



L'humain
au coeur de tous
nos projets

Rapport d'activité 2021

AB.Habitat
Coopérative HLM

Le Conseil d'administration

Collège collectivités et leurs groupements

Georges MOTHON
Ville d'Argenteuil
Kévin CUVILLIER
Ville de Bezons

Collège bailleurs sociaux

Delphine VALENTIN
Coopimmo
Frédéric RAGUENEAU
Les Habitations populaires

Collège partenaires socio-économiques

Nessrine MENHAOUARA
Présidente
Stanislas JOBBE DUVAL
Action logement immobilier
Samuel BLONDEL
Caisse d'Épargne Ile-de-France
Vincent LOURIER
Les Coop'HLM Développement
Nicolas BOUCEARD
Philippe DOUCET
Georges FRESNEAU
Véronique LAUCIER
Dominique LEPARRE
Nadia METREF
Christian OURMIÈRES
Christine ROBION

Collège utilisateurs

Marcel CARLIER
Représentant des locataires
Daniel HOMMEAU
Représentant des locataires

Voix consultatives

Michel TÉTART
Censeur
Cécile SELLIER
Représentante du CSE
Corinne CINGAL
Représentante du CSE
Hélène KERMORGANT
Commissaire aux comptes



« Je mesure chaque jour davantage l'étendue de la responsabilité qui m'a été confiée. »

L'éditorial de la Présidente

En tant que Présidente d'AB-Habitat depuis maintenant quelques mois, je mesure chaque jour davantage l'étendue de la responsabilité qui m'a été confiée, celle de préserver et développer notre Coopérative bientôt centenaire, d'abord pour être plus que jamais au service des locataires, mais aussi des territoires et de nos nombreux partenaires.

Le 25 avril dernier, au lendemain de l'élection présidentielle, l'Union sociale pour l'habitat a rappelé que « le début du nouveau quinquennat sera décisif pour relancer une dynamique. Les erreurs commises il y a cinq ans sont connues : baisse des aides au logement, mise en place de la réduction de loyer de solidarité, hausse de la TVA, stigmatisation du logement social et de ses opérateurs ». Aujourd'hui, plus de deux millions de personnes sont demandeurs de logements sociaux en France, dont 8 500 à Argenteuil et 2 000 à Bezons. Il faut donc poursuivre nos efforts afin de proposer sans cesse de nouvelles offres à nos concitoyens en attente d'une solution digne de logement.

Vous pouvez compter sur mon engagement, ceux du Conseil d'administration et de la Direction générale, pour impulser une nouvelle dynamique à notre Coopérative. Car j'en suis intimement convaincue, le logement social demeure une chance pour notre pays et nos territoires, en matière d'emploi, de lutte contre les inégalités mais aussi et c'est à souligner d'écologie. Il convient donc de préserver, pérenniser et développer ce modèle français, héritage de près de deux siècles de réalisations et d'améliorations de l'habitat.

Nessrine MENHAOUARA
Présidente d'AB-Habitat



« Offrir un parcours résidentiel complet aux habitants fait partie de nos missions. »

L'éditorial du Directeur général

Récemment désigné par le Conseil d'administration comme Directeur général, j'ai la tâche de mettre en œuvre, avec le Comité de direction et l'ensemble des collaborateurs, une nouvelle feuille de route pour notre Coopérative : développer le patrimoine, assurer le bon entretien du parc existant et organiser la structure opérationnelle d'AB-Habitat afin de répondre aux attentes des locataires et des collaborateurs.

Je compte notamment renforcer les partenariats sur nos territoires historiques que sont Argenteuil et Bezons mais également étendre ceux-ci à d'autres communes franciliennes. Je souhaite pour cela que notre Coopérative puisse proposer systématiquement une multiplicité de « produits » répondant aux attentes des élus et des populations, dotés d'une qualité architecturale et avec un équilibre financier raisonné. Offrir un parcours résidentiel complet aux habitants fait partie de nos missions, gage d'une meilleure qualité de vie au sein de nos résidences et au service des territoires.

