

RAPPORT
ANNUEL
2015-2016

**LE COLLECTIF
EST SOURCE
D'AVENIR**



HABITAT⁷
en Région

Né en 2010 de la volonté des Caisses d'Épargne (Groupe BPCE) et de leurs filiales HLM, Habitat en Région est un collectif ouvert à tous les acteurs du logement social. Il rassemble aujourd'hui 31 opérateurs de l'immobilier social, représentant un patrimoine total de 240 000 logements dans toute la France. Son ambition : accompagner ses membres face aux mutations urbaines et sociales en menant un travail de réflexion, d'analyse et de prospective sur l'ensemble des enjeux du logement social.

CONVERSATIONS

SOMMAIRE

- 03 **ÉDITORIAL DU PRÉSIDENT**
- 04 **RÉSEAU**
- 05 Un modèle attractif, qui respecte les dynamiques territoriales
- 06 HER se développe
- 08 **ACTIVITÉ**
- 08 L'intelligence collective au service des acteurs du logement social
- 10 Le Hab
- 12 FHIS
- 13 RSE
- 14 Clubs métiers
- 16 **INNOVATION SOCIALE**
- 16 Une priorité pour HER
- 18 Le laboratoire d'innovation sociale
- 20 Un lieu de réflexion et d'expérimentation
- 22 **TRANSFORMATION**
- 22 Choisir la voie de l'ambition
- 24 Vers un groupe national expert
- 26 Ensemble construire le Groupe
- 28 **ÉTATS FINANCIERS 2015**
- 30 **L'IMAGE DE L'HABITAT SOCIAL SELON HABITAT EN RÉGION**



04 VALÉRIE FOURNIER,
Directrice de Habitat en Région



04 ALAIN DENIZOT,
Président du directoire de la Caisse d'Épargne Nord France Europe



08 MICHELINE SUCHOD,
Directrice de la maîtrise d'ouvrage des systèmes d'information, Directrice du projet Le Hab



08 MICHEL TOLILA,
Président d'Equanem, fondateur d'OceaSmart Building, co-directeur du projet Le Hab



16 MARIE-HÉLÈNE FOUBET,
Secrétaire générale et directrice du fonds social du Groupe SIA



16 ÉRIC PINATEL,
Directeur général du Groupe Logirem



22 VALÉRIE FOURNIER,
Directrice de Habitat en Région



22 ALAIN LACROIX,
Président du directoire de la Caisse d'Épargne CEPAC et Vice-Président d'Erilita



JEAN-MARC CARCÈLÈS,
Président de Habitat en Région,
Président du directoire
de la Caisse d'Épargne Bretagne – Pays de Loire

HABITAT EN RÉGION S'IMPOSE COMME N°2 DU LOGEMENT SOCIAL



n cinq ans d'existence, Habitat en Région a su construire et affirmer la pertinence de son modèle, celui d'un collectif créateur de valeur, capable d'orchestrer la mise en commun de moyens sans sacrifier l'autonomie de ses membres sur leur territoire. Ce modèle inédit fait sens, comme en témoigne l'adhésion de quatre nouveaux membres ces 18 derniers mois, portant à 240 000 le nombre de logements du collectif. C'était l'objectif fixé par les Caisses d'Épargne à Habitat en Région, qui s'impose ainsi comme le 2^e acteur du logement social en France et comme un interlocuteur qui compte dans la réflexion sur l'avenir du logement social.

Aujourd'hui, le contexte de concentration rapide du secteur et l'urgence sociale exacerbée par les attentats de 2015 challengent plus que jamais les bailleurs sociaux, appelant Habitat en Région à emmener encore plus avant son modèle. L'année 2015 a ainsi été largement consacrée à la définition d'un « cœur de réacteur » – sous structure faîtière ESH – et l'année 2016 à l'élaboration de sa stratégie sur un mode participatif. Avec une nouvelle priorité à l'innovation sociale. Habitat en Région et les Caisses d'Épargne partagent ce même ADN d'équilibre local/national et de capacité à innover, ainsi que l'envie de travailler ensemble. C'est notre force au service des territoires et de leurs habitants. »

CO

NS

TR

UI

RE

RÉSEAU

UN MODÈLE ATTRACTIF, QUI RESPECTE LES DYNAMIQUES TERRITORIALES



VALÉRIE FOURNIER,
Directrice
de Habitat en Région



ALAIN DENIZOT,
Président du directoire
de la Caisse d'Épargne
Nord France Europe

Habitat en Région a enregistré quatre nouvelles adhésions en l'espace d'une année. Comment expliquez-vous ce succès ?

Valérie Fournier – Le modèle Habitat en Région procède du même ADN que les Caisses d'Épargne. Il s'appuie sur des sociétés HLM de plein exercice sur leur territoire, mais qui ont en commun un projet collectif ainsi que des outils de mutualisation et de prospective. Avec quatre adhésions depuis un an, ce modèle prouve sa pertinence. Notre réseau regroupe désormais 240 000 logements, soit 10 % du parc des ESH en France.

