six parcelles. En cas de succès, d'autres jardins pourraient être mis à disposition des locataires.

Un projet qui crée le dialogue et favorise l'échange entre locataires du quartier.



Nos quartiers fêtent l'été

Depuis dix ans, dans le Pays de Montbéliard Agglomération, la Ludotaverne organise « Nos quartiers fêtent l'été » dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Une proposition de spectacles au plus près des immeubles afin de bâtir un pont entre la culture et les habitants.

En 2023, c'est un programme de sept dates, à Grand-Charmont, Audincourt et Montbéliard qui était proposé.



Des équipes pour une mission : l'intérêt général

Nos équipes, nos métiers

168 collaborateurs*



Construction, réhabilitation, maintenance du patrimoine

- Maîtrise d'ouvrage et développement : 12
- Maintenance du patrimoine : 14



Service client

- Gestion locative : 50
- Gestion de proximité : 34
- Vente : 2
- Nettoyage : 12



Activités support

- 44

95 % : c'est la part de CDI dans l'effectif en poste

(hors CDD de remplacement).

2 : c'est le nombre d'alternants.

3 : c'est le nombre de recrutements en CDI en cours.

* Hors recrutement en cours de 3 postes au 31 décembre 2023, soit un effectif total de 171.

Égalité Femmes-Hommes

Part des femmes dans l'encadrement

- Comité de Direction : **4** femmes & **2** hommes.
- Parmi les cadres : **75 %** de femmes.
- Dans l'entreprise : **64 %** de femmes.

Index égalité Femmes-Hommes

Habitat 25 : **82/100**

Seuil mini à atteindre : 75/100

Index 2024 (sur les données sociales 2023).

Le dialogue social

Les accords conclus en 2023

- Négociations Annuelles Obligatoires.
- Accord télétravail.
- Accord d'intéressement.
- Accord Prime de Partage de la Valeur.

Le bilan social individuel pour une vision transparente des composantes de la rémunération

Remis à chaque collaborateur au 1^{er} semestre 2023, le bilan social individuel récapitule les salaires et les avantages perçus par un salarié au cours de l'année écoulée : intéressement, primes, prise en charge des titres restaurant, de la mutuelle, formation...

Faire grandir les talents

La formation

171 salariés ont suivi au moins une formation au cours des 2 dernières années dont 106 femmes et 65 hommes.

1,51% de la masse salariale consacré à la formation en 2023 (pour une obligation légale de 1 %).

Coup de jeune : l'accueil des alternants et des stagiaires

2 nouveaux alternants intègrent Habitat 25 en septembre 2023 :

- 1 assistante de direction en BTS.
- 1 chargée de communication en master.

Par ailleurs, l'équipe RH d'Habitat 25 coopère avec le CRIJ, les missions locales et les établissements d'enseignement pour accueillir des stagiaires.

Parcours professionnels

De 2020 à 2023, **17** salariés ont changé de métier ou obtenu une promotion.

8 postes pourvus en 2023 dont

6 nouveaux collaborateurs et

2 recrutements en interne.





Prévention et santé

Une politique volontariste pour le maintien dans l'emploi et l'insertion des personnes en situation de handicap au travail

Habitat 25 mène une démarche active en faveur du travail des personnes en situation de handicap et s'est engagé dans le maintien dans l'emploi des collaborateurs touchés par un handicap. La motivation est avant tout de capter ou de conserver des talents et des compétences. Habitat 25 soutient l'emploi des personnes handicapées également en sollicitant les services d'entreprises adaptées.

AU-DELÀ DES OBLIGATIONS

En 2023, **18** collaborateurs étaient concernés, représentant **15** emplois à temps plein, pour une obligation réglementaire de **9**.

“ S’engager dans une politique Emploi et Handicap, c’est augmenter l’opportunité de capter ou de conserver des compétences et des talents. ”

Les actions

- Adaptation des postes.
- Recrutement exclusivement sur la compétence.
- Lever les préjugés par une sensibilisation régulière et faire connaître la démarche RQTH.