C'est avec l'appui de nos 260 collaborateurs que nous arriverons, à notre niveau, à remplir notre rôle d'acteur des territoires. Car la force de notre Coopérative, ce sont des femmes et des hommes, convaincus de l'utilité sociale de leurs missions quotidiennes. Sur le terrain, au plus proche des locataires, avec 4 agences et 12 secteurs de proximité, nous sommes à l'écoute et réactifs. Au siège, nos équipes sont mobilisées pour mettre en œuvre de manière efficace et rapide les grandes orientations définies par le Conseil d'administration. Je sais pouvoir compter sur l'ensemble des collaborateurs pour répondre à ces enjeux de société qui nous lient tous et nous obligent.

François PERRIER
Directeur général d'AB-Habitat

Le Comité de direction

Directeur général
François PERRIER

Directrice des ressources humaines et des systèmes d'information

Cécile GUILLARD

Directeur de la proximité et des politiques sociales

Laurent JULIENNE

Directeur administratif et financier

Bertrand LAVAU

Directeur du développement et du patrimoine

Noureddine MEDOUNI

Secrétaire général et directeur juridique

Brahim TERKI

Directeur de la communication, de la vie coopérative et des moyens généraux

Mackendie TOUPOUSSANT

Faits marquants 2021

Mars

Livraison des 36 logements de l'opération "les lumières de Bezons"

Mars

Conseil de concertation annuel locataires

Plusieurs points ont été abordés lors de ce grand rendez-vous avec les locataires : le sociétariat, la présentation du projet d'évolution de l'organisation, une présentation du Plan de concertation locative 2020-2023, l'appel à projets AB-Habitant et la charte d'engagement COVID-19. Des échanges fructueux entre les locataires et la Coopérative sont ressorti des débats à l'issu de ces présentations.

Mai-Juin et octobre

Les mains vertes des Petits et grands jardiniers

Au début de l'été, 9 résidences ont accueilli une centaine de locataires pour les ateliers de jardinage partagés qui embellissent les résidences. Plus de 300 végétaux ont été plantés dans la joie et la bonne humeur. En octobre, plus de 130 locataires ont jardiné dans 11 résidences en plantant 800 végétaux.

Juin

Appel à projets AB-Habitant

Notre Coopérative a décidé en 2021 de subventionner 5 projets initiés par nos locataires et destinés à favoriser la participation de ceux-ci dans la vie de leur résidence.



Juin

Commercialisation de la seconde tranche des maisons du Marais

Ces 15 maisons ouvrières datant des années 30 sont situées dans la cité-jardin du Marais, dans le quartier du Val Notre Dame et d'une superficie d'environ 50 m². Elles disposent toutes d'un agréable jardin. Elles viennent alimenter ainsi le dispositif d'accession sociale à la propriété disponible sur la ville d'Argenteuil.

Juin

Livraison des 60 logements de l'opération "Équinox" à Bezons

Juin

Assemblée générale annuelle de la Coopérative

Comme chaque année, l'Assemblée générale s'est tenue au siège de notre Coopérative. Une cinquantaine de personnes, répartie dans les 5 collèges de sociétaires, était présente (utilisateurs, salariés, bailleurs sociaux).

Juillet

Livraison des 290 logements au sein de l'opération Cœur de ville à Bezons

C'est en plein cœur de Bezons que ces 290 logements locatifs sociaux ont été livrés, permettant d'accroître de manière significative l'offre de logements sociaux de la ville.