Alain Denizot – Pour les acteurs des régions et notamment pour les organismes du logement social, les Caisses d'Épargne incarnent un ancrage territorial dans la durée et une vraie proximité. Dans un monde plutôt bipolaire entre des modèles autonomes et des modèles centralisés, nous proposons, à travers Habitat en Région et les Caisses d'Épargne régionales, une alternative puissante et attractive. Si le modèle Habitat en Région/Caisse d'Épargne Nord France Europe a été choisi par la SA du Hainaut, c'est parce que cette ESH savait que ce rapprochement

ne la priverait ni de son identité ni de ses prérogatives, tout en lui apportant l'expertise métier d'Habitat en Région et la puissance partenariale de la Caisse d'Épargne Nord France Europe. Cette alliance stratégique permettra à la SA du Hainaut de se développer tout en continuant à exercer son métier de bailleur social dans une grande proximité avec les habitants, les élus et le monde économique local. Elle permettra également à la Caisse d'Épargne Nord France Europe de réaffirmer son ancrage et sa dynamique dans le grand Valenciennois.

La dimension collective est-elle importante pour ces nouveaux adhérents ?

Valérie Fournier – Quand un opérateur choisit de rejoindre Habitat en Région, il sait que sa voix dans le projet dépend, non pas du nombre de logements qu'il gère, mais de sa volonté d'y participer – selon le principe un homme/une voix. Et je constate de façon très claire que le besoin d'appartenir à un collectif est, depuis cinq ans que nous existons, de plus en plus déterminant dans les démarches d'adhésion.

HABITAT EN RÉGION SE DÉVELOPPE

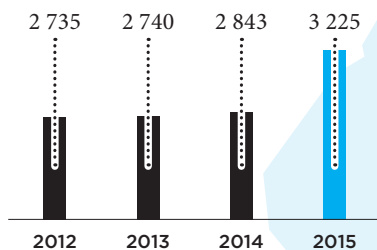
QUATRE NOUVEAUX ADHÉRENTS ont rejoint Habitat en Région en 2015

LA SA D'HLM DE L'OISE
9 990 logements
sur 270 communes
du département.

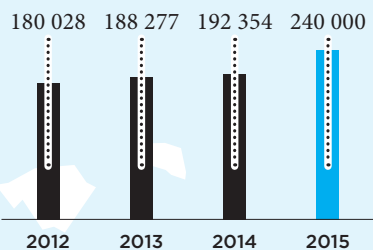
LA SA DU HAINAUT
23 193 logements
sur 295 communes
du Nord-Pas-de-Calais.

Cayenne
31

ALOGEA
4 385 logements
sur 45 communes
de l'Aude
et de l'Ariège



NOMBRE DE COLLABORATEURS



NOMBRE DE LOGEMENTS

+12%
de logements
en 2015

LES MEMBRES DU COLLECTIF

- 1 Sia Habitat
- 2 Lto Habitat
- 3 Escaut Habitat
- 4 La SA du Hainaut
- 5 Axentia à Paris
- 6 SA Immobilière du Moulin Vert
- 7 SA d'HLM de l'Oise
- 8 Logéal Immobilière
- 9 Seine Manche Promotion
- 10 SA d'HLM du Cotentin
- 11 Les Foyers Normands
- 12 Les Cités Cherbourgeoises
- 13 Mancelle d'Habitation
- 14 Union et Progrès
- 15 Touraine Logement
- 16 Maison d'en France
- 17 SA Régionale d'HLM de Lyon
- 18 Société pour le développement de l'Habitat
- 19 Habitations de Haute-Provence
- 20 Famille et Provence
- 21 Le foyer de Provence
- 22 Un toit pour tous
- 23 La maison pour tous
- 24 Alogea
- 25 SA d'HLM Bessegès et Saint-Ambroix
- 26 Sogima
- 27 Logirem
- 28 Samopar
- 29 Erilia
- 30 Soleil Logis
- 31 Habitat Guyanais



CHRISTINE FABRESSE,
Présidente du directoire de la Caisse d'Épargne Languedoc-Roussillon

“ALOGEA, LE CHOIX DE LA PROXIMITÉ ET DE LA CONFIANCE”

« Alogea est une très ancienne ESH de 4500 logements, principalement implantés dans l'Aude. Alors que le monde HLM évolue et que se pose la question de la taille des organismes, Alogea a été amenée, pour poursuivre son développement, à trouver une solution conforme à ses valeurs et à son ancrage territorial. Courtisée par plusieurs opérateurs, elle a choisi de rejoindre Habitat en Région. Ce choix s'est nourri d'une proximité ancienne avec la Caisse d'Épargne Languedoc-Roussillon. La Caisse est depuis longtemps administrateur et membre du pacte d'actionnaires d'Alogea. À ce titre, nous avons souvent évoqué auprès de ses dirigeants le modèle d'Habitat en Région et l'exemple d'Un toit pour tous, autre ESH adhérente. »