1, 2, 3, Santé ! La Semaine de la Prévention et du Handicap

Le thème central de l'édition 2023 de la Semaine de la Prévention et du Handicap met en lumière quatre piliers essentiels de la santé au quotidien: les maladies cardiovasculaires, l'importance de l'alimentation, l'activité physique régulière et la qualité du sommeil. Ateliers et conférences invitent à devenir acteur de sa santé.



Ateliers « Pause déjeuner équilibrée » organisés du 22 au 24 novembre dans le cadre de la Semaine de la Prévention et du Handicap.

Des équipes pour une mission : l'intérêt général

Challenge SACHA Bouge pour Octobre Rose

Pour la deuxième année consécutive, Habitat 25 s'associe à Néolia, pour Octobre Rose dans le cadre d'un challenge « SACHA Bouge ». Objectif : relayer les messages de prévention et apporter un soutien aux associations (Oncodoubs, Vivre Comme Avant et la Ligue contre le Cancer) œuvrant aux côtés des femmes atteintes par un cancer du sein.



4 décembre 2023 - Habitat 25 et Néolia remettent un don à la Ligue contre le Cancer, Oncodoubs et Vivre Comme Avant.

Resserrer les liens

La cérémonie des vœux et la journée du personnel (au Musée des Maisons comtoises pour l'édition 2023) rythment la vie de l'entreprise et du collectif. Deux occasions de se retrouver et de partager pour des équipes déployées sur l'ensemble du territoire départemental.



Les finances



Données financières

“ **Le coût de gestion est contenu grâce à la baisse de l'effectif et aux charges externes de gestion peu élevées. La structure financière de l'office apparaît suffisante pour financer sa politique d'investissement prévisionnelle, sans risque de solvabilité.** (Rapport ANCOLS 2023) ”

BUDGET 2023 EN MILLIONS D'EUROS

72,5 **41,9**
fonctionnement investissement

Compte de résultat en k€

PRODUITS

Loyers	42 604
Récupération de charges locatives	17 163
Produits des activités annexes	326
Production immobilisée	367
Subvention d'exploitation	219
Autres produits de gestion courante	743
Reprises amortissements et provisions	1 203
Total des produits d'exploitation	62 626
Produits financiers	1 051
Produits exceptionnels	6 086
Transferts de charges	271

Total général produits **70 034**

CHARGES

Achats non stockés mat. et fournitures	4 489
Services extérieurs	21 061
Impôts, taxes et versements assimilés	8 452
Charges de personnel	7 834
Autres charges de gestion courante	715
Dotations amortissements et provisions	15 015
Total des charges d'exploitation	57 565
Charges financières	6 333
Charges exceptionnelles	2 079
Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	84
Résultat (bénéfice)	3 972

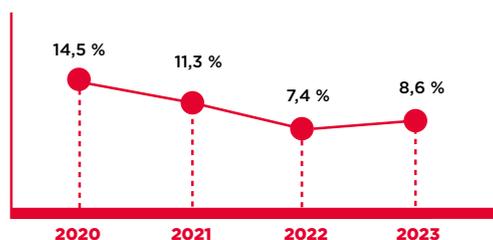
Total général charges **70 034**

En raison des règles d'arrondi, la somme des valeurs peut différer légèrement des totaux.

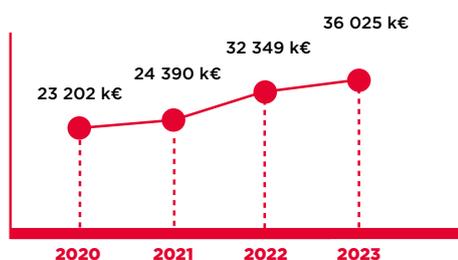
Les principaux indicateurs

Autofinancement net rapporté aux loyers

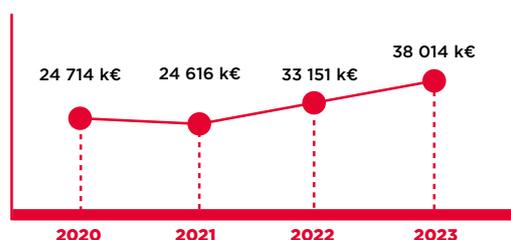
L'autofinancement est constitué des ressources résiduelles générées par l'activité courante, hors produits et charges exceptionnels (dont ventes) et hors écritures comptables réglementaires. L'autofinancement témoigne de la capacité d'Habitat 25 à se financer par ses propres moyens.



