

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2015**

ARMORIQUE
HABITAT

édito



À cet égard les résultats 2015 restent de bonne facture au regard des contraintes :

- La production annuelle atteint 200 logements neufs dont plus de la moitié dans le Morbihan et les Côtes-d'Armor,
- Les réhabilitations se poursuivent grâce à un niveau d'investissement élevé,
- L'effort important des équipes sur la vacance porte ses fruits et permet d'afficher un taux de 2,7 %, largement inférieur à la moyenne nationale,
- La progression des impayés est stabilisée et son contrôle continue à mobiliser activement les collaborateurs,
- Le niveau de qualité de service se renforce avec notamment l'appui d'une cellule dédiée à la gestion des réclamations techniques.

Armorique Habitat a continué en 2015 à se développer sur le territoire breton, en restant fidèle à ses valeurs, dans une conjoncture complexe, de plus en plus teintée de précarité et d'instabilité. La dynamique de construction, les innovations technologiques et la rigueur de gestion constituent plus que jamais le socle des équilibres sociétaux et financiers qui lui permettent de maintenir ses engagements.

Armorique Habitat demeure un partenaire privilégié des collectivités locales et un vecteur de soutien du tissu économique régional.

Pour l'avenir, les engagements d'Armorique Habitat dans le cadre de son plan stratégique Arkéa 2020 s'inscrivent dans le respect des principes fondamentaux d'une gestion rigoureuse, toujours focalisée sur la contention de la vacance et des impayés, en cohérence totale avec sa responsabilité sociétale.

Armorique Habitat et ses équipes maintiendront en 2016 un niveau de vigilance renforcé tout en continuant à agir avec enthousiasme et énergie au service du logement de qualité pour tous, 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

Nombre de lots gérés	5 529
Habitants	plus de 10 000
En individuel	52%
En collectif	48%
Taux de rotation	14%
Logements vacants au 31 décembre 2015	2,7%
Impayés douteux	3,1%

construction

Logements livrés	200
Logements en chantier	314
Nouveaux logements financés	202
Investissements	25,8 millions d'euros



RSE

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

Armorique Habitat a inscrit la RSE au cœur de son projet stratégique 2020 et s'engage concrètement sur l'essentiel : des processus constructifs innovants, des matériaux isolants issus du recyclage, des labellisations et... des économies de charges pour les locataires.

Concrétiser la transition énergétique

À Loperhet (29), 4 maisons expérimentales préparent l'énergie positive en s'appuyant sur 2 processus innovants :

- Une maçonnerie brique à isolation intégrée,
- Une combinaison béton/bois, à isolation extérieure, offrant une

excellente étanchéité à l'air et évitant l'épaisseur usuelle d'isolant.

Objectif : 0 kwh de consommation d'énergie pour le locataire.

La mesure des résultats est prévue sur 2 ans pour valider le développement de ces concepts.



Ci-contre : Blocs en copeaux de bois compressés (en gris clair), intégrant l'isolant (gris foncé) et prêt à recevoir le béton en remplissage



Ci-dessus : St Gérard (56) Architecte Y.Lohé

Isoler grâce à l'économie circulaire

À Plouguerneau (29), 13 logements (RT 2012-40%) en chantier sont isolés par des matériaux performants issus du marché solidaire et de l'économie circulaire :

- Sains (classés en A+ pour les substances volatiles).
- Régulateur de l'hygrométrie intérieure.



Innover pour consommer moins

Plescop (56) : consommer peu et produire de l'énergie.



Armorique Habitat est l'une des premières sociétés en Bretagne à s'engager dans la labellisation mettant en valeur les bâtiments

qui consomment peu d'énergie fossile et qui produisent localement une quantité importante d'énergie renouvelable.

Cette labellisation impose une qualité d'isolation forte, une mesure précise de la consommation d'énergie grise issue des matériaux de construction et une production d'énergie supérieure à la consommation du bâtiment.

Objectif : 1 € /m² de dépense annuelle de charges pour les locataires.

Intégrer l'humain au cœur de l'entreprise

La RSE d'Armorique Habitat c'est aussi la prise en compte du bien-être des salariés au travail, l'égalité hommes-femmes, l'accompagnement dans la gestion des carrières, la formation spécifique aux situations de fragilité financière des ménages locataires, la réflexion sur le micro-crédit personnel pour les clients en difficulté...



CONSTRUIRE & RÉNOVER

CONTINUER À CONSTRUIRE !

Dans un environnement jalonné d'aléas, Armorique Habitat poursuit résolument sa politique de développement basée sur la construction de 200 logements par an, individuels et collectifs, dans le Finistère, les Côtes-d'Armor et le Morbihan. Projets diversifiés, intégration architecturale à la trame paysagère...



À gauche :
Riantec (56)
Architecte M. BRUCHEC - Hennebont

À droite :
St Laurent sur Oust (56)
Architecte M. BLEHER - Plumelec

Ci-dessus :
Landivisiau (29)
Architecte E.TOMMY-MARTIN - Lannion

Ci-contre :
Saint-Divy (29)
Architecte M. LE CARS - Landerneau

Ci-dessous :
Gendarmerie à Ploudalmezeau (29)
Architecte M. LE COZ - Quimper

Ploemeur-Briantec (56)
Architecte LE DYLIO - Lorient



ACCESSION

Armorique Habitat vend du patrimoine neuf et ancien, facilitant ainsi l'accès à la propriété des ménages sur plusieurs sites dont :

- Queven (56)
- Ploemeur (56)
- Guipavas (29)

Ci-contre :
Saint-Lormel (22)
Architectes associés - Plérin



QUALITÉ DE SERVICE... DU RÉFÉRENTIEL À LA QUALITÉ DE VIE

La qualité de service s'ancre plus que jamais au cœur de la stratégie d'Armorique Habitat. Les agences clientèle constituent le maillon essentiel de la politique commerciale qui enracine des relations de proximité avec les locataires.