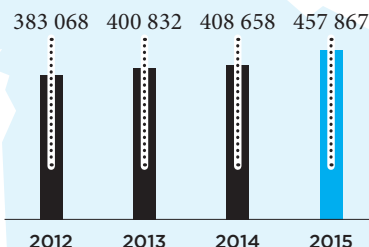


FRÉDÉRIC LAVERGNE,
Président du directoire de la SA du Hainaut

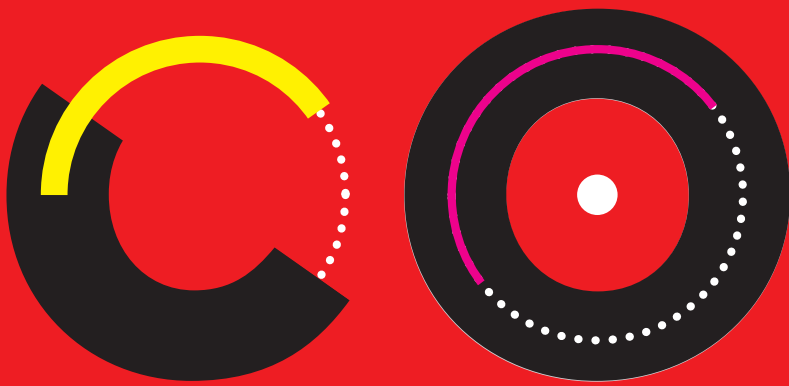
“PRÉSERVER NOTRE MÉTIER DE BASE ET INNOVER”

« Notre adhésion à Habitat en Région a été motivée par une double exigence. Sur un patrimoine de 24 000 logements, la SA du Hainaut en détient 15 000 dans l'arrondissement de Valenciennes et il était important pour notre actionnaire Caisse d'Épargne d'assurer la pérennité de cette présence territoriale. Autre élément-clé : nous voulions rester une société de plein exercice. Or nous avons eu le sentiment que ces deux points – l'ancrage régional et l'autonomie des ESH - faisaient partie de la culture et du modèle à la fois des Caisses d'Épargne et d'Habitat en Région. Je vois plusieurs avantages à avoir rejoint le réseau. Aujourd'hui, nous restons une société locale, mais sans être isolés. Nous pouvons échanger avec les autres membres du réseau sur nos sujets métiers, partager notre expérience et bénéficier de celle des autres. Nous avons intégré un collectif qui préserve notre métier de base, le logement social, mais qui a envie d'innover. Enfin, j'espère, en rejoignant le 2^e opérateur de France, pouvoir impulser des idées et faire entendre notre voix sur l'évolution de notre métier. »

HABITATIONS DE HAUTE-PROVENCE
5 043 logements
sur 63 communes des Alpes de Haute-Provence.



NOMBRE DE PERSONNES LOGÉES



The letters 'G', 'I', 'T', 'E', and 'R' are rendered in a bold, black, sans-serif font. The 'G' is partially filled with yellow and has a yellow dot on its lower curve. The 'I' has a vertical line of blue dots on its left side. The 'T' has a red vertical bar on its left stem and a horizontal line of yellow dots on its top bar. The 'E' has a red vertical bar on its left stem and a horizontal line of blue dots on its middle bar. The 'R' has a pink triangle at its base and a series of white diagonal lines on its right stem. The letters are set against a background of light blue diagonal hatching.

ACTIVITÉ

L'INTELLIGENCE COLLECTIVE AU SERVICE DES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL



MICHELINE SUCHOD,
Directrice de la maîtrise d'ouvrage
des systèmes d'information,
Directrice du projet Le Hab



MICHEL TOLILA,
Président d'Equanem, fondateur
d'Ocea Smart Building,
co-Directeur du projet Le Hab

Pouvez-vous nous rappeler ce qu'est Le Hab ?

Michel Tolila – Le Hab est né d'un constat : à la différence du secteur privé, les acteurs du logement social ont l'obligation de publier tous les six ans un Plan Stratégique de Patrimoine et de produire régulièrement plus de 200 indicateurs rendant compte de leur activité. Cette contrainte peut devenir une opportunité, si l'on sait capitaliser sur cet héritage « normé », pour le mettre au service de la stratégie des ESH. C'est précisément l'objet du Hab. Développé en partenariat par Habitat en Région et Ocea Smart Building (Groupe Suez), il est élaboré avec l'appui de trois ESH sponsors, Erilia, Logirem et Sia Habitat.

Micheline Suchod – Il faut souligner en effet que le Hab n'est pas destiné à une seule société. Il a vocation à être diffusé largement dans le collectif. Nous le développons donc comme si nous étions un éditeur de logiciel. À cet égard, 2015 a été un tournant : le projet est passé d'une phase expérimentale à une étape d'industrialisation. L'équipe projet comme la méthode sont prêtes pour ce nouveau défi.

