

Alcéane



rapport
d'activités

2023

éditos



Florent Saint Martin
Président

Le logement tient une place fondamentale.

La quête d'un logement décent et de qualité demeure encore aujourd'hui une préoccupation majeure de nos concitoyens. La transition environnementale pour une meilleure maîtrise de la facture énergétique comme le sujet délicat du vieillissement de la population nous accaparent davantage jour après jour. Alcéane se doit être exemplaire.

En témoigne le grand programme de réhabilitation thermique et d'embellissement de 650 logements à l'entrée de ville du Havre démarré à l'automne dernier qui seront suivis dès 2025 par les 560 logements du quartier Fri-leuse Aplemont avant d'entamer progressivement tout le territoire de Caucriauville. Le raccordement de nos résidences aux réseaux de chaleurs alimentés par une production d'énergie mixte (bois, chaleur issue de la zone industrielle de l'estuaire,...) constitue une opportunité et un atout pour l'optimisation des charges de nos locataires.

Construire de nouveaux logements, abordables, sobres en énergie, en privilégiant le recyclage de fonciers déjà bâtis contribue également à dessiner les lieux de vie de demain. Alcéane se mobilise en soutenant activement les projets

de revitalisation des centres villes et centres-bourgs, en valorisant les pieds d'immeuble par l'implantation de commerces, de services pour toujours plus de proximité. Ces besoins sont forts et s'expriment sur tous les territoires comme en attestent nos nouvelles résidences à Angerville-l'Orcher, Epouville ou encore Octeville-sur-Mer, et demain à Graimbouville.

Quant au tant recherché maintien à domicile tout au long de la vie Alcéane propose des réponses sur-mesure aux seniors et agit parallèlement avec des programmes d'adaptation de ses résidences pour faire face à une demande grandissante de logements plus confortables pour le quotidien des locataires vieillissants.

Je sais pouvoir compter sur les équipes de notre Office pour mener à bien toutes ces missions. Elles sont à l'écoute des habitants, aux côtés des élus pour soutenir leurs projets et mobilisent en priorité le tissu local d'entreprises partenaires pour apporter des solutions toujours concrètes et efficaces.

**Alors, plus que jamais,
faites confiance à Alcéane !**



Jean-Pierre Niot
Directeur général

Le logement social est le bien logement contre l'exclusion.

En période troublée, l'action en faveur d'un logement abordable, de qualité, est bien plus qu'une priorité, c'est une nécessité. Alcéane répond présent alors que la crise économique et l'urgence écologique inquiètent.

Face à l'envolée du coût de la vie, notre priorité est de loger les plus modestes. L'attribution de 12% des logements au bénéfice des plus fragiles illustre notre volonté de protéger de l'extrême précarité. Le travail ne s'arrête pas là ; Alcéane fait le choix d'accompagner ses locataires pour les soutenir dans leur quotidien et multiplie les dispositifs : étalement du paiement de charges locatives, mesures d'accompagnement social, simplification des démarches, contrat d'entretien dépannage renforcé.

Pour prendre part à l'enjeu environnemental, Alcéane déploie un effort massif sans précédent de réhabilitation de ses logements. Alcéane accélère le pas, les passoires énergétiques seront éradiquées d'ici 2025.

Sous l'effet de l'inflation et des taux d'intérêts, le résultat comptable de l'année est modeste, 514 000 €. En affirmant le choix d'un prélèvement temporaire de trésorerie pour préfinancer les projets, Alcéane affronte

les vents contraires et maintient l'ambition d'un Plan Pluriannuel d'Investissement doté de 184 millions de crédits. De quoi proposer une nouvelle offre de logements plus en phase avec l'expression des besoins sur l'ensemble du territoire de l'Estuaire de la Seine.

Pour nos habitants, nous agissons avec détermination. Pour nos quartiers, nous œuvrons sans relâche. Pour notre climat, nous investissons avec énergie. Avec conviction, toutes nos équipes s'engagent chaque jour, sur le terrain, pour améliorer la qualité des résidences et renforcer la satisfaction de nos habitants.

Alcéane construit avec vous pour vous!

chiffres clés

32 500

locataires

15 798

logements et foyers

70 038 000 €

injectés dans l'économie

97/100

index égalité professionnelle

2 092

dossiers présentés en CALEOL

1 151

attributions

37 ans

âge moyen des entrants

61%

des baux signés par des actifs

35%

des baux signés par des familles monoparentales

10,5 ans

durée d'occupation moyenne

356 €

de loyer moyen charges comprises et déduction faite des allocations logement

14 807

logements familiaux

166

logements étudiants

825

logements en foyers

3 986

garages et stationnements

116

logements en construction

254

logements acquis / livrés

324

logements réhabilités

1 174 depuis 2020

722

logements en cours de réhabilitation

40

logements anciens remis en service

25

logements vendus

57,52 M€

revenus des loyers

2,6 M€

de réduction de loyer de solidarité

2,36 M€

de plus-value issue des ventes

464

entreprises partenaires

74%

d'entreprises normandes pour nos travaux BTP

94

consultations lancées pour l'attribution de marchés

184 M€ (2023-2027)

d'investissement dont 62% consacrés à l'amélioration de la performance énergétique du parc

279

salariés

34

CDI conclus en 2023

11

alternants

228

salariés formés soit 83% des salariés

9%

de taux d'emploi de personnes RQTH (Reconnaissance en Qualité de Travailleur Handicapé)

organisation fonctionnelle

Le secrétariat général

MISSION

Organiser, gérer le bon déroulement des instances légales, des instances avec les partenaires institutionnels et des instances de direction.

Le pôle achat & commande publique

MISSION

Optimiser les dépenses d'Alcéane et la satisfaction des locataires au travers d'un process achat et d'une commande publique pilotée et pertinente.

Le département habitat & finances

MISSIONS

Direction du patrimoine

Œuvrer au quotidien pour le bon fonctionnement des équipements de nos résidences afin d'apporter satisfaction à nos habitants. Assurer, avec une visée de long terme, la modernisation du patrimoine en réalisant les travaux planifiés d'entretien et de maintenance.

Direction des projets immobiliers

Piloter les investissements de production et de rénovation du patrimoine en veillant à la qualité des ouvrages. Réaliser au quotidien les travaux de remise en état chez les locataires en cas de sinistre. Apporter les réponses aux locataires seniors ou en situation de handicap.

Direction des finances

Adresser aux locataires la facturation et le paiement de leur loyer et leurs charges locatives. Réaliser les missions comptables et budgétaires pour assurer la gestion financière de l'office.

La direction stratégie & innovations sociales

MISSIONS

Organiser la construction des documents cadre de la gestion patrimoniale (plan pluriannuel d'investissement, plan stratégique patrimonial, convention d'utilité sociale) et réaliser le suivi-évaluation.

Améliorer le fonctionnement avec le contrôle interne. Conduire deux missions transversales : l'innovation sociale pour développer le lien avec nos locataires et la politique d'adaptation au vieillissement et au handicap.

Le département relations locataires, communication & marketing

MISSIONS

Centre de relations clients

Gérer et fluidifier les sollicitations des locataires qui parviennent par l'accueil au siège social, les appels téléphoniques, le courrier et les courriels. Apporter, dans les temps, des réponses à nos locataires pour optimiser leur satisfaction.

Communication & marketing

Élaborer les outils de communication (impression & numérique) pour valoriser les actions d'Alcéane et informer nos locataires. Piloter et animer le site internet Alcéane.fr, les réseaux sociaux et l'appli mobile qui proposent de nombreuses fonctionnalités utiles au quotidien (payer son loyer, demandes d'interventions...)

Le département habitants & territoires

MISSIONS

Direction gestion locative

Identifier des candidats locataires et leur attribuer un logement conforme aux attentes de confort, de sécurité et de décence puis les accompagner vers et dans le logement.

Direction services aux habitants

Être présent au quotidien auprès des locataires, garantir l'entretien des logements mais aussi œuvrer pour proposer, à tous, la tranquillité et un cadre de vie agréable.

Direction des parcours locatifs

Proposer des logements et des solutions lorsque des événements ou des trajectoires personnelles modifient la situation des locataires. Notre objectif est d'apporter à chaque situation une réponse personnalisée.

Le département ressources & moyens

MISSIONS

Direction des ressources humaines

Accompagner les collaborateurs dans leur parcours professionnel, gérer les situations individuelles, veiller à la prévention des risques professionnels. Agir pour la qualité de vie au travail, développer la communication et la cohésion et animer le dialogue social.

Direction des systèmes d'informations

Mettre en œuvre avec les utilisateurs de nouveaux outils, des applications, matériels et processus. Assurer le bon fonctionnement et la sécurité des systèmes d'informations et de téléphonie, piloter leurs évolutions au regard des besoins, projets et des avancées technologiques.

Moyens logistiques

Assurer la gestion de la flotte automobile en veillant au respect de l'environnement et mettre des véhicules à disposition aux services en favorisant leur mutualisation.

le travail
des sources
des vocations
dans le temps
pour longtemps

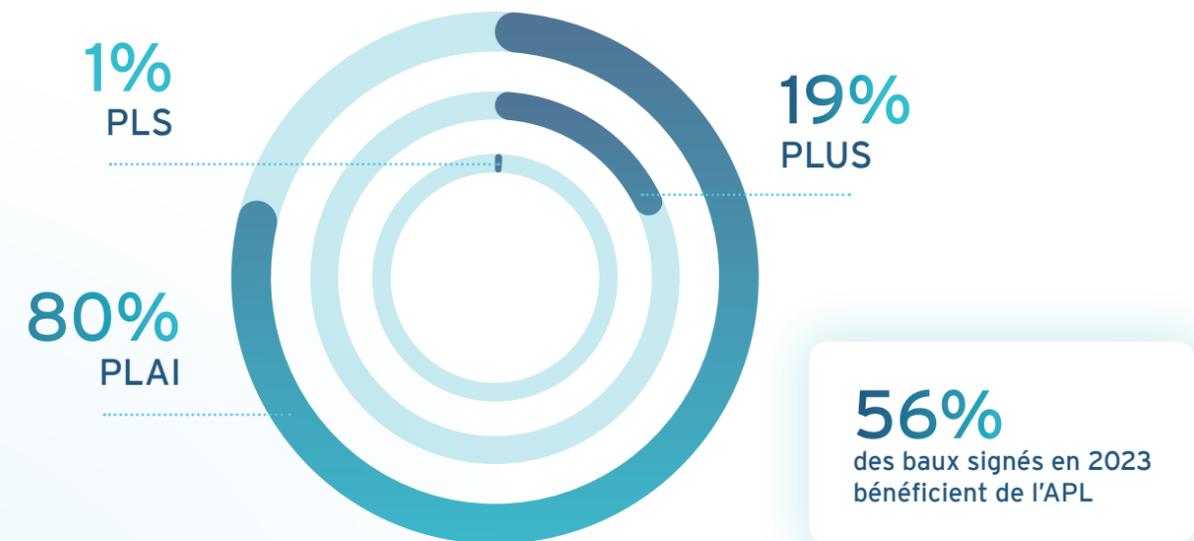
construire un logement pour chacun

la ville de demain
un cadre de vie serain
de l'engagement
une famille
l'avenir
sa vie

répondre aux besoins des plus modestes

Alcéane est un bailleur résolument social et fier de son identité, attaché à loger d'abord les plus modestes. Pleinement investies autour de cet objectif, nos équipes agissent concrètement sur l'ensemble du territoire pour proposer un logement à ceux qui en ont le plus besoin.

en 2023,
80% des nouveaux ménages logés
disposent de ressources inférieures au plafond PLAI
(soit 12 032 €* pour une personne seule et 17 531 €* pour un couple)



Premier bailleur social de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, Alcéane remplit avec conviction sa mission en logeant prioritairement tant les ménages les plus fragiles d'un point de vue économique ou social, notamment ceux issus des structures d'hébergements temporaires, que les ménages aux ressources professionnelles

modestes qui ne peuvent pas se loger sur le marché libre, faute de revenus suffisants. Qu'il s'agisse de locataires à la recherche d'un logement plus adapté, moins onéreux ou de nouveaux ménages qui désirent un premier logement, Alcéane s'adresse à un large public et a accueilli 1151 nouveaux foyers sur 15 communes en 2023.

