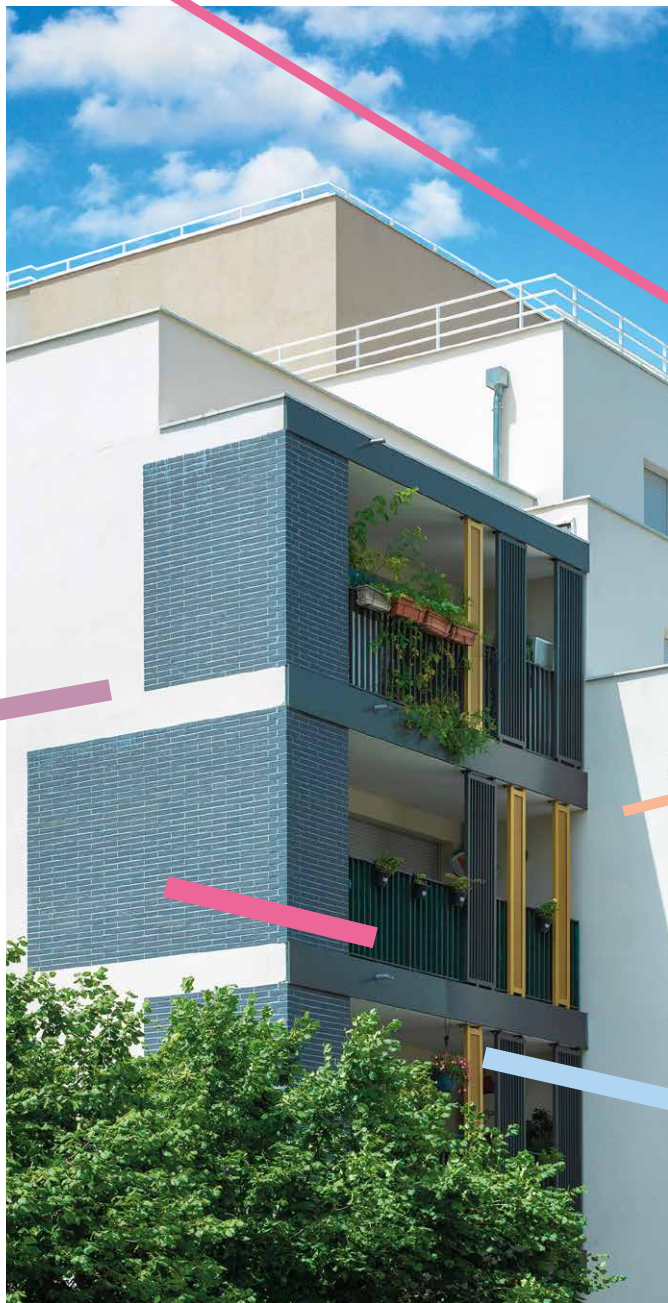




# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024





50-62 rue Francis de Pressensé

# SOMMAIRE



© A. Voisin

P. 3

## ÉDITO

P. 4

## LA GOUVERNANCE DE LA COOPÉRATIVE

P. 5, 6 ET 7

## LES FAITS MARQUANTS 2024

- Nos chiffres clefs
- Le fait coopératif
- RSE

P. 8 ET 9

## PATRIMOINE : GROS ENTRETIEN & ÉTUDES

- Entretien spécifique : ascenseurs
- Innovations énergétiques
- Études

P. 10, 11, 12 ET 13

## LA RELATION LOCATAIRE

- Profil des demandeurs, attributions, réduction de la vacance, rotations du parc
- L'accompagnement des locataires et le pré-contentieux, les actions d'ingénierie sociale, l'adaptation des logements, le bouclier tarifaire
- L'entretien des espaces verts, le service +, la tranquillité résidentielle
- Infographie : résultats de l'enquête satisfaction 2024

P. 14

## LES RESSOURCES HUMAINES

- Organisation & chiffres clefs

P. 15

## LES RÉSULTATS FINANCIERS 2024

- Tableau récapitulatif
- Les marchés et achats

   [www.ab-habitat.fr](http://www.ab-habitat.fr)

**Directrice de la publication :** Virginie Chaput / **Conception, rédaction et iconographie :** Marion Fremolle, Guillaume Waillie / **Recherches iconographiques :** Patrice Vaidie, Camille Rachat, Marion Fremolle

**Illustrations :** Guillaume Reynard / **Création maquette et infographies :** Atelier Mook / **Crédits photographiques :** AB-Habitat, Lansy Siessie L'imagerie.fr, Anthony Voisin / **Impression :** Le Réveil de la Marne / **Tirage :** 200 ex

Nous remercions nos partenaires et collaborateurs qui ont participé à la réalisation de ce rapport d'activité.

# ÉDITO

## Depuis plus de 100 ans,

notre priorité est d'accompagner nos locataires dans leur parcours de vie et de leur offrir un logement de qualité. Pour cela nous devons placer la satisfaction locataires au cœur de notre organisation. L'ensemble des collaborateurs et moi-même sommes convaincus que pour répondre à cet objectif, une meilleure organisation est essentielle. C'est pourquoi, nous poursuivons la démarche de transformation de la Coopérative basée sur sa raison d'être. La priorité est d'améliorer l'organisation de nos équipes de proximité et de mettre l'accent sur les projets de gros entretien de notre patrimoine.

**Virginie CHAPUT**

Directrice générale d'AB-Habitat



Virginie CHAPUT, Directrice générale d'AB-Habitat

Nessrine MENHAOUARA, Présidente d'AB-Habitat

## L'année 2024 a été riche

en engagements et en actions concrètes pour faire progresser notre vision du logement social.

Dans un contexte de fortes tensions économiques et écologiques, AB-Habitat a poursuivi ses investissements pour améliorer la qualité de son patrimoine et accompagner les évolutions de la société.

Rénover, adapter, anticiper : telles sont les priorités que nous avons portées collectivement pour bâtir un habitat à la hauteur des attentes d'aujourd'hui et des défis de demain. Il ne s'agit pas seulement de construire ou de réhabiliter, mais de penser un cadre de vie digne, durable et accessible à tous. Ce rapport témoigne du travail accompli en 2024, avec une exigence constante : servir l'intérêt général en plaçant les locataires au cœur de nos choix.

