

2024

Alcéane

Florent Saint Martin

Président

2024 ne fut pas une année comme les autres. Elle fut l'année des 110 ans d'Alcéane. Une année pour célébrer, regarder le chemin parcouru et surtout écrire l'avenir.

En 2024, Alcéane a réaffirmé son rôle essentiel dans le paysage du logement social en se positionnant comme un acteur résolument engagé dans un contexte de crise du logement, d'inflation énergétique et de grande incertitude.

Être bailleur social, aujourd'hui plus que jamais, c'est refuser que l'habitat devienne un privilège. C'est œuvrer pour que chacun, quelles que soient ses ressources, son âge ou ses fragilités, puisse vivre dignement. Par son action, Alcéane permet un socle de stabilité et d'émancipation.

Cette année a aussi confirmé la singularité d'Alcéane : sa capacité à conjuguer action de proximité et stratégie de long terme. Que ce soit à Bléville avec l'ouverture d'un nouveau bureau, dans les quartiers en reconquête ou dans ses résidences intergénérationnelles, Alcéane a fait la preuve de sa réactivité, de sa résilience et de sa modernité.

Alcéane a montré qu'un bailleur social peut être à la fois un acteur du quotidien et un acteur de transformation. Il a mobilisé ses équipes, ses partenaires, ses habitants autour de projets concrets, humains et ancrés dans les territoires. 2024 fut une année de preuves : preuve de la vitalité d'une mission, preuve de la fidélité à des valeurs, preuve qu'un bailleur social peut être aussi un bâtisseur d'avenir.

Loin d'une logique de simple gestionnaire, Alcéane a montré qu'il était un partenaire public de confiance pour les collectivités, un soutien indéfectible pour les locataires et un levier majeur du développement économique local. À travers ses investissements massifs, ses réponses aux défis énergétiques, sa capacité d'adaptation et d'innovation, Alcéane a assumé sa mission sociale avec rigueur et ambition.

En logeant les habitants du territoire tels qu'ils sont, Alcéane les respecte et les valorise. Il incarne une solidarité concrète, territoriale et durable. Il agit sans bruit, mais avec force, au plus près des réalités humaines. Car dans le tumulte des transitions en cours, les acteurs solides, fiables et humains sont plus que jamais nécessaires.



Jean-Pierre Niot

Directeur Général

« Maison », déjà 110 ans !

C'est l'histoire d'une véritable institution locale qui, depuis plus d'un siècle, place l'humain et le droit à un logement digne au cœur de son action. Une maison commune qui, génération après génération, n'a cessé d'abriter et de construire des vies.

Chez Alcéane, notre mission dépasse la simple gestion immobilière. Offrir un logement, c'est offrir un socle. Quand le logement tient, la vie tient. C'est un préalable à l'emploi, à la santé, à l'éducation. Ce n'est pas qu'un toit, c'est un repère, un refuge, un lieu de mémoire et d'élan.

Cette vérité, nos 32 500 locataires – et sans doute près de 300 000 vies depuis le 4 décembre 1914 – la renforcent chaque jour. Le logement abordable, ce n'est pas que de la pierre : c'est de l'attention, de la présence, du lien humain. Une réponse concrète à un besoin vital, portée par les femmes et les hommes d'Alcéane – sur le terrain, dans les bureaux, auprès des plus fragiles comme des actifs essentiels.

110 ans à bâtir, rénover, entretenir, accompagner. Et surtout, à tisser des liens. Car un logement n'est rien sans les existences qu'il abrite. Cette longévité est le fruit de l'engagement de nos 274 collaborateurs, à l'écoute des habitants, réactifs, inventifs face aux défis du vieillissement, de la transition écologique, de la tranquillité résidentielle, de l'accessibilité et de l'inclusion.

Alors que certains questionnent le logement abordable, rappelons-le : il n'est pas un coût, il est une nécessité. Il appelle une ambition politique à la hauteur de son utilité sociale.

Aujourd'hui, dans un monde en mutation, marqué par les fractures sociales et territoriales, cette maison centenaire puise dans ses fondations la force d'avancer. Fort de son histoire, fidèle à ses valeurs, Alcéane regarde l'avenir avec lucidité et détermination.

Car le besoin d'un chez-soi transcende les époques. Comme le disait un petit extra-terrestre du cinéma passé à la postérité : « Maison ». Un mot simple et essentiel. Une aspiration humaine, intemporelle et universelle, qui dit tout du lien entre un toit et une vie. C'est cela que nous défendons depuis 110 ans – et que nous continuerons de défendre et de valoriser avec la même force : loger, c'est faire société.

Et parce que loger, c'est faire vivre les quartiers, les villages, les bourgs et les villes, soutenir l'économie locale et nourrir le lien social, n'oublions jamais : quand Alcéane va, le territoire va mieux.



Les chiffres clés & le patrimoine

Notre patrimoine

15 568
logements

dont

14 710
logements familiaux

166
logements étudiants

692
logements foyers

3 372
garages et stationnements

Nos finances

60,86 M€
de revenus des loyers

5,09 M€
de RLS

3,11 M€
de plus-value

574
entreprises partenaires

184 M€
de plan pluriannuel d'investissement sur le patrimoine

Notre gestion locative

32 500
locataires

1 132
attributions de logements

10
années de durée d'occupation moyenne

357 €
de reste à charge

Nos ressources

274
salariés

91/100
index égalité professionnelle

12
alternants





fête ses 110 ans

Alcéane

Le logement social appartient au bien commun

*Il fait du bien ...
Il fait le bien logement ...*



Jules Siegfried 1914

Depuis 1914, Alcéane est fier de loger une partie de la France, celle des moins fortunés. Notre Office Public de l'Habitat, rattaché à la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, fait partie du patrimoine social de notre pays. C'est bien au Havre que d'une certaine façon « tout a commencé ». Jules Siegfried, maire du Havre de 1878 à 1886, est un des pères fondateurs du logement social. Sa loi emblématique de 1894 ouvre la voie au développement

des Habitations à Bon Marché qui deviendront en 1950 les Habitations à Loyer Modéré. 110 ans plus tard, nous avons toujours autant besoin d'habitation à bon marché, désormais durable, au loyer modéré, donc inférieur au prix du marché, partout dans nos villes et villages. Le logement social à la française est unique et constitue une référence. Il n'existe nulle part ailleurs, dans le monde, de tels logements, « ni même au Brésil, ni en Russie, ni aux Etats-Unis ». Notre modèle du logement social, s'il n'existait pas, il faudrait l'inventer. Il mériterait, alors qu'il souffre d'un essoufflement, d'être inscrit au patrimoine immatériel de l'Humanité, non pas pour le muséifier mais pour le préserver et le promouvoir. Car le logement est consubstantiel à l'homme. Du ventre maternel jusqu'à la dernière demeure, le logement n'est pas seulement un espace physique, il est un élément central de l'identité, de la dignité et de l'épanouissement. C'est un droit humain qui conjugué aux devoirs du citoyen conditionnent notre vie en société.

Agir ensemble pour vivre ensemble guide les pas d'Alcéane, jour après jour depuis ce 4 décembre, pour imaginer et construire avec les territoires « les logements abordables des ménages abordables » qui sont essentiels à la concorde et au développement de notre richesse nationale.

A toute époque, un logement, une vie, c'est sans



équivoque.



110 ans cela se fête !

À l'occasion de son anniversaire, Alcéane a réuni l'ensemble de ses salariés pour célébrer un parcours marqué par l'engagement, l'innovation et des projets au service du territoire. Ce moment fort a été partagé avec les partenaires institutionnels et associatifs, les entreprises du bâtiment, les architectes, les notaires et les prestataires de services qui accompagnent l'Office au quotidien dans sa mission en faveur du logement social. L'occasion de revenir sur plus d'un siècle d'histoire mais aussi de réaffirmer les valeurs qui fondent l'action d'Alcéane et d'ouvrir une nouvelle page tournée vers l'avenir.



110 ans, une nouvelle identité graphique & la modernisation du logo

Après plus de dix ans d'utilisation, l'identité visuelle d'Alcéane a évolué pour accompagner nos transformations et refléter nos nouvelles ambitions. Durant cette décennie, Alcéane s'est développé, diversifié et tourné vers de nouveaux horizons. Il devenait essentiel que son image traduise cette dynamique.

Le logo a été modernisé, sans rupture, pour conserver notre ancrage tout en y insufflant davantage de mouvement et de clarté. Cette évolution s'inscrit dans une refonte plus large de la charte graphique : nouvelle typographie, palette de couleurs revisitée, intégration de visuels photographiques, création de pictogrammes et design repensé.

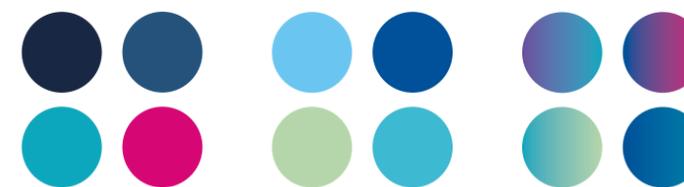
L'édition spéciale de 8 pages du 4 décembre 2024

Dans le cadre des célébrations du 110^e anniversaire, un partenariat avec le journal Paris Normandie a été développé. L'édition du 4 décembre, entièrement habillée aux couleurs d'Alcéane, rendait hommage aux habitants et aux collaborateurs de l'Office. En plus de sa diffusion habituelle, ce numéro spécial a été exceptionnellement distribué dans près de 15 000 boîtes aux lettres des locataires, le matin même, renforçant ainsi le lien de proximité entre Alcéane et ceux que nous accompagnons au quotidien.