* revenu fiscal de référence

1 151 | nouveaux ménages logés sur 15 communes en 2023

37 ans
Âge moyen des entrants 2023

32%
De baux signés en 2023 auprès de familles monoparentales

61%
Des clients logés en 2023 disposent de ressources issues du travail (+2 points/2022)



39%
Personne seule



20%
Famille



32%
Famille mono-parentale



9%
Couple sans enfants



accompagner les maternités précoces :

En 2023, 8 très jeunes ménages de moins de 20 ans ont sollicité Alcéane pour trouver un premier logement. Dans ces situations où il est nécessaire d'épauler ces jeunes parents, Alcéane s'associe à la Ville du Havre pour accompagner les plus jeunes mamans.

Carte de répartition des 1151 nouvelles attributions (2023)

154 | attributions de logements pour des ménages en difficulté (12% des attributions 2023)

Fort de partenariats historiques solidement ancrés, Alcéane a mobilisé **35 logements supplémentaires en 2023**, portant ainsi à **228 le total de logements loués à des associations partenaires**. Ces logements ont bénéficié à des locataires particulièrement fragiles via des structures associatives reconnues. Alcéane accompagne de cette façon des **personnes en voie d'insertion, des femmes en danger ou des populations réfugiées victimes de conflits**.

Pour Alcéane, l'intermédiation locative est le moyen d'agir avec réactivité face à des situations d'urgence tout en assurant un accompagnement nécessaire pour des personnes qui ont souvent perdu leurs repères.

228 logements en intermédiation locative loués principalement à :

- L'Armée du Salut** 102 logements pour les publics fragiles
- L'AFFD** 25 logements pour les femmes et familles victimes de violences intra-familiales
- L'AHAPS** 24 logements pour protéger des mineurs en rupture familiale
- Le CLHAJ76** 8 logements pour les jeunes en voie d'autonomie
- Les Toits du Cœur** 3 logements pour un public notamment en grande fragilité financière
- 41 logements** pour assurer la transition vers un logement de droit commun pour les mineurs issus de l'aide sociale à l'enfance
- L'IDFHI** 17 logements
- Les Nids** 13 logements
- Le foyer Jean Bosco** 11 logements

Outre ce dispositif éprouvé, Alcéane a également répondu favorablement aux demandes de l'Etat en logeant **3 ménages reconnus « DALO »** et a conclu **116 baux avec des personnes en provenance de centres d'accueil des demandeurs d'asile et de centres d'hébergement de réinsertion sociale** pour fluidifier le parcours des occupants des structures d'hébergement temporaire.

lutter contre l'isolement

Le 14 mars 2023, Alcéane, le conseil départemental de Seine-Maritime, et l'association Vivre et Devenir ont inauguré la résidence Les Baobabs, située dans le quartier de Bléville au Havre. Cet ensemble, composé de 3 logements réaménagés, concrétise le projet de l'association axé sur la permaculture et destiné à accueillir des personnes souffrant de troubles psychiques. Labellisé habitat partagé éco-responsable, ce dispositif vise à lutter contre l'isolement et la sédentarité en offrant un environnement propice à l'épanouissement de ses six locataires.



Alcéane s'investit pour poursuivre l'enjeu majeur d'un accès réussi au logement. La CALEOL se réunit chaque semaine avec la participation de chacune des communes d'implantation. En 2023 elle a examiné 2092 dossiers, donné 1397 accords afin d'aboutir à l'attribution de 1151 logements. Lorsque les candidats au logement sont dans une situation fragile, la CALEOL propose de mettre en place des mesures d'accompagnement. De cette façon, les nouveaux locataires d'Alcéane peuvent bénéficier

de mesures favorisant l'entrée dans le logement, le suivi budgétaire, la recherche de mobilier, la découverte des services de proximité pour faciliter leur intégration dans leur quartier et l'information sur leurs droits et devoirs.

Par sa propre action, Alcéane complète les 146 dispositifs d'accompagnements vers et dans le logement financés par l'Etat ou les départements du Calvados et de Seine-Maritime.

notre métier ne s'arrête pas à l'attribution, il se poursuit tout au long de la vie du locataire dans son logement

356 €

de loyer résiduel en moyenne

20%

de taux d'effort moyen pour les entrants

2 478

rendez-vous

pour recevoir les locataires en situation financière délicate

Malgré la proposition de loyers résiduels parmi les plus bas, Alcéane est attentif à la situation financière de ses habitants et s'assure que la part du logement dans le budget des ménages reste soutenable.

Chaque mois, plus de 2800 locataires ne parviennent pas à payer l'intégralité de leur quittance. C'est pourquoi Alcéane s'est doté d'un pôle pluridisciplinaire de lutte contre l'impayé et de prévention de l'expulsion. Une équipe expérimentée de 15 personnes

a tenu 2478 rendez-vous pour recevoir les locataires en situation financière délicate. Ces rencontres permettent de prévenir l'aggravation de problèmes financiers en orientant les locataires vers les services sociaux, en leur présentant les différentes aides (fonds de solidarité, prime d'activité, aides d'urgence...) dont ils peuvent bénéficier ou encore en étudiant les possibilités d'étalement de la dette, notamment, lorsque les ménages subissent des accidents de la vie. Même si les obstacles sont nombreux, les équipes de l'Office s'engagent au quotidien

pour obtenir l'adhésion des ménages à des plans d'apurement qui leur assurent de maintenir leurs droits à l'APL, voire même de les rétablir ou encore de solliciter d'autres aides comme le fonds de solidarité logement (FSL). En 2023, 2 431 plans d'apurement ont été signés pour des montants ajustés à la situation de chacun. Parfois, ces plans se succèdent plusieurs fois dans l'année pour un même ménage, symbole de la volonté de l'Office de ne jamais abandonner les locataires qui sont mobilisés pour s'en sortir.

prévenir les situations financières dégradées des locataires implique d'agir dès la constitution de l'impayé

En complément du travail de soutien mené par l'Office en coordination avec les CCAS des communes et des services des départements, la commission du suivi social et des finances, commission ad'hoc spécifique à Alcéane, réunit les équipes de l'Office et les membres de la gouvernance, pour faire réagir au plus vite les ménages. La commission incarne la politique d'Alcéane de dépasser la stricte

gestion contentieuse et garantit un débat constant sur le juste équilibre des réponses à apporter aux locataires en impayé. A travers l'examen de chaque situation, elle peut orienter le locataire vers un logement plus adapté, proposer un étalement de paiement devant la bonne volonté manifeste du ménage ou décider d'engager des procédures de résiliation de bail en cas de dérive.

accompagner les locataires est impératif

56 %
des ménages sont
bénéficiaires
de l'APL

222 €
d'aide mensuelle
moyenne par ménage

20 415 993 €
montant global APL perçu

85 669 963 €
total des loyers et charges locatives

Depuis 2 ans, le montant des droits à l'APL pour les ménages est recalculé chaque trimestre suivant la règle de la contemporanéité qui tient compte des revenus du trimestre précédent.

Dans de nombreuses situations, la baisse sensible du montant de l'APL et son corollaire, l'augmentation du loyer résiduel restant à payer, constituent une source de déstabilisation du budget des ménages.

Par ailleurs, malgré la hausse des plafonds des droits à l'APL intervenue en 2022 (3,5%) puis 2023 (3,5%), la proportion des ménages bénéficiant de l'APL est restée stable au cours de l'année. Si les plafonds de revenus ont été augmentés, les montants distribués n'ont pas connus la même trajectoire. Le montant cumulé des APL de nos locataires s'établit à 20,41 millions d'euros en 2023, un montant inférieur de 80 000 euros au montant perçu en 2022.

En 2023, la nécessité d'être aux côtés de nos locataires a été plus prononcée en raison du coût élevé de l'énergie.

Malgré le bouclier tarifaire de l'Etat de 1,6 million d'euros qui a allégé la facture énergétique des ménages habitant un logement doté d'un chauffage collectif,

les dépenses de chauffage ont bondi de 2,1 millions d'euros sur un an. La régularisation des charges locatives intervenue en décembre 2022 a généré de façon historique un solde à payer sur 2023 pour 5 143 locataires.

Conscient que chaque euro compte, Alcéane a décidé d'étaler le paiement de cette somme par ses locataires en plusieurs échéances, jusqu'en juin 2023. En complément, Alcéane a constitué un fond spécifique pour écrêter le reste à charge des locataires les plus impactés. Quand le dispositif national similaire, soumis à de nombreux critères d'éligibilité, n'aurait touché qu'une poignée de nos locataires, la mesure conçue par Alcéane a bénéficié à 1288 ménages et leur a permis d'économiser en moyenne 212 €.

Au 31 décembre 2023, l'aide de l'Etat reconduite pour un montant de 3,1 millions d'euros n'ayant pas été versée en totalité, Alcéane a décidé de reporter la régularisation des charges locatives au 30 juin 2024 afin de réduire au maximum le coût résiduel pour ses locataires.

Malgré une attention constante, une multiplication des dispositifs de prévention et une équipe renforcée pleinement mobilisée, le taux d'impayés sur l'année 2023 a atteint 4,17% en fin d'année, symbole des difficultés financières de la population logée. Le montant de l'impayé 2023 s'élève à 3,2 millions d'euros sous l'effet du poids des charges locatives.

Le dispositif de protection des ménages face à l'envolée des charges locatives

- Le gel des loyers des logements dits énergivores depuis 2022
- La création d'un fond d'écrêtement des charges locatives
- L'étalement en 7 échéances sur 2023
- La révision des provisions pour anticiper et lisser le montant des charges
- Une communication généralisée et une équipe dédiée pour répondre aux questions individuelles via maregul@alceane.fr

une offre locative plurielle et diversifiée

adapter notre patrimoine au vieillissement de la population

Construire une solution pour tous consiste à bien accueillir les seniors et leur permettre de rester le plus longtemps possible dans leur logement.

Après plus de 15 années d'adaptations individuelles des logements aux handicaps ou encore l'ouverture de résidences intergénérationnelles dans des lieux emblématiques comme l'ancienne caserne de pompiers du Havre, Alcéane a procédé en 2023 à la mise à niveau des 154 logements de sa résidence Massillon Bourdaloue.