Octobre

Désignation par le Conseil d'administration de notre nouvelle Présidente, Nessrine Menhaouara

162
hommes

101
femmes

93/100
note index égalité entre les femmes et les hommes au sein de la Coopérative

263
collaborateurs (siège et agence)

19
mobilités interne

76 M€
montant des loyers et charges encaissés

90
siège

173
proximité

1 121
dossiers de demande de logement examinés

759
attributions

3 218
heures de formation

287 187 €
de budget alloué

Chiffres clés

31 décembre 2021

3 726
inscrits à l'Espace locataire pour faire ses démarches en ligne

1 034
sociétaires locataires et salariés

74,4%
de locataires satisfaits à l'égard du bailleur (enquête de satisfaction locataires en 2021)

142
logements acquis auprès d'autres bailleurs sociaux

12 397
logements

437
locaux commerciaux, associatifs et professionnels

2 000
demandeurs de logements à Bezons

8 500
demandeurs de logements à Argenteuil



La relation locataires Une priorité pour notre Coopérative

Une Coopérative à l'écoute de ses locataires

Fidèle aux valeurs des Coopératives, AB-Habitat attache une importance particulière aux relations avec ses locataires et ses amicales. En 2021, elles sont au nombre de **27 (16 amicales, 7 collectifs et 4 associations)**. Un plan de concertation locataire (PCL) a été signé en 2020 pour **une durée de 3 ans** et permet d'encadrer et de préciser ces relations.

Grâce à la mise en place du sociétariat en 2020, **locataires et salariés peuvent désormais prendre part aux Assemblées générales** annuelles de la Coopérative en participant au vote des différentes motions. Chaque année un Conseil de concertation locataires réunit les locataires qui souhaitent y participer afin d'échanger avec les équipes de la Coopérative.

Et pour faciliter les relations des locataires avec leur agence de proximité et les services d'AB-Habitat, un dispositif de médiation a été mis en place dès 2014. Cette médiation, à l'initiative du demandeur, est gratuite, responsabilisante car sans sanctions administratives ou judiciaires et améliore le « bien vivre ensemble ».

La proximité au cœur de notre gestion locative

L'organisation territoriale en agence de la Coopérative permet une meilleure proximité avec les locataires, les partenaires et les prestataires. Elle s'appuie sur **134 collaborateurs** dont **12 responsables de secteur**, **100 gardiens et employés d'immeuble** et **21 CGL** (chargé(e) de gestion locative et assistant(e) d'agence). La brigade verte assure avec **11 collaborateurs** l'entretien des espaces verts des agences de Bezons et du Centre-ville d'Argenteuil. La Régie (**11 collaborateurs**) intervient à travers le service+ sur des petits travaux (plomberie, robinetterie, sanitaires) à moindre coût, pour les locataires qui le souhaitent et participe à la remise en état d'un certain nombre de logements vacants.

Moderniser notre relation locataire

L'espace locataire, permet déjà à près de **4 000 locataires** d'envisager la relation avec AB-Habitat différemment : paiement en ligne, dématérialisation des documents, réclamations locatives... sont autant de moyens d'optimiser et d'améliorer la relation locataire / bailleur.

Ingénierie, accompagnement social et démarche RSE

En parallèle de notre mission d'études et de diagnostics socioéconomiques, nous proposons ou accompagnons des actions de développement local au plus proche des besoins et des réalités de nos territoires.

Quelques exemples d'actions menées ou accompagnées en 2021

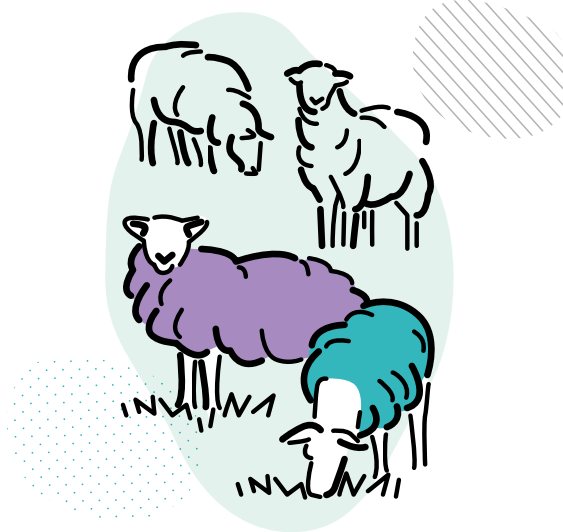
Des projets structurants et actions ponctuelles portés par AB-Habitat visant à développer le lien social au sein des résidences, améliorer le cadre de vie des habitants ou encore favoriser l'insertion sociale et professionnelle :

