



Rapport d'activité 2024



Sommaire

Édito	3
Habitat 25, au plus proche des territoires	4
Un ancrage local au service des territoires	6
Au service des locataires	
De A à Z, le partenaire des projets des collectivités	
Travailler chez Habitat 25 : donner du sens à sa vie professionnelle	
Investir dans l'économie locale	
Face aux enjeux, Habitat 25 prépare l'avenir	8
Le projet PHARE : culture client, transversalité, efficience, attractivité	
Habitat 25 à l'horizon 2028	
2025-2028 : 4 orientations stratégiques et 12 engagements	
Expérimenter de nouvelles solutions logements pour les jeunes	
Des solutions plurielles pour répondre aux besoins des seniors	
Incendie majeur aux Auxons : accompagner les locataires	
Service client : objectif commun pour les associations et Habitat 25	
Congrès HLM : Habitat 25 et SACHA à l'honneur	
Quingey confie la gestion de 12 logements communaux à Habitat 25	
Construire, réhabiliter, aménager	14
Développer l'offre de logements	16
Réhabiliter le patrimoine	22
La satisfaction clients au cœur de nos actions	28
L'accueil des nouveaux locataires, une étape clé	30
Soutenir les parcours de vie, assurer notre mission sociale	32
Des équipes, des talents	36
Les finances	40
Gouvernance et partenariats	42
SACHA, coopérer pour les territoires	44
Égalité des chances	46
Notes	47

Édito



Laurent Gaunard
Directeur Général



Jacqueline Cuenot-Stalder
Présidente du Conseil d'Administration

L'année 2024 renforce Habitat 25 dans son ambition de servir le territoire et ses habitants. En proximité avec les élus, les entreprises et les partenaires œuvrant sur le terrain, les équipes d'Habitat 25 se mobilisent avec rigueur et constance pour assurer une mission si essentielle en temps normal et si cruciale dans la période actuelle : développer l'offre de logements, améliorer l'existant, accompagner les familles, les jeunes et les aînés.

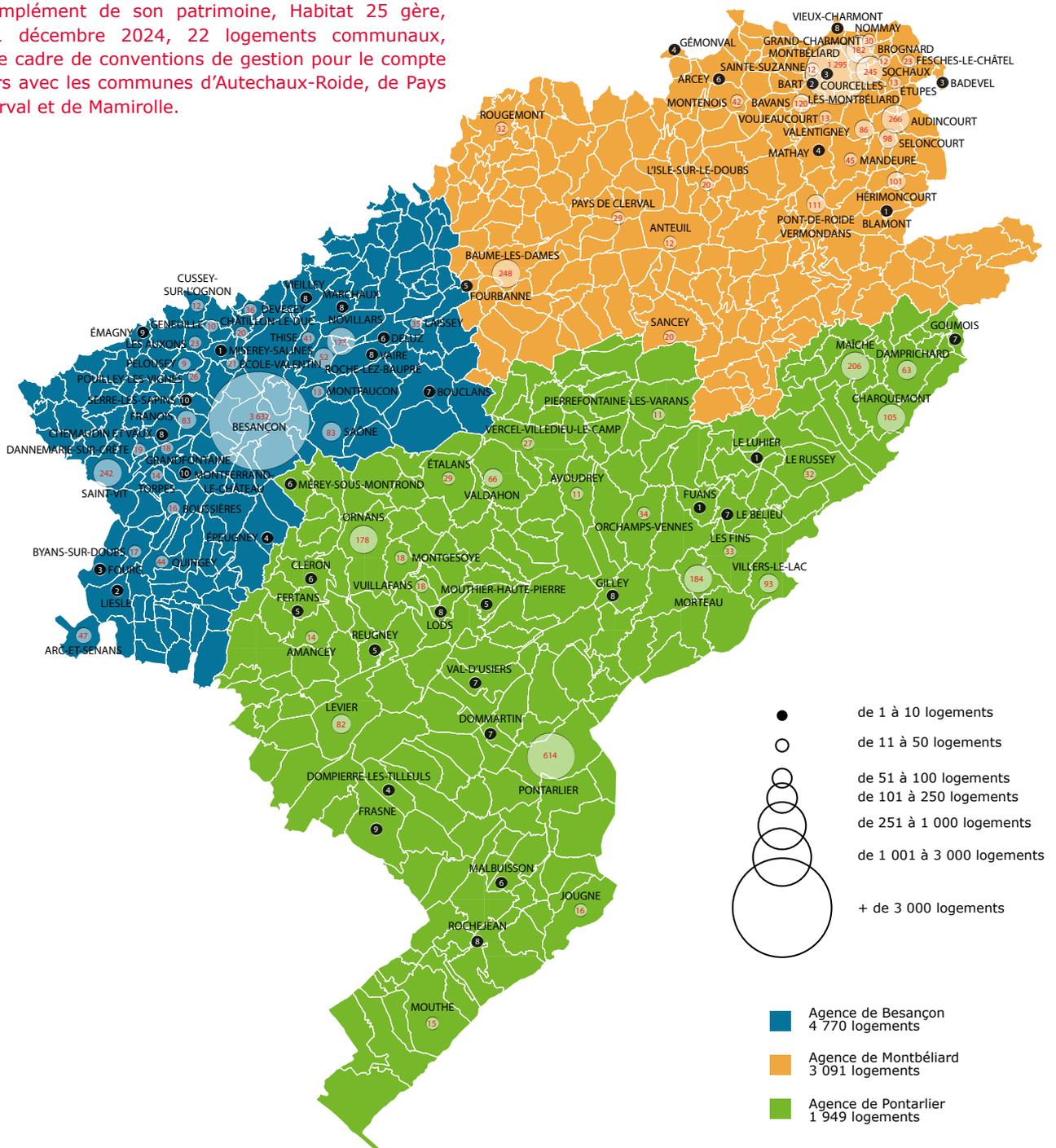
La dynamique des investissements réalisés en 2024, que ce soit en construction ou en amélioration, renforce l'offre de logements familiaux pour répondre aux besoins des familles. Mais en complément, les équipes de l'Office innovent et expérimentent de nouvelles pistes et formes d'habitat. Les tiny houses et la location partagée proposent une solution aux jeunes lors de leur insertion professionnelle. Les résidences intergénérationnelles et l'adaptation des logements à la demande offrent des solutions plurielles pour les personnes en perte d'autonomie.

L'engagement rigoureux d'Habitat 25 pour le territoire se consolidera au cours des prochaines années sur des piliers fondateurs : ancrage dans le tissu local, soutien aux projets des collectivités, culture de service, sécurité et qualité de vie des clients, décarbonation, ainsi que préservation du foncier et des ressources naturelles.

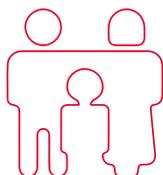
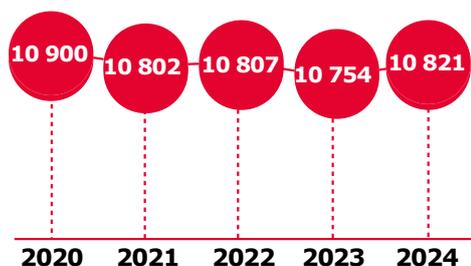
Habitat 25, au plus proche des territoires

9 810 logements sur 107 communes

En complément de son patrimoine, Habitat 25 gère, au 31 décembre 2024, 22 logements communaux, dans le cadre de conventions de gestion pour le compte de tiers avec les communes d'Autechaux-Roide, de Pays de Clerval et de Mamirole.



Évolution du parc de logements

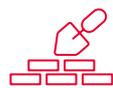


10 821 logements et équivalents logements dont :

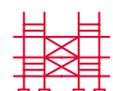
- **9 810** logements locatifs
- **1 011** équivalents logements en foyers

586 nouveaux logements et 945 réhabilités (2017-2024)

		Total 2017-2024
Développement	97 logements (8 opérations)	586
Réhabilitation	254 logements (4 opérations)	945



484 logements en chantier au 31 décembre 2024 (développement : 109, réhabilitation : 375)



234 logements à lancer en 2025 (développement : 97, réhabilitation : 137)



- **21** logements vendus
- **5** logements vendus en location-accession

Sobriété énergétique

Logements classés **A, B, C, D**

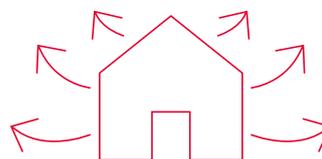
Habitat 25: **83,91 %**



France¹: **65 %**



En raison des règles d'arrondi, la somme des pourcentages n'est pas strictement égale à 100 %.