Grâce à un investissement de 481 000 euros, toutes les salles de bains ont été réaménagées avec des douches de grande taille et plus accessibles. Cette action généralisée préfigure la stratégie senior d'Alcéane et l'adaptation massive sur d'autres résidences de notre patrimoine avec plus de 2 millions d'euros dédiés au plan pluriannuel d'investissement pour les 5 prochaines années.



267 salles de bains aménagées en 2023

2 100 logements adaptés à la demande des locataires

341 logements conçus PMR (personne à mobilité réduite)

114 logements en résidence destinés aux personnes handicapées

15 M€ d'investissements programmés pour l'adaptation et la création d'ascenseurs et le remplacement des équipements sanitaires dans les logements

Alcéane est à l'écoute de ses habitants pour leur apporter une solution pertinente et adaptée car les besoins des ménages évoluent avec le temps et au gré des événements de la vie.

En 2023, Alcéane a répondu aux attentes de 196 ménages en proposant notamment une mutation dans un logement adapté au handicap des occupants ou en adéquation avec leurs revenus. Grâce à une équipe spécialisée, Alcéane analyse chacune des

sollicitations des locataires pour identifier un logement correspondant. Au-delà de ces actions concrètes déjà en œuvre, l'Office a présenté en 2023 à sa CALEOL les nouvelles obligations d'examen de l'occupation des logements introduites par la loi ELAN qui visent à optimiser l'occupation du parc social et libérer des logements pour les nouveaux demandeurs.

La première étape de ce processus a porté sur l'identification des situations de sous-occupation et de sur-occupation. Au 31 décembre 2023, 3 ménages sont concernés par la sur-occupation et 230 en situation de sous-occupation pourraient être orientés vers un logement plus petit. A ce jour, 20 ménages se sont manifestés pour envisager un déménagement.

agir pour l'accès au logement des jeunes étudiants



Pour accompagner l'essor du campus étudiant havrais, Alcéane propose, en collaboration avec l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV), des colocations à projets solidaires. La mise à disposition d'un troisième logement en 2023 porte à 9 le nombre d'étudiants pouvant être hébergés dans le cadre de ce dispositif. Véritable système « gagnant-gagnant »,

la colocation pensée par l'AFEV et Alcéane, qui réunit 3 à 4 étudiants, donne accès à un logement remis à neuf, meublé et équipé pour une redevance maximale de 210 € par étudiant. En contrepartie, les habitants de la résidence et du quartier peuvent compter sur la présence des étudiants qui consacrent entre 2 et 4 heures par semaine à des actions solidaires ou au mentorat.

En mobilisant tous les partenaires dont la ville du Havre et ses Fabriques, l'AFEV a pu organiser et participer à 25 actions sur les thèmes du développement durable, de la culture, de la citoyenneté ou de la solidarité auprès de 784 habitants, pendant l'année universitaire 2022/2023.

soutenir le parcours résidentiel de nos locataires

Alcéane accompagne ses locataires souhaitant accéder à la propriété malgré des ressources limitées

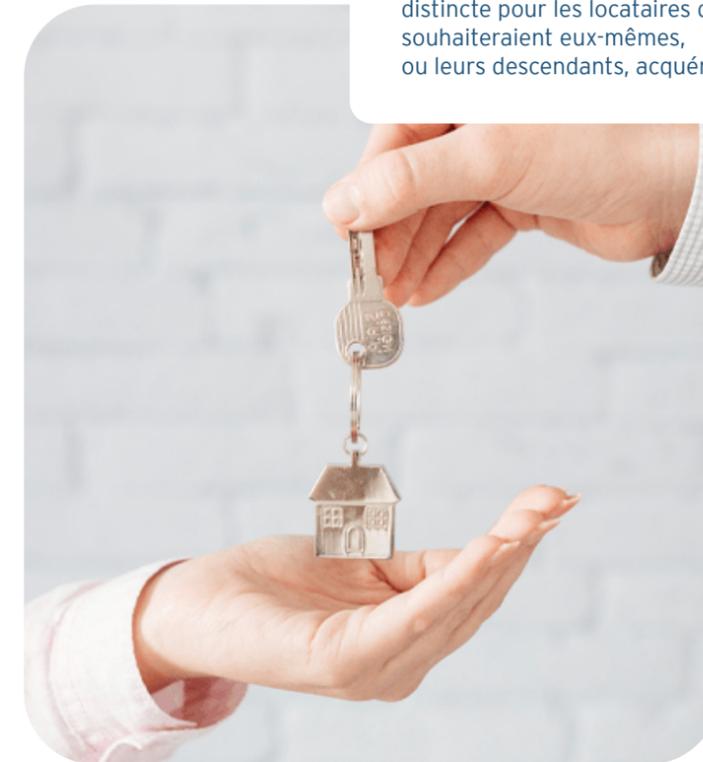
En commercialisant quelques dizaines de logements chaque année, Alcéane apporte une réponse concrète. Outre les logements vacants, Alcéane propose une solution distincte pour les locataires qui souhaiteraient eux-mêmes, ou leurs descendants, acquérir

le logement qu'ils occupent. Ces derniers bénéficient d'un tarif minoré après deux années de location et peuvent bénéficier de conseils dans la réalisation d'un projet de vie qui peut parfois questionner.

En 2023, Alcéane a procédé à 25 ventes de logements. Ces cessions ont dégagé des fonds propres complémentaires de 2 355 982 €, finançant près d'un quart du budget d'entretien de notre patrimoine.

En tant que syndic de 34 copropriétés constituées par les ventes de ces dernières années, Alcéane, apporte son expertise dans ce domaine en pleine croissance.

Un nouvel outil de gestion de syndic, acquis en 2023, permettra à très court terme d'apporter de nouveaux services et plus d'informations au quotidien pour l'ensemble des copropriétaires.



Développer le logement locatif intermédiaire

Loger en priorité les plus modestes est inscrit dans l'ADN d'Alcéane, au cœur de sa mission sociale. Sans contradiction, nous devons également répondre à quelques ménages qui disposent de ressources plus élevées mais qui sont confrontés à la tension du marché privé du logement ou à l'obligation de garanties financières dissuasives.

Pour compléter le panel de solutions déjà offertes, Alcéane a mis en chantier en 2023 dix logements locatifs intermédiaires (LLI) au sein de la résidence La Limmat (Le Havre) comprenant au total 20 logements locatifs sociaux, pour une mixité sociale exemplaire, dans un quartier en cours de requalification.

valoriser les pieds d'immeubles au bénéfice des habitants



Pour une nouvelle année consécutive, Alcéane facilite l'implantation d'associations, en fixant un prix de location très attractif à 2,30€/m². De plus, les associations oeuvrant pour le développement et le renforcement du lien social peuvent bénéficier de locaux pour un euro symbolique, en échos aux orientations du contrat de ville de la communauté urbaine.

En 2023, un nouveau local a été proposé à la location au profit d'une association et 4 autres pour des professions libérales ou des commerces de détail.

Avec ces locations, Alcéane bénéficie de revenus complémentaires pour l'entretien et la gestion quotidienne de ses logements familiaux, soit 313 000 € en année pleine.

En droite ligne avec cette action, Alcéane favorise, pour ses nouvelles constructions, la conception d'espaces professionnels en rez-de-chaussée, intégrant ainsi de multiples fonctions dans un seul et même bâtiment. Qu'il s'agisse du local commercial dans la future résidence La Limmat en cours de construction rue Aristide Briand au Havre, de la maison d'assistants maternels au sein du projet sur la commune de Saint-Aubin-Routot ou de commerces de proximité à Octeville-Sur-Mer, chaque espace est évolutif et participera à l'animation des communes et des quartiers.

Pour retenir des activités pérennes, Alcéane s'est associé avec la CCI Seine Estuaire à travers une convention conclue le 9 juin 2023 pour identifier les porteurs de projet, mesurer la viabilité financière et faciliter leur montage initial.

73 locaux professionnels

Associations **34**

Institutionnels **13**

Professions libérales **10**

Commerces **16** dont

- 1** boucherie **1** supérette **1** primeur **1** bar
- 2** sociétés du BTP **3** épiceries
- 2** entreprises de nettoyage **3** restaurants
- 1** société d'insertion **1** société d'événementiel



construire la ville de demain

alcéane, promoteur d'une ville verte

Fondé il y a désormais 109 ans, Alcéane hérite d'un patrimoine datant de la reconstruction d'après-guerre, âgé en moyenne de 54 ans. Pour s'orienter vers un avenir ambitieux, l'Office s'engage résolument sur deux axes parallèles : la rénovation rapide et étendue de son parc existant et la construction raisonnée de nouveaux logements. Au cœur de ces 2 actions, Alcéane place au premier plan le développement durable de son patrimoine : respectueux de l'environnement et financièrement accessible pour ses locataires.

37 M€

dont 519 K€ d'investissements pour l'activité de l'Office répartis en 2023

20 169 890 €

en réhabilitation, reconquête et maintenance

16 293 079 €

en construction neuve, acquisition et démolition

alcéane, acteur local de stabilité du secteur du bâtiment

Le plan pluriannuel d'investissement (PPI) d'Alcéane prévoit 184 millions d'euros de travaux pour la période quinquennale 2023-2027. En 2023, avec un investissement global réalisé de 37 millions d'euros, Alcéane agit en conformité avec ses prévisions, malgré la crise du secteur du logement et de son corollaire, le bâtiment. Par ailleurs, les marchés conclus en 2023, totalisant 35,3 millions d'euros, témoignent du maintien de ce niveau d'activité dans le futur. Le lancement de la deuxième phase de travaux de réhabilitation du quartier de Gravelle - Soquence au Havre, visant la rénovation thermique de 800 logements, illustre notre volonté de massifier la modernisation du patrimoine, en réponse aux attentes de nos habitants et candidats locataires ainsi que des élus du territoire de l'Estuaire de la Seine.

Le 9 février 2023, Alcéane concluait son marché le plus important depuis plusieurs décennies. Pour réhabiliter simultanément tout son patrimoine d'entrée de ville au Havre, Alcéane a confié la conception et la réalisation des travaux à un groupement pour un montant de 17,1 millions d'euros, soit l'équivalent de plus de 4 années d'autofinancement net.

C'est sans compter toutes les autres commandes de l'année pour lesquelles Alcéane a lancé 94 procédures d'achat comprenant 132 lots. Les commissions d'examen des offres se sont réunies 18 fois tout au long de l'année pour analyser les 458 dossiers reçus.

270

contrats en cours

464

entreprises partenaires

74%

de fournisseurs BTP normands

alcéane intensifie la transition environnementale de son patrimoine

La performance énergétique est essentielle dans la lutte contre l'envolée des prix de l'énergie et les effets du réchauffement climatique, et pour la pérennisation à long terme de notre patrimoine ancien. C'est dans cette optique qu'Alcéane a officiellement pris l'engagement en 2023 dans son PPI de rénover tous les logements classés en F & G d'ici 2025 et E d'ici 2030, anticipant ainsi de 4 années les exigences

légales. Depuis 2020, 1 174 logements ont déjà bénéficié d'une réhabilitation thermique globale.

Pour accélérer et atteindre cet objectif ambitieux, notre PPI s'articule autour de 3 types d'interventions, valorisées à 113 millions d'euros sur 5 ans.