**Nessrine MENHAOUARA**

Présidente d'AB-Habitat



# LA GOUVERNANCE DE LA COOPÉRATIVE

## NOTRE COMITÉ DE DIRECTION ÉLARGI

Juin 2025

**Virginie Chaput**  
Directrice générale

**Laurent Julien**  
Directeur de la proximité et des politiques sociales

**Yoann Aznar**  
Directeur adjoint de la proximité

**Noureddine Medouni**  
Directeur du développement et du patrimoine

**Remi Dubois**  
Directeur administratif et financier

**Pascal Villars**  
Directeur des systèmes d'information

**Nadine Delacressonnière**  
Directrice des ressources humaines

**Abdelhafid Zaoui**  
Directeur sûreté-tranquillité

**Olivier Guerreiro Da Silva**  
Responsable qualité & RSE / DPO

## LES DIRECTEURS D'AGENCES DE PROXIMITÉ

**Julie Phetmanivong**  
Agences du Val d'Argent et de Bezons

**Mohamed Zaidi**  
Agence d'Orgemont

**Sylvain Tortosa**  
Agence du centre-ville



## NOTRE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Juin 2025

Il est actuellement présidé par M<sup>me</sup> **Nessrine Menahouara**, Présidente d'AB-Habitat, composé de 17 membres.

### COLLÈGE COLLECTIVITÉS ET LEUR GROUPEMENT (30%)

**M. Kévin Cuvillier**  
Ville de Bezons

**M. Georges Mothron**  
Ville d'Argenteuil

### COLLÈGE BAILLEURS SOCIAUX (20%)

**M<sup>me</sup> Delphine Valentin**  
Coopimmo

### COLLÈGE PARTENAIRES SOCIO-ÉCONOMIQUES (30%)

**M<sup>me</sup> Michèle Attar**  
Fédération Nationale des Coopératives HLM

**M. Stanislas Jobbe Duval**  
Action Logement

**M. Samuel Blondel**  
Caisse d'Épargne Île-de-France

**M<sup>me</sup> Nessrine Menahouara**  
Présidente d'AB-Habitat

**M. Nicolas Bougeard**

**M. Philippe Doucet**

**M. Georges Fresneau**

**M<sup>me</sup> Véronique Laugier**

**M<sup>me</sup> Nadia Metref**

**M<sup>me</sup> Christine Robion**

**M. Jean-Michel Royo**

### COLLÈGE UTILISATEURS (10%)

**M<sup>me</sup> Malika Guehiliz**

**M. Nordine Gori**

### COLLÈGE SALARIÉS (10%)

**M. Rachid Chekhab**

### ASSISTENT ÉGALEMENT AU CA

Deux représentants des salariés d'AB-Habitat :

**M<sup>me</sup> Julie Legrand**

**M<sup>me</sup> Corinne Cingal**

Et trois censeurs :

**M. Michel Tétart**

**M. Daniel Blanc**

**M. Toufik Laadjal**

# LES FAITS MARQUANTS



© AB-habitat - Lany Siesle @imagerie

## **JANVIER** **ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE MOZART**

AB-habitat renforce sa présence à Argenteuil grâce à l'acquisition de 128 logements répartis en deux tours, situées dans le quartier du Val nord, au 1 et 9 allée Mozart. Entourées d'espaces verts, elles ont été réhabilitées au début des années 2000.



© AB-habitat - Lany Siesle @imagerie

## **AVRIL** **NOUVELLE AGENCE DE PROXIMITÉ AU CENTRE-VILLE D'ARGENTEUIL**

Pour améliorer l'accueil des locataires, l'agence du centre-ville d'Argenteuil a déménagé au 10 bis de l'avenue Gabriel Péri. Les locaux plus spacieux améliorent aussi l'environnement de travail des collaborateurs.



## **AVRIL** **BALADE URBAINE ÉCO-PATURAGE**

Les locataires et les riverains des cités Champagne et Roussillon ont été invités à participer au défilé urbain, le mercredi 3 avril. Une quarantaine de riverains et de curieux ont fait le parcours. Le petit troupeau de 5 brebis d'Ouessant et de 5 chèvres appartenant à l'association « Le pré des cités » a ainsi repris ses quartiers sur les pentes verdoyantes de la butte des châtaigniers pour le bonheur des riverains. Comme chaque année, une « opération propreté » a été menée tout le long du circuit, en partenariat avec la Maison de quartier des Coteaux et le centre social Le Colporteur.



Scannez le QR code  
pour voir le film de la balade  
sur Instagram

Ce projet d'éco-pâturage, mené par AB-Habitat depuis mai 2019 participe à l'engagement de la Coopérative en faveur de la biodiversité et du développement durable.

+ D'INFOS sur le projet d'éco-pâturage :  
[idees-qualite@ab-habitat.fr](mailto:idees-qualite@ab-habitat.fr)

© A Voisin



## **NOS CHIFFRES CLEFS**



**12 572** logements  
(12 382 locatifs sociaux  
et 190 foyers)



**32 640** personnes  
logées



**5 780** inscrits  
à l'Espace locataire



**1 202** sociétaires  
(locataires et salariés)



**306** locaux  
commerciaux



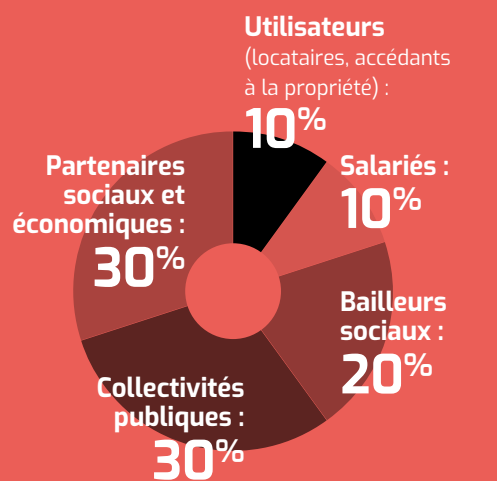
**262** collaborateurs  
et collaboratrices



## 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'accèsion 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. Voir p. 14

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



**23**  
nouveaux associés issus  
du collège salariés en 2024

## LES FAITS MARQUANTS



© ABH

### MARS-AVRIL ET OCTOBRE-NOVEMBRE ATELIERS DE PLANTATION PETITS ET GRANDS JARDINIERS.

plus de 150 locataires ont participé à 16 ateliers de plantations de printemps ou d'automne. Trois nouvelles résidences se sont lancées dans la démarche à l'automne. Proposés pour la 14<sup>e</sup> année, ces ateliers de jardinage participatifs avec la gardienne ou le gardien permettent d'embellir le cadre de vie et de nouer des relations conviviales au cœur des résidences. En 2024, Ce sont plusieurs centaines d'arbustes, de vivaces fleuries, d'herbes aromatiques et de bulbes qui ont été plantés collectivement.



