



2019



Rapport d'activité responsable

AVRIL 2020



Sommaire

6 Chiffres clés

10 Gouvernance

26 Territoire

16 Environnement

30 Activité économique
responsable

22 Ressources
Humaines

32 Éléments
Financiers





+ 4,9%
49 512
demandes de
logements sociaux
en cours en
Loire-Atlantique



88,2%
de taux de
satisfaction clients
en 2019

Edito



Plus que jamais, la RSE structure notre stratégie. Elle fixe son cadre. Cela se traduit dans les faits par la réponse à une question fondamentale : comment être un acteur engagé sur et pour son territoire?

Année après année, nous mettons tout en œuvre pour remplir notre mission d'intérêt général : loger dignement des familles qui ne pourraient pas forcément le faire dans les conditions du marché.

Ainsi, cette année, nous avons livré 429 logements familiaux et 38 lits en foyers. Nous avons aussi vendu 65 logements permettant à des locataires d'accéder à la propriété et de poursuivre leur parcours résidentiel.

Nous avons aussi mené à bien notre projet d'entreprise «2020», entamé il y a 3 ans. L'objectif était de renforcer notre proximité sur le terrain auprès de nos clients. Comme tout changement, nous avons connu des succès mais aussi des difficultés dans la mise en œuvre de notre plan. L'écoute de nos principales parties prenantes telles que les collaborateurs d'Atlantique Habitations mais aussi les locataires par la voix de leurs représentants, a permis d'améliorer notre dispositif. Les recrutements, les 2 agences, les 5 bureaux de proximité, les nombreuses permanences, les actions de lien social, ont notamment permis de conforter les liens avec nos clients, tout en permettant à nos équipes de mieux travailler.

Notre démarche qualité a continué aussi à se structurer avec l'obtention en juin du label Quali'Hlm.

La grande enquête de satisfaction 2019 est venue consacrer les efforts fournis par les équipes avec un taux de satisfaction en hausse de près de 2 points à 88.2%.

Nous poursuivons aussi les actions engagées depuis 2012 pour réduire l'impact de notre activité et de notre patrimoine sur la planète. Un bilan carbone a été réalisé en fin d'année afin de servir de base à notre ambition de réduire significativement nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.

Etre un acteur engagé sur son territoire, c'est aussi savoir nouer des partenariats pour remplir encore mieux notre mission d'intérêt général. Le groupe Batigère est entré dans notre capital il y a plusieurs mois. Nous avons aussi créé, en fin d'année, avec nos proches confrères d'Habitat 44 et de Silène, une société de coordination (SAC) avec l'objectif d'être un acteur majeur du logement social en Loire Atlantique.

Nul doute que l'année 2020 nous réservera bien des surprises. Les équipes d'Atlantique Habitations s'y préparent avec envie et application, dans le respect de nos valeurs : engagés, responsables, au service de l'intérêt général et des habitants du territoire.

Alain TESSIER
Président

Vincent BIRAUD
Directeur Général

Chiffres clés

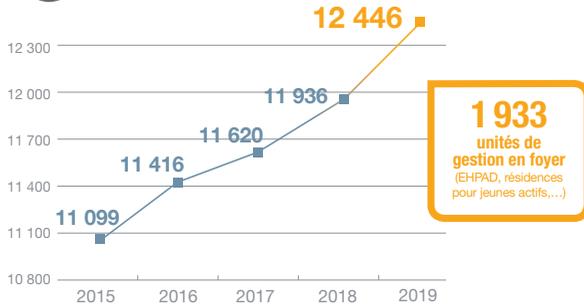
43
établissements
de types foyer

17 EPCI
(dans le 44)

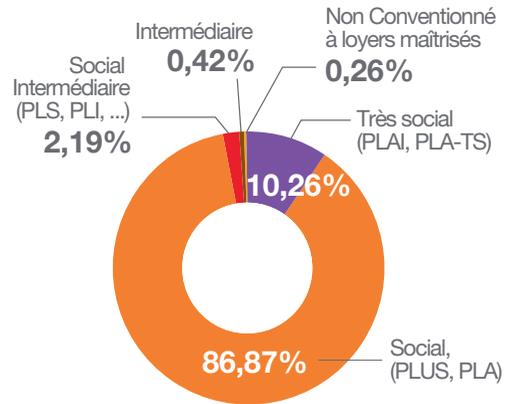
121
communes



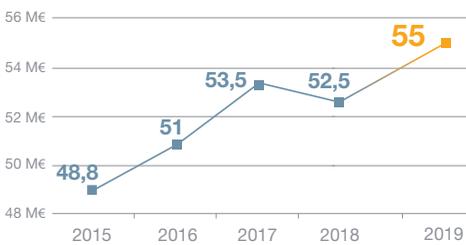
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



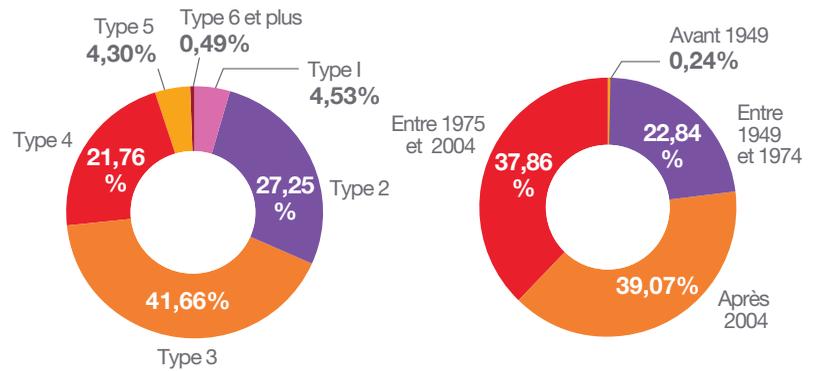
PATRIMOINE PAR FINANCEMENT



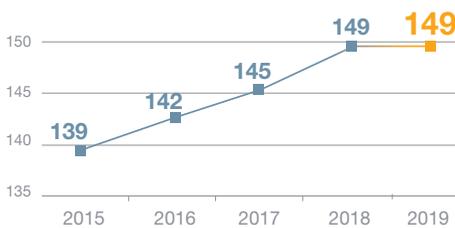
CHIFFRE D'AFFAIRES (en millions d'€)



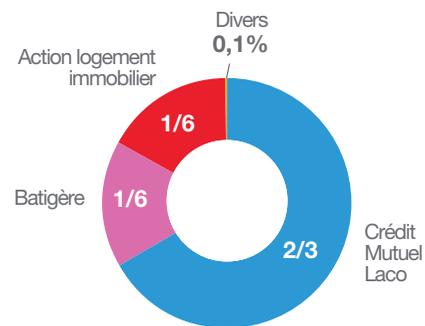
TYPE ET ÂGE DU PATRIMOINE



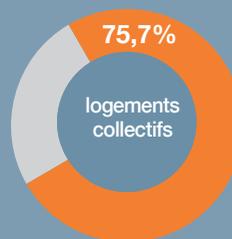
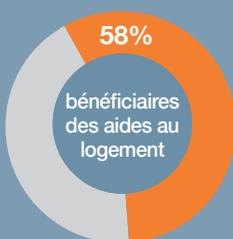
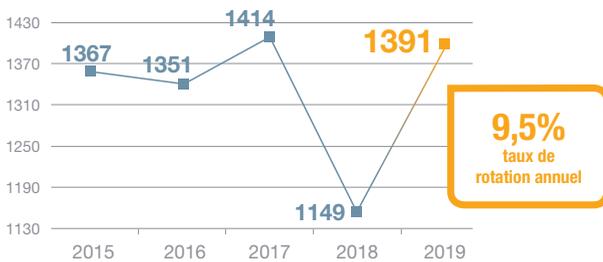
NOMBRE DE SALARIÉS (ETP)



COMPOSITION DE CAPITAL

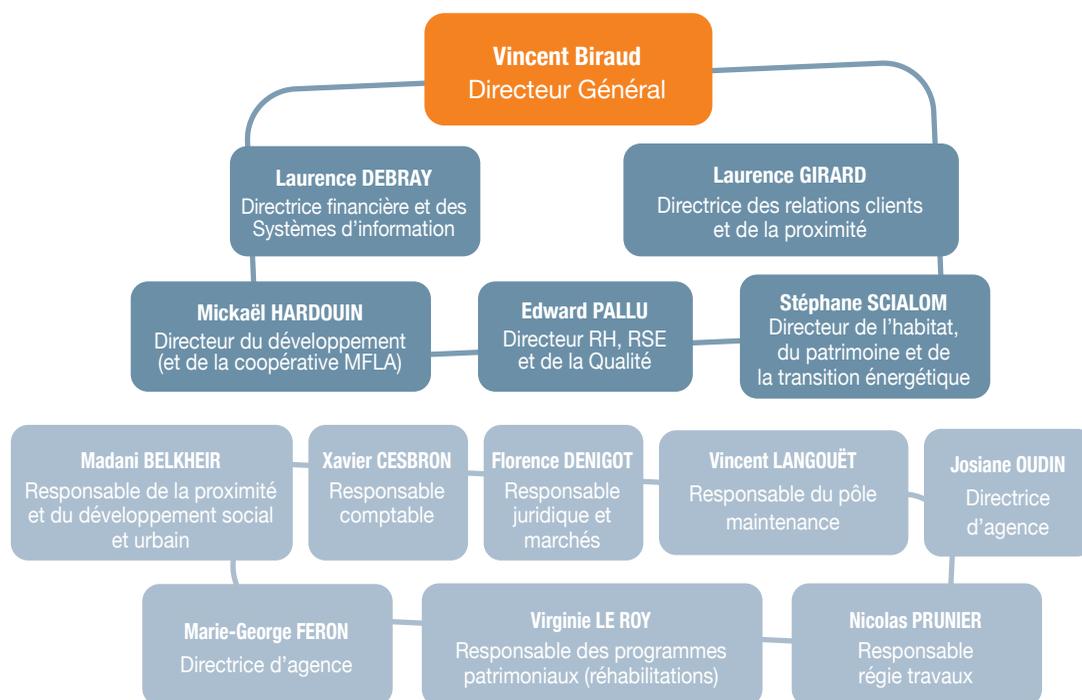


ATTRIBUTIONS



Notre organisation

Comité de Direction et Comité de direction élargi



Conseil d'Administration

- Alain TESSIER, Président, Retraité
- Marie JOSSO, Vice-Présidente, dirigeante d'entreprise
- Maurice LEGAL, Caisse régionale du Crédit Mutuel LACO, dirigeant d'entreprise
- Véronique LUTZELSCHWAB, Secrétaire général du Crédit Mutuel LACO
- Jean-Luc VINCENT, Retraité
- Gérard PERFETTINI, Action Logement immobilier, Retraité
- Nicolas ZITOLI, Président de Batigère
- Marylou BROSSIER, Caisse du Crédit Mutuel de La Bouvardière, Retraitée
- Pascal BREHERET, Caisse du Crédit Mutuel de La Chapelle sur Erdre, Retraité
- Marie JO ROUÉ, Caisse du Crédit Mutuel de Bouguenais, Retraitée
- Gilles BERRÉE, Caisse Régionale du Crédit Mutuel, Retraité
- Véronique DE SESMAISONS, Caisse Régionale du Crédit Mutuel, psychologue clinicienne
- Jean-Michel BUF, Région des Pays de la Loire, Vice Président
- Département de Loire Atlantique, poste vacant
- Pascal PRAS, Vice Président de Nantes Métropole, Maire de Saint-Jean de Boiseau
- Catherine DUBOIS, CLCV
- Gisèle BLARD, CSF
- Un poste vacant de représentant de locataires

Membres honoraires : Danielle TIRILLY, Amboise GUICHARD, Jean-François PERRAUD, Héliène CHEVALIER, Maurice LOIZEAU

Pourquoi mener une démarche DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ?

La RSE est la prise en compte par les organisations des préoccupations sociales, sociétales et écologiques dans l'exercice de leurs activités et dans leurs relations avec les parties prenantes.

La RSE : cadre structurant de notre stratégie

Cette démarche a un impact fort sur la stratégie de l'organisme et mobilise l'ensemble des équipes autour d'un projet d'entreprise revisité où la cohésion sociale et le territoire occupent une place importante. Elle nourrit cette réflexion stratégique et aide à piloter sa performance à travers

un questionnement sur son organisation, ses métiers, ses modes opératoires, sous l'angle de l'impact social, économique et environnemental. Il s'agit ici de prendre en compte le long terme de l'entreprise, au-delà du « quotidien », des urgences. Il s'agit aussi de réinterroger les grands enjeux sociétaux, de prendre en compte son territoire et d'assurer la pérennité de l'organisme.

La RSE met en cohérence les différentes actions de l'entreprise, évite les « trous dans la raquette » et contribue fortement, au travers de 5 grands axes, à l'édification de la stratégie, au plus près des grands enjeux sociétaux.

Pour quelle raison faire évaluer sa démarche sur la base du référentiel Engagé RSE ?

La responsabilité sociétale est une démarche de progrès qui s'inscrit dans une recherche de performance globale de l'organisation. Elle pousse à remettre en question les pratiques des organisations qui s'y engagent et incite à travailler différemment. L'organisation est fondamentalement incluse dans notre société. Elle ne peut vivre en autarcie et rester indifférente aux problèmes économiques, sociaux ou environnementaux qui se posent.

Atlantique Habitations a choisi de faire évaluer sa démarche RSE par un organisme tiers. Cette évaluation externe décline et rend opérationnelle la norme ISO 26000. Le modèle d'évaluation est Engagé RSE.

Nous avons fait réaliser par l'Afnor une première évaluation au printemps 2017. La prochaine est prévue en mai 2020.

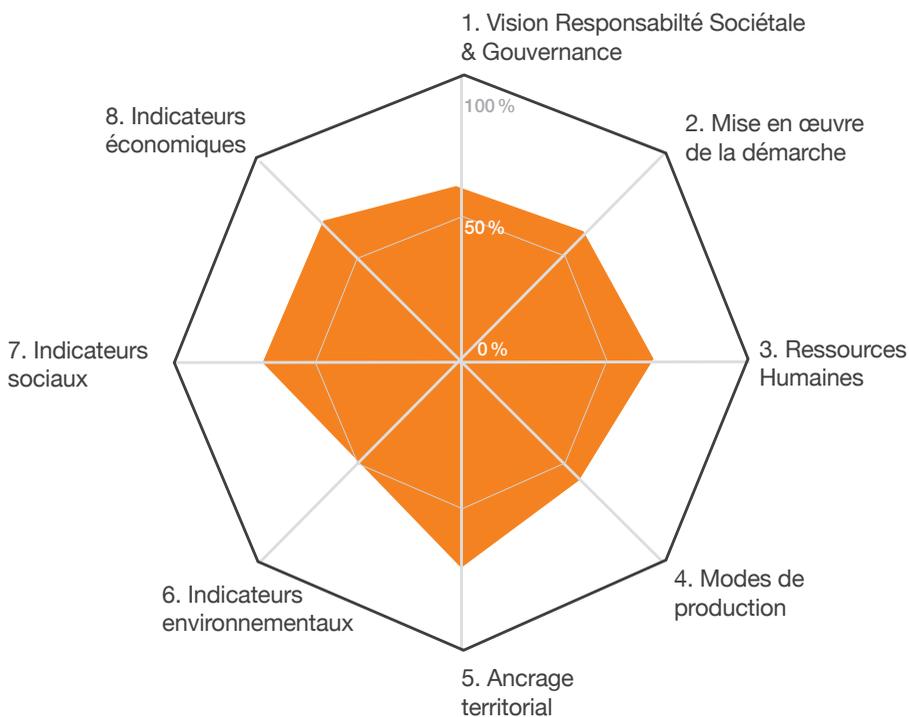
OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE





Notre démarche RSE fait le lien avec les 17 objectifs de développement durable définis par l'ONU. Ils nous donnent la marche à suivre pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous. Ils répondent aux défis mondiaux auxquels nous sommes confrontés, notamment ceux liés à la pauvreté, aux inégalités, au climat, à la dégradation de l'environnement, à la prospérité, à la paix et à la justice. Les objectifs sont interconnectés et, pour ne laisser personne de côté, il est important d'atteindre chacun d'entre eux, et chacune de leurs cibles, d'ici à 2030.