1. la rénovation thermique

En 2023, 324 logements répartis dans 5 résidences situées sur les communes du Havre et de Gainneville ont bénéficié de travaux de rénovation et d'amélioration de leur performance énergétique. Ces travaux ont ciblé toutes les sources de déperditions thermiques incluant l'isolation des bâtiments, le remplacement des fenêtres et volets roulants, l'amélioration des systèmes de chauffage, d'éclairage et de ventilation pour accroître leur

efficacité. Ce programme de travaux standardisé vise également à réduire les factures d'énergie pour les habitants. Avec ces investissements, soutenus par la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole et la Banque des Territoires - qui finance l'intégralité des opérations de rénovation thermique menées par Alcéane - nos logements associent confort et quittances maîtrisées pour nos locataires.



maison blanche - 32 logements



lamoignon - 148 logements



vallée audran - 40 logements



balzac - 74 logements



nagodi - 30 logements

324 logements réhabilités thermiquement

2. la maintenance dédiée à la performance énergétique

En complément des opérations de réhabilitation, des campagnes de maintenance ont été menées à une plus grande échelle pour remplacer des équipements obsolètes n'apportant plus une performance thermique suffisante au regard des normes actuelles. En 2023, l'ensemble de ces travaux d'amélioration a porté sur 2 097 logements pour un montant global de 3,1 millions d'euros.

525 logements ont bénéficié de remplacement de chaudières ou de radiateurs, tandis que des fenêtres double vitrage de première génération ont été remplacées. De plus, la baisse des consommations d'énergie a aussi été poursuivie par l'isolation des toitures terrasses des bâtiments, pour plus de 1,6 million d'euros de travaux.

Après déjà 3 années de mobilisation forte et un investissement cumulé de 6,1 millions d'euros :

1 082

chauffe-bains, chaudières
et radiateurs

1 945

fenêtres

18 690

m² de toitures-
terrasses isolées

22,5 millions d'euros seront consacrés à ces actions d'ici 2027.

3. la réponse immédiate au coût élevé de l'énergie

Alcéane a lancé un plan de sobriété en complément de son PPI initial. Au-delà de l'ajustement de la température de chauffage, ces travaux ciblent le changement des systèmes d'éclairage, l'isolation des plafonds des caves et des combles ou encore le calorifugeage généralisé des réseaux de chauffage. Déjà, plus des deux tiers des éclairages, soit 3 000 lampes LED basse consommation à détecteur de présence, ont été remplacés dans 139 résidences pour réduire les factures d'électricité. Des travaux ont également été engagés en 2023 pour isoler 2 970 m² de plafond de caves. Cette action se poursuivra de manière plus massive encore sur 2024 pour isoler près de 20 000m² de surfaces complémentaires.



un programme ambitieux de réhabilitation énergétique en entrée de ville du Havre

800 logements

En achevant la première tranche de réhabilitation du quartier de Graville et Soquence au Havre en juillet 2023, Alcéane a donné un nouveau cadre de vie aux 148 logements de la résidence Lamoignon. Celle-ci s'est poursuivie en décembre 2023 par le lancement de la deuxième tranche avec la réhabilitation thermique de 652 logements, à la suite d'une année entière d'études et de consultations des résidents. Ce projet marque le début d'une stratégie d'envergure pour Alcéane, visant à rénover entièrement son parc dans 2 autres quartiers (que sont Frileuse / Aplemont et Caucriauville) d'ici à 2028 regroupant environ 2000 logements et représentant un investissement global de 80 millions d'euros. Alcéane fixe une exigence élevée pour ce programme : atteindre les standards des

26 millions d'euros d'investissement

bâtiments basse consommation. En sus, Alcéane a décidé d'installer des panneaux photovoltaïques pour produire une énergie verte et gratuite et d'expérimenter le dispositif d'autoconsommation collective pour en faire bénéficier ses locataires.

Pour cette opération majeure, les équipes d'Alcéane ont travaillé à un rythme soutenu avec les entreprises retenues afin de lancer les travaux qui se poursuivront jusqu'à la fin de l'année 2025. D'ores et déjà, les résidences ont été raccordées au réseau de chaleur, des portiers phoniques ont été remplacés et le programme du plan de sobriété a été déployé, notamment avec l'isolation des caves.



Ce projet est financé par l'Europe et la Région Normandie

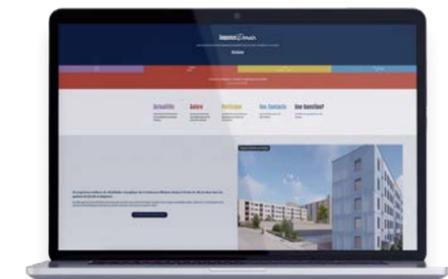


→ Concerter

Dès le démarrage du projet, Alcéane a initié un dialogue régulier avec ses résidents pour faciliter sa réalisation à travers l'organisation de réunions bimensuelles. Ces échanges ont permis de rédiger les détails du programme de travaux en fonction des attentes des habitants ainsi que la rédaction de la charte du bien vivre ensemble pendant la durée du chantier précisant les engagements tripartites d'Alcéane, des entreprises et des locataires pour limiter les désagréments pendant les travaux.

→ Informer

Par l'organisation de réunions, l'envoi de sms, la distribution de dépliants, la disposition d'affiches et de panneaux sur le site des travaux, Alcéane propose une multitude de supports de communication pour rendre accessible l'information à tous les locataires. De plus, un fil d'actualités constant est proposé via le site internet dédié au programme www.alceane.fr/soquence-demain, offrant la possibilité de suivre les actions et les plannings de travaux, de s'inscrire aux ateliers et de retrouver des informations et les contacts utiles.



→ Participer

Alcéane a animé des ateliers réguliers et organisé des rencontres pour assurer un suivi attentif du chantier, sensibiliser les locataires aux changements en cours et les encourager à participer activement à la vie de leur quartier. Ces initiatives visent à renforcer le lien social, à favoriser les échanges entre voisins. Elles permettent également aux locataires de s'approprier leur environnement et de contribuer à la revitalisation de leur espace de vie après les travaux.



les réseaux de chaleur : une énergie plus verte et moins chère

La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole s'est engagée dans le développement de ses réseaux de chaleur, privilégiant des sources d'énergie majoritairement issues de la biomasse, et à l'avenir, de la chaleur fatale provenant de la zone industrielle de Gonfreville l'Orcher. Ce système, parmi les plus performants et écologiques,

représente un choix vertueux pour Alcéane qui soutient cette initiative en raccordant au maximum ses résidences à ces réseaux. Pour nos locataires, c'est le moyen de faire baisser les factures de chauffage grâce à l'optimisation des rendements et l'application d'un taux réduit de TVA, conditionné à l'utilisation d'une énergie renouvelable.

En 2023, première année de déploiement, 1220 logements ont été raccordés. Désormais, 62% du patrimoine en chauffage collectif bénéficie de l'un des deux réseaux de chaleur présents sur la commune. A terme, notre objectif est d'atteindre un taux de raccordement de 90 %.



pour alcéane, la sobriété énergétique se construit ensemble

Afin d'atteindre l'objectif incontournable de sobriété, Alcéane agit au quotidien pour la mise à niveau de ses logements et s'engage en tant qu'entreprise responsable à promouvoir l'exemplarité environnementale auprès de ses salariés et de ses habitants.

- Dans un environnement urbanisé, Alcéane sensibilise ses salariés aux solutions de mobilité durable avec l'usage, entre autres, du vélo tant pour les trajets professionnels que personnels. **Preuve de cette volonté, le label Employeur PRO-VELO niveau or a été accordé à Alcéane.**
- Une dizaine de gestionnaires d'immeubles sont équipés de vélo à assistance électrique pour effectuer leurs contrôles quotidiens de chacune de leurs résidences.
- La décarbonation des trajets professionnels passe aussi par l'électrification de la flotte des véhicules de l'Office. Grâce aux derniers remplacements réalisés en 2023, **plus de 86% des voitures d'Alcéane sont désormais des véhicules propres.**
- En 2023, Alcéane a installé sur son patrimoine ses premières bornes de recharge électrique à usage public dans le quartier de Tourneville au Havre. Cet équipement vise à accompagner la transition énergétique des véhicules de nos locataires et répond aux premières sollicitations des habitants.
- A l'instar de la journée animée au sein de la résidence Casimir Delavigne, **Alcéane a organisé 4 ateliers «Tous à vélo»**. L'occasion pour chacun de sortir ses anciens vélos, de les faire réparer gratuitement et de se remettre en selle. Ouverte à tous les habitants du quartier, cette action a notamment été financée par la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.
- Auprès de ses locataires, **Alcéane organise régulièrement des ateliers de sensibilisation aux ecogestes**. Avec de nombreux partenaires - Unicité, CLCV, DLLC, Ville de Montivilliers, AGIES, Repair café - ces rencontres conviviales favorisent l'émulation collective, l'émergence de gestes individuels que chacun peut entreprendre pour tendre vers des objectifs de sobriété. Tout au long de l'année, 14 ateliers ont été menés sur les communes de Montivilliers, Gonfreville-l'Orcher et Le Havre.



place à la nature !

Tous les gestes comptent pour agir en faveur de la planète. Alcéane réinterroge ses pratiques pour devenir plus vertueuse et contribuer au respect de la biodiversité. L'Office a lancé une procédure d'achat innovant pour un nouveau marché d'entretien des espaces verts à haute performance environnementale sur la résidence Haut-Graville au Havre, avec pour objectif un entretien raisonné. Cette démarche a nécessité dans un premier temps de sensibiliser les résidents à l'intérêt d'une gestion différenciée des zones enherbées pour créer, ensuite, 6 prairies mellifères de 80m²

chacune ainsi que deux jardins partagés au cœur des îlots. Une enquête auprès des locataires a confirmé leur adhésion et révélé que 86 % d'entre eux étaient favorables à ces aménagements et que plus des deux tiers étaient prêts à s'impliquer dans la gestion de ces jardins partagés. Ce projet illustre ainsi l'engagement collectif de nos locataires en faveur de pratiques respectueuses de l'environnement.



reconstruire la ville sur elle-même et tendre vers le Zéro Artificialisation Net

5,81% taux de vacance
au 31/12/2023

Lutter contre l'étalement urbain suppose en premier lieu d'exploiter tous les logements déjà construits et disponibles, en agissant quotidiennement contre la vacance, déjà inférieure de moitié à celle du parc privé. Fort de son expertise reconnue, Alcéane a lancé en 2023 une nouvelle action de reconquête pour redynamiser un immeuble dégradé par des comportements délictueux, situé rue Maurice Genevoix au cœur du quartier de Bléville au Havre. Après un travail conséquent d'apaisement mené en coordination avec les services de police, Alcéane a pu relouer 40 logements entièrement rénovés, notamment en matière d'accessibilité.

Cette action, complétée par la remise en état des parties communes et des espaces extérieurs, sera poursuivie en 2024 par un programme de rénovation des façades de la résidence pour pérenniser cette attractivité retrouvée. Véritable projet d'entreprise, cette initiative a mobilisé toutes les équipes pendant 6 mois avec, désormais, la présence continue d'Alcéane assurée par les 2 gestionnaires d'immeubles du quartier dont les bureaux ont été délocalisés au pied de l'immeuble.

Il est également indispensable de pouvoir donner une nouvelle vie à des patrimoines anciens devenus obsolètes ou parfois procéder à des démolitions suivies de reconstructions.

