

# Alcéane



**RAPPORT**  
**D'ACTIVITÉS**  

---

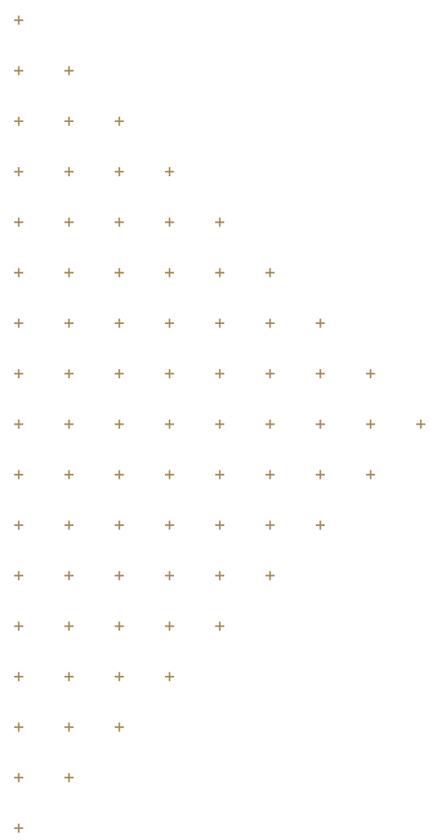
**2022**



# Editos



**Florent Saint Martin**  
Président



## Alcéane fait face avec vigueur au relèvement brutal des prix de l'énergie !

Notre Conseil d'Administration a été réactif décidant très rapidement de déployer un plan de sobriété énergétique qui répond à notre mission de bailleur social : maintenir notre offre de logements abordables aux plus fragiles de nos concitoyens.

Le montant des charges locatives qui pèse sur les locataires est ainsi devenu au fil des mois le sujet de préoccupation majeur. Alors que les loyers du logement social sont encadrés, les charges liées à la consommation d'énergie ont connu une hausse sensible, d'abord suite au redémarrage de l'activité économique mondiale, puis de façon plus prononcée depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine. Le bouclier tarifaire a cependant permis de contenir les effets de cette augmentation sur la quittance de nos locataires.

Avec un reste à charge moyen de 340 € par mois, déduction faite des aides et charges comprises pour les baux signés en 2022, Alcéane, en dépit de cette conjoncture défavorable, reste le bailleur social le plus accessible du territoire de l'estuaire de la Seine.

Pour conforter cette position et renforcer notre attractivité, le Conseil d'Administration a actualisé un programme pluriannuel d'investissements encore plus ambitieux, où la rénovation thermique se conjugue avec le renouvellement du patrimoine.

Sur les trois dernières années, 850 logements ont été réhabilités. Rien que sur l'entrée de ville du Havre, Alcéane a engagé la rénovation de près de 1000 logements avec la mise en travaux de la résidence Lamoignon, qui sera suivie

du démarrage prochain des travaux sur les résidences Graville Stade, Graville Brèque, Graville Parking et Soquence.

La construction constitue la seconde priorité de ce programme quinquennal. Edifier des logements neufs, très économes en énergie et aux meilleures normes d'accessibilité, est essentiel pour répondre aux besoins de logements des collectivités partenaires d'Alcéane. Construire n'est pas un gros mot... Ces nouveaux programmes contribuent à lutter contre la précarité énergétique, à réduire l'empreinte carbone du patrimoine et améliorent le confort de vie de nos locataires, tout en stimulant l'économie de notre bassin d'emploi.

Et nous construisons en respectant les standards les plus exigeants en termes de qualité du logement au bénéfice de nos futurs locataires. La qualité du logement ne se limite pas à l'apparence. Elle se mesure aussi notamment à l'aune de son exposition à la lumière, aux surfaces des pièces de vie, à son accessibilité, ou à ses espaces extérieurs.

Agir ainsi pour les locataires disposant de faibles ressources nécessite des professionnels engagés, conscients de l'utilité sociale et sociétale de leur mission, auxquels j'adresse au nom de l'ensemble du Conseil d'Administration toute ma gratitude.

Je salue tous les membres de notre Conseil, et en particulier les représentants des locataires réélus le 14 décembre dernier, pour leur implication active et leur compréhension approfondie des enjeux du logement social sur notre territoire.

**Alcéane, plus que jamais, est au côté des territoires et de leurs habitants !**



**Jean-Pierre Niot**  
Directeur général

### Alcéane est à votre côté !

Alcéane grandit. Alcéane va s'implanter sur de nouvelles communes telles Sainte-Adresse, Manéglise, Saint-Aubin-Routot et Cabourg, tout en confortant sa présence sur sa ville de naissance, Le Havre, poursuivant ainsi l'objectif de développement à l'échelle de l'estuaire de la Seine.

Ces nouvelles opérations ont été conçues en lien étroit avec les territoires. Ce ne sont pas seulement de nouveaux programmes de logements qui sont proposés mais aussi des commerces, des services, des équipements pour les habitants, pour les locataires. Pour chacun de ces projets Alcéane fait valoir ses compétences pour gérer des espaces d'activités, reconvertir des parcelles déjà bâties, déconstruire et imaginer de nouveaux projets dans les cœurs de villes, cœurs de bourgs en contribuant à leur attractivité. C'est notamment le cas à Octeville-sur-Mer, où le chantier démarré en 2022 dans le centre de la ville associe la réalisation de 35 logements neufs à des surfaces commerciales spacieuses en rez-de-chaussée.

Apporter une offre nouvelle et différente est également ce qui singularise nos deux résidences intergénérationnelles inaugurées au Havre en 2022. Blason et Hébégeras comprennent au total 143 logements ouverts à tous les publics mais adaptés au vieillissement et au handicap. Elles offrent la possibilité aux personnes âgées de vivre en autonomie, de prolonger la période du maintien à domicile dans un logement adapté.

Ces résidences disposent d'espaces partagés, où des activités communes sont organisées, où un lien se crée entre les locataires, toutes générations confondues : « bien vieillir » est bien une grande cause locale !

Toutes ces propositions d'habitats sont indissociables de services déjà bien ancrés dans nos pratiques pour accompagner nos locataires. *Le Contrat Entretien Dépannage*, disponible pour tous, a été renouvelé pour plus de réactivité dans les interventions et un élargissement des prestations. Les contacts de proximité et les équipes de la relation locataires ont également lancé une nouvelle action : une visite de courtoisie organisée avec l'objectif de faciliter l'installation du locataire dans son nouveau logement. Près de 1 000 rencontres se sont tenues au cours de l'année. Enfin, en cette année marquée par la crise de l'énergie, Alcéane a déployé une communication et une écoute spécifiques, relayant les messages nationaux et appuyant par sa présence sur le terrain les recommandations de l'Etat pour instaurer le dialogue et diffuser auprès des locataires une culture de la sobriété venant soutenir notre programme ambitieux de réhabilitation thermique.

Alcéane, plus que centenaire, cultive son épopée sociale en s'attachant au respect des particularismes générationnels, des baby-boomers aux générations X, Y, Z, avec l'immuable envie de façonner un *bien vivre ensemble* commun.

**Alcéane est de votre côté !**

# Chiffres clés

ALCÉANE | Bailleur social depuis 1914



**15 595**

logements



**14 604** logements  
familiaux

**166** logements  
étudiants

**825** logements  
en foyers

**4 010** garages  
et stationnements

**47** logements  
en construction

**147** logements à venir

**850** logements  
réhabilités depuis 2020

**350** logements  
en cours de réhabilitation



**32 500**

locataires



**25,5%**  
plus de 65 ans

**22,5%**  
moins de 35 ans

**2 235**  
candidats présentés en CALEOL

**1 390**  
attributions

**59%**  
des baux signés par des actifs

**10 ans**  
d'occupation en moyenne

**340 €**  
de loyer moyen charges comprises et  
déduction faite des allocations logement

## Label Employeur Pro-vélo : Médaille d'or pour Alcéane !

Ce label vient reconnaître les actions développées depuis ces dernières années par Alcéane et par des salariés volontaires pour favoriser l'utilisation du vélo et inciter les salariés à la mobilité active.

Le programme Objectif Employeur Pro-Vélo (OEPV), auquel a participé Alcéane, est un programme CEE (Certificats d'Économies d'Énergie) qui vise à accompagner les employeurs dans le

développement d'une culture vélo au sein de leurs établissements. Il répond à un enjeu écologique fort.

La labélisation *Employeur Pro-Vélo* permet de mettre en valeur la culture vélo instaurée par l'entreprise et de développer une communauté de salariés autour du vélo. **Alcéane est le premier bailleur social de Normandie à obtenir ce label.**





**59 220 000 €**  
injectés dans l'économie

**55,86 M€**

revenus des loyers

**2,76 M€**

de plus-value issue des ventes

**78%**

d'entreprises Normandes  
pour nos travaux BTP

**437**

entreprises partenaires

**102**

consultations lancées  
pour l'attribution de marchés



**91/100**  
index égalité  
femmes / hommes

**266**

salariés

**26**

CDI conclus

**5**

alternants recrutés

**220**

salariés formés soit 83%  
des salariés

**7,3%**

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

**BANQUE DE FRANCE**  
EUROSYSTÈME



## Alcéane classé « Excellent » par la Banque de France dans sa cotation

La cotation Banque de France est une appréciation basée sur la capacité d'une entreprise à honorer ses engagements financiers à un horizon de 1 à 3 ans. C'est une référence commune et reconnue, qui facilite le dialogue entre le prêteur et l'entreprise.

# Plan de sobriété énergétique d'Alcéane

Face à la brutale augmentation des prix, le Directeur Général d'Alcéane a présenté au Conseil d'Administration du 24 octobre 2022 la stratégie mise en œuvre au sein de l'office depuis plusieurs années. Ce plan touche à la fois la gestion des logements, l'amélioration du patrimoine et la mobilité.

## Trois périmètres d'actions

### ► SOBRIÉTÉ DANS LE LOGEMENT

Conformément aux recommandations nationales et en accord avec les représentants des locataires.

- 🔥 Chauffer à 19°C le jour et 17°C la nuit,
- ☀️ Décaler la période de chauffe au milieu de l'automne,
- 👉 Sensibiliser les locataires aux écocgestes (économies énergie, tri des déchets,...).



### ► SOBRIÉTÉ DU PATRIMOINE

Agir sur l'empreinte énergétique de nos résidences pour maîtriser les charges des locataires.

#### 🔧 Supprimer les logements énergivores classés en F et G d'ici 2025 et E d'ici 2030

- 3 % du parc en F et G (491 logements) et 18 % du parc en E (2 461 logements),
- 58 % du parc en D (8 095 logements) et 21 % du parc en ABC (2 970 logements),
- ▶ 1 million de logements sociaux en France en étiquettes EFG à traiter d'ici 2034.

#### 🔧 Poursuivre le raccordement des résidences aux réseaux de chaleur urbains

- 5 500 logements déjà raccordés,
- 3 800 logements supplémentaires seront connectés à échéance 2024 (Bléville, Points Cardinaux, Aplemont, Soquence et Graville).





### Installer des panneaux photovoltaïques : opération Graille/Soquence au Havre (démarrage septembre 2023)

- 910 logements bénéficiaires avec une production reversée intégralement aux locataires,
- 600 m<sup>2</sup> de panneaux soit 336 MWh produits = 9 tonnes de CO<sub>2</sub> économisées pour un investissement de 1,1 M€.
- ▶ **644 logements du parc existant bénéficient déjà de panneaux solaires pour leur consommation énergétique.**



### Massifier nos opérations de réhabilitation thermique : 95 millions d'euros engagés sur 2022-2026

- 3 000 logements en réhabilitation thermique d'ici 2026 (20% du parc),
- Campagnes de travaux spécifiques : isolation des terrasses, remplacement des fenêtres et des appareils individuels de chauffage (radiateurs, chaudières)
- ▶ **6,5 millions d'euros sur 5 ans pour 2 800 logements.**

## SOBRIÉTÉ DANS LES DÉPLACEMENTS

Encourager la mobilité douce pour les déplacements professionnels et trajets domicile/travail



### Encourager les salariés à mieux se déplacer avec le Plan de mobilité

- Attribution d'une prime mobilité pour l'achat d'un véhicule propre (vélo, trottinette, voiture électrique ou hybride),
- Attribution de forfaits mobilités durables (aide au transport, indemnité véhicule propre, indemnités km 2 roues),
- Sensibilisation des salariés à l'écomobilité (formation à l'écoconduite, communications, temps forts...).



### Développer une stratégie mobilité vélo

- Désignation d'un référent « vélo » au sein de l'office,
- Incitation aux déplacements domicile/travail : installations d'abris à vélos, communications, informations sur les pistes cyclables, partenariats avec l'association La Roue Libre, magasin de sport, formations...,
- Démarche de labellisation Objectif Employeur Pro-Vélo.



### Disposer d'un parc automobile intégralement propre d'ici fin 2024

- 43 véhicules électriques (59% du parc) et 7 véhicules hybrides (9,5% du parc) sur un total de 73 véhicules à fin 2022,
- Location de vélos électriques LIA pour 8 gestionnaires d'immeubles,
- Déjà 51% de baisse de CO<sub>2</sub> entre 2020 et 2022.



## Election des représentants des locataires

Tous les 4 ans, les locataires sont invités à élire leurs représentants. Ils prennent part aux décisions importantes en siégeant avec une voix délibérative notamment au Conseil d'Administration et en participant aux débats portant sur les sujets majeurs dans la vie d'Alcéane au sein des instances.

Le renouvellement des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des Offices Publics de l'Habitat (OPH) devait s'effectuer entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022. À cette fin, un protocole local a été signé le 13 mai 2022 avec les associations de représentants de locataires présentes et approuvé par le Conseil d'Administration le 9 juin 2022.

**13 788 électeurs** ont été appelés à voter pour désigner leurs quatre représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration d'Alcéane.

Malgré les campagnes d'annonce, la participation des locataires aux élections demeure limitée.

**Le mercredi 14 décembre 2022**, le dépouillement a été effectué en présence d'un commissaire de justice afin d'attribuer les 4 sièges à pourvoir.

**Ont été élus pour siéger au Conseil d'Administration d'Alcéane :**

- **Jean-Baptiste LONGUET** et **Chantal LAASRI** de la Confédération Nationale du Logement (CNL) avec 51,97% des voix, 2 sièges,
- **Yamina COLLINO** de la Confédération Générale du Logement (CGL) avec 26,51% des voix, 1 siège,
- **Valérie POUPEL** de la Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV) avec 21,52% des voix, 1 siège.



# Les commissions d'Alcéane

Cinq 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.

## 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.

## 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), 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 d'expulsion et les opérations d'admission en non valeur des créances de locataires partis insolvable. Tous les administrateurs en sont membres.

## 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
- 7 séances du Bureau du Conseil d'Administration avec 119 délibérations approuvées et 158 décisions du directeur général présentées
- 52 commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements
- 5 conseils de concertation locative
- 7 commissions du suivi social et des finances
- 7 commissions des travaux
- 8 commissions d'appels d'offres

La CALEOL, la CAO et le CCL sont des instances **obligatoires**.  
La CSSF et la CDT sont des instances facultatives dont la mise en place a été décidée par le Conseil d'Administration.