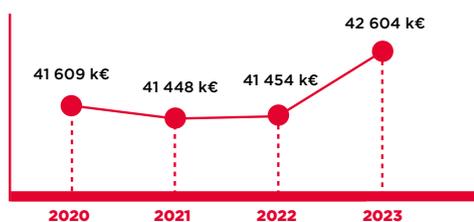
Fonds de roulement



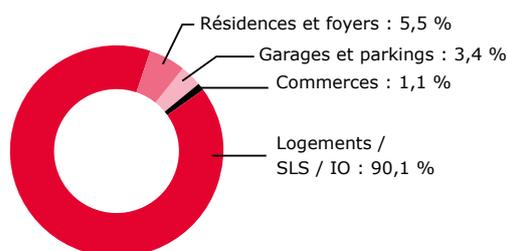
Trésorerie



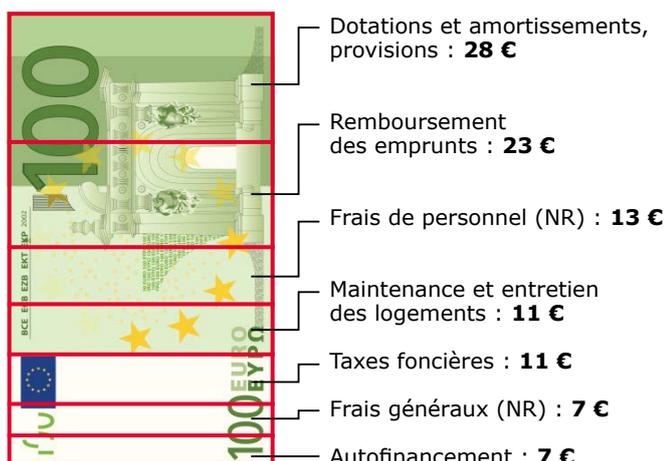
Chiffre d'affaires loyer



Décomposition du chiffre d'affaires loyer



Que fait-on avec 100 € de loyer ?



En raison des règles d'arrondi, la somme des valeurs peut différer légèrement des totaux.

Cotation financière de l'entreprise en 2023

La cotation attribuée par la Banque de France traduit de façon synthétique le risque de crédit présenté par une entreprise : la lettre (C) concerne les entreprises au CA compris entre 50 et 150 millions d'euros, l'échelle (de 1 à 8) évalue la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers.



▲ Excellente

Fortement compromise

La Banque de France attribue une cotation financière « Excellente C1- » à Habitat 25.

Gouvernance et partenariats

Conseil d'Administration : une instance locale et représentative

Le Conseil d'Administration élabore la stratégie, règle par délibération les affaires de l'Office et contrôle son activité. Le Conseil d'Administration élit son Président parmi les six Conseillers Départementaux, ainsi que les six membres du Bureau du Conseil d'Administration.

Une composition plurielle pour conjuguer les points de vue

Collectivités territoriales, associations de locataires, partenaires sociaux, financeurs ou encore organismes de la sphère sociale participent ainsi aux décisions stratégiques (budget, stratégie d'investissement...) et siègent dans les instances.

Les administrateurs

Au 31 décembre 2023

6 représentants du Conseil Départemental

- Jacqueline Cuenot-Stalder - Présidente
- Ludovic Fagaut - Vice-Président
- Philippe Alpy
- Monique Choux
- Christine Coren-Gasperoni
- Florence Rogeboz

1 représentant des associations

dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées (administrateur désigné par le Conseil Départemental)

- Nathalie Duffait

4 représentants des locataires

- Abdelaziz Koussouri (CLCV)
- Sylviane Maxel (CLCV)
- Bahdji Nedjem (CNL)
- Michelle Winkler (CSF)

7 personnalités qualifiées

(désignées par le Conseil Départemental)