 Archichouette	 Viens dans mon quartier et exposition de photographies « Portrait de quartier »
 Les ateliers PRIF pour les seniors	 Ateliers de sensibilisation aux enjeux écologiques
 Les Chantiers éducatifs Les ateliers de peinture plein air	

Le service ingénierie sociale apporte également son soutien aux projets menés par les villes et acteurs du territoire et touchant les locataires d'AB-Habitat :

 Les ateliers socio-linguistiques	 Cinés balcons (réalisé dans le cadre du festival Image par Image)
 Les terrasses d'été, sorties familles, pauses cafés proposées par les maisons de quartier et centres sociaux	 Les ateliers de médiation numérique
	 Street'Argenteuil

Enfin, en 2021, le service ingénierie sociale a mis en place un appel à projets à destination des locataires, nommé « **AB-Habitant** ». Cet initiative consiste à soutenir et accompagner des projets initiés par des groupes ou amicales de locataires vivant au sein du patrimoine d'AB-Habitat. Les projets proposés devaient répondre à l'une de ces thématiques : **le lien social, le cadre de vie, l'intergénérationnel**.



Éco-pâturage le retour des moutons

L'expérimentation d'éco-pâturage menée sur la butte Champagne-Roussillon est une réussite. Le troupeau, qui a un véritable rôle de « tondeuse écologique », assure une tonte d'entretien de la friche escarpée de **près de 10 000 m²**, tout en permettant de sensibiliser petits et grands à la préservation de la biodiversité.

Ça peut toujours REservir !

AB-Habitat a lancé, avec son partenaire le **Relais**, un dispositif expérimental de collecte sur le secteur de l'agence du Val Nord. Ainsi, vêtements, linge de maison, petite maroquinerie et paires de chaussures peuvent trouver une seconde vie ! **370 kg de linge et de chaussures ont été collectés**.

Stop mégot !

AB-Habitat a décidé de mener une expérimentation sur plusieurs résidences pour réduire le volume de mégots jetés au sol. L'objectif est à la fois de renforcer la propreté et de réduire l'impact des mégots sur la pollution des eaux et de la terre. Ainsi, les locataires des résidences Auguste Delaune, Colonel Fabien, les Lilas-Les Glycines, Saint-Just et Roger Masson, ont vu apparaître **18 cendriers** dans les espaces extérieurs. Une fois récoltés, les mégots seront alors traités sur le site de recyclage et l'acétate de cellulose contenu dans le filtre, récupérée afin notamment de fabriquer du mobilier urbain.

Les Petits et grands jardiniers.

Pour la 11^e année, **20 ateliers** ont été organisés, avec plus de **200 locataires participants**.

Semaines du développement durable

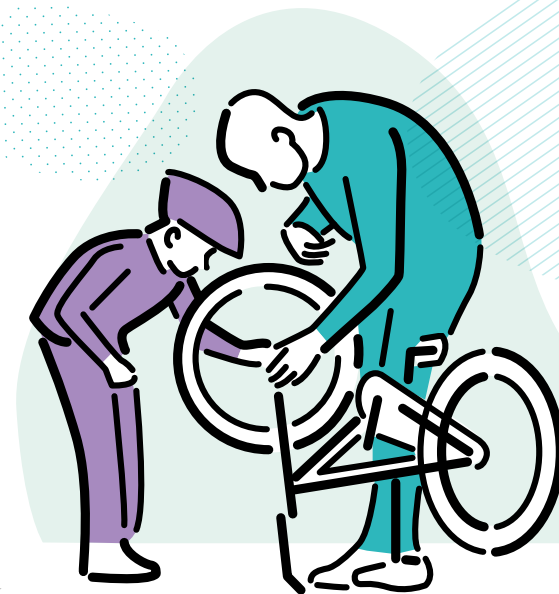
Dans le cadre des Semaines européennes du développement durable, notre Coopérative a proposé à l'ensemble de ses collaborateurs de s'inscrire à **13 défis** pour les sensibiliser à la sauvegarde de notre environnement et créer une dynamique durable dans leurs pratiques quotidiennes.