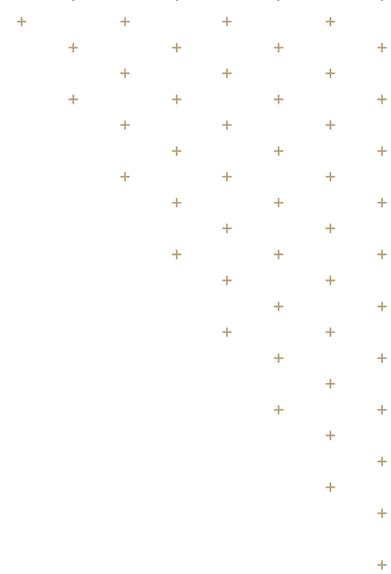
# Accompagner les locataires

**1 Des loyers modérés,  
accessibles à tous !**  
Alcéane, 1<sup>er</sup> bailleur de la  
Communauté Urbaine Le  
Havre Seine Métropole

**2 Le CED, Contrat  
Entretien dépannage**  
Une prestation devenue  
incontournable

**3 Les contacts de  
proximité** sur le terrain  
avec les locataires

**4 Aux côtés des  
locataires** pour faire  
face aux difficultés



# Des loyers modérés, accessibles à tous !

Alcéane, 1<sup>er</sup> bailleur de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole



**1 390**

attributions



**5,64%**

vacance en 2022



**59%**

des ménages avec  
des revenus issus  
du travail



**10 ans**

durée moyenne  
occupation

**Alcéane propose des logements abordables et s'est organisé pour accompagner les locataires face au relèvement inévitable des charges subi par l'office. En 2022, le reste à charge moyen pour les nouveaux entrants s'élève à 340€ charges comprises et déduction faite des allocations logement.**

1 390 logements ont été attribués en 2022. Pour arriver à ce résultat, les équipes de la gestion locative ont constitué plus de 2 235 dossiers de candidatures, tous présentés en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

La CALEOL s'est réunie chaque semaine, 52 fois, pour étudier les situations des ménages et attribuer des logements. L'examen des dossiers de candidatures n'est pas seulement un exercice réglementaire, il prend en compte la situation du ménage dans toutes ses composantes avec la préoccupation de rapprocher lieu de travail et lieu de résidence, de faciliter

l'accès aux transports en commun ou de privilégier la proximité des équipements scolaires pour les familles avec enfants.

C'est un travail d'échanges entre les membres de la CALEOL et les représentants des collectivités pour proposer la solution de logement la plus adéquate.

Plus que jamais, en 2022, ce travail s'effectue avec une vigilance accrue pour permettre aux locataires de maîtriser leur budget. Il en va ainsi pour l'examen du loyer comme pour les charges dont le montant cette année a été brusquement impacté par la crise internationale.

Les membres de la CALEOL ont relevé ce défi montrant, par ailleurs,

combien le logement social et Alcéane sur le territoire sont un maillon essentiel pour accompagner les parcours de vie en particulier dans un contexte économique imprévisible.

Rester un bailleur abordable est impératif lorsque l'on sait que **79% des ménages entrés sur le parc en 2022 disposent de ressources inférieures ou égales au plafond du logement dit très social**, destiné à ceux dont les revenus sont les plus modestes. Ces ménages sont composés notamment d'actifs à l'instar des travailleurs dits « essentiels » : 59% des locataires accueillis en 2022 disposent de revenus issus du travail (+ 4 points en comparaison de 2021).

Plus que répondre aux besoins de logements, Alcéane a conduit sa mission en proposant une véritable mixité sociale à l'échelle du territoire. L'obligation réglementaire qui impose de loger les plus modestes en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) est encore une fois atteint. Alcéane dépasse la moyenne nationale et locale et contribue, de manière tangible, à une réelle mixité sociale.

Ce travail, qui permet d'offrir des solutions de logement au plus grand nombre se traduit par une attractivité d'Alcéane. 80% des logements ont été attribués à des ménages qui n'étaient pas présents au sein de notre parc. Quant aux départs, ils sont inférieurs de 7% par rapport à

2021. Signe de cet attrait du parc, la durée moyenne d'occupation d'un logement progresse de 2 ans pour atteindre 10 années.

À la fin de l'année 2022, avec un nombre de départs en baisse et un volume d'attributions stable,

ce sont 118 ménages supplémentaires qui sont logés par Alcéane. Grâce à l'investissement des membres de la CALEOL et au travail des équipes d'Alcéane le taux de logements vacants recule à 5,64%, son plus bas niveau depuis 5 ans.

## PROPOSER DES LOGEMENTS ABORDABLES POUR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Chaque année, Alcéane commercialise des logements et participe au parcours résidentiel des ménages qui peuvent ainsi accéder à la propriété. L'exercice est strictement encadré par la loi, limitant l'acquisition à un seul logement et donnant la priorité aux locataires du parc social ou à des ménages aux revenus modestes. Cette activité donne à Alcéane des moyens supplémentaires pour financer les opérations de construction et de réhabilitation. En 2022, 33 ménages ont acquis un logement générant pour Alcéane près de 2,8 M€ de plus value.

# Le CED (Contrat Entretien Dépannage)

Une prestation devenue incontournable, renouvelée pour une plus grande qualité de service



Depuis 2017, Alcéane propose un service d'entretien et de dépannage aux locataires avec le Contrat Entretien Dépannage (CED).

Au fil des années, ce service a pris place dans le quotidien des locataires. Près de 22 000 interventions réalisées en 2022 avec en majorité des prestations concernant la plomberie (61%), la menuiserie (24%) et l'électricité (15%).

Ce service mis en place par Alcéane est dédié aux locataires. Il leur donne la possibilité de faire réaliser les travaux à leur charge (serrure de porte bloquée, fuite de robinet, débouchage des appareils sanitaires, ...) par deux entreprises mandatées par Alcéane.

Pour piloter la mission confiée aux prestataires, une équipe de 7 personnes est mobilisée au quotidien afin de suivre, contrôler les travaux effectués et au besoin

réorienter les interventions vers d'autres entreprises partenaires lorsque les travaux ne relèvent pas des obligations du locataire. Fort de plusieurs années d'expériences, Alcéane a souhaité poursuivre ce service et renouveler l'offre pour améliorer les prestations. En accord avec les représentants des locataires et après analyse du fonctionnement du service, un nouveau marché a été conclu en février 2022.

Des évolutions ont été apportées pour faciliter le quotidien des locataires. Les plages horaires des interventions ont été élargies et peuvent être programmées entre 7h30 et 19h30, les rendez-vous sont confirmés par sms ou mail.

De nouveaux délais d'intervention ont été fixés avec les prestataires. Toutes les prestations commandées sont effectuées au plus dans un délai de 5 jours, à l'exception des demandes urgentes réalisées sous 6 heures et même



en moins de 2 heures lorsque celles-ci ont un caractère grave (une fuite d'eau non maîtrisable, une panne générale d'électricité, ou une porte d'entrée bloquée,...). Au chapitre des nouveautés, notons également que toutes les interventions opérées par les prestataires sont visibles des salariés Alcéane grâce à une plateforme partagée. Pour Alcéane, le CED est l'assurance de conserver un logement toujours entretenu et, pour le locataire, c'est la possibilité

de faire réaliser des réparations à moindre coût par des professionnels.

La présence des entreprises sur le terrain participe, en plus du travail effectué par les services d'Alcéane, à signaler des anomalies techniques ou la situation de locataires fragilisés.

## Les contacts de proximité, sur le terrain, avec les locataires

### À la rencontre des locataires

**Alcéane offre à ses locataires, un interlocuteur dédié, à leur écoute et qui veille à chaque instant au bon fonctionnement des résidences.**

Répartis sur l'ensemble du patrimoine, les 57 contacts de proximité accompagnent les locataires, veillent au bon fonctionnement des équipements et à la sécurité des résidents. Plus nombreux, organisés en binômes, ils sont présents toute l'année et directement joignables par les locataires par téléphone ou sur le terrain.

La mission des contacts de proximité ne s'arrête pas là. Pour renforcer le lien avec les locataires, Alcéane a mis en place des visites de courtoisie auprès des nouveaux emménagés.



Une première rencontre 15 jours après leur arrivée est programmée pour présenter les missions du contact de proximité et relever les éventuels dysfonctionnements rencontrés par le locataire lors de son emménagement.

Au terme du 1<sup>er</sup> mois passé dans le logement, il est vérifié que les éventuelles difficultés ont été prises en

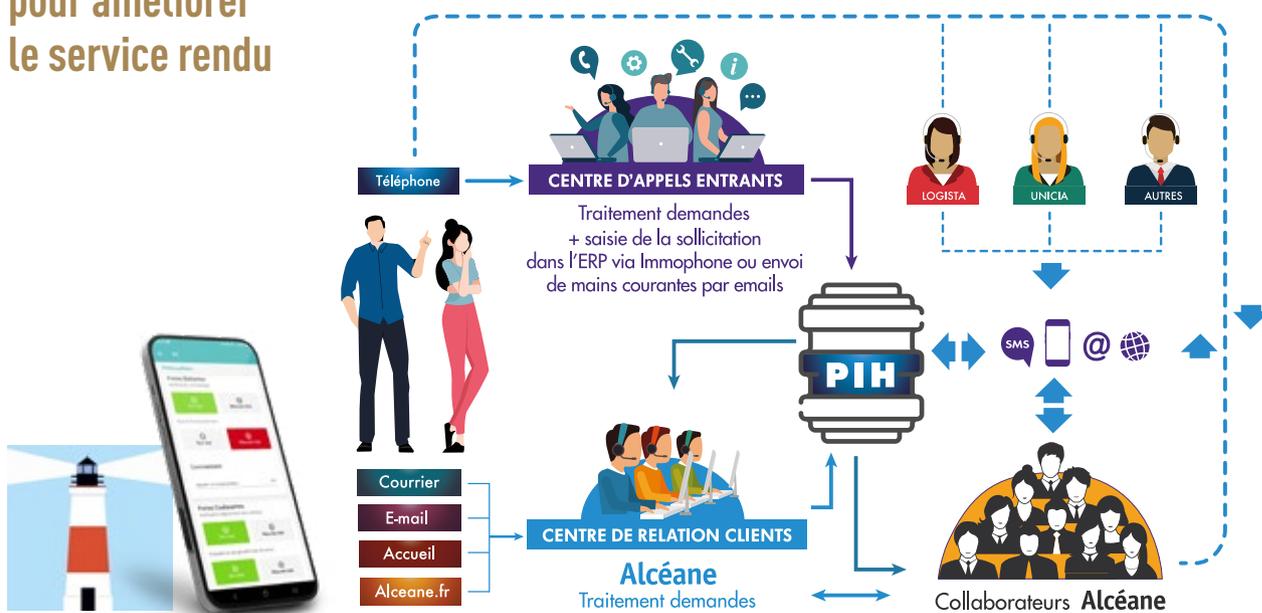
compte. Expérimentée avec succès depuis 2019, ce sont plus de 1 000 visites qui ont été organisées en 2022.

Cette initiative illustre la relation client qu'Alcéane développe : un contact facilité, un suivi des demandes, une plus grande réactivité pour la satisfaction du locataire.

  
**57** contacts  
de proximité

  
**1000** visites de  
courtoisie

## Des outils numériques pour améliorer le service rendu



Alcéane développe des outils pour ses équipes. En 2022, une nouvelle application numérique a été déployée pour tous les contacts de proximité : *Littoral*.

Conçue par la direction des Systèmes d'Informations d'Alcéane, elle permet, sur smartphone ou tablette, de renseigner instantanément les locataires sur le suivi d'une demande ou de communiquer une information sur les interventions en cours ou prévues par les entreprises y compris celles directement organisées par le locataire dans le cadre du contrat entretien dépannage.

Il est également possible d'enregistrer une sollicitation, avec le locataire pour effectuer une demande d'intervention qui sera ensuite traitée par les équipes d'Alcéane et les entreprises prestataires. Les chiffres disponibles montrent l'intérêt de cette application pour nos locataires : 65% des sollicitations sont saisies sous *Littoral*, directement sur le terrain.

Après une phase de déploiement auprès des 57 contacts de proximité, elle sera disponible pour les agents techniques dès 2023.

## Des colonnes enterrées pour améliorer le cadre de vie des résidences et le quotidien des contacts de proximité

Alcéane est pionnier dans l'installation des colonnes enterrées sur son patrimoine. Pour nos contacts de proximité, cet effort porté au développement de colonnes participe à la politique de prévention des risques de troubles musculo-squelettiques liés à la manipulation et au nettoyage des bacs d'ordures ménagères. Avec 515 colonnes enterrées déjà installées et près de 6 500 logements desservis, Alcéane souhaite poursuivre ces installations en concertation avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

En 2022, une convention cadre a été signée pour donner une nouvelle impulsion à cette politique.

Elle cible l'installation complémentaire de 285 colonnes d'ici à 2026, desservant plus de 2 700 logements.

À échéance 2026, et à l'appui d'un effort budgétaire de 2,8 millions d'euros porté par Alcéane, 60% du parc de logements sera équipé de colonnes enterrées !



# Aux côtés des locataires pour faire face aux difficultés



**1 500** RDV avec des locataires



**6 500** contacts téléphoniques



**50%** des dettes recouvrées après un premier courrier

Après l'attribution d'un logement commence la mission d'Alcéane auprès des locataires. En plus de la gestion quotidienne des résidences, les équipes d'Alcéane s'engagent pour accompagner toutes les situations, faire face aux difficultés et apporter à tous les locataires la tranquillité résidentielle à laquelle ils aspirent.

## Mettre en place les conditions pour sortir de l'impayé

Le contexte économique récent a mis en difficulté nombre de ménages. Les locataires d'Alcéane qui connaissent cette situation peuvent bénéficier de dispositifs spécifiques mis en place par l'office et qui permettent d'envisager différentes solutions.

En 2022, comme auparavant, les équipes d'Alcéane ont su proposer de manière concrète, des accompagnements pour répondre aux problématiques de difficultés de paiement des locataires.

Les équipes d'Alcéane examinent chaque situation pour pérenniser le ménage dans son logement. Un seul mot d'ordre, aller vers le locataire pour résoudre au plus tôt les difficultés et éviter l'accumulation des impayés. A cet effet, dès le 1<sup>er</sup> impayé, un courrier lui est adressé pour lui indiquer la disponibilité des conseillers sociaux.

La présence d'Alcéane est permanente, tout au long d'une procédure d'impayé. Les locataires peuvent contacter nos professionnels, prendre rendez-

vous et organiser avec eux, le remboursement de leur dette. Les conseillers sociaux ont ainsi tenu plus de 1 500 rendez-vous au siège d'Alcéane ou directement à domicile.

En 2022, 1 488 plans d'apurement de dettes ont été mis en place pour échelonner les remboursements d'impayés, suspendre les procédures contentieuses et rétablir l'APL.