Scannez le QR code pour voir  
le film de nos plantations  
sur Instagram

### JUIN L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'AB-HABITAT

réunit une fois par an l'ensemble des sociétaires et leur permet d'échanger avec la direction de la Coopérative.



### JUILLET LANCÉMENT DU CHANTIER DE RÉHABILITATION DES 381 LOGEMENTS DE LA RÉSIDENCE CHAMPAGNE

Attendus depuis de nombreuses années, ces travaux ont été approuvés par 69% des locataires après un processus de concertation. Cette réhabilitation améliorera considérablement la qualité de vie des locataires avec notamment des travaux d'adaptation dans les salles de bain, une isolation thermique par l'extérieur, la pose de nouveaux garde-corps sur les balcons, le traitement des caves et des locaux poubelles. L'achèvement des travaux est prévu en 2026.



© DR

### JUILLET RÉALISATION D'UNE FRESQUE

sur la butte Champagne-Roussillon sur le thème des Jeux olympiques de Paris 2024, en partenariat avec le centre social Le Colporteur et la ville d'Argenteuil. De nombreux riverains y ont pris part.



SEPTEMBRE

## LORS DU CONGRÈS HLM - SIGNATURE D'UNE CONVENTION

de partenariat portant sur la vente de certificats d'économie d'énergie (CEE) avec notre partenaire EDF. Cette convention nous permet de recevoir des primes financières pour le remplacement des équipements énergivores dans nos résidences et ainsi améliorer le confort des locataires. Voir p. 8



8 OCTOBRE

## JOURNÉE DES COLLABORATEURS

Un moment pour réunir l'ensemble des collaborateurs selon une nouvelle formule pour développer cohésion d'équipe, réflexion collective et convivialité.



DÉCEMBRE

## SIGNATURE DU CONTRAT DE VILLE 2025-2030

Tout au long de l'année, AB-Habitat a participé au groupe de travail départemental et local pour la rédaction du nouveau Contrat de ville et des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties). À la demande de monsieur le Préfet du Val d'Oise, la priorité est mise sur la sécurité publique. En effet, sur la durée du contrat, pour Argenteuil et Bezons, 50% de l'abattement, soit environ 5 millions d'€ sur 5 ans devront être fléchés sur l'axe sécurité.

# NOS ACTIONS RSE

(responsabilité sociétale de l'entreprise)  
placent l'humain au cœur de nos activités quotidiennes et sont déterminantes pour agir sur la qualité de vie de nos locataires.



Notre Coopérative poursuit aussi ses actions pour **préserver la biodiversité et prendre soin de notre parc arboré et végétal.**

- > Notre site d'éco-pâturage est en place sur la butte Champagne-Roussillon depuis 7 ans (gestion différenciée des espaces verts) et nous accompagnons plusieurs résidences pour développer des jardins partagés.
- > Nous cultivons aussi le bien-vivre ensemble au cœur des résidences en proposant des ateliers de plantations Petits & grands jardiniers avec les gardiens et gardiennes depuis près de 15 ans !
- > Nous avons aussi des sites confiés à deux apiculteurs, qui gèrent une petite production de miel et mènent ponctuellement des actions de sensibilisation à la biodiversité au cœur de nos résidences.

La Coopérative s'implique aussi **dans le tri des déchets et le réemploi**, à travers une première expérience de ressourcerie éphémère. Initiée en septembre 2024, cette démarche a pour but de sensibiliser les locataires (résidences Roger Masson, Colonel Fabien et alentours) à la réutilisation et aux bénéfices environnementaux et financiers d'un changement d'habitudes de consommations, avec les partenaires Ressource & vous, Azur, Solicycle, Argen-tri et Cousu-main.

**Notre démarche bas carbone est engagée avec la finalisation de notre Bilan carbone** destiné à évaluer nos émissions de gaz à effet de serre. Ce point de départ **nous permettra de mesurer les futures évolutions en priorisant nos actions face aux postes les plus émissifs.**

Nos travaux d'isolation, de modernisation du chauffage et nos actions d'économies d'énergie pour améliorer le confort de nos locataires sont à retrouver en p 8, 9, et 11.



AB-Habitat est engagée **en faveur de la mobilité douce et durable.**

Les actions menées depuis 2018 avec le concours de nos partenaires concernent la rénovation de locaux vélos et la sensibilisation pour développer l'usage du vélo au quotidien.

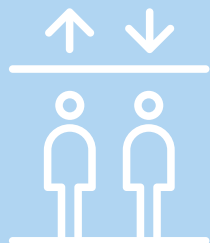
- > En 2024, 7 locaux à vélos ont fait l'objet de travaux de rénovation au sein des résidences Missak & Melinee Manouchian et Colonel Fabien à Bezons, résidences La Bérionne, Martin Luther King et Roussillon à Argenteuil. Un atelier de remise en selle (parcours sécurisé) destiné aux locataires au sein de la résidence Colonel Fabien a réuni une douzaine d'enfants.

Certaines de ces actions ont été réalisées avec le soutien du dispositif Alvéole (financement CEE) et avec le concours de nos partenaires ARS95 et IDF Tous à vélo.



Lire notre témoignage

# NOTRE PATRIMOINE & TRAVAUX GROS ENTRETIEN



## TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS

### ARGENTEUIL

Résidence séniors  
Ambroise Croizat  
179 011 €

Résidence Square Aquitaine  
142 666 €

Résidence Auguste Renoir  
40 607 €

Résidence Henri Wallon  
10 779 €

### BEZONS

Résidence Arthur Rimbaud  
128 407 €

Résidence Roger Masson  
25 297 €

Résidence Stéphane Hessel  
37 820 €

Résidence  
Christophe Colomb  
128 407 €

AGENCE  
DU

## CENTRE-VILLE

### TRAVAUX GROS ENTRETIEN

**TRAVAUX DE REMISE AUX NORMES DES ACCÈS ET SÉCURITÉ DES TOITS TERRASSES**  
25 Résidences

696 000 €

### IMMEUBLE 4 RUELLÉ DU SABOT

Après un désordre structurel et un arrêté de péril, des travaux ont été engagés pour le renforcement de la structure en sous-œuvre (807 193 €) et les travaux de réhabilitation des logements et local (109 664 €)