Analyse globale selon *Engagé RSE* (avril 2017)



Au sein d'Atlantique Habitations, nous avons fait le choix de bâtir notre démarche RSE autour de 5 axes forts :

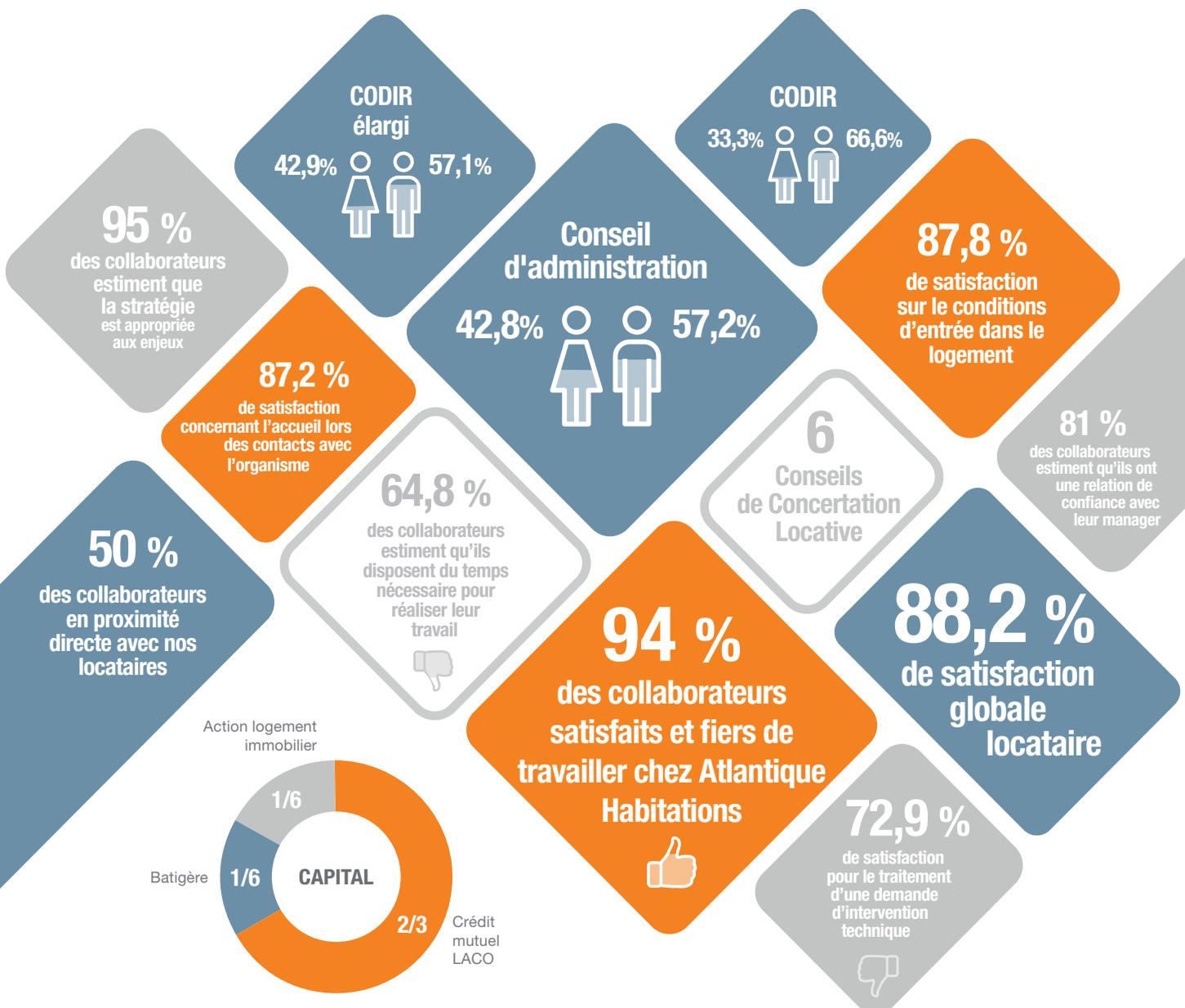
- Gouvernance et relations avec les parties prenantes (dont la qualité de service et l'écoute client)
- Protection de la planète et de l'environnement
- Ressources humaines et qualité de vie au travail
- Activité économique responsable
- Implication territoriale et enjeux sociétaux





Gouvernance

GOVERNANCE ET RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES



Nous construisons notre stratégie SELON LES AXES DE LA RSE...

La gouvernance, qu'est ce que c'est ?

Il s'agit de comprendre comment les décisions sont prises et appliquées dans l'entreprise, de prendre en compte les enjeux du Développement Durable, l'intérêt des parties prenantes, dans une vision de progrès continu compatible avec la rentabilité économique.

La RSE structure notre stratégie

Chaque année, nous éditons début janvier une note de cadrage stratégique avec nos principaux objectifs et indicateurs. Elle est diffusée à l'ensemble des équipes lors des vœux. Ce document se décompose selon les 5 axes de la RSE.

Tous les trimestres, un point d'étape est réalisé pour mesurer l'état d'avancement de nos objectifs, et ajuster si besoin les moyens.

A l'automne, lors d'un séminaire de direction, les objectifs de l'année suivante sont débattus collégalement.

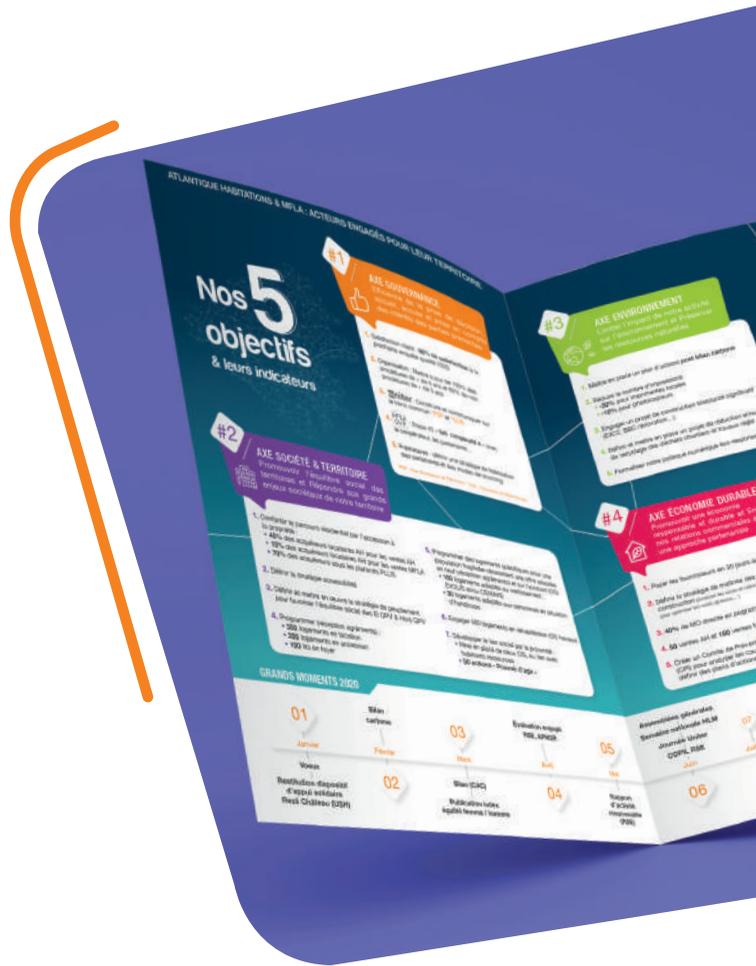
Priorité à la proximité avec nos clients

La moitié des collaborateurs d'Atlantique Habitations est en proximité directe avec nos clients. Un pôle d'écoute clients existe depuis plus de 10 ans. Il a pour mission d'accueillir et d'écouter physiquement et téléphoniquement les locataires. Les 8 collaborateurs qui le compose sont situés en agences afin de fluidifier au maximum les échanges d'informations avec le reste des équipes de proximité.

Les chargés de clientèle s'occupent des attributions, ainsi que de la prévention et du suivi de l'impayé naissant.

L'équipe de gestionnaires de sites, dont l'effectif est passé en 2 ans de 15 à 23 personnes, est chargée de la gestion de proximité, des états de lieux et de l'animation du lien social.

Des employés d'immeubles sont chargés du lien de proximité, ainsi que d'une partie de la propreté des immeubles dans les sites en QPV².



Note de cadrage

**2 agences, 5 bureaux
de proximité, 50% des
collaborateurs en lien
direct avec les locataires**

(²Quartiers Prioritaires de la Ville)

Gouvernance

GOVERNANCE ET RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'écoute des parties prenantes et les démarches partenariales

- Le **Conseil de Concertation Locative (CCL)** s'est réuni à 6 reprises en 2019. Il a notamment été question de la qualité de service, de l'optimisation des charges locataires et de la gestion de proximité. L'ambition est d'améliorer ensemble la vie quotidienne des 25 000 habitants de nos résidences.
- Un **observatoire de la qualité de vie au travail et de la RSE**, composé de 5 ambassadeurs collaborateurs, a pour mission d'émettre des idées et de suivre les démarches qui relèvent de son périmètre. Il se réunit tous les trimestres.
- Atlantique Habitations est membre du la **commission RSE du Crédit Mutuel LACO**. L'objectif est de partager nos bonnes pratiques et de mener des actions communes.
- **Les prestataires sous contrat** : chaque année, nous réunissons l'ensemble de nos prestataires pour faire un point sur les enquêtes de satisfaction et évoquer nos démarches RSE respectives. En 2019, nous avons organisé pour la 6ème édition une démarche participative pour conforter nos relations partenariales et écouter nos besoins et attentes réciproques.
- **Le réseau Batigère** : il s'agit d'un réseau professionnel national ayant pour vocation de permettre à ses membres, en toute indépendance et dans le respect de leurs instances de gouvernance, de partager et de développer des compétences clés (RH, innovation, etc...)

Ses chiffres clés :

- 134000 logements gérés
- 22 structures dédiées à l'habitat
- 2000 collaborateurs

avec **BATIGERE**

- Un partenariat a été noué avec la **fondation Break Poverty**. Son action repose sur plusieurs piliers : la sélection et le financement de programmes à fort potentiel, la recherche et la mobilisation pour des solutions innovantes contre la pauvreté. Ses programmes ciblent en priorité les 3 domaines suivants : soutien à la petite enfance, prévention du décrochage scolaire et l'insertion professionnelle.

**BREAK
POVERTY**
FOUNDATION

(Quartiers Prioritaires de la Ville)

Un nouveau siège prévu pour 2022

Le fort développement d'Atlantique Habitations s'accompagne d'une hausse du nombre de collaborateurs (près de 150). Le siège actuel, très bien situé à Saint Herblain, est devenu au fil des ans inadapté. Nous avons donc lancé un nouveau projet afin de déménager en 2022, à quelques centaines de mètres, boulevard Charles Gautier. Le permis de construire a été obtenu le 29 mars 2019 et la durée des travaux est estimée à 23 mois. Ils débuteront fin 2020.

Chiffres clés :

- Surfaces Utiles des bureaux 2665 m²
- 18 logements Locatifs dont 10 logements adaptés pour l'Association Française contre les Myopathies
- 17 logements en accession sociale
- 96 places de parking
- Coût global : 14,6 millions d'euros



Perspective du nouveau siège

La gouvernance, c'est aussi...

- Un index égalité femme-homme pour la 1ère année à 79/100,
- Un dispositif d'astreinte en dehors des heures d'ouverture des bureaux,
- Des enquêtes de satisfaction clients mensuelles,
- La poursuite des plans d'actions concernant la démarche de responsabilité sociétale,
- Une présentation de la RSE auprès de lycéens,
- Un plan d'intéressement dont les objectifs sont tournés vers nos indicateurs RSE,
- Une charte d'éthique et de déontologie en place depuis 5 ans,
- De nombreuses coopérations avec des locataires ou des groupes de locataires,
- Un dialogue social renforcé avec a minima 11 rencontres de CSE par an (soit près du double de l'obligation légale),
- Le directeur RH & RSE fait partie de l'équipe d'ambassadeurs RSE de Nantes Métropole.

La qualité de service, l'amélioration continue et la satisfaction client

Une démarche qualité a été engagée en 1997 avec la création d'agences de proximité ainsi que la rédaction d'une batterie de procédures. L'objectif était de fiabiliser les méthodes, les modes de travail et de renforcer la satisfaction client.

En 2012, un service qualité a été créé et un diagnostic Habitat et Qualité de Service a été réalisé immédiatement.

Une démarche structurante, en vue de l'obtention d'une certification Qualibail, a été engagée dès 2015.

En 2018, à la fin du cycle de certification, nous avons pris un temps de réflexion et d'analyse avant de nous lancer dans une nouvelle démarche.

Un nouveau diagnostic HQS a été mené par un auditeur externe avec pour objectif de mesurer le chemin parcouru et déterminer de nouvelles pistes de progrès. En juin 2019, nous avons sollicité et obtenu la labellisation Quali'Hlm.

Le diagnostic HQS,

Créé par l'Union Sociale pour l'Habitat, propose un regard extérieur et objectif, une expertise rapide sur les démarches engagées et les actions conduites en matière de qualité de service.

Réalisé par un tiers évaluateur, le dispositif identifie les situations éventuelles de non-qualité, les leviers d'amélioration et précise ce qui relève de la responsabilité du bailleur et des autres acteurs pour que l'organisme puisse ensuite les interpeller, les mobiliser et imaginer les coopérations à développer.

Ce label valide une démarche qualité structurée selon plusieurs thèmes :

- Pilotage et communication qualité
- Entrée dans les lieux et propreté du logement à la relocation
- Propreté des parties communes
- Prise en charge des réclamations
- Contrôle et suivi des prestataires
- Association des représentants des locataires

Une évaluation de suivi aura lieu à l'automne 2020.



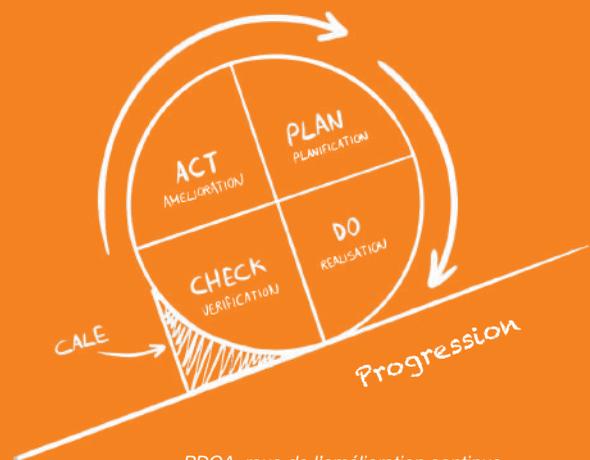
Principaux résultats de la grande enquête de satisfaction 2019 :

- Satisfaction globale : 88.2%
- Information et communication : 85.5%
- Accueil lors des contacts : 87.2%
- Intervention suite à panne d'ascenseur : 77.1%
- Traitement des demandes d'intervention technique : 72.9%
- Propreté des parties communes : 68.9%
- Traitement des demandes non techniques : 39%



En 2020, l'accent sera porté sur le traitement des demandes non techniques, les interventions techniques et la propreté des logements et des parties communes.

Une astreinte 24h/24 et 7jrs/7



PDCA, roue de l'amélioration continue.
Elle est la base de l'ensemble de nos projets.

La qualité, c'est aussi...

- Une charte d'engagements,
- Une cinquantaine de procédures,
- 2 comités de pilotage annuels,
- Des ateliers et des groupes de travail tout au long de l'année,
- Des plans d'actions...

Gouvernance

GOVERNANCE ET RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

Création d'une société de coordination en Loire Atlantique pour mieux répondre aux besoins de logements sociaux : UNITER

Interview de Marie Vitoux, Déléguée Générale d'Uniter

Pourquoi est-ce qu'Atlantique Habitations, Habitat 44 et Silène ont souhaité créer ensemble une Société de coordination ?