En parallèle, 94 dossiers cumulant près de 290 000 € de dettes ont été effacés par la Procédure de Rétablissement Personnel décidée par la Banque de France.

Au-delà du recouvrement des sommes dues, les équipes d'Alcéane proposent différentes solutions comme le recours à l'aide du Fonds de Solidarité pour le logement (FSL). En 2022, 47 demandes de subvention FSL-maintien ont été instruites et 27 accords ont été octroyés. La recherche de logements plus adaptés aux ressources des ménages est également privilégiée. En 2022, 27 demandes ont ainsi été traitées.

Dans une année de forte inflation, le taux d'impayés se relève et atteint 3,79% contre 3,29% en 2021. Pour autant, le travail réalisé en continu permet de limiter les dettes : 80% d'entre elles sont inférieures à 1 500€, un chiffre stable par rapport à 2021.



## Garantir la tranquillité résidentielle



**+74** nouvelles caméras



**1 500** courriers envoyés suite à des incivilités



**23** signalements transmis au Procureur de la République



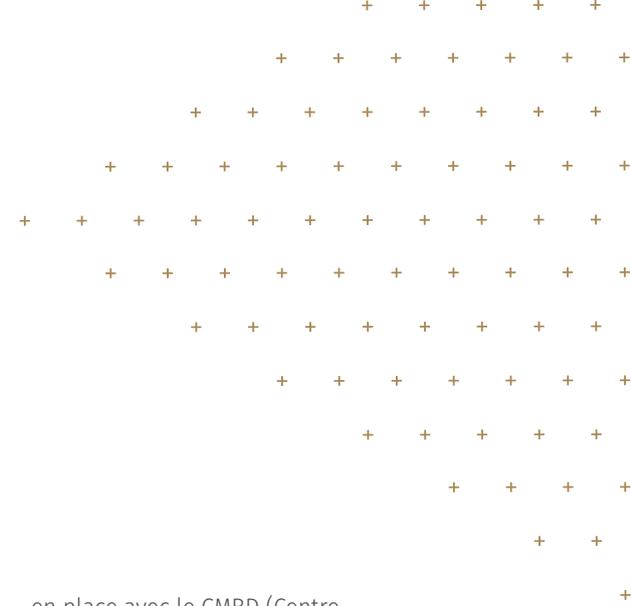
Si Alcéane mise avant tout sur ses équipes, l'installation de caméras de vidéosurveillance dans les halls ou sur les abords des résidences contribue à la tranquillité des habitants et permet, le cas échéant, aux forces de l'ordre de disposer d'éléments pour leurs enquêtes. Bien identifiées et signalées, ces 1 200 caméras, présentes sur 354 adresses, jouent également un rôle dissuasif pour limiter le dépôt d'encombrants ou les incivilités sur le patrimoine.

Pour traiter tous les manquements au règlement intérieur signé par les locataires, Alcéane organise une réponse à toutes les incivilités signalées sur son patrimoine. Cette action permet de résoudre des

problèmes du quotidien et donne aux locataires la possibilité de signaler les actes et agissements, donnant à Alcéane le pouvoir d'agir.

Ce sont principalement des problématiques d'hygiène, de bruit et d'encombrants pour lesquelles Alcéane est interpellé. Au total près de 1 500 rappels ont été envoyés en 2022. Pour les situations les plus sensibles, 105 mises en demeure ont été effectuées et 60 convocations adressées.

Cette vigilance sur les troubles du quotidien peut aussi concerner des situations critiques de violences intra-familiales, de maltraitance.



Grace à sa présence sur le terrain, à l'écoute des locataires, Alcéane joue un rôle de vigie pour relayer, signaler toutes les situations exigeant une intervention. A ce titre, le travail de prévention sociale, mis en place par Alcéane, permet de révéler les difficultés de locataires souffrant principalement de problèmes psychiatriques ou psychologiques. Ce travail de fond, dans la durée, qui s'appuie sur nos partenaires, est une spécificité développée par Alcéane. Là où ces problématiques peuvent être invisibilisées, elles sont, grâce à ce travail, identifiées et prises en charge.

En 2022, dans sa mission citoyenne 29 signalements ont été transmis au procureur de la République pour des violences intrafamiliales ou de maltraitance et aux Centres Communaux d'Action Sociale pour alerter sur la situation des personnes âgées fragilisées.

Pour apporter des solutions aux personnes suivies, Alcéane mobilise ses partenaires. Avec *Vivre et Devenir* (accompagnement personnalisé pour les personnes en situation de handicap mental), 5 accompagnements ont été signés dans le cadre de notre convention. 3 accompagnements sociaux personnalisés ont été mis

en place avec le CMBD (Centre Maurice Begouen Demeaux) pour des problématiques d'hygiène au logement. Enfin une convention avec *Terra Psy* (association organisant le parcours de soin des populations vulnérables) a été renouvelée avec la possibilité d'activer 5 mesures d'accompagnement.



### UN SERVICE D'ASTREINTE DISPONIBLE 7J/7 - 24H/24

Parce que certaines situations ne peuvent attendre, Alcéane a mis en place un système d'astreinte permettant de demander une intervention d'urgence à tout moment. Avec nos prestataires, environ 20 salariés d'Alcéane se relaient tout au long de l'année pour intervenir sur le patrimoine et prendre en charge les situations d'urgence qui se présentent.

Chaque mois plus de 140 appels sont traités, hors heures ouvrées et tout au long des week-ends, sans interruption.





# Limiter la facture énergétique, réduire notre empreinte environnementale

**1** La politique  
de réhabilitation  
est une priorité

**2** Des réhabilitations  
thermiques  
mais pas que...

**3** Accroître le parc  
et participer au  
renouvellement  
de la ville

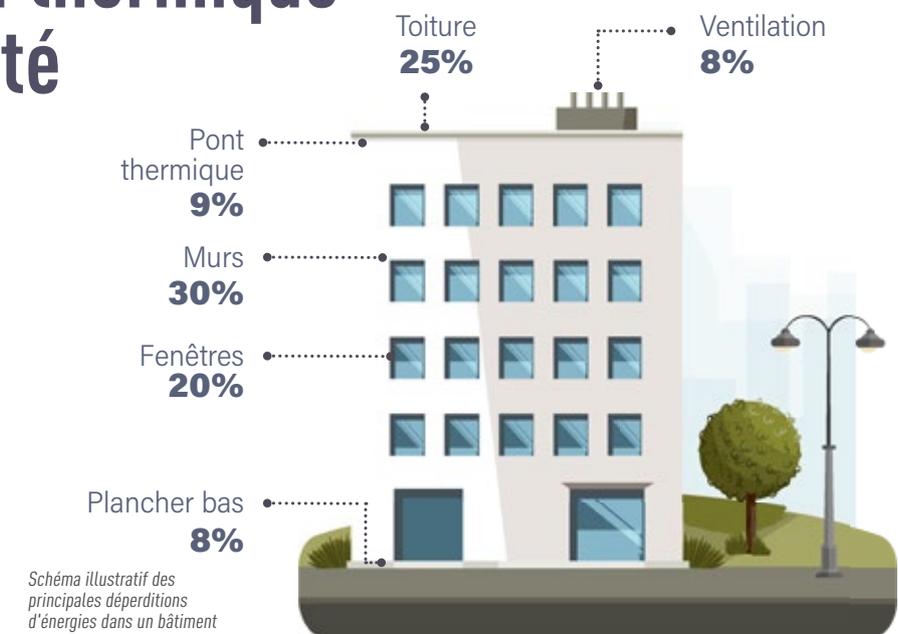
# La politique de réhabilitation thermique est une priorité

Plus de confort pour le locataire, des factures maîtrisées et le respect de l'environnement, voilà les objectifs d'Alcéane ! Ces enjeux sont clairement affichés dans notre plan Cap 2035 : 6 000 logements doivent être réhabilités. La performance énergétique est notre priorité, elle est la réponse de modernisation pour faire face aux besoins d'un parc ancien.

Pour intervenir massivement sur le parc de logements Alcéane a systématisé une méthode.

Depuis 2019, des réhabilitations thermiques, avec un programme de travaux ciblés, sont déployées. Elles visent à l'amélioration de la performance énergétique des résidences et la maîtrise des charges locatives tout en supprimant les pathologies des bâtiments.

La réponse à l'enjeu de la transition énergétique est également budgétaire. Dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) 2022-2026, le Conseil d'Administration a décidé du lancement de travaux de réhabilitation thermique pour plus de 40 résidences soit environ 4 600 logements.



Ce programme engage un budget de plus de 95 millions d'euros soit plus de 50% du montant de l'investissement programmé pour les prochaines années.

Cette orientation montre aujourd'hui ses résultats : depuis 2020, 13 résidences, représentant plus de **850 logements ont été réhabilités.**

En complément des interventions sont menées pour accompagner chacun des habitants, et diffuser une culture de la sobriété énergétique.

En écho aux messages nationaux pour réduire les consommations

d'énergie Alcéane a publié et diffusé les recommandations en faveur des « écocestes », sur son site internet, via le compte locataire mais aussi à grande échelle au travers de son magazine *Home* envoyé à tous les résidents.

Sur le terrain, des opérations de sensibilisation et d'information ont été réalisées afin que tous puissent mesurer l'intérêt de faire évoluer leur comportement au quotidien. Ces interventions sont menées depuis 2022 et continueront d'être proposées aux locataires en 2023.

Neuf ateliers "économies d'énergie" ont été proposés afin d'illustrer les écocogestes à l'occasion de rencontres organisées avec les locataires sur nos chantiers de réhabilitation thermique.

Au-delà du travail sur les économies d'énergie, ces interventions permettent également de donner aux locataires les clés de compréhension pour entretenir et vivre dans un logement ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique.



# les écocogestes

## côté salle de bains



**PRIVILÉGIEZ LES DOUCHES**  
qui consomment en moyenne entre 25 et 100 litres d'eau alors qu'un bain c'est en moyenne 250 litres d'eau.



**FERMEZ LE ROBINET**  
lors du brossage des dents, du rasage ou du lavage des mains. Vous réduirez votre consommation de moitié.



**INSTALLEZ DES MOUSSEURS**  
sur vos robinets pour réduire le débit de l'eau et donc consommer moins d'eau.



**NETTOYEZ LES VENTILATIONS**  
une fois par mois et ne les bouchez pas car elles permettent de renouveler l'air de la pièce.



**AÉREZ VOTRE SALLE DE BAINS**  
au moins 10 minutes par jour pour faire sortir l'excès d'humidité.



**NE JETEZ PAS LES LINGETTES**  
dans les toilettes : ce n'est pas écologique et vous risquez de boucher les canalisations.

## côté cuisine



**DÉGIVREZ RÉGULIÈREMENT**  
votre congélateur et votre réfrigérateur. Ne les placez pas près d'une source de chaleur.



**RÉGLEZ LES TEMPÉRATURES**  
4°C pour le réfrigérateur et -18°C pour le congélateur. + 1 degré = + 5% sur la facture.



**DÉPOUSSIÉREZ LA GRILLE ARRIÈRE**  
de votre réfrigérateur 2 fois par an et laissez circuler l'air derrière votre appareil.



**COUVREZ VOS CASSEROLLES**  
pour réduire le temps de cuisson et adaptez la taille de votre casserole à vos plaques.



**COUPEZ VOTRE ROBINET**  
pendant la vaisselle à la main. Ne laissez pas l'eau couler en continu pendant le lavage.



**LAVEZ À BASSE TEMPÉRATURE**  
à 30 °C pour le linge et utilisez le mode ECO du lave vaisselle.

## côté pièces de vie



**DORMEZ AU FRAIS**  
16 ou 17°C suffisent la nuit dans votre chambre pour bien dormir. C'est plus sain et économique !



**ÉTEIGNEZ LA LUMIÈRE**  
en quittant une pièce et privilégiez des ampoules basse consommation et la lumière du jour.



**FERMEZ LES VOLETS**  
et tirez les rideaux pour garder la chaleur de la pièce pendant la nuit.



**NE COUVREZ PAS VOS RADIATEURS**  
avec du linge ou ne placez pas de meubles devant pour une meilleure diffusion de la chaleur.



**ADOPTÉZ LE NUMÉRIQUE RESPONSABLE**  
en utilisant des multiprises avec interrupteur ou des prises programmables.



**AÉREZ TOUS LES JOURS**  
au moins 10 minutes pour assainir l'air de votre logement.

## UN ENGAGEMENT POUR LA MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

La dernière crise énergétique soudainement apparue en 2021 s'est installée durablement en 2022. Pour Alcéane, ce renchérissement des coûts de l'énergie n'est pas une actualité récente. Depuis plusieurs années, des travaux interviennent sur le patrimoine visant tout à la fois à limiter les charges qui pèsent sur les locataires et à rendre les résidences plus sobres sur le plan énergétique.

Dès 2019, Alcéane s'est engagé à faire disparaître de son parc tous les logements affichant les étiquettes énergie les plus défavorables selon les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) à savoir F et G. Cette décision a été prise dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale, CUS, qui contractualise avec l'Etat et les collectivités par-

tenaires les principaux engagements d'Alcéane. Si près de 500 logements étaient recensés en 2019, en 2022 ils ne sont plus que 290. Tous auront disparu à échéance 2025.



## Des mesures complémentaires exceptionnelles

**En 2022, devant la hausse des prix de l'énergie qui se sont relevés jusqu'à des valeurs historiquement hautes, des mesures fortes se sont imposées.**

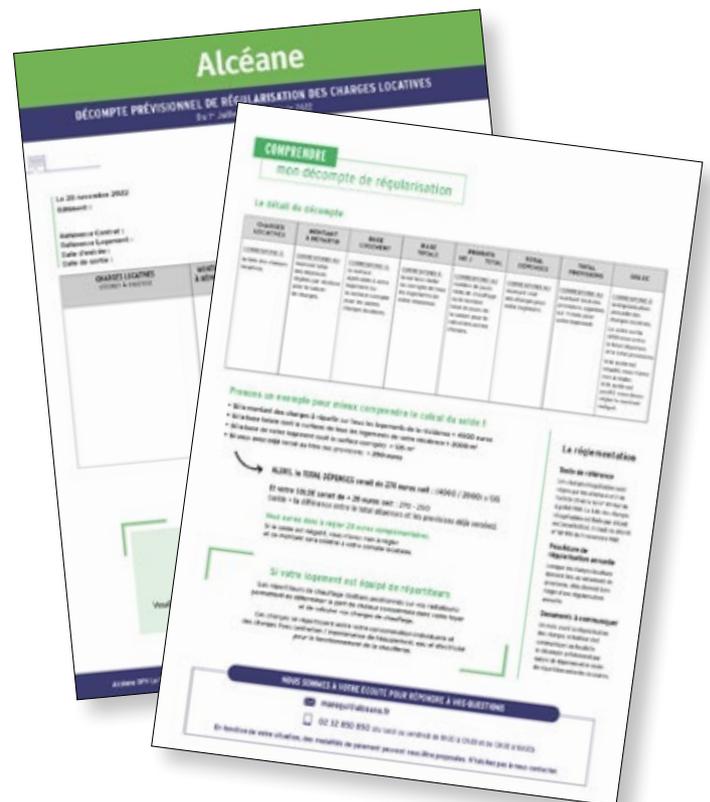
Afin de préserver les locataires de charges trop importantes, Alcéane, dans le respect des directives nationales, a fixé à 19°C la température des logements et, à la faveur d'une météo clémente, a reporté le rallumage du chauffage de 15 jours.