En amont de ces travaux, le relogement des ménages, souvent attachés à leur logement depuis de nombreuses années, préoccupe particulièrement nos équipes de la gestion locative.

En 2023, Alcéane a procédé au relogement de 18 ménages de la résidence Edmond Casaux à la Mare Rouge au Havre, en vue de sa démolition. De même, une démarche similaire a été lancée pour la résidence Tourneville où d'importants travaux de réhabilitation seront réalisés, notamment la restructuration de certains logements. L'étude approfondie des besoins de chaque locataire a permis de proposer un logement correspondant à leurs souhaits et adapté à leurs ressources financières.

Tourneville 1 et 2 - 72 relogements



60 nouveaux baux signés au sein du patrimoine d'Alcéane et **3** auprès d'autres bailleurs sociaux

5 baux en attente de signature

4 départs

Edmond Casaux - 18 relogements



13 nouveaux baux signés au sein du patrimoine d'Alcéane et **1** auprès d'un autre bailleur social

3 dossiers en d'études auprès de la CALEOL

1 départ

alcéane s'étend sur l'Estuaire

En se déployant sur l'Estuaire de la Seine, Alcéane propose de nouvelles résidences de haute qualité et exemplaires en matière environnementale.

En 2023, 2 nouvelles résidences ont été livrées : Marguerite Huré située à Angerville-l'Orcher comprenant 6 logements collectifs et Héraclès à Épouville avec 29 logements (collectifs et individuels). Ces réalisations symbolisent un processus de construction raisonné car elles s'érigent en lieu et place d'anciens espaces ou bâtiments privés désaffectés.

Au sein de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, les travaux de construction à Octeville-Sur-Mer se poursuivent pour la résidence Agapanthe, comprenant 35 logements et 2

espaces commerciaux, dans le but de requalifier le cœur de bourg. Alcéane complète son offre sur cette commune en achevant la résidence Gallicaux et ses 12 logements. Au Fontenay, les premiers travaux de terrassement ont été engagés pour lancer la construction du deuxième ensemble de logements sociaux, au cœur du lotissement Le Nerval. Dans le quartier Montmorency au Havre, la construction de la résidence La Limmat a débuté en novembre 2023 pour proposer prochainement 20 logements et un espace commercial en rez-de chaussée.

Par ailleurs, Alcéane est fier d'avoir été sélectionné par les communes de Saint-Aubin-Routot et Graimbouville pour mener des projets d'envergure sur leurs territoires dès 2024. En désignant Alcéane lauréat, ces communes consacrent la volonté de l'Office de toujours répondre au plus près des attentes des élus et de mobiliser toutes ses compétences réunies pour porter les meilleurs projets.

À l'initiative de la municipalité de Saint-Martin-du-Manoir, Alcéane a apporté son expertise pour envisager un projet de construction de 6 logements sur un terrain préempté par la commune. Pour une intégration réussie, des ateliers participatifs avec des Saint-Martinais ont été organisés pour concevoir un programme respectueux du hameau et en harmonie avec les constructions alentours.

Après ses premières implantations réussies à Honfleur et Deauville, Alcéane a signé le 29 novembre 2023 un accord avec un promoteur pour l'acquisition de 25 logements à Cabourg, confirmant ainsi notre engagement à devenir un acteur de l'habitat dans le département du Calvados.

Alors que le paysage des bailleurs sociaux poursuit sa mutation poussée par la loi ELAN, Alcéane confirme son engagement inscrit dans sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) auprès de l'Etat à acquérir du patrimoine déjà conventionné et cédé par d'autres opérateurs. Alcéane a acquis le 28 décembre 219 logements situés au Havre auprès du bailleur CDC Habitat. Outre 2 logements individuels, l'ensemble est réparti dans 3 résidences collectives dans des quartiers où Alcéane est déjà présent.

Au 31 décembre 2023, Alcéane est présent dans 18 communes, avec une perspective d'extension à 23 communes en 2024, témoignant de sa croissance continue et de son rayonnement grandissant dans la région.



1 cabourg - domaine d'adèle
25 logements
un projet en usufruit locatif social dans un site touristique d'exception
2026



2 octeville-sur-mer - agapanthe
35 logements et 2 espaces commerciaux
des logements et des commerces pour requalifier le cœur de bourg
2024



3 le havre - la limmat
20 logements et 1 espace commercial
une architecture remarquable pour accompagner la transformation du quartier
2025



4 octeville-sur-mer - gallicaux
12 logements
une résidence avec des logements intermédiaires et individuels
2024



5 graimbouville
18 logements à la location et 6 proposés à l'accession
des logements dans l'écrin d'un ancien Clos Masure
2026



6 saint-aubin-routot
9 logements et 1 maison d'assistants maternels
projet à haute performance environnementale, au-delà de la réglementation alliant confort et qualité
2026



7 fontenay - le nerval
24 logements
2^{ème} phase de l'ambition municipale d'accueillir le logement social sur la commune
2025

constructions livrées en 2023



8 épouville - heracles
9 maisons individuelles et 20 logements collectifs
à proximité immédiate des commodités et commerces
2023



9 angerville l'orcher - marguerite huré
6 logements
au centre du village
2023

construire un cadre de vie agréable

des vocations
dans le temps
pour longtemps
un logement
la ville de demain

de l'engagement
une famille
l'avenir
le bonheur
des sourires

un cadre de vie serein

Alcéane œuvre pour favoriser le bien-être et la sérénité de ses habitants tout au long de leur parcours résidentiel, de l'emménagement jusqu'à la fin du bail. Nos équipes sont continuellement formées pour apporter satisfaction à nos locataires.

Tout commence par une installation réussie

Avant l'arrivée des nouveaux locataires et la remise des clés, l'équipe de gestion locative s'affaire à rénover et embellir les logements. Sur les 1162 logements remis par les précédents occupants en 2023, des travaux ont été effectués dans 91%

des cas. 10 membres de l'équipe ont supervisé les rénovations avec l'aide de 8 entreprises partenaires, pour un coût total de 3,25 millions d'euros.



2 800 €

de travaux en moyenne
avant la remise en location
d'un logement

Chaque nouveau locataire bénéficie d'un accueil en trois étapes

1) 15 jours après l'emménagement le gestionnaire d'immeuble rencontre le locataire à son domicile pour se présenter, rappeler comment solliciter nos services et relever d'éventuels dysfonctionnements dans le logement.

2) Après l'emménagement, un suivi attentif des éventuelles sollicitations est réalisé pour s'assurer de la bonne prise en charge par nos équipes.

3) Après deux mois, le centre de relations clients contacte le locataire pour vérifier sa satisfaction et lui soumettre une enquête dans une démarche d'amélioration continue.

être présent auprès des résidents et communiquer régulièrement avec eux

Alcéane mobilise une équipe toujours plus étoffée de 57 contacts de proximité pour répondre, sur le terrain, aux attentes de ses habitants.

Leurs expertises ainsi que leur disponibilité immédiate pour rencontrer les locataires à leur domicile sont gages de satisfaction des locataires quant aux questions d'entretien des parties communes, de relations de voisinage, du suivi de la résolution des problèmes techniques et de toutes leurs préoccupations.

Pour faciliter leurs missions, nos personnels de proximité utilisent l'outil numérique nomade Littoral, développé par Alcéane. Cette application mobile, disponible sur smartphone, intègre toutes les données, les sollicitations en cours et les actions à mener au quotidien par territoire et ainsi faire « du terrain, notre bureau ». Avec de nouvelles fonctionnalités intégrées en 2023, l'application Littoral inclut désormais deux modules dédiés au suivi du remplacement des ampoules dans les parties communes ainsi qu'au contrôle des prestations d'entretien des halls et des espaces verts, en complément du fil de sollicitations des locataires.



Nos locataires bénéficient également des avantages des outils numériques développés par Alcéane avec le compte locataire accessible depuis le site Alceane.fr et l'application mobile Mon Alcéane.

Cet espace personnalisé et intuitif facilite les démarches avec nos services (paiement du loyer, commande de badge, envoi de sollicitations, gestion de l'attestation d'assurance, les contacts utiles...). De nouvelles fonctionnalités sont venues s'ajouter en 2023 pour une expérience utilisateur optimisée. Désormais, chaque locataire peut consulter l'intégralité de ses avis d'échéance et peut également répondre et valider en ligne son enquête sociale depuis une plateforme sécurisée.



En 2023, Alcéane a multiplié les outils de communication avec ses habitants pour anticiper les demandes et assurer une relation efficace. Ces directives sont consolidées dans un document guide *Le parcours locataire* qui identifie, pour chaque étape du parcours résidentiel, les canaux, les outils et les délais de communication.

En complément des 99 000 interpellations directes de nos habitants, les services d'Alcéane ont mené 243 campagnes d'information par SMS touchant ainsi 72 000 locataires afin de les informer des actualités, des pannes d'équipement ou des travaux à venir.

Dans une démarche proactive, Alcéane a contacté 4 235 locataires lors de campagnes d'appels pour vérifier la bonne réalisation des visites annuelles d'entretien ou recueillir leur satisfaction à l'issue de travaux importants. Ces appels permettent aussi de relancer les locataires n'ayant pas répondu aux enquêtes obligatoires de ressources, s'exposant à un supplément de loyer forfaitaire.

alcéane facilite la vie de ses habitants au quotidien

11 000

visites
d'entretien

33 365

dépannages

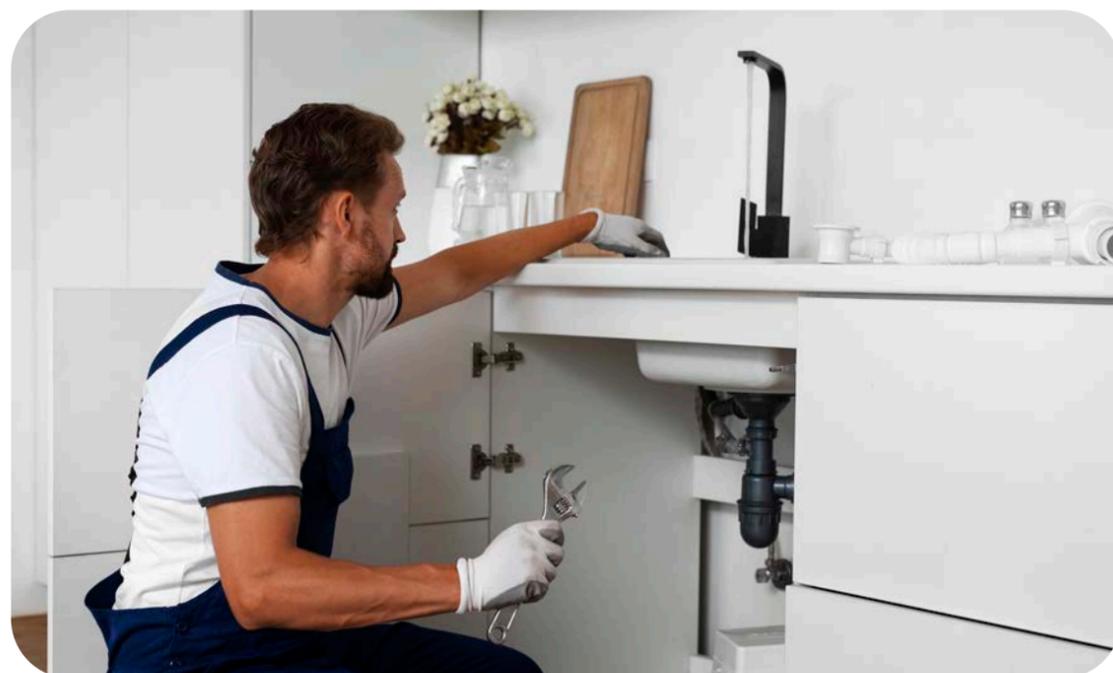
466

équipements
remplacés

Pionnier en 2017 lors de sa mise en place, Alcéane n'a cessé d'œuvrer pour l'amélioration du contrat entretien dépannage (CED) dédié à ses locataires. Ce service leur assure l'intervention d'un prestataire pour effectuer des réparations locatives, le tout pour un coût mensuel fixe

très compétitif par rapport à d'autres offres tarifaires. Après son renouvellement contractuel en 2022 qui intégrait des plages horaires élargies pour faciliter le quotidien des locataires, l'année 2023 a été consacrée à un renforcement du dispositif. Plus de 11 000 visites d'entretien

annuelles ont été menées et 33 365 interventions ont été réalisées par les entreprises Unicia et Logista à la demande des locataires. En complément, Alcéane a fait remplacer 466 équipements (évier, lavabo, WC ou baignoire) dans son rôle de propriétaire bailleur.



tous sur le pont

Le 2 novembre 2023, la tempête CIARAN a traversé la France. Ses vents violents ont causé des dommages majeurs. Elle a été suivie par la tempête DOMINGOS deux jours plus tard. Puis, le 5 décembre, après de fortes précipitations, la ville de Montivilliers subissait de fortes inondations.