### TRAVAUX DE RÉFÉCTION ÉLECTRIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES

Résidence Espace  
168 035 €

### REPLACEMENT PORTES DES HALLS

Résidences Braque et 4/6/8 AG Belin

50 694 €

### REPLACEMENT INTERPHONIE ET CONTRÔLE D'ACCÈS

Résidences  
Gabriel Péri,  
Gabriel Péri centre,  
Pierre Joly,  
Henri Barbusse,  
Liberté, Borderel,  
Château, Braque,  
Taillandier, Verte,  
Blériot, Espace  
et Prunet

122 390 €

### AUTRES TRAVAUX

#### RÉNOVATION CHAUFFAGE

Résidences  
Henri Sellier,  
Henri Barbusse  
et Maupassant

63 811 €

#### MODERNISATION AUTOMATISMES PARKING

Résidences Espace,  
Louis Blériot et  
Notre Dame Braque

45 576 €

### RÉNOVATION VENTILATION

Résidence  
Toit et Joie,  
5 rue du  
8 mai 1945

10 287 €

### ASCENSEURS

Sur le secteur,  
remplacement  
des cartes SIM  
(suite à incivilités  
2023)

32 943 €

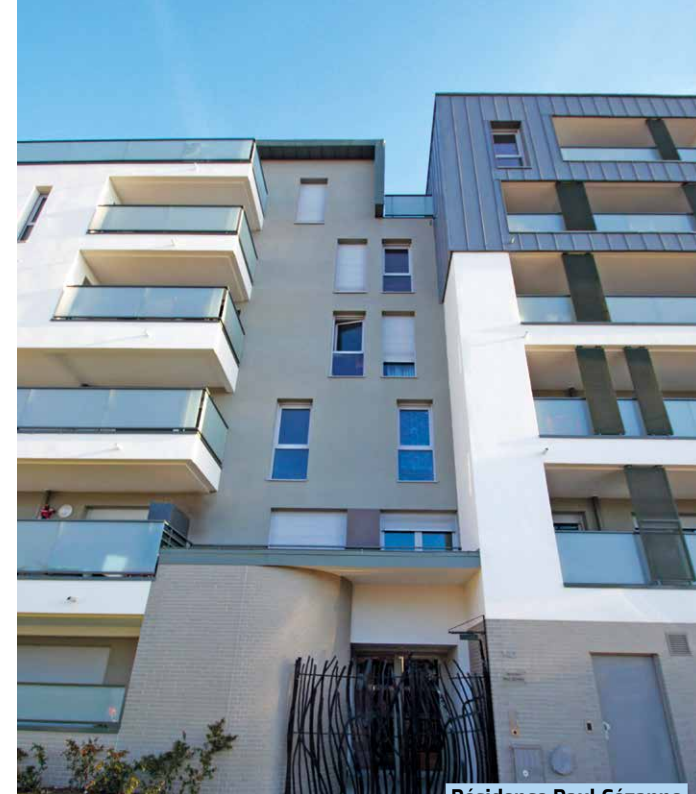


Résidence Defresne Bast

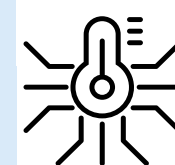
© AB-Habitat

### LES ÉTUDES ENGAGÉES

Travaux de deux résidences  
pour personnes âgées à **Argenteuil**,  
**Jean Baillet** et **Ambroise Croizat**



Résidence Paul Cézanne



## 18 RÉSIDENCES ONT ÉTÉ RACCORDÉES AUX RÉSEAUX DE CHALEUR D'ARGENTEUIL ET DE BEZONS

La totalité des travaux a été prise en charge dans le cadre de la convention CEE EDF / AB-Habitat.

### BEZONS Coût des travaux : 1 686 434 €

Résidences Auguste Delaune / Belles Vues  
Christophe Colomb / Denis Papin / Joliot Curie  
Les Lilas, Mirabeau / Paul Cézanne  
Roger Masson / Sycomores / Victor Hugo.

### ARGENTEUIL Coût des travaux : 1 507 606 €

Résidences Allégoria / Azalys, Figuier Blanc  
Hélène Boucher / Le Prunet / Pierre Joly  
Villa Impressionnistes.



## AGENCE DE BEZONS

### TRAVAUX GROS ENTRETIEN

#### REPLACEMENT PORTES DE HALLS / PORTES ACCÈS PARKING / PORTES PALIÈRES

Résidences  
Maurice Bertaux,  
Arthur Rimbaud,  
Cécile Duparc et  
Édgar Quinet

143 050 €

#### TRAVAUX DE RÉFECTION ÉLECTRIQUE

(parties communes)  
Résidences Mirabeau,  
Barentins, Pasteur,  
Franz Liszt, Stéphane  
Hesse et Belles vues

625 402 €

### AUTRES TRAVAUX

#### RÉNOVATION VENTILATION

Résidence  
Christophe Colomb

15 450 €

#### ASCENSEURS

Sur le secteur,  
remplacement  
des cartes SIM  
(suite à incivilités  
2023)

68 084 €

## AGENCE D'ORGEMONT

### TRAVAUX GROS ENTRETIEN

#### REPLACEMENT PORTES DE HALLS / PORTES ACCÈS PARKING

Résidences Gambetta,  
Niccolazzo et  
Jardin d'Orgemont

64 292 €

#### MODERNISATION AUTOMATISMES PARKINGS

Résidence  
Jardin d'Orgemont

123 761 €

### AUTRES TRAVAUX

#### RÉNOVATION VENTILATIONS

Résidences Roussillon  
et Joliot Curie

10 182 €

#### ASCENSEURS

Sur le secteur,  
remplacement  
des cartes SIM  
(suite à incivilités 2023)