Nous partageons un ancrage territorial très fort et une vision commune du logement social comme droit fondamental. Nous sommes tous les 3 persuadés de la nécessité de conserver une maîtrise locale des politiques du logement abordable (logement locatif social et accession aidée) au bénéfice d'un aménagement équilibré du territoire et de ses habitants. C'est d'ailleurs de là que vient notre nom «Uniter» : unis au service des territoires ; le suffixe «ter» rappelant également que nous sommes 3 !

Uniter s'est fondée sur 6 valeurs partagées :

1. Territorialité : une gouvernance locale en adéquation avec les territoires
2. Accessibilité de l'habitat : un enjeu partagé de loger des ménages aux revenus modestes en leur offrant une qualité d'habiter
3. Proximité et lien social : un attachement à un lien de proximité avec nos locataires et nos partenaires
4. Innovation et qualité : la recherche permanente de la satisfaction des clients et le développement d'approches innovantes pour répondre à leurs besoins.
5. Responsabilité sociétale et équité
6. Management responsabilisant et participatif

La coopération entre nos organismes nous permettra de devenir plus innovants et compétitifs pour s'adapter aux mutations du logement social et plus généralement de la société.

Quel est son rôle ? Quels sont les résultats attendus ?

*Le rôle de la société de coordination est pour partie rendu obligatoire par les textes de loi qui encadrent notre statut. **Ce n'est pas une fusion**, chacun conserve son autonomie de gestion et de décision. Il s'agit plutôt de mettre en synergie nos compétences.*

Une société de coordination a l'obligation d'assurer les activités suivantes :

- Élaborer un cadre stratégique d'utilité sociale et patrimoniale
- Consolider nos situations financières et assurer notre pérennité financière



Marie Vitoux

- Mettre en œuvre une politique d'achats de biens et services
- Définir une politique technique sur des sujets tels que l'amiante, la politique énergétique, la mise en accessibilité etc.
- Adopter une communication et une identité visuelle communes

Au-delà de ces activités dites «socles», nous avons fait le choix d'étoffer les missions d'Uniter afin de répondre aux besoins des territoires, des habitants et des salariés. Uniter, ce sont donc aussi 6 activités «complémentaires» sur lesquelles nous réfléchissons ensemble :

- accession sociale à la propriété
- vente HLM
- syndic social
- innovation sociale
- logements et services seniors
- stratégie digitale
- développement des compétences et innovation managériale

En bref, les résultats attendus sont une réponse améliorée aux besoins des territoires, des innovations au service des habitants et des opportunités pour les collaborateurs.



Quelles sont les instances de gouvernance d'Uniter ?

Uniter est dirigée par un conseil de surveillance et un directoire. Le pouvoir est réparti entre les 3 organismes pendant toute la durée du mandat de 6 ans. Les postes de Président du Conseil de surveillance, de Président du Directoire et de Délégué général sont alternativement occupés par chacun des organismes durant deux ans.

Le Conseil de surveillance est composé de 18 membres. Il est présidé pour les deux premières années par Michel Menard, également Président d'Habitat 44. Les administrateurs ont le même rôle que ceux de nos Conseils d'administration : ils se réunissent 4 fois par an pour prendre les décisions relevant de la stratégie d'Uniter et veiller à sa bonne gestion.

Le Directoire gère la société et prend les décisions de manière collégiale. Il est composé des 3 Directeurs généraux, et est présidé pour les deux premières années par Vincent Biraud, aussi Directeur général d'Atlantique Habitations. Il informe régulièrement le Conseil de Surveillance sur son activité, par le biais d'un rapport trimestriel et d'une présentation annuelle des comptes d'Uniter et comptes combinés.

Afin d'assurer l'animation de la société de coordination, sa gestion administrative quotidienne et le suivi des décisions prises par le Directoire, Uniter dispose d'une

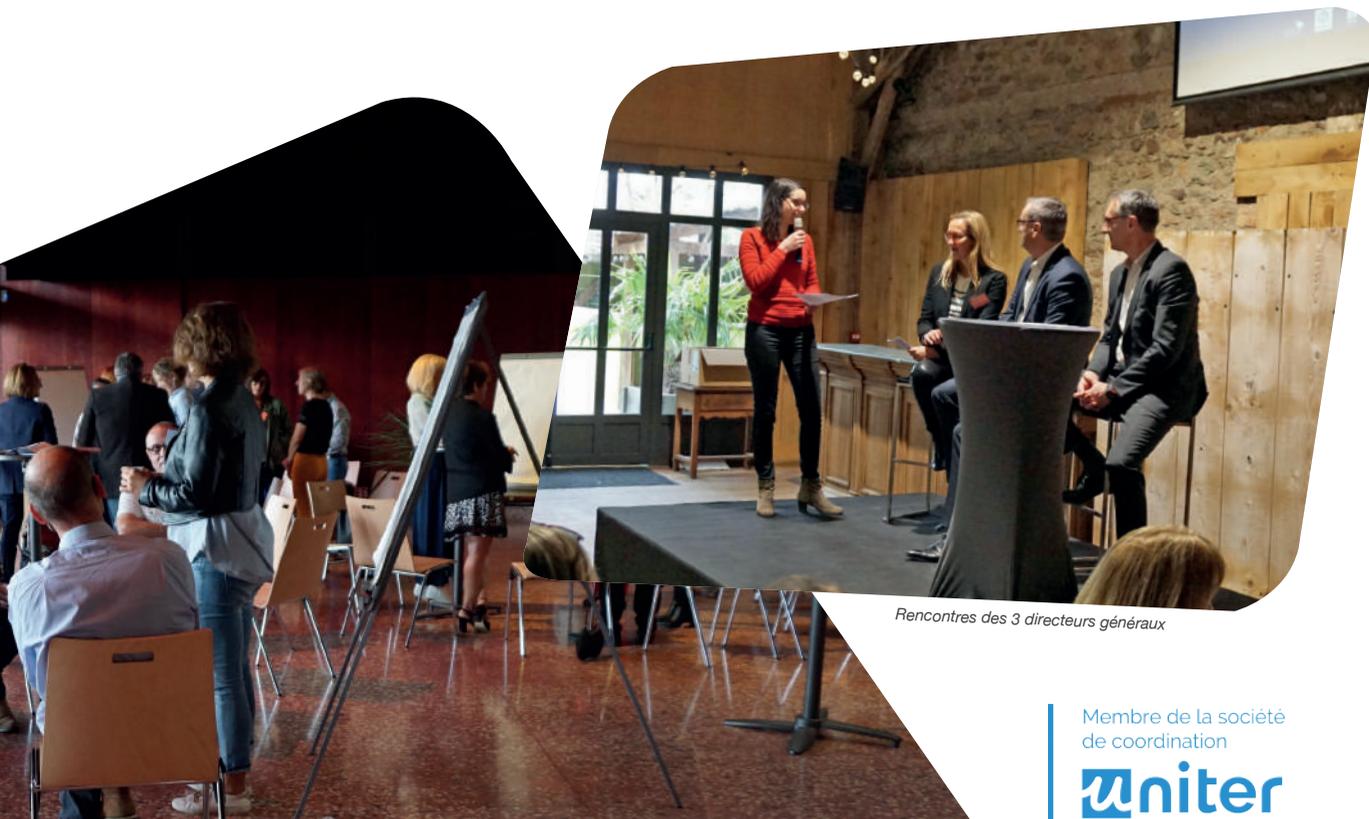
Déléguée générale. Pour les deux premières années, c'est donc Silène, par mon intermédiaire, qui assure cette fonction.

Quelle est votre mission au sein d'Uniter ?

Être Déléguée générale c'est avant tout faire de la coordination ! Coordonner les personnes, les dossiers, les agendas... Lors du premier conseil de surveillance, les administrateurs ont adopté une feuille de route. Mon travail consiste à piloter les projets et les équipes pour garantir la tenue du calendrier et des objectifs adoptés par notre gouvernance. Uniter fait ses premiers pas, tout est à construire ; l'enjeu pour les deux premières années, c'est donc de mettre sur les rails toutes les activités de la société : un vrai challenge !

J'assure également la préparation et l'animation des instances, et une grande partie du volet administratif. Pour démarrer Uniter, nous avons dû immatriculer la société auprès du Tribunal de commerce et faire une demande d'agrément HLM auprès du Ministère. Plus qu'une mission, ce sont des missions, multiples, et qui donnent tout son intérêt au rôle de Déléguée générale.

UNITER :
**“être ensemble
 et rester soi-même”**



Rencontres des 3 directeurs généraux

Membre de la société
de coordination





St Père en Platz

Environnement

PROTECTION DE LA PLANÈTE

10,86 %
des logements reliés
à un chauffage
urbain



7 M€
consacrés aux
travaux d'économie
d'énergie lors des
réhabilitations



**Un bilan
carbone
réalisé**



100 %
des logements
équipés d'un
dispositif
hydro-économe



100 %
des nouveaux
locataires reçoivent
un éco-guide
sur l'énergie



7,68 %
des logements
alimentés en énergies
renouvelables

**327 journées
de home office**



DPE moyen :
116
kWh/m²/an
moyenne nationale :
250



96 %
des immeubles en
classe ≤ D

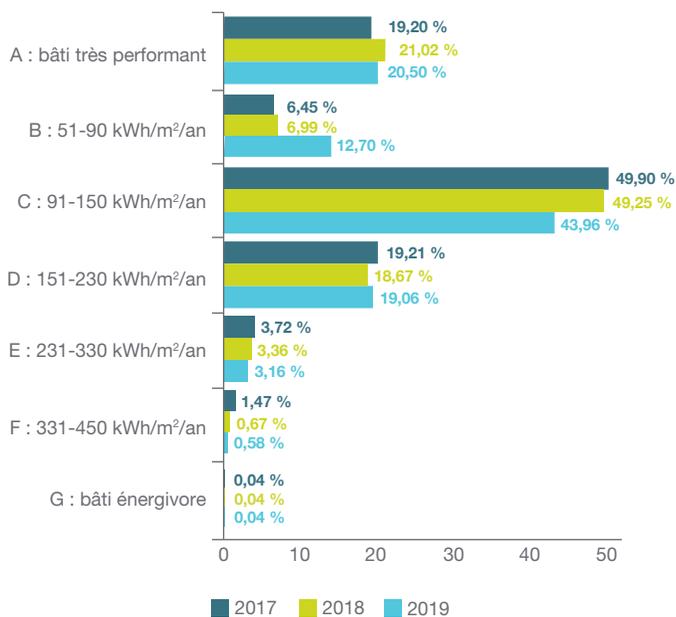
Il s'agit de limiter l'impact de notre activité sur l'environnement au moyen de :

- L'éco-conception des produits et services pour optimiser l'ensemble du cycle de vie (production, logistique, vente, usage, maintenance, fin de vie)
- La maîtrise des consommations d'eau et d'énergie, de préférence renouvelable
- La préservation de ressources non renouvelables
- La prévention des pollutions (eau, air, sol) directes et indirectes (fournisseurs)
- La diminution des émissions de gaz à effets de serre en agissant notamment sur le transport (logistique, salariés), les procédés de fabrication et les bâtiments
- La limitation, le recyclage et la valorisation des déchets
- La substitution progressive jusqu'à élimination des substances chimiques nocives
- La protection de la biodiversité

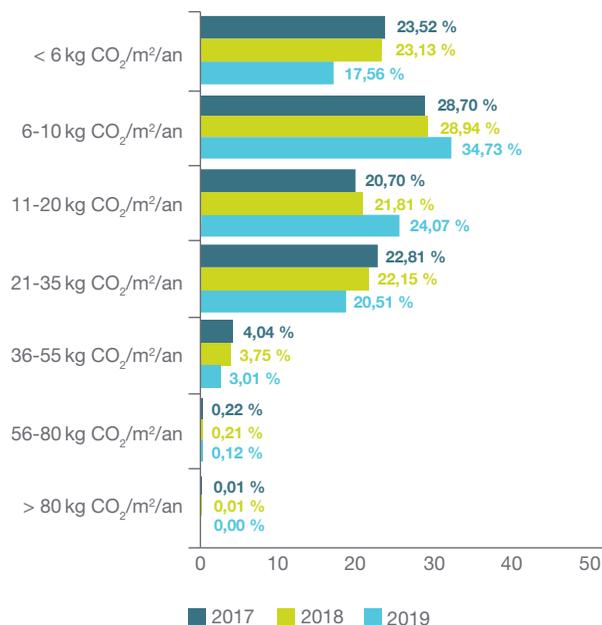
Espace de convivialité, réhabilitation
Le Chassay, Sainte Luce sur Loire.



Classement énergétique du patrimoine (selon DPE)



Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre (selon DPE)



Environnement

Un bilan carbone réalisé en 2019

Le changement climatique est indéniable. La hausse des concentrations dans l'atmosphère de gaz à effet de serre émis par les activités humaines amène alors à évaluer nos rejets grâce au bilan carbone.

Bilan carbone : de quoi s'agit-il ?

Le bilan carbone est un outil de diagnostic inventé par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) pour comprendre et analyser l'activité des particuliers, des entreprises, des collectivités et des administrations en termes d'émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre. Il comptabilise 6 gaz selon une méthode dont les règles sont publiques et reconnues officiellement par des accords internationaux :

- le dioxyde de carbone ou CO₂
- le méthane
- le protoxyde d'azote
- l'hydrofluorocarbure
- le perfluorocarbure
- l'hexafluorure de soufre

Le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence lorsque l'on évoque les données du bilan carbone. En effet, les cinq autres gaz sont convertis en équivalent carbone et le résultat final du bilan carbone est exprimé en tonnes équivalent CO₂.

Son champ d'action est large et son processus se déroule en plusieurs étapes bien distinctes. Tout d'abord, il permet de sensibiliser au réchauffement climatique et à ses conséquences sur notre planète. Ensuite, l'objectif est d'établir un périmètre d'analyse afin de collecter les informations à prendre en considération et de les exploiter. À partir des résultats obtenus, il restera à définir un plan d'action pour limiter les émissions de dioxyde de carbone et à appliquer les nouvelles mesures.

Comment calcule-t-on un bilan carbone ?

La méthode pour le calcul du bilan carbone prévoit de considérer l'ensemble du cycle de vie des produits et des services proposés par un acteur privé ou public. Cette méthode prend, bien évidemment, en compte les six gaz cités précédemment, mais se base également sur les postes d'émissions suivants :

- l'énergie, pour laquelle on répertorie les consommations directes de l'activité (les kilowatts, par exemple),
- les intrants qui représentent les quantités achetées (le montant en euros, le volume, etc.),
- le fret où il s'agira de relever le poids, les distances ainsi que les modes de transport des marchandises,
- les déplacements, qu'il s'agisse des personnes, du mode de transport ou encore des distances parcourues,
- l'énergie nécessaire à l'utilisation d'un produit ou d'un service.

Toutes ces données seront ensuite traduites sous forme d'émissions grâce au facteur d'émission donné dans le tableur du bilan carbone. Ce dernier est un coefficient qui assurera aux acteurs publics et privés de convertir leurs données en kilos ou tonnes équivalent CO₂.

**Objectif : réduire de 50%
nos gaz à effet de
serre d'ici 2030**



Le bilan carbone a été réalisé en 2019 par l'équipe Nantaise de l'entreprise Toovalu, experte dans le domaine de la RSE et de la définition des stratégies bas carbone. Une présentation de ce projet et une sensibilisation avait été organisée pendant la journée de personnel de septembre.

Un plan d'action va découler en 2020 avec l'objectif de réduire nos émissions de gaz à effet de serre de 50% d'ici 2030. Nous mènerons cette bataille en partenariat avec d'autres entreprises membres de l'association DRO⁽⁵⁾.

⁽⁵⁾Dirigeants Responsables de l'Ouest

Une enquête pour mettre à jour notre plan de mobilité

Deux ans après une 1ère édition, une nouvelle enquête a été menée auprès de nos collaborateurs avec l'objectif de mettre à jour notre plan de mobilité, anciennement appelé le Plan de déplacements d'entreprise (PDE). **Le Plan de mobilité est un ensemble de mesures qui vise à optimiser et augmenter l'efficacité des déplacements des salariés d'une entreprise, pour diminuer les émissions polluantes et réduire le trafic routier.**

Le plan de mobilité favorise l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Sa mise en œuvre est encouragée par les autorités publiques, car il présente de nombreux avantages pour les entreprises, les salariés et la collectivité. Le PDM est un vrai projet d'entreprise, qui peut s'inscrire dans une démarche Qualité ou dans un Système de management environnemental.