Toutes les équipes d'Alcéane se sont mobilisées pour effacer les stigmates de ces événements climatiques historiques et procéder aux réparations nécessaires. L'équipe d'astreinte de l'Office, déjà disponible 24h/24h en temps normal, a été renforcée pour faire face à ces 3 événements majeurs.

Les dégâts matériels ont été nombreux. Des morceaux de toiture ont été arrachés, des plaques de bardage en façade se sont envolées, des arbres ont été déracinés et sont parfois tombés sur des véhicules.

Beaucoup d'équipements ont été détériorés, notamment un grand nombre de volets rendus hors service.

En collaboration avec les services de secours et nos entreprises partenaires, tout Alcéane, sur le terrain, s'est concentré sur la mise en sécurité de ses habitants en démontant les éléments les plus menaçants et risquant de chuter. Des réparations provisoires ont été entreprises immédiatement avant que couvreurs, façadiers et menuisiers puissent remettre en état tous les bâtiments touchés.

Au total, plus de 380 sinistres ont été recensés pour des dégâts estimés à plus de 300 000 euros. Une baisse exceptionnelle du loyer a apporté un soutien à nos habitants les plus touchés qui ont dû remplacer une partie de leur mobilier.

un appartement pédagogique au service de nos collaborateurs



10

sessions de formation

48

collaborateurs formés

Alcéane a renforcé son expertise pour fournir un diagnostic adapté et commander les réparations en cas de demandes techniques. Nos collaborateurs ont bénéficié d'une formation spécifique pour évaluer les situations dans un appartement pédagogique, élaboré par nos équipes techniques, qui les place dans des conditions réelles. La découverte des pathologies d'un logement *in situ*

est accompagnée d'un lexique technique, conçu par l'Office. Pour sa deuxième édition, ce support a été enrichi, notamment, de fiches techniques pédagogiques et méthodologiques pour une meilleure qualification des sollicitations. Cette formation est essentielle pour appréhender les désordres qui ont généré 6 647 interventions en 2023, pour un coût global de 2,7 millions d'euros.

agir pour la qualité de vie

une réponse aux incivilités

Alcéane a assermenté plusieurs de ses agents au cours des 3 dernières années. Leur rôle est de faire respecter le règlement intérieur et d'intervenir en cas de tapages ou de dépôts d'encombrants. Il est essentiel de constater le non respect du règlement intérieur et de prendre des mesures concrètes (comportement inapproprié des résidents).

Des campagnes de contrôle régulières sont menées pour identifier les véhicules stationnés de manière abusive, pouvant entraîner, en cas de caractère gênant, des amendes forfaitaires.



116 procès-verbaux depuis 2 ans dont :



Les responsables de ces infractions ont reçu des amendes comprises entre 131 € et 281 €

La sécurité de nos habitants est une préoccupation majeure. Pour renforcer la présence de nos agents, Alcéane déploie depuis plusieurs années des systèmes de vidéosurveillance, assurant une protection de nos habitants 24h/24h. Grâce à cet investissement, qui s'est élevé à 237 000 euros en 2023, Alcéane dispose à ce jour de 1265 caméras. Au-delà du sentiment de sécurité qu'elles procurent, ces caméras sont une véritable aide pour l'équipe cadre de vie et tranquillité résidentielle et les services de police qui ont effectué 568 visionnages au cours de l'année pour identifier des incidents ou des responsables.



Assurer un environnement agréable à nos locataires implique également un engagement constant en matière de propreté des abords et des parties communes de nos immeubles. Cet objectif ne peut être atteint que par un contrôle permanent et par la sensibilisation des locataires à leur rôle essentiel dans ce processus. En 2023, Alcéane a enregistré 4710 sollicitations pour des encombrants, soit 13 par jour. Notre équipe cadre de vie et l'association Emmaüs ont ainsi collecté 7954 m³ d'encombrants avec une réactivité de 72 heures en moyenne.

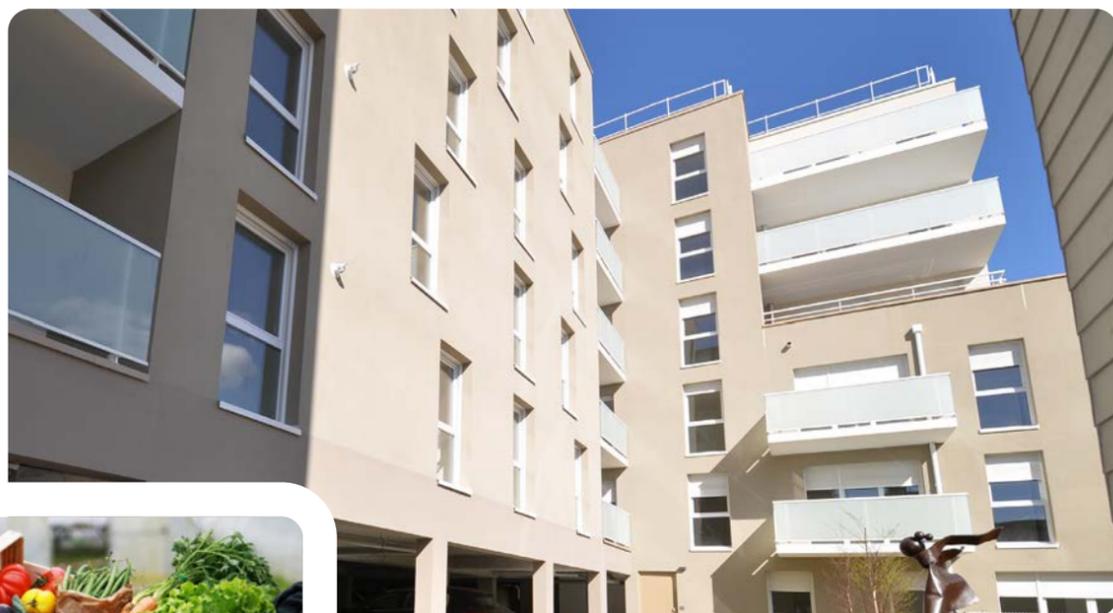
A titre d'exemple, Alcéane a souhaité participer à la journée internationale «Clean up day» qui met en avant la responsabilité individuelle et collective en matière de gestion des déchets.

Par ailleurs, Alcéane s'engage à déployer des colonnes enterrées sur l'ensemble de son patrimoine pour améliorer les conditions d'hygiène lors des collectes des déchets. Précurseur sur le territoire de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, Alcéane a poursuivi massivement ses installations pour atteindre un taux d'équipement de 60% d'ici 2028. Avec un investissement financier de 700 000 euros en 2023, 55 nouvelles colonnes ont été installées au Havre et à Epouville, portant ainsi à 6200 le nombre de logements disposant d'un point de collecte enterré.

alcéane favorise les rencontres entre les habitants

Dans le quartier Massillon au Havre, au 121 rue Demidoff, Alcéane a construit il y a 2 ans la résidence intergénérationnelle Hébégéras, comprenant également une « maison des projets ». En 2023, cet espace s'est ouvert à de nouvelles activités pour de multiples acteurs leur permettant ainsi de développer leurs initiatives auprès de nos résidents. Comme l'association d'assistants maternels P'tites Mains P'tits Pieds qui rencontre, tous les 15 jours, les locataires pour favoriser les

échanges entre générations. Ou bien l'association Graines en main qui propose des paniers solidaires avec des légumes produits localement à Etainhus, au prix attractif de 3 euros, grâce au soutien et au financement de cette action par la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole. Sans oublier, qu'une fois par mois, des dîners participatifs sont organisés et préparés par des locataires volontaires, offrant des moments de convivialité entre voisins.



Alcéane consulte ses locataires pour améliorer leur cadre de vie. En 2023, Alcéane a mené des enquêtes de satisfaction approfondies dans 5 résidences sur les communes du Havre, de Criquetot l'Esneval et d'Octeville-sur-Mer pour recueillir l'avis des habitants sur la vie dans leur logement et les moyens de l'améliorer, si nécessaire.

A l'issue des enquêtes, des travaux d'aménagement ou de réparations sont mis en œuvre tels que l'installation de ralentisseurs, l'amélioration de la signalétique ou la modernisation de l'éclairage des parties communes. D'autres interventions sont planifiées et sont ensuite intégrées dans nos programmes de travaux.

le rôle essentiel de nos représentants de locataires

17 sujets soumis à l'avis des membres du CCL

Dans son plan de concertation locative renouvelé en 2023, Alcéane s'engage à soutenir financièrement les associations de représentants de locataires pour l'organisation d'actions améliorant l'accueil et la qualité de vie dans les logements et les quartiers comme l'accompagnement social collectif ou l'accès à la santé,

l'éducation, le sport et la culture. En complément d'une dotation annuelle de 31 188 €, Alcéane met gracieusement à disposition 7 locaux répartis sur le patrimoine.

Les échanges avec les représentants de locataires sont continus. Au cours de l'année 2023, Alcéane a réuni à 9 reprises le Conseil de Concertation Locative (CCL), au-delà des exigences légales. A ces occasions, les évolutions apportées à la gestion au quotidien des résidences ont été présentées à ses membres pour recueillir leur avis. Tel a été le cas pour l'établissement d'un nouveau cahier des charges fixant les modalités d'entretien des parties communes des résidences. En matière immobilière, le CCL a bénéficié d'une présentation de l'actualisation du plan pluriannuel d'investissement en amont de son vote par le Conseil d'Administration. Chaque projet de construction ou de réhabilitation a été présenté pour recueillir l'opinion du conseil. Particulièrement en 2023, le CCL a été un partenaire constant pour décider la révision des provisions de charges locatives, puis informer et expliquer aux habitants l'impact du coût de l'énergie lors de la régularisation annuelle. Cette démarche s'est poursuivie lors des réunions de contrôle des charges organisées à la demande des associations de locataires.



le logement social accueille l'art en son sein

Alcéane a participé à plusieurs projets en 2023.