En complément et pour encore atténuer les effets de l'augmentation du prix de l'énergie, Alcéane a étalé le paiement sur 6 mois des sommes résiduelles. Ce montant mensuel n'excède jamais 30€.

Cette situation exceptionnelle, partagée avec les représentants des locataires s'est accompagnée d'une communication spécifique, adressée à chacun des locataires par la voie de courriers pour les informer de leur situation individuelle, et ce, dès juillet 2022. En fin d'année, à l'occasion de l'envoi du document de décompte de la régularisation des charges, Alcéane a mis en place un dispositif dédié :

- Mise en place de permanences téléphoniques,
- Création d'une adresse de courriel dédiée pour une plus grande réactivité,
- Formation interne auprès de différents services afin de coordonner les réponses faites aux locataires et de faciliter le suivi des demandes.

Cette action de communication spécifique, limitée dans le temps, avait vocation à accueillir toutes les questions relatives à la régularisation de charges de fin d'année. Elle apportait, sur cette période, un complément d'information en plus des dispositifs permanents d'Alcéane permettant aux locataires d'être accompagnés dans le cas de difficultés.



**Sept chantiers de réhabilitations thermiques,  
soit plus de 350 logements en cours de réalisation en 2022.**



*Balzac* au Havre • 74 logements



*Maison Blanche*  
à Gainneville  
• 32 logements



*Island* à Yport • 15 logements



**Terre-Neuve à Yport**  
• 15 logements



**Lamoignon au Havre,**  
• 148 logements



**Nagodi au Havre,**  
• 30 logements



**Vallée Audran au Havre**  
• 40 logements

## En 2022, 4 résidences ont été réceptionnées après des travaux de réhabilitation thermique, soit 385 logements.



### À Octeville-sur-Mer,

où les travaux ont été achevés à la fin de l'année, le gain énergétique illustre l'efficacité de l'action menée.

D'étiquettes majoritairement F ou G, les 58 pavillons des résidences Abbé Jean Ribault, Les Genets, Le Quesneau, affichent à présent une étiquette énergie C ou D ce qui représente une consommation d'énergie divisée par 2 à minima.



### La résidence Albert Copieux,

située à Sanvic, en limite des Jardins Suspendus, a connu une importante rénovation de ses logements (électricité, chaudières, salles de bain...) comme de ses parties communes (halls, escaliers, caves, greniers, toiture...).

Cette opération comprenait également un volet énergétique avec l'installation de chaudières à condensation, l'isolation de la toiture, du plafond des caves et des pignons du bâtiment. Les façades principales présentant un réel caractère architectural ont été

nettoyées et mises en valeur. Les anciennes frises en mosaïque, particulièrement dégradées, ont été recouvertes et protégées par des panneaux décoratifs en reproduisant fidèlement leurs motifs d'origine.



Sur ces deux résidences Alcéane associe confort, performance énergétique et mise en valeur du patrimoine architectural.

A noter qu'Alcéane avait candidaté et obtenu des financements exceptionnels de l'Etat au titre du Plan de relance pour les résidences d'Octeville-sur-Mer et d'Albert Copieux.

## QUELS CHANGEMENTS POUR NOS LOCATAIRES APRÈS UNE RÉHABILITATION THERMIQUE ?

Pour améliorer nos méthodes et être au plus près des préoccupations des locataires, Alcéane réalise chaque année des enquêtes qualité dans les résidences réhabilitées 2 ans auparavant. En 2022, 3 enquêtes ont été menées sur des résidences réhabilitées en 2020 : Les Corderies à Gonfreville l'Orcher et Caracoti à Harfleur ainsi que Près Colombel au Havre.

Plusieurs thèmes sont abordés. Les locataires sont interrogés sur le déroulement des travaux, les informations communiquées à l'occasion des interventions. Ces échanges entre locataires et entreprises sont impératifs pour faciliter le bon déroulement des travaux. Le sentiment des locataires, quant à la qualité des travaux réalisés est

également évalué : les travaux répondent-ils aux attentes ? Le sentiment de confort induit par les travaux de réhabilitation thermique est-il au rendez-vous ? Les pathologies observées avant la réhabilitation ont-elles disparu ? Enfin, nous interrogeons les locataires sur l'image qu'ils ont ou, que les personnes qui leur rendent visite, ont de la résidence. Ce point est essentiel, il permet de mesurer l'attractivité du patrimoine réhabilité et la satisfaction des occupants.

Avec ces enquêtes nous mesurons bien plus que l'impact des travaux sur le quotidien des locataires. Elles sont restituées aux différents services et apportent des axes d'amélioration pour les prochaines réhabilitations et pour la gestion des résidences.

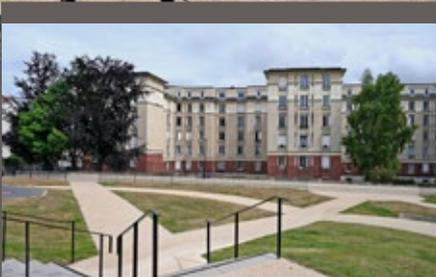


### Sur les résidences Tourneville 3 et 4,

le défi était tout autre. Construites en 1933, les deux résidences de 175 appartements, situées rue Louis Blanc au Havre, s'offrent une nouvelle jeunesse. Après plusieurs mois de travaux, la réhabilitation apporte un confort aux locataires en conservant l'héritage architectural art déco de l'époque. Les travaux d'isolation des toitures-terrasses, le remplacement des fenêtres, l'installation de persiennes, le remplacement des chaudières gaz individuelles et des moteurs de la ventilation apporte un gain d'environ 30% de consommation énergétique pour les locataires.

Parallèlement, un projet ambitieux de restructuration et de résidentialisation des abords de ces résidences a été entrepris en intégrant au projet la parcelle de l'ancien commissariat de police du Havre.

Outre l'installation de colonnes enterrées pour la gestion des déchets ménagers, les espaces de circulation pour les piétons ont été requalifiés, un espace de jeu a été créé à l'arrière du bâtiment et de nouveaux espaces de stationnement y ont été réalisés. L'ensemble permettant une requalification globale de la résidence dans son environnement. Avec cette réhabilitation, l'espace public se trouve lui aussi réaménagé. Alcéane souhaite prolonger le réaménagement de cette artère majeure en programmant la réhabilitation des résidences Tourneville 1 et 2, dont les habitants ont d'ores et déjà été informés grâce à la tenue de réunions publiques. À moyen terme c'est la résidence Parc d'Or qui sera à son tour réhabilitée.



### Vélodrome

Une nouvelle image, des façades attrayantes et une consommation d'énergie divisée par 2 ! Située au Havre entre les quartiers Sainte Cécile et Aplemont, les 140 logements de la résidence Vélodrome ont bénéficié de travaux d'étanchéité et d'isolation des terrasses, d'isolation des façades, de nouvelles fenêtres et de l'installation de volets roulants électriques. Les travaux d'économies d'énergie permettent de réduire de 50% les consommations, la résidence affiche à présent une étiquette énergie C.

À ces travaux sont venus s'ajouter un nouvel aménagement extérieur avec la création de jeux (marquage au sol), de locaux à vélos, d'un local poussettes et la reprise des espaces verts et des parkings pour donner une nouvelle attractivité à la résidence.



L'opération de réhabilitation s'est déroulée entre 2020 et 2022 mais dès 2016, une opération de reconquête avait été menée pour requalifier les logements et résorber le phénomène de vacance jusqu'alors connu.

Plus de 40 logements inoccupés étaient alors recensés. À la fin 2022, la résidence ne comptait qu'un seul logement vacant attestant de l'utilité de cette action dans la durée.

## Quels bilans pour les reconquêtes d'Alcéane ?



Depuis le début des années 2000, Alcéane a choisi de mener des reconquêtes sur les résidences avec un taux de vacance très élevé. Les reconquêtes sont des opérations visant à améliorer l'attractivité d'une résidence par la réalisation de travaux sur les parties privatives (à l'intérieur du logement), voire si besoin dans les parties communes.

Les travaux concernent tout autant l'embellissement du logement, les éléments techniques comme l'électricité, ou le renouvellement des équipements sanitaires et de la cuisine. Quand la configuration le permet, les portes sont élargies, certaines cloisons supprimées pour améliorer l'accessibilité et moderniser les logements.

Depuis 2015, 5 opérations ont été menées au Havre sur les résidences Vélodrome, Caucriauville 9G, Saint Just, Bois de Bléville et Jean Cocteau.

	Année de la reconquête	Nombre de logements vacants avant la reconquête	Nombre de logements vacants au 31/12/2022*
<b>Caucriauville 9G</b>	2022	19	1
<b>Saint Just</b>	2019	46	4
<b>Bois de Bléville</b>	2018	49	0
<b>Vélodrome</b>	2016	44	1
<b>Jean Cocteau</b>	2015	45	8

\* Hors logements attribués en attente de travaux

Après travaux, les résidences ont retrouvé des candidats locataires. Ce renouveau ne se dément pas dans la durée.

Les résultats mesurés à la fin de l'année 2022 montrent l'intérêt de telles interventions. Après plusieurs années, le taux de vacance reste très faible et l'attractivité des résidences demeure. Les reconquêtes font reculer la vacance, renouvellent

l'offre commerciale et améliorent les résultats financiers d'Alcéane.

Les actions de reconquêtes se poursuivent avec la décision, en 2022, de programmer des opérations sur les résidences Maurice Genevoix, Albert Samain, Sous Bretonne et Soquence au Havre. Au total plus de 170 logements seront ainsi remis sur le marché.

13 résidences, 850 logements  
réhabilités depuis 2020



## Tourneville 3 & 4

*mais aussi :*

  
*Vélodrome*  
LE HAVRE

  
Abbé  
Jean Ribault  
OCTEVILLE-SUR-MER

  
*Le Quesneau*  
OCTEVILLE-SUR-MER

  
*Mayville*  
GONFREVILLE L'ORCHER

  
Criquetot  
L'Esneval

  
François 1<sup>er</sup>  
LE HAVRE

  
*Copieux*  
LE HAVRE

  
Près  
Colombel  
LE HAVRE

  
*Belle Etoile*  
MONTVILLIERS

  
Boivin  
LE HAVRE

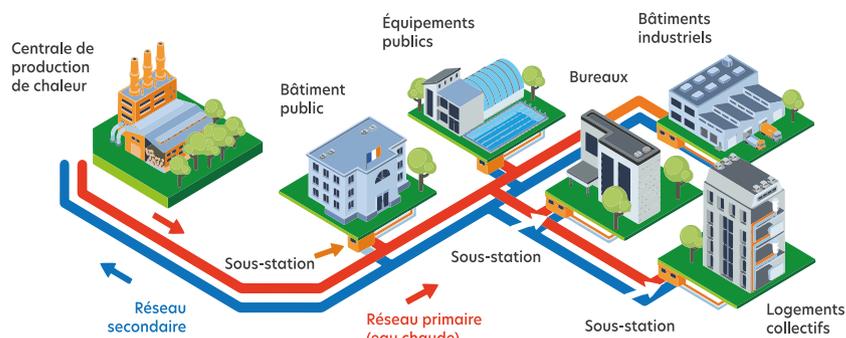
  
*Les Genêts*  
OCTEVILLE-SUR-MER

# Des réhabilitations thermiques mais pas que...

## Le réseau de chaleur, une énergie plus verte et moins chère

Avec son partenaire la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, Alcéane a poursuivi le déploiement des réseaux de chaleur au sein de ses résidences. Sur les 2 réseaux du Mont-Gaillard et Le Havre Sud, ce sont plus de 50 km supplémentaires qui seront créés.

Principalement alimentés par une source de chaleur renouvelable et locale basée sur la biomasse ou la récupération de chaleur industrielle, l'utilisation de cette énergie réduit les émissions de CO2 de près de 1 million de tonnes. Pour les locataires, la création de ce réseau est une opportunité. Le raccordement au réseau de chaleur multiplie les avantages ; En plus de proposer un prix compétitif et pérenne en comparaison des énergies concurrentes, les usagers bénéficient d'une TVA à taux réduit.



D'ores et déjà ce sont 5 500 locataires, soit 38% des logements de notre parc qui sont alimentés par ces réseaux.

Ce nouveau programme va permettre de raccorder 3 800 logements supplémentaires sur les secteurs de Bléville et des Points Cardinaux pour le réseau de chaleur du Mont-Gaillard et sur les

secteurs d'Aplemont, de Soquence et de Graville pour le réseau le Havre Sud à échéance 2024.

À terme, le réseau doit poursuivre son extension jusqu'au front de mer pour le raccordement de nouvelles résidences.

## Agir en faveur des économies d'énergie

**Si les travaux de réhabilitations thermiques sont les plus efficaces pour améliorer la performance globale des résidences, d'autres travaux peuvent être réalisés pour répondre aux besoins d'un parc ancien.**

Intervenir sur les principales sources de déperditions de chaleur, sans engager de travaux de réhabilitations thermiques, permet de réduire les consommations d'énergie et progressivement contribue à améliorer la performance d'un nombre important de nos résidences.

C'est le cas lors du renouvellement de l'étanchéité et de l'isolation des toitures. En plus de résoudre des pathologies liées aux infiltrations, le renforcement de l'isolation permet aux résidents de gagner en confort et de réduire leurs consommations d'énergie. Alcéane programme systématiquement ces renouvellements dans le cadre des réhabilitations thermiques mais dispose par ailleurs d'une planification à moyen terme, répertoriant les résidences où ces travaux sont nécessaires pour traiter les toitures avant que celles-ci ne deviennent obsolètes.

**En 2022, ce sont 10 résidences, au Havre, à Harfleur et à Gonfreville-l'Orcher qui ont été traitées, soit près de 1 000 logements.**

De la même manière le remplacement des fenêtres et volets permet d'apporter une meilleure isolation thermique. En plus des programmes de réhabilitations, 308 logements ont bénéficié du remplacement des fenêtres et volets au Havre et à Montivilliers.

En 2022, Alcéane a réalisé 6,77 millions d'euros d'investissements consacrés au remplacement des équipements et à l'amélioration des résidences. Les investissements réalisés ont été supérieurs aux montants initialement prévus et votés par le Conseil d'Administration pour le PPI 2022-2026. La réduction des charges locatives étant une priorité pour Alcéane, des opérations prévues en 2023 et décidées par le Conseil d'Administration, ont pu être réalisées par anticipation.

