

ACTIVITÉ
2014

ARMORIQUE
HABITAT



ÉDITO

PLOUZANÉ (22)
Architecte : G. Le Cars

Armorique Habitat a poursuivi son développement en 2014, misant sur ses valeurs fondamentales de rigueur financière et d'innovation constructive pour enrichir son offre de logements sur le territoire breton.

La contraction des aides à la pierre, l'inflation des coûts de construction et la raréfaction du foncier impliquent des équilibres d'opérations toujours plus contraints, résultant notamment des normes.

Ces mutations profondes de l'environnement incitent fortement Armorique Habitat à maintenir son effort de mobilisation des ressources :

- **concilier la performance** globale et une stricte gestion des moyens,
- **continuer à jouer le rôle d'amortisseur** de la crise pour les ménages fragilisés,
- **soutenir le tissu économique régional,**
- **rester un partenaire de référence** pour les collectivités locales.

L'efficacité opérationnelle des équipes et l'adaptabilité de la structure stabilisent les résultats qui convergent vers la satisfaction des clients d'Armorique Habitat, résolument au cœur des projets de l'Entreprise.

Le plan stratégique 2015 s'inscrit dans cette continuité en intégrant :

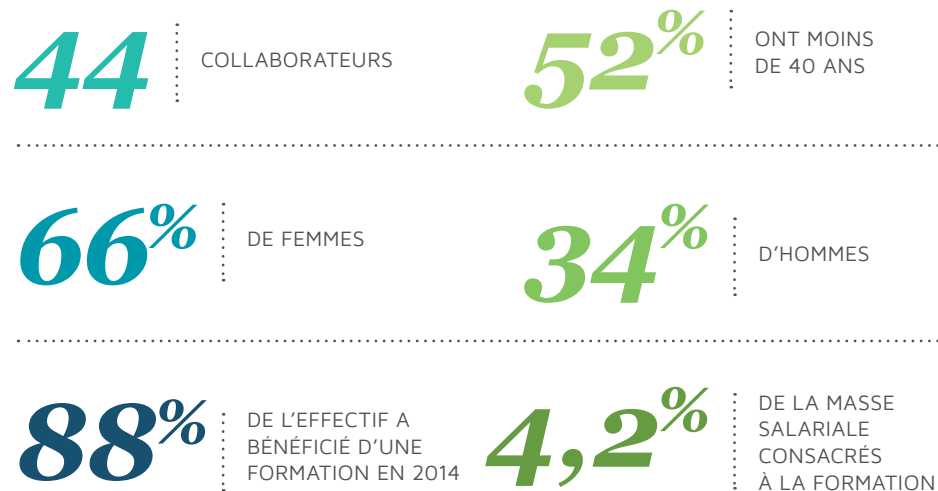
- **une programmation annuelle de 200 logements** dont plus de la moitié dans les Côtes d'Armor et le Morbihan,
- **la lutte contre la vacance structurelle** notamment en décentralisant en agences les Commissions d'Attribution de Logements,
- **le renforcement de l'expertise** des équipes.

Pour les années à venir, Armorique Habitat continuera de s'engager sur les voies du progrès et de la solidarité, au service des territoires, avec l'appui du Crédit Mutuel Arkéa, actionnaire de référence, et des membres du Conseil d'Administration.

ANDRÉ MADEC
Président

CHIFFRES CLÉS

RESSOURCES HUMAINES



GESTION LOCATIVE

Parc locatif	5426
Personnes logées	10 000
En individuel	52%
En collectif	48%
Taux de rotation	15%
Nombre d'attributions	879

CONSTRUCTION

Logements livrés	206
Logements en chantier	336
Nouveaux logements financés	205
Investissements	36 millions d'€

EXPÉRIMENTER



PLOUVIEN (29)
Architecte : L. Corre

DÉVELOPPEMENT DURABLE, DU CONCRET

Armorique Habitat intègre de manière incrémentale et concrète le développement durable dans la performance globale de l'entreprise. Au cœur de l'activité, les innovations répondent progressivement à l'impératif sociétal de limitation de l'empreinte énergétique et à la nécessité économique de réduction des charges pour les locataires.

Circulation douce sans voitures

- Stationnements positionnés à l'extérieur de l'opération,
- cheminements piétons, espaces de rencontre et d'échanges,
- vie familiale privilégiée dans une organisation de type village.



QUEVEN (56) – « Croizamus » – Architecte : D. Le Dyllo

ACTIVITÉ 2014

Éco-quartier : une démarche de conseil à destination des élus

- Des aménagements respectueux de l'environnement (espaces verts non traités chimiquement, limitation de l'enrobé des voiries),
- une expérimentation raisonnée et prudente des innovations (pompes à chaleur, espaces humides) et une mise en œuvre d'un bâti aux performances thermiques avérées,
- un impact positif sur le lien social et la qualité d'occupation des lieux.