Quelles ont été les avancées ?

Michel Tolila – Le Hab va, à terme, proposer plusieurs applications : Plan stratégique de patrimoine (PSP), Convention d'utilité sociale (CUS), Remise en ordre des loyers (ROL) et observatoire des charges. La mise en production a démarré fin octobre pour les deux premiers modules (Data Collect et Analyse) de la première application, le PSP. Une des avancées majeures de 2015 concerne la connexion du Hab avec les ERP (progiciels de gestion) utilisés par les différentes sociétés. Car c'est notamment cette connexion qui permettra une utilisation dynamique de l'outil.

Micheline Suchod – Fin 2016, nous devrions franchir cette étape du PSP dynamique, ce qui permettra de faire évoluer la vision qu'ont les ESH du PSP. Pour l'instant, il est principalement un outil de reddition pour l'État. Avec le Hab, elles disposeront d'un outil d'arbitrage et de gestion qui sera partagé par les métiers, un outil ergonomique et utile à la fois aux niveaux stratégique et opérationnel.

LE HAB, L'INTELLIGENCE IMMOBILIÈRE AU CŒUR DE LA GESTION DES ESH

Depuis 2014, Habitat en Région a entrepris de co-développer avec Ocea Smart Building (Groupe Suez) la première solution de big data dédiée aux acteurs du logement social. En 2015, le projet, très structurant pour les ESH, est entré dans une phase d'industrialisation.



Séminaire le Hab à Paris les 28 et 29 avril 2016.
De gauche à droite : Raphaëlle Ravatin, Jean Naem, Micheline Suchod, Michel Tolila, Constance Salem et Laure Domalain.

Le Hab constitue le premier système d'information et d'intelligence décisionnelle capable d'offrir aux bailleurs sociaux une image vivante et objective de leurs patrimoines et de leurs territoires. Avec cet outil, tous les métiers du bailleur social (gestion locative, patrimoine, fonctions support...) partagent les mêmes données et peuvent les utiliser pour dialoguer ensemble, de même avec leurs parties prenantes, locataires ou collectivités locales.

Des scénarios pour anticiper

À partir de la collecte des données de l'ESH, l'outil procède à des analyses, propose des cartographies en « 4 dimensions » (patrimoine, finance, habitants, territoire) et peut simuler des scénarios stratégiques : que se passerait-il si l'ESH décidait de verdir l'ensemble de son patrimoine ? Quel serait l'impact si elle reconsidérerait les investissements sur une partie de son parc qu'elle envisage de céder ? Le Hab donnera aux ESH des éléments enrichis

en l'état de l'art* pour effectuer des arbitrages et élaborer leur stratégie.

Une modélisation à grande échelle

Cette solution innovante, la première de ce type jamais développée en France, a été officiellement présentée lors du Congrès HLM de septembre 2015. Elle est aujourd'hui entrée dans une phase opérationnelle avec la modélisation, par les trois sociétés parties prenantes du projet, du process d'élaboration d'un Plan Stratégique de Patrimoine. Il s'agit d'imaginer des modèles de fonctionnement : quelle équipe constituer, quels développements imaginer, quelle gestion de projet adopter pour piloter cet outil, très structurant pour un organisme de logement social... Deux autres sociétés adhérentes d'Habitat en Région se sont positionnées pour tester concrètement le déploiement du Hab, une fois que cette modélisation sera achevée.

* Optimal par rapport aux connaissances et aux besoins du moment.

Une phase d'appropriation

Car l'enjeu est bien de permettre aux sociétés de s'approprier pleinement cet outil, en l'intégrant au quotidien des métiers. Conçu avec et pour les utilisateurs, le Hab est un outil à la fois très puissant et très ergonomique. Si la collecte des données implique un travail important dans les organismes, l'utilisation concrète du Hab sera particulièrement intuitive puisqu'elle repose notamment sur la production de cartes géographiques.

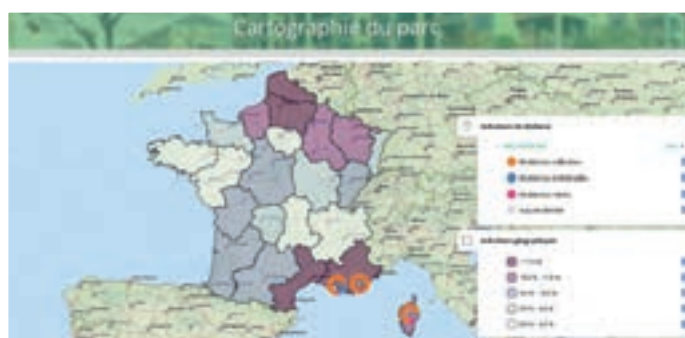
La prochaine brique développée par l'équipe du Hab sera un observatoire des charges. L'outil aura alors un impact direct sur la mission de service public des bailleurs sociaux et permettra de soutenir l'innovation sociale. ■