# Accroître le parc, participer au renouvellement de la ville

Alcéane participe au mouvement de renouvellement urbain initié par les collectivités pour améliorer l'offre de logements, revitaliser les centralités qu'elles soient en milieu urbain ou rural. La construction de logements neufs, à l'échelle de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole et au-delà sur l'ensemble de l'Estuaire de la Seine est une réponse aux besoins qui s'expriment partout sur les territoires.

Tout au long de l'année, les services se mobilisent pour étudier les opportunités qui se présentent en accord avec les besoins des territoires et les aspirations des élus. Un effort considérable de prospection, de recherche de foncier et de biens immobiliers est réalisé. Dans un contexte de concurrence accrue et de raréfaction des opportunités foncières, multiplier les réponses est impératif pour tenir nos objectifs de construction.

En 2022, 6 opérations sont en projet, regroupant au total un potentiel de près de 150 logements. 6 autres opérations comprenant plus de 80 logements sont au stade d'étude et pourraient se concrétiser dans les prochaines années.

C'est notamment le cas à Saint-Aubin-Routot où Alcéane propose avec la municipalité la réalisation de 9 logements et d'une Maison d'Assistants Maternels pour l'accueil de 15 enfants environ. Après l'étude du projet, la définition du programme et la consultation des entreprises, le chantier sera lancé au début de l'année 2024.

Parallèlement, 22 études de faisabilité incluant une analyse réglementaire, la définition d'un programme et d'une esquisse architecturale ont été construites et proposées. Elles préfigurent les prochaines réalisations d'Alcéane sur l'ensemble du territoire de l'Estuaire de la Seine.



Exemple d'étude de faisabilité d'une résidence



## Alcéane une entreprise ancrée dans son territoire

Alcéane, comme tous les bailleurs sociaux, est un acteur majeur de l'économie locale.

En 2022, ce sont 437 entreprises partenaires avec lesquelles Alcéane travaille au quotidien. 56% sont des entreprises normandes. Pour les entreprises du BTP ce taux monte même à 78%.

L'étude du CERC publiée en 2019 rappelait que l'investissement des bailleurs sociaux de Seine-Maritime était équivalent à 433 M€ et représentait plus de 6 800 emplois directs ou induits.

En 2022 ce sont 59,22 M€ qui ont été injectés dans l'économie par Alcéane.



**59,22 M€**  
injectés dans l'économie

## En 2022, 3 programmes de logements neufs en cours de construction

### **Marguerite Huré, une nouvelle résidence à Angerville-l'Orcher.**

Alcéane démontre ici la possibilité de réaliser une opération de logements en renouvellement urbain en cœur de bourg.

En secteur rural, la production de logements locatifs neufs, performants sur le plan énergétique, répond à un besoin.

Alcéane, en accord avec la municipalité, complète ici l'offre de la commune aujourd'hui principalement orientée vers l'accession à la propriété.



**Alcéane conforte sa présence à Epouville en réalisant 29 nouveaux logements individuels et intermédiaires.**

Cette résidence, baptisée Héraclès vient renforcer le parc individuel d'Alcéane, très prisé des locataires.

### **À Octeville-sur-Mer, Alcéane étend son patrimoine avec la réalisation d'un programme de 12 logements individuels**

Cette résidence, baptisée Gallicaux est située au nord de la commune, rue Morin. Les nouveaux logements seront livrés dans le courant de l'année 2023.





**À Sainte-Adresse, l'Hydro, école de la Marine Marchande** présente depuis les années 60 a déménagé en 2015.

Désigné lauréat de l'appel à projets, Nexity propose d'y réaliser 280 logements, commerces et services autour d'un parc ouvert à tous.

Dans ce projet, emblématique à l'échelle de l'agglomération, Alcéane disposera de 44 logements, tous situés dans le bâtiment historique de l'école qui sera réhabilité. Les travaux pour la réalisation de cette opération commenceront dès 2023.

## Et demain, de nouveaux projets pour Alcéane

### Quatre nouveaux projets à Cabourg, au Fontenay à Saint-Aubin-Routot et à Manéglise

En fin d'année 2022, Alcéane s'est engagé pour la réalisation de 24 logements supplémentaires sur la commune du **Fontenay au sein du quartier du Nerval** où une 1<sup>ère</sup> opération de 23 logements avait été livrée en 2019.



Pour ce premier programme à **Manéglise**, Alcéane projette la réalisation de 9 logements accompagnés d'un Pole Santé où pourront être accueillis 5 professionnels.

### Cabourg, nouvelle commune d'implantation pour Alcéane :

Le développement du patrimoine sur les deux rives de la Seine continue avec l'acquisition, en usufruit locatif social, de 30 nouveaux logements à Cabourg au sein de la résidence "Le Domaine d'Adèle".



**Saint-Aubin-Routot**, autre nouvelle commune d'implantation pour Alcéane. En coeur de bourg, Alcéane propose, 9 logements neufs ainsi qu'une Maison d'Assistants Maternels



## Participation à l'appel à projets *Réinventer le Havre*

En 2019, Alcéane a participé à l'Appel à Projets *Réinventer le Havre* avec ses partenaires de la Ville du Havre, le Grand Port Maritime du Havre, le Groupe Hospitalier du Havre et la Chambre de Commerce et d'Industrie Le Havre Seine Estuaire.

Cette initiative avait pour vocation de susciter des partenariats originaux à même de faire émerger des projets inédits et attractifs sur des terrains situés en centre-ville.



### Une page se tourne pour Les Gobelins

Alcéane a fait le choix de soumettre à candidature l'ancien siège social, libéré en 2015. Bénéficiant d'une localisation d'intérêt mais présentant d'importantes contraintes techniques et financières pour sa reconversion, le site a fait l'objet de différentes propositions.

La projet retenu est celui de Normandie Seine Foncière. Il prévoit une réhabilitation des bâtiments qui permettra de retrouver la configuration architecturale de l'édifice. Répartis autour de l'ancien cloître, 34 logements y seront proposés.



## Renouveler la ville

**Alcéane participe à renforcer la mixité en proposant la cession de terrains précédemment occupés par des logements sociaux.**

Situé à Bléville, le terrain libéré par la déconstruction des anciens logements de la résidence Paul Bouchez a été cédé au promoteur Nexity.



L'opérateur va y réaliser des logements de tous types : collectifs, intermédiaires et logements individuels diversifiant ainsi le parc de logements à l'échelle du quartier.

Une 1<sup>ère</sup> phase verra la construction de 160 logements environ.



**Entamé en 2021, le processus de déconstruction du site de Graille la Vallée s'est achevé en fin d'année 2022 avec la cession des terrains.**

Un nouveau parc sportif paysager verra le jour sur le site des anciennes résidences. Avec la libération des terrains, un renouveau majeur est attendu à l'échelle du quartier. Outre l'arrivée du tramway, des locaux d'activités, des commerces et des logements neufs seront prochainement réalisés pour métamorphoser l'entrée de ville du Havre.

### **Groupe Mare Rouge rue Edmond Casaux**

Et demain... Alcéane prévoit la déconstruction des 97 logements du quartier de la Mare Rouge situés rue Edmond Casaux à échéance 2025. Une lourde vacance pèse sur ces bâtiments qui connaissent de graves difficultés environnementales.

Progressivement, les locataires se sont détournés de cette résidence entraînant peu à peu de nombreuses pathologies techniques.

Dès 2022, un travail a été entamé avec chacun des 18 ménages encore présents, pour leur proposer un nouveau logement qui puisse correspondre à leurs besoins.

La encore, un travail de renouvellement urbain va s'opérer pour proposer à l'issue de la déconstruction une nouvelle offre de logements neufs, économes et modernes sur le quartier.



## Inauguration de la résidence Blason et du lieu d'expositions artistiques La Maison du Regard

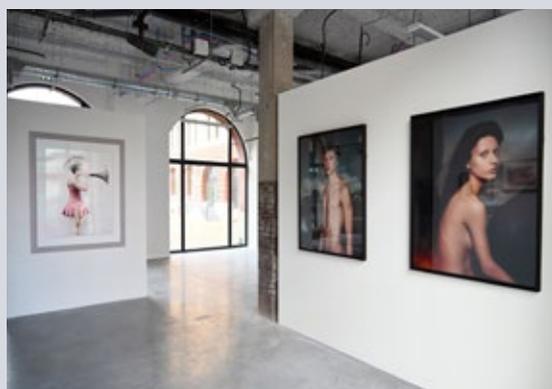
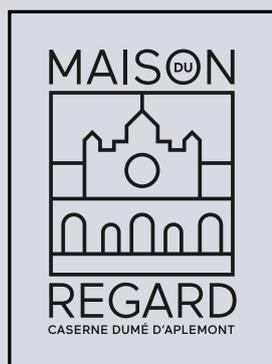


Le 30 avril 2022, en présence de Jean-Baptiste Gastinne, premier adjoint au Maire du Havre, Véronique Bédague, Directrice Générale de Nexity, Éric Vialatel, Président Les Maisons de Marianne, Alexis Cailleret, Délégué régional et Directeur du développement de CDC Habitat, et les nombreux invités dont les locataires, Florent Saint Martin, président d'Alcéane, a inauguré la nouvelle résidence Blason.



L'emblématique caserne des pompiers du Havre s'offre une nouvelle vie. Elle accueille aujourd'hui 81 familles et propose des appartements neufs, spacieux et lumineux dans un cadre exceptionnel avec une architecture préservée et chargée d'histoire si chère aux havrais. Une renaissance qui conjugue modernité, services, intergénération et convivialité... La résidence Blason : un mode de vie singulier au cœur d'une bâtisse unique.





L'ancienne caserne ne devient pas seulement une résidence intergénérationnelle au sein d'un patrimoine remarquable, elle propose également un nouveau lieu d'exposition baptisé *La Maison du Regard*.

Deux salles accueilleront des expositions d'arts visuels en accès libre.

## Rétrospective de la naissance à la démolition d'une résidence havraise mythique

**TCHAO  
CHICAGO**

CONSTRUCTION  
DECONSTRUCTION

1976 > 2021

Alcéane retrace l'histoire d'une résidence emblématique du patrimoine immobilier havrais, la résidence Graville-la-vallée plus communément appelée... *Chicago* !

Au coeur de cet ancien quartier industriel, ce livre retrace la construction et la déconstruction des 432 logements sous l'oeil de deux témoins artistes, l'un photographe Eric Hourri et l'autre dessinateur François Trocquet.



### Résidence Graville-La-Vallée

Elle a été construite entre 1973 et 1976 pour répondre à l'essor industriel de la ville et permettre l'accueil de familles d'ouvriers. À l'époque, il fallait loger vite et beaucoup.

### Une ville dans la ville !

La résidence comprenait 432 logements répartis en 2 bâtiments, soit près de 3% du parc d'Alcéane.

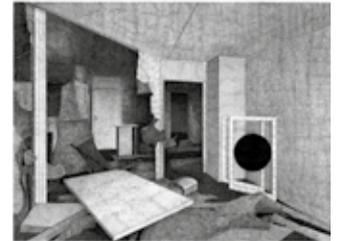
En pied d'immeuble, on pouvait dénombrer six cages d'escaliers, 7 locaux d'activités et 80 garages individuels.





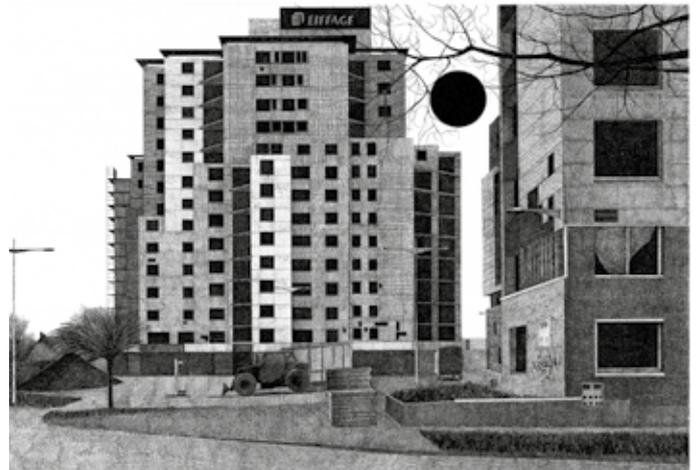
**Réhabilitation de 437 logements**

Réalisée en 1998, Alcéane a investi plus de 25 millions de francs dans la rénovation complète de la résidence. Les deux bâtiments ont été isolés par l'extérieur par la pose d'un bardage et de fenêtres à double vitrage.



**La démolition programmée**

Malgré plusieurs interventions en termes de réhabilitation et de résidentialisation, le projet de démolition de Gravelle-la-Vallée a été acté le 27 juin 2016 par la signature du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier Vallée Béreult.





# Alcéane, entreprise responsable

**1** Attirer les talents,  
faire connaître le  
logement social

**2** Développer les  
compétences

**3** Alcéane : entreprise  
mobilisée pour  
l'emploi des personnes  
handicapées

**4** Vers l'éco-mobilité !

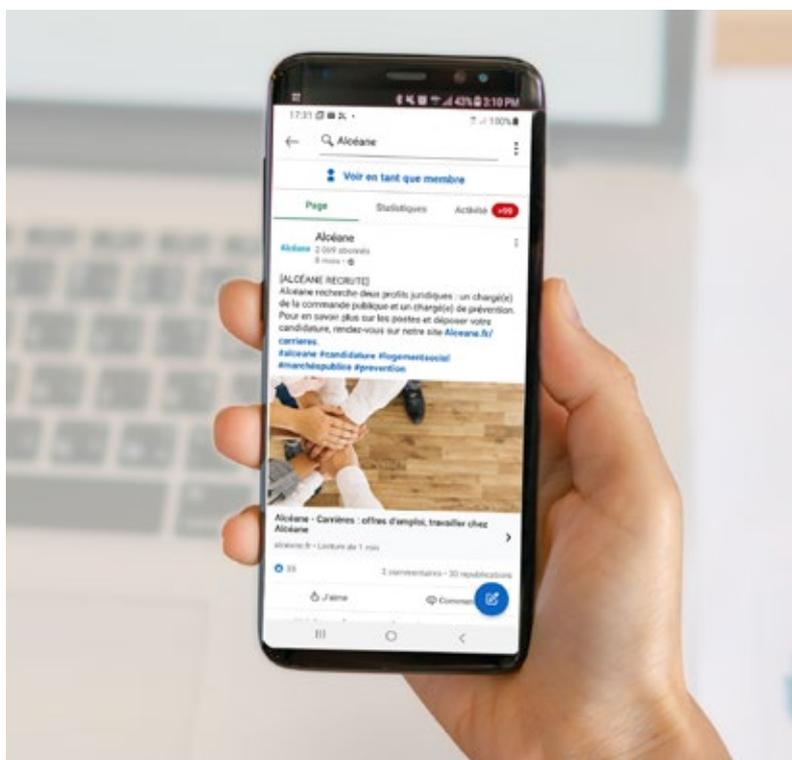
# Attirer les talents, faire connaître le logement social

Pour répondre à ses missions et continuer de progresser, innover et s'adapter, Alcéane recrute : 32 nouveaux contrats ont été signés en 2022, dont 5 alternants. Alcéane accroît encore le nombre d'étudiants accueillis dans les services pour apporter de nouveaux profils à l'entreprise et faciliter, demain, leur intégration professionnelle.