Enquête de satisfaction locataires

Du 29 septembre au 14 octobre 2021, un échantillon représentatif de **1100 locataires** a été contacté par téléphone par des enquêteurs spécialisés. Grâce à ces résultats, des actions correctrices prioritaires ont été identifiées pour améliorer la qualité de service.

Ça roule !

Avec la **remise à neuf de 11 locaux vélos** en 2021, la Coopérative a marqué son soutien pour la mobilité douce et durable. Ces locaux mis à la disposition des locataires disposent d'un règlement intérieur fixant les règles nécessaires pour que chacun puisse bénéficier du local dans les meilleures conditions.



Opérations patrimoniales

Réhabilitation

En 2021 nous avons lancé la réhabilitation des **93 logements** de la résidence "Hôtel Dieu" pour un montant de 5 M€. Pendant l'année 2021 se sont déroulés les travaux de réhabilitation des **117 logements** de la résidence **Auguste Renoir** à Bezons, pour un montant de 5 M€.

- 7 opérations de réhabilitation** en 2021-2022-2023 pour un montant total de 51 millions d'€ d'investissements / 1 059 logements
- Hôtel Dieu** > 93 lgts / 5 M€
 - Auguste Renoir** > 117 lgts / 5 M€
 - Champagne** > 381 lgts / 21 M€
 - Roussillon** > 173 lgts / 9 M€
 - Notre Dame** > 100 lgts / 2.5 M€
 - Auguste Delaune** > 159 lgts / 8 M€
 - Pavillons du Marais** > 36 lgts / 1.5 M€

Ravalement

- Résidence Hélène Boucher** > 78 lgts / 757 183,10 €
- Résidence Saint-Exupéry** > 63 lgts / 452 344,60 €
- Résidence Santos Dumont** > 76 lgts / 628 378,40 €

Travaux remplacement chauffe-eaux gaz

- Borderel** > Remplacement total des chauffe-eaux gaz : 48 812 €
- 8 Pierre Joly** > Remplacement total des chauffe-eaux gaz : 59 506 €

VEFA
(vente en l'état futur d'achèvement)