Seulement **3,49 %** des logements d'Habitat 25 sont considérés comme des passoires énergétiques, contre **13,8 %** des résidences principales en France.

Un ancrage local au service des territoires

Au service des locataires

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



De A à Z, le partenaire des projets des collectivités

- Accompagnement des projets des collectivités : renouvellement urbain, renouvellement rural, construction neuve, acquisition-amélioration, résidence intergénérationnelle.
- Requalification de patrimoine existant, en accompagnement des projets de revitalisation des centres-bourgs.
- Gestion de logements communaux.
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.
- Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.



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

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

Investir dans l'économie locale

- Environ 30 millions d'euros (travaux d'investissement, maintenance et entretien du patrimoine) injectés chaque année dans l'économie.
- Transparence et équité dans la sélection des prestataires.
- Des prestataires essentiellement implantés dans le Doubs ou en Franche-Comté.
- Respect des délais de paiement des fournisseurs.



Face aux enjeux, Habitat 25 prépare l'avenir

Le projet PHARE : culture client, transversalité, efficacité, attractivité

En 2024, le projet de réorganisation se poursuit, en vue d'une concrétisation en 2025 :

- Définition d'une organisation cible
- Étude sur la mise en œuvre en 2025 d'un Service de Relation Client mutualisé avec Néolia
- Clarification des process
- Élaboration d'une charte de management
- Formalisation des orientations stratégiques 2025-2028

P H A R E

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

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

Habitat 25 à l'horizon 2028

En 2024, Habitat 25 formalise ses orientations stratégiques pour la période 2025-2028, sous la forme de 4 ambitions et 12 engagements. Issu des réflexions du projet de réorganisation PHARE, et validé par le Conseil

d'Administration et le CSE, le cap fixé appuie sur les fondamentaux du métier de bailleur social : territoire, proximité, culture client, transition environnementale, mission sociale.



2025-2028 : 4 orientations stratégiques et 12 engagements

Être un opérateur de l'habitat au service des habitants, des collectivités et des besoins des territoires

- Accompagner le Département du Doubs dans la déclinaison de sa politique d'habitat/logement.
- Maintenir notre développement sur les territoires attractifs.
- Étudier systématiquement toutes les propositions et sollicitations, accompagner les collectivités dans le choix et la définition de la stratégie.



Maintenir le client au cœur de nos actions en confortant notre relation de proximité et notre culture de service

- Soutenir les parcours de vie en favorisant la mobilité résidentielle et en apportant un accompagnement social aux publics les plus fragiles.
- Assurer un traitement optimal des sollicitations et des prestations en garantissant l'information régulière au client.
- Maintenir un réseau dense de proximité pour garantir la sécurité et le cadre de vie des clients.



Agir en faveur de la transition environnementale

- Disposer d'un patrimoine énergétiquement performant (90 % du patrimoine en étiquettes énergétiques A à D).
- Contribuer à la décarbonation de notre secteur d'activité.
- Augmenter la part d'énergies renouvelables dans notre consommation de ressources et limiter l'utilisation des ressources naturelles.



S'appuyer sur les talents de nos équipes et les accompagner au service de notre mission sociale

- Travailler sur les leviers d'attractivité afin de capter et conserver les talents.
- Renforcer le travail en transversalité et notre agilité au service de notre mission sociale.
- Développer une culture de la maîtrise des risques.



Expérimenter de nouvelles solutions logement pour les jeunes



Des logements partagés à Morteau

Sous l'impulsion du Département, à l'automne 2024, Habitat 25 et l'ADDSEA concluent une convention d'intermédiation locative pour faciliter l'accès au logement des jeunes accédant à l'emploi, en formation ou en apprentissage sur le secteur de Morteau. L'ADDSEA meuble les appartements, les assure et accompagne les jeunes locataires dans leurs démarches et leur recherche d'un logement à plus long terme.



Des tiny houses à Pontarlier et Pierrefontaine-les-Varans

Habitat 25 et Néolia, réunis sous la bannière SACHA, investissent dans un projet innovant avec la conception, la production et la gestion locative de 10 tiny houses (5 à Pontarlier et 5 à Pierrefontaine-les-Varans). Une solution d'habitat déplaçable et temporaire, dédiée aux jeunes actifs (moins de 30 ans, alternants...) et à leurs employeurs, au service du lien emploi-logement sur un secteur où la tension immobilière pèse sur les recrutements.

Ce projet est conduit dans le cadre de SACHA, avec le soutien d'Action Logement et du Département du Doubs.

Des solutions plurielles pour répondre aux besoins des seniors

Habitat 25 propose des solutions pour le logement des seniors dans le département du Doubs, en accompagnement des projets des communes. Résidences intergénérationnelles, adaptation d'appartements dans des bâtiments existants, aménagement PMR pour les seniors déjà locataires d'Habitat 25. C'est toute une palette de solutions qui est déployée pour répondre aux enjeux du vieillissement et du handicap.



36 % de nos locataires ont plus de 60 ans



Amélioration de l'accessibilité dans les réhabilitations



400 000 € par an alloués à l'adaptation des logements aux seniors

Les résidences intergénérationnelles

- Proximité des services.
- Typologie et taille des logements adaptées aux seniors et aux familles.
- Accessibilité des parties communes.
- Configuration favorisant les liens d'entraide entre générations.
- Étroite collaboration avec les Maires.

En vidéo :
Les locataires de la résidence intergénérationnelle de Montenois témoignent



L'âge venant, Jocelyne et Denis ont vendu leur maison de Montenois, devenue trop grande pour eux, et louent un appartement dans la résidence intergénérationnelle construite par Habitat 25 dans le village. Ils témoignent.

Incendie majeur aux Auxons : accompagner les locataires

Dans la soirée du 21 mars 2024, un incendie destructeur se déclare rue des Érables aux Auxons. Sans faire de victime grave, il rend l'immeuble inhabitable. Immédiatement, l'équipe d'astreinte d'Habitat 25 se mobilise pour assurer l'hébergement des locataires ne pouvant être accueillis chez des proches.

Dans l'urgence, Habitat 25 concentre son action sur l'accompagnement des locataires sinistrés et sur la sécurisation du site.

Au fil des mois, des propositions de relogement sont faites aux locataires, notamment dans les programmes neufs de Châtillon-le-Duc et Geneuille.

À l'été 2024, la démolition du bâtiment s'achève et la réflexion sur le futur projet s'engage.



Service client : objectif commun pour les associations et Habitat 25



Le 8 avril 2024, Habitat 25 et les associations représentatives des locataires concluent un nouveau Plan de Concertation Locative pour la période 2024-2027. Au programme : sensibilisation au bien vivre ensemble, maîtrise des consommations d'énergie, marché d'entretien ménager, visites de site...

Concrètement, des réunions du Conseil Départemental de Concertation Locative rassemblent, 2 à 3 fois par an, les Directions d'Habitat 25 et les associations de locataires, pour traiter les questions transversales (accords collectifs, bilan annuel des charges, investissements, travaux...). En complément, les Conseils Locaux de Concertation Locative, abordent, dans chaque agence, des questions spécifiques à un groupe immobilier.

Congrès HLM : Habitat 25 et SACHA à l'honneur



Habitat 25 se voit décerner une Étoile par le LAB Habitat de l'Union sociale pour l'habitat, pour son opération de réhabilitation exemplaire à Besançon, chemin du Sanatorium (rénovation de 55 logements avec un saut de quatre classes énergétiques. L'installation de panneaux solaires en autoconsommation collective contribue à la maîtrise des charges des locataires).



SACHA finaliste des Trophées de l'Innovation dans la catégorie « Impact local » pour son projet de tiny houses, solution d'habitat déplaçable et temporaire.