L'enjeu est de taille dans un marché du travail devenu plus fluide, il s'agit de mettre en avant les facteurs d'attractivité d'Alcéane et du monde du logement social. Les différents recrutements 2022 attestent de la diversité des besoins : les métiers de la proximité en contact avec les locataires sont les plus représentés mais on trouve aussi des postes pour la comptabilité, la communication, l'informatique, la commande publique !

Autre point fort : les opportunités de carrière. La richesse des métiers conjuguée à une politique de formation très développée permettent aux salariés de connaître plusieurs "vies professionnelles" au sein de l'office. En 2022, ce sont 16 salariés qui ont pu bénéficier d'une mobilité interne et se diriger vers une nouvelle activité avec pour certains des formations certifiantes ou des accompagnements dédiés pour appréhender leurs nouvelles missions avec confiance.

Alcéane diversifie ses méthodes pour trouver de nouveaux talents. En 2022, 20 personnes ont répondu favorablement à la proposition de "périodes de mise en situation en milieu professionnel".



Ce dispositif permet aux candidats de s'immerger dans le quotidien d'un salarié et de mesurer leur appétence pour le métier proposé. L'expérience est concluante puisqu'à l'issue de cette période, 15 contrats de travail ont été proposés.

Pour tous ceux qui choisissent de rejoindre Alcéane, un parcours d'intégration est organisé. Facteur de cohésion, cette étape permet de former et faire connaître toutes les facettes de l'office dans son fonctionnement au quotidien.

## La formation est un point clé du parcours professionnel chez Alcéane

En 2022, le taux d'accès à la formation progresse encore et atteint 82% : 220 salariés ont suivi une formation au moins une fois dans l'année. Au total 137 actions de formation différentes ont été organisées, couvrant l'ensemble des métiers présents chez Alcéane.

### beekast

Innovation aussi avec la mise en place d'une plateforme de e-learning, Beekast, pour la création, l'animation et le suivi des formations. Soixante-trois salariés ont pu suivre, en toute autonomie, les modules mis à disposition.

Au-delà des chiffres, il s'agit bien de construire un parcours individualisé, piloté avec le salarié et son manager. Les entretiens annuels et échanges réguliers sont organisés pour que les besoins soient posés, les objectifs définis.

De son côté, la Direction des Ressources Humaines adapte le catalogue des formations, recherche les meilleurs financements et accompagne les démarches des salariés pour rendre possible l'accès à de nouvelles compétences.

## ET SI ON TRAVAILLAIT ENSEMBLE ?

Depuis plusieurs années, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) se mobilise pour mettre en lumière la diversité des métiers du secteur HLM. Poursuivant l'objectif d'attirer et de donner envie aux personnes à la recherche d'un emploi et donc de postuler dans le secteur, des vidéos s'appuyant sur le témoignage de salariés sont réalisées et diffusées sur leur site.

Alcéane a participé à cette démarche pour le métier de référent assurances présenté par Anthony Pantaléo qui a accepté de relever ce défi en se faisant interviewer devant les caméras !



### Les élections des représentants du personnel

En décembre 2022, se sont tenues les élections des instances représentatives du personnel. Les 22 titulaires et suppléants siègent au sein du Comité Social et Economique pour une durée de 4 ans. Le CSE peut présenter à l'employeur les réclamations individuelles ou collectives relatives aux salaires, à l'application du code du travail et des autres dispositions légales.

Il contribue à promouvoir la santé, la sécurité et les conditions de travail dans l'entreprise et réalise des enquêtes en matière d'accidents du travail ou de maladies professionnelles. Le CSE a également pour mission d'assurer une expression collective des salariés permettant la prise en compte permanente de leurs intérêts.

A la suite des élections, Sylvain Turpin a été reconduit au poste de Secrétaire du Comité Social et Economique

# De nouveaux outils pour développer les compétences

De nouveaux outils ont été mis en place par la Direction des Ressources Humaines (DRH) pour personnaliser l'offre d'Alcéane et élargir le champ des compétences des salariés.



Ainsi, en 2022, un Parcours Manager a été construit par la DRH pour 35 collaborateurs d'Alcéane, tous pilotes d'une équipe, inscrits à un cycle de jours de formations.

Sous la forme d'un collectif regroupant des managers de différents services, la formation a pour but de rappeler le cadre réglementaire de l'animation d'équipes, favoriser les échanges et la cohésion au sein des services, développer l'intelligence collective et améliorer la conduite et l'avancement des projets ou dossiers ayant trait aux ressources humaines et au management. Ce cycle, initialement prévu avant la crise sanitaire a été actualisé en 2022 et déployé pour les premiers modules.

Aux formations réalisées par les organismes extérieurs, il faut ajouter celles dispensées en interne, sur des thématiques spécifiques, par des collaborateurs aux compétences reconnues. Ces formateurs ajustent les programmes au plus près des besoins et du quotidien des salariés, créent des contenus propres à Alcéane et animent les sessions.

Ces formations internes permettent aux salariés expérimentés d'Alcéane de partager leur savoir-faire, 10 d'entre eux ont d'ailleurs obtenu un certificat pour « Exercer la mission de formateur en entreprise », délivré par la CCI. Grâce à leur mobilisation, 35 formations, regroupant 155 stagiaires ont été dispensées.



Signe de leur intérêt, leur nombre a été multiplié par 2 en une année. Au total ce sont près de 700 heures de formations qui ont été animées. Elles sont en lien avec les différents métiers d'Alcéane, et concernent la bureautique, la sécurité des bâtiments, les logiciels métiers ou encore la commande publique.

Parmi toutes ces actions, une innovation portée par Alcéane : *l'Appartement pédagogique*.

## L'appartement pédagogique

Inauguré en fin d'année 2021, l'appartement pédagogique est un lieu de formation en taille réelle. Imaginé par des collaborateurs expérimentés, il apporte une mise en situation concrète, au sein d'un logement du parc pour familiariser les salariés avec les pathologies techniques fréquemment identifiées dans les logements.

41 sessions de formations ont été organisées au sein de cet appartement. Les différents services d'Alcéane sont invités à venir y constater des désordres simulés. Les salariés d'Alcéane y acquièrent des notions et un vocabulaire qui permettront de faciliter les échanges avec les locataires et les techniciens. Par ailleurs, il permet aux salariés en contact avec les locataires de pouvoir légitimer leurs constats et de mener les premières investigations pour étayer la rédaction des sollicitations qui seront ensuite prises en charge.



Cet appartement a été créé en l'absence de véritable formation sur le marché pour répondre aux besoins exprimés par les contacts de proximité.

S'il est devenu incontournable pour la formation des équipes d'Alcéane il est aussi envisagé de pouvoir proposer son utilisation à d'autres publics que peuvent être les étudiants des établissements professionnels locaux ou encore demain, aux représentants des locataires, partenaires ou locataires d'Alcéane.



## Les espaces d'écoute



Pour les contacts de proximité, un autre dispositif a été imaginé par Alcéane : les « espaces d'écoute ». Les contacts de proximité d'Alcéane sont au quotidien aux côtés des locataires pour gérer toutes les situations qui se présentent à eux.

Outre les problématiques techniques qui peuvent survenir, ils ont chaque jour à prendre en charge les relations avec les locataires. Cette pratique professionnelle, exigeante, appelle à un partage d'expériences afin que chacun puisse construire des outils, des postures face aux difficultés.

En 2022, 6 sessions collectives ont donc été organisées afin que les salariés puissent échanger lors de séances d'analyses de pratiques en présence d'une psychologue.

Les résultats sont tangibles pour les salariés Alcéane. L'écoute et les conseils qu'ils ont pu partager, renforcent la cohésion des équipes, améliorent la confiance en soi, permettent de faire remonter des problématiques récurrentes auprès des managers. En 2023, ces ateliers seront poursuivis.

# Alcéane : entreprise mobilisée pour l'emploi des personnes handicapées

Alcéane a pour préoccupation le bien-être de ses salariés mais aussi le souci de porter des actions, dans son ADN, qui valorisent le vivre ensemble. Aussi, l'entreprise s'est engagée dans une démarche volontaire pour participer à la Semaine Européenne Pour l'Emploi des Personnes Handicapées du 14 au 18 novembre 2022.

Dédiés à la sensibilisation aux handicaps dans le monde professionnel, des ateliers destinés aux collaborateurs ont été proposés, réunissant près de 150 personnes autour des thèmes suivants : Sensibilisation au handicap, Être Proche Aidant, Langue des Signes.

Des Visites d'Établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) ont également pu être organisées pour appréhender le monde du travail au travers de ces établissements spécialisés très actifs sur le territoire havrais.

S'investir dans la sensibilisation est primordial, lorsque l'on sait qu'une personne sur 10 dissimule un handicap afin de ne pas être désavantagée par rapport aux autres.

Et chez Alcéane ? Alcéane va au-delà de l'obligation légale qui fixe à 6% la part de salariés handicapés au sein des effectifs avec 7,3% de travailleurs reconnus handicapés.

La référente handicap informe, oriente et accompagne les collaborateurs. Au sein de l'entreprise 19 personnes en situation de handicap ont communiqué à la DRH, leur Reconnaissance en Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH).

L'action de notre Référente Handicap, permet aux salariés de bénéficier de matériels et de subventions de l'Association de Gestion du Fonds pour l'Insertion Professionnelles des Personnes Handicapées qui finance des aménagements, des équipements, du mobilier, de l'appareillage à destination de travailleurs en situation de handicap tels que : prothèses auditives, casque, téléphonie adaptée à l'appareil, fauteuil ergonomique,...

A l'occasion de la Semaine Européenne Pour l'Emploi des Personnes Handicapées, les salariés d'Alcéane se sont mobilisés pour proposer des « Duo Day » : des stages d'immersion ayant pour but de faire découvrir un métier.



4 stagiaires ont ainsi été reçus et à l'issue de cette période, un nouveau collaborateur a signé un contrat de travail.



## ÇA ROULE AVEC CHRIS !

Alcéane accueille Chris Jaure, un jour par semaine dans le cadre d'un contrat de prestation passé avec la Ligue Havraise.

Chris accompagne l'équipe en charge du parc automobile pour effectuer le contrôle des véhicules, organiser leur nettoyage et présenter les véhicules aux révisions et contrôles techniques.

# Vers l'éco-mobilité !

Avec 73 véhicules et plus 50 000 km parcourus chaque année, la thématique de la transition vers des mobilités plus sobres, plus douces était incontournable pour le plan de sobriété d'Alcéane. La politique de l'entreprise se veut globale à la fois pour réduire l'empreinte écologique de notre activité mais aussi pour encourager et promouvoir auprès des salariés des modes de transports moins polluants.



En 2022, 15 véhicules ont été remplacés pour des modèles électriques ce qui porte à 43 le nombre de véhicules zéro émission soit 59% de la flotte de l'entreprise. 7 véhicules hybrides complètent ce parc ainsi que 23 véhicules thermiques.

D'ores et déjà, cette évolution a permis de réduire de 47% en 2 ans les émissions de CO<sub>2</sub> du parc automobile. Pour aller plus loin, Alcéane poursuivra cet effort et affichera, à la fin 2024, 100% de véhicules propres électriques ou hybrides.

Alcéane a procédé à l'installation de bornes de rechargement sur ses différents sites. La capacité actuelle est de 56 véhicules permettant de répondre aux besoins. L'arrivée de véhicules électriques sur le marché concerne non seulement les entreprises mais également les particuliers.

La mise en place de bornes est prévue pour nos résidences neuves, à l'image d'Agapanthe à Octeville-sur-Mer. En parallèle, soucieux de pouvoir accompagner cette transition, Alcéane engagera en 2023 une réflexion pour

répondre aux besoins des locataires détenteurs d'un véhicule électrique.

Parallèlement à cette évolution du parc de véhicules, plusieurs gestionnaires d'immeubles volontaires expérimentent l'utilisation d'un vélo LIA.

Passés par la case sensibilisation et disposant d'équipements de sécurité, ils utilisent les vélos à assistance électrique pour leurs déplacements quotidiens entre les différentes résidences dont ils ont la charge.

## UNE JOURNÉE ÉCO-MOBILITÉ !



Alcéane est pionnier dans la conversion de son parc automobile. Aller plus loin, par la promotion des nouveaux modes de déplacements est une continuité du projet de l'office. En juin 2022, Alcéane a organisé pour ses équipes une journée éco-mobilité.

Différents partenaires étaient présents et notamment La Roue Libre, Intersport, Renault mais aussi la Sécurité Routière. Au programme : la prise en main d'un vélo électrique, des ateliers de réparation et d'entretien des vélos mais aussi des conseils pour l'achat de véhicules propres et de vélos électriques.

Cette rencontre, conviviale, était le 1<sup>er</sup> rendez-vous réunissant l'ensemble des collaborateurs après deux années marquées par la crise sanitaire.

En 2022, Alcéane a déployé un « plan de mobilités durables », c'est-à-dire une politique globale en faveur des mobilités afin d'encourager les salariés à utiliser des modes de transports plus propres. Pour les usagers des transports en commun, Alcéane prévoit la prise en charge de 80% du prix de l'abonnement. Coté vélo (électrique ou non), trottinettes électriques et véhicules hybrides ou électriques, des primes sont accordées pour leur achat ou une location longue durée.

Enfin une participation forfaitaire aux frais est versée mensuellement, pour l'utilisation d'un véhicule électrique ou hybride mais aussi pour les utilisateurs de deux-roues.

Pour aller plus loin et encourager la pratique du deux-roues, Alcéane s'est engagé dans l'opération « Objectif Employeur Pro Vélo ».

De nombreuses actions ont été menées ces dernières années afin de pouvoir prétendre à ce titre. Un référent vélo a été nommé, des incitations octroyées aux salariés pour l'acquisition ou la location de deux roues, la création d'abris vélos, la



formation des salariés pour sécuriser leurs déplacements mais également l'intervention de partenaires pour l'entretien et la réparation ou encore la mise en place de vélos en libre service pour les salariés....

L'audit réalisé par l'AFNOR pour la Fédération Française des Usagers de la Bicyclette a porté sur plus d'une trentaine de critères.

**Avec un score de 76,5%, Alcéane a obtenu le Label Employeur Pro-Vélo Niveau Or !**



# Organisation & finances

**1** Organisation  
fonctionnelle

**2** Les instances

**3** L'organigramme  
d'Alcéane

**4** Bilan financier

# Organisation fonctionnelle

## LE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

### Notre mission :

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

### Notre motivation :

Assurer la mission d'administration générale des instances décisionnelles et collégiales.

### Notre singularité :

*Interface permanent de tous les interlocuteurs qu'Alcéane peut avoir dans son activité.*

## LE PÔLE ACHAT & COMMANDE PUBLIQUE

### Notre 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.

### Notre motivation :

Dépasser le cadre juridique de la commande publique afin d'en faire un outil stratégique.