EMMANUEL CROC,
Directeur général
de Ocea Smart Building
Groupe Suez

LE GROUPE SUEZ, UN PARTENAIRE AU LONG COURT

« Le Groupe Suez a, dès 2009, initié la démarche " Des idées neuves sur l'eau " pour réinventer le modèle de l'eau. Le logement étant au cœur de ce débat, un groupe de travail s'est constitué en 2015 avec les acteurs logements, qu'ils soient publics ou privés, universitaires, économistes, urbanistes, représentants des locataires, promoteurs privés ou bailleurs sociaux. Fort de son expérience sur le Hab, le Groupe Suez a tenu à y associer Habitat en Région car l'ambition est, là encore, de trouver des solutions nouvelles, d'inventer un logement durable et économe. Une synthèse détaillée de ce travail d'intelligence collective sera publiée en juin 2016 dans les Cahiers de l'eau. »

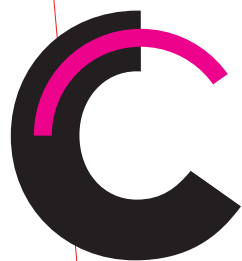


UN OUTIL INTUITIF

L'utilisation du Hab est particulièrement intuitive puisqu'elle fonctionne avec un système de cartes géographiques, couplées aux informations du bailleur et à des données socio-économiques. L'utilisateur zoome depuis la carte de France (visuel 1) et jusqu'au plan rapproché des résidences (visuel 3) : Il accède ainsi très facilement aux données du niveau géographique dont il a besoin, jusqu'à une carte d'identité complète de chaque résidence.

350 LOGEMENTS FHIS À HORIZON 2018

L'Immobilière du Moulin Vert a, ces derniers mois, lancé les trois premières opérations d'un programme de 10 fois 30 à 40 logements intermédiaires, qui totalisera 350 logements à horizon 2018.



Ces premières pierres résultent d'un long parcours administratif qui a commencé en 2012 avec la pression conjointe d'Habitat en Région et de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Objectif : obtenir des pouvoirs publics des avancées réglementaires pour permettre aux bailleurs sociaux de créer des filiales dédiées au logement intermédiaire, élément plus que jamais nécessaire d'un parcours résidentiel en zone tendue. Avancées actées par l'ordonnance du 20 février 2014, mais ratifiées seulement le

7 août 2015. Ancrée en Île-de-France sur marché très tendu, l'Immobilière du Moulin Vert avait, dès le 27 janvier 2015, fait acter par son conseil d'administration la création d'une filiale FHIS à 100 % (Foncière d'habitat intermédiaire social associant bailleurs sociaux, promoteurs et Caisses d'Épargne dans leur capital). Les trois opérations qu'elle a lancées sitôt le feu vert obtenu procèdent donc de tout ce travail, et en sont les premières concrétisations. Dans les Yvelines, la résidence Otel (18 logements) est la première opération neuve intermédiaire lancée dans le cadre de la FHIS. À Joinville-le-Pont, 27 logements sont concernés, à Thiais, 40, et un contrat de réservation sera signé courant juin à Saint-Cyr-l'École. Ces futurs logements, situés en première couronne ou à proximité des nouvelles lignes de

“ RELANCER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, LÀ EST L'AMBITION DE L'IMMOBILIÈRE DU MOULIN VERT ET D'HABITAT EN RÉGION. ”

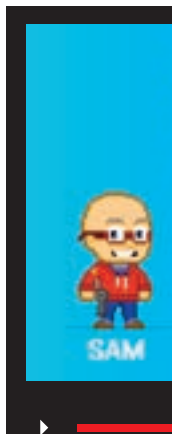
transport du Grand Paris, proposent un standing de qualité « intermédiaire ». Ils font partie de programmes privés qui permettent ainsi d'assurer la mixité sociale en complément d'une offre de logements sociaux. Car là est bien l'ambition de l'Immobilière du Moulin Vert et d'Habitat en Région à travers ce dispositif FHIS : relancer les parcours résidentiels ascendants et favoriser l'accession à la propriété.



Résidence Otel, Immobilière du Moulin Vert, à Conflans-Sainte-Honorine

« LES WINNER DE LA RSE »

Le film met en scène cinq « persona » qui incarnent cinq profils métiers représentatifs du logement social, en interaction quotidienne avec les autres parties prenantes : locataires, partenaires et fournisseurs, associations, collectivités...



- SAM**, au service des habitants
- ANGIE**, en charge des opérations immobilières
- KUTE**, chargée de l'accompagnement social des habitants
- MARCUS**, en charge des ressources humaines
- FLORA**, dirigeante

CLUBS MÉTIERS, UNE MÉCANIQUE RODÉE ET UTILE

5
clubs métiers :
Audit,
Communication,
Finance,
Juridique,
RH

100
participants

1 à 3
réunions
par club et
par an

Depuis le lancement des clubs métiers en 2012, Habitat en Région s'est imposé comme un vrai réseau professionnel, dont les débats sont animés, féconds et utiles.