LANDERNEAU (29) – « Kergreis-Izella »
Architecte : E.Duran

Charges locatives réduites

- Module de micro-cogénération au gaz, économe en énergie fossile,
- production de chauffage et d'électricité, réinjectée dans les parties communes,
- revente de l'électricité excédentaire, intégrée en déduction de charges au profit des locataires,
- espaces extérieurs minéralisés, à faibles coûts d'entretien.



GUIPAVAS (29) – « Goarem Vors »
Architecte : P.H.Argouach

Objectif 0 kWh :

4 maisons expérimentales pour préparer l'énergie positive :

- un mode constructif à faible surcoût conçu pour une consommation énergétique nulle (CEP<0),
- un équipement photovoltaïque performant,
- des surfaces optimisées,
- une ingénierie qui permettra de mesurer les résultats pour développer le concept.

Un modèle économe et efficace se profile au travers d'opérations adaptées aux attentes différenciées des demandeurs.



LOPERHET (29) – Esquisse
Architecte : Serge Quemeré

CONSTRUIRE

CONSTRUCTION & INNOVATION

Avec un accroissement annuel de 4 % de son patrimoine, Armorique Habitat reste résolument ancrée dans le territoire breton et s'affirme comme un acteur majeur de la construction.

3 axes d'intervention sont privilégiés :

- répondre aux attentes des élus et des locataires,
- apporter une réponse ciblée et mesurée en privilégiant l'offre pavillonnaire et les collectifs de petite taille qui optimisent les surfaces et limitent les besoins énergétiques,
- assurer aux occupants une qualité de vie dès l'entrée dans les lieux : équipements testés, réserves levées, alimentations en fluide établies.

INTÉGRER ET ACCUEILLIR

À Plabennec, optimisation architecturale sur une parcelle étroite pour 2 logements à destination de familles fragilisées.



PLABENNEC (29) - Architecte : Cap Architecture

ACTIVITÉ 2014



GUIPAVAS (29) - "Le Douvez"
Architecte : Trace

16 logements collectifs



LANNION (22) « Keranna »
Architecte : E Tommy Martin



SÉNÉ (56) - Centre Bourg
Architecte : VEFA Nexity



PLOUZANÉ (22) « Coat Omnes » - Architecte : G. Le Cars

GESTION LOCATIVE ET QUALITÉ DE SERVICE

Armorique Habitat poursuit sa politique volontariste et enrichit son offre de logements neufs et réhabilités, adaptés aux enjeux sociétaux.

Des projets porteurs d'avenir 79 logements réhabilités à Kersquine

- 60 % d'économie de chauffage attendus,
- réfection des salles d'eau et des sols des appartements,
- isolation par l'extérieur, remplacement des fenêtres et individualisation du chauffage,
- rénovation des façades,
- embellissement des parties communes,
- quittance globale stable,
- 95 % des locataires qui se sont exprimés ont validé le programme de travaux.



QUIMPERLÉ (29) – « Kersquine » – Architecte : Idea

Une gestion rigoureuse qui intègre les enjeux de l'environnement économique

- Politique volontariste de contraction des charges pour les locataires,
- stabilisation de la vacance technique et commerciale à 3,4 % du parc (moyenne nationale des ESH à 3,5 %),
- vigilance accrue sur le taux de rotation à 15 % (+5 points/ moyenne nationale) et la durée de préavis moyenne à 54 jours qui pèsent sur la vacance particulièrement dans les secteurs où la demande de logement se raréfie,
- 40 % de préavis de départ à durée réduite (1 mois).



PLEUMEUR-GAUTIER (22)
Architecte : Architectes Associés

Enquête de satisfaction

sur **500**

LOCATAIRES D'ARMORIQUE HABITAT
INTERROGÉS PAR UNE AGENCE
INDÉPENDANTE,

92 %

DES LOCATAIRES GLOBALEMENT
SATISFAITS, PARTICULIÈREMENT DU
RELATIONNEL DES ÉQUIPES ET DE
LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

1 *axe*

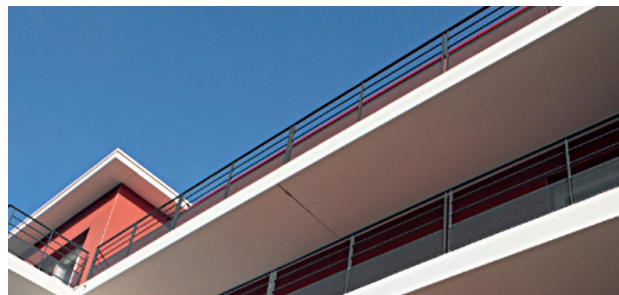
DE PROGRÈS ESSENTIEL :
LA GESTION DES RÉCLAMATIONS

Les résultats de cette enquête ont été présentés aux locataires partenaires lors de la convention annuelle, à Vannes.