- Orlane Bonnot
- Daniel Defrasne
- Jean-Louis Guillet
- François Laigneau
- Myriam Lemerancier
- Jean-Louis Noris
- Pascal Routhier

5 représentants de différents organismes

- Christian Bonnet (CGT)
- Marcel Cottiny (UDAF)
- Isabelle Fertillet (1% logement)
- Denise Paul (CAF)
- Gérard Thibord (CFDT)

2 membres avec voix consultative

- Représentant du Préfet, Commissaire du Gouvernement : Virginie Menigoz
- Représentant du Comité Social et Économique : Sabine Etienne

Rapport ANCOLS : En 2023, l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social rend son rapport sur Habitat 25 concernant les années 2017 à 2021. Il souligne les nombreux points forts, tout en émettant quelques recommandations et observations.

Aux côtés des élus



28 février 2023 - Présentation d'une opération de construction de 8 logements à Franois, en présence d'Anne Vignot, Présidente de Grand Besançon Métropole et des maires de l'agglomération.



24 mars 2023 - Inauguration à Charquemont d'un nouveau programme de 12 logements en présence de Christine Bouquin, Présidente du Département du Doubs, et de Roland Martin, maire de Charquemont.



20 juin 2023 - Visite d'un nouveau programme intergénérationnel à Montenois avec Mathieu Kalyntschuk, maire de Montenois, et le conseil municipal, quelques semaines avant l'emménagement des nouveaux locataires.

SACHA, faire plus et mieux pour les territoires

Habitat 25 et Néolia sont les associés et membres fondateurs de SACHA, Société de Coordination. Les deux organismes offrent ainsi des réponses collectives et coordonnées aux enjeux majeurs et complexes du logement social en zones urbaines, périurbaines et rurales.



La gouvernance

- Présidente : Jacqueline Cuenot-Stalder
- Directeur Général : Jacques Ferrand
- Directeur Général Délégué : Laurent Gaunard

Les représentants d'Habitat 25 au conseil d'administration de SACHA

- Jacqueline Cuenot-Stalder
- Christine Coren-Gasperoni
- Ludovic Fagaut
- François Laigneau
- Myriam Lemerrier
- Denise Paul
- Florence Rogeboz

Le socle stratégique

- Le cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale, et la politique technique.
- L'organisation financière et le contrôle de gestion.
- La politique d'achat.
- La communication.
- La gestion locative.
- Les ressources humaines.



Planoise, un audit de tranquillité résidentielle

Habitat 25 et Néolia confient au cabinet Cronos une mission d'audit de prévention situationnelle sur le quartier de Planoise à Besançon. Sur le secteur plus précisément concerné par cet

audit, le patrimoine des deux bailleurs est particulièrement imbriqué, rendant la démarche d'autant plus pertinente. La mise en œuvre de certaines des préconisations débutera en 2024.

Rapport ANCOLS

Conduite en 2022-2023, l'inspection de l'ANCOLS (Agence de contrôle du logement social) souligne plusieurs points forts. Tout d'abord, la cohérence en termes de territoire et d'orientations stratégiques associées démontre une vision claire et alignée sur les objectifs globaux. De plus, la prise de deux compétences optionnelles, à savoir la mise en commun de moyens et la gestion locative, témoigne d'une approche proactive et flexible. Le rapport souligne

également la forte implication de la gouvernance et de la direction, soulignant l'importance accordée aux décisions stratégiques et à la supervision des activités. Enfin, la mise en place de plans d'actions opérationnels, associée à un bon suivi de l'état d'avancement, témoigne de la rigueur dans la mise en œuvre des initiatives, renforçant ainsi l'efficacité globale de la société de coordination.

En chantier ! Un rendez-vous habitat et aménagement avec les partenaires



« En chantier ! Parlons de votre territoire », est un événement conçu par SACHA, la Société de Coordination créée par Habitat 25 et Néolia. Cette manifestation s'adresse aux représentants des communes et collectivités pour leur présenter des solutions en matière d'habitat et d'aménagement.

Le cœur de l'événement : des collaborateurs d'Habitat 25 et de Néolia sont à l'écoute des élus pour échanger sur leurs enjeux et proposer la combinaison de services la mieux adaptée.