Les déplacements liés aux activités professionnelles concernent les trajets domicile/travail, mais aussi le transport de marchandises, les déplacements professionnels des collaborateurs, des clients, des visiteurs, des partenaires, des fournisseurs...

Nous avons mis en œuvre dans ce cadre plusieurs mesures :

- La promotion du vélo, avec la création d'un stationnement sécurisé
- L'amélioration de l'accès des bâtiments par les piétons : aménagement de cheminements piétons, mise en place d'entrées plus directes...
- L'encouragement à l'utilisation des transports publics : adaptation - en partenariat avec la TAN - de l'offre existante en termes de dessertes et de fréquences, participation financière aux abonnements, achat de tickets de transports en commun, information de l'offre de transports publics pour accéder au site
- L'aménagement des horaires de travail : répartition des heures d'arrivée et de départ des salariés en fonction de leurs souhaits et des besoins de l'entreprise, mise en place du home office...
- L'incitation au covoiturage : développement d'un service de mise en relation en interne, instauration d'une place réservée aux « covoitureurs »
- Réservation de places de stationnement pour les 2 roues à moteurs (plusieurs collaborateurs ont notamment des scooters électriques)
- Le projet de mise en place d'un service d'autopartage, permettant de mieux gérer les

déplacements professionnels et pouvant offrir un service de mobilité ponctuel complémentaire hors horaires de travail, partage d'une flotte de véhicules avec d'autres entreprises...

La mise à jour de notre plan de mobilité fera partie de notre plan d'action 2020. Un nouvel appel d'offre a été lancé pour nos véhicules de service, incluant un véhicule électrique en libre accès pour les déplacements professionnels.

Limiter les déplacements : déploiement de la visio-conférence

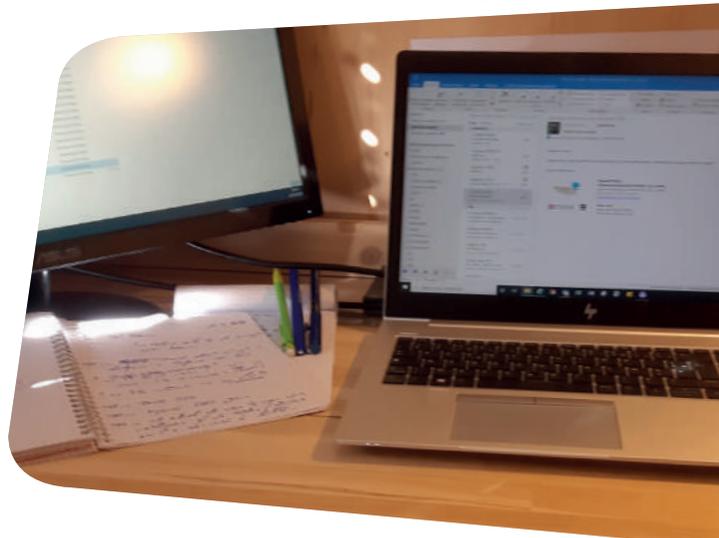
Atlantique Habitations s'est doté d'un système de visio conférence dans ses salles de réunions mais aussi sur chaque ordinateur portable. L'intérêt est de limiter au maximum les déplacements. Dans le cadre de notre politique numérique responsable, la plupart de nos collaborateurs sont dotés d'un ordinateur portable et donc d'une caméra. Cela favorise l'accès à la visio mais aussi la possibilité de réaliser du home office.

La promotion du home office

Tout en souhaitant conserver une présence physique importante sur les lieux de travail afin de favoriser les échanges, la cohésion et l'esprit d'équipe, notre entreprise facilite le home office. Un accord sur la qualité de vie au travail a été signé en 2017. Chaque collaborateur peut réaliser jusqu'à 12 jours de home office dans l'année. Cela permet de limiter les déplacements et les bouchons. Un retour d'expérience sera réalisé en 2020 pour étudier l'augmentation de ce nombre de jours.

**327 jours
de home office
en 2019 (+300%)**

Home office



Environnement

PROTECTION DE LA PLANÈTE

La dématérialisation de nombreux documents liés aux ressources humaines

Un nouvel SIRH a été mis en place pour limiter notamment l'édition de papier. Ainsi, les bulletins de salaire sont désormais dématérialisés (utilisé par près de 80% des collaborateurs). Un coffre-fort numérique a été mis à la disposition de l'ensemble des collaborateurs pour qu'ils puissent stocker des documents. Cet outil est hébergé en France.

Une nouvelle étape dans le recyclage des déchets de bureau

Depuis plusieurs années, nous recyclons nos déchets de bureau sans pouvoir mesurer son impact. A la fin de l'année, nous avons souscrit un contrat avec l'entreprise RECYGO afin de pouvoir gérer et suivre le recyclage du papier, du carton, des gobelets et des cartouches d'imprimante. Ce recyclage sera toujours réalisé avec la même philosophie de travailler au maximum avec des entreprises les plus proches de nos implantations et en insertion.

Atlantique habitations membre d'un projet d'ampleur : EnergieSprong

La France a des objectifs ambitieux de rénovation énergétique des bâtiments, mais le marché de la rénovation énergétique peine à changer d'échelle. Ayant fait face à la même situation, les Pays-Bas ont mis en œuvre depuis 2012 une approche globale et innovante appelée EnergieSprong (« saut énergétique » - modèle hollandais), qui a fait ses preuves et a permis de lancer une dynamique nouvelle sur le sujet.

L'ambition d'EnergieSprong est de déployer à grande échelle des rénovations énergétiques zéro énergie en démocratisant l'accès au plus grand nombre, cela en commençant par le logement social, pour ensuite bénéficier à d'autres marchés : bâtiments éducatifs, logement privé...

Pour ce faire, la démarche EnergieSprong retenue par un collectif de 12 bailleurs sociaux en Pays de la Loire propose de nouveaux types de rénovation qui alignent les intérêts de l'ensemble des acteurs de l'écosystème (bailleurs, maîtres d'œuvre et fournisseurs de solutions, occupants, collectivités locales) à travers un cahier des charges orienté sur les résultats plutôt que sur les moyens.



La gestion différenciée des espaces verts : préservation de la biodiversité par un entretien raisonné

En 1889, dans son ouvrage de référence « traité général de la composition des parcs et jardins », Edouard André rappelait l'importance de ne pas traiter de manière uniforme toutes les surfaces d'herbes dans les parcs et jardins. La gestion différenciée est une pratique courante dans les pays d'Europe du nord, souvent en avance sur la préservation de l'environnement.

2019 correspond pour Atlantique Habitations au lancement effectif d'une démarche spécifique sur ce sujet, amorcée l'année précédente avec l'intervention d'un cabinet expert. La gestion différenciée entraîne de profonds changements dans la perception de l'espace vert. Il est important, dans un premier temps que les associations de locataires, locataires, prestataires et gestionnaires de sites s'approprient cette nouvelle vision de l'espace. Pour enclencher le processus, une réflexion a tout d'abord été menée sur plusieurs « sites références ». L'objectif étant que ces pratiques durables se mettent en place de façon concertée sur 20 résidences à partir du printemps 2020.

**Enjeux : entretenir autant
que nécessaire et aussi
peu que possible**

Cela peut se concrétiser très modestement par une petite parcelle engazonnée que l'on transforme en prairie, un massif que l'on sème de fleurs sauvage... Le site référence permet à chacun (habitants, prestataires, collaborateurs...) d'amorcer progressivement les changements. Notre objectif est ensuite d'intégrer cette démarche sur l'ensemble de nos sites, dès que cela sera possible et pertinent.

Par ailleurs, depuis plus de 10 ans, nous avons interdit à nos prestataires d'utiliser des produits phytosanitaires pour l'entretien notamment des allées.

Le développement de la Petite ferme urbaine

Depuis 3 ans, ce projet prend chaque année plus d'ampleur. La petite ferme urbaine est installée au cœur du quartier Bellevue à Saint-Herblain, sur un ancien espace vert « qui vivait mal » de 3 000 m². Au pied des immeubles, avec son poulailler, ses cinq « carrés » potagers, son composteur, ce projet est mené conjointement par Atlantique Habitations et l'association Riche terre, avec le soutien de la ville de Saint-Herblain et de l'Etat. Il connaît aujourd'hui le succès. Le nombre d'habitants, d'écoliers, de voisins, qui participent ou visitent le site ne cesse d'augmenter. La petite ferme urbaine entre désormais dans la première phase de la maturité.

Environnements solidaires

La gestion des objets encombrants reste une grande question pour les bailleurs sociaux. Une équipe d'ambassadeurs accompagnent depuis près de 10 ans les habitants du quartier Bellevue à Saint-Herblain sur les encombrants. Comment les recycler ? Les revaloriser ? L'équipe a créé une micro ressourcerie et noué de nombreux partenariats avec des associations pour revaloriser et donner une seconde vie à ces déchets (vélos, cartons, meubles...).

**Limiter les encombrants,
recycler, donner une
nouvelle vie...**

Une opération lauréate PUCA

L'opération de 171 logements PENFELD à Orvault a été sélectionnée et lauréate en 2019 du prix PUCA-Plan Urbanisme Construction et Architecture.

Recyclage des déchets produits en régie

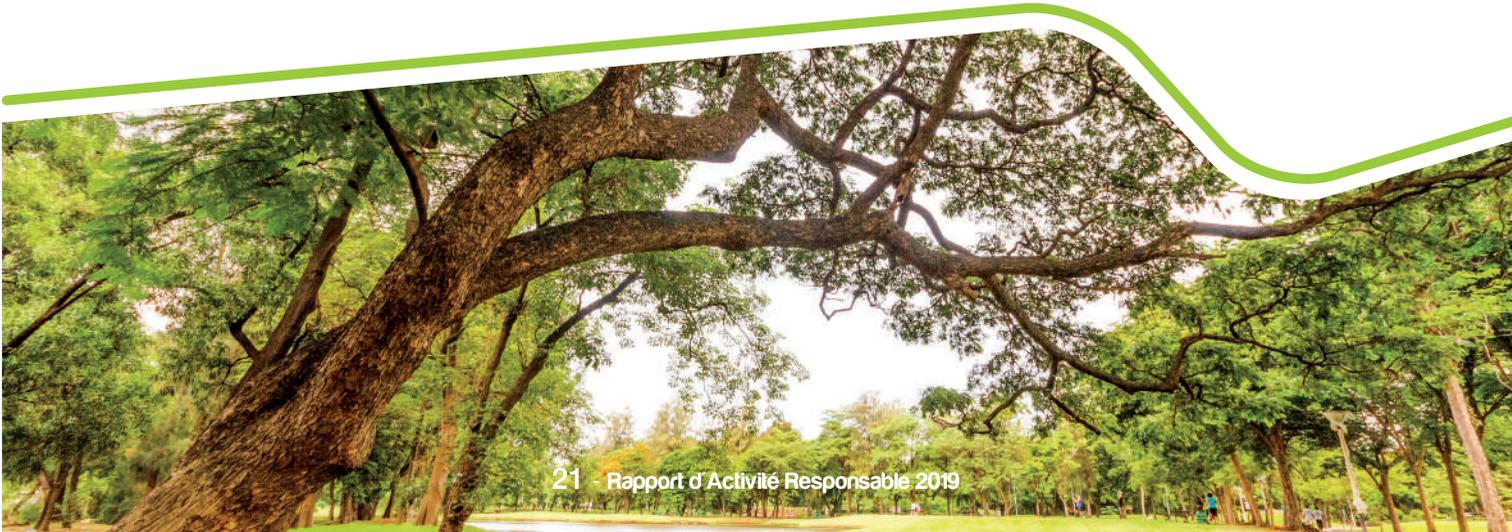
L'ensemble des déchets générés par notre régie de travaux à Couëron, composée d'une quinzaine d'ouvriers est recyclé (cartons, plastiques, déchets de chantier, peintures, bidons,...).

Et toujours...

- La revalorisation des déchets organiques au sein des résidences Les Sycomores, au Pellerin, et Carquefou Montlivet, avec l'installation d'un lombricompost collectif dont le produit alimentera des bacs de cultures partagés au sein de la résidence. Un lieu de convivialité et un poulailler ont aussi été construits avec les habitants au Pellerin. Un noyau d'habitants anime toujours le projet.
- Une cabane à insectes au siège.
- Le nettoyage des véhicules de service avec 5 litres d'eau, via une association d'insertion
- La Dématérialisation des pièces de marché, pour les appels d'offre.
- Des économiseurs d'eau dans tous les logements quand l'installation le permet.
- L'installation régulière de minuteurs pour l'éclairage dans les parties communes des résidences.
- L'équipement dans tous les logements neufs et à la relocation d'ampoules basse consommation.
- Installation de prises de recharge de véhicules électriques au siège.



Cabane à Insectes





Ressources Humaines

QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

97,3 %
des collaborateurs
en CDI

149
collaborateurs



50 %
des cadres sont
des femmes



60%
des collaborateurs ont
suivi une formation



35h sur
4 jours



6,46 %
est le taux
d'absentéisme

3,6
Écart de rémunération
(entre les 5 salaires les
plus élevés et les
5 plus faibles)

9 ans
Ancienneté
moyenne



19
promotions internes



327 journées
de home office



42 ans
d'âge moyen

97,1%
Estiment que nous
prévenons les
discriminations

8
salariés en situation
de handicap

avantages
sociaux financés
par l'employeur :
18 %
de la masse
salariale

La responsabilité sociale interne concerne la qualité de vie au travail – plus traditionnellement appelée gestion des ressources humaines.

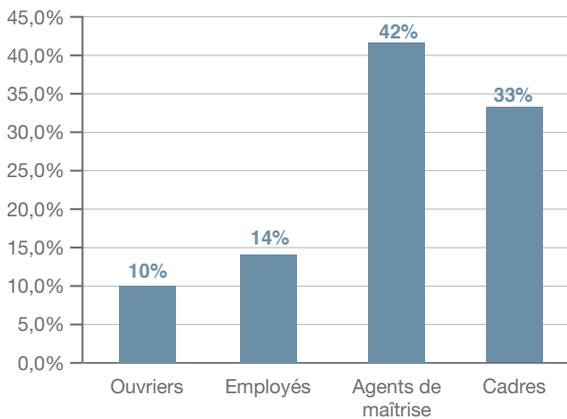
Elle se construit par un dialogue constructif avec les partenaires sociaux (salariés et leurs représentants, syndicats) pour :

- Faire progresser : la qualité de l'emploi, l'équité des relations et la non-discrimination ;
- Assurer des conditions de travail saines et sûres ;
- Organiser le développement des compétences en lien avec le développement de l'entreprise et l'employabilité des collaborateurs ;
- Susciter l'équilibre des temps de vie et le bien-être au travail.

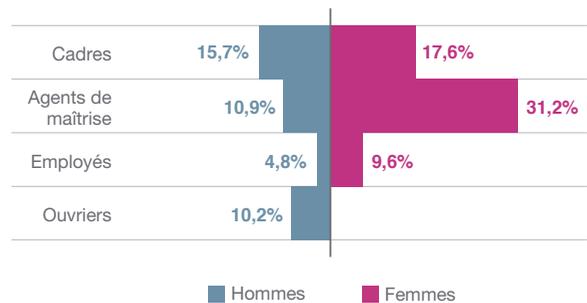


Chargées de clientèle de l'agence Sèvre

Effectifs par statut



Effectifs par sexe et statut



Journée de convivialité

Ressources Humaines

QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Déploiement de l'observatoire de la qualité de vie au travail et de la RSE

En lien avec notre projet d'entreprise, initié en 2016, un observatoire de la qualité de vie au travail a été créé en 2018. Des ambassadeurs de la qualité de vie au travail ont été nommés. Nous voulions ainsi, sans empiéter sur les prérogatives des membres du Comité Social et Economique (CSE), développer et promouvoir le bien-être au travail, en nous inspirant notamment des pratiques extérieures à notre organisme. En 2019, ses missions ont été élargies à la RSE, avec pour objectif d'évaluer et de réfléchir à de nouvelles actions à mettre en œuvre sur les 5 axes de la RSE et non plus seulement sur le volet Ressources humaines.