Quingey confie la gestion de 12 logements communaux à Habitat 25

Habitat 25 met son expertise juridique, technique et commerciale au service des communes souhaitant déléguer la gestion de leurs logements communaux. Plusieurs formules, avec différents niveaux de prestation, permettent de répondre aux besoins des collectivités.

Après Autechaux-Roide, Pays de Clerval et Mamirolle, c'est la commune de Quingey qui décide en 2024 de confier la gestion de 12 logements communaux à Habitat 25 (à compter du 1^{er} janvier 2025).

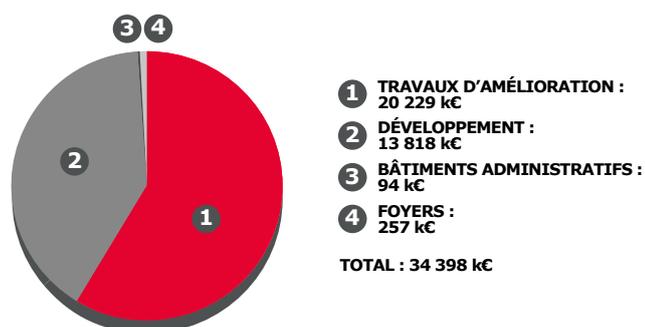
Au total, Habitat 25 gère 34 logements pour le compte de communes.



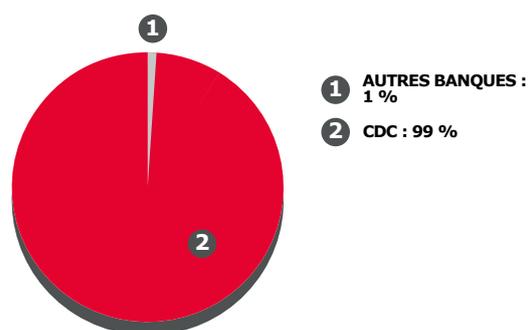
Construire, réhabiliter, aménager

Investissements 2024

Répartition des investissements 2024 par type d'intervention



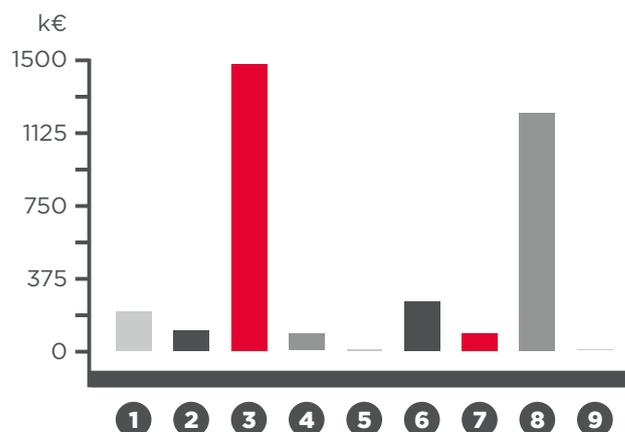
Source des emprunts contractés en 2024



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

Subventions notifiées 2024

- | | |
|--|--|
| 1 DÉPARTEMENT DU DOUBS (HORS AIDE À LA PIERRE) : 206 k€ | 6 ÉTAT - AIDE À LA PIERRE DÉLÉGUÉE À GRAND BESANÇON MÉTROPOLE : 255 k€ |
| 2 PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION (HORS AIDE À LA PIERRE) : 106 k€ | 7 ÉTAT - AIDE À LA PIERRE DÉLÉGUÉE À PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION : 91 k€ |
| 3 GRAND BESANÇON MÉTROPOLE (HORS AIDE À LA PIERRE) : 1 493 k€ | 8 EFFILOGIS : 1 240 k€ |
| 4 ANRU : 87 k€ | 9 AUTRE RÉGION : 5 k€ |
| 5 ÉTAT - AIDE À LA PIERRE DÉLÉGUÉE AU DÉPARTEMENT DU DOUBS : 18 k€ | |

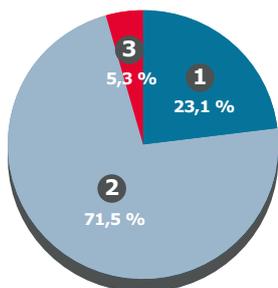


Construire, réhabiliter, aménager



Opérations livrées en 2024

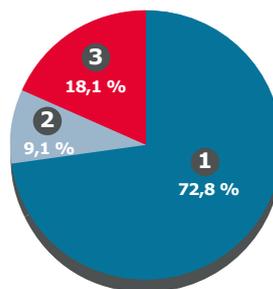
Équilibre financier moyen des opérations de développement



- 1 FONDS PROPRES HABITAT 25 : 3 285 k€
- 2 EMPRUNTS : 10 155 k€
- 3 SUBVENTIONS : 756 k€

TOTAL : 14 196 k€
DONT 13 440 k€ (94,6 %) SUPPORTÉS PAR HABITAT 25 (EMPRUNTS + FONDS PROPRES)

Équilibre financier moyen des opérations de réhabilitation



- 1 EMPRUNTS : 12 661 k€
- 2 FONDS PROPRES HABITAT 25 : 1 584 k€
- 3 SUBVENTIONS : 3 144 k€

TOTAL : 17 388 k€
DONT 14 244 k€ (81,9 %) SUPPORTÉS PAR HABITAT 25 (EMPRUNTS + FONDS PROPRES)

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

En complément de ses opérations d'investissement, Habitat 25 réalise chaque année environ **6 millions** d'euros de travaux de gros entretien et de maintenance afin d'améliorer la qualité du patrimoine et le cadre de vie des clients.

Développer l'offre de logements

Les opérations livrées en 2024



Nouveaux logements :

97 logements en 2024, **586**
de 2017 à 2024,

109 logements en travaux
au 31 décembre 2024

Prix de revient moyen des logements
livrés : 162 k€

“

Tous les projets de construction
sont certifiés

NF Habitat ou
NF Habitat HQE

pour la qualité des opérations
et leur performance thermique.

”



7.



8.

1. BESANÇON

Rue de la Corvée - 3 logements.

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

Promoteur : AlterImmo.

2. BESANÇON

Rue Denis Papin - 8 logements.

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

Promoteur : BLK Promotion.

3. BOUSSIÈRES

Rue des Craies - 8 logements.

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

Promoteur : Carré de l'habitat.

En complément de ce programme, 8 logements en location-accession sont en cours de construction.

4. CHÂTILLON-LE-DUC

Rue du Docteur Louvot - 20 logements.

Type d'opération : Construction neuve.

Maître d'œuvre : Architecture Milani Beaudoin.

5. GENEUILLE

Le Domaine des Champs - 10 logements.

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

Promoteur : Moyse Promotion.

6. SELONCOURT

Rue Viette - 17 logements.

Type d'opération : Construction neuve.

Maître d'œuvre : Agence Lanzini.

7. BESANÇON

Rue Beauregard - 26 logements.

Type d'opération : Acquisition.

Cette opération complète l'acquisition des 100 logements précédemment acquis par Habitat 25 sur la parcelle attenante.

8. BESANÇON

Rue Charles Nodier - 5 logements.

Type d'opération : Acquisition.

Ce bâtiment, acquis en 2024 dans le secteur sauvegardé de Besançon, comporte 5 logements existants et la possibilité d'en réaménager 11 autres.

PIERREFONTAINE-LES-VARANS

Rue des Noisetiers - 5 tiny houses.

Cette offre alternative, déplaçable et temporaire, est destinée à faciliter l'accès au logement de nouveaux salariés et d'alternants. Cinq autres unités sont installées par Néolia à Pontarlier, dans le cadre d'une opération globale portée par SACHA.



Les opérations en cours
au 31 décembre 2024





14.

9. AVOUDREY

Lotissement Sous Laval - 16 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Forma3.

10. BESANÇON

Rue de Trey - 24 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : AACT+.



FOCUS

Zéro artificialisation nette

Dans une démarche de sobriété foncière, utilisation d'une partie du terrain d'un programme de 107 logements construits en 1976.