Alcéane

— CONSTRUIRE AVEC VOUS —



Couleurs principales

Couleurs secondaires

Fonds dégradés

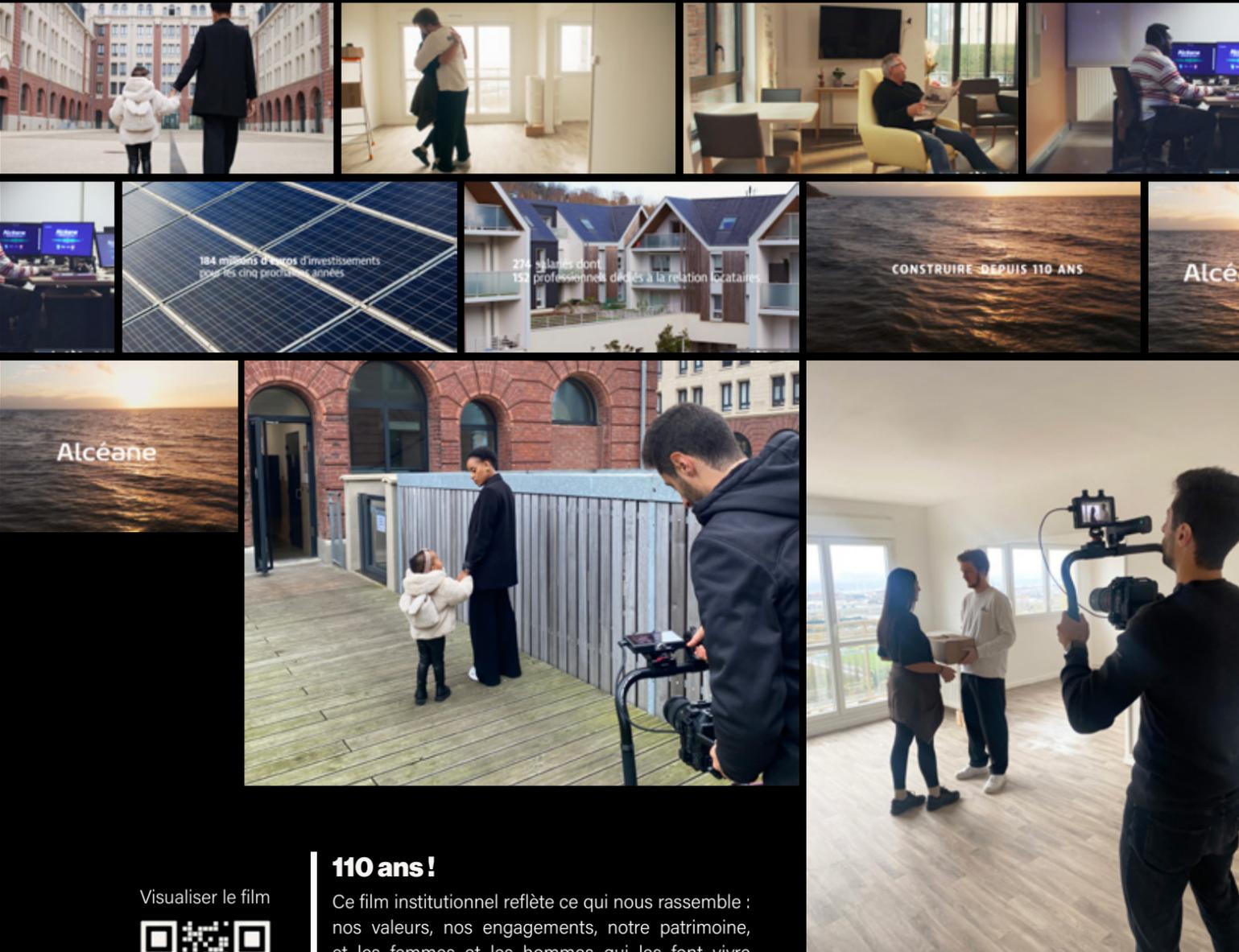
Visualiser le film



Construire avec vous !

À travers ces portraits, nos collaborateurs partagent ce qui les anime chaque jour dans leur mission pour le logement social. Leur engagement sincère a nourri la réalisation de ce film et donné naissance à notre nouvelle signature : **Construire avec vous.**

2 films un même engagement



Visualiser le film



110 ans !

Ce film institutionnel reflète ce qui nous rassemble : nos valeurs, nos engagements, notre patrimoine, et les femmes et les hommes qui les font vivre au quotidien. Réalisé avec la participation de nos équipes sur le terrain et de plusieurs locataires, il a été présenté en avant-première lors de la soirée des 110 ans d'Alcéane.



pour les locataires
Agir

S'engager pour la satisfaction des locataires

Alcéane répond présent !

Fort d'une équipe de proximité de plus de 100 experts sur le terrain, nous assurons une présence quotidienne au cœur de nos résidences et un service réactif. Chaque locataire peut compter sur un gestionnaire d'immeubles dédié, joignable à tout moment, pour répondre à ses attentes, l'accompagner en cas de besoin et veiller à sa qualité de vie. Bien plus qu'un logement, c'est un cadre de vie entretenu et sécurisé qu'Alcéane propose à chacun de ses locataires. Chaque contact de proximité s'appuie sur les équipes pour assurer la propreté des parties communes et des abords, contrôler le bon fonctionnement des équipements ou favoriser le bien-vivre ensemble.



53
contacts de proximité

19
techniciens de maintenance

14
salariés de l'équipe d'entretien

3
salariés assermentés

3
chargés de concertation locataire

751
visites de courtoisie
ou bienveillance

96%
des locataires recontrés
cette année

11 560
contrôles réalisés

902
rappels au règlement intérieur

121
procès verbaux dressés par
l'équipe assermentée

411
adresses équipées de caméras

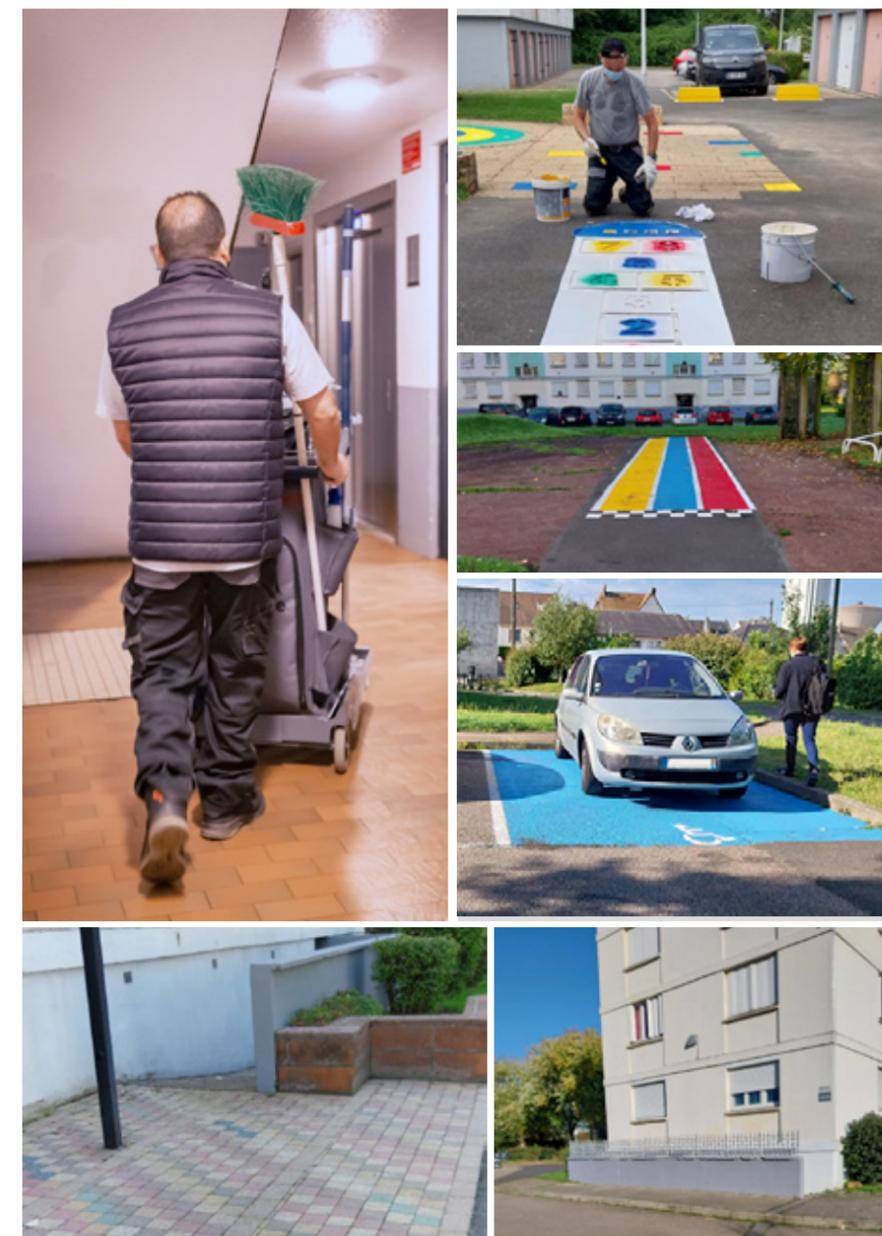
1 326
caméras

3 544
sollicitations encombrants

7 922 m³
encombrants retirés

Du coup de pinceau au coup de propre

Au fil de l'eau, notre équipe cadre de vie, composée de 14 personnes, s'investit quotidiennement pour contribuer à rendre les espaces de vie des résidences plus accueillants. Plus de 5 000 interventions ont été réalisées en 2024 telles que le remplacement des ampoules, le retrait d'encombrants, la remise en peinture des cages d'escalier, le nettoyage des extérieurs, la création de places de stationnements pour personne à mobilité réduite ou encore la réalisation de jeux colorés pour le plus grand bonheur des enfants.





Sophie Leseigneur

Superviseur service relation clients



Je garde un œil sur tout. Mon rôle est de superviser le centre de relation clients (CRC) et de suivre en temps réel les demandes grâce à notre écran de contrôle. Chaque contact est tracé et orienté. Dès qu'un locataire nous sollicite, nous enregistrons sa demande et la transmettons au bon service.

Notre mission va bien au-delà de l'accueil. Nous traitons les courriers, les appels, les mails et toutes les demandes liées aux logements en assurant un suivi personnalisé. Qu'il s'agisse d'un problème technique, d'une recherche de logement ou d'une réclamation, nous sommes là ! Nous prévenons les tensions.

J'appelle chaque nouvel arrivant pour vérifier que tout se passe bien et je contacte aussi les locataires qui quittent leur logement. Nous répondons à toutes les demandes. Grâce aux appels personnalisés, nous évitons bien des frustrations et apaisons les situations avant qu'elles ne s'enveniment. J'ai la sensation d'être utile. Chaque jour, je sais que je contribue à améliorer la vie des locataires.



4 198

locataires contactés par téléphone

Contrôle de qualité suite à des travaux ou relance pour répondre à l'enquête sociale

Informer & accompagner

La gestion de la relation clients est portée par l'ensemble des collaborateurs, mobilisés pour offrir un service réactif. Concentrant la majorité des flux, le centre de relation clients assure la traçabilité des demandes via des outils dédiés, facilite l'échange d'informations entre les différents services pour optimiser la qualité des réponses et la satisfaction des locataires.

Une approche *multicanale*, par téléphone, SMS ou mails permet d'être pro-actif, de porter rapidement une information claire, personnalisée et favorise la construction de relations solides et de confiance avec nos locataires.

14 573

visiteurs accueillis
58 par jour

241

campagnes SMS envoyées
soit 34 848 locataires contactés

295

appels entrants par jour
(accueil jour - astreinte nuit et week-end).
Le centre d'appels est joignable 24h/24 et 7j/7

2 338

locataires reçus lors des permanences
des conseillers sociaux

Une proximité bienveillante & vigilante

En 2024, le règlement intérieur, pierre angulaire de notre vivre ensemble, a été renouvelé pour garantir la tranquillité et le respect du cadre de vie. Présenté en mai 2024 lors d'un Conseil de Concertation Locative (CCL), il a été approuvé à l'unanimité par les représentants des locataires. Les équipes d'Alcéane s'engagent au quotidien pour sa mise en œuvre.

Le pôle tranquillité résidentielle procède à des rencontres pour gérer les conflits et les rappels au règlement, principalement pour des problématiques d'hygiène, de bruit et d'encombrant. Parmi les moyens mobilisés par Alcéane, l'équipe assermentée peut dresser des contraventions pouvant donner lieu à des amendes voire des poursuites judiciaires. Par ailleurs, un dispositif de vidéo-protection élargi, comprenant plus de 1 300 caméras déployées sur l'ensemble des résidences, contribue à la sécurité de tous.





7 M€
de travaux de maintenance

7 735
sollicitations techniques

28 921
interventions de
nos prestataires CED

2 832
rendez-vous de prédiagnostics

4 268
rendez-vous
états des lieux

Des experts pour maintenir notre patrimoine

Nos équipes techniques travaillent sans relâche pour fournir des logements en bon état et de qualité et répondre aux sollicitations des locataires. Afin de garantir cette qualité, Alcéane consacre 20% de ses ressources à la maintenance de ses logements et s'appuie sur une organisation solide : pré-diagnostic à domicile, contrôle régulier des interventions et suivi des sollicitations. Au total, plus de 7 700 interventions ont été menées pour résoudre des désordres dans les logements ou les parties communes des immeubles.

Pour le bon fonctionnement des équipements, nous nous appuyons sur une maintenance préventive. En complément des visites de contrôle et d'entretien, nous poursuivons le déploiement de systèmes automatisés de remontées d'informations (sondes de température, capteurs) pour identifier tout dysfonctionnement.

Pour nos logements remis en location chaque année, notre équipe états des lieux s'affaire à mener des travaux de réparations et d'embellissement. 3,5 millions d'euros ont été consacrés en 2024 pour rénover plus de 1 000 logements. Pour une meilleure qualité de service, Alcéane s'engage, après chaque emménagement, à un accompagnement attentif de ses nouveaux locataires qui s'achève par une visite de courtoisie.

Le Contrat Entretien Dépannage (CED)

Alcéane propose à ses locataires un contrat d'entretien qui leur donne accès à des prestataires pour réaliser des réparations locatives, moyennant un forfait compétitif. En complément des 10 000 visites annuelles d'entretien, les locataires ont fait appel au CED principalement pour refixer des prises, réparer des robinets ou remplacer des serrures défectueuses. Alcéane a pris, par ailleurs, en charge d'autres travaux complémentaires à l'entretien locatif en consacrant un budget de 145 000 euros supplémentaires.



Une présence renouvelée à Bléville avec la création d'un bureau de proximité

Après la reconquête des logements vacants menée en 2023 et la sécurisation des abords en 2024, les équipes de proximité ont pris possession de leur nouveau lieu de travail au rez-de-chaussée de la résidence Maurice Genevoix. Situé au cœur du quartier de Bléville au Havre, ce nouveau bureau permet aux gestionnaires d'immeubles d'accueillir les locataires pour répondre à leurs besoins de manière plus réactive et assurer le suivi des demandes tout en menant des actions de proximité favorisant le dialogue avec les habitants.

**19 bureaux de gestionnaires
ouverts au public**

Partage & cohésion

Avec des salariés répartis sur l'ensemble de notre patrimoine, il est essentiel de renforcer la cohésion et le sentiment d'appartenance pour accomplir nos missions et améliorer notre efficacité organisationnelle.

Au-delà des réunions formelles, cette dynamique se traduit également par les *Cafés proximité*. Tous les deux mois, l'ensemble des équipes de proximité se retrouve pour des temps d'échanges, favorisant le partage de bonnes pratiques, la discussion autour des actualités de leur métier et le développement des compétences de chacun. Ces rencontres ont significativement renforcé la cohésion des équipes et contribué à l'amélioration de nos services. Une véritable démarche de formation continue, ancrée dans nos pratiques quotidiennes.



Participer à la vie de la cité

A chaque conseil de quartier ou rencontres à l'initiative des villes, nous sommes présents pour répondre aux éventuelles questions des habitants et prendre en considération les attentes exprimées pour développer de futures actions.

Lors de déambulations ou de diagnostics en marchant, nous recueillons les doléances afin de procéder aux aménagements qui pourraient faciliter la vie au quotidien.

Les amicales de locataires sont autant de vigies pour identifier les menues réparations et les postes d'amélioration du confort des habitants. Pour les investissements les plus lourds et les évolutions qui concernent l'ensemble des locataires, le conseil de concertation locative, réunissant les représentants élus des locataires, est informé et participe aux décisions.

18
conseils de quartier

5
réunions d'amicales

5
conseils de concertation locative

3
diagnostics en marchant

Les temps forts

Mai

Mise en place du virement bancaire pour le paiement des loyers

Alcéane propose de nombreux moyens de paiement à ses locataires (prélèvement automatique, carte bancaire, chèque et TIP). Désormais, le virement bancaire est également une option de paiement accessible à tous nos locataires depuis leur compte en ligne, que ce soit sur Alceane.fr ou via notre application mobile *Mon Alcéane*. Simple et rapide : en quelques clics, ils accèdent à une plateforme de paiement sécurisée qui facilite la communication avec leur banque et la validation de leur transaction.

Juin

Sensibilisation des locataires du Bois de Bléville

Alcéane a organisé davantage d'actions de sensibilisation au cadre de vie, tant avec la ville du Havre que la Communauté Urbaine. Comme, par exemple, au Bois de Bléville où les habitants ont été sensibilisés à la gestion des encombrants, des déchets et au jet par les fenêtres. Pour agir dans la durée, les bonnes pratiques et les services à disposition ont été rappelés aux locataires.

Septembre

Coup de propre à la résidence Jules Bourgogne

Cette initiative a mobilisé les locataires et les équipes d'Alcéane autour d'un objectif commun : redonner à la résidence un cadre de vie agréable et propre. Grâce à la participation active de l'ensemble des équipes, les espaces communs ont été nettoyés, l'éclairage a été renforcé, la signalétique modernisée et un nouveau chemin d'accès aux normes PMR (Personne à Mobilité Réduite) a été créé.

Toutes les actions ont été menées avec les habitants et les partenaires pour renforcer la responsabilité collective tout en favorisant l'implication des locataires dans l'amélioration de leur cadre de vie.



Octobre

Nouvelle fresque pour les enfants au Mont-Gaillard

Après une concertation avec les habitants de la résidence Le Vallon, des aménagements ont été réalisés pour offrir aux enfants un espace de jeu peint au sol (marelle, couloirs de course, parcours vélo, cible...). A cette occasion, l'association La Roue Libre était présente pour une journée ludique.



Nettoie Ta Street

Les jeunes du Bois de Bléville se sont mobilisés pour nettoyer leur quartier avec Alcéane. Une action portée par l'association Jeunesse Bois de Bléville.



Février

De nouvelles salles de bains pour la résidence Massillon Bourdaloue

Après 18 mois d'intervention, les locataires des 154 appartements de la résidence Massillon Bourdaloue profitent dorénavant de salles de bains rénovées avec le remplacement de tous les équipements sanitaires. Des travaux qui répondent à l'ambition d'Alcéane d'adapter le patrimoine et de répondre aux besoins de locataires vieillissants, de plus en plus nombreux. Ces travaux apportent plus de sécurité, notamment, aux personnes âgées avec l'installation d'équipements facilitant leur quotidien (douche accessible, barre d'appui, siège).





un monde inclusif

Bâtir

Un engagement pour un logement social inclusif

Alcéane défend une vision d'une société plus inclusive qui garantit à chaque personne, quelle que soit sa situation ou ses capacités financières, un logement abordable dans un environnement adapté. De même, l'accessibilité des logements reste un enjeu majeur. En 2024, Alcéane a poursuivi ses efforts engagés avec détermination et constance depuis deux décennies et a investi 1,1 million d'euros pour accélérer l'adaptation de son parc de logements.



Alcéane a été au rendez-vous d'une forte demande de logements locatifs abordables et a accueilli 1 132 nouveaux ménages en 2024. Face à un marché locatif verrouillé par la crise du logement, Alcéane a étoffé son offre locative de 62 logements complémentaires, issus de programmes neufs ou après de lourds travaux de rénovation. Grâce à une mobilisation de tous les instants, le taux de vacance est réduit à un niveau frictionnel historique de 5,22%.

Pour répondre à un pouvoir d'achat des ménages fragilisé, Alcéane a multiplié ses initiatives. Fidèle à notre engagement, nous avons œuvré pour stabiliser le taux d'effort moyen des nouveaux ménages à 20% de leurs ressources. En 2024, notre dispositif de protection contre l'explosion des prix de l'énergie a été reconduit et a bénéficié à 1 143 ménages pour neutraliser une partie de leur facture de chauffage. Nous avons également intensifié nos partenariats avec des associations pour accompagner les personnes en situation de précarité et proposer 235 logements en IML.

52

CALEOL

4 243

propositions de logement

2 133

candidatures

1 132

nouveaux ménages logés

4

colocations étudiantes

175

baux signés au bénéfice de personnes issues de structures d'hébergement

2

sollicitations DALO

140

mesures d'accompagnement mises en place

235

logements en InterMédiation Locative

Alcéane acteur reconnu de la mixité sociale

Encore une fois en 2024, Alcéane a dépassé les objectifs réglementaires de mixité sociale définis par quartier suivant les ressources des nouveaux locataires. Par ailleurs, la CALEOL d'Alcéane s'est pleinement engagée dans l'analyse de l'occupation du parc pour optimiser son adéquation aux besoins des locataires et ainsi favoriser une meilleure fluidité résidentielle. Avec la gestion en flux des logements réservés et l'introduction de la cotation de la demande, cette évolution marque une étape clé dans la modernisation de la gestion du parc locatif, au service d'un accès au logement plus équitable et efficient.

75%

des nouveaux ménages aux ressources inférieures au plafond PLAI

54%

locataires apérisés

27,93%

des ménages aux ressources mensuelles inférieures au 1^{er} quartile logés hors QPV

67,30%

des ménages aux ressources supérieures au 1^{er} quartile logés en QPV



May Lampaert

Référente prévention sociale

Chez Alcéane, bailleur résolument tourné vers l'humain, ma mission est claire : agir en amont pour accompagner les locataires les plus fragiles. Je suis sollicitée par les gestionnaires d'immeubles, les partenaires du secteur médico-social ou les référents techniques lorsqu'un locataire rencontre des difficultés.

Mon rôle est de faciliter la relation avec les locataires présentant des difficultés particulières (perte d'autonomie, troubles psychologiques, addictions...). Mon travail se déroule souvent à domicile pour comprendre les situations, identifier les besoins, proposer un accompagnement et, si besoin, alerter les partenaires lorsque la prise en charge est refusée. Depuis la crise sanitaire, les troubles psychologiques se sont intensifiés chez certains locataires, rendant parfois plus complexe la vie en habitat collectif.

Je ne suis jamais seule dans ce travail. Je m'appuie sur un réseau solide : centres médico-sociaux, infirmiers, structures psychiatriques, équipes mobiles en santé mentale, associations... Une coopération indispensable.

Ma motivation : aider les locataires à rester chez eux dans de bonnes conditions, en sécurité et aussi longtemps que possible. Les situations sont parfois dures mais savoir qu'on peut faire la différence, c'est ce qui donne du sens à mon métier.



Un engagement renforcé pour l'accessibilité & le bien-vieillir

20% des locataires d'Alcéane ont plus de 65 ans. Conscient des enjeux liés au vieillissement et à l'accessibilité, Alcéane déploie depuis plus de 15 ans une véritable stratégie d'adaptation de son parc immobilier. L'année 2024 marque une avancée majeure avec 215 nouveaux logements adaptés aux besoins spécifiques de leurs occupants qu'ils soient seniors ou en situation de handicap. Un niveau d'aménagement inégalé qui porte à plus de 2 300 le nombre total de logements ayant bénéficié d'équipements spécifiques au cours de cette période.

Pour accompagner la perte d'autonomie, Alcéane a engagé un dispositif de modernisation des salles de bains, principal obstacle au maintien à domicile. Doté d'un budget de

550 000 euros en 2024, ce programme a permis d'équiper 106 logements de douches modernes, confortables et accessibles (résidences Jean Jaurès, Maurice Genevoix et Soquence).

Par ailleurs, Alcéane a également lancé un vaste plan d'installation et de modernisation des ascenseurs pour lutter contre la sédentarisation des seniors. Un investissement de 15 millions d'euros sur trois ans permettra l'installation ou le remplacement de 69 ascenseurs, facilitant ainsi le quotidien de 700 ménages. La première phase, débutée en octobre 2024, prévoit l'installation de 11 ascenseurs dans la résidence Haut-Graville, desservant 180 logements.



Alcéane promoteur de l'habitat intergénérationnel

Alcéane a construit deux résidences intergénérationnelles entre 2021 et 2022, au cœur du Havre, offrant 143 logements adaptés à une cohabitation harmonieuse entre générations.

En 2024, Alcéane a franchi une nouvelle étape dans l'habitat inclusif en devenant lauréat de l'appel à projets de la Conférence des Financeurs du Département de Seine-Maritime et de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie. Cette réussite a permis de déployer le dispositif auprès de 8 locataires de plus de 65 ans en légère perte d'autonomie au sein de la résidence Hébégeras au Havre. Ils bénéficient de services individualisés et d'activités collectives en partenariat avec des acteurs locaux. L'objectif étant de lutter contre l'isolement et de promouvoir l'autonomie.

Les résidences intergénérationnelles d'Alcéane bénéficient d'activités dédiées et s'inscrivent dans une dynamique d'ouverture sur leur quartier. Un programme d'animations

hebdomadaires est mis en place avec différents partenaires, notamment le CCAS de la Ville du Havre qui propose des ateliers numériques, de prévention ou des animations culturelles. Des associations locales, entre autres d'assistantes maternelles, sont également présentes. Pour les prochaines années, Alcéane souhaite multiplier les partenariats pour offrir plus de services, d'animations aux locataires de ces résidences.

En 2024, Alcéane a décidé d'expérimenter des visites de bienveillance, un nouveau dispositif d'accompagnement des aînés destiné aux personnes de plus de 80 ans. L'occasion, lors d'une rencontre à domicile, d'identifier d'éventuels besoins ou de repérer de manière préventive leurs difficultés. 60 habitants ont apprécié ce moment partagé.



200
ascenseurs sur le patrimoine

2 300
aménagement individuels

1,1 M€
budget accessibilité

254
logements en résidence autonomie

Faire de la diversité une force de notre entreprise

En miroir de sa mission de loger tous les ménages, Alcéane se veut être un employeur exemplaire pour contribuer à une société plus juste et solidaire. L'inclusion et le droit à la différence sont au cœur de notre engagement. Parce que chaque individu doit pouvoir évoluer dans un cadre bienveillant et respectueux, nous poursuivons nos efforts pour faire de notre entreprise un espace où diversité et égalité ne sont pas de simples principes mais une réalité au quotidien.

91 / 100
égalité femme / homme

8%
RQTPH

10 575
heures d'insertion

43
aménagements
de postes de travail



- Des actions de prévention ont été entreprises auprès de l'ensemble des salariés et les managers ont été sensibilisés aux agissements sexistes. Contre le harcèlement, des référents internes ont été nommés et une procédure d'alerte et de signalement a été créée.
- Alcéane est engagé dans l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap. Aujourd'hui, 15 de nos collaborateurs sont reconnus RQTPH. En novembre 2024, lors de notre participation à la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées, nous avons organisé des défis immersifs, rencontré des athlètes paralympiques et accueilli une exposition.
- Notre engagement s'est également renforcé avec notre participation, pour la première fois en 2024, à l'Activ'Challenge, une initiative de l'AGEFIPH rassemblant 970 entreprises en France. 75 de nos collaborateurs se sont mobilisés pour défendre un monde du travail plus inclusif et égalitaire.
- Avec le dispositif Intermaid, Alcéane accompagne la formation de demandeurs d'emploi au métier de gestionnaire d'immeuble et a renouvelé son partenariat avec l'AFPOLIS et France Travail. A l'issue d'une période de professionnalisation, un nouveau membre a rejoint les équipes de proximité.
- En 2024, Alcéane a souhaité devenir structure d'accueil pour le Travail d'Intérêt Général (TIG), en partenariat avec le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP) du Havre. Ce programme vise non seulement à la réparation mais aussi à l'insertion des personnes éloignées de l'emploi et à la promotion du lien social.

Les temps forts

Juillet

Visite du président à Hébégéras



Florent Saint Martin, Président, est venu à la rencontre des locataires de la résidence intergénérationnelle Hébégéras au Havre. Les résidents se retrouvent au rez-de-chaussée pour partager des moments de convivialité et construire des projets ensemble. Construire ces nouvelles formes d'habitat, lutter contre l'isolement ne se décrète pas mais s'invente au quotidien en écoutant les besoins des locataires, en soutenant leurs projets et en faisant de nos résidences des lieux ouverts sur leur quartier.

Octobre

Octobre rose : un engagement renouvelé

Depuis plusieurs années, Alcéane soutient *Octobre Rose* en organisant diverses actions de sensibilisation. En 2024, une sage-femme a animé un atelier dédié à la prévention du cancer du sein et à la santé féminine. Des moments d'échange ont également été programmés pour aborder des sujets tels que l'endométriose et la ménopause.

Cet engagement s'est aussi traduit par la prise en charge des frais d'inscription de 22 collaborateurs à la course de l'Amazone, un soutien qui perdure depuis plus de 10 ans !



Janvier

Alcéane participe au 1^{er} flashmob de l'URRH

Alcéane a participé au 1^{er} flashmob réalisé en langue des signes. Un challenge inédit pour annoncer l'organisation de l'URRH (Université du Réseau des Référénts Handicaps) au Havre, le rendez-vous annuel des acteurs du handicap. Plus de 150 personnes engagées se sont retrouvées dans la bonne humeur pour participer à ce projet ambitieux. Ce challenge fut pour nos 4 collaboratrices une excellente opportunité d'apprendre à signer quelques mots grâce à la Team Sign Events.

Novembre

Alcéane mobilisé pour la semaine du handicap

Notre Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH) s'est déroulée avec succès. Plus de 30 collaborateurs ont pu se mettre en situation de handicap (surdité, langage, mobilité, vision) à travers des jeux ludiques. Une présentation a été organisée à la Maison des Aidants du Havre sur le rôle des proches aidants, les dispositifs d'accompagnement et les congés spécifiques. Et, les anciens sportifs paralympiques, Michel Peeters et Robert Gallais ont partagé leur parcours inspirant, rappelant l'importance d'avoir une passion et un objectif pour avancer dans la vie.

Cinq *Duo Day* ont été créés permettant à une personne en situation de handicap de former un duo avec un salarié volontaire pour partager son activité professionnelle et ainsi découvrir un métier, de créer des vocations ou préciser un projet professionnel.



Décembre

Alcéane solidaire !

Chaque année, Alcéane fait appel à la générosité des salariés pour un Noël solidaire en les invitant à ouvrir leurs placards et ainsi donner des jouets, des jeux de société ou des livres en bon état. Par l'intermédiaire de l'AHAPS (l'Association Havraise d'Action et de Promotion Sociale), les dons ont été offerts aux enfants de familles en difficulté.





pour l'avenir
Investir

Des investissements records pour moderniser le patrimoine

L'année 2024 marque une nouvelle étape décisive dans le plan de modernisation du patrimoine d'Alcéane avec un investissement record de 38 millions d'euros. Cet effort financier massif témoigne de notre engagement d'améliorer durablement le cadre de vie de nos locataires tout en contribuant à la transition écologique de nos résidences.

L'accélération de notre rythme d'investissement, même en période économique difficile, marque une orientation constante de massification des opérations de rénovation et de construction de nouveaux logements sur le territoire de l'Estuaire de la Seine.

Cumulés à nos dépenses courantes, ces investissements font d'Alcéane un donneur d'ordre public majeur, jouant un rôle clé dans l'économie locale. En mobilisant un vaste réseau d'entreprises et d'artisans, nous soutenons activement les PME du territoire.

Optimiser notre parc

Un processus commercial dynamique et des actions de reconquête redonnent une nouvelle vie à des logements dégradés. Après Maurice Genevoix en 2023, les résidences Soquence, George Sand et Jean Cocteau ont bénéficié de ces actions en 2024 avec un investissement de 1,1 million d'euros. En 7 ans, 200 logements ont ainsi été remis sur le marché, apportant satisfaction à leurs nouveaux habitants. La réhabilitation groupée de 4 résidences de 652 logements du quartier de Gravelle a été couplée à la reconquête de 39 logements vacants de la résidence Soquence. Le projet a été sélectionné par la Région Normandie pour bénéficier de fonds FEDER pour 4,7 millions d'euros. Cette aide financière a été obtenue en contrepartie d'un niveau d'exigence élevé en matière de performance thermique et l'obtention du label BBC Rénovation 2024.



Sandra Malaboef

Chargée de projets immobiliers

Nous faisons tout pour améliorer le quotidien des locataires. Mon univers, ce sont les plans, les chantiers et les travaux. Mon métier consiste à gérer et monter des projets de réhabilitation, de construction neuve ou de démolition de l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison des logements voire même un an après, dans le cadre de la garantie. Avec mes collègues, nous sommes les chefs d'orchestre des travaux, en lien avec le maître d'œuvre.

Actuellement, nous travaillons beaucoup sur la performance thermique. L'objectif est de réduire les factures des locataires en améliorant l'efficacité énergétique des logements à travers des projets d'éco-rénovation.

Avant d'occuper ce poste, j'étais gestionnaire d'immeubles puis manager de proximité, ce qui m'a permis de bien connaître le terrain et la relation avec les locataires. Ce qui me motive, c'est d'améliorer le quotidien des locataires. Je n'ai pas de baguette magique mais si je peux intégrer des aménagements qui rendent leur logement et leur quartier plus agréables, c'est essentiel. Que les enfants puissent jouer en toute sécurité, que l'environnement soit plus accueillant. C'est notre rôle en tant que bailleur social.



692

logements en cours de réhabilitation

231

logements acquis ou livrés

172

logements en cours de construction

62

logements anciens remis en service

574

entreprises partenaires

72%

d'entreprises normandes pour le BTP

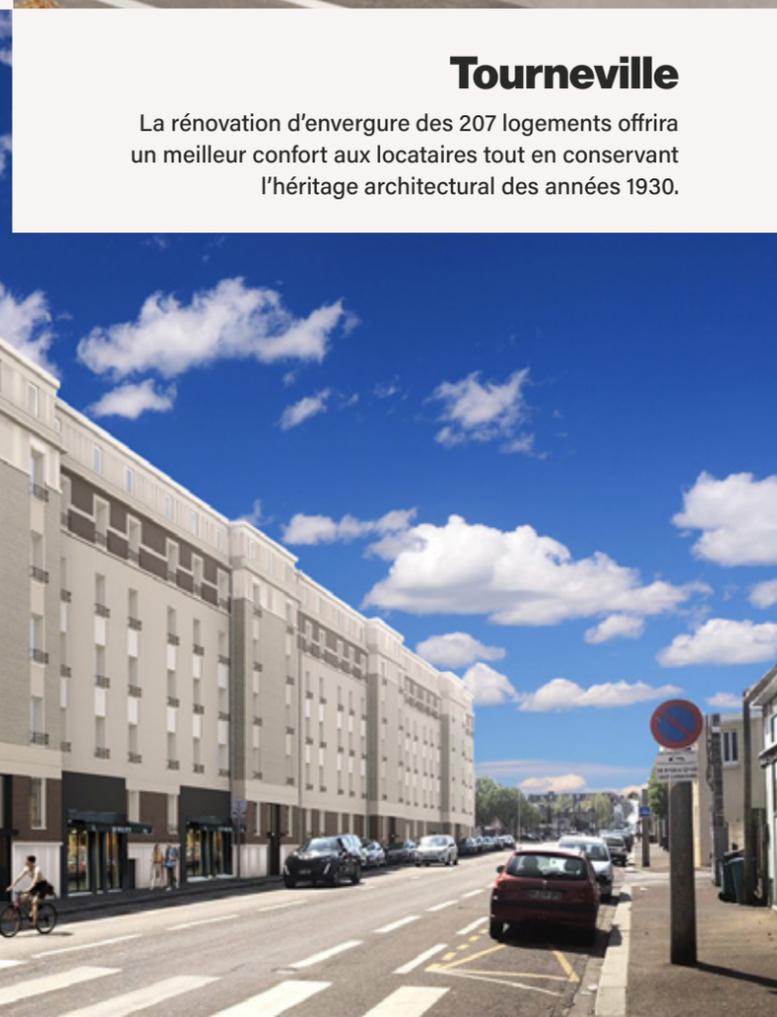
82

consultations lancées



Frileuse Aplemont

Avec la construction de nouveaux ascenseurs, ce projet mêle accessibilité et performance énergétique pour les 566 logements.



Tourneville

La rénovation d'envergure des 207 logements offrira un meilleur confort aux locataires tout en conservant l'héritage architectural des années 1930.

Accélérer la réhabilitation thermique

Grâce à des opérations de réhabilitation d'ampleur, Alcéane contribue à la transformation de quartiers entiers où nous sommes le principal bailleur.

Menée tambour battant, 10 millions d'euros ont déjà été engagés pour la réhabilitation de tous nos logements des quartiers de Graille et Soquence. Dans le quartier Frileuse Aplemont, Alcéane a franchi une nouvelle étape en désignant le lauréat de l'appel d'offres lancé en conception-réalisation du projet de rénovation des 566 logements. Les études se sont poursuivies sur les quartiers de Tourneville et Caucriauville pour un démarrage des travaux prochainement.

Nos éco-rénovations concentrent notre action sur une réduction drastique des consommations d'énergie. Elles participent à l'amélioration de l'attractivité et du confort de vie pour nos habitants.

Au total près de 2 000 logements sont concernés par ces réhabilitations à l'échelle de quartiers grâce à un engagement financier de plus de 90 millions d'euros.

Graille & Soquence

652 logements répartis sur 4 résidences en cours de réhabilitation thermique à l'entrée de la ville du Havre.





Touques

Le 26 mars 2024, Alcéane a signé l'achat en VEFA de 30 logements (dans une résidence de 79 logements). Située 28 rue Jean Monnet, cette nouvelle acquisition complète notre offre de logements dans le département du Calvados.

Développer le patrimoine sur l'Estuaire de la Seine

Avec 172 logements en cours de construction, Alcéane développe le logement abordable sur l'estuaire (Le Havre, Fontenay, Octeville-sur-Mer et Cabourg) et maintient sa dynamique pour répondre aux besoins en logements sur l'ensemble du bassin d'emploi havrais.

En 2024, Alcéane poursuit son extension sur de nouvelles communes avec des programmes situés à Touques et Saint-Romain-de-Colbosc. A Yvetot, Alcéane a conçu un projet de construction de 24 logements dont les travaux sont attendus en 2026.

Face à la crise du secteur de l'immobilier, Alcéane a engagé des négociations avec des promoteurs dont les projets de construction étaient bloqués par des difficultés de commercialisation. Parmi eux, deux nouvelles résidences situées au Havre et à Touques ont pu sortir de terre pour une livraison en 2026.

En complément des 12 logements réceptionnés à Octeville-sur-Mer (Résidence Gallicaux), Alcéane a acquis 219 logements cédés par le bailleur CDC Habitat dans les quartiers de Caucrauville, Mare-Rouge et quartier de l'Eure au Havre.



Saint-Romain-de-Colbosc

Alcéane a été sélectionné comme co-lauréat de l'appel à projets de Saint-Romain-de-Colbosc avec un projet comprenant une diversité de logements et la création d'espaces publics.

La résidence Gallicaux

La résidence Gallicaux, située à Octeville-sur-Mer, propose 12 logements répartis en deux ensembles. Le premier bâtiment comprend 8 appartements : 4 T2 et 4 T3. Les logements en rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, tandis que ceux à l'étage bénéficient de deux balcons en double exposition. Le deuxième bâtiment propose 4 maisons individuelles T4, chacune dotée d'un jardin.



Yvetot

À l'orée du centre-ville, le projet vise la réinterprétation du clos mesure normand et prévoit la construction de 24 logements.

Organisme Foncier Solidaire

Alcéane, Organisme Foncier Solidaire, depuis le 25 septembre 2024.

Pionnier sur le territoire, Alcéane a œuvré depuis deux décennies pour assurer le parcours résidentiel de ses habitants en leur proposant d'acheter le logement qu'ils occupaient. Désormais, Alcéane s'engage pour favoriser l'accès social à la propriété de logements neufs. En tant qu'OFS, Alcéane accompagnera les communes partenaires pour développer des programmes de construction accessibles financièrement et destinés au plus grand nombre.

Les temps forts

Février

Démolitions de La Pommeraie & Mont-Joly

Sur deux anciennes friches, Alcéane a lancé des travaux de démolition des deux derniers bâtiments de l'ancien foyer La Pommeraie dans le quartier d'Aplemont et les bâtiments du 29 rue du Mont-Joly, dans le quartier de l'Observatoire au Havre. Dans une démarche écoresponsable, 90 % des matériaux issus des démolitions ont été réorientés vers des filières de récupération et de valorisation. Nous reconstruisons la ville sur elle-même par des opérations d'acquisition-démolition-reconstruction, en privilégiant la sobriété foncière.

Mont-Joly



La Pommeraie



Mars

Lancement de l'appel à projets La Limmat

Pour la commercialisation des 223 m² du local située au rez-de-chaussée de la future résidence La Limmat, rue de Zurich au Havre, Alcéane a lancé un appel à projets dont La mission locale est lauréate et qui intégrera ses nouveaux locaux en 2025.



Avril

Alcéane accueille la présidente de l'USH, Emmanuelle Cosse

À l'occasion de sa venue au Havre pour participer au 3^e congrès de l'UNCCAS (Union Nationale des Centres Communaux de l'Action Sociale), Alcéane a eu le plaisir d'accueillir Emmanuelle Cosse, la présidente de l'USH et ancienne Ministre du logement et de l'habitat durable.

Aux côtés de Jean-Pierre Niot, nos équipes ont échangé avec la présidente sur le travail, entre autres, d'accompagnement social mené par les équipes.

Octobre

Alcéane à la rencontre des adhérents de la Fédération du Bâtiment

Alcéane a rencontré les adhérents de la Fédération du Bâtiment pour présenter et échanger sur les perspectives d'achat pour les deux prochaines années. L'objectif était d'apporter la visibilité économique aux entreprises du territoire et de nouer de nouveaux contacts avec des prestataires potentiels. Cette réunion s'est avérée particulièrement enrichissante grâce à la qualité des échanges.



10 logements complémentaires pour le Domaine d'Adèle

En novembre 2023, Alcéane avait fait l'acquisition de 25 appartements en VEFA à Cabourg, marquant ainsi une première étape dans son projet d'implantation au cœur de cette commune. Aujourd'hui, cette initiative prend une nouvelle ampleur avec l'achat de 10 appartements supplémentaires, portant à 35 le nombre total de logements en usufruit locatif social. Ce développement ambitieux vise à renforcer l'offre résidentielle et à répondre aux besoins croissants en matière d'habitat.





un monde durable

Créer

Améliorer durablement notre efficacité énergétique

Devant l'urgence climatique, Alcéane intensifie sa transition écologique pour offrir un cadre de vie durable et abordable à ses locataires. La flambée des prix de l'énergie rend indispensable d'agir pour la réduction des charges de chauffage. C'est le sens des nombreuses actions menées pour améliorer la performance thermique de nos bâtiments.

C'est pourquoi le Plan Pluriannuel d'Investissement, voté en février 2024, consacre 72% de ses crédits à la réduction de la consommation d'énergie. En complément des opérations de réhabilitation les plus lourdes, Alcéane a entrepris, sur une large frange de son patrimoine, 15 opérations d'amélioration par l'isolation des toitures, le remplacement des fenêtres et des radiateurs ou encore l'amélioration de la ventilation. En 2024, nous avons fait le choix de proroger notre plan de sobriété, décidé en 2022. Doté d'un budget de 418 K€, il a permis de remplacer les éclairages par des modèles économes, d'optimiser les réseaux de chauffage et d'isoler les caves pour plus de confort.

Alcéane est pleinement mobilisé pour accompagner locataires et salariés, habitants et usagers, vers cette révolution verte car chaque geste compte. Toutes nos initiatives illustrent notre volonté de construire un futur plus vert sur le chemin d'un habitat plus durable qui protège nos locataires des défis économiques et environnementaux.



Déjà 4 !

Alcéane redonne sa place à la nature en aménageant des jardins partagés au cœur de ses résidences. Le quatrième jardin partagé, situé au Haut-Graville, a produit sa première récolte en 2024. Après des ateliers participatifs pour installer le jardin, les locataires de la résidence ont retroussé leurs manches pour faire fructifier leurs plantations. Ils ont bénéficié de conseils pratiques prodigués au cours d'ateliers thématiques mensuels animés par notre équipe innovations sociales, spécialement formée pour l'occasion. Un véritable succès et un engouement des habitants qui engagent à poursuivre ces actions.

7 000

lampes LED installées

8 000 m²

de planchers isolés

4 951 m

de réseaux d'eau chaude calorifugés

2,1 M€

de travaux de maintenance pour la performance thermique

989 000 €

certificats d'économies d'énergie

2 710 m²

panneaux solaires et photovoltaïques

67

véhicules propres

70%

des émissions de CO₂ évitées



Maxime Bonnet

Comptabilité générale



J'aime à dire que la comptabilité est comme la boîte noire de l'entreprise.

Au sein du service comptable, mes missions sont transversales. En 2024, j'ai participé à la promotion climat, programme réunissant différents bailleurs sociaux du territoire normand, dans laquelle Alcéane s'est engagé. L'objectif initial de la participation à cette promotion était d'établir le bilan carbone d'Alcéane mais surtout de pouvoir se projeter sur une stratégie climat cohérente avec les problèmes sociétaux actuels.

En réalisant des économies d'énergie, grâce aux travaux de performance énergétique, nous diminuons les charges locatives et améliorons la qualité de vie de nos locataires. Avec les bailleurs sociaux engagés dans cette démarche, nous avons pu au travers d'une émulation collective, partager les bonnes pratiques. Au-delà de mon action d'ambassadeur d'Alcéane, de mes missions au quotidien, ce fût pour moi une réelle sensibilisation aux enjeux environnementaux.



Coopération durable pour la collecte des déchets

Le 25 mars 2024, Alcéane a signé une mise à jour de la convention, avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, visant à terme un équipement de 60% de nos logements en colonnes enterrées pour le tri et la collecte des déchets. En 2024, 500 logements supplémentaires ont été équipés. Pour aller plus loin, nous nous sommes également engagés dans des études pour l'implantation de points de collecte des bio-déchets à l'horizon 2025. Ces initiatives contribuent à améliorer la gestion des déchets et à promouvoir des comportements plus responsables auprès de nos locataires.



Réseau de chaleur, source d'énergie décarbonée

Alcéane participe à l'extension du réseau de chaleur de la Communauté Urbaine du Havre. En raccordant systématiquement nos résidences à ce réseau vertueux, alimenté notamment par la chaleur fatale de la zone industrielle à proximité, nous choisissons une source d'énergie qui réduit les émissions de gaz à effet de serre, moins coûteuse et protège nos locataires des fluctuations des prix des énergies fossiles. En 2024, 218 logements supplémentaires ont bénéficié de travaux spécifiques, portant à 62 % la part de notre patrimoine collectif raccordé. D'ici 2028, 90 % de ce parc sera alimenté par des énergies renouvelables.



Des familles se lancent dans le Défi Énergie

Pendant quatre mois, les équipes d'Alcéane ont accompagné 43 familles pour réussir le défi de réduire leur consommation d'énergie. Les participants ont bénéficié d'une information via un site internet dédié, de visites à domicile pour analyser leurs pratiques, d'ateliers avec des partenaires et de kits d'économie d'énergie. Ce défi a permis de sensibiliser les locataires aux enjeux énergétiques et de les impliquer activement dans la transition écologique.



91% du parc auto composé de véhicules propres

Alcéane accentue son engagement pour une mobilité plus propre ! Depuis 10 ans, Alcéane s'engage en faveur d'une mobilité plus responsable pour ses salariés en privilégiant des solutions de transport plus respectueuses de l'environnement. Une démarche concrète et ambitieuse qui a permis de transformer durablement son parc automobile.

Un virage vert amorcé en 2015. Alcéane a mis en place plusieurs mesures pour optimiser et verdir son parc automobile : mutualisation des véhicules via des pools, promotion de l'usage du tramway et décision de sortir progressivement les véhicules thermiques de sa flotte. Aujourd'hui, Alcéane possède une flotte de 73 véhicules dont 91% sont propres (électriques, hybrides et hybrides rechargeables) avec une capacité de recharge pour 59 véhicules. Cette transformation a permis une réduction de 70% des émissions de CO₂ entre 2020 et 2024, avec l'objectif est d'atteindre 100% de véhicules propres d'ici fin 2026.

Pour nos locataires, nous développons de nouveaux locaux vélos dans les résidences et, en partenariat avec Enedis, nous avons lancé le pré-raccordement électrique des stationnements de notre résidence Saint-Nicol à Honfleur.

Nos salariés ont également été sensibilisés à l'importance de leur mode de transport lors des animations proposées lors de la semaine de la mobilité durable (formation à l'eco-conduite, ateliers de prévention des risques routiers ou challenge *Zéro Carbone*). Des actions efficaces qui ont déjà convaincu 93 personnes de choisir une mobilité douce pour se rendre au travail. Renouvelé pour l'année 2024, l'accord mobilité conclu avec les partenaires sociaux a bénéficié à 28 collaborateurs supplémentaires qui ont perçu des primes à l'achat de moyens de transport durable.

Mars

Cure de jouvence pour la résidence Nagodi

Les cinq immeubles de la résidence Nagodi (30 logements) ont connu une réhabilitation d'une durée de deux ans. A la sécurisation et à la modernisation des parties communes et des logements (rénovation complète des 12 logements vacants et réhabilitation des 18 logements occupés), s'est ajouté un important travail sur la performance énergétique des bâtiments avec, notamment, l'isolation par l'extérieur des façades, l'isolation des toitures, des plafonds et des caves, le remplacement des fenêtres et des portes de halls, l'installation de la VMC et, pour finir, le remplacement des chaudières individuelles.



Alcéane à l'EMN pour la journée des achats durables

Alcéane a participé au *Printemps des achats durables* à l'École de Management de Normandie, sur invitation de La Passerelle, partenaire historique. Alcéane a présenté son engagement et son retour d'expérience sur l'intégration des clauses sociales dans ses consultations. À l'issue des échanges, un forum a permis d'identifier de nouveaux partenaires engagés dans l'insertion sociale, notamment pour des prestations d'entretien des espaces verts, de nettoyage et de retrait des encombrants.



Mai

Alcéane relève le défi du zéro carbone !

Chaque année, Alcéane invite ses salariés à limiter leur empreinte carbone en privilégiant des modes de transport doux. Et, cette année encore, le challenge a été relevé haut la main ! Avec le *Challenge Mai à pied* : 36 participants ont cumulé 8 021 554 pas, économisant ainsi près de 1,3 tonne de CO₂. Pour célébrer ces belles initiatives, 60 marcheurs, 15 coureurs, 23 cyclistes et d'autres collaborateurs se sont retrouvés pour une sortie conviviale, suivie d'un pique-nique au cœur de la forêt de Montgeon.



Décembre

Réhabilitation des résidences Island & Terre-Neuve

Alcéane a achevé la réhabilitation des 30 logements de ses deux résidences, Island et Terre-Neuve, à Yport pour offrir un meilleur confort intérieur aux locataires. L'isolation thermique renforcée et l'installation de pompes à chaleur entraîneront des baisses de consommation énergétique conséquentes pour les résidents.



Les temps forts

Renaturation de la cour du Parc d'Or

Pour lutter contre les îlots de chaleur, Alcéane a lancé son premier projet de renaturation au Parc d'Or à Sanvic. Les espaces minéralisés seront réduits pour laisser place à la végétation, améliorer le cadre de vie de habitants et faciliter la gestion des eaux pluviales. Au travers d'ateliers participatifs le projet a été construit avec les habitants pour prendre en compte leurs usages et leurs besoins. L'implication des locataires à la conception de leur cour est aussi un moyen d'échanger sur les comportements à adopter pour faciliter le vivre ensemble. Ce projet est soutenu par l'Agence de l'Eau de Normandie dans le cadre de son programme *Eau & Climat*.





Alcéane
110 ANS

Alcéane OPH de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole - RCS 468 875 345 Le Havre - Conception : Direction communication - Novembre 2024

l'efficacité
Viser

S'adapter aux évolutions & gagner en intérêt général

274 collaborateurs portent l'action d'Alcéane avec un leitmotiv : cultiver l'efficacité. Notre première exigence relève d'une organisation optimale. Nous révisons nos pratiques et nos méthodes à travers un dispositif de contrôle interne dont la priorité des plans d'action est l'amélioration de la qualité de service apportée à nos locataires. Pour soutenir l'action de ses équipes, Alcéane s'engage à former les salariés dans un contexte d'évolution constante et d'hyper-technicité des métiers. 67 collaborateurs ont été sensibilisés à la puissance de l'intelligence artificielle (découverte des nouveaux outils, apprentissage du *prompting*), promesse révolutionnaire de gains de temps.

Au préalable, la digitalisation de nos procédures et le déploiement d'outils numériques se poursuivent sans relâche. En 2024, notre plateforme *Littoral*, développée par Alcéane, s'est enrichie de nouvelles fonctionnalités pour faciliter les contrôles qualité des équipes en proximité. Notre site internet, avec 145 947 visiteurs uniques, donne accès à nos locataires à de nombreuses fonctionnalités sans contrainte dans un espace sécurisé.

Le renforcement de la cybersécurité

Suite à l'audit de sécurité mené en 2023, Alcéane poursuit ses actions pour renforcer la protection de son système informatique face aux cybermenaces. Aussi, en 2024, les échanges entre les ordinateurs des utilisateurs et *Internet* ont été mieux sécurisés grâce à de nouveaux outils et à une mise à jour de leurs réglages pour tenir compte des nouvelles méthodes de piratage.

Pour évaluer l'efficacité de ces évolutions, un test d'intrusion a été réalisé par une société spécialisée. Cette simulation d'attaque a permis de confirmer la solidité du système et d'apporter des corrections ciblées sur les vulnérabilités repérées. En parallèle, les équipes ont poursuivi l'amélioration du Plan de Continuité d'Activité (PCA) avec pour objectif de garantir la capacité d'Alcéane à maintenir ses activités et à se rétablir rapidement en cas d'attaque.

Enfin, parce que la sécurité repose aussi sur les comportements, la sensibilisation des utilisateurs reste une priorité. Deux campagnes de simulation d'e-mails piégés ont été organisées pour tester leur vigilance : les résultats sont encourageants, mais des actions régulières resteront nécessaires pour conserver ce niveau d'attention.

La gouvernance juridique

Dans le cadre de la collaboration avec nos 574 entreprises partenaires et afin d'améliorer l'efficacité de nos dépenses, tant en termes financiers que qualitatifs, et maîtriser les risques juridiques encourus notamment pénaux, nous disposons de nombreux outils : une cartographie des achats et une analyse des dépenses annuelles présentées en comité de direction, une charte de déontologie à destination des salariés disponibles sur l'intranet et une à destination des administrateurs, une gouvernance des achats validée par le Conseil d'Administration... Ces dispositifs ont été complétés en 2024 par l'acquisition d'un outil informatique destiné à l'ensemble des salariés permettant de consolider la sécurité juridique et l'optimisation des achats effectués.

274
collaborateurs

32
recrutements

100%
des alternants diplômés

22
stagiaires accueillis

5 434
actions de formation

80%
des salariés formés

361 000 €
de budget de formation

204
procédures internes

56
actions de maîtrise des risques

31
jours de délai de paiement

96 %
de factures dématérialisées



Jean-Fabien Delarue Responsable développement & intégration des applicatifs métiers

Améliorer les conditions de travail des salariés, c'est aussi garantir un meilleur service aux locataires. Mon rôle consiste à mettre en place des outils informatiques qui rendent nos équipes plus performantes et réactives.

En fonction des besoins exprimés, mon service peut acquérir des logiciels existants, développer des solutions internes ou faire appel à des prestataires pour créer des outils sur mesure.

L'un des projets dont je suis le plus fier, c'est *Littoral*, une application mobile déployée en 2022 pour les agents de proximité. Avant, les gestionnaires d'immeubles et les gardiens manquaient d'informations en temps réel. Aujourd'hui, grâce à leur smartphone, ils accèdent aux données sur le patrimoine ou les locataires, ils peuvent saisir les demandes, signaler des incidents ou encore rédiger leurs rapports après les contrôles. Ce qui était un pari est devenu un outil incontournable.

Pour moi, tout part du locataire. Et pour bien les accompagner, il faut aussi des outils adaptés pour celles et ceux qui œuvrent chaque jour pour eux. Ce que j'apprécie chez Alcéane, c'est cette volonté partagée d'apporter un service de qualité, aussi bien aux habitants qu'aux équipes.





Répartition des formations

PRÉVENTION

38 actions > 31 395 € > 188 stagiaires

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

8 actions > 28 532 € > 34 stagiaires

LOGICIELS

39 actions > 28 233 € > 146 stagiaires

RELATION LOCATAIRES

16 actions > 22 456 € > 89 stagiaires

BUREAUTIQUE

6 actions > 15 340 € > 17 stagiaires

MÉTIER

14 actions > 14 194 € > 40 stagiaires

MANAGEMENT

7 actions > 13 899 € > 78 stagiaires

DÉVELOPPEMENT PERSONNEL / COMMUNICATION

6 actions > 12 986 € > 31 stagiaires

ACTUALITÉS

11 actions > 9 924 € > 17 stagiaires

DIGITAL

10 actions > 7 380 € > 94 stagiaires

SAVOIR DE BASE

5 actions > 6 705 € > 27 stagiaires

DIVERS

5 016€

Focus sur la formation des managers

ATELIER CHATGPT ET IAG

28 managers / directeurs et 39 salariés

MIEUX COMPRENDRE L'IA ET

SA PLACE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

36 managers / directeurs et 31 salariés

SENSIBILISATION AUX AGISSEMENTS SEXISTES ET HARCÈLEMENT SEXUEL AU TRAVAIL

31 managers

SENSIBILISATION À LA SANTÉ MENTALE

35 managers

FORMATION, UTILISATION

ALGORITHME LINKEDIN

34 managers

Accompagnements

ATELIERS D'ÉCOUTE

DESTINÉS AUX GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES

8 accompagnements post traumatiques suite à des agressions

3 accompagnements managériaux

4 nouveaux managers formés

BILAN ALTERNANTS - TUTEURS

Intégration des alternants, ateliers mails - courriers professionnels, CV - lettre de motivation - entretien d'embauche, accès à la plateforme Voltaire certification / Sensibilisation au rôle de tuteur / Entretiens RH - évaluations - off-boarding

Une nouvelle fois, Alcéane est au rendez-vous de la formation

Afin de répondre aux besoins stratégiques d'Alcéane et à l'évolution des métiers, les actions de formation 2024 ont couvert des domaines essentiels, permettant d'accompagner les transformations en cours et de renforcer l'expertise des équipes.

La formation des salariés aux outils numériques et aux logiciels, à la relation locataires, la prévention des risques, le management ou encore la transition écologique se veut incontournable.

Ces axes prioritaires traduisent notre volonté de développer les compétences de nos collaborateurs dans leur performance, dans la qualité de service aux locataires et également de s'adapter aux nouveaux enjeux sociétaux.

La formation continue de nos équipes est un engagement constant, reconduit en 2024 avec un budget de près de 361 000 euros. Nous croyons fermement qu'un personnel formé est essentiel pour répondre au mieux aux attentes de nos locataires. En investissant dans le développement professionnel de nos collaborateurs, nous garantissons une qualité de service optimale et une capacité d'adaptation aux évolutions du secteur.

Conscient de sa responsabilité sociétale, Alcéane mise sur l'alternance pour former et intégrer de nouveaux talents. Pour nos 12 alternants actuels, nous nous sommes engagés dans un nouveau parcours d'accompagnement. Grâce à des ateliers de formation internes, un suivi précis de leurs progressions et la mise à disposition de ressources dédiées, nous facilitons le projet professionnel de nos alternants.

Participer à la formation de futurs professionnels passe aussi par l'accueil de stagiaires. Tout au long de l'année 2024, nos équipes ont accueilli 22 stagiaires, du stage de découverte au stage de jeunes diplômés jusqu'à Bac+5.

80%

des salariés ont suivi au moins une action de formation (soit 217 salariés)

38

actions de formation en prévention des risques professionnels

125

actions de formation métiers ou développement personnel dont 88 collectives et 37 individuelles

12

alternants



Attirer les talents, élargir nos horizons

Pour remplir pleinement ses activités et s'inscrire dans les évolutions sociétales et technologiques, Alcéane développe sa présence sur les salons et les forums emplois pour conforter son attractivité et renforcer sa visibilité en complément des parutions sur les réseaux professionnels

Les 1 070 candidatures reçues ont permis de recruter 32 nouvelles personnes pour des missions très variées : proximité habitants, relation clients, gestion locative, gestion technique ou travaux ou services supports (comptabilité- RH-communication – secrétariat général).

Pour gagner en réactivité et traçabilité, le processus recrutement s'inscrit désormais dans un outil collaboratif digitalisé. Recruter est la première étape du contrat de travail mais la collaboration repose aussi sur la qualité de l'intégration et de l'accompagnement des personnes. En relation avec les managers et la direction des systèmes d'informations, la DRH a consolidé le planning d'accueil avec des étapes essentielles et un suivi plus spécifique pour les alternants.

Identifier, prévenir et surveiller : la gestion des risques au coeur de notre mission sociale

Un risque est un événement imprévu qui pourrait nuire au bon fonctionnement de notre organisme, remettre en cause la sécurité ou compromettre la continuité de nos services (pannes d'équipements, incidents techniques, cyberattaque).

Chaque jour, nos locataires comptent sur la fiabilité de nos services et la sécurité de nos résidences. Pour y répondre, Alcéane s'est engagé depuis plusieurs années dans une démarche structurée de maîtrise des risques comprenant une cartographie des risques, des contrôles internes, des plans d'action structurés et une culture de la vigilance aux risques. Notre objectif est clair : protéger nos locataires, prévenir les risques auxquels Alcéane est exposé et renforcer la qualité de service.

Notre engagement en matière de gestion des risques repose sur un socle solide organisé autour de 4 grandes thématiques.

Une organisation

pour une structure claire et formalisée des responsabilités

Cartographie des processus / Organigrammes et fiches de poste / Séparation des tâches / Délégation de signatures / Habilitations informatiques/ Archivage numérique et papier.

Une documentation

pour garantir la traçabilité et la conformité

Documents qualité (procédures, modes opératoires...) / Cartographie des risques / Documents internes (contrats de marchés, PPI, CUS, PPE, PSP... / Rapports d'audit (Ancols, Orange cyber défense...).

Un pilotage des activités

pour anticiper, alerter et corriger

Données collectées / Tableaux de bord / Suivi des projections financières / Analyses / Contrôles de processus.

Des compétences

pour renforcer la vigilance de tous

Sensibilisation (cyberattaque, achats...) / Gestion des compétences (plans de formation...) / Veille réglementaire (suivi et partage).

Les temps forts

Février

Migration des données vers le cloud

Face aux risques de cyberattaques, notre plan d'action, initié en 2023, s'est poursuivi en 2024 par une sensibilisation régulière de nos équipes, la révision des règles d'authentification et la migration de certaines de nos données vers le cloud. Toutes ces pratiques concourent à réduire notre risque d'exposition. Nos équipes ont par ailleurs œuvré à établir un Plan de Reprise d'Activité (PRA).

Mars

Expérimentation du DATI

Alcéane a déployé un Dispositif expérimental d'Alertes pour les Travailleurs Isolés pour la sécurité de nos salariés. Ainsi, en cas de besoin, ils peuvent signaler un incident et déclencher une alerte à distance auprès de leurs managers. Après une phase de test, il équipe désormais 20 collaborateurs.

Août

Pour une traçabilité des partenaires

En 2024, nous avons mené un important travail partenarial avec notre prestataire de maintenance des équipements de chauffage pour intégrer dans notre ERP les informations relatives aux sollicitations des habitants. Grâce à cet effort de transparence de la part du prestataire et dans le strict respect des règles relatives au RGPD, nous disposons en temps réel de l'état des dépannages chez nos locataires. Des informations essentielles, à l'orée de nouvelles applications basées sur l'intelligence artificielle, pour toujours plus de réactivité.

Septembre

Mise en place d'un guide de la commande publique

La multiplicité des textes législatifs et réglementaires et la codification de la commande publique ont rendu nécessaire l'élaboration d'un guide à destination de l'ensemble des salariés. Avec ce nouvel outil, nous visons à réaliser des achats efficaces tant en termes financiers que qualitatifs. Au-delà des grands principes et règles qui régissent la commande publique, ce nouveau guide expose des solutions et des outils efficaces, propres aux enjeux d'Alcéane, pour apporter des réponses concrètes et opérationnelles à nos équipes.

Décembre

Lancement du service zéro papier pour les avis d'échéances

Nous avons proposé à notre Conseil de Concertation Locative de généraliser le dispositif *zéro papier* qui permet à nos locataires de disposer de leurs avis d'échéance via leur compte locataire et d'éviter l'envoi de plus de 100 000 courriers par an. Au terme d'une expérimentation de 3 mois, ce service a rencontré son public avec un taux d'adhésion de 93%.



*Après des résultats en 2023
largement amputés par les effets
d'une inflation massive et généralisée,
notre exercice comptable 2024
présente des ratios financiers
en nette progression*

Le résultat comptable s'établit à 2 364 592 €, en augmentation de 1,8 million d'euros.

Pourtant, à l'instar de nombreux bailleurs sociaux, les comptes financiers d'Alcéane ont encore été marqués en 2024 par le relèvement des charges financières supportées par l'Office. Le modèle économique du logement social s'appuie sur un endettement de long terme et le relèvement du Livret A à 3%, depuis février 2023, a pesé lourdement sur les résultats comptables successifs. En deux ans, les intérêts annuels payés par Alcéane ont été multipliés par plus de 2, passant de 3,5 millions d'euros en 2022 à 7,4 millions d'euros pour l'exercice 2024, malgré un moindre recours à l'emprunt pour financer les investissements. Par ailleurs, alors que l'inflation mesurée a nettement reculé, nos dépenses principales restent à des niveaux de prix très élevés. Alcéane subit le poids excessif de la taxe foncière, directement corrélée à l'inflation, soit une charge complémentaire de 712 160 euros, tout comme l'évolution de sa masse salariale dans les mêmes proportions.

Bien que notre résultat d'exploitation s'en trouve dégradé, présentant un déficit de 5,3 millions d'euros, Alcéane a pu compter sur d'importants produits exceptionnels pour disposer d'un résultat conforté. L'accélération des investissements a engendré des dégrèvements de taxe foncière élevés, pour un total de 5,1 millions d'euros. De plus, en poursuivant sa politique de cession régulière de logements, Alcéane a dégagé une plus-value de 3,1 millions d'euros en réalisant 33 ventes de logements.

Alcéane dégage un autofinancement net de 6 860 936 d'euros en 2024.

En complément d'un meilleur résultat comptable, l'autofinancement a été relevé par les effets bénéfiques immédiats du mécanisme protecteur de double révisabilité prévu pour les emprunts souscrits auprès de la Banque des Territoires, notre principal financeur. Afin de lisser les impacts en cas de remontée de taux bancaires, la quotité de capital remboursé est réduite pour absorber le surplus d'intérêts et les échéances sont stabilisées. Grâce à ce levier, le remboursement de la dette a été minoré de 1,42 million d'euros en 2024, montant à reporter toutefois sur les prochaines échéances.

Notre plan d'investissement a été renouvelé pour la période 2025-2029, pour un montant ambitieux stabilisé à 184 millions d'euros de dépenses. Les meilleurs résultats de l'année 2024 confortent la capacité d'Alcéane à financer la modernisation de son patrimoine dont la rénovation thermique est l'axe prioritaire. Notre volontarisme, illustré par le lancement d'opérations de réhabilitation globale à l'échelle de quartiers entiers et par la poursuite raisonnée de la construction de nouveaux logements, s'appuie sur cette trajectoire financière à confirmer et mobilise significativement notre capacité propre de financement actuelle, portant le potentiel financier à terminaison à 20 392 122 millions d'euros.

Les résultats financiers

410 002 376 €
d'actif immobilisé

40 976 382 €
de trésorerie

274 912 459 €
de dettes financières

22 361 840 €
de potentiel financier

Bilan - actif

ACTIF	2024			2023
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Immobilisations incorporelles	5 527 512,85	3 534 850,80	1 992 662,05	1 653 253,78
Immobilisations corporelles	668 127 947,49	301 994 177,10	366 133 770,39	369 270 958,01
Immobilisations corporelles en cours	41 252 513,52	0,00	41 252 513,52	19 521 702,46
Immobilisations financières	623 430,32	0,00	623 430,32	583 113,32
Actif immobilisé (I)	715 531 404,18	305 529 027,90	410 002 376,28	391 029 027,57
Fournisseurs débiteurs	1 139 673,09	0,00	1 139 673,09	2 419 231,13
Créances d'exploitation	25 966 778,10	5 064 384,05	1 139 673,09	18 980 329,21
Créances diverses	605 425,11	0,00	605 425,11	1 260 478,50
Disponibilités	40 976 382,26	0,00	40 976 382,26	33 017 145,66
Charges constatées d'avance	791 724,15	0,00	791 724,15	897 854,56
Actif circulant (II)	69 479 982,71	5 064 384,05	64 415 598,66	56 575 039,06
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	37 393,55		37 393,55	85 314,68
Total général (I + II + III)	785 048 780,44	310 593 411,95	474 455 368,49	447 689 381,31

Bilan - passif avant affectation du résultat

PASSIF			2024	2023
	Montant brut	Inscrit au résultat		
Dotation et réserves			117 052 526,31	116 537 697,07
Dotation			2 695 954,34	2 695 954,34
Réserves			114 356 571,97	113 841 742,73
Résultat de l'exercice			2 364 592,53	514 829,24
Subventions d'investissement	61 626 780,80	30 672 299,45	30 954 481,35	32 100 544,64
Titres participatifs			14 550 000,00	14 550 000,00
Capitaux propres (I)			164 921 600,19	163 703 070,95
Provisions (II)			3 909 163,00	3 769 519,00
Dettes financières (1)			274 912 459,32	256 535 382,39
Clients créditeurs			3 782 232,10	2 927 865,57
Dettes d'exploitation			14 669 264,83	13 510 146,55
Dettes diverses			8 961 949,85	7 199 867,55
Produits constatés d'avance			3 298 699,20	43 529,30
Total dettes (III)			305 624 605,30	280 216 791,36
			Total général (I+II+III)	474 455 368,49
(1) Dont à plus d'un an			223 642 242,95	243 131 140,61
(1) Dont à moins d'un an.			13 719 922,10	13 404 241,78

Compte de résultat - charges

CHARGES	2024			2023
	Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	Totaux partiels
Charges d'exploitation	25 809 162,27	64 889 882,13	90 699 044,40	90 699 044,40
Consommations en provenance de tiers	18 766 980,92	19 236 978,85	38 003 959,77	39 762 793,68
Achats stockés	12 004 804,81	460 252,92	12 465 057,73	15 311 879,00
Services extérieurs	6 762 176,11	18 776 725,93	25 538 902,04	24 450 914,68
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 335 352,39	1 381 328,57	6 716 680,96	6 951 835,71
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	807 186,40	2 737 629,35	3 544 815,75	3 490 590,61
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		9 630 085,23	9 630 085,23	8 462 643,69
Primes d'assurances		961 364,30	961 364,30	946 752,75
Personnel extérieur à la société	260 440,47	228 980,78	489 421,25	734 119,59
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 843 290,04	1 843 290,04	1 784 366,57
Cotisations et prélèvements CGLLS		155 820,00	155 820,00	69 716,00
Autres	359 196,85	1 838 227,66	2 197 424,51	2 010 889,76
Impôts, taxes et versements assimilés	3 655 167,73	14 388 197,05	18 043 364,78	16 982 107,18
Charges de personnel	785 836,99	13 233 338,07	14 019 175,06	13 346 147,08
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		21 191 505,29	21 191 505,29	19 499 568,69
Dotations aux amortissements et dépréciations		19 546 696,29	19 546 696,29	18 161 681,69
Dotations aux provisions		1 644 809,00	1 644 809,00	1 337 887,00
Autres charges		1 171 707,56	1 171 707,56	1 108 427,77
Charges financières		7 682 199,78	7 682 199,78	6 635 436,10
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		47 921,13	47 921,13	51 159,33
Charges d'intérêts		7 350 948,36	7 350 948,36	6 584 276,77
Charges exceptionnelles		2 879 057,92	2 879 057,92	3 501 623,85
Sur opérations de gestion		294 859,20	294 859,20	184 200,05
Sur opérations en capital		2 406 260,43	2 406 260,43	2 234 131,61
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		177 938,29	177 938,29	1 083 292,19
Total des charges	23 207 985,64	79 782 984,52	102 990 970,16	100 836 104,35
		Solde créditeur (bénéfice)	2 364 592,53	514 829,24
		dont relevant du SIEG	1 596 403,99	24 175,69
		dont ne relevant pas du SIEG	768 188,54	490 653,55

Compte de résultat - produits

PRODUITS	2024		2023
	Détails	Totaux partiels	Totaux partiels
Produits d'exploitation		91 817 877,47	90 847 161,96
Produits des activités			85 454 662,99
Récupération des charges locatives	21 746 820,96	21 746 820,96	24 201 494,92
Loyers	60 863 820,86	60 863 820,86	57 519 025,89
Prestations de services	2 178 565,85	2 178 565,85	2 689 322,46
Produits des activités annexes	1 244 225,24	1 244 225,24	1 044 819,72
Production immobilisée	687 038,85	687 038,85	559 956,00
Subventions d'exploitation	5 840	5 840	108 732,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 511 198,91	2 511 198,91	2 559 191,98
Transferts de charges d'exploitation	586 488,14	586 488,14	562 415,20
Autres produits	1 993 878,66	1 993 878,66	1 602 203,79
Produits financiers	1 156 739,72	1 156 739,72	1 192 839,85
Produits exceptionnels	12 380 945,50	12 380 945,50	9 310 931,78
Sur opérations de gestion	5 550 512,22	5 550 512,22	3 407 476,73
Sur opérations en capital	6 596 839,53	6 596 839,53	5 310 841,49
Reprises sur dépréciations et provisions	233 593,75	233 593,75	592 613,56
Total des produits	105 355 562,69	105 355 562,69	101 350 933,59

Le Conseil d'Administration

Membres désignés par la CULHSM du conseil communautaire

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

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

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

Membre représentant les associations d'insertion

Jean-Claude Métayer

Membres désignés par leur instance CAF, UDAF et Action Logement

Thierry Delpèches
Bertrand Gauthier
Martine Levasseur

Membres désignés par les organisations syndicales

Chantal Andrieu
Lydia Dequidt

Membres élus par les locataires

Yamina Collino
Valérie Poupel
Chantal Laasri
Jean-Baptiste Longuet

Le Bureau du Conseil d'Administration

Membres du bureau

Florent Saint Martin - Président
Nelly Isabel - 1^{re} Vice-présidente
Olivier Roche - 2^e Vice-président
Clotilde Eudier
Jérôme Dubost
Alban Bruneau
Jean-Baptiste Longuet

4
Conseils d'Administration

23
délibérations approuvées au
Conseil d'Administration

6
séances du bureau

153
délibérations approuvées au Bureau

157
décisions du DG présentées au Bureau

Les instances & commissions

Les commissions

CALEOL

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Examiner les candidatures et attribuer
les logements.

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

CCL

Conseil de Concertation Locative

Partager et échanger.

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

CAO

Commission d'Appel 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.

52
CALEOL

5
conseils de concertation locative

6
commissions du suivi social
et des finances

6
commissions des travaux

9
commissions d'appels d'offres

CSSF

Commission du Suivi Social et des Finances

Partager et émettre des avis.

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

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.

Florent Saint Martin
Président

Jean-Pierre Niot
Directeur Général

Nathalie Coadou
Directeur Général Adjoint

SECRETARIAT GÉNÉRAL

Clélia Prud'homme
Secrétaire Générale

Assemblées

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

Commande publique

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

Vente et copropriété

Proposer des logements à la vente et assurer la gestion de syndic de copropriété.

L'organisation fonctionnelle

HABITANTS ET TERRITOIRES

Clélia Prud'homme
Directrice de département

DIRECTION GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE

Prospection et commercialisation
Locations spécifiques, mutations et accompagnements

Recouvrement, impayés et préventions des expulsions

Identifier des candidats locataires et leur attribuer un logement conforme aux attentes de confort, de sécurité et de décence puis les accompagner vers et dans le logement tout en luttant contre l'impayé.

DIRECTION PROXIMITÉ

Territoires

Cadre de vie

Tranquillité résidentielle

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

DIRECTION TECHNIQUE

CED (contrat entretien dépannage)

États des lieux

Gestion technique des résidences

Avoir une approche globale des sollicitations techniques depuis la remise en état des logements jusqu'à la sortie du locataire.

HABITAT ET FINANCES

Quentin Boucher
Directeur de département

DIRECTION PROJETS IMMOBILIERS

Montage d'opérations

Qualité technique

Développement et pilotage

Assurances et garanties

Piloter les investissements de production et de rénovation du patrimoine en veillant à la qualité des ouvrages. Réaliser les travaux de remise en état chez les locataires en cas de sinistre.

DIRECTION PATRIMOINE

Exploitation du patrimoine et maintenance des équipements

Planification et conduite de travaux

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

DIRECTION FINANCES

Gestion comptable

Trésorerie et encaissements

Audit comptable et projets

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

RESSOURCES ET MOYENS

Nathalie Coadou
Directrice de département

DIRECTION RESSOURCES HUMAINES

Rémunération / Gestion RH et emplois/ Recrutement

Formation / Compétences, entretiens et cohésion

Risques professionnels / Handicap

Dialogue Social / IRP

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 cohésion et animer le dialogue social.

DIRECTION SYSTÈMES INFORMATIONS

Systèmes réseaux et télécoms

Développement et intégration d'applicatifs métiers

Téléphonie et accompagnement aux usages

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

SERVICE MOYENS LOGISTIQUES

Mobilités durables

Moyens généraux / Astreinte

Assurer la gestion de la flotte automobile et mettre en place et suivre les marchés et actions concernant les achats en mobilier, matériel, fournitures, documentation... et divers services d'entretien, maintenance, recyclage, astreinte.

COMMUNICATION ET RELATION LOCATAIRES

Aldéric Lesterlin
Directeur de département

SERVICE COMMUNICATION

Communication print et digitale

Développement web / appli mobile locataires

Élaborer les outils de communication pour valoriser les actions d'Alcéane et informer les locataires. Piloter et animer le site internet Alceane.fr, les réseaux sociaux et l'appli mobile réservés aux locataires.

SERVICE RELATION LOCATAIRES

Centre d'appels

Accueil

Courrier

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

STRATÉGIE ET INNOVATIONS SOCIALES

Jessy Oukoloff
Directeur

Stratégie / Qualité patrimoniale

Contrôles interne / Contrôle de gestion

Vieillesse / Accessibilité

Innovations sociales

Organiser l'élaboration des documents cadre de la gestion patrimoniale (PPI - PSP - CUS) et assurer leur suivi-évaluation.

Améliorer le fonctionnement de l'Office 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.

Alcéane

444 avenue du Bois au Coq
76620 Le Havre
Tél. 02 32 850 850
Alceane.fr