

**AB.H** *abitat*

Coopérative HLM

# Engagés pour l'humain, *engagés pour demain*

RAPPORT ANNUEL 2023 ↗



# Édito

## Nessrine Menhaouara

PRÉSIDENTE D'AB-HABITAT



“  
*Notre relation avec nos locataires est à reconstruire. Elle passera par une amélioration significative des immeubles mais également par une meilleure réactivité face aux nombreuses réclamations locatives.*  
”

Depuis 2022, nous avons avec le Conseil d'Administration insufflé une nouvelle dynamique à AB-Habitat.

Nous avons gagné la bataille pour la réduction de la vacance locative et nous avons également pu répondre aux nombreuses irrégularités soulevées par l'ANCOLS.

Notre relation avec nos locataires est à reconstruire. Elle passera par

une amélioration significative des immeubles mais également par une meilleure réactivité face aux nombreuses réclamations locatives. Nous avons demandé qu'AB-Habitat se mobilise sur ces enjeux essentiels pour nos territoires.

Depuis plus d'un an, une crise énergétique affecte lourdement le pouvoir d'achat des ménages du fait de l'augmentation de charges locatives.



Nous partageons vos inquiétudes et AB-Habitat doit s'engager dans une trajectoire d'amélioration thermique des logements et dans la recherche de solutions énergétiques plus performantes.

Nous avons donc de nombreux investissements à réaliser. Cela prendra du temps, notamment dans un contexte économique difficile.

Nous restons mobilisés avec le Conseil d'Administration pour vous apporter les meilleures réponses possibles à vos besoins.

# Édito

## François Perrier

DIRECTEUR GÉNÉRAL D'AB-HABITAT



Depuis 100 ans Ab-Habitat accompagne le développement des territoires au titre de la politique du logement. De nouveaux enjeux sont devenus incontournables en ce début de XXI<sup>ème</sup> siècle. Nos locataires attendent des logements moins énergivores mais également plus confortables l'été. Ils attendent un meilleur accompagnement au vieillissement au travers d'équipements spécifiques ou des logements plus grands pour les familles. Toutes ces urgences ont été prises en compte au travers d'un document d'orientation, notre nouveau Plan Stratégique

de Patrimoine pour les 10 prochaines années. Validé fin 2023 par notre Conseil d'Administration, il permet à AB-Habitat d'engager les programmes de réhabilitation tant attendus. Tous les immeubles ne pourront pas être traités mais nous veillerons à prioriser les besoins les plus urgents.

Financièrement, notre coopérative a été fortement affectée par l'inflation et tout particulièrement par l'augmentation de la charge financière. Les comptes demeurent équilibrés mais nos capacités d'intervention en sont obérées. Nous avons privilégié

“

*AB-Habitat est plus que jamais engagé à vos côtés. Nous savons que nos actions prendront du temps pour vous apporter des réponses concrètes mais sachez que l'ensemble des collaborateurs œuvrent dans ce sens.*

”



les budgets de maintenance, plusieurs chantiers importants ont déjà démarré. Nous nous attacherons également à améliorer nos réponses aux demandes d'intervention des locataires. Des nouveaux outils digitaux ont d'ailleurs été déployés pour accélérer la prise en charge des réparations locatives. Enfin, les charges locatives ont été considérablement augmentées du fait de la hausse des coûts de l'énergie. Nous communiquerons très prochainement à nos locataires les conséquences financières et les perspectives d'évolution. Afin de mieux

maîtriser ces coûts de l'énergie, nous avons engagé une démarche de changement d'énergie primaire. Outre la réduction des émissions de CO<sup>2</sup>, nous souhaitons réduire la facture énergétique de nos locataires et donc mieux maîtriser les budgets.

AB-Habitat est plus que jamais engagé à vos côtés. Nous savons que nos actions prendront du temps pour vous apporter des réponses concrètes mais sachez que l'ensemble des collaborateurs œuvrent dans ce sens.

# Bilan 2023

Nous avons assuré la stabilité financière d'AB-Habitat dans un contexte économique défavorable. Les équipes ont également travaillées sur les futurs projets qui vont se concrétiser dès 2024. Notre démarche sur le "Bien Vieillir" dans son logement est en forte accélération. Elle s'intègre dans une vraie réflexion sur les parcours résidentiels.

Il y a beaucoup d'attente liée à la demande de logements. Nous nous efforçons au quotidien d'y répondre au mieux.

# Perspectives 2024

AB Habitat a initié une démarche de transformation basée sur la consolidation de sa raison d'être et de la vision de l'entreprise.