ZAC cœur de ville > 290 logements / 52 M€ / Bezons

Les lumières de Bezons > 36 logements / 6 M€ / Bezons

Équinox > 60 logements / 10 M€ / Bezons

Agences Fabriques Solitaires
Brigade verte et regie

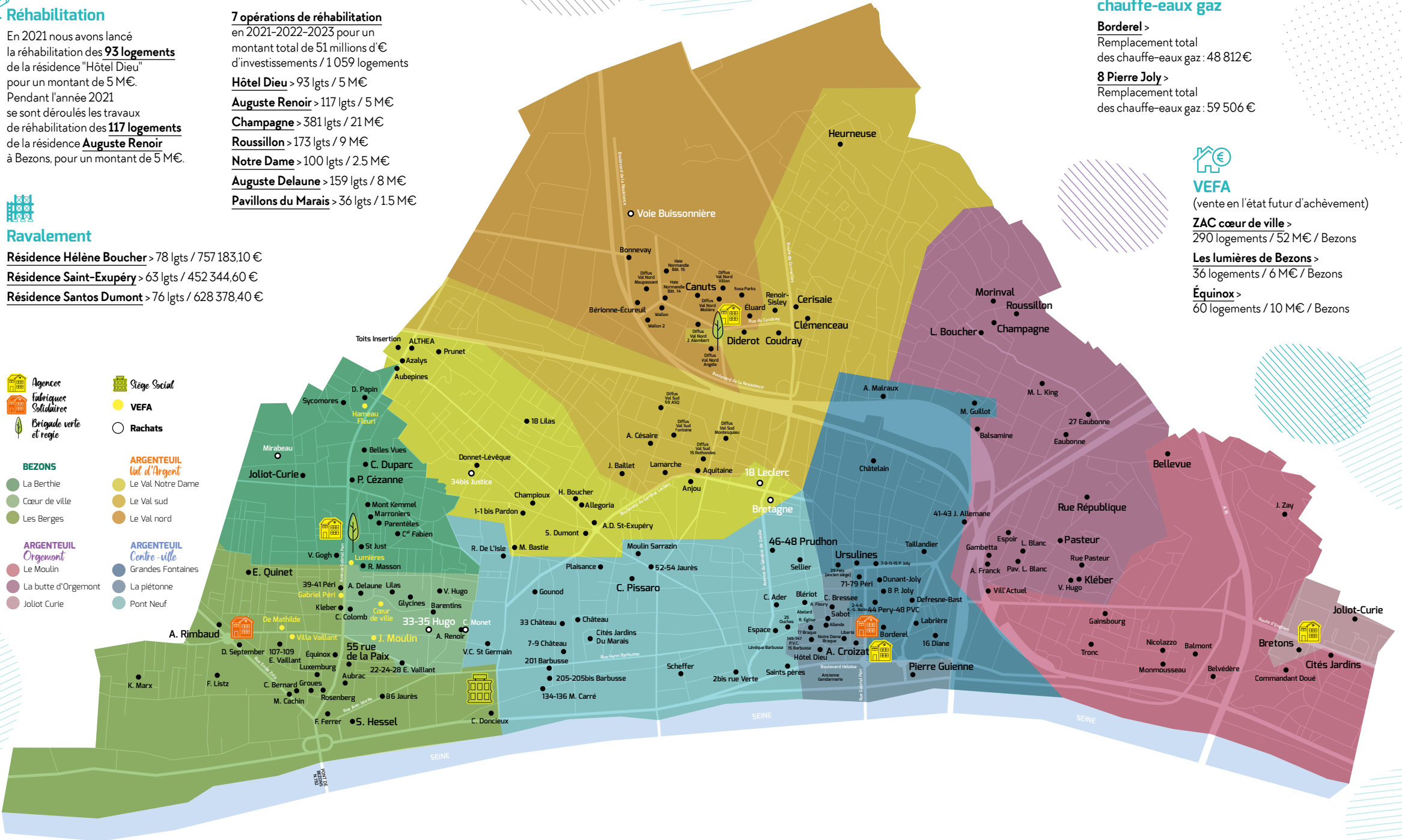
Siège Social
VEFA
Rachats

BEZONS
● La Berthie
● Cœur de ville
● Les Berges

ARGENTEUIL
● Val d'Argent
● Le Val sud
● Le Val nord

ARGENTEUIL
● Orgemont
● Le Moulin
● La butte d'Orgemont
● Joliot Curie

ARGENTEUIL
● Centre-ville
● Grandes Fontaines
● La piétonne
● Pont Neuf



Travaux modernisation ascenseurs

- 4 Salvador Allende** > Modernisation totale : 133 344 €
- 6 Salvador Allende** > Modernisation totale : 137 707 €
- 12 Champagne** > Modernisation partielle : 19 123 €
- 14 Champagne** > Modernisation partielle : 9 701 €
- 18 Champagne** > Modernisation partielle : 19 123 €
- 15 Paul Éluard** > Modernisation totale : 44 898 €
- 17 Paul Éluard** > Modernisation totale : 44 898 €
- 22 Balmont** > Modernisation totale : 42 572 €
- 24 Balmont** > Modernisation totale : 42 572 €
- 24 Lamarche** > Modernisation totale : 97 452 €