11. BOUSSIÈRES

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



FOCUS

Accession sociale à la propriété

Boussières : carton plein pour la première opération de location-accession d'Habitat 25

Cinq acquéreurs en 2024 et trois en 2025 : tous les logements du premier programme de location-accession d'Habitat 25 sont vendus. La fin des travaux est prévue en 2026. Le mécanisme de la location-accession permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires de leur résidence principale à prix maîtrisé, avec un statut de locataire-accédant.



15.

■ CHAFFOIS

Rue de Levier - 8 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : Carré de l'habitat.

12. DEVECEY

Rue de la Charrière - 2 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : BLK Promotion.

■ FESCHES-LE-CHÂTEL

Rue du 8 mai 1945 - 12 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : Carré de l'habitat.

13. MOUTHE

Grande Rue - 16 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : SEDIA.

14. SEPTFONTAINES

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



FOCUS

Zéro artificialisation nette

Création de logements dans l'ancienne fromagerie permettant le développement d'une nouvelle offre locative sans consommer de nouveaux fonciers.

15. VALDAHON

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

Les projets

Chantiers à débiter en 2025

16. BONNÉTAGE

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

17. DAMPRICHARD

Rue des Primevères - 17 logements.
Type d'opération : Reconstruction suite à démolition.
Maître d'œuvre : Forma3.

FOCUS

Sobriété foncière

Programme réalisé sur l'emprise d'un bâtiment d'Habitat 25, démolé en 2022.

18. FRANOIS

Rue de la Fontaine - 14 logements.
Type d'opération : Acquisition-amélioration en centre-bourg et construction neuve.
Maître d'œuvre : AACT+.

FOCUS

Intergénérationnel et zéro artificialisation nette

Une nouvelle résidence intergénérationnelle qui ne consomme pas de nouveaux fonciers, en créant des logements dans une ancienne bâtisse et sur son terrain.

19. GRAND-CHARMONT

ZAC Grand Bannot - 28 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Agence Lanzini.



20. LES AUXONS

Le Château - 22 logements.
Type d'opération : Construction neuve (12) et Acquisition-amélioration (10).
Maître d'œuvre : LAO.
Projet réalisé dans le cadre d'un programme global mixant logements locatifs, accession et aménagements, sous l'égide de SACHA.

FOCUS

Intergénérationnel et requalification d'un patrimoine historique

Création d'une résidence intergénérationnelle par la requalification d'un bâtiment construit il y a plusieurs siècles.

■ SAINT-VIT

Rue des Jardins - 8 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : Moysse Promotion.

Développer l'offre de logements



En phase étude opérationnelle

■ BAVANS

Rue des Mirabelles - 28 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : AACT+.

21. BESANÇON

Chemin des Monts de Bregille du Haut - 7 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : Edouard Denis Immobilier.

22. BESANÇON

Bellevue la Clairière - 63 logements.
Type d'opération : Construction neuve et Acquisition-amélioration.
Maître d'œuvre : S&I Architectes.

23. BESANÇON

Avenue de Montjoux - 6 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : BLK Promotion.

24. BESANÇON

Avenue de la 7^e Armée Américaine - 18 logements.
Type d'opération : Acquisition de logements neufs (VEFA).
Promoteur : MK Invest.

■ FRAMBOUHANS

Grande Rue - Environ 14 logements.
Type d'opération : Construction neuve et Acquisition-amélioration.

■ LES BRÉSEUX

Lieu dit « Au village » - 8 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Michel Kruzic architecture.

■ LEVIER

Rue Maurice Debois - 23 logements.
Type d'opération : Construction neuve.
Maître d'œuvre : Forma3.

25. MONTFAUCON

Rue du Château - 5 logements.
Type d'opération : Acquisition-amélioration.
Maître d'œuvre : Atelier Tardy.

26. MORTEAU

Rue Brugger - 2 logements.
Type d'opération : VEFA.
Promoteur : BCG Promotion.

Réhabiliter le patrimoine

Logements réhabilités :

254 en 2024, **945** de 2017 à 2024, **375** logements en travaux au 31 décembre 2024

Prix de revient moyen des logements réhabilités : 68 k€

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

Réhabilitations globales : un large bouquet de travaux

Des résidences où il fait bon vivre :

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

Des logements confortables et au goût du jour :

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

Logements isolés, charges maîtrisées :

- BBC rénovation.
- Intervention lourde sur l'isolation et le chauffage.
- Isolation complète des bâtiments.
- Remplacement des menuiseries.
- Le cas échéant, modification du système de chauffage.



Réhabiliter le patrimoine

Les opérations d'amélioration ciblées

En complément de ses opérations de réhabilitation globale, Habitat 25 réalise des travaux d'amélioration ciblés, suivant une programmation pluriannuelle.

- Remplacement des chaudières ou des systèmes de chauffage.
- Remplacement des menuiseries.
- Réfection de façades ou de toitures.
- Sécurisation de toitures-terrasses.

En 2024, Habitat 25 adopte son plan pluriannuel d'entretien et de remplacement de composants pour la période 2025-2027.

Tout le monde y gagne !

Les locataires :

- Amélioration du cadre de vie.
- Des logements rénovés et attractifs.
- Un confort thermique.
- Des charges mieux maîtrisées.

L'environnement :

- Des réhabilitations BBC.
- Un mix énergétique amélioré.

Individualisation des frais de chauffage

Une campagne d'installation de dispositifs (vannes thermostatiques, répartiteurs, compteurs d'énergie), permettant l'individualisation des frais de chauffage, débute au quatrième trimestre 2024 pour se prolonger jusqu'en 2025.



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

83,91 % des logements d'Habitat 25 classés **A, B, C ou D**.

65 % des logements en France¹. Objectif 2028 : 90 % du patrimoine classé de A à D.

Toutes les opérations de réhabilitation sont certifiées

NF Habitat BBC rénovation.

Les opérations 2024

Les opérations livrées en 2024

1. MAÏCHE

Avenue Leclerc - 18 logements.

Maître d'œuvre : Donze Philippe / CIBATHERM / I4 INGÉNIERIE.

2. MAÏCHE

Chemin de la Rasse - 23 logements.

Maître d'œuvre : Donze Philippe / CIBATHERM / I4 INGÉNIERIE.

3. NOVILLARS

Rues Tabarly, Curie et Kraft - 173 logements.

Réhabilitation BIM – AMO : S2E – IC.

Équipe conception-réalisation : Eiffage / Lamboley

Architectes Office / BET Bellucci / H3C énergies / SEMIAP.



FOCUS

Protection de la biodiversité et accessibilité

Biodiversité : aménagements spécifiques à la préservation des espèces (pose de nichoirs, expertises faunistiques...).

Environnement : utilisation de matériaux issus du réemploi.

Énergies renouvelables : logements raccordés au réseau de chaleur de la centrale biomasse de la papeterie.

Accessibilité : création d'un ascenseur dans l'une des entrées.

4. PONTARLIER

Rue Victor Schœlcher - 40 logements.

Maître d'œuvre : SCP Milani Beaudoin / CEI / BET Bellucci / FDI.



Réhabiliter le patrimoine

Les travaux en cours au 31 décembre 2024

5. BAVANS

Rue Champerriet - 46 logements.

Maître d'œuvre : INGB / Architecture B&K / BEGE.

6. BESANÇON

Rues Haag et Claudel - 88 logements.

Maître d'œuvre : ITEC / MGD Sarl / BET FDI.

7. BESANÇON (NPNRU)

Rues de Malines et de Bruxelles - 79 logements.

Rue Brabant - 58 logements.

Réhabilitation et résidentialisation.

Maître d'œuvre : ALTEREA / Atelier d'architecture et d'urbanisme G. Valente.

8. PONTARLIER

Rue Maurice Cordier - 56 logements.

Maître d'œuvre : SCP Milani Beaudoin / CEI / BET Bellucci / FDI.

9. PONTARLIER

Rue Rouget de Lisle - 48 logements.

Maître d'œuvre : KRUZIC Michel / PROGEBAT / STEBA / INGTEC'S.



Les projets

Les chantiers à débiter en 2025

■ CHARQUEMONT

Rues du Chalet, Victor Hugo et Grande Rue - 23 logements.
Maître d'œuvre : Forma3 / BET Bellucci / CVF Structures.

■ DAMPRICHARD

Rues Pasteur, des Écoles et des HLM - 36 logements.
Maître d'œuvre : Forma3 / BET Bellucci / CVF Structures.