L'année 2023 a permis de consolider la performance économique grâce aux efforts fournis sur la réduction de la vacance.

Des actions ont été engagées également pour renforcer la qualité de service et l'accompagnement au quotidien des locataires.

Cette démarche se poursuivra sur l'année 2024 par notamment l'amélioration de la performance de l'organisation.

La première étape consistera à structurer et renforcer le management des équipes afin de pouvoir fédérer et mieux accompagner la montée en compétences des collaborateurs.

Cette structuration s'accompagnera également d'une mise à jour des procédures afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés pour AB Habitat.



# Les membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction



## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

AU 31/12/2023

### Voix délibératives

**George MOTHRON**

Ville d'Argenteuil  
(collectivités et leurs groupements)

**Kévin CUVILLIER**

Ville de Bezons  
(collectivités et leurs groupements)

**Frédéric RAGUENEAU**

Les Habitations populaires  
(bailleur social)

**Delphine VALENTIN**

Coopimo (bailleur social)

**Nessrine MENHAOUARA**

Présidente (partenaire social économique)

**Stanislas JOBBE DUVAL**

Action logement immobilier  
(partenaire social économique)

**Samuel BLONDEL**

Caisse d'épargne Ile-de-France  
(partenaire social économique)

**Michèle ATTAR**

Les Coop'HLM développement  
(partenaire social économique)

**Nicolas BOUGEARD**

partenaire social économique

**Philippe DOUCET**

partenaire social économique

**Georges FRESNEAU**

partenaire social économique

**Véronique LAUGIER**

partenaire social économique

**Nadia METREF**

partenaire social économique

**Christine ROBION**

Partenaire social économique

**Rachid CHEKHAB**

Représentant des salariés

**Malika GUEHILIZ**

Représentant élu des locataires

**Nordine GORI**

Représentant élu des locataires

### Voix consultatives

**Daniel BLANC**

Censeur

**Toufik LAADJAL**

Censeur

**Michel TETART**

Censeur

**Christina DE FREITAS**

Représentant du CSE

**Christian SIMOENS**

Représentant du CSE

**Hélène KERMORGANT**

Commissaire aux comptes

## LE COMITÉ DE DIRECTION

AU 06/2024

**François PERRIER**

Directeur Général

**Virginie CHAPUT**

Directrice Générale Déléguée

**Brahim TERKI**

Secrétaire général et Directeur juridique

**Laurent JULIENNE**

Directeur de la proximité et des politiques  
sociales

**Noureddine MEDOUNI**

Directeur du développement et du patrimoine

**Olivier SPONY**

Directeur administratif et financier

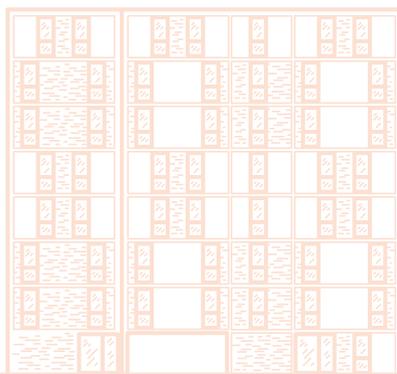
# Le fait Coopératif



En tant que Coopérative de logements, AB-Habitat permet à ses utilisateurs de s'engager dans un projet collectif, offrant un parcours logement complet de la location à l'accession sociale à la propriété. 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.

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

- ⊗ Utilisateurs (locataires, accédants à la propriété) : 10%
- ⊗ Salariés : 10%
- ⊗ Bailleurs sociaux : 20%
- ⊗ Partenaires sociaux et économiques : 30%
- ⊗ Collectivités publiques : 30%
- ⊗ 23 nouveaux associés issus du collège salarié



# Les grands chantiers d'AB-Habitat en 2023



## Constructions et réhabilitations

- ⊗ Réhabilitation NOTRE DAME – 63 logements + Foyer Soleil – 37 logements
- ⊗ Livraison de deux Opérations d'un total de 106 logements dont :
  - 69 logements sociaux PLS situés Bat A, C et D au 96, 100 et 102 rue Jean Jaurès
  - 37 logements sociaux PLAI en Résidence Sociale situés Bat B au 98 rue Jean Jaurès à Bezons

## Acquisitions

- ⊗ 128 logements rue Wolfgang Amadeus Mozart acquis auprès de ICF – La Sablière.

## Démolitions/reconstructions

- ⊗ Opération 29/33 avenue du Château La convention, signée le 09/12/2020 puis avenantée le 07/02/2023, porte sur un projet de 34,3 M€ d'investissement pour un montant total de concours financiers de l'ANRU de 9,848 M€ réparti en 8,994 M€ de subventions et 0,854 M€ de prêts Action Logement.

## Études engagées :

- ⊗ Changement de vecteur énergétique pour réduire les charges locatives
- ⊗ Réhabilitation de la cité Delaune à Bezons
- ⊗ Réhabilitation des foyers pour personnes âgées Baillet et Croizat à Argenteuil
- ⊗ Reconstruction d'une cinquantaine de logements à Léon Feix et de la cité du château dans le cadre de l'ANRU à Argenteuil

# Le patrimoine d'AB-Habitat

Au 31 décembre 2023 la coopérative exploite un patrimoine composé de **12 400** logements locatifs et **187** foyers soit un total de **12 587** logements.



Agences



Siège Social



Brigade verte et régie

● VEFA

○ Rachats

## BEZONS

- La Berthie
- Cœur de ville
- Les Berges

## ARGENTEUIL Val'd Argent

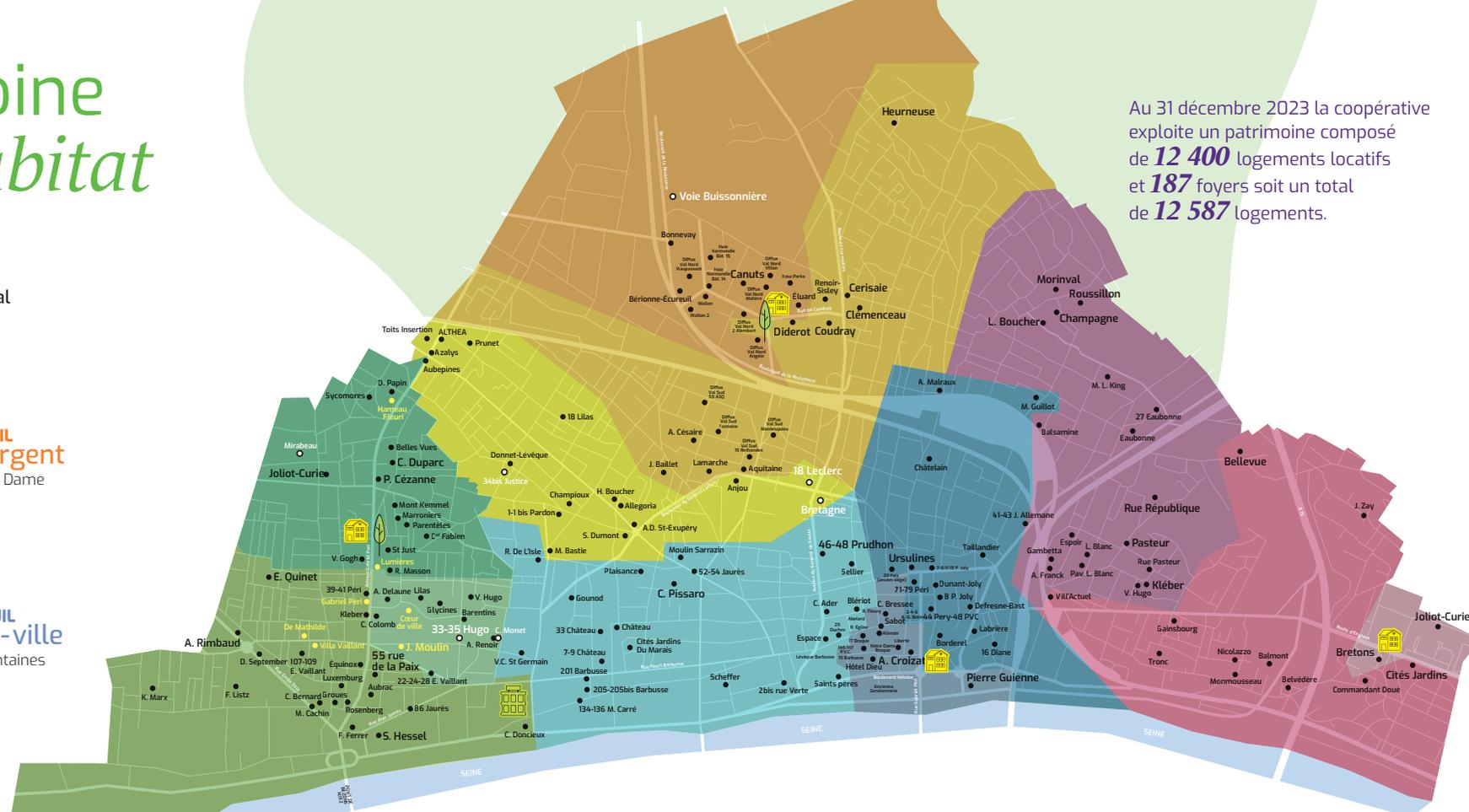
- Le Val Notre Dame
- Le Val sud
- Le Val nord

## ARGENTEUIL Orgemont

- Le Moulin
- La butte d'Orgemont
- Joliot Curie

## ARGENTEUIL Centre - ville

- Grandes Fontaines
- La piétonne
- Pont Neuf



# Le profil des demandeurs de logements

**62,7%**  
des demandeurs ayant  
obtenu un logement ont  
entre 30 ans et 49 ans



## Sur 764 logements attribués

- 236 concernent une personne seule
- 130 concernent une personne seule avec 1 ou 2 enfants
- 36 concernent une personne seule avec 3 enfants et plus
- 71 concernent un couple sans enfant
- 199 concernent un couple avec 1 ou 2 enfants
- 92 concernent un couple avec 3 enfants et plus
- Total général 764

## Rotation du parc 2023 : 530 logements libérés

- Bezons > 168
- Orgmeont > 104
- Centre ville > 127
- Val d'Argent > 131
- Total général > 530

## Sur 764 logements attribués

- 2 285 dossiers de demandeur de logement examinés en CALEOL dont 325 demandes de mutation
- 1 035 refus candidats enregistrés avant CALEOL dont 207 concernent des locataires en demande de mutation
- 1 080 attributions prononcées
- 170 non-attributions ou rejets prononcés

# Chiffres clés 2023

## Ressources humaines



LA RÉPARTITION DES **271**  
COLLABORATEURS PRÉSENTS AU 31/12/2023 :

- 97 collaborateurs au siège
- 30 collaborateurs en agence
- 144 collaborateurs de la proximité  
(RS + Gardiens + Employés d'immeuble  
+ Ouvriers polyvalents + Ouvriers de Régie)



LE NOMBRE DE MOBILITÉ INTERNE EN 2023 :

**22** mobilités internes en 2023  
dont **13** étant des évolutions  
professionnelles.



FORMATIONS HYGIÈNE SÉCURITÉ :

**370** heures de formation  
pour un budget de **57 245 € TTC**.

- Formations 2023 volume de **715 h** (selon tableau de suivi) pour un budget de **111 203€ TTC** (budget calculé selon extraction PREM des factures payés compte 63130100)
- Ce qui fait un total de **1085 h** de formation pour un budget de **168 448€ TTC** pour l'année 2023.

DONNÉES HYGIÈNE SÉCURITÉ BILAN 2023 :

Baisse des arrêts maladie

**-30%** en 2023  
par rapport à 2022.

Baisse des arrêts pour accident du travail

**-26%** en 2023  
par rapport à 2022.

TÉLÉTRAVAIL

En 2023, **50** collaborateurs  
ont été concernés par le télétravail.

# Les résultats financiers 2023

## Les marchés et achats

Chiffres en M€ si non précisé	2022	2023
Loyers quittancés	54,6	57,8
RLS	-3,7	-3,8
Facturation commerces	3,3	3,2
Autres loyers et divers	5,15	6,8
Cotisation CGLLS	0,2	0,4
Investissements	13,3	37,47
Dont acquisitions	0	13,5
Dont VEFA	5,2	1,7
Dont gros travaux	8,1	10,8
Dont autres	0	11,4

### Répartition résultat SIG HLM (en M€)

Marge brute	37	34
Résultat d'exploitation	2,5	-5,1
Résultat financier	0,1	0,4
Résultat exceptionnel	-0,9	5,8
Résultat net	1,6	0,96
Dont résultat SIEG	+1,7	-0,46
Trésorerie nette	38,4	29,3
Autofinancement net HLM	4,7	3,6
Taux d'autofinancement	7,8%	5,6%

### Ratio de structure de gestion

TFPB/Logement géré	722€	831€
Frais de personnel / Loyers quittancés	25,8%	24,5%
Entretien du patrimoine / Logement géré	915€	1036€
Taux de vacance	4,17%	2,79%

23  
marchés notifiés

10  
marchés de travaux

6  
marchés de travaux forfaitaires  
pour un montant global de  
**3 773 169 € HT**

13  
marchés de fournitures  
et services

7  
marchés de fournitures et services  
forfaitaires pour un montant global de  
**5 734 630 € HT**





**AB.H**abitat

Coopérative HLM

Siège social  
203 rue Michel Carré  
95870 Bezons  
[www.ab-habitat.fr](http://www.ab-habitat.fr)