54 906 €

## AGENCE DU VAL D'ARGENT

### TRAVAUX GROS ENTRETIEN

#### REPLACEMENT DES PORTES DE HALLS

Résidences Bretagne,  
Maryse Bastié,  
Champieux, Le Prunet  
et Diderot

233 553 €

#### REPLACEMENT DES PORTES ACCÈS PARKING

Résidences Square  
Aquitaine, La Marche  
et Square Anjou

15 014 €

#### TRAVAUX DE RÉFECTION ÉLECTRIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES

Résidences Square  
Anjou, Donnet-Lévêque,  
Bretagne et  
Moulin Sarrazin

294 638 €



Résidence Maryse Bastié

### AUTRES TRAVAUX

#### RÉNOVATION VENTILATIONS

Résidences  
Paul Éluard et  
Square Aquitaine

103 023 €

#### MODERNISATION AUTOMATISMES PARKINGS

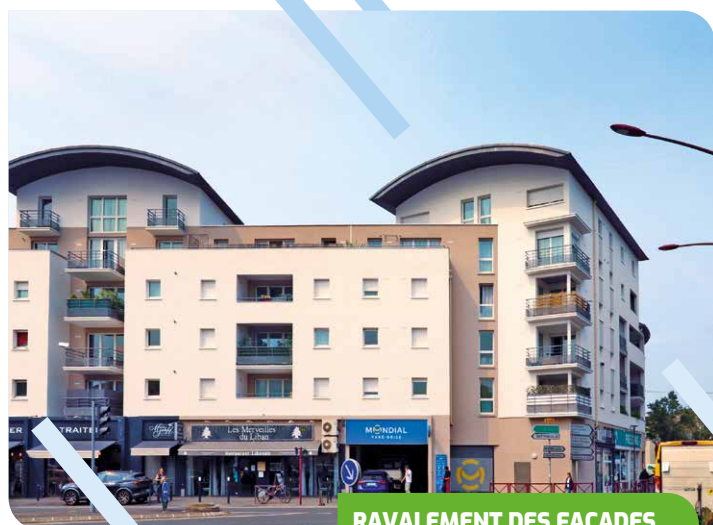
Résidences Square  
Aquitaine et Bretagne

23 646 €

#### CLIMATISATION

Résidence séniors  
Jean Baillet

33 491 €



### RAVALEMENT DES FAÇADES

Résidence Arthur Rimbaud  
1 063 985 €



Résidence Martin Luther King



### INNOVATION PAR CHANGEMENT DE VECTEUR ÉNERGÉTIQUE

Des études sont en cours pour évaluer la faisabilité d'un changement de vecteur énergétique pour trois résidences à Argenteuil et à Bezons : avec la mise en place d'une énergie géothermale sur nappe.

Études d'une géothermie  
sur sonde en boucles fermées :  
Champagne, Jean Baillet

Étude d'une géothermie  
classique sur nappe :  
Stéphane Hessel



# LA RELATION LOCATAIRE

Depuis le second trimestre 2022, AB-Habitat a entrepris des actions efficaces dans le but de réduire la vacance de longue durée.  
En 2024, plus de 60% des logements libérés ont été reloués en moins de 90 jours.



© AB-Habitat - Lansy Siessle @limgerie

Cœur de ville - Bezons

## Les délais de remise en location des logements vacants sont en forte diminution (-17%)

La vacance au 31 décembre 2024 est arrêtée à 295 logements (contre 345 au 31 décembre 2023), soit en diminution nette de 50 logements.

**Le taux de vacance à fin 2024 s'établit à 2,40 %** y compris la vacance structurelle (2,79 % en 2023). En tenant compte uniquement des logements hors vacance structurelle, ce taux est de 1,42% (1,90% en 2023).

**60,32% des logements libérés en 2024 ont été reloués en moins de 90 jours** (40,51% en 2023) Fin 2024, le nombre de logement libérés dans l'année et remis en location en moins de 90 jours a progressé de façon significative

**Les équipes d'AB-Habitat ont réalisé à fin 2024 la remise en état de 513 logements, dont 113 logements par la régie ouvrière.**

## EXPÉRIMENTATION EN COURS

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2024, la remise en état des logements vacants de l'agence de Bezons a été intégralement confiée à la régie ouvrière d'AB-Habitat lui assurant une activité pérenne. Ce test d'une durée d'un an, s'il est confirmé par une meilleure maîtrise des coûts, des délais et une amélioration de la satisfaction des entrants, a vocation à s'étendre aux trois autres agences.



## LE PROFIL DES DEMANDEURS DE LOGEMENT



En 2024, **527** logements ont été attribués



**74%** des demandeurs ayant obtenu un logement ont moins de 49 ans



**98 demandes de mutation satisfaites**



**780** attributions prononcées



**1 651** Dossiers de demandeurs de logement examinés en CALEOL dont **380** demandes de mutation



**734** refus de candidats (44%) enregistrés avant CALEOL dont **225** (59%) concernent des locataires en demande de mutation



**137** non-attributions ou rejets prononcés



**Sur 1 651 demandes d'attribution**



**404** concernent une personne seule



**276** concernent une personne seule avec 1 ou 2 enfants



**55** concernent une personne seule avec 3 enfants ou plus



**206** concernent un couple sans enfant



**458** concernent un couple avec 1 ou 2 enfants



**252** concernent un couple avec 3 enfants ou plus



## UNE ROTATION DU PARC 2024 FAIBLE

**477** logements libérés **3,8%** (530 en 2023, 4,32%)



Bezons  
**130** logements



Centre-ville  
**115** logements



Orgemont  
**125** logements





Acteur essentiel du territoire, AB-Habitat accompagne les locataires dans leurs difficultés financières ou dans le maintien dans leur logement.

## ACTIONS D'INGÉNIERIE SOCIALE

### À BEZONS

#### Soutien à L'ASL :

atelier sociolinguistique qui vise l'acquisition d'une autonomie sociale dans la vie quotidienne par la maîtrise de la langue française.

#### Soutien à France services

pour lutter contre la fracture numérique et soutien pour effectuer de nombreuses démarches notamment administratives.

#### Soutien aux activités du Centre social Robert Doisneau,

situé en QPV et proposant des actions en faveur des habitants de tous les âges qui visent à développer le lien social.

#### Soutien aux actions Sport dans les

parcs qui visent à développer l'offre notamment dans le parc Bettencourt situé à proximité des QPV.

### AU CENTRE-VILLE ET RÉSIDENCE CHAMPAGNE

#### Résidence artistique et populaire

Avec l'objectif de développer un goût pour l'art en éduquant à différentes techniques de représentation visuelles, une quarantaine de jeunes de tous âges ont participé à 25 séances d'éducation artistique et de cocréation menées par des artistes de l'association Most, en partenariat avec le centre social Le Colporteur et le Musée sauvage.

### AU VAL D'ARGENT

2<sup>e</sup> année d'existence pour l'appartement pédagogique, en partenariat avec l'ARS 95. Le Lud'appart a accueilli plus d'une centaine de personnes lors de ses 25 ateliers.