Le fait Coopératif



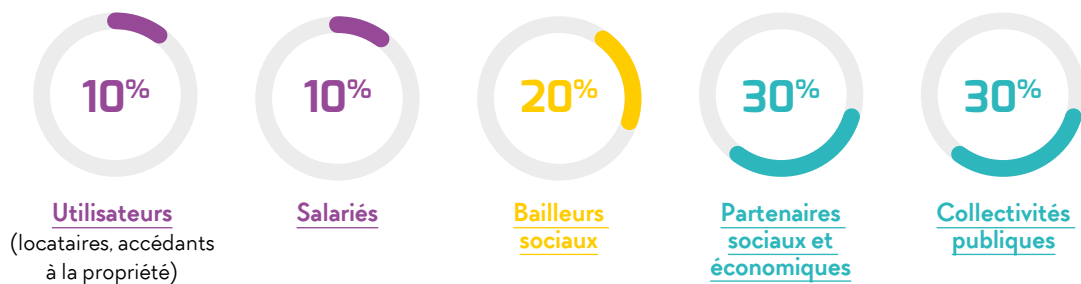
Depuis 2016, AB-Habitat est une **SCIC** (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) de logements sociaux. Ses statuts placent l'**utilisateur** et non le capital au cœur du projet de la société. Les différents utilisateurs peuvent devenir membre (sociétaires) de la Coopérative, en acquérant une part sociale.

En tant que Coopérative de logements, AB-Habitat permet à ses utilisateurs de s'engager dans un projet collectif.

Fidèle à l'esprit des fondateurs, les membres des Coopératives adhèrent à une éthique fondée sur l'honnêteté, la transparence, la responsabilité sociale et l'altruisme.

La présence des utilisateurs est prévue par les statuts de la Coopérative. Le principe est que tout utilisateur des services de la Coopérative soit également associé au capital social et puisse ainsi participer à l'Assemblée générale de la Coopérative et voter dans son collège respectif.

Au sein de cette Assemblée, les sociétaires se répartissent en 5 collèges dont les droits de vote se répartissent :



953 sociétaires locataires
au 31/12/2021

71 sociétaires salariés
au 31/12/2021

& Les résultats financiers 2021 Les marchés et achats

37 marchés notifiés en 2021

20 travaux et **17** fournitures et services

dont



	2021	2020
Loyers quittancés	57,3 M€	55,6 M€
RLS	3,5 M€	3,5 M€
Cotisation CGLLS	0,7 M€	0,7 M€
Autofinancement net HLM	8,5 M€	9,5 M€
<i>En % des loyers</i>	14,5 %	18,3 %
Résultat net	-3,1 M€	3 M€
Investissements	32,3 M€	58,8 M€
<i>Dont acquisitions</i>	11,8 M€	34,4 M€
<i>Dont VEFA</i>	12,1 M€	18,7 M€
<i>Dont Gros travaux</i>	8,4 M€	5,6 M€

RÉPARTITION RÉSULTAT

Résultat d'exploitation	4,2 M€	0,6 M€
Résultat financier	-3,3 M€	-3,6 M€
Résultat exceptionnel	-4 M€	6 M€

RATIO DE STRUCTURE DE GESTION

TFPB / Logement géré	680 €	701 €
Frais de personnel / Loyers quittancés	25,5 %	25,6 %
Maintenance du patrimoine / Logement géré	850 €	896 €
Taux de vacance	6,87 %	4,30 %

Directeur de la publication > François Perrier • Directeur de la rédaction > Mathieu Rouault
Rédaction > Mathieu Rouault • Relecture > Marion Fremolle • Création graphique, maquette & illustrations > Atelier Mook
Impression > imprimerie Lebrun • Tirage > 400 exemplaires

Nous remercions les partenaires et les collaborateurs qui ont apporté leur contribution à la réalisation de ce rapport d'activité.



Le rapport d'activité numérique 2021
ab-habitat-ra2021.fr

Siège social · 203 rue Michel Carré · 95870 Bezons

www.ab-habitat.fr



AB.Habitat
Coopérative HLM