### Notre singularité :

*Notre action est incontournable pour la concrétisation des projets d'Alcéane et la gestion quotidienne de notre parc. Notre pôle est au service de tous.*

## LE DÉPARTEMENT HABITAT & FINANCES

### Nos 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 charges locatives. Réaliser les missions comptables et budgétaires pour assurer la gestion financière de l'office.

### Notre motivation :

Construire, rénover pour proposer des logements confortables et adaptés aux modes de vie des locataires. Travailler au renouvellement de la ville, à son attractivité. Nous agissons pour faire du logement social une référence de qualité, avec des standards élevés, des exigences dans le vivre ensemble et la prise en compte des enjeux climatiques dans nos choix de modernisation.

### Notre singularité :

*Pour édifier notre action au service des locataires et des territoires, nous fédérons tous les savoir-faire d'Alcéane autour de projets immobiliers, et associons qualité de vie des habitants et pérennité du patrimoine.*

# Organisation fonctionnelle

## LA DIRECTION STRATÉGIE & INNOVATIONS SOCIALES

### Nos missions :

Organiser la construction des documents cadre de la gestion patrimoniale (plan pluriannuel d'investissement, plan stratégique patrimonial, Convention d'Utilité Sociale) dont nous réalisons 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.

### Notre motivation :

Piloter et évaluer la stratégie de l'entreprise avec l'ensemble de la direction générale et les équipes d'Alcéane. Notre rôle consiste à faire émerger, collectivement, de nouvelles orientations et accompagner leur mise en œuvre.

### Notre singularité :

*Nous formalisons des orientations et proposons des actions pour répondre aux besoins présents et futurs des locataires, des territoires et de leurs habitants. Notre mission s'articule entre la construction de la stratégie et les actions sur le terrain.*

## LE DÉPARTEMENT RELATIONS LOCATAIRES, COMMUNICATION & MARKETING

### Nos 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...)

### Notre motivation :

Apporter aux locataires une information compréhensible et pratique pour les aider dans leurs démarches au quotidien. Satisfaire les attentes, répondre aux sollicitations pour faire en sorte que le parcours locatif de nos clients soit le plus favorable possible. Promouvoir au travers d'actions innovantes et d'outils performants, l'image d'Alcéane.

### Notre singularité :

*Département support, au service des collaborateurs d'Alcéane pour les aider à valoriser leurs actions auprès de nos locataires, des salariés et de nos partenaires. Nous sommes attentifs à faire évoluer les outils et les process pour qu'Alcéane soit un bailleur attractif, bien dans son époque.*

## LE DÉPARTEMENT HABITANTS & TERRITOIRES

### Nos missions :

#### Direction gestion locative :

Identifier des candidats locataires et leur attribuer un logement conforme aux attentes de confort, de sécurité et de décence, 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.

### Notre motivation :

Attribuer aux locataires un logement correspondant à leurs ressources et leurs besoins, leur offrir au quotidien un logement confortable dans un environnement sécurisé. Proposer des logements pour nos futurs locataires et accompagner les locataires présents lorsque leur parcours locatif évolue. Développer plus encore une relation client personnalisée et de proximité avec des hommes et des femmes engagés sur le terrain afin d'obtenir une meilleure satisfaction des locataires dans leur lieu de vie.

### Notre singularité :

*le Département Habitants & Territoires accompagne les locataires tout au long de leur parcours résidentiel avec Alcéane. Un seul objectif : leur satisfaction*

## LE DÉPARTEMENT RESSOURCES & MOYENS

### Nos 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, en relation avec les utilisateurs, de nouveaux outils, applications, matériels, 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 des services en favorisant leur mutualisation.

### Notre motivation :

Apporter aux services les meilleures conditions d'organisation, d'équipement et de fonctionnement pour mener leurs activités et décliner, tous ensemble, les axes stratégiques de l'office, avec l'engagement et la cohésion des équipes.

### Notre singularité :

*La richesse de la déclinaison des termes « ressources » et « moyens » qu'ils soient humains, organisationnels, techniques, budgétaires, mais aussi en formation, en communication, en accompagnement... être au cœur de la gestion quotidienne et des projets.*

# Les instances

## Le Conseil d'Administration

### MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LA CULHSM

Du conseil communautaire

Florent Saint Martin - Président  
Jean-Louis Rousselin - Vice-Président  
Bineta Niang  
Clotilde Eudier  
Jérôme Dubost  
Alban Bruneau

Personnes qualifiées en matière  
d'urbanisme, de logement,  
d'environnement et de  
financement de ces politiques,  
ou en matière d'affaires sociales

Gilbert Conan  
Jean-François Masse  
Nelly Isabel  
Mireille Garcia  
Pascale Cherif  
Christèle Cerisier-Philippe  
Christelle Guérout

Représentant les associations  
d'insertion

Jean-Claude Métayer

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LEUR  
INSTANCE CAF, UDAF  
ET ACTION LOGEMENT

Thierry Delpeches  
Bertrand Gauthier  
Manuel Ferial

MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LES  
ORGANISATIONS SYNDICALES

Chantal Andrieu  
Lydia Dequidt

MEMBRES ÉLUS PAR LES  
LOCATAIRES

Yamina Collino  
Valérie Poupel  
Chantal Laasri  
Jean-Baptiste Longuet

# 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

## 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

### 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 Recrutement  
Formation Prévention  
et qualité de vie au travail

### SYSTÈMES D'INFORMATIONS

Systèmes et réseaux télécoms  
Développements et intégration  
d'applicatifs métiers

### MOYENS LOGISTIQUES

Téléphonie  
Parc automobile  
Astreinte

## STRATÉGIE & INNOVATIONS SOCIALES

Directeur :

Jessy Oukoloff

### STRATÉGIE

### CONTRÔLE INTERNE

### VIELLISSEMENT ET ACCESSIBILITÉ INNOVATIONS SOCIALES

## RELATIONS LOCATAIRES, COMMUNICATION & MARKETING

Directeur de Département :

Aldéric Lesterlin

### COMMUNICATION

### RELATIONS LOCATAIRES

Centre d'appels · Accueil  
· Courriers/mails

# Bilan

ACTIF	2022				2021
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	4 274 773,01	2 900 324,26	1 374 448,75	1 374 448,75	1 525 553,71
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	40 739,90	32 308,48	8 431,42		9 409,46
Autres (1)	4 234 033,11	2 868 015,78	1 366 017,33		1 516 144,25
Immobilisations incorporelles en cours / avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	628 917 641,01	278 942 491,24	349 975 149,77	349 975 149,77	341 342 374,10
Terrains nus	1 319 203,45		1 319 203,45		2 846 352,89
Terrains aménagés, loués, bâtis	30 242 838,21		30 242 838,21		30 282 329,16
Agencements et aménagements de terrains					
Constructions locatives (sur sol propre)	526 448 770,79	240 182 803,78	286 265 967,01		275 378 269,48
Constructions locatives (sur sol d'autrui)	16 669 647,72	8 820 773,86	7 848 873,86		7 358 813,23
Bâtiments administratifs	9 503 268,09	3 697 677,50	5 805 590,59		6 038 831,82
Autres ensembles immobiliers	40 752 772,63	23 423 210,15	17 329 562,48		18 189 698,58
Installations tech., matériel et outillage et autres, immo. corp.	3 981 140,12	2 818 025,95	1 163 114,17		1 248 078,94
Immeubles en location vente, location attribution ou reçus en affectation					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	19 805 300,78		19 805 300,78	19 805 300,78	21 170 361,07
Terrains					
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	19 805 300,78		19 805 300,78		21 170 361,07
Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)</b>	544 088,32		544 088,32	544 088,32	507 189,32
Participations et créances rattachées à des participations					
Prêts participatifs					
Titres immobilisés (droit de créances)					
Prêts pour accession					
Autres	544 088,32		544 088,32		507 189,32
Intérêts courus					
(I)	653 541 803,12	281 842 815,50	371 698 987,62	371 698 987,62	364 545 478,20
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					30 966,97
Terrains à aménager					
Immeubles en cours					
<b>Immeubles achevés -</b>					
Disponibles à la vente					
Temporairement loués					
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat					
Approvisionnement					30 966,97
<b>FOURNISSEURS DÉBITEURS</b>	168 013,77		168 013,77	168 013,77	
<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	21 927 774,59	4 347 596,20	17 580 178,39	17 580 178,39	16 943 521,54
Locataires et organismes payeurs d'APL	3 006 153,05		3 006 153,05		2 149 365,30
Créances sur acquéreurs					
Clients / Autres activités et autres					
Emprunteurs et locataires-acquéreurs	368,29		368,29		368,29
Clients douteux ou litigieux	6 423 671,46	4 347 596,20	2 076 075,26		1 574 485,77
Produits non encore facturés	1 334 226,74		1 334 226,74		2 103 780,01
Autres	3 014 479,94		3 014 479,94		2 241 564,48
État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 148 875,11		8 148 875,11		8 873 957,69
<b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>	2 036 785,70		2 036 785,70	2 036 785,70	399 279,04
Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
Débiteurs divers					
Opérations pour le compte de tiers	2 036 785,70		2 036 785,70		399 279,04
Opérations d'aménagement					
Comptes transitoires ou d'attente					
<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>					
<b>DISPONIBILITÉS</b>	44 454 635,18		44 454 635,18	44 454 635,18	49 845 011,59
Valeurs à l'encaissement					
Compte au Trésor					
Comptes de placement court terme	39 899 517,45		39 899 517,45		47 974 300,71
Intérêts courus à recevoir	405,48		405,48		8 465,76
Comptes courant - Autres que le Trésor	4 554 712,25		4 554 712,25		1 862 245,12
Caisse, régies d'avances et accréditifs					
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>					
Charges constatées d'avance	693 956,09		693 956,09	693 956,09	583 684,00
(II)	69 281 165,33	4 347 596,20	64 933 569,13	64 933 569,13	67 802 463,14
Charges à répartir sur plusieurs exercice	123 040,50		123 040,50		178 865,91
(III)	123 040,50		123 040,50		178 865,91
Primes de remboursement des obligations					
(IV)					
Différences de conversion ou d'indexation - ACTIF					
(V)					
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>722 946 008,95</b>	<b>286 190 411,70</b>	<b>436 755 597,25</b>	<b>436 755 597,25</b>	<b>432 526 807,25</b>

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

PASSIF AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT			2022		2021
			DÉTAIL	TOTAUX PARTIELS	
<b>LES CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>DOTATIONS ET RÉSERVES</b>					
Dotations				109 024 004,81	103 477 041,48
Autres fonds propres / Autres compléments de dotation, dons et legs en capital					99 740,64
					2 596 213,70
<b>RÉSERVES</b>					
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement					75 434 334,13
dont relevant du SIEG (depuis 2021)					5 547 350,70
Réserves sur cessions immobilières					25 346 753,01
dont relevant du SIEG (depuis 2021)					5 236 351,15
Réserves diverses					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
<b>Report à nouveau (a)</b>					
dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
<b>Résultat de l'exercice (a)</b>			7 513 692,26	7 513 692,26	5 546 963,33
Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			5 675 560,41		5 488 260,21
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>					
	Montant brut	Insc. au résultat			
	62 370 269,71	(31 102 857,31)	31 267 412,40	31 267 412,40	31 607 258,04
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>					
Amortissements dérogatoires					
				14 550 000	14 550 000
Titres participatifs					
				14 550 000	14 550 000
			(I)	162 355 109,47	162 355 109,47
				2 966 957,00	2 998 027,00
<b>PROVISIONS</b>					
Provisions pour risques					
					1 265 214,00
Provisions pour gros entretien					
					1 732 813,00
Autres provisions pour charges					
					2 998 027,00
			(II)	2 966 957,00	2 998 027,00
<b>DETTES FINANCIÈRES (1) (2)</b>					
Participation des employeurs à l'effort de construction					
					8 103 460,89
Emprunts obligataires					
<b>Emprunts auprès des Établissements de Crédit :</b>					
Caisse des Dépôts et Consignations					
				235 814 314,38	191 064 237,50
C.G.L.L.S					
					8 161,34
Prêts de l'ex caisse des prêts HLM					
Autres établissements de crédit					
					52 016 713,22
<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>					
Dépôts de garantie des locataires					
					4 056 970,44
Redevances (location-accession)					
Autres dépôts					
<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>					
Participation des salariés aux résultats					
Emprunts assortis de conditions particulières					
Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts					
					606 232,90
Autres emprunts et dettes assimilées					
					1 241 975,33
Intérêts courus non échus					
					178 865,91
Intérêts courus capitalisables					
Intérêts compensateurs					
Dettes rattachées à des participations					
<b>Crédits et lignes de trésorerie</b>					
<b>Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>					
<b>Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs</b>					
				1 275 835,79	1 594 333,01
Autres comptes créditeurs					
					796 293,62
Locataires - Excédents d'acomptes					
					798 039,39
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>					
Fournisseurs					
					7 083 804,66
Fournisseurs de stocks immobiliers					
Dettes fiscales, sociales et autres					
					3 877 080,73
<b>DETTES DIVERSES</b>					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
Fournisseurs d'immobilisations					
					4 215 177,27
Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés					
<b>Autres dettes :</b>					
Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
					160 726,10
Créanciers divers					
					29 650,10
Opérations pour le compte de tiers					
					9 450
Opérations d'aménagement					
Comptes transitoires ou d'attente					
<b>Produits constatés d'avance :</b>					
Au titre de l'exploitation et autres					
					100 678,00
Produits des ventes sur lots en cours					
					100 678,00
Rémunérations des frais de gestion PAP (prêt accession à la propriété)					
			(III)	271 433 530,78	274 347 517,40
			(IV)		
<b>DIFFÉRENCES DE CONVERSION OU D'INDEXATION / PASSIF</b>					
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>					
				436 755 597,25	432 526 807,25
				436 755 597,25	432 526 807,25
<i>(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes</i>					
<i>(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur</i>					
				237 050 184,20	
				13 363 642,11	