Un nouveau dispositif

Afin d'améliorer ses réponses aux demandes techniques des locataires dans les logements, Armorique Habitat s'est dotée d'une plate-forme interne de gestion des réclamations :

- un numéro unique,
- un accueil exclusivement dédié à ces réclamations,
- une saisie en temps réel,
- une traçabilité et un suivi facilités,
- un partenariat plus efficace avec les prestataires pour des délais d'intervention optimisés.



UN AXE STRATÉGIQUE D'INTERVENTION : L'ACCESSION

Armorique Habitat commercialise du patrimoine neuf et ancien à St-Brieuc, Landerneau, Plouguin...

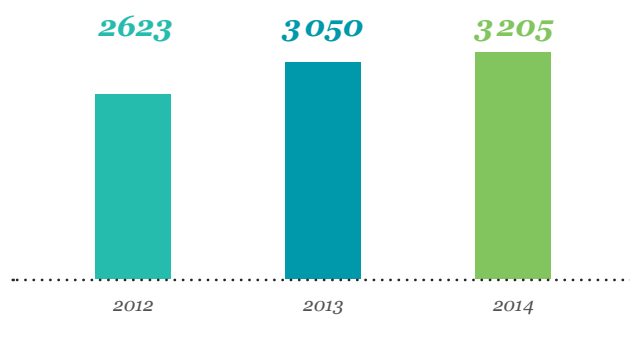


SAINT-BRIEUC (22) « La Corderie »
Architecte : AA. Com

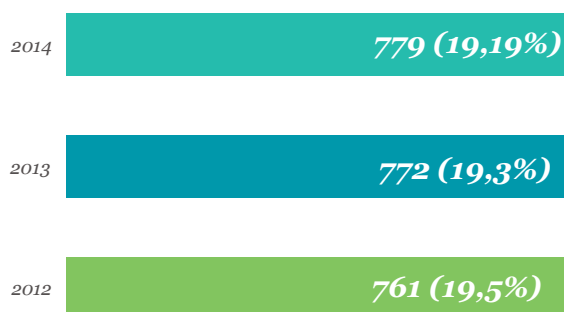
ÉLÉMENTS FINANCIERS

Rigueur et performances au service de l'investissement

RÉSULTAT NET (K€) *Un résultat net et une rentabilité d'exploitation en nécessaire progression pour soutenir nos investissements.*

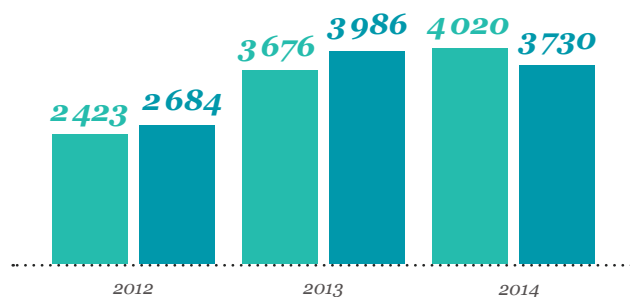


COÛT DE FONCTIONNEMENT (€ PAR LOGEMENT ET % DES LOYERS) *Un taux d'endettement encadré malgré la spectaculaire évolution des investissements.*



EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION ET AUTOFINANCEMENT NET (K€)

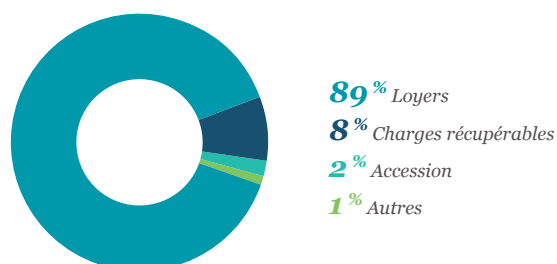
EBE
Autofinancement net



Des coûts de gestion contenus pour se consacrer utilement à nos engagements locatifs et patrimoniaux.

	2013	2014
INVESTISSEMENTS - LOCATIF NEUF	18,8 M€	26,1 M€
INVESTISSEMENTS - ACCESSION SOCIALE - LOTISSEMENTS	2,6 M€	2,6 M€
AMÉLIORATION	4,8 M€	4,8 M€
MAINTENANCE	1,9 M€	2,3 M€
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	28,1 M€	35,8 M€
TAUX D'ENDETTEMENT (HORS FOYERS)	49%	48%

CHIFFRE D'AFFAIRES *Un chiffre d'affaires essentiellement locatif.*



ACTIVITÉ 2014



QUEVEN (56) « Croizamus » Esquisse
Architecte : P.H Argouarch

*« ...une entreprise agile et audacieuse pour une
performance économique et sociale durable. »*

ARMORIQUE HABITAT

PARC D'INNOVATION
DE MESCOAT

29419 Landerneau Cedex

Tél. : 02 98 85 04 40

Fax : 02 98 85 42 65



www.armorique-habitat.fr

ELECTROCOMMUNICATION.FR

LANDERNEAU (29) - « Kerlaran »
Architecte : F. Notordonato