2 axes structurent la démarche à moyen terme : renforcer la pertinence de la relation commerciale et optimiser la qualité du service après-vente en intégrant un référentiel spécifique.

Inclure et responsabiliser !

La responsabilité sociétale d'Armorique Habitat passe aussi par l'inclusion des populations en situation de difficulté :

- formation des collaborateurs à la gestion spécifique des situations de fragilité financière,
- maintien du dialogue y compris dans les cas les plus complexes,
- proposition de solutions d'accompagnement, avec l'aide d'associations spécialisées,
- réflexion en cours sur la mise en œuvre du micro-crédit,
- responsabilisation sur le respect des valeurs citoyennes liées au logement social,
- partenariat actif avec des entreprises d'insertion.



Ci-contre :
Saint-Lormel (22)
Architectes associés - Plérin

Attributions... au plus près du terrain pour une efficacité renforcée

Les commissions d'attribution des logements ont été décentralisées en 2015 sur les secteurs de Landerneau, Morlaix, Plérin, Quimperlé et Vannes pour :

- une plus grande proximité avec les élus locaux,
- des attributions précisément adaptées aux attentes des demandeurs,
- une réactivité accrue et information rapide des candidats.

Au bilan, un taux de vacance en amélioration notable et des élus satisfaits du dispositif.

Livraison et sérénité...

Une nouvelle procédure de livraison des logements neufs, issue d'une cohésion interne renforcée des services d'Armorique Habitat, assure la levée totale des réserves avant l'entrée dans les lieux des premiers locataires : du prêt à habiter pour des emménagements en toute sérénité et une qualité de vie au quotidien !

Rénovation

Armorique Habitat poursuit la compression de son empreinte énergétique de près de 80% sur 150 logements par an.

En 2015, finalisation de la 2ème tranche de réhabilitation avec 126 logements rénovés, de Mespaul à Plouarzel en passant par Milizac, Plougonven et Plérin :

- isolation des murs par l'extérieur et des combles,
- pose de VMC pour une ventilation améliorée,

- remplacement du système de chauffage et de production d'eau chaude,
- rénovation des pièces d'eau et cuisine : carrelage, robinets, sanitaires,
- réfection des circuits électriques,
- et, selon les cas, entrées d'immeuble embellies et plus fonctionnelles, jardins re-végétalisés...



Ci-contre :
Plougonven (29)
Milizac (29)

82% des locataires interrogés se disent satisfaits des travaux.

70% des locataires interrogés se disent satisfaits du délai d'intervention des entreprises.

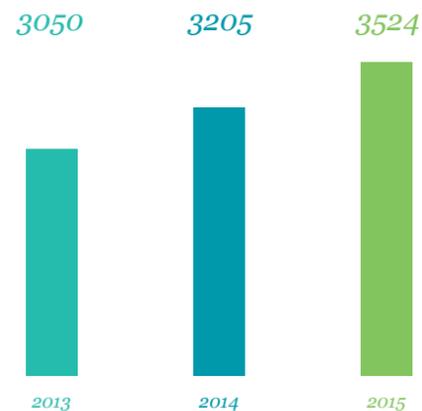
3 semaines de chantier pour remettre un logement à neuf.

Réunion locataires partenaires

Échanges denses et fructueux avec les locataires-partenaires réunis pour la convention annuelle, début juillet à Océanopolis Brest et approbation générale de la gestion des réclamations techniques par la plateforme dédiée.

ÉLÉMENTS FINANCIERS

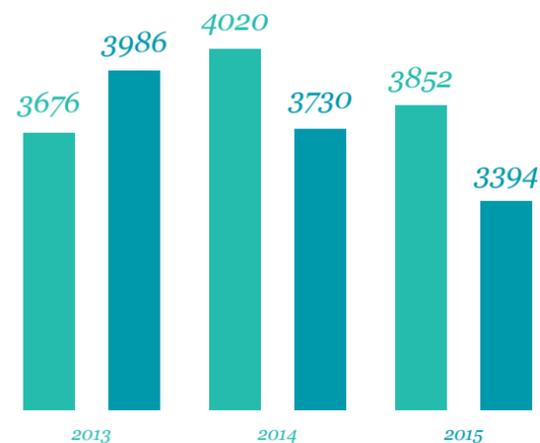
Consolider le présent et préparer les investissements futurs : un résultat à la hauteur des enjeux.



RÉSULTAT NET (K€) *Un résultat en progression malgré la pression des coûts et des financements de plus en plus complexes.*



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



EBE
Autofinancement net

COÛT DE FONCTIONNEMENT (€ PAR LOGEMENT ET % DES LOYERS) *Un strict respect des budgets et des dépenses utiles.*

	2014	2015
INVESTISSEMENTS - LOCATIF NEUF	26,1 M€	25,8 M€
INVESTISSEMENTS - ACCESSION SOCIALE - LOTISSEMENTS	2,6 M€	1,8 M€
RÉHABILITATION	4,8 M€	4,2 M€
MAINTENANCE	2,3 M€	3,1 M€
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	35,8 M€	34,9 M€
TAUX D'ENDETTEMENT	48%	48%

INVESTISSEMENTS ET TAUX D'ENDETTEMENT *Des investissements soutenus et un taux d'endettement maîtrisé par une injection volontariste de fonds propres.*

2016 : BÂTIR & INNOVER !



Ci-dessus :
St Renan (29) - Architecte Antoine ELY - TRACE & Associés - Brest

Projet



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