Notre objectif est, bien sûr, de partager de l'information, mais surtout de créer une solidarité métier dans le collectif. Il faut que chaque membre puisse faire part de ses problématiques, tout en sachant qu'il peut compter sur l'expérience mise en commun pour trouver des solutions », précise Marie-Hélène Poisson-Harduin, Secrétaire générale d'Habitat en Région.

Des éclairages d'experts

Réglementation des marchés publics, pertinence de la vidéo en communication, inaptitude au travail... En 2015, les clubs métiers ont multiplié les interventions d'experts. Objectif : prendre du recul et réfléchir sur les métiers et les pratiques respectives. Le Club Finance a, par exemple, ainsi sollicité des experts de la Caisse d'Épargne Picardie sur la fraude, ou

encore de Natixis (Groupe BPCE) sur la gestion de la dette. Interventions souvent couplées au retour d'expérience d'un membre du club pour ramener les échanges sur des problématiques métiers appliquées.

Conception et réalisation de trois outils mis à disposition du réseau

En 2015, le club communication a, en 12 ateliers de travail, créé deux nouveaux outils pour le réseau : un film pédagogique en collaboration avec le club RSE (voir page 13) et une médiathèque en ligne. Véritables vitrines du collectif, ces deux outils ont nécessité de définir le besoin commun de s'accorder sur un vocabulaire unique, et de concevoir des fonctionnalités utiles à tous. La médiathèque, Habitat en Image, permet aux entreprises participantes de partager leurs médias tout en gérant de façon indépendante leur propre fonds et les accès qui en découlent.

Le club juridique a, de son côté, mis en place une newsletter sur l'actualité juridique, et développe actuellement un forum qui permettra aux membres de poser des questions et d'y répondre.

Deux nouveaux clubs : RH et Audit

Le club RH s'est réuni trois fois sur des sujets comme l'inaptitude au travail ou la politique salariale. Le club Audit & Risques vient, lui, de voir le jour sous l'impulsion de Thomas Vaglio, nouveau Responsable risques, contrôle interne et indicateurs. Son ambition : « Échanger, partager nos expériences et pouvoir, à terme, mettre à disposition une boîte à outils dans laquelle chacun trouvera le dispositif de contrôle interne le mieux adapté à sa structure. » ■



Club Finances, lors de la réunion du 4 juin 2015. Ce club rassemble en moyenne une vingtaine de personnes par réunion.



FORMATION HEC

La promotion des dirigeants d'Habitat en Région lors de la formation conçue spécialement par l'Executive Education d'HEC sur le campus de Jouy-en-Josas en juin 2015. Le cycle conjugait l'enseignement de la recherche, stratégie, économie et développement durable pour permettre durant le dernier module de concevoir l'habitat de demain avec une approche en Design Think. ■

UN GUIDE POUR TENDRE VERS LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Dans la continuité du groupe de travail Développement durable, en cohérence avec la démarche RSE, les spécificités des territoires et une meilleure compréhension des occupants, Habitat en Région a mené une réflexion sur le patrimoine existant et à construire sous la conduite de Lionel Pancrazio, son Directeur des études.

En partenariat avec l'association des grandes écoles de la région Rhône-Alpes, un guide méthodologique a été conçu pour tendre à intégrer la transition environnementale et concevoir des bâtiments bas carbone pouvant être à énergie positive. ■



Écran d'accueil de la médiathèque Habitat en Image, en ligne depuis le 15 juin 2016.

ÉCONOMIES D'ÉCHELLE : CINQ APPELS D'OFFRES COMMUNS FINALISÉS

Habitat en Région a mis en place une procédure de coordination des consultations afin de garantir la sécurité des process et faciliter le relais auprès des adhérents. Cinq consultations ouvertes à l'ensemble des membres de l'association ont été finalisées en 2015, et ont permis d'obtenir de bonnes conditions tarifaires :

- le dialogue compétitif sur l'installation et l'exploitation d'un système de télé-relève des consommations énergétiques a permis de sélectionner quatre prestataires et d'économiser environ mille euros par compteur Linky.
- Un marché pour divers services auxiliaires d'assurances, d'une durée de quatre ans, a été attribué au cabinet DIOT Immobilier.
- La conception de la médiathèque en réseau a été confiée à Orphea.
- Le marché flotte automobile a été attribué à Natixis Car Lease.
- L'assurance Construction a été attribuée au Groupement Verspieren. ■

CO

NEF

ING

UR

ER

INNOVATION SOCIALE

L'INNOVATION SOCIALE, UNE PRIORITÉ POUR HABITAT EN RÉGION



MARIE-HÉLÈNE FOUBET
Secrétaire générale et Directrice
du Fonds social du Groupe SIA



ÉRIC PINATEL
Directeur général
du Groupe Logirem

Pourquoi Habitat en Région s'est-il emparé tout particulièrement du sujet de l'innovation sociale ?

Marie-Hélène Foubet – Ce qui nous différencie des bailleurs privés, c'est précisément cette dimension sociale. Nous allons plus loin que le logement, nous nous intéressons à ce qui se passe à l'intérieur de nos résidences et dans la société en général. Comment assurer à nos locataires une jouissance paisible de leur logement, prévenir les incivilités, prendre en compte les besoins spécifiques... ? C'est pour aborder ces questions que Habitat en Région a souhaité créer un Laboratoire d'innovation sociale qui s'intéresse d'abord aux modes d'habiter.

Qu'apporte ce Laboratoire à une société comme Logirem ?

Éric Pinatel – Nous sommes confrontés à de plus en plus de tensions, voire d'agressions. Si nous n'agissons pas, la question de savoir si nous pouvons continuer à travailler dans certains quartiers se posera. Bien sûr, Logirem développe depuis longtemps des initiatives qui relèvent de l'innovation sociale (notre fondation Logirem existe depuis 1998).

Mais nous abordons aujourd'hui, dans le cadre du renouvellement urbain, des projets de grande ampleur et nous souhaitons aller au-delà de ce qui se pratique habituellement. Nous voulons développer des actions pérennes, en donnant davantage d'autonomie aux habitants grâce à des projets éducatifs.

Comment le Laboratoire peut-il y contribuer ?

Éric Pinatel – Nous sommes plongés dans le quotidien. Le Laboratoire peut nous aider à prendre du recul, à évaluer ce que nous faisons, à l'améliorer. Et bien sûr c'est aussi un espace d'échange et de partage avec les autres sociétés membres du collectif.

Marie-Hélène Foubet – Faire de l'innovation sociale, c'est d'abord avoir une connaissance très fine des enjeux d'un territoire. On n'intervient pas de la même façon dans les cités minières du Nord et dans un quartier de Marseille. Notre rôle est donc d'accompagner les membres du collectif, de les aider dans leur diagnostic et dans la mise en œuvre d'une méthodologie. Observer pour agir : cette démarche est au cœur de toutes les actions du Laboratoire.

UN LABORATOIRE POUR DÉPLOYER DE L'INNOVATION SOCIALE

Plus qu'un promoteur immobilier, le bailleur social est un acteur de la cohésion sociale. C'est pourquoi Habitat en Région a placé l'innovation sociale au cœur de sa stratégie et créé en 2014 un laboratoire autour de cette question. Principe : observer pour agir selon les besoins particuliers de chaque territoire.

Le Laboratoire fonctionne comme une équipe de recherche pluridisciplinaire en s'appuyant à la fois sur l'expérience des membres du Collectif – particulièrement du Groupe SIA – et sur l'expertise de partenaires extérieurs très divers. Ses objectifs : préciser la stratégie de gestion sociale d'Habitat en Région et élaborer une méthodologie d'ingénierie sociale utile à tous. Car le Laboratoire a vocation à accompagner les membres du Collectif dans la construction de leur plan d'action, en fonction

des spécificités fines de leurs territoires. Et, fidèle à la logique de réseau d'Habitat en Région, il a aussi pour ambition de capitaliser sur les expériences et les savoirs au bénéfice de tous.

Les grands projets 2015-2016

Animé par Marie-Hélène Foubet, Secrétaire générale et Directrice du fonds social du Groupe SIA, le Laboratoire a ouvert plusieurs chantiers en 2015.

Une étude sur le mode d'habiter et les nouveaux besoins des locataires a ainsi été réalisée par un cabinet spécialisé, Orgeco. Autre problématique abordée, cette fois avec le consultant Didier Giroud, celle de la concertation locative et de son évolution vers une véritable co-production. à partir de ces travaux, l'équipe du Laboratoire a pu s'investir dans ses premières missions de terrain auprès des membres du collectif. Elle a notamment entrepris de travailler avec Logirem sur l'accompagnement des projets qui démarrent à Marseille dans le quartier de la Castellane, dans le cadre de la rénovation urbaine.

Par ailleurs, en février 2016 la rencontre d'une délégation d'Habitat en Région avec le ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, Patrick Kanner, a permis d'obtenir son soutien sur le projet de création d'un Fonds d'innovation sociale pour les filiales du Groupe national. Organisé sur le modèle de celui du Groupe SIA, financé par l'adhésion d'entreprises privées, ce fonds soutiendra des actions destinées en priorité aux locataires des quartiers "Politique de la ville" sur les thèmes de l'éducation, de la citoyenneté, de l'emploi ou encore du vieillissement. ■



25 février 2016 : une délégation d'Habitat en Région rencontre le ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports : Patrick Kanner. De gauche à droite, Éric Pinatel, Patrick Kanner, Christophe Itier, Marie-Hélène Foubet et Valérie Fournier



OUVERTURE PLURIDISCIPLINAIRE DE MISE ! Conformément au modèle d'Habitat en Région, le Laboratoire s'appuie sur la confrontation des points de vue et l'ouverture aux autres pour innover. Y ont participé en 2015 des ESH du collectif (Logirem, Sia Habitat...), des associations d'hébergement et d'accompagnement comme Coallia, des cabinets d'études, des consultants et des chercheurs. À terme, le Laboratoire devrait s'ouvrir encore : État et collectivités territoriales, entreprises d'insertion, institutions de protection sociale... Ci-dessus, une réunion du Laboratoire le 8 avril chez Logirem à Marseille. De gauche à droite : Arnaud Caloin, Consultant Orgeco - Claudine Verlaque, Logirem - Géraldine Bourdin, Erilia - Marie-Hélène Foubet, Groupe SIA.



CLAUDINE VERLAQUE,
Directrice adjointe exploitation, Logirem

LOGIREM

3 QUESTIONS

L'innovation sociale est un peu dans les gènes de Logirem... Nous sommes effectivement implantés dans des quartiers très populaires... Mais nous avons ressenti le besoin de nous doter d'une vraie stratégie, au bénéfice de nos clients. Éric Pinatel m'a confié cette mission et c'est ainsi qu'est né, début 2016, le club Développement social de Logirem.

Comment travaille ce club ?

Il réunit chaque mois des représentants de nos différentes directions. Notre premier chantier a été la réalisation d'une cartographie dynamique de nos projets d'innovation sociale, qui a montré la richesse de nos initiatives, mais a aussi mis en évidence la nécessité de développer une méthodologie commune. Nous avons donc

construit une fiche projet type, réfléchi à une terminologie partagée, créé un répertoire commun de partenaires.

Partagez-vous aussi ce travail avec le Laboratoire de l'innovation sociale d'Habitat en Région ? Depuis le début, notre approche a intéressé le Laboratoire et nous nous sommes rencontrés à Marseille début avril. Je m'appuie sur son expertise pour des points méthodologiques. Et nous avons commencé à travailler concrètement sur le projet de renouvellement urbain de la Castellane et de La Bricarde, notamment avec Didier Giroud, pour voir comment nous pourrions davantage « co-produire » l'innovation sociale avec les habitants eux-mêmes.

LE LABORATOIRE, UN LIEU DE RÉFLEXION ET D'EXPÉRIMENTATION

Arnaud Caloin est sociologue et urbaniste, Didier Giroud, normalien, agrégé de lettres classiques et consultant. Tous deux participent depuis 2015 à l'aventure du Laboratoire de l'innovation sociale d'Habitat en Région. Rencontres.



ARNAUD CALOIN
sociologue et urbaniste

Quel regard portez-vous sur le Laboratoire d'innovation sociale ?

Arnaud Caloin – Ce qui me semble intéressant, c'est la possibilité de réfléchir avec des partenaires et acteurs d'Habitat en Région, en étant détachés d'impératifs opérationnels de court terme, sur la place et le rôle du bailleur social. Chaque fois, le groupe s'élargit et de nouveaux sujets sont abordés mais tout cela converge, avec une vraie cohérence. C'est très stimulant.

“LE PROJET « PRESTATION HABITAT » VISE À MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES LOCATAIRES POUR PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE.”

De quelle façon abordez-vous le rôle du bailleur social ?

Un bailleur social construit mais surtout il gère ! On peut donc le considérer comme un offreur de services. Cela permet de décaler l'approche sur certains sujets. Par exemple, la question du droit au logement ne peut plus se résumer à l'attribution d'un logement mais doit intégrer des préoccupations de qualité de vie au quotidien ; de même, la satisfaction des attentes des locataires ne se réduit plus à la question du logement lui-même.

D'où l'idée d'un contrat d'« usage » plutôt que de « m² » ?

Oui, car ce type de contrat permettrait d'inscrire dans la durée la relation bailleur/locataire et de maintenir dans la durée la qualité de vie d'une résidence, même si le profil des habitants évolue au fil du temps.

Quelle est votre feuille de route pour déployer ces innovations ?

2015 a surtout été consacré à la mise en route et à l'élaboration d'un cadrage théorique. En 2016, nous entrons dans des applications plus concrètes. D'une part, je travaille sur ce qui a été récemment expérimenté par le Groupe SIA sur certains sites avec des démarches participatives pour en extraire un référentiel qui pourrait être déployé ailleurs. D'autre part, je commence à accompagner des opérations qui démarrent, en étant présent dès l'amont. ■



DIDIER GIROUD,
normalien, agrégé de lettres
classiques et consultant

L'idée de faire participer les habitants du logement social n'est pas nouvelle...