■ MONTBÉLIARD

Rue Œhmichen.
Résidentialisation.
Maître d'œuvre : S&I Architecture.

■ MONTBÉLIARD

Rue du Mont Christ - 78 logements.
Maître d'œuvre : Espace INGB / Architecture B&K.

Vente de logements : des parcours positifs vers l'accession

Chaque année, Habitat 25 vend une vingtaine de logements à des prix avantageux et dans des conditions sécurisantes pour l'acquéreur. Un locataire d'Habitat 25 peut donc devenir propriétaire de son logement. Par ailleurs, des logements vacants sont régulièrement proposés à la vente, prioritairement aux locataires des bailleurs sociaux du Doubs, mais aussi aux ménages dont les ressources sont compatibles avec les plafonds de ressources définis par la réglementation. En 2024, 21 familles acquièrent ainsi un logement d'Habitat 25.



Les chantiers en étude opérationnelle

■ BESANÇON

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

■ BESANÇON

Rues Labbé, Villarceau, Leroy - 24 logements.
Maître d'œuvre : INGB / PROJELEC / Architecture B&K.

■ BESANÇON

Rues Albert Camus et Anatole France - 37 logements.
Maître d'œuvre : ITEC / UBIQUE.

■ BESANÇON

Boulevard Diderot - 22 logements.
Maître d'œuvre : Espace INGB / Architecture B&K.

Les projets de démolition

- Besançon - Avenue Île-de-France.
- Besançon - Rue de Bruxelles (relogement en cours).
- Montbéliard - Rue Victor Hugo (relogement en cours).

Des drones pour auditer la sécurité des toitures-terrasses

En 2024, Habitat 25 fait réaliser un audit sécurité des toits de ses immeubles. Les toitures-terrasses de 183 bâtiments sont scannées, grâce à l'utilisation d'un drone. Cette inspection permet d'établir des préconisations et une programmation 2024-2026 de travaux de sécurisation des toits du patrimoine d'Habitat 25 (pose de garde-corps...).



Accompagner les politiques de la Ville

Besançon - Quartier de Planoise

Dans le cadre du NPNRU de Planoise, Habitat 25 est concerné par la démolition de 228 logements, la reconstruction de 76 logements (48 sur Besançon, 28 sur le reste de l'agglomération), la réhabilitation et la résidentialisation de 137 logements.

En 2024 :

- Poursuite des relogements des locataires de la rue de Bruxelles.
- Finalisation du relogement des locataires de l'avenue Île-de-France.
- Lancement des travaux de réhabilitation rue de Malines et rue de Bruxelles.

En 2025 :

- Lancement des travaux de démolition avenue Île-de-France.
- Lancement des travaux de résidentialisation.

Montbéliard - Quartier de la Petite Hollande

Les opérations d'Habitat 25 sont achevées, à l'exception de la résidentialisation de l'immeuble situé au 1, rue Œmichen, à débiter en 2025.

Montbéliard - Quartier de la Chiffogne

Le relogement des locataires de la rue Victor Hugo progresse, avec 14 familles (sur 109 logements) demeurant sur le quartier au 31 décembre 2024.

La Commission d'Appels d'Offres

Habitat 25 est soumis à la réglementation issue du Code de la Commande Publique dont les grands principes s'articulent autour de la liberté d'accès à la commande publique, de l'égalité de traitement des candidats et de la transparence des procédures. Ces principes permettent d'assurer l'efficacité de l'achat public et la bonne utilisation des deniers publics. La Commission d'Appels d'Offres (CAO) émet un avis sur les marchés supérieurs à 221 000 € (fournitures et services) et 5,538 M€ (travaux), seuils européens 2024-2025. En 2024, la CAO s'est réunie 8 fois.

Les membres de la Commission d'Appels d'Offres

Titulaires

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

Suppléants

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

La satisfaction clients au cœur de nos actions

Plus de 8 locataires sur 10 satisfaits d'Habitat 25

En 2024, **86,9 %** des locataires se déclarent globalement satisfaits d'Habitat 25. Dans les Quartiers Prioritaires

de la Politique de la Ville, ce taux est de **85,2 %**, témoignant d'une implication homogène sur l'ensemble des territoires.

Chaque année, Habitat 25 sollicite l'avis d'un échantillon représentatif de 1 000 locataires. En 2024, l'enquête est réalisée par l'Institut Présence, prestataire sélectionné par une consultation mutualisée avec Néolia, dans le cadre de SACHA. Dans une volonté commune de progrès, les deux bailleurs partagent leurs résultats et leurs pratiques.



Relation client : satisfaire le locataire de A à Z

- **86,3 %** des locataires sont satisfaits de l'information et de la communication d'Habitat 25.
- **85,6 %** des locataires sont satisfaits de l'accueil des équipes de la relation client.
- **90,2 %** des locataires sont satisfaits de l'intervention technique réalisée dans leur logement.



En revanche, seuls **56,2 %** se déclarent satisfaits du traitement de leur demande. Ces résultats, très contrastés, permettent de cibler une étape critique de la relation avec le client : après le signalement d'un dysfonctionnement et avant la réalisation de l'intervention. Pour améliorer ce résultat, Habitat 25 réorganise son dispositif de relation client (aboutissement en 2025) en visant la réassurance du locataire :

- Sensibilisation des fournisseurs à leur rôle central dans l'information des locataires.
- Lancement, au deuxième trimestre 2025, d'enquêtes de satisfaction par SMS après chaque intervention technique.

Propreté des parties communes : des progrès à consolider

La perception de la propreté des parties communes progresse en 2024 (63,9 % de satisfaction, contre 59,4 % en 2023), mais reste insuffisante. Selon les locataires, le comportement des résidents, la qualité et la fréquence du nettoyage expliquent un résultat à la hausse mais qu'il convient d'améliorer.



Un nouveau marché coconstruit avec les associations de locataires

Dans la perspective du renouvellement de son marché d'entretien ménager, Habitat 25 mobilise les associations de locataires. Dès 2023, des actions concertées s'engagent : contrôle qualité (vérification sur site des prestations), enquête propreté en continu, campagne de communication sur le respect du travail des équipes de nettoyage...

En 2024, Habitat 25 décide d'initier un nouveau marché d'entretien avant la fin du contrat en cours, celui-ci ne répondant pas au niveau de satisfaction souhaité. Objectif : se doter d'un cadre de collaboration plus efficace avec les entreprises prestataires.

La révision du cahier des charges s'appuie sur le bilan du marché précédent et les observations des associations :

- Allotissement modifié - deux lots sur l'agglomération bisontine, contre un seul jusqu'à présent.
- Davantage de prestations confiées aux entreprises d'insertion.
- Critères de sélection orientés vers la qualité de la prestation (70 %) par rapport à son prix (30 %).
- Plus d'exigence sur l'encadrement, les outils de suivi, la formation et le matériel.
- Un système de bonus-malus lié au taux de satisfaction.

Le nouveau marché débute le 1^{er} février 2025, après une sensibilisation des prestataires retenus sur les enjeux de la satisfaction client. Des enquêtes de satisfaction récurrentes par SMS sont programmées dès le deuxième trimestre 2025.



Habitat 25 et Néolia, en concertation avec les associations, sensibilisent les locataires au respect du travail des équipes de nettoyage.

L'accueil des nouveaux locataires, une étape clé

915 nouveaux locataires

Évolution du nombre de nouveaux locataires

Sur 915 emménagements, 58 s'effectuent dans de nouveaux logements. Le taux de rotation 2024 (hors mutation) atteint 8,8 %, un niveau faible.