## L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES ET LE RENFORCEMENT DE NOTRE APPROCHE PRÉCONTENTIEUSE

La prévention des impayés et des expulsions est pour notre Coopérative, une préoccupation croissante. L'aggravation du contexte économique pose un défi constamment renouvelé et renforce l'enjeu de traitement social de l'impayé. Malgré les aides au logement, la baisse de revenus des locataires crée un contexte propice à l'augmentation des impayés. Notre Coopérative doit s'adapter en continu. Parce qu'il est la garantie de notre équilibre économique, le recouvrement a toujours été au cœur de la gestion locative.

### En 2024, il a été décidé de renforcer les moyens alloués à l'approche précontentieuse de la dette en créant un service d'accompagnement social et précontentieux.

La nouvelle responsable pilote ainsi la prise en charge des loyers impayés ou des infractions au bail dans leurs phases précontentieuses, en collaboration avec les 12 chargées de gestion locative, rattachées aux 4 directeurs d'agence. Ce dispositif incarne aussi toute l'importance que nous accordons à l'accompagnement social des locataires. À ce titre, les deux conseillères en économie sociale familiale lui sont rattachées.



Atelier au sein de l'appartement pédagogique



## BOUCLIER TARIFAIRE AU BÉNÉFICE DES LOCATAIRES

Dès l'apparition du bouclier tarifaire, AB-Habitat a activé ce dispositif gouvernemental qui a permis notamment aux locataires d'AB-Habitat de bénéficier d'une aide financière pour compenser la hausse des prix de l'énergie (gaz et de l'électricité). Ce mécanisme financier a été activé auprès de nos fournisseurs gaz et d'électricité et s'est traduit par des remises financières sur les charges énergétiques des locataires pour un total de 1 661 127 €

## L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Handicap ou vieillissement

## 230 DEMANDES D'ADAPTATION ONT ÉTÉ TRAITÉES EN 2024

140 nouveaux dossiers ont été enregistrés auxquels s'ajoutent un reliquat de 90 de 2023 (141 demandes d'étude transmises à notre assistance à maîtrise d'ouvrage sur ce sujet, 175 diagnostics amiantes commandés, 157 logements mis en chantier)

### Âges des demandeurs

On comptabilise 107 locataires âgés de plus de 60 ans. Parmi eux, 47 ont 75 ans et plus. La moyenne d'âge des demandeurs est de 66,3 ans contre 66,7 en 2023.

### Composition familiale

Les célibataires représentent 31 % des dossiers, suivi par les couples avec 26% et les célibataires avec 1 enfant (23%) ce qui corrobore la moyenne d'âge.



@ DR

# DES SERVICES DE PROXIMITÉ POUR NOS LOCATAIRES

## L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Remise en peinture et gros nettoyages  
(Bezons et centre-ville d'Argenteuil)

La brigade verte a réalisé **233 interventions sur sites** pour la tonte et la taille des végétaux. Elle a également pris en charge la remise en état de jardins privatifs de pavillons vacants, **assuré l'élagage des arbres de la résidence Victor-Hugo** à Bezons, la livraison et l'enlèvement des sapins de Noël dans les 4 agences de proximité. Elle s'est chargée de la livraison du sel de déneigement et a prêté main forte aux gardiens pour saler les résidences.

Pour les deux autres secteurs, l'entretien des espaces verts est externalisé à un prestataire spécialisé.



Cœur de ville - Bezons

© AB-habitat - Lansy Siesse @limage



Résidence Hôtel Dieu

© AB-habitat

La brigade a aussi assuré **la remise en peinture des halls d'entrée de la résidence Clément Ader et le nettoyage des parkings des résidences Claude Monet, Saint-Just et Auguste Renoir** à Bezons.



## SERVICE + ET RÉPARATIONS LOCATIVES

Le service + est proposé par AB-Habitat à ses locataires pour réaliser leurs réparations locatives et améliorer le confort de leur logement, au meilleur coût. La régie ouvrière réalise les travaux, en ne facturant que le prix de revient.

**En 2024, la régie a proposé un nouveau catalogue de services avec une grille tarifaire actualisée.**

## UN OUTIL POUR AMÉLIORER LE SUIVI DES DEMANDES TECHNIQUES DES LOCATAIRES

Nous sommes mobilisés pour renforcer l'efficacité et la qualité de nos services de proximité. Pour améliorer le suivi des demandes techniques, les gardiens, interlocuteurs privilégiés en proximité, disposent depuis 2023 de l'application Sowell. Le déploiement de cette solution s'est poursuivi en 2024 et a contribué à améliorer la satisfaction des locataires dans le traitement des demandes d'interventions techniques. Les équipes d'AB-Habitat ont développé la synchronisation entre nos différents outils afin de continuer à améliorer nos réponses aux besoins exprimés par nos locataires.

## & SURETÉ & TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

**La tranquillité résidentielle est au cœur de notre mission de service public.**

Elle répond à une attente forte des locataires : vivre sereinement dans un cadre sécurisé. Nos actions visent à renforcer la sécurité du patrimoine et à prévenir les troubles à la tranquillité.

À ce jour, plus de 17 sites sont équipés de vidéosurveillance, contribuant à dissuader les actes de malveillance et à renforcer le sentiment de sécurité. Ce déploiement se poursuit, en lien avec une politique de sécurisation des accès via des dispositifs adaptés à chaque site.

Pour cibler efficacement nos interventions, des diagnostics sûreté seront menés sur les sites les plus sensibles.

Ils permettront d'identifier les vulnérabilités et de proposer des réponses adaptées. La réussite de ces actions repose sur une coopération étroite avec nos partenaires : Police nationale, polices municipales, collectivités, services sociaux et associations. Leur présence et leur expertise renforcent notre efficacité sur le terrain.

Enfin, la gestion des troubles de voisinage reste une priorité, traitée avec rigueur en lien avec nos partenaires.

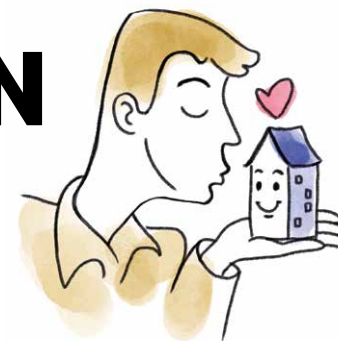
**La tranquillité résidentielle favorise le lien social, le respect mutuel et la qualité de vie dans nos quartiers. Elle participe pleinement au mieux vivre ensemble et à la valorisation de notre patrimoine.**



Du 30 septembre au 18 octobre 2024, un échantillon représentatif de 1 200 locataires d'AB-Habitat a été contacté par téléphone par les enquêteurs spécialisés du cabinet Init. Leurs réponses ont été recueillies dans le respect de la confidentialité et de l'anonymat. Ces résultats nous permettent d'orienter nos actions prioritaires afin de continuer à améliorer notre qualité de service rendu.