5
ambassadeurs
QVT & RSE

Bien-être au travail

Un nouveau cycle de sophrologie a été organisé et une cinquantaine de collaborateurs l'ont suivi sur la base du volontariat. Organisés le midi ou en soirée, en lien avec un cabinet spécialisé, ces moments avaient pour but de traiter notamment les effets du stress au travail, le repos de l'esprit, le sommeil, la détente.

Forte corrélation entre stratégie et formation

La formation est, avec la santé et la sécurité au travail, au centre de notre politique RH. Avec près de 1400 heures de formations en 2019 et le déploiement de l'équipe de formateurs internes, nous avons pu répondre aux grands enjeux règlementaires et sociaux. Nos principaux axes sont :

- L'adaptation des compétences en fonction des évolutions législatives et réglementaires
- La qualité de service
- La bureautique
- La gestion de l'incivilité
- La santé et la sécurité au travail
- L'accompagnement des managers

Une partie de ces formations est dispensée en interne. Une douzaine de collaborateurs a été formée à la formation. Les thèmes principaux sont relatifs à la gestion locative, aux états des lieux, à la bureautique et à la gestion de l'incivilité.

Une formation spécifique pour les managers : les « entretiens annuels inspirants »

En partenariat avec le pôle management du CNAM de Nantes, une formation concernant la conduite des entretiens annuels, à destination de l'ensemble des managers a été mise en œuvre en juin. L'objectif était de questionner l'ensemble de nos façons de faire et usages, et donner de la cohérence globale. Nous croyons en l'intérêt et la pertinence de ces entretiens qui constituent un temps fort de management, d'écoute et d'échanges.

Un comité d'équité des salaires

Depuis 7 ans, Atlantique Habitations a créé un comité d'équité des salaires. Son objectif est de veiller à l'équité en matière de rémunération des collaborateurs. Composé des membres du comité de direction, il se réunit deux fois par an, après les entretiens individuels, des points avec chaque manager (revues de personnel) avant les augmentations de salaires.

Les augmentations proposées sont passées en revue. Les décisions en matière de rémunération sont prises de manière collégiale et portées ensuite par l'ensemble des directeurs, en lien avec les managers. Un travail de pédagogie et de transparence est encore à mener puisque que seulement 27%⁽¹⁾ des collaborateurs estimaient que ces questions étaient traitées de façon équitable au sein de l'entreprise.



Journée de convivialité

⁽¹⁾Source baromètre social 2019

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et par catégorie (en K€)

	Hommes	Femmes
Ouvriers de maintenance / Personnel de service	26	-
Personnel de proximité / Gardiens	-	-
Employés administratifs / Employés et Ouvriers	22	22
Agents de maîtrise	29	29
Cadres	42	43
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	77	71

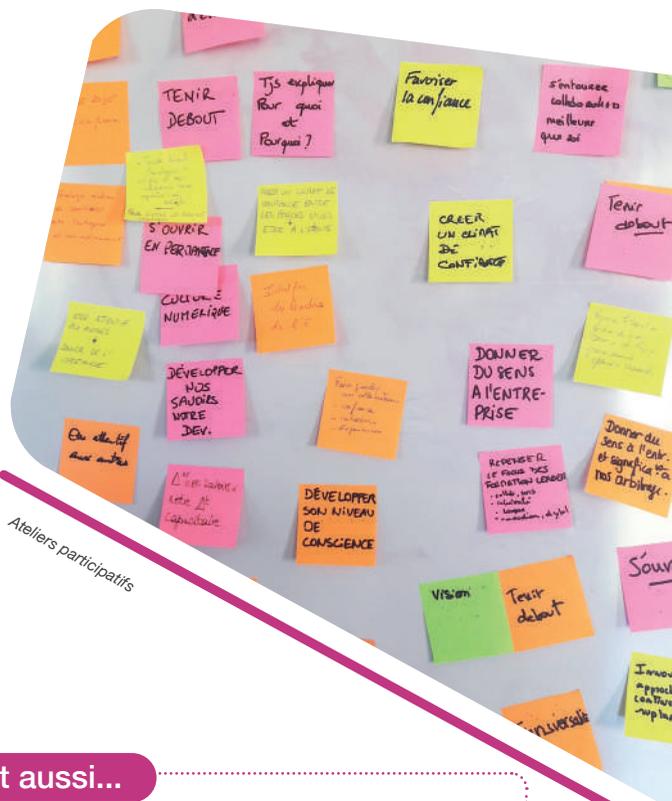
Un nouvel outil de suivi et de pilotage RH

Dans un monde de plus en plus numérique, nous avons fait le choix de nous doter d'un nouvel S.I.R.H.⁽⁶⁾ complet et performant. La mise en place de cet outil s'est poursuivie avec succès en 2019, avec notamment la mise en service d'un nouveau logiciel de paie. Il permet d'automatiser nos processus de gestion des ressources humaines, de centraliser nos données RH et de gérer plus efficacement la santé et la sécurité au travail. Cet outil nous permettra ainsi de nous consacrer à des missions à plus forte valeur ajoutée telles que la gestion des talents, les parcours professionnels, les recrutements, la formation, le développement de notre marque employeur... Un coffre-fort numérique a aussi été mis à la disposition des salariés, notamment pour leurs bulletins de salaires dématérialisés.

Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences

Nous poursuivons nos travaux sur la GPEC et ainsi que sur les parcours professionnels. L'intérêt de cette démarche est de permettre aux collaborateurs de connaître leurs perspectives d'évolution et de salaires, leurs besoins en termes de formation ou de savoir-être.

Les métiers concernés par ces parcours professionnels sont les chargés de clientèle et les membres du pôle d'écoute clients et aussi depuis cette année, les comptables et les ouvriers de la régie.



Ateliers participatifs

Et aussi...

- Une charte Mobilité avec le réseau Batigère
- Une mobilité interne facilitée
- Du soutien psychologique en cas d'incivilité ou d'agression
- Des démarches participatives tout au long de l'année, avec la multiplication d'ateliers en interne
- La flexibilité des horaires de travail
- Un parcours d'intégration pour les nouveaux embauchés
- Un compte épargne temps
- Le droit à la déconnexion
- Un baromètre social
- Un partenariat formation avec le CNAM, avec l'accueil de 2 personnes en contrat de professionnalisation par an
- L'accompagnement du congé maternité ou d'adoption
- L'accompagnement de collaborateurs « séniors »
- L'accompagnement de collaborateurs en situation de handicap
- L'accompagnement des personnes en situation d'absence de longue durée ou ayant des restrictions médicales
- Une conciergerie solidaire au siège
- Un frigo connecté pour bien manger et éviter de se déplacer en voiture.



Course solidaire inter entreprise



Territoire

IMPLICATION TERRITORIALE ET ENJEUX SOCIÉTAUX

587
Résidences

1 391
attributions de
logements

936
équivalents logements
soit **1 682**
chambres sur
43
résidences



121
Communes
d'implantations

10 513
logements
familiaux

10,12 %
Taux de
rotation

56,5%
Ménages touchant
l'APL

7
sites en
QPV⁽⁷⁾
soit
1 303
logements

Soutien à l'accès
à la propriété

100%
avec une garantie
de rachat et
relogement



7,95 ans
Ancienneté moyenne
dans le logement

63
logements
vendus

18
ventes à des
locataires
HLM



⁽⁷⁾ Quartier prioritaire de la ville

En fonction de la localisation de ses activités, l'entreprise peut agir localement pour le développement (économique, social, environnemental et culturel) des territoires et dans le respect de leurs priorités : emploi, insertion par l'activité économique, accès aux biens essentiels, éducation, biodiversité, etc.

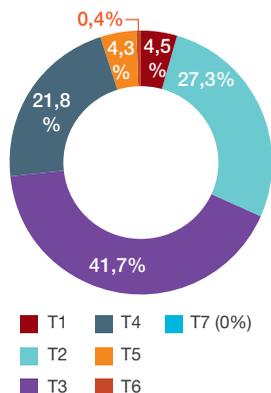
En retour, le dynamisme des territoires bénéficie aux entreprises tant pour la qualité du cadre de vie des salariés (infrastructures de vie, d'éducation et de loisirs), pour la disponibilité de services et compétences adaptés aux besoins des entreprises, que pour attirer de nouveaux acteurs économiques potentiels partenaires, clients, fournisseurs.



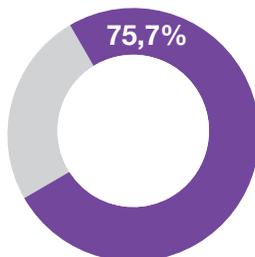
	2017	2018	2019
Croissance de l'offre de logements locatifs	1,25%	2,20%	4,2%

	2017	2018	2019
Nombre de logements neufs livrés ou acquis	375	283	429

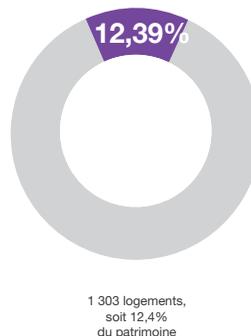
TYPLOGIE



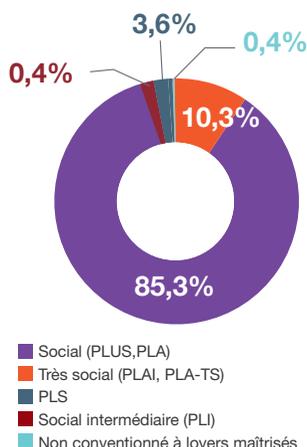
LOGEMENTS COLLECTIFS



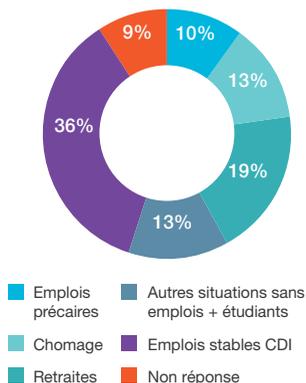
LOGEMENTS SITUÉS EN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE (QPV)



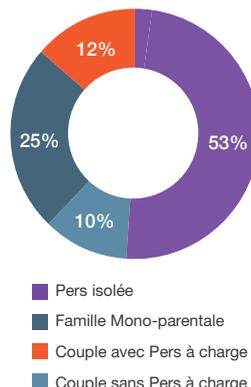
PATRIMOINE PAR FINANCEMENT



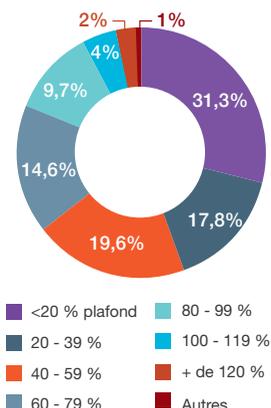
NATURE ACTIVITÉ



COMPOSITION FAMILIALE



NIVEAU DE REVENUS (PLAFOND PLUS)



Territoire

IMPLICATION TERRITORIALE ET ENJEUX SOCIÉTAUX

La volonté de permettre aux locataires HLM de vivre le mieux possible

Notre 1ère mission est de loger dignement des personnes qui ont des difficultés à le faire dans les conditions du marché. Il s'agit de notre mission d'intérêt général. Plus de 20 000 personnes habitent au sein de notre parc immobilier, soit l'équivalent de la ville de Dax. Tous les efforts et les moyens sont tournés vers la construction, la réhabilitation et la gestion des logements pour que les habitants puissent vivre le plus sereinement et le plus confortablement possible. Pour cela, nous disposons d'équipes de maîtrise d'ouvrage interne et de gestion locative. Plus de 50% de nos équipes sont en proximité directe avec les locataires. Notre parc progresse en moyenne de 400 logements par an pour répondre aux forts besoins du territoire. A la fin 2019, près de 50.000 personnes étaient inscrites sur le fichier départemental de demande de logements sociaux.

Répondre à l'enjeu du vieillissement

Une importante démarche de création ou d'aménagement de logements seniors existe depuis plus de 4 ans. L'objectif est de pouvoir maintenir à domicile des personnes entre 60 et 80 ans, habitant dans des résidences proches des services et correctement équipées. La philosophie est ici de lutter contre l'isolement car, c'est à notre sens « l'isolement qui fait vieillir », le fait de ne pas pouvoir sortir de chez soi, de ne pas rencontrer des voisins, de ne pas pouvoir se rendre dans les commerces de proximité.

Notre objectif est d'avoir un parc de 1500 logements seniors en 2025. Nous avons aussi la volonté de continuer à construire des résidences seniors pouvant être adossées à un EHPAD en proposant des services avec les partenaires locaux. Nous construisons par ailleurs, des logements seniors avec des animations prises en charge par les communes.

Enfin, le partenariat se poursuit avec la fondation CEMAVIE du Crédit Mutuel, dans le cadre du « domicile accompagné ». Il s'agit de groupes de 8 logements, au sein de résidences d'habitat social, avec des services. Les équipes d'Atlantique Habitations sont formées à l'écoute du public sénior.

Atlantique Habitations a une forte volonté d'accompagner le territoire dans la création de structures répondant aux besoins de nos seniors. Nous avons ainsi accompagné différents gestionnaires pour répondre aux appels à projets du Conseil Départemental qui ouvre à autorisation 1 300 places, dans les prochaines années, sur l'ensemble de la Loire Atlantique.



La résidence autonomie est un établissement médico-social, composé de logements spécialement adaptés aux personnes âgées, au sein d'un lieu qui leur est dédié. Ces structures permettent de répondre au degré d'autonomie et au désir d'indépendance de nos aînés. De multiples services sont à disposition des résidents tel que des espaces communs (restauration, blanchisserie, salons d'étage, espace forme, ...), des animations, des ateliers de prévention de la perte d'autonomie, ... Le but premier de la résidence autonomie est bien de rompre avec l'isolement et de créer du lien entre les personnes âgées, sur un lieu adapté et sécurisé, répondant à leurs besoins.

Le dispositif d'appui solidaire

Atlantique Habitations a sollicité l'intervention de l'USH pour être accompagnée sur un site en difficulté à Rezé Château. Cette résidence connaissait des problématiques de squat, d'insécurité et de trafic de drogue. Une équipe experte, menée par Philippe Gomez et Eric Amanou est intervenue fin 2019 pour réaliser un diagnostic et proposer un plan d'actions. Selon l'USH, « la qualité du service de base en Hlm – fonctionnement des équipements, propreté des abords, traitement des réclamations – est globalement bonne et souvent meilleure que dans le parc privé. Cependant, en particulier dans les quartiers sensibles, des situations dites de « non qualité » peuvent exister. Les causes sont diverses. Elles peuvent relever d'une gestion mal adaptée aux caractéristiques du site ou de causes externes à la gestion du bailleur comme l'absence de coordination des interventions, d'usages inappropriés, ou des problèmes de tranquillité-sécurité. Ces situations ne sont pas acceptables pour les locataires qui les subissent. Elles construisent, dans l'opinion, une image négative des Hlm qui rejaille sur l'ensemble de la collectivité professionnelle et fait





oublier la qualité d'ensemble. Il faut maintenant réunir les conditions permettant de traiter ces situations, quelles qu'en soient les causes ».

Le Mouvement Hlm a donc la volonté de traiter les situations de « non qualité ». Cette question est intégrée à la prise d'engagement qualité recommandée à tous les organismes, par le biais d'une charte, d'une certification ou du label Quali'Hlm®.

En cas de constat de situation de « non qualité », l'importance est d'identifier les champs de responsabilités des acteurs. Les situations problématiques doivent être caractérisées et l'ensemble des faits générateurs doit être identifié. Il apparaît fréquemment que la gestion de l'organisme n'est pas la seule de l'état dégradé des parties communes et abords des résidences. L'identification des causes dont le traitement relève de la responsabilité des autres acteurs présents sur le site, ou de responsabilités partagées, est essentielle. L'organisme Hlm doit tout mettre en œuvre pour améliorer la situation, pour ce qui est de son ressort, mais il doit aussi se mettre en capacité d'interpeller (seul ou avec ses confrères) les autres acteurs en responsabilité.

Une réhabilitation, avec un montant moyen de 70.000€ par logement est à venir sur cette résidence.

Académie Solidaire(s)

Depuis 4 ans, nous avons créé une académie solidaire. Le principe est, à travers du **mécénat** de temps, de compétence et du bénévolat, d'accompagner des locataires dans leur dynamique de retour à l'emploi ou d'un nouveau projet de vie. Des ateliers et du mentorat sont animés notamment par des collaborateurs d'Atlantique Habitations. Chaque année, environ 8 personnes sont accompagnées par une vingtaine de collaborateurs.

Accompagner les jeunes gens dans leur parcours professionnel

Un partenariat a été signé avec l'**association Escalade Entreprise** et son dirigeant Pierrick Jubé. Cette association fédère plus de 150 responsables d'entreprise, qui se rencontrent, échangent, s'enrichissent mutuellement et s'engagent pour le territoire. Ces valeurs sont extrêmement proches des nôtres. Cette organisation permet d'agir notamment auprès de jeunes gens ou de chercheurs d'emploi. Concrètement, nous accueillons 5 collégiens dans le cadre de leur stage de 3^{ème}. Nous pouvons accueillir ou intervenir auprès de classe de lycée et échanger autour de sujets comme la vie de l'entreprise, les ressources humaines, la RSE, Le métier de la fonction locative, la promotion immobilière...

Atlantique Habitations détient 82% du capital de la coopérative MFLA

Le rôle de cette dernière est de construire des logements neufs, accessibles à des ménages qui répondent à plusieurs conditions :

- les acquéreurs respectent des plafonds de revenus
- ils achètent le logement pour en faire leur résidence principale

Les coopératives vous proposent trois manières de devenir propriétaire⁽⁸⁾ :

- L'achat d'un logement en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : il est ici possible de devenir propriétaire au fur et à mesure de la construction et emménager dès l'achèvement du logement. En immeuble ou en maison de ville, les coopératives développent une large palette de logements adaptés à tous les usages. L'achat « sur plan » offre la possibilité de moduler son intérieur selon ses goûts et besoins. Dans certains cas, selon ses revenus et la localisation du logement, il est possible de bénéficier d'une TVA au taux réduit pour acquérir sa résidence principale.
- L'achat d'un logement neuf en location-accession (PSLA)
 - En location-accession, on ne devient propriétaire qu'après une période d'occupation « locative » de son logement. Cette formule avantageuse est soumise à des conditions de revenus et permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de taxe foncière.
- L'achat d'un logement en bail réel solidaire (BRS)
 - Pourquoi payer la totalité de son logement ? Avec le bail réel solidaire, il est possible de bénéficier d'un logement encore moins cher par la dissociation entre le foncier et le bâti.

Et toujours...

- Un pôle spécifique pour la prévention de l'impayé et des expulsions
- Un club de boxe dans nos locaux à Orvault Plaisance
- Une commission de prévention des expulsions.
- Des animations en fin d'année avec des décorations de cages d'escaliers avec les enfants des résidences, des galettes des rois en début d'année.
- La possibilité pour 50 enfants de participer à un stage de foot pendant l'été...
- Lutter contre la radicalisation avec le théâtre à Orvault Plaisance

⁽⁸⁾Source : fédération des coopératives Hlm



Activité économique responsable

près de
100 M€
investis chaque
année dans
l'économie
locale

58 M€
investis en moyenne
chaque année
en termes de
production

+ 1000
prestataires



1,03%
de taux de vacance
commerciale
(1,29% en 2018)

17 065
(+53%) heures
en insertion
en 2019



Équilibre financier
moyen des opérations

Croissance
du parc

Amélioration
du parc

En % du Prix de Revient pour
les opérations livrées en 2019

	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Fonds propres	8,17	17,34	15,23	22,52	32,81	30,05
Emprunts	83,50	74,03	79,24	75,00	66,43	69,95
Subventions	8,33	8,63	5,53	2,48	0,77	0,00

Répartition de la valeur créée par l'activité :
montants versés, par catégorie de parties prenantes (en k€)

	2017	2018	2019
Salariés	7 757	8 091	7 849
Fournisseurs et prestataires	82 840	89 875	95 004
Administrations fiscales	5 178	5 160	5 497
Banques	6 657	6 952	7 652
Vie statutaire	30	31	21
État (Cotisations à des fins redistributives)	976	890	1 508

L'exercice de la responsabilité sociétale est lié à la nature de l'activité économique de l'entreprise et à la façon dont elle est menée. Il s'agit à la fois :

- De questionner l'utilité de l'activité dans la société au regard de ses impacts - elle a plus de chance d'être pérenne si sa contribution est finalement plutôt positive – et de progresser dans ce sens en proposant des produits/services éco-conçus, respectueux de l'homme et de l'environnement.
- D'envisager les relations commerciales (clients, fournisseurs) dans la durée à travers une approche partenariale favorisant la fidélisation des clients et la sécurisation des approvisionnements : prise en compte d'attentes mutuelles, partage de valeurs, qualité des produits/services et de la relation.
- D'agir en tout point selon la législation et dans le respect de la libre concurrence, avec déontologie.
- D'inciter les fournisseurs à mettre en œuvre une démarche RSE permettant une maîtrise des risques environnementaux et sociaux, surtout dans des pays où la législation est en retrait par rapport aux standards internationaux (droits de l'homme, environnement, etc.)
- De sensibiliser les clients au développement durable pour que les efforts de l'entreprise deviennent un critère de choix pour eux.

La vente HLM

L'équipe du pôle vente (dont notre marque Atlasolutions immobilier) a réalisé 63 ventes en 2019 (+6). Le produit de ces ventes permet en moyenne d'apporter les fonds propres nécessaires à la construction de 3 logements neufs.

La lutte contre la vacance de logement

Près de 50.000 demandes de logements sociaux sont en cours sur le département, la vacance commerciale a tendance à baisser. Nous menons désormais des actions commerciales plus fortes, notamment en réalisant plus de visites préalables à la location, en accroissant les travaux de remise en état de nos logements, et en diversifiant la publicité sur nos offres. Nous avons aussi continué à souscrire un abonnement auprès du site Bienveo.fr.

Les achats responsables

Au travers de notre politique d'achat, et notamment lors des appels d'offres, nous incitons, dans le respect des lois et règlements, les soumissionnaires à développer et présenter leur démarche de responsabilité sociétale. Cette démarche est pilotée par l'équipe du pôle marché, garant notamment de la conformité de la passation des marchés

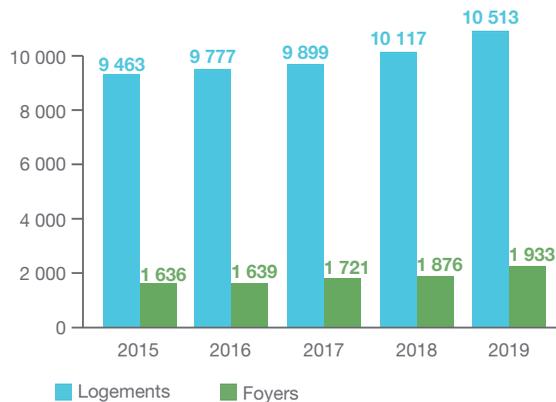
La mise en œuvre du contrôle interne

Le contrôle interne est un processus mis en œuvre par le conseil, le management et les collaborateurs d'une entité, destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation d'objectifs liés aux opérations, au reporting et à la conformité. Nous avons collégialement établi une liste de 23 risques majeurs sur lesquels nous menons des actions de prévention ou d'assurance.

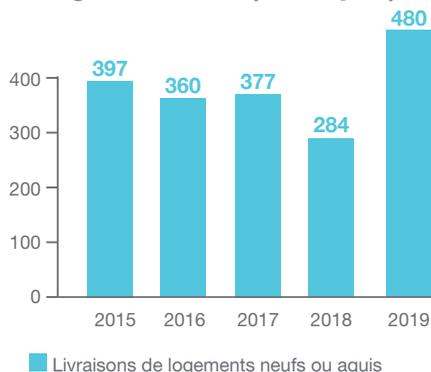
Soirée partenaires

Éléments financiers

Le patrimoine en gestion



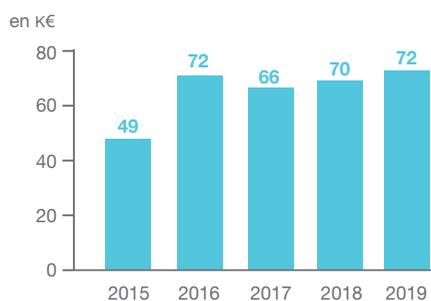
Les logements livrés (hors foyers)



Les ordres de service donnés



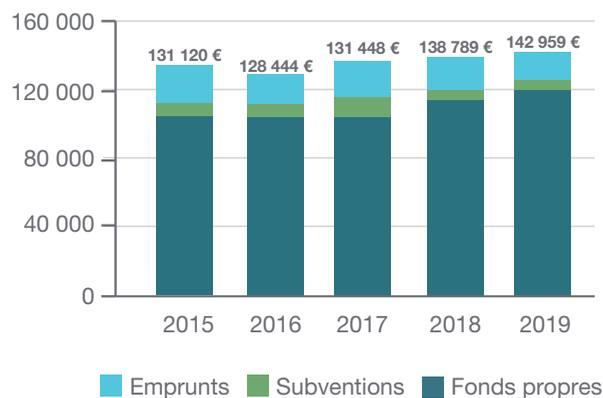
L'investissement en construction neuve et réhabilitations (en M€)



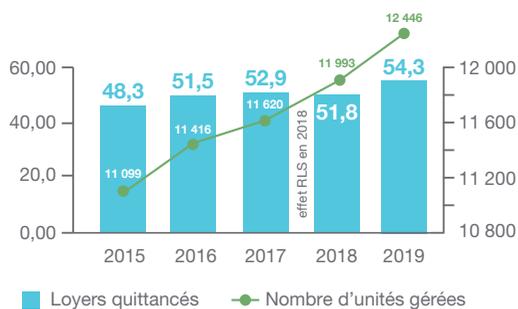
Les décisions de financements obtenus



Évolution du prix moyen au logement et du plan de financement moyen (agrégés)



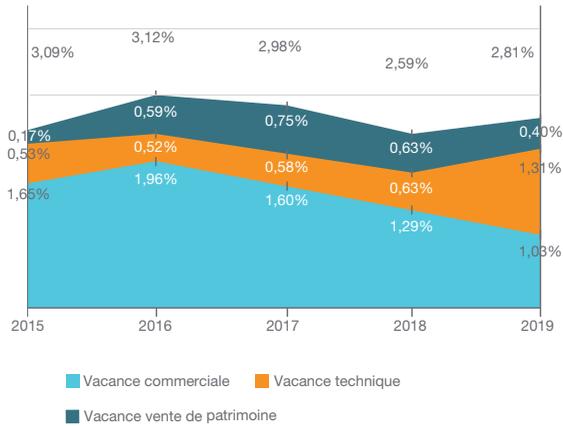
La masse des loyers quittancés (en M€)



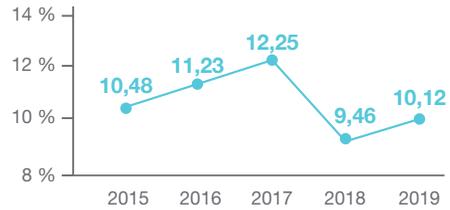
Le taux de recouvrement



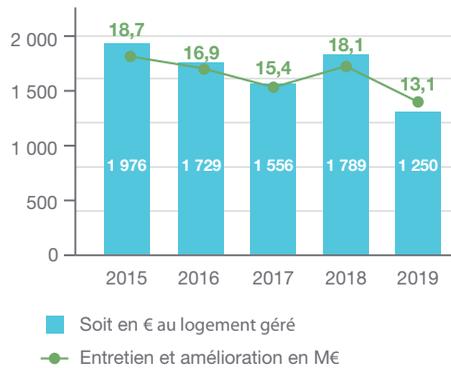
Taux de vacance annuel



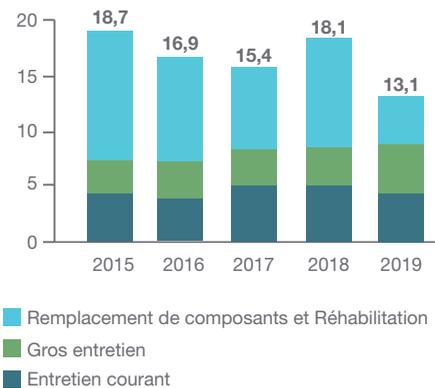
Le taux de rotation



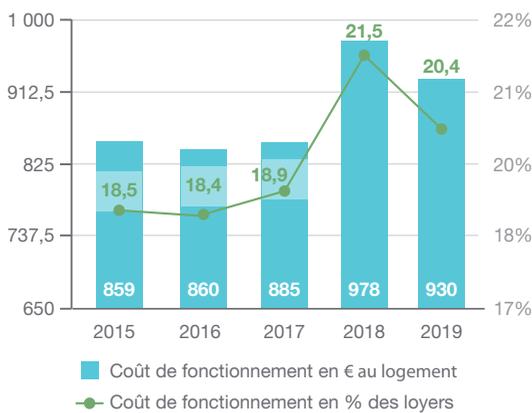
Les dépenses de maintenance en entretien courant du parc locatif



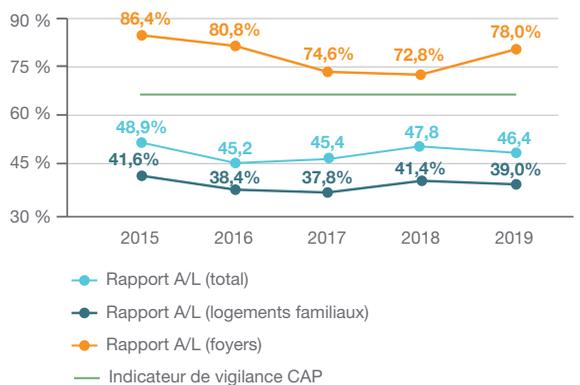
La décomposition de l'effort y compris dépenses en Régie (en M€)



Le coût de fonctionnement en % des loyers



Rapport annuités / loyers



La vente de patrimoine aux particuliers

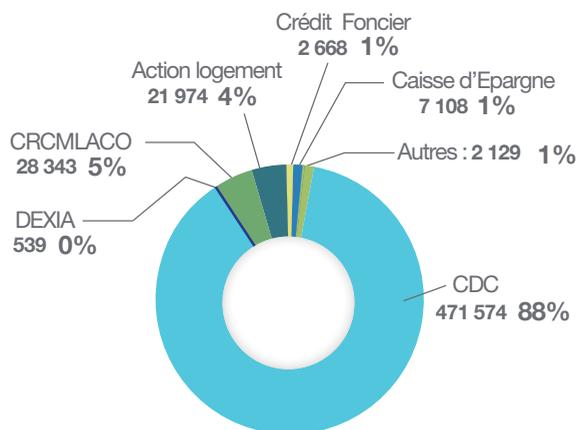


Le résultat d'exploitation (en M€)

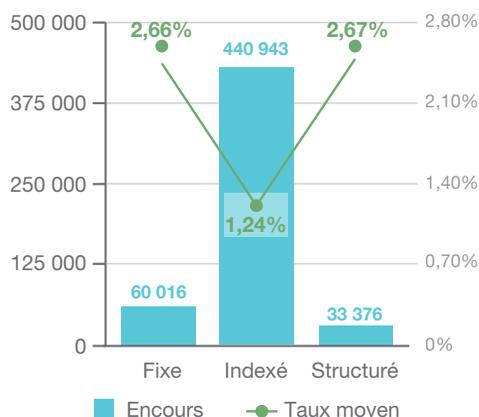


Éléments financiers

Répartition de la dette au 31/12/19 (en K€)



Taux moyen général de la dette : 1,51 % au 31/12/19



RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 DU CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) ¹	8 588 432,15	5 782 686,26	5 906 915,91	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	409 364,60	396 703,89	324 787,57	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	60 055 047,58	59 341 794,01	62 067 817,28	
d) Charges récupérées (compte 703)	6 520 870,24	6 700 981,39	6 976 115,31	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	53 943 541,94	53 037 516,51	55 416 489,54	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	15,92%	10,90%	10,66%	12,49%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif. Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

DETTE FOURNISSEUR AU 31/12/19 ARTICLE D.441.4 DU CODE DU COMMERCE

Article D. 441 - I. - 1° : Factures reçues à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	2 017					142
Montant total des factures concernées h.t.	7 496 556	0	254	-391	35 438	35 301
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice	6,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai retenu : 30j à réception de la facture					

ELEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE :

L'épidémie de COVID 19 qui touche actuellement le monde s'est déclarée en 2020. En France, les mesures sanitaires et économiques destinées à faire face à cette épidémie ont été prises courant mars 2020, l'état d'urgence sanitaire étant entré en vigueur le 24 mars 2020.

Cette épidémie constitue donc un évènement postérieur à la clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2019 et les actifs et passifs, ainsi que les charges et produits mentionnés respectivement au bilan et au compte de résultat au 31 décembre 2019 sont comptabilisés et évalués sans tenir compte de cet évènement et de ses conséquences.

Entre la date de la clôture des comptes, le 31 décembre 2019, et la date d'arrêt des comptes :

Notre société a sécurisé les processus clés, destinés à assurer la continuité de ses activités :

- le quittancement de l'ensemble des loyers,
- le recouvrement des loyers,
- le paiement des fournisseurs et des échéances de prêts,
- le paiement des salaires,
- la réception des appels des locataires par le CRC,
- le traitement des interventions urgentes par une astreinte renforcée,
- le maintien du système d'information en conditions opérationnelles.

Les principales incidences de cette crise, difficilement quantifiables financièrement à la date d'arrêt des comptes, concernent les domaines suivants :

- Un ralentissement de la commercialisation des logements anciens (ventes HLM) et une perte potentielle de produits de cessions et des plus-values attendues,
- Un décalage dans les mises en services des nouvelles opérations neuves dû au ralentissement voire de l'arrêt des chantiers en cours,
- L'éventuelle dégradation du taux de recouvrement des loyers,
- La prise en charge des salaires du personnel de proximité en absence rémunérée pendant la période de confinement,
- Un éventuel retard dans la mise en œuvre du plan d'entretien du patrimoine.

Les mesures opérationnelles mises en place ont été les suivantes :

- Ouverture large au télétravail dès le 12 mars,
- Mise en confinement dès le 17 mars avec fermeture des locaux,
- Déploiement d'outils collaboratifs d'Office 365 pour permettre notamment les visios, le partage de documents... et assurer ainsi la continuité du service,
- Mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels, avec notamment les mesures concernant la pandémie,
- Définition d'une organisation pour mettre en sommeil les chantiers en cours, gérer les urgences et la veille sociale (régie, gestionnaires de sites, employés d'immeubles, pôle maintenance...), avec des collaborateurs mobilisés et engagés sur le terrain,
- Maintien de la rémunération à 100% pour tous en mars, quelle que soit la situation, y compris pour ceux en congés pour garde d'enfants,
- Signature d'un avenant à l'accord d'entreprise relatif à l'aménagement du temps de travail afin de limiter au maximum le recours au chômage partiel et ne pas pénaliser financièrement les salariés en leur garantissant le versement de leur niveau de rémunération,
- Organisation de CSE réguliers pour informer et partager avec les collaborateurs la situation et les mesures à prendre,
- Mise en place d'une veille sociale auprès de nos locataires les plus vulnérables, notamment grâce au travail de collaborateurs de terrain,
- Mise en place d'un dialogue avec les entreprises de nettoyage pour assurer le maintien des prestations,
- Mise en place d'un circuit prioritaire de paiement des fournisseurs afin de ne pas les mettre en difficultés, et contribuer au maintien des emplois du secteur.

Par ailleurs, nos principaux partenaires financiers notamment la Banque des Territoires nous offre la possibilité de reports d'échéances d'emprunts en cas de besoin

La situation financière de notre organisme avant la crise actuelle conjuguée aux mesures mises en œuvre, tant pour assurer la continuité de nos activités que pour amortir les effets de cette crise, permettent d'assurer la continuité d'exploitation de notre société.

Éléments financiers

Comptes 2019 Atlantique Habitations (hors consolidations)

BILAN

En K€	31/12/2019	31/12/2018	VARIATIONS
Immobilisations incorporelles	2 585	1 790	795
Immobilisations corporelles	693 130	643 395	49 735
Immobilisations corporelles en cours	70 865	74 525	-3 660
Immobilisations financières	5 460	1 925	3 535
Stock	265	260	5
Clients et comptes rattachés	4 320	4 270	50
Autres créances	16 010	15 490	520
Disponibilités	45 145	51 735	-6 590
TOTAL ACTIF	837 780	793 390	44 390
Capitaux propres avant résultat	168 150	159 855	8 295
Résultat de l'exercice	9 030	8 335	695
Subventions d'investissement	94 625	92 990	1 635
Provisions risques et charges	7 890	5 755	2 135
Dettes financières	541 575	507 640	33 935
Fournisseurs d'exploitation	3 020	2 630	390
Fournisseurs d'immobilisations	6 925	8 035	-1 110
Autres dettes	6 565	8 150	-1 585
TOTAL PASSIF	837 780	793 390	44 390

COMPTE DE RÉSULTAT

En K€	Exercice 2019	Exercice 2018	VARIATIONS
Consommations en provenance des tiers	19 370	18 360	1 010
Impôts taxes et versements assimilés	5 495	5 160	335
Charges de personnel	7 850	8 090	-240
Dotations amortissements et provisions	27 545	24 885	2 660
Charges financières	7 590	6 930	660
Charges exceptionnelles	3 715	2 420	1 295
Autres charges	690	505	185
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	9 030	8 335	695
TOTAL CHARGES	81 290	74 685	6 605
Produits des activités	62 015	59 340	2 675
Production stockée	/	/	/
Production immobilisée	1 680	1 740	-60
Subventions d'exploitation	30	65	-35
Reprises amortissements / depreciations / provisions	1 205	1 330	-125
Produits financiers	325	415	-90
Produits exceptionnels	15 845	11 535	4 310
Autres produits	190	260	-70
TOTAL PRODUITS	81 290	74 685	6 605

COMPOSITION CAPITAL MFLA AU 31/12/19

	Nbre de part	16,00 €	12/31/19
Atlantique Habitations	34 750	556 000,00 €	81,5 %
Crédit Mutuel	5 434	86 928,00 €	12,7 %
Coopérateurs	1 409	22 544,00 €	3,3 %
Salariés	18	288,00 €	0,0 %
Collectivités	1	16,00 €	0,0 %
Partenaires	1 028	16 448,00 €	2,4 %
Autres	4	64,00 €	0,0%
TOTAL	42 643	682 288,00 €	100,00 %

COMPOSITION CAPITAL DT AU 31/12/19

	Nbre de part	16,00 €	12/31/19
Atlantique Habitations	12 800	204 800,00 €	99,1 %
Crédit Mutuel	72	1 152,00 €	0,6 %
Ataraxia	10	160,00 €	0,1%
Autres	36	576,00 €	0,3 %
TOTAL	12 918	206 688,00 €	100,0 %

COMPTES 2019 CONSOLIDÉS

BILAN

En K€	31/12/19	31/12/18 (1 mois)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 600	1 815
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	693 150	643 425
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	70 860	74 530
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4 530	920
STOCKS	43 945	42 760
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	10 545	8 160
AUTRES CREANCES	14 775	13 680
DISPONIBILITES	48 405	56 040
TOTAL ACTIF	888 810	841 330
CAPITAUX PROPRES ET RESERVES	174 040	165 650
RESULTAT DE L'EXERCICE GROUPE	10 180	8 410
CAPITAUX PROPRES des minoritaires	1 860	1 580
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	94 625	92 990
PROVISIONS REGLEMENTEES, RISQUES ET CHARGES	8 710	5 975
DETTES FINANCIERES	574 030	541 580
FOURNISSEURS D'EXPLOITATION	3 000	2 820
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS & DE STOCKS IMMOBILIERS	9 395	11 885
AUTRES DETTES	12 970	10 440
TOTAL PASSIF	888 810	841 330

COMPTE DE RÉSULTAT

En K€	31/12/19	31/12/18 (1 mois)	31/12/18 (12 mois)
CONSOMMATIONS EN PROVENANCE DES TIERS	38 515	19 985	37 895
IMPOTS TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	5 520	5 160	5 185
CHARGES DE PERSONNEL	8 720	8 165	8 960
DOTATIONS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	28 245	24 890	25 000
CHARGES FINANCIERES	7 855	6 950	7 200
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 975	2 425	2 480
AUTRES CHARGES	705	510	520
RESULTAT DE L'EXERCICE	10 440	8 425	9 530
Dont Groupe	10 180	8 410	-
TOTAL CHARGES	103 975	76 510	96 770
PRODUITS DES ACTIVITES	82 700	61 105	80 690
PRODUCTION STOCKEE	1 150	20	250
PRODUCTION IMMOBILISEE	1 680	1 740	1 740
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	90	75	160
REPRISES AMORTISSEMENTS /DEPRECIATIONS/PROVISIONS	1 560	1 445	1 715
PRODUITS FINANCIERES	340	405	445
PRODUITS EXCEPTIONNELS	16 240	11 460	11 485
AUTRES PRODUITS	215	260	285
TOTAL PRODUITS	103 975	76 510	96 770

Éléments financiers

Situation d'ensemble

Le développement et l'activité de vente du groupe sont restés forts sur l'année 2019.

418 logements ont fait l'objet d'un OS dont 1/3 en activité d'accession sociale et 2/3 en ce qui concerne l'activité de développement de l'offre locative.

345 logements locatifs neufs ont été mis à disposition des familles, et 34 chambres en EHPAD (2^{ème} tranche) ont été livrées au Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale Mauges-Divatte.

L'effectif du groupe a été de 159 collaborateurs en équivalent temps plein moyen sur l'exercice. Les résultats financiers de l'année, sont conformes aux prévisions budgétaires. Le niveau d'autofinancement du groupe, cumulé aux plus-values générées par l'activité de vente de patrimoine ont permis à la fois d'assurer l'investissement en fonds propres nécessaire au développement du secteur de l'activité locative et de maintenir une bonne couverture du risque de l'activité accession.

Les résultats de l'année, tout comme l'exercice 2018, ont été amputés par la Réduction de Loyers de Solidarité instaurée par la loi de finances 2018, pour un montant de 2 130K€ contre 1 850K€ en 2018.

La gestion du patrimoine

Le groupe gère en direct 10 513 logements au 31/12/2019 et est propriétaire de 1 933 places de foyers gérées par des associations.

Les revenus locatifs (hors loyers des phases locatives des logements financés en PSLA) s'élèvent pour l'exercice 2019 à 54.3M€ en progression de 4.84% sur un an. La vacance locative (2.81%) et notamment la vacance commerciale (1.03%) affichent depuis 3 ans une diminution (1.29% en 2018 et 1.60% en 2017). La Vacance technique est, quant à elle, en augmentation du fait principalement d'un programme en rénovation au sein duquel 108 logements seront démolis au cours de l'année 2020.

La rotation (10.12%) marque également une augmentation par rapport à 2018 (9.46%) pour la même raison. Les créances locatives impayées inscrites au bilan au terme de l'exercice représentent 8.26% du quittance annuel. La charge annuelle nette (jeu des provisions, pertes sur créances irrécouvrables et produits de recouvrement des passages en non valeurs) représente 1.67% du chiffre d'affaires du patrimoine locatif.

197
accédants
(programmes neufs
et anciens)

La promotion immobilière

Le groupe a vu son rythme de production en baisse par rapport à celle de 2018, sans pour autant revoir sa stratégie de développement

Production du groupe (2015-2017 pour illustration)



La vente de patrimoine

63 logements ont été vendus en 2019 (hors apport partiel d'actif à la société LIVIE) contre 59 l'an passé. Ces ventes représentent 0.6% du patrimoine du groupe. Le résultat généré par cette activité s'élève à 6.3 millions d'€ pour l'exercice 2019 (exclusivement ventes aux personnes physiques).

Le produit de la vente de patrimoine est intégralement dédié au développement du patrimoine locatif.

La vente en accession sociale

L'activité d'accession sociale a permis à 138 familles de devenir propriétaire de leur logement. Le résultat de cette activité s'est élevé à près de 2.2M€.

Le logis des jardins, Saint-Philbert de Grand Lieu



Positionnement du groupe

Ces représentations graphiques ne tiennent pas compte de prorata-temporis pour 2018. Les données sont exprimées en année pleine à titre d'illustration de l'évolution des résultats des entités du groupe.

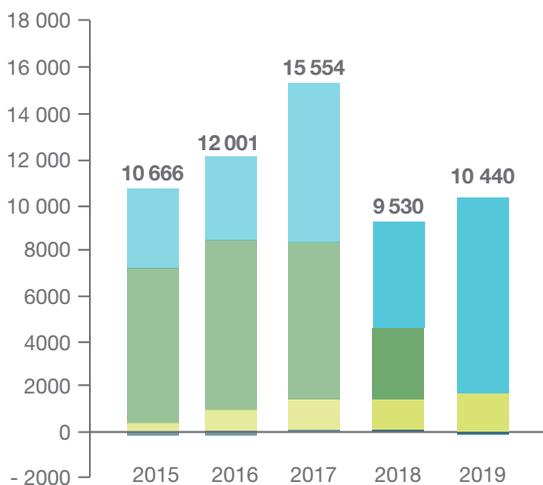
Des résultats qui permettent d'assurer une pérennité financière du groupe. Le résultat comptable groupe s'élève à 10.2M€ pour 2019.

L'autofinancement généré par le groupe est de 7.4M€ en 2019.

Les ressources internes (autofinancement net + ventes HLM) dégagées au cours de l'exercice sont de 13.7M€ (hors apport partiel d'actif à la société LIVIE).

Résultat comptable compilé en K€

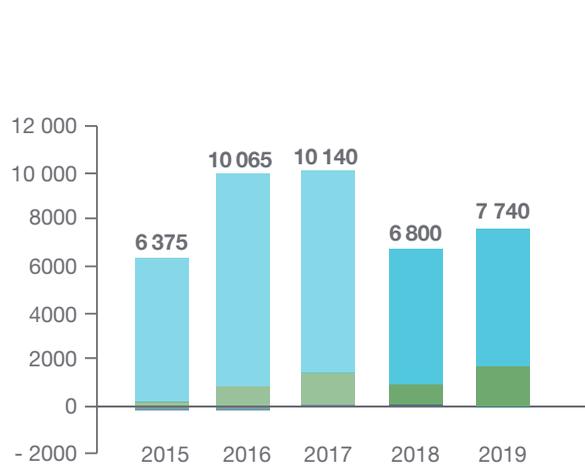
(année pleine et consolidés à partir de 2018)



- + values de cession - vente de patrimoine
- Résultat comptable AH (hors + valeur de cession)
- Résultat comptable MFLA
- Résultat comptable DT

Autofinancement compilé en K€

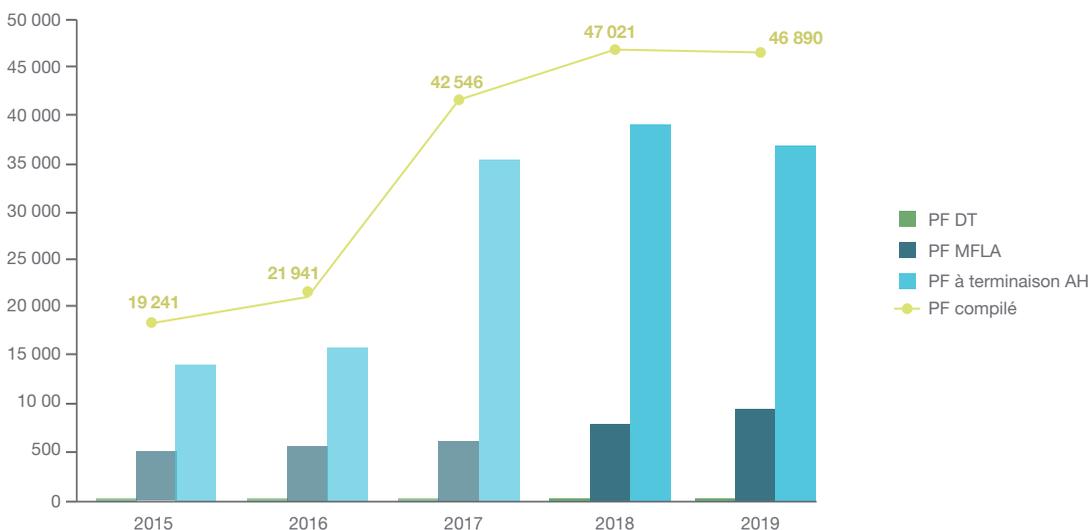
(année pleine et consolidés à partir de 2018)



- Autofinancement AH
- Autofinancement MFLA
- Autofinancement DT

La structure financière affiche un potentiel financier à terminaison des opérations locatives compilé constant de l'ordre de 47M€.

Potentiel financier à terminaison des opérations locatives en K€



- PF DT
- PF MFLA
- PF à terminaison AH
- PF compilé

Éléments financiers

Perspectives 2020

Le montage des nouvelles opérations et le nombre de logements agrémentés en 2019 ont connu une baisse de volume du fait principalement de la forte évolution des prix de revient et de la difficulté d'attribuer les marchés aux entreprises. La capacité du groupe à poursuivre le rythme de développement souhaité dépendra directement de l'évolution de cette situation au cours de l'année 2020.

Au cours de l'année 2020, 348 logements locatifs familiaux et 80 places d'EHPAD devraient être mis en service. 232 logements PSLA devraient être livrés et le chiffre d'affaires prévisionnel de l'activité accession est défini sur la base de 111 ventes. Un objectif vente de patrimoine fixé à 50 unités, est intégré au budget 2020.

Recherche et innovation

La poursuite du développement de l'activité accession en Bail Réel Solidaire, constitue la principale innovation financière, alternative au PSLA dans les opérations d'accession sociale dans les secteurs tendus notamment l'hyper centre. La conjoncture et notamment le niveau des taux d'intérêts est propice à mixer les solutions de financement. La production neuve peut être, dans ces conditions, financée partiellement par des prêts bancaires classiques à taux fixes sans mettre en péril les équilibres financiers, ce qui permet également de sécuriser une partie de la dette.

Le mode participatif sur les différents aspects de nos activités (accession, locatif, budget des résidences, mise en copropriété, réhabilitation) poursuit son développement, conformément aux souhaits des habitants et aux demandes des collectivités locales soucieuses de développer la démocratie citoyenne.

Description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté

Le plan de développement du groupe reste fort tenant compte d'un volume d'activité annuel de 400 logements locatifs familiaux, 100 places de foyers et 200 logements en accession sociale. Les résultats passés de chaque entité devaient permettre de financer ce développement. La loi de finance 2018, avec la mise en place de la Réduction de Loyers de Solidarité, notamment, est venue amputer une partie des ressources du groupe.

L'activité de vente de patrimoine, génératrice de renouvellement de fonds propres, reste le principal enjeu des années à venir pour assurer la part d'autofinancement nécessaire au maintien des niveaux de développement souhaités. Si l'objectif de plus-values de 5M€ minimum par an n'est pas atteint, ce rythme d'activité devra être ajusté.

En ce qui concerne l'activité d'accession à la propriété, le groupe devra être vigilant quant à la proportion de développement des opérations en Bail Réel Solidaire. Ce dispositif, qui doit être facilitateur pour l'accession à la propriété est très différent de la mécanique financière du PSLA. En effet, le revenu locatif des opérations financées en PSLA qui représente un montant significatif des résultats de la coopérative MFLA, disparaîtra dans les montages réalisés dans le nouveau cadre.

EHPAD - Lattay

Résidence Le Nant'île



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux

<p>Alain TESSIER Président</p>	<p>Vice-Président Vice-Président Président Président Administrateur Censeur Président</p>	<p>Fédération Crédit Mutuel LACO Caisse Régionale Crédit Mutuel Caisse Crédit Mutuel de Donges Demeures & Tradition Maison Familiale de L.A. Espace Domicile Banque Fédérative du Crédit Mutuel (BFCM) Union Régionale des Coopératives HLM</p>
<p>Vincent BIRAUD Directeur Général</p>	<p>Directeur Général Directeur Général Représentant MFLA Président du Directoire Président</p>	<p>Maison Familiale de Loire Atlantique Demeures & Tradition SCIC Accession Sociale Solidaire Uniter URCOOP Pays de la Loire.</p>
<p>Marie JOSSO Vice-Présidente</p>	<p>Vice-Présidente Administratrice Administratrice Administratrice Membre du CS</p>	<p>Maison Familiale de Loire Atlantique Caisse Régionale Crédit Mutuel Groupe entités Estuaire Sillon/Brivet/Brière/Isac Fédération Crédit Mutuel LACO Groupe entités Estuaire Sillon/Brivet/Brière/Isac Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO Groupe Uniter</p>
<p>Maurice LEGAL Administrateur</p>	<p>Membre Administrateur Fédéral Trésorier Administrateur</p>	<p>Caisse Régionale Crédit Mutuel Fédération du Crédit Mutuel LACO Maison Familiale de Loire Atlantique Demeures et Tradition</p>
<p>Véronique LUTZELSCHWZAB Administratrice</p>	<p>Secrétaire Général Administratrice Administratrice Administratrice Membre du C.S. Gérant Administratrice</p>	<p>Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO Maison Familiale de Loire Atlantique Demeures & Tradition Loire Océan Développement UNITER SELACOFI SYDELA 44</p>
<p>Jean Luc VINCENT Administrateur</p>	<p>Président Directeur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Président</p>	<p>SA ATREALIS RESIDENCES SCIC d'HLM COOP LOGIS SA ESPACE DOMICILE ADIL de Loire-Atlantique NANTES METROPOLE HABITAT SA LA NANTAISE D'HABITATIONS</p>
<p>Gérard PERFETTINI Administrateur</p>	<p>Vice-Président Administrateur</p>	<p>SA LA NANTAISE D'HABITATIONS SCIC d'HLM COOP LOGIS</p>

<p>BATIGERE Nicolas ZITOLI Administrateur</p>	<p>Administrateur Administrateur Président CS Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Membre du CS Représentant Permanent de Batigère Administrateur Administrateur</p>	<p>CILGERE SERVICES MIDI HABITAT BATIGERE MAISON FAMILIALE DE LOIRE ATLANTIQUE PRESENCE HABITAT PATRIMOINE SA LANGUEDOCIENNE BATIGERE RHONE ALPES COALLIA HABITAT BATIGERE ILE DE France ATLANTIQUE HABITATIONS ESPACE HABITAT CONSTRUCTION LIVIE</p>
<p>Gilles BERREE Administrateur</p>	<p>Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur</p>	<p>Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO Fédération Crédit Mutuel LACO Initiative Nantes ADIL Loire Atlantique</p>
<p>Pascal BREHERET Administrateur</p>	<p>Président</p>	<p>Caisse Crédit Mutuel La Chapelle sur Erdre</p>
<p>Véronique DE SESMAISONS Administratrice</p>	<p>Présidente Présidente Présidente Administratrice Administratrice Administratrice</p>	<p>Caisse Crédit Mutuel Nantes Chantonnay Fondation Genavie Fondation Progreffe Caisse Régionale Crédit Mutuel LACO Fédération Crédit Mutuel LACO PROVIE RECHERCHE MEDICALE</p>
<p>Marie Jo ROUE Administratrice</p>	<p>Présidente Administratrice</p>	<p>Caisse Crédit Mutuel Bouguenais Maison Familiale de Loire Atlantique</p>
<p>Marylou BROSSIER Administratrice</p>	<p>Présidente</p>	<p>Caisse Crédit Mutuel la Bouvardière</p>

Modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 :

Comme la plupart des ESH, Atlantique Habitations a depuis l'origine, adopté le principe de dissociation des fonctions de président et de directeur général. Elle repose sur le principe, exposé dans les statuts, d'attribuer la gestion opérationnelle de la société au directeur général : il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société (article L.225-56 du code de commerce) et dispose ainsi du pouvoir de décision et d'action au nom de la société. Le régime de responsabilité civile des administrateurs est d'ailleurs étendu au directeur général en cas de faute de gestion, d'infraction aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés anonymes ou de violation des statuts (L.225-251). De la même manière, les sanctions pénales frappant le chef d'entreprise vont frapper le directeur général.

Le président veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dans sa mission générale d'orientation de l'activité et de bonne marche de la société. Il rend compte en assemblée générale (L225-51). Il exerce un contre-poids et un contrôle, en tant que représentant des actionnaires.

Composition du conseil d'administration :

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration : Outre nos obligations statutaires, nous sommes sensibilisés aux représentations Homme/Femme de nos Conseils d'Administration, et nous allons inciter les parties prenantes, actionnaires, collectivités, associations locataires à contribuer à l'augmentation du nombre de femmes au sein de cette instance.

Délégations en matière d'augmentation de capital :

Néant

Conventions réglementées

Voir page 44 & 45.

Conventions réglementées

AG	Nature	Date CA	Convention avec	Objet	Réf. EI	Nature des effets	Montants prévisionnels passage CA	Montants comptes 2019
AG 2016	Convention d'AMO	29/04/2015	MFLA	GRDSCHAMPS DES FONT Les Bouleaux	802	Produit	19 322,91 €	1 932,29 €
AG 2016	Convention d'AMO	19/12/2015	MFLA	SAINT JULIEN DE CONCELLES Centre bourg	851	Produit	44 157,61 HT	20 078,80 €
AG 2016	Convention d'AMO	14/12/2016	MFLA	PORNICHET Le Cot'Edge	878	Produit	14 436,74 HT	Pas d'effet sur 2019
AG 2020	Convention co-MO avec MO Unique	17/12/2019	MFLA	Les Champs Libres (chez MFLA) - Ripossière	946	Constitution d'un actif	6 325€ HT	2 530,00 €
AG 2020	Convention co-MO avec MO Unique	17/12/2019	MFLA	ZAC Maiterie -Brick'N Wood (chez MFLA)	933	Constitution d'un actif	8906,25 HT	0,00 €
AG 2018	Convention Prestation	04/07/2017	MFLA	Prestation Mission Support	SO	Produit	133 115 €	202 623,00 €
AG 2016	Convention Prestation	29/10/2015	MFLA	Convention de mise à disposition d'une salle de réunion	SO	Charge	2 333 € HT pour 2015 et 7000€ HT pour 2016	7 000,00 €
AG 2018	Convention de mise à disposition	04/07/2017	MFLA	Convention de mise à disposition de M.Mickaël HARDOUIN (refacturation masse salariale globale)	SO	Charge	25% du cout de la masse salariale	31 391,65 €
AG 2017	Convention d'AMO	14/12/2016	ATARAXIA PROMOTION	Les Marsauderies B (Alvéa)	896	Constitution d'un Actif	75842€ HT	7 584,25 €
AG 2017	Convention d'AMO	14/12/2016	ATARAXIA PROMOTION	Les Marsauderies B' (Alcima)	896	Constitution d'un Actif	49246€ HT	4 276,85 €
AG 2017	Convention d'AMO	14/12/2016	ATARAXIA PROMOTION	Les Marsauderies A» (Estrato)	930	Constitution d'un Actif	54783€ HT	13 602,30 €
AG 2017	Convention d'AMO	14/12/2016	ATARAXIA PROMOTION	Les Marsauderies A (Cristo)	930	Constitution d'un Actif	43812€ HT	14 993,49 €
AG 2017	Convention d'AMO	14/12/2016	ATARAXIA PROMOTION	Les Marsauderies A' (Alto)	930	Constitution d'un Actif	45341€ HT	13 143,63 €
AG 2017	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières	14/12/2016	LOIRE OCEAN DEVELOPEMENT	SAINT HERBLAIN ZAC de la Baule Ilot11	siege	Constitution d'un Actif	294 600 HT	signature d'un compromis en juillet 2019 = 63 528,45€
AG antérieures	Bail commercial	04/07/2012	CAISSE LOCALE CREDIT MUTUEL VIEUX DOULON	Bail commercial avec Option d'achat. Location durée 10 ans au prix de 20 200 € HT par an. Achat possible après les 10 ans au prix de 350 000 € HT	695	Produit	SO	25 041,64 €
AG 2019 (rattrapage normalement AG 2017)	Convention d'avance de trésorerie	25/04/2017	MFLA	Avance de Trésorerie pour un montant maximum de 2M€ au taux de Livret A +0,75	SO	Mouvement de trésorerie et Produit Financiers	2795,41	Pas d'effet sur 2019
AG 2019	Convention de mise à disposition	22/02/2018	MFLA	Convention de Mise à disposition d'un logiciel de trésorerie à AH	SO	Charge	3 000,00	4 906,92 €

AG	Nature	Date CA	Convention avec	Objet	Réf. EI	Nature des effets	Montants prévisionnels passage CA	Montants comptes 2019
AG antérieures	Mise à disposition EHPAD	27/10/2010	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD "Les bords de Sèvre" à REZE	542	Produit	SO	468 034,33 €
AG antérieures	Mise à disposition EHPAD	27/10/2010	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD "Bottière Chénaie" à NANTES	652	Produit	SO	476 094,95 €
AG antérieures	Mise à disposition EHPAD	24/10/2013	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD "St Gildas" à PORNIC	803	Produit	SO	292 052,21 €
AG 2020 Régularisation	Mise à disposition EHPAD	Avril 2020 (régularisation)	Fondation CEMAVIE	Location de l'EHPAD " Le Bocage " à Joué sur Erdre	798	Produit	SO	287 132,81 €
AG antérieures	Sécurisation	15/12/2010	MFLA	Sécurisation des opérations réalisées par MFLA	SO	SO	SO	Cette convention ne donne pas lieu à des mouvements financiers
AG antérieures	Sécurisation	27/02/2012	ABRI FAMILIAL	Convention de Sécurisation opération La Pelousière (8 maisons) durée 15 ans à partir de l'entrée dans les lieux des locataires	SO	SO	SO	Cette convention ne donne pas lieu à des mouvements financiers
AG 2017	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières	22/02/2018	LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT	LES SORINIERES - Ilot SUD - Zac Cœur de ville	973	Constitution d'un Actif	418 154 HT	1 €
AG 2019	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières	22/04/2018	CM-CIC IMMOBILIER	PETIT MARS - La Pellera - Ilot 1	949	Constitution d'un Actif	64 800 HT	Pas d'effet sur 2019
AG 2019	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières	04/07/2018	MFLA	NANTES - La Ripossière	946	Constitution d'un Actif	83 204 HT	Pas d'effet sur 2019
AG 2019	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières	25/10/2018	CM-CIC IMMOBILIER	NANTES - Rue du Petit Saint Laurent	987	Constitution d'un Actif	64 800 HT	27 648,59 €
AG 2019	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières	19/12/2018	CM-CIC IMMOBILIER	VERTOU - 470 Route de Clisson (VEFA Villa Toscane)	998	Constitution d'un Actif	1 376 436 €	75 703,98 €
AG 2019	Evolution du patrimoine = Acquisitions Foncières et Immobilières	19/12/2018	CM-CIC IMMOBILIER	SAINT HERBLAIN - Boulevard du Massacre	997	Constitution d'un Actif	"944 065€ HT	Pas d'effet sur 2019
AG 2020	Apport en nature (transfert d'actif) patrimoine	26/06/2019	LIVIE	Transfert du patrimoine PLI à la structure LIVIE		Charge VNC	597 497 €	597 497,41 €
AG 2020	Apport en nature (transfert d'actif) patrimoine	26/06/2019	LIVIE	Transfert du patrimoine PLI à la structure LIVIE		Création d'actif immobilisé financier	3 432 688 €	3 432 688,00 €





www.atlantique-habitations.fr

SIÈGE SOCIAL

Allée Jean Raulo - BP 30335
44803 Saint-Herblain Cedex
Tél. 02 51 80 67 67
E-mail : siege@atlantique-habitations.fr

AGENCE ERDRE

199 route de Sainte Luce - CS 80817
44308 Nantes Cedex 3
Tél. 02 40 14 58 00
E-mail : erdre@atlantique-habitations.fr

AGENCE SÈVRE

Immeuble Agora, 1 rue Victor Hugo - BP 90103
44402 Rezé Cedex
Tél. 02 51 11 00 20
E-mail : sevre@atlantique-habitations.fr

Société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital
de 15 000 000 € - RCS B 867 801 334 - Siret 867 801 334 00063