Cet été, Alcéane a répondu présent pour soutenir le collectif Genius et accueillir le festival Zigzag, organisé par la maison de l'architecture de Normandie. Au centre de ce projet éphémère, sur la résidence Perrey, l'évènement Cassons la croûte a exploré le lien entre les bâtiments et leurs espaces extérieurs, souvent imperméabilisés. En plein cœur de la ville, d'anciens séchoirs ont été transformés, pour la saison, en cabanes de plage temporaires. Pour compléter la sensibilisation des habitants, des animations et un repas festif sont venus clore cette initiative.

Pour la deuxième année consécutive, Alcéane s'est associé à l'évènement estival **Un Été au Havre**, rassemblant des centaines de milliers de visiteurs pour découvrir des œuvres disséminées dans la ville. Le groupement d'intérêt public a sollicité Alcéane pour exposer les œuvres de l'artiste Gregory Chatonsky, ornant 25 de nos façades d'immeubles.

Grâce à l'intégration d'une intelligence artificielle alimentée par les archives photographiques de la ville, l'artiste a donné vie à d'imposantes fresques représentant des vues d'une cité évoquant étrangement Le Havre, comme si une réalité alternative avait pris forme, dévoilant un tout autre aspect de la ville que celui que nous connaissons.



des sources
le bonheur
pour longtemps
un logement
la ville de demain

construire ensemble

un cadre de vie
des vocations
l'avenir
une famille
dans le temps

organigramme

DIRECTION GÉNÉRALE

Directeur Général
Jean-Pierre Niot

Directeur Général Adjoint
Nathalie Coadou

Secrétaire Général,
Gouvernances
& Assemblées secrétariat
de direction
Clélia Prud'homme

PÔLE ACHATS & COMMANDE PUBLIQUE

Clélia Prud'homme

RELATIONS LOCATAIRES, COMMUNICATION & MARKETING

Directeur de Département
Aldéric Lesterlin

COMMUNICATION RELATIONS LOCATAIRES

Centre d'appels
Accueil • Courriers/mails

HABITAT & FINANCES

Directeur de Département
Quentin Boucher

FINANCES

Gestion comptable
Trésorerie et encaissements
Audit comptable et projets

PROJETS IMMOBILIERS

Développement et pilotage
Montage d'opérations
Assurances et garanties
Qualité technique

PATRIMOINE

Exploitation du patrimoine
et maintenance des équipements
Planification et conduite des travaux

HABITANTS & TERRITOIRES

Directeur de Département
Clélia Prud'homme

GESTION LOCATIVE

Commercialisation des logements
Locations spécifiques, mutations
et accompagnements
Remises en état des logements

SERVICES AUX HABITANTS

Proximité et coordination
des territoires
Gestion technique des résidences
Cadre de vie et tranquillité
résidentielle

PARCOURS LOCATIF

Impayés et prévention des
expulsions
Ventes Gestion de syndic

RESSOURCES & MOYENS

Directeur de Département
Nathalie Coadou

RESSOURCES HUMAINES

Rémunération et gestion RH
Emplois recrutement mobilités
Formation entretiens individuels
Prévention des risques
Cohésion et qualité de vie au travail

SYSTÈMES D'INFORMATIONS

Systèmes, Réseaux et Télécoms
Développements et intégration
d'applicatifs métiers
Téléphonie et accompagnement
aux nouveaux usages

MOYENS LOGISTIQUES

Mobilités durables
Moyens généraux
Astreinte

STRATÉGIE & INNOVATIONS SOCIALES

Directeur
Jessy Oukoloff

STRATÉGIE CONTRÔLE INTERNE VIEILLISSEMENT ET ACCESSIBILITÉ INNOVATIONS SOCIALES

279 collaborateurs au service des locataires

un employeur dynamique qui recrute

Alcéane renforce ses effectifs car les défis sont nombreux. Pour l'Office, la priorité est d'être au plus près de ses locataires et de disposer d'une équipe de proximité renforcée. En 2023, l'effectif de l'Office a augmenté de 5%, passant de 266 à 279 collaborateurs. Dans un contexte de tension du marché de l'emploi, Alcéane a participé à des salons et forums pour attirer de nouveaux talents et a pu s'appuyer sur sa politique constante d'intégration d'apprentis.

34

recrutements en CDI

5

participations
à des salons ou forums
de l'emploi

11

alternants
soit 4% des effectifs

21

mobilités internes

un employeur qui prend soin de ses collaborateurs

Alcéane cultive l'efficacité de ses collaborateurs en assurant de bonnes conditions de travail, adaptées aux attentes des salariés et aux enjeux sociétaux en plein bouleversement. Outre l'égalité entre les femmes et les hommes inscrite dans son identité, Alcéane a œuvré pour un dialogue fructueux avec les partenaires sociaux et a multiplié les accords sur les questions de la formation, de la mobilité et du partage de la valeur. L'équipe des ressources humaines s'est également mobilisée pour porter des actions de cohésion.

97/100

index égalité
femmes/hommes

11

actions de cohésion
et Qualité de Vie
au Travail

5

accords négociés
avec les organisations
syndicales

22 800

heures de télétravail

un employeur attentif

La formation continue et la montée en compétence des équipes sont au cœur des valeurs d'Alcéane. L'Office met un point d'honneur à accompagner chacun des collaborateurs dans son parcours professionnel et permet chaque année à plusieurs d'entre eux de suivre des formations diplômantes, grâce à un effort financier de plus de 337 000 euros. En outre, pour une organisation pleinement efficace, Alcéane a conçu un parcours managérial sur-mesure de près de 50h pour partager les bases du droit du travail et promouvoir des pratiques fondées sur la confiance et le respect mutuel.

228

collaborateurs formés

4

nouveaux diplômés

6 873

heures de formation

1 530

heures de parcours
management



les Rencontres RH

En 2023, Alcéane a organisé et accueilli au Havre un événement annuel : les rencontres RH. Pendant 3 jours, avec l'appui d'intervenants, 50 directeurs ou professionnels des ressources humaines ont échangé sur les évolutions sociétales, la complexité des organisations humaines et les mécanismes cognitifs qui expliquent les comportements individuels ou collectifs.

Les collaborateurs, les candidats, les managers,... cultivent des attentes générationnelles différentes qui nécessitent d'adapter les pratiques RH et managériales pour maintenir l'engagement de toutes les équipes.



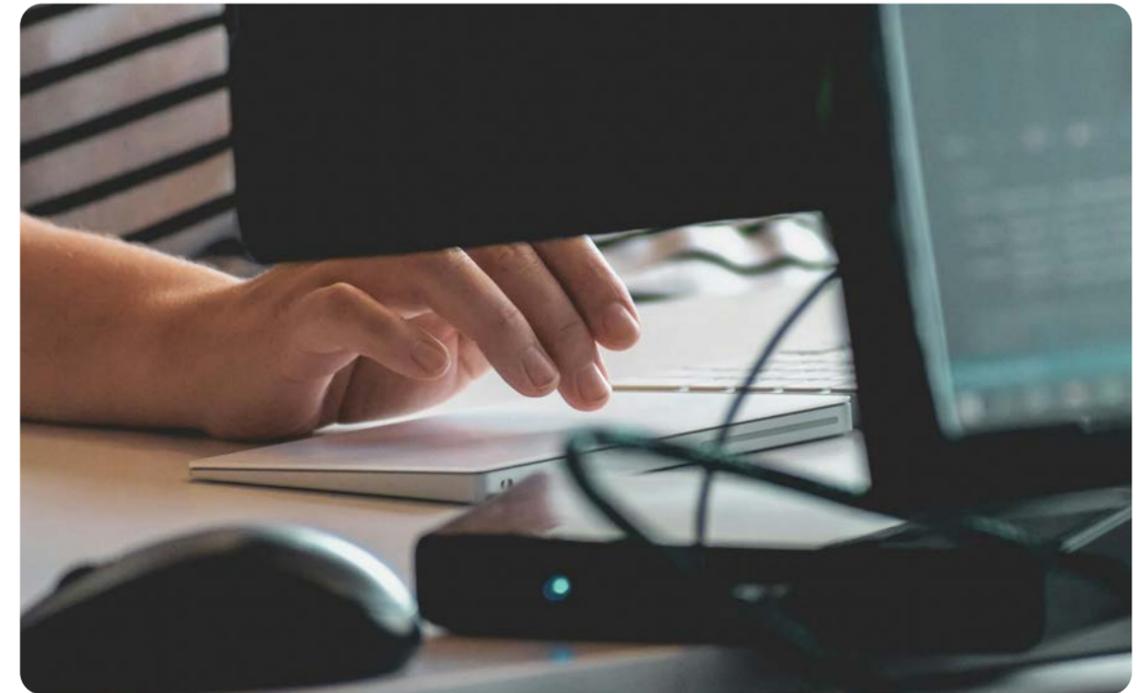
un Koi2neuf tout neuf !

L'intranet d'Alcéane a été entièrement revu par le service communication pour proposer une expérience utilisateur plus immersive et engageante. Plus sécurisé et facile d'accès, cet intranet est désormais accessible depuis divers appareils (ordinateurs, tablettes, smartphones). Il offre ainsi une accessibilité totale aux contenus et assure une diffusion rapide et uniforme de l'information à l'ensemble des équipes d'Alcéane, à tout moment et n'importe où. Ce portail met en valeur les membres de l'équipe, renforce le sentiment d'appartenance et facilite la compréhension des projets en cours.

sécuriser l'action quotidienne d'Alcéane face aux risques Cyber

78,5/100

score de solidité de l'organisation établi par l'audit externe réalisé par un cabinet spécialisé en cyber-sécurité



En 2023, les menaces pesant sur les systèmes d'information et la prolifération des cyberattaques ont connu une recrudescence. Dans certains cas, des virus informatiques et autres piratages peuvent immobiliser des entreprises ou des institutions pendant plusieurs mois. Face à ce danger, Alcéane a mis en place un dispositif complet pour lutter contre ces risques et protéger les données personnelles de ses locataires. D'ailleurs, un audit externe a confirmé la solidité de l'organisation d'Alcéane, avec un score de 78,5 points sur 100. Ce résultat dépasse de 15 points la moyenne du secteur, plaçant ainsi l'Office à un niveau de sécurité globale conseillé.

Notre plan d'action de protection inclut la poursuite de la mise à niveau de nos infrastructures informatiques, le remplacement de logiciels insuffisamment protégés, la copie des ressources sur des systèmes sécurisés et le renforcement de l'authentification des utilisateurs. Par ailleurs, des actions de sensibilisation ont été menées auprès des collaborateurs. Alcéane a engagé son Plan de Continuité d'Activité (PCA) en identifiant des process critiques et en établissant des procédures alternatives.

2023 est définitivement marqué par l'inflation

A l'instar de la famille du logement social, Alcéane a subi la pression inflationniste constatée tout au long de l'année 2023. Pour faire face à l'augmentation des coûts de l'énergie, des matériaux, des services, de la taxe foncière - malgré la stabilité des taux communaux - ou encore des taux d'intérêt, Alcéane a voté un budget prévoyant un résultat à 652 000 euros, niveau le plus modeste depuis près de 20 ans.