# Compte de résultat

CHARGES	2022			2021
	CHARGES RÉCUPÉRABLES	CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	TOTAUX PARTIELS	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>19 538 694,05</b>	<b>65 825 686,92</b>	<b>85 364 380,97</b>	<b>81 844 872,88</b>
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	15 472 817,89	19 427 804,68	34 900 622,57	33 192 195,89
Achats stockés :				
Terrains				
Approvisionnements	21 622,21	142 614,01	164 236,22	146 489,12
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
Variations des stocks (a) :				
Terrains				
Approvisionnements		30 966,97	30 966,97	(986,80)
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
Achats liés à la production de stocks immobiliers				
Achats non stockés de matières et fournitures	8 613 316,76	277 981,34	8 891 298,10	8 944 913,73
<b>Services extérieurs</b>	<b>6 837 878,92</b>	<b>18 976 242,36</b>	<b>25 814 121,28</b>	<b>24 101 779,84</b>
Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	5 689 865,27	2 035 524,70	7 725 389,97	7 518 195,62
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	538 863,61	2 529 272,80	3 068 136,41	3 250 823,60
Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		9 275 998,17	9 275 998,17	8 108 859,13
Maintenance		384 109,23	384 109,23	381 403,38
Autres travaux d'entretien		25 205,28	25 205,28	28 718,98
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 451,62	1 451,62	269,00
Primes d'assurances		912 811,65	912 811,65	892 563,15
Personnel extérieur à l'organisme	364 097,06	323 537,91	687 634,97	644 768,36
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 932 993,11	1 932 993,11	1 778 648,81
Publicité, publications, relations publiques		27 472,08	27 472,08	10 489,27
Déplacements, missions et réceptions		98 791,08	98 791,08	75 448,21
Redevances		230 293,25	230 293,25	235 915,82
Autres	245 052,98	1 198 781,48	1 443 834,46	1 175 676,51
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>3 197 396,29</b>	<b>12 764 169,86</b>	<b>15 961 566,15</b>	<b>15 504 926,55</b>
Sur rémunérations	74 995,57	781 078,45	856 074,02	846 393,46
Taxes foncières		11 663 195,66	11 663 195,66	11 348 429,08
Autres	3 122 400,72	319 895,75	3 442 296,47	3 310 104,01
<b>Charges de personnel</b>	<b>868 479,87</b>	<b>11 612 315,92</b>	<b>12 480 795,79</b>	<b>12 578 275,51</b>
Salaires et traitements	651 605,53	8 408 127,58	9 059 733,11	9 073 874,38
Charges sociales	216 874,34	3 204 188,34	3 421 062,68	3 504 401,13
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>21 022 665,71</b>	<b>21 022 665,71</b>	<b>19 526 895,34</b>
<b>Dotations aux amortissements :</b>			19 402 034,71	18 041 971,34
Immobilisations locatives		16 100 052,30	16 100 052,30	15 254 036,69
Autres immobilisations		2 046 044,07	2 046 044,07	1 821 821,90
<b>Charges d'exploitation à répartir</b>				
Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 255 938,34	1 255 938,34	966 112,75
<b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>			1 620 631,00	1 484 924,00
Provisions pour gros entretien		911 128,00	911 128,00	914 611,00
Autres provisions		709 503,00	709 503,00	570 313,00
<b>Autres charges de gestion courante</b>		<b>998 730,75</b>	<b>998 730,75</b>	<b>1 042 579,59</b>
Pertes sur créances irrécouvrables		985 204,62	985 204,62	1 030 142,20
Redevances et charges diverses de gestion courante		13 526,13	13 526,13	12 437,39
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			<b>3 932 991,83</b>	<b>3 118 126,70</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>3 932 991,83</b>	<b>3 118 126,70</b>
Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		61 528,17	61 528,17	71 024,34
Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Charges d'intérêts</b>				
Intérêts sur opérations locatives / Crédits relais et avances				
Intérêts sur opérations locatives / Financement définitif		3 599 923,14	3 599 923,14	2 786 098,52
Intérêts compensateurs		5 702,76	5 702,76	
Intérêts de préfinancement consolidables				
Accession à la propriété / Crédits relais et avances				
Gestion de prêts / Accession				
Intérêts sur autres opérations		265 837,76	265 837,76	261 003,84
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Autres charges financières				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>3 975 454,60</b>	<b>10 890 315,08</b>
Sur opérations de gestion		217 090,29	217 090,29	329 492,15
Titres annulés (sur exercices antérieurs)				
Sur opérations en capital			3 551 952,31	9 473 486,93
<b>Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b)</b>		<b>2 975 751,60</b>	<b>2 975 751,60</b>	<b>2 877 206,64</b>
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles		2 975 751,60	2 975 751,60	2 877 206,64
Immobilisations financières				
Autres		576 200,71	576 200,71	6 596 280,29
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>			206 412,00	1 087 336,00
Dotations aux amortissements des immobilisations				
Dotations aux provisions réglementées (am.déroatoires)				
Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		206 412,00	206 412,00	1 087 336,00
<b>PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AU RÉSULTATS / IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19 538 694,05</b>	<b>73 734 133,35</b>	<b>93 272 827,40</b>	<b>95 853 314,66</b>
<b>SOLDE CRÉDITEUR = EXCÉDENT</b>			<b>7 513 692,26</b>	<b>5 546 963,33</b>
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			5 675 560,41	5 488 260,21
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>100 786 519,66</b>	<b>101 400 277,99</b>

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672) : C/6721 (part non récupérable), C/6722 (part récupérable).

PRODUITS	2022		2021
	DÉTAIL	TOTAUX PARTIELS	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>83 977 144,72</b>	<b>82 041 588,16</b>
Produits des activités		78 080 086,76	76 071 816,58
Ventes d'immeubles			
Ventes terrains lotis			
Ventes d'immeubles bâtis			
Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
Ventes d'autres immeubles et terrains			
Récupération des charges locatives	18 030 004,07	18 030 004,07	17 419 843,05
Loyers		55 861 795,96	54 664 095,53
Loyers des logements non conventionnés	453 680,67		399 322,86
Suppléments de loyers	300 442,14		282 783,27
Loyers des logements conventionnés	50 577 410		49 476 274,89
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 665 181,93		1 711 113,03
Logements en location / accession et accession			
Autres	2 865 081,22		2 794 601,48
Prestations de services		3 199 369,14	3 135 002,09
Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente			
Autres	3 199 369,14		3 135 002,09
Produits des activités annexes	988 917,59	988 917,59	852 875,91
Production stockée (ou déstockage) (a)			
Production immobilisée		444 339,04	506 561,89
Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
Transferts d'éléments de stocks en immobilisations			
Autres productions immobilisées	444 339,04		506 561,89
Subventions d'exploitation		338 709,39	938 229,12
Primes à la construction			
Subventions d'exploitation	338 709,39		938 229,12
Subventions pour travaux de gros entretien			
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 186 287,87	2 215 473,32
Reprises sur provisions pour gros entretien	708 172,00		490 179,00
Reprises sur dépréciations des créances	908 615,87		994 908,32
Autres reprises	569 500		730 386,00
Transferts de charges d'exploitation	503 282,72	503 282,72	586 623,47
Autres produits de gestion courante	2 424 438,94	2 424 438,94	1 722 883,78
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>632 676,10</b>	<b>340 242,20</b>
De participations			
D'autres immobilisations financières			
Revenus des prêts accession			
Autres			
D'autres créances et revenus de VMP	626 973,34	626 973,34	340 242,20
Autres			
Reprises sur dépréciations et provisions			
Transferts de charges financières	5 702,76	5 702,76	
Intérêts compensateurs			
Pénalités de renégociations de la dette			
Produits nets sur cessions de VMP			
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>16 176 698,84</b>	<b>19 018 447,63</b>
Sur opérations de gestion	5 758 645,26	5 758 645,26	1 416 670,50
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par déchéance quadriennale :			
Mandats hors charges récupérables			
Mandats relatifs aux charges récupérables			
Sur opérations en capital :		9 741 518,58	14 402 054,13
Produits des cessions d'éléments d'actif : (b)		6 388 397,35	3 365 651,00
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles	6 388 397,35		3 365 651,00
Immobilisations financières			
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 646 345,64	1 646 345,64	2 849 948,00
Autres	1 706 775,59	1 706 775,59	8 186 455,13
Reprises sur dépréciations et provisions	676 535,00	676 535,00	3 199 723,00
Transferts de charges exceptionnelles			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>100 786 519,66</b>	<b>100 786 519,66</b>	<b>101 400 277,99</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>100 786 519,66</b>	<b>101 400 277,99</b>

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772) : C/7721 (hors récupération de charges locatives), C/7723 (complément de récupération de charges locatives).

# Solde intermédiaire de gestion

PRODUITS (1)		CHARGES (2)	
Ventes d'immeubles		Achats de terrains	
Loyers des logements en location-accession		Variation des stocks : terrains	
Autres produits des activités d'accession		Achats liés à la production de stocks immobiliers	
Transfert d'éléments de stock en immobilisation		Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	
		Variation stocks : Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	
		Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	
		Immeubles en cours	
		Immeubles achevés	
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Rémunération sur gestion, location attribution		Intérêts liés à la gestion de prêts accession	
Revenus des prêts accession			
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Loyers des logements non conventionnés	453 680,67	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	
Loyers des logements conventionnés	50 577 410,00	Agencements et aménagements de terrains	
Autres loyers	4 830 705,29	Constructions locatives	
Primes à la construction		Dotations aux provisions réglementées	
Subventions d'exploitation	338 709,39	Intérêts compensateurs à répartir	
Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	1 646 345,64	Opérations locatives - Crédits relais et avances	
Intérêts compensateurs	5 702,76	Opérations locatives - Financements définitifs	
Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)		Intérêts compensateurs	
Reprises sur provisions réglementées		Intérêts de préfinancement consolidables	
Récupération des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	18 030 004,07	Charges locatives récupérables (et réduction de récupération de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	
<b>TOTAL</b>	<b>75 882 557,82</b>	<b>TOTAL</b>	
Production immobilisée	444 339,04		
Autres prestations de services	3 199 369,14		
Produits des activités annexes	988 917,59		
<b>TOTAL</b>	<b>4 632 625,77</b>	<b>TOTAL</b>	
Subventions pour travaux de gros entretiens		Achats d'approvisionnements	
		Variation des stocks d'approvisionnements	
		Achats non stockés de matières et fournitures	
		Sous-traitance générale	
		Redevances de crédits-bail et loyers des baux	
		Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	
		Gros entretien sur biens immobiliers	
		Maintenance	
		Autres travaux d'entretien	
		Divers	
		Autres, part non récupérable	
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
		Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	
		Rémunérations	
		Charges sociales	
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Sur amortissements		Amortissements des autres immobilisations incorporelles	
Sur provisions pour gros entretien	708 172,00	Amortissements des autres constructions	
Sur autres provisions d'exploitation	569 500,00	Amortissements des autres immobilisations	
Sur provision pour dépréciation des immobilisations		Amortissements des charges d'exploitation à répartir	
Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours		Provisions pour gros entretien	
Sur provision pour dépréciation des créances	908 615,87	Autres provisions d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation	503 282,72	Dotations pour dépréciations des immobilisations	
Autres produits de gestion courante	2 424 438,94	Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	
		Dotations pour dépréciations des créances	
		Pertes sur créances irrécouvrables	
		Redevances et charges diverses de gestion courante	
<b>TOTAL</b>	<b>5 114 009,53</b>	<b>TOTAL</b>	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Produits des participations		Autres charges d'intérêts	
Produits des autres immobilisations financières		Charges nettes sur cession de VMP	
Produits versés par les étab. financiers et revenus des VMP	626 973,34	Autres charges financières	
Autres produits financiers		Autres dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions financières	
Produits nets sur cession de VMP			
Reprises sur provisions financières			
Autres transferts de charges financières			
<b>TOTAL</b>	<b>626 973,34</b>	<b>TOTAL</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5 758 645,26	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Produits des cessions d'éléments d'actif	6 388 397,35	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	
Autres produits exceptionnels	1 706 775,59	Autres charges exceptionnelles	
Autres reprises sur provisions exceptionnelles	676 535,00	Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
Transferts de charges exceptionnelles			
<b>TOTAL</b>	<b>14 530 353,20</b>	<b>TOTAL</b>	
		Participation des salariés / Impôts sur les bénéfices et assimilés	

(1) part non récupérable



# Capacité d'autofinancement

	2022	2021
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION) *</b>	<b>(3 637 554,35)</b>	<b>(50 962,39)</b>
+ ou - Variations intérêts compensateurs [c/16883](1) *		
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme	17 167 777,06	16 312 521,24
- Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice [c/777]*	(1 646 345,64)	(2 849 948,00)
<b>+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Autres transferts de charges d'exploitation [c/791]*	503 282,72	586 623,47
Autres produits de gestion courante [c/75 sauf 755]*	2 424 438,94	1 722 883,78
<b>- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(985 204,62)	(1 030 142,20)
Redevances et charges diverses de gestion courante (651 et 658) *	(13 526,13)	(12 437,39)
<b>+ OU - QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN *</b>		
<b>+ PRODUITS FINANCIERS</b>		
Sous-total *	626 973,34	
Sauf reprise sur provisions et dépréciations financières [c/786] *		
	626 973,34	340 242,20
<b>- CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Sous-total *	(291 015,46)	
Sauf dotations aux amortissements, dépréciations et provisions [c/686 sauf 6863] *		
	(291 015,46)	(288 527,91)
<b>- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS (3)</b>		
	(12 787 816,79)	(12 924 914,19)
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT HLM</b>	<b>1 361 009,07</b>	<b>1 805 338,61</b>
<b>+ PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion [c/771]*	5 758 645,26	1 416 670,50
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) [c/773]* (4)		
Autres produits exceptionnels [c/778]*	1 706 775,59	8 186 455,13
Transferts de charges exceptionnelles [c/797]*		
<b>- CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion [c/671]*	(217 090,29)	(329 492,15)
Titres annulés (sur exercices antérieurs) [c/673]* (4)		
Autres charges exceptionnelles (678)*	(576 200,71)	(6 596 280,29)
<b>- PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS (C/69)*</b>		
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>8 033 138,92</b>	<b>4 482 691,80</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 513 692,26</b>	<b>5 546 963,33</b>
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations [c/68]	21 290 605,88	20 685 255,68
- Reprises sur amortissements et dépréciations [c/78]	(2 862 822,87)	(5 415 196,32)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut [c/675]	2 975 751,60	2 877 206,64
- Produits des cessions d'éléments d'actifs [c/775]	(6 388 397,35)	(3 365 651,00)
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice [c/777]	(1 646 345,64)	(2 849 948,00)
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)</b>	<b>20 882 483,88</b>	<b>17 478 630,33</b>
- Remboursements emprunts locatifs [État du passif code 2.21 "Financements définitifs"] (3)	(12 787 816,79)	(12 924 914,19)
+ ou - Variations intérêts compensateurs ou différés [c/16883] (1)		
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir [c/6863]	(61 528,17)	(71 024,34)
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>8 033 138,92</b>	<b>4 482 691,80</b>

(\*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique

## Ratio d'autofinancement net HLM

	EXERCICE N-2	EXERCICE N-1	EXERCICE N	MOYENNE DES RATIOS DES 3 DERNIERS EXERCICES
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	4 839 506,25	4 482 691,80	8 033 138,92	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	349 104,61	340 242,20	626 973,34	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	71 557 808,66	76 071 816,58	78 080 086,76	
d) Charges récupérées (comptes 703)	14 233 851,90	17 419 843,05	18 030 004,07	
<b>E) (B+C-D) : DÉNOMINATEUR DU RATION D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM</b>	<b>57 673 061,37</b>	<b>58 992 215,73</b>	<b>60 677 056,03</b>	
<b>A / E : RATIO D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (EN %)</b>	<b>8,39 %</b>	<b>7,60 %</b>	<b>13,24%</b>	<b>9,74%</b>

(1) Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.



**RÉCEPTION DES TRAVAUX  
DES RÉSIDENCES TOURNEVILLE 3 ET 4  
LE 22 JUIN 2022**



# 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](http://Alceane.fr)