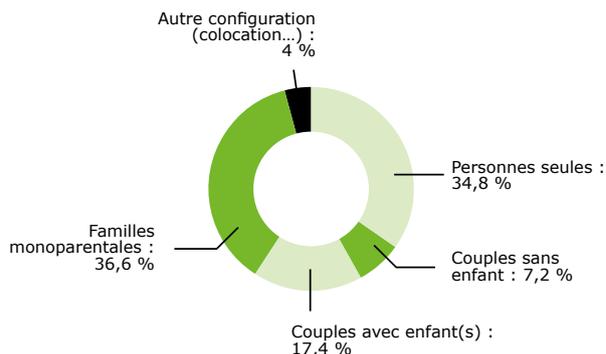
Profil des ménages entrants

PROFIL DES MÉNAGES ENTRANTS 2024 PAR COMPOSITION FAMILIALE

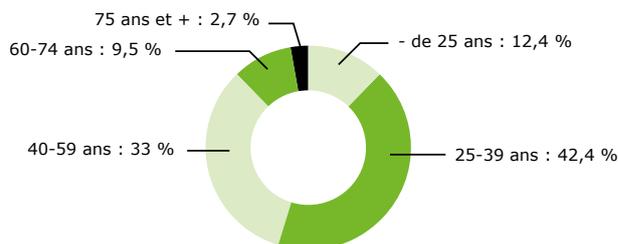
Les familles monoparentales (36,6 %) et les personnes seules (34,8 %) constituent les schémas les plus répandus parmi les nouveaux entrants.

À titre de comparaison, au niveau national en 2022, ces taux étaient de 29 % et 41 %.*

* Panorama du logement social - ANCOLS - 2024



PROFIL DES MÉNAGES ENTRANTS 2024 PAR CLASSE D'ÂGE



La Commission d'attribution des logements

Les membres titulaires

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

Les membres suppléants

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

En 2024, la Commission d'attribution des logements s'est réunie **51** fois.

Emménager chez Habitat 25, une expérience réussie

Les nouveaux locataires (moins d'un an) expriment leur satisfaction sur leur nouveau logement, leur résidence, ainsi que sur la phase d'installation (source : *Baromètre satisfaction, septembre 2024*). Cette étape est essentielle pour construire une relation bailleur-locataires positive.

-  **93,5 %** satisfaits de leur entrée dans le logement
-  **95 %** satisfaits de leur logement
-  **90 %** satisfaits de leur résidence

Vacance de logements

En 2024, la vacance représente un total de 769 logements, soit 7,84 % :

- 193 logements vacants commerciaux (moins de 3 mois) (+38).
- 252 logements vacants commerciaux (plus de 3 mois) (+75).
- 324 logements vacants techniques (+49), dont 313 logements voués à la démolition et 11 à la vente.

	2021	2022	2023	2024
Taux de logements vacants de moins de 3 mois	1,66 %	1,49 %	1,59 %	1,97 %
Taux de logements vacants de plus de 3 mois	1,51 %	1,03 %	1,82 %	2,57 %
Taux de logements en vacance technique (logements voués à la démolition, à la vente...)	2,90 %	3,46 %	2,82 %	3,30 %
	6,07 %	5,98 %	6,23 %	7,84 %



19 septembre 2024 - Les futurs locataires visitent le nouveau programme de Châtillon-le-Duc en présence des équipes et des partenaires d'Habitat 25.

Soutenir les parcours de vie, assurer notre mission sociale

16 collaborateurs dédiés à l'accompagnement des locataires les plus fragiles

Quatre médiateurs, deux conseillères sociales, six personnes en charge du précontentieux et quatre personnes en charge du contentieux assurent une mission de prévention et d'accompagnement des situations de fragilités sociales et économiques.

- Prévention des impayés et des expulsions :
 - Intervention dès le premier retard de paiement.
 - Orientation vers les travailleurs sociaux.
 - Activation du réseau de partenaires (associations et collectivités).
- Accès au logement, appropriation et maintien :
 - Analyse fine des dossiers de demande de logement.
 - Mobilisation des mesures d'aides financières ou d'accompagnement social par les partenaires.
 - Suivi individualisé.
- Vie en collectivité :
 - Sensibilisation aux règles de voisinage.
 - Médiation.

Échelonnement des dettes de loyer :

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024, 1 179 plans d'apurement de la dette actifs pour accompagner les locataires rencontrant des difficultés à régler leur loyer.

Au 31 décembre 2024, 642 locataires bénéficient d'un plan d'apurement de leur dette.

Accueil des publics prioritaires

En 2024, **365** ménages prioritaires (par exemple : victimes de violences conjugales, vivant dans un logement suroccupé ou indécent, en situation de handicap...) se voient attribuer un logement

d'Habitat 25, soit **40 %** des attributions (pour 25 % prévues dans la convention de réservation du contingent préfectoral 2024-2026).



Prix de l'énergie : 152 locataires aidés par le fonds énergie d'Habitat 25

■ Montant du fonds : 150 000 euros (100 000 € d'Habitat 25, abondés par Action Logement à hauteur de 50 000 € dans le cadre du dispositif Soli'Aide).

■ Pour qui* ? Les locataires dont les provisions de charges mensuelles ont augmenté de plus de 50 € ou ayant eu une régularisation de charges supérieures à 500 €.

■ Bilan 2023-2024 : 152 locataires aidés pour un montant de plus de 78 000 €, soit 513 € en moyenne.

■ Le dispositif se poursuit jusqu'au 31 mars 2025.

* Les critères d'éligibilité, définis par Action Logement, ont été assouplis en 2024 par rapport à l'année précédente.

2023-2024 : deux saisons pour protéger les locataires face à la hausse des prix de l'énergie

Contraint de renouveler son contrat gaz courant 2022, au plus fort de la crise énergétique, Habitat 25 déploie, sur les années 2023 et 2024, des actions immédiates ou de long terme pour protéger ses locataires de l'inflation des prix de l'énergie. En 2023, les provisions de chauffage sont ajustées avec une hausse limitée à +150 % (pour un quadruplement du prix du nouveau contrat gaz). Un plan de sobriété énergétique est activé en partenariat avec les associations de locataires. Il intègre des réductions de température et des sensibilisations aux éco-gestes. L'accompagnement social est renforcé.

En parallèle, Habitat 25 poursuit son plan de rénovation thermique et souscrit, en 2024, à un dispositif innovant d'achat dynamique de gaz (actif au 1^{er} janvier 2025). Ce système permet de mieux se protéger contre les fluctuations des prix de l'énergie.

L'adhésion à cette solution innovante portée par le groupe Action Logement est rendue possible grâce aux liens existants entre Habitat 25 et Néolia (filiale d'Action Logement), au sein de la société de coordination SACHA.



Des partenariats pour accompagner les locataires

Tranquillité résidentielle : des médiateurs pour apaiser les tensions et sécuriser les locataires

Habitat 25 renouvelle, en collaboration avec les bailleurs sociaux disposant de patrimoine sur le secteur bisontin, le dispositif de tranquillité résidentielle pour la période 2024-2028. Ce dispositif est prioritairement actif dans les QPV. Les sept médiateurs de la société Médiation Expertise interviennent de 17 heures à minuit (18 heures à 1 heure du matin en été) aux abords immédiats et à l'intérieur des résidences des bailleurs. Ils assurent une présence rassurante ainsi qu'un travail de médiation pour réguler les troubles et les conflits. Ils veillent également aux dysfonctionnements graves sur le patrimoine et se coordonnent avec les différents services (collectivités, forces de l'ordre). Les locataires peuvent joindre par téléphone ce service, financé à 51 % par les bailleurs et à 49 % par l'État, Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon.

Les sollicitations plus fréquentes pour des bruits normaux de la vie courante illustrent l'intolérance croissante dans les relations de voisinage. Les bilans 2024 établissent que 9 % des logements couverts par le dispositif sont concernés par des troubles de la tranquillité et 8,7 % par des occupations des parties communes.



SLIME : accompagner les locataires dans la réduction de leurs charges

Habitat 25, avec les autres bailleurs du territoire, est partenaire du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie Grand Besançon Métropole.

Objectif : améliorer le confort des locataires et aider à

réduire les factures d'énergie et d'eau, en fournissant de petits équipements (bas de porte, rideaux thermiques...) et des informations sur les factures et les démarches. En 2024, une vingtaine de locataires d'Habitat 25 sollicitent les services du SLIME.

3919 : soutien à Solidarité Femmes

Le 25 novembre 2024, Habitat 25 et Néolia relaient, auprès des locataires et des salariés, la campagne de l'association Solidarité Femmes. Objectif : diffuser largement le 3919, numéro national de référence pour l'écoute et l'orientation des femmes victimes de violences.