Des visites de patrimoine permettent de présenter, in situ, les savoir-faire des deux bailleurs.

Première édition le mercredi 24 mai 2023 à Morteau, pour présenter les savoir-faire suivants :

- Le logement locatif
- Le logement sénior
- Le logement des jeunes
- L'accès à la propriété
- L'aménagement
- Le logement déplaçable
- Le patrimoine communal



Cédric Bole, maire de Morteau, et Jacqueline Cuenot-Stalder, Présidente de SACHA, ouvrent « En chantier ! », le 24 mai 2023.

Agir pour une société plus inclusive

Égalité des chances

Engagé auprès des partenaires

- Signataire de la charte RST (Responsabilité Sociale de Territoire) du Pays de Montbéliard.
- Signataire de la charte PAQTE (Pacte Avec les Quartiers pour Toutes les Entreprises) de Grand Besançon Métropole.
- Stages de 3^e, en partenariat avec le CRIJ et les missions locales.
- Recrutement d'alternants.
- Accueil de salariés en immersion.
- Recrutement d'emplois d'été parmi les jeunes des quartiers.
- Clauses d'insertion dans les marchés de travaux.
- Marchés réservés à des structures d'insertion.

Achats responsables

Habitat 25 introduit des clauses d'insertion dans une grande partie de ses marchés de travaux. Pour approfondir ses pratiques d'achats responsables, Habitat 25 réserve des marchés publics à des entreprises dédiées à l'insertion professionnelle.

En 2023, **18 476** heures d'insertion réalisées par des prestataires d'Habitat 25 rapprochent **106** personnes éloignées de l'emploi vers le marché du travail.



Marchés réservés et marchés d'insertion

- Entretien ménager des parties communes de 66 logements rues Monneur et Blazer à Besançon - ADAPEI services.
- Entretien ménager des parties communes de 296 logements secteur agence de Montbéliard - TRAVAILLONS ENSEMBLE / DÉFI.
- Entretien ménager des logements vacants avant relocation :
 - secteur agence de Pontarlier - EPPI ADMR / INTERMED / HAUT SERVICES / ADS.
 - secteur agence de Montbéliard - ERIGE.
- Marché de réinsertion professionnelle en faveur des demandeurs d'emploi pour l'entretien des espaces verts d'une partie du patrimoine d'Habitat 25 :
 - De Grand Besançon Métropole - CDEI / ADDSEA / COMITÉ DE QUARTIER ROSEMONT ST FERJEUX / ASSOCIATION JULIENNE JAVEL.
 - De Grand Pontarlier - EPPI ADMR.
 - De Pays de Montbéliard Agglomération - ERIGE / ADDSEA.

Marchés comprenant une clause d'insertion

- Construction de 20 logements rue de Bellevue à Châillon-le-Duc.
- Amélioration de 48 logements 1, rue Œhmichen et 2, rue du Petit Chenois à Montbéliard.
- Construction de 17 logements intermédiaires - rue Viette à Seloncourt.
- Construction de 24 logements intermédiaires et rénovation d'un garage existant - rue de Trey à Besançon.
- Amélioration de 173 logements, rues Tabarly, Krafft, Pasteur et Marie Curie à Novillars.

Marchés « classiques » attribués à une structure d'insertion

- Travaux d'entretien des bâtiments d'Habitat 25 - Peinture
 - Secteur Maîche Morteau - EPPI ADMR.
 - Secteur Pontarlier Ornans - EPPI ADMR.
- Travaux d'entretien des bâtiments d'Habitat 25 - Sols souples
 - Secteur Pontarlier Ornans - EPPI ADMR.

Notes

¹ Source : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2023 » - Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires

² Population par sexe et groupe d'âge – INSEE – 16 janvier 2024



Habitat 25
Office Public de l'Habitat du Département du Doubs

5, rue Loucheur - 25041 BESANCON Cedex

Agence de Besançon - 03 81 82 78 00
Agence de Montbéliard - 03 81 90 71 00
Agence de Pontarlier - 03 81 82 78 35

habitat25@habitat25.fr

www.habitat25.fr