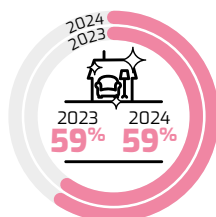
# LA SATISFACTION LOCATAIRE

## résultats enquête 2024

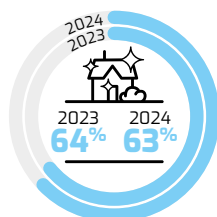


### La résidence au global

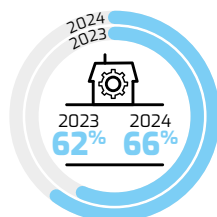
La propreté générale des parties communes



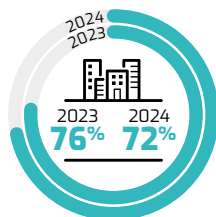
La propreté des espaces extérieurs et des abords de la résidence



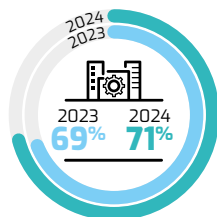
Le fonctionnement des équipements dans les parties communes



Le logement au global

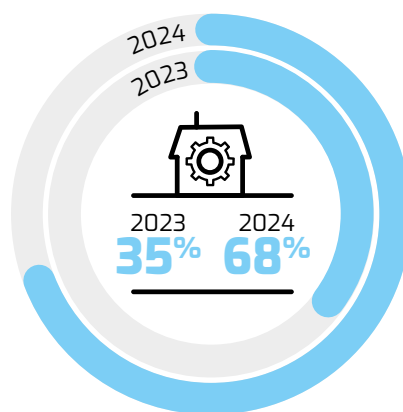


Le fonctionnement des équipements du logement

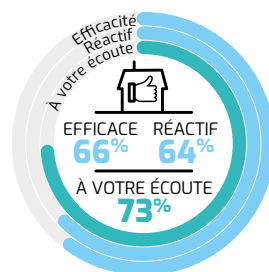


Par rapport à 2023, l'opinion des participants demeure globalement stable. On observe toutefois une hausse de la satisfaction concernant le fonctionnement des équipements, qu'ils soient situés dans les parties communes (+4 points) ou à l'intérieur des logements (+2 points).

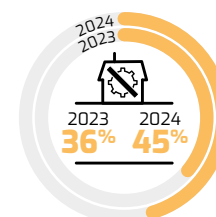
### Le traitement des demandes d'intervention techniques dans le logement



Lors de cette demande, vous diriez de votre bailleur qu'il a été :

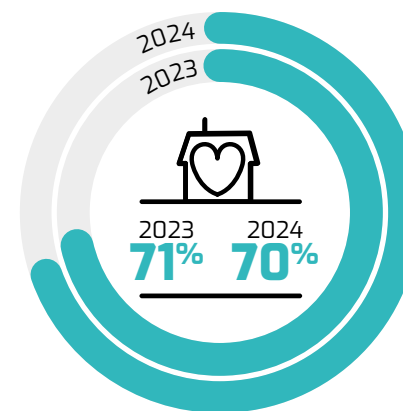


Le traitement des demandes non techniques (hors demande de mutation de logement)

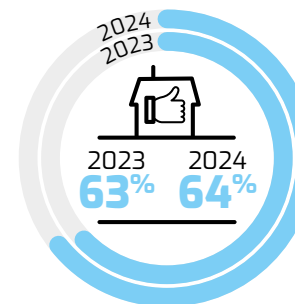


Le traitement de la demande technique est en nette progression (+31%) validant les actions mises en œuvre depuis 2 ans. Une démarche équivalente est désormais lancée pour améliorer la réponse aux demandes non techniques.

### Satisfaction globale à l'égard du bailleur

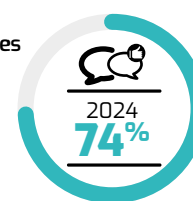


Recommandation positive d'AB-Habitat à un proche, un membre de la famille ou un ami



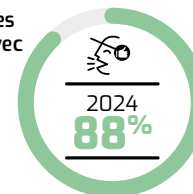
La qualité des échanges en agence

2023 Question non posée



La qualité des échanges avec le gardien

2023 Question non posée



Après plusieurs années de recul, la satisfaction globale se stabilise cette année, malgré un contexte économique tendu (inflation, hausse des coûts énergétiques) et des attentes croissantes envers le bailleur. Les 2/3 des répondants pourraient même recommander AB-Habitat à un proche.

# LES RESSOURCES HUMAINES

La satisfaction de nos locataires est au cœur de notre action quotidienne. Nos équipes sont les véritables piliers de cette mission pour accompagner chaque locataire dans son parcours de vie. Afin de renforcer notre impact, il est essentiel de structurer notre organisation en mode projet, de favoriser la montée en compétences de chacun et de promouvoir la complémentarité des expertises. C'est en valorisant ces synergies que nous serons à la hauteur des attentes de nos locataires et de nos partenaires.

La réussite de notre transformation passe par l'engagement et l'épanouissement de nos collaborateurs, qui se trouvent au centre de cette dynamique.

## Une journée des collaborateurs d'AB-Habitat s'est tenu le 8 octobre

Au programme : bilan de l'année et présentation des objectifs pour l'année suivante, lors de la plénière, puis déjeuner partagé et après-midi de convivialité pour les 189 collaborateurs et collaboratrices qui se sont retrouvés au Moulin d'Orgemont.



© AB-habitat - Lansy Stesie @limagerie



© AB-habitat - Lansy Stesie @limagerie

## LA RÉPARTITION DES COLLABORATEURS PRÉSENTS AU 31 DÉCEMBRE 2024

**262** collaborateurs, dont



**31** travaillent dans l'une des **4** agences de proximité implantées sur le territoire



**141** exercent un métier de proximité (gardiens, employé d'immeuble, ou brigade-régie)



**90** sont collaborateurs au Siège



**MOBILITÉS INTERNES**

**9** mobilités dont **8** étant des évolutions professionnelles



**QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL**

**4** ateliers santé sur l'alimentation et le sommeil

**1** réunion d'information pour les aidants familiaux

**1** réunion d'information sur la fin de carrière



**FORMATIONS PROFESSIONNELLES**

Budget **117 280 €**

soit **4 258** heures de formations réalisées

**226** collaborateurs ont suivi au moins une formation en 2024



**FORMATION HYGIÈNE ET SÉCURITÉ**

budget de **58 000 €**

soit **3 110** heures de formation réalisées

**195** collaborateurs ont suivi au moins une formation en 2024.



© DR

## 2 ATELIERS FRESQUES DU LOGEMENT SOCIAL

pour sensibiliser une quinzaine de collaborateurs, notamment les Responsables programme (maîtrise d'ouvrage) aux enjeux climatiques dans le logement social en partenariat avec HTC.