Soutenir les parcours de vie, assurer notre mission sociale

Nos quartiers fêtent l'été

Habitat 25 poursuit son partenariat avec la Ludotaverne, association qui organise « Nos quartiers fêtent l'été » dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville du Pays de Montbéliard.

Les représentations 2024 se déroulent à Montbéliard, Grand-Charmont et Audincourt.



Le garage solidaire avec la Roue de Secours

En 2024, Habitat 25 oriente deux locataires vers le garage solidaire de Besançon, dont l'objet est de favoriser la mobilité inclusive des plus fragiles, et ainsi de faciliter l'accès à l'emploi.

Embellir son logement avec l'association Julienne Javel

Habitat 25 est partenaire, avec les bailleurs sociaux de Besançon, du dispositif d'autoréhabilitation accompagnée, destiné aux habitants de Planoise et des Orchamps. Avec l'aide de l'association, les locataires réalisent eux-mêmes des travaux d'embellissement. En 2024, quatre locataires d'Habitat 25 sont concernés.

L'association organise également des ateliers de bricolage.



Street art dans le quartier des Hauts-de-Saint-Claude avec l'ADDSEA

Les 19 et 26 juin, l'ADDSEA accompagne des collégiens et lycéens des Hauts-de-Saint-Claude à Besançon dans la réalisation d'un projet de street art. Encadrés par l'artiste Guillaume Barnasson, ils ont donné des couleurs à un mur du patrimoine d'Habitat 25. Ce projet s'inscrit dans le contrat de Ville de Besançon.



Des équipes, des talents

Nos équipes, nos métiers

166 collaborateurs*



Construction, réhabilitation, maintenance du patrimoine

- Maîtrise d'ouvrage et développement : 11
- Maintenance du patrimoine : 15



Service client

- Gestion locative : 56
- Gestion de proximité : 28
- Vente : 2
- Nettoyage : 12



Activités support

- 42

96 % : c'est la part de CDI dans l'effectif en poste (hors CDD de remplacement).

3 : c'est le nombre d'alternants.

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

* Hors recrutement en cours de quatre postes au 31 décembre 2024, soit un effectif total de 170.

Égalité femmes-hommes

Part des femmes dans l'encadrement

- Comité de Direction : **3** femmes & **2** hommes.
- Parmi les cadres : **74 %** de femmes.
- Dans l'entreprise : **61 %** de femmes.

Index égalité femmes-hommes

Habitat 25 : **89/100**

Seuil mini à atteindre : 75/100

Index 2025 (sur les données sociales 2024).

Les accords conclus en 2024

- Accord télétravail 2024.
- Accord intéressement.
- Accord NAO 2024.

Des équipes, des talents

Capter de nouveaux talents

Habitat 25 participe en 2024 à deux événements recrutement :

■ Décathlon dans la boucle, à Besançon. Un événement, organisé par Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon, où les demandeurs d'emploi et les recruteurs se rencontrent dans un cadre sportif.

■ Le salon Cap Vers l'Emploi, le 26 septembre à Besançon, organisé par Grand Besançon Métropole et le Département du Doubs.



Faire grandir les talents

La formation

176 salariés ont suivi au moins une formation au cours des deux dernières années dont 116 femmes et 60 hommes.

2,92 % de la masse salariale consacré à la formation en 2023 (pour une obligation légale de 1 %).

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

3 jeunes se forment à leur futur métier dans le cadre d'une alternance chez Habitat 25 :

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

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

Parcours professionnels

De 2021 à 2024, **20** salariés ont changé de métier ou obtenu une promotion.

11 postes pourvus en 2024 dont

9 nouveaux collaborateurs et

2 recrutements en interne.



Des équipes, des talents



Politique handicap

En 2024, **16** collaborateurs étaient concernés par une RQTH, représentant **15** emplois à temps plein, pour une obligation réglementaire de **9**.

L'insertion professionnelle et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap sont une priorité d'Habitat 25.

- Adaptation des postes.
- Recrutement exclusivement sur la compétence.
- Sensibilisation régulière pour lever les préjugés et faire connaître la démarche RQTH.

Unis par le sport, liés par l'inclusion

La Semaine de la Prévention et du Handicap (18 au 22 novembre 2024) valorise les athlètes paralympiques et propose aux collaborateurs de s'initier au hand-fauteuil.

Action réalisée en partenariat avec Néolia, sous bannière SACHA.



Raid handi-forts

Habitat 25 et Néolia, sous l'égide de SACHA, participent en 2024 au Raid Handi-Forts. Le principe : réunir, au sein d'une même équipe, des personnes en situation de handicap et des personnes valides, pour relever ensemble des défis sportifs.



Une journée olympique

Le 21 juin 2024, les équipes d'Habitat 25 se réunissent au stade Bonal à Sochaux pour une journée du personnel sur le thème de l'olympisme. Au programme : revue des projets, convivialité et cohésion.



« SACHA Bouge », deux challenges pour deux belles causes



En mai, les équipes d'Habitat 25 et de Néolia se mobilisent pour la biodiversité avec le retour du challenge « SACHA Bouge ». Défis sportifs, photos, quiz : les points rapportés se concrétisent, pour Habitat 25, par un don de 1 000 € à la LPO. Puis en octobre, les collaborateurs relèvent un nouveau challenge Octobre Rose, avec à la clé 1 000 € pour l'association Oncodoubs.



Les finances



Données financières

BUDGET 2024 EN MILLIONS D'EUROS

73,2 **49,1**
fonctionnement investissement

Compte de résultat en k€

PRODUITS

Loyers	43 639
Récupération de charges locatives	17 474
Produits des activités annexes	310
Production stockée	647
Production immobilisée	497
Subvention d'exploitation	242
Autres produits de gestion courante	435
Reprises amortissements et provisions	1 661
Total des produits d'exploitation	64 906
Produits financiers	919
Produits exceptionnels	7 378
Transferts de charges	373

Total général produits 73 576

CHARGES

Achats non stockés mat. et fournitures	5 504
Services extérieurs	22 273
Impôts, taxes et versements assimilés	8 710
Charges de personnel	7 972
Autres charges de gestion courante	594
Dotations amortissements et provisions	14 806
Total des charges d'exploitation	59 858
Charges financières	7 274
Charges exceptionnelles	3 220
Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	63
Résultat (bénéfice)	3 161

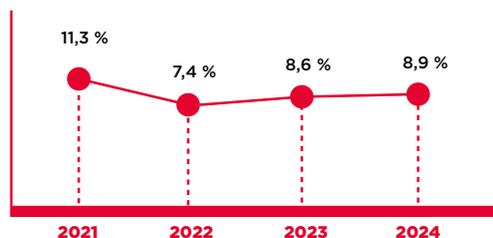
Total général charges 73 576

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

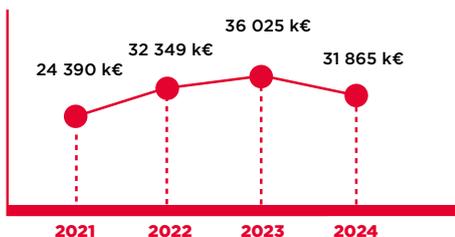
Les principaux indicateurs

Autofinancement net rapporté aux loyers

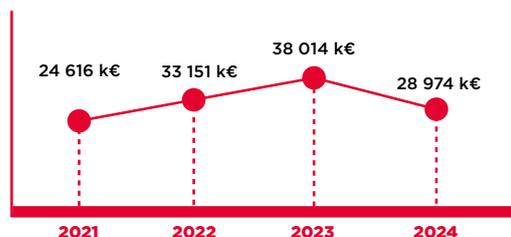
L'autofinancement est constitué des ressources résiduelles générées par l'activité courante, hors produits et charges exceptionnels (dont ventes) et hors écritures comptables réglementaires. L'autofinancement témoigne de la capacité d'Habitat 25 à se financer par ses propres moyens.



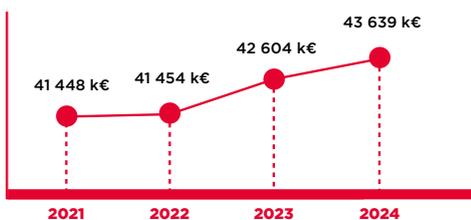
Fonds de roulement



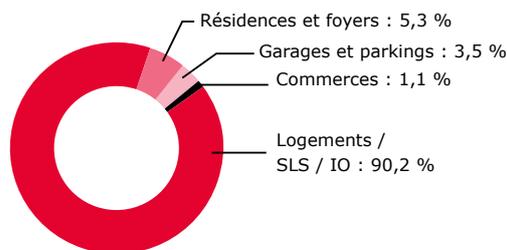
Trésorerie



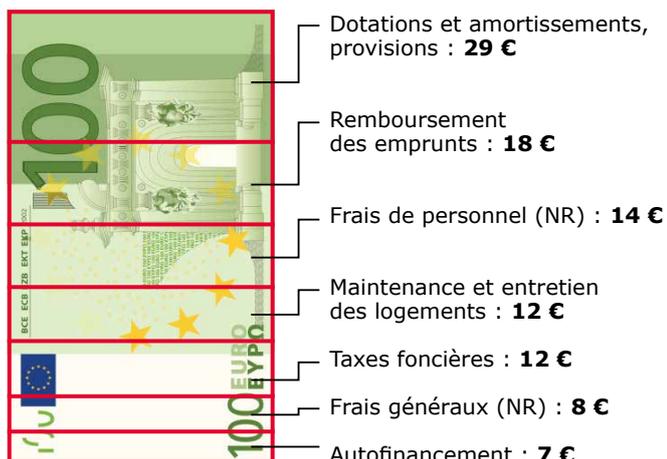
Chiffre d'affaires loyer



Décomposition du chiffre d'affaires loyer



Que fait-on avec 100 € de loyer ?



Cotation financière de l'entreprise en 2024

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



Excellente

Fortement compromise

La Banque de France attribue une cotation financière « Très satisfaisante** C2+ » à Habitat 25.

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

Gouvernance et partenariats

Conseil d'Administration : une instance locale et représentative

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

Une composition plurielle pour conjuguer les points de vue

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

Les administrateurs

Au 31 décembre 2024

6 représentants du Conseil Départemental

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

1 représentant des associations

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

- Fabien Margueron

4 représentants des locataires

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

7 personnalités qualifiées

(désignées par le Conseil Départemental)

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

5 représentants de différents organismes

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

2 membres avec voix consultative

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

Gouvernance et partenariats



5 avril 2024 – Inauguration d'un nouveau programme de 16 logements à Villers-le-Lac, en présence de Romain Vermot, adjoint de la maire de Villers-le-Lac, Jean-François Longeot et Jacques Groperrin, sénateurs, d'élus locaux et des partenaires de l'opération.



19 septembre 2024 – Inauguration d'un nouveau programme de 20 logements à Châtillon-le-Duc, en présence des partenaires, des élus locaux et des futurs locataires.



9 octobre 2024 – Visite du programme de Montenois, en présence de Mathieu Kalyntschuk, maire de la commune, et d'élus locaux intéressés par les résidences intergénérationnelles d'Habitat 25.

SACHA, coopérer pour les territoires

SACHA, la Société de Coordination créée par Habitat 25 et Néolia en 2021 avec le soutien du Département du Doubs et Action Logement, facilite la collaboration des équipes des deux entreprises pour concevoir, développer et gérer des solutions habitat sur mesure au bénéfice des différents territoires du Doubs et de leurs habitants.



La gouvernance

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

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

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

Des projets de développement coordonnés

- Les Auxons - Projet pluriel, mixant accession, acquisition-amélioration et construction de logements locatifs.
- Levier - Démarche conjointe pour répondre, sur le site d'un ancien EHPAD à démolir, à un besoin d'aménagement et de création de logements.
- Bavans - Aménagement et construction de logements locatifs.
- Saint-Vit - Projet à l'étude de co-promotion.

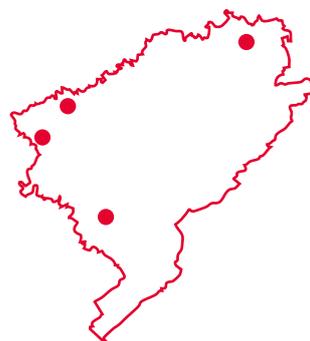
Des achats mutualisés

En cours d'exécution ou attribués en 2024

- Achat de gaz et d'électricité - 2022-2024 / 2025-2028.
- Astreinte téléphonique - 2023-2025.
- Baromètre satisfaction - 2024-2026.
- Désinsectisation - 2025-2028.
- Maintenance et travaux sur ascenseurs - 2025-2028.
- Acquisition de tiny houses (deux opérations).
- Réalisation des DPE.
- Travaux de démolition à Montbéliard.
- Travaux de réhabilitation sur les agglomérations bisontine et montbéliardaise.

Constructions modulaires en bois

En 2024, Habitat 25, Néolia et Habellis concluent une convention de groupement de commande pour la réalisation de logements modulaires en bois (hors site).



Expérimenter pour relever le défi du lien emploi-logement

Le cinq mars 2024, SACHA inaugure avec ses partenaires et financeurs cinq tiny houses. Installées par Néolia sur un terrain de l'entreprise industrielle Scharder Pacific à Pontarlier, elles offrent une alternative temporaire pour faciliter l'accès au logement de nouveaux salariés et d'alternants. Cinq autres unités sont par la suite installées par Habitat 25 à Pierrefontaine-les-Varans. Un projet soutenu par le Département du Doubs et Action Logement.



Des petits déjeuners pour les entreprises du bâtiment



Les 15 et 28 novembre, une centaine d'entreprises participent aux petits déjeuners fournisseurs de SACHA, à Montbéliard et Miserey-Salines.

Objectif de cette initiative soutenue par les organisations professionnelles du BTP : renforcer les liens avec les entreprises locales et leur donner de la visibilité sur les consultations à venir.

SACHA sur LinkedIn

Valoriser les réalisations concrètes de la Société de Coordination : c'est l'objectif de la page LinkedIn créée en mars 2024.



Égalité des chances

Engagé auprès des partenaires

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

Achats responsables

Habitat 25 introduit des clauses d'insertion dans une grande partie de ses marchés de travaux. Pour approfondir ses pratiques d'achats responsables, Habitat 25 réserve des marchés publics à des structures dédiées à l'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi ou en situation de handicap.

Marchés réservés et marchés d'insertion

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

Marchés « classiques » attribués à une structure d'insertion

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

Marchés comprenant une clause d'insertion

- Construction de 20 logements - rue de Bellevue à Châtillon-le-Duc.
- Construction de 17 logements intermédiaires - rue Viette à Seloncourt.
- Construction de 24 logements intermédiaires et rénovation d'un garage existant - rue de Trey à Besançon.
- Amélioration de 173 logements - rues Tabarly, Krafft, Pasteur et Marie Curie à Novillars.
- Amélioration de 48 logements - rue Champéret à Bavans.
- Amélioration de 137 logements - rues de Bruxelles, Brabant et de Malines à Besançon.
- Amélioration de 88 logements - rues du Professeur Haag et Paul Claudel à Besançon.

Amplifier l'effort

En 2024, Habitat 25 attribue de nouveaux marchés réservés à des structures d'insertion pour le nettoyage des parties communes de certains immeubles des agences de Besançon et de Montbéliard, ainsi que pour le nettoyage de logements vacants de l'agence de Besançon.

Au total, avec l'entrée en vigueur de ces nouveaux marchés au 1^{er} février 2025, et le patrimoine déjà concerné par le recours aux structures d'insertion, Habitat 25 amplifie son effort pour l'emploi des personnes éloignées du marché du travail :

- Propreté des parties communes : **1 151** logements, soit 12 % du parc concerné par le recours à l'insertion.
- Nettoyage des logements vacants : **100 %** des prestations confiées à des structures d'insertion.

Notes

¹ Source : « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2024 » - Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires



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

5, rue Loucheur - 25041 BESANCON Cedex

Agence de Besançon - 03 81 82 78 00

Agence de Montbéliard - 03 81 90 71 00

Agence de Pontarlier - 03 81 82 78 35

habitat25@habitat25.fr

www.habitat25.fr