Grâce aux efforts d'anticipation et de maîtrise des dépenses, les résultats économiques de l'année 2023 sont conformes avec nos prévisions. Le résultat comptable 2023 s'élève à 514 829 euros. Par ailleurs, Alcéane a dégagé un autofinancement net de 4 073 407 euros soit 6,52% des loyers. C'est le fruit d'une action collective, tous les collaborateurs se sont mobilisés pour déployer l'action d'Alcéane en dépit des contraintes de rigueur budgétaire.

Malgré ce contexte financier dégradé, Alcéane a fait le choix de maintenir ses investissements prévus au PPI. 37 millions d'euros d'investissements ont été réalisés en 2023. Pour cela, l'Office a mobilisé pour la deuxième année consécutive ses ressources financières. 11,3 millions d'euros de trésorerie ont été injectés pour financer les travaux et plafonner la souscription d'emprunts pendant cette période de taux d'intérêt élevés.



résultats financiers

BILAN ACTIF

ACTIF	2023			2022
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	NET
Immobilisations incorporelles	4 892 664,63	3 239 410,85	1 653 253,78	1 374 448,75
Immobilisations corporelles	659 520 269,38	290 249 311,37	369 270 958,01	349 975 149,77
Immobilisations corporelles en cours	19 521 702,46	0,00	19 521 702,46	19 805 300,78
Immobilisations financières	583 113,32	0,00	583 113,32	544 088,32
ACTIF IMMOBILISE (I)	684 517 749,79	293 488 722,22	391 029 027,57	371 698 987,62
Fournisseurs débiteurs	2 419 231,13	0,00	2 419 231,13	168 013,77
Créances d'exploitation	23 688 204,20	4 707 874,99	18 980 329,21	17 580 178,39
Créances diverses	1 260 478,50	0,00	1 260 478,50	2 036 785,70
Disponibilités	33 017 145,66	0,00	33 017 145,66	44 454 635,18
Charges constatées d'avance	897 854,56	0,00	897 854,56	693 956,09
ACTIF CIRCULANT (II)	61 282 914,05	4 707 874,99	56 575 039,06	64 933 569,13
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	85 314,68	0,00	85 314,68	123 040,50
TOTAL GENERAL (I + II + III)	745 885 978,52	298 196 597,21	447 689 381,31	436 755 597,25

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

PASSIF	2023	2022
Dotation et réserves	116 537 697,07	109 024 004,81
Dotation	2 695 954,34	2 695 954,34
Réserves	113 841 742,73	106 328 050,47
Résultat de l'exercice	514 829,24	7 513 692,26
Subventions d'investissement	0	0
Titres participatifs	14 550 000,00	14 550 000,00
CAPITAUX PROPRES (I)	163 703 070,95	162 355 109,47
PROVISIONS (II)	3 769 519,00	2 996 957,00
Dettes financières (1)	256 535 382,39	250 413 826,31
Clients créditeurs	2 927 865,57	1 275 835,79
Dettes d'exploitation	13 510 146,55	11 617 177,33
Dettes diverses	7 199 867,55	7 895 691,35
Produits constatés d'avance	43 529,30	231 000,00
TOTAL DETTES (III)	280 216 791,36	271 433 530,78
TOTAL GENERAL (I+II+III)	447 689 381,31	436 755 597,25
(1) Dont à plus d'un an	243 131 140,61	237 050 184,20
(1) Dont à moins d'un an.	13 404 241,78	13 363 642,11

résultats financiers

COMPTE DE RÉSULTAT-CHARGES

CHARGES	2023			2022
	CHARGES RÉCUPÉRABLES	CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
Charges d'exploitation	25 809 162,27	64 889 882,13	90 699 044,40	85 364 380,97
Consommations en provenance de tiers	21 560 578,82	18 202 214,86	39 762 793,68	34 900 622,57
Achats stockés :	14 851 131,15	460 747,85	15 311 879,00	9 086 501,29
Services extérieurs :	6 709 447,67	17 741 467,01	24 450 914,68	25 814 121,28
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 238 273,55	1 713 562,16	6 951 835,71	7 725 389,97
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	793 141,88	2 697 448,73	3 490 590,61	3 068 136,41
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	8 462 643,69	8 462 643,69	9 275 998,17
Primes d'assurances	0,00	946 752,75	946 752,75	912 811,65
Personnel extérieur à la société	441 389,94	292 729,65	734 119,59	687 634,97
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 784 366,57	1 784 366,57	1 932 993,11
Cotisations et prélèvements CGLLS	0,00	69 716,00	69 716,00	78 008,00
Autres	236 642,30	1 774 247,46	2 010 889,76	2 133 149,00
Impôts, taxes et versements assimilés	3 409 957,31	13 572 149,87	16 982 107,18	15 961 566,15
Charges de personnel	838 626,14	12 507 520,94	13 346 147,08	12 480 795,79
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	19 499 568,69	19 499 568,69	21 022 665,71
Dotations aux amortissements et dépréciations :	0,00	18 161 681,69	18 161 681,69	19 402 034,71
Dotations aux provisions :	0,00	1 337 887,00	1 337 887,00	1 620 631,00
Autres charges	0,00	1 108 427,77	1 108 427,77	998 730,75
Charges financières	0,00	6 635 436,10	6 635 436,10	3 932 991,83
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières	0,00	51 159,33	51 159,33	61 528,17
Charges d'intérêts	0,00	6 584 276,77	6 584 276,77	3 871 463,66
Charges exceptionnelles	0,00	3 501 623,85	3 501 623,85	3 975 454,60
Sur opérations de gestion	0,00	184 200,05	184 200,05	217 090,29
Sur opérations en capital :	0,00	2 234 131,61	2 234 131,61	3 551 952,31
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :	0,00	1 084 292,19	1 083 292,19	206 412,00
TOTAL DES CHARGES	25 809 162,27	75 026 942,08	100 836 104,35	93 272 827,40
		Solde créditeur (bénéfice)	514 829,24	7 513 692,26
		dont relevant du SIEG	24 175,69	5 675 560,41
		dont ne relevant pas du SIEG	490 653,55	1 838 131,85

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

PRODUITS 2	2023		2022
	DÉTAILS 3	TOTAUX PARTIELS 4	TOTAUX PARTIELS 5
Produits d'exploitation	90 847 161,96	90 847 161,96	83 977 144,72
Produits des activités	85 454 662,99	85 454 662,99	78 080 086,76
Récupération des charges locatives	24 201 494,92	24 201 494,92	18 030 004,07
Loyers :	57 519 025,89	57 519 025,89	55 861 795,96
Prestations de services	2 689 322,46	2 689 322,46	3 199 369,14
Produits des activités annexes :	1 044 819,72	1 044 819,72	988 917,59
Production immobilisée	559 956,00	559 956,00	444 339,04
Subventions d'exploitation	108 732,00	108 732,00	338 709,39
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 559 191,98	2 559 191,98	2 186 287,87
Transferts de charges d'exploitation	562 415,20	562 415,20	503 282,72
Autres produits	1 602 203,79	1 602 203,79	2 424 438,94
Produits financiers	1 192 839,85	1 192 839,85	632 676,10
Produits exceptionnels	9 310 931,78	9 310 931,78	16 176 698,84
Sur opérations de gestion	3 407 476,73	3 407 476,73	5 758 645,26
Sur opérations en capital	5 310 841,49	5 310 841,49	9 741 518,58
Reprises sur dépréciations et provisions	592 613,56	592 613,56	676 535,00
TOTAL DES PRODUITS	101 350 933,59	101 350 933,59	100 786 519,66

les commissions d'Alcéane

5 commissions traitent des questions relatives aux activités d'Alcéane

CALEOL

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Examiner les candidatures et attribuer les logements
Ses 9 membres sont notamment chargés d'attribuer chaque logement locatif géré par Alcéane en veillant à la mixité sociale. La commission se réunit chaque semaine pour examiner les dossiers de candidature et procéder aux attributions. Elle est souveraine dans ses décisions.

CCL

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Partager et échanger
Ses 14 membres échangent sur les questions relatives au budget d'Alcéane, aux charges locatives, au cadre de vie (présentation du plan pluriannuel d'investissement (PPI), du plan stratégique de patrimoine (PSP)), des opérations de réhabilitation ou encore aux propositions innovantes en termes de gestion de patrimoine et de proximité.

CSSF

COMMISSION DU SUIVI SOCIAL ET DES FINANCES

Partager et émettre des avis
La commission émet des avis transmis au bureau du Conseil d'Administration sur les clôtures financières des opérations d'investissement, les demandes de procédure de résiliation de bail et les opérations d'admission en non valeur des créances de locataires partis insolvable. Tous les administrateurs en sont membres.

CAO

COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

Engager la commande publique
Composée de 5 membres, elle se réunit pour examiner les candidatures et les offres dans le cadre des procédures dites formalisées. Ses membres sont également désignés lors des jurys de concours.

CDT

COMMISSION DES TRAVAUX

Partager et émettre des avis
La commission des travaux émet des avis transmis au bureau du Conseil d'Administration. Elle traite les questions relatives aux acquisitions et cessions, à l'examen des projets de construction et de réhabilitation, aux propositions de travaux à effectuer dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement (PPI). Tous les administrateurs en sont membres.

Quelques chiffres

- 4 conseils d'administration avec **27** délibérations approuvées et **5** informations communiquées
- 6 séances du Bureau du Conseil d'Administration avec **134** délibérations approuvées et **159** décisions du directeur général présentées
- 52 commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements
- 9 conseils de concertation locative - **17** dossiers
- 6 commissions du suivi social et des finances
- 6 commissions des travaux
- 9 commissions d'appels d'offres

les instances

Le conseil d'administration

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LA CULHSM du conseil communautaire

Florent Saint Martin - Président
Olivier Roche - 2^{ème} Vice-président
Bineta Niang
Clotilde Eudier
Jérôme Dubost
Alban Bruneau

Membres désignés en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales

Nelly Isabel - 1^{ère} Vice-présidente
Gilbert Conan
Jean-François Masse
Mireille Garcia
Pascale Cherif
Christèle Cerisier-Philippe
Christelle Guérout

Membre représentant les associations d'insertion

Jean-Claude Métayer

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LEUR INSTANCE CAF, UDAF ET ACTION LOGEMENT

Thierry Delpeches
Bertrand Gauthier
Martine Levasseur

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LES ORGANISATIONS SYNDICALES

Chantal Andrieu
Lydia Dequidt

MEMBRES ÉLUS PAR LES LOCATAIRES

Yamina Collino
Valérie Poupel
Chantal Laasri
Jean-Baptiste Longuet

Le bureau du conseil d'administration

MEMBRES DU BUREAU

Florent Saint Martin - Président
Nelly Isabel - 1^{ère} Vice-présidente
Olivier Roche - 2^{ème} Vice-président

Clotilde Eudier
Jérôme Dubost
Alban Bruneau
Jean-Baptiste Longuet



Alcéane

OPH de la Communauté Urbaine
Le Havre Seine Métropole

444 avenue du Bois au Coq
CS 77006 - 76080 Le Havre cedex
Tél. 02 32 850 850
Alceane.fr