# LES RÉSULTATS FINANCIERS 2024

Face à un contexte réglementaire tendu (hausse du taux du Livret A et des taxes foncières, combinées à une baisse des recettes relatives aux dégrèvements de taxes foncières), AB-Habitat a maintenu ses investissements dans le patrimoine.

En 2024, notre Coopérative a consacré plus de 11 M€ de dépenses pour les opérations de constructions neuves et de réhabilitations et 4 M€ pour les dépenses de gros entretien.

Malgré un résultat négatif sur l'année 2024, l'autofinancement net HLM progresse fortement à 7,7 M€ et représente 11,5% du chiffre d'affaires de l'exercice. Cette évolution conforte notre Coopérative dans sa capacité à se développer et à réaliser des opérations de construction neuve et de réhabilitation sans dégrader ses équilibres financiers et sa rentabilité. Ainsi, les perspectives pour 2025 restent bonnes avec l'amorce de la baisse du Livret A et de l'inflation.

| Chiffre d'affaires (en M€) | 2023 | 2024 |
|----------------------------|------|------|
| Loyers quittancés          | 57,8 | 61,6 |
| RLS                        | -3,8 | -4,2 |
| Facturation commerces      | 3,2  | 3,3  |
| Autres loyers et divers    | 4,9  | 5,7  |
| Cotisation CGLLS           | 0,4  | 0,3  |
| Investissements            | 37,5 | 10,7 |
| Dont acquisitions          | 13,5 | 2,6  |
| Dont VEFA                  | 1,7  | -    |
| Dont gros travaux          | 10,8 | 2,7  |
| Dont autres                | 11,4 | 5,4  |

| Répartition du résultat SIG HLM (en M€) |        |        |
|-----------------------------------------|--------|--------|
| Marge brute                             | 34,0   | 38,7   |
| Résultat d'exploitation                 | 3,7    | 6,5    |
| Résultat financier                      | -8,5   | -10,9  |
| Résultat exceptionnel                   | 5,8    | 0,8    |
| Résultat net                            | 1,0    | -3,6   |
| dont résultat SIEG                      | -0,5   | -6,5   |
| Trésorerie nette                        | 29,3   | 27,9   |
| Autofinancement net HLM                 | 3,6    | 7,7    |
| Taux d'autofinancement                  | 5,60 % | 11,5 % |

| Ratios de structure de gestion        |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| TFPB/logement géré                    | 765 €   | 850 €   |
| Frais de personnel /Loyers Quittancés | 24,5 %  | 27 %    |
| Entretien patrimoine/logt géré        | 1 036 € | 1 073 € |
| Taux de vacance                       | 2,79 %  | 2,40 %  |

## LES MARCHÉS ET ACHATS 2024

| Récapitulatif des marchés               | 2024 |
|-----------------------------------------|------|
| Nombre de marchés notifiés              | 30   |
| Dont marchés subséquents                | 5    |
| Nombre de consultations lancées en 2024 | 28   |
| Avenants                                | 18   |
| Sous-traitants agréés                   | 51   |
| Révisions prix                          | 17   |

## LES MARCHÉS LES PLUS EMBLÉMATIQUES DE L'ANNÉE (marchés notifiés)



Travaux de réhabilitation de la cité Champagne à Argenteuil



Travaux de démolition du 33 avenue du Château à Argenteuil



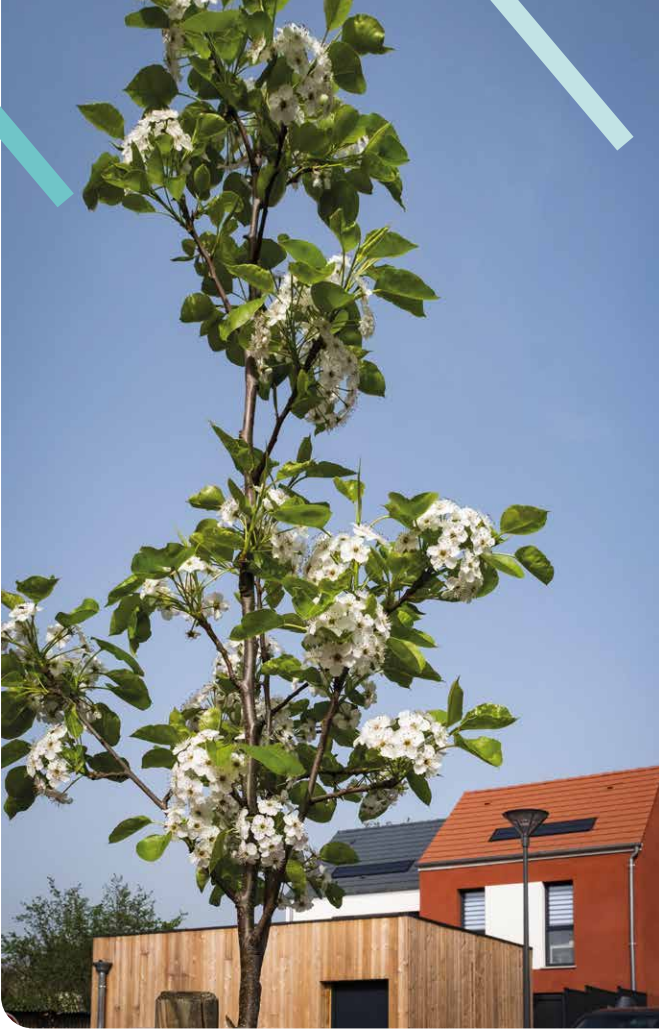
Travaux de réhabilitation de deux résidences pour personnes âgées à Argenteuil



Assurance dommages aux biens



Maintenance installations chauffage gaz



© DR



© A Voisin

   [www.ab-habitat.fr](http://www.ab-habitat.fr)

**AB.H**abitat  
Coopérative HLM



**Siège social**  
203 rue Michel Carré  
95870 Bezons  
01 34 23 51 51  
À 15 mn de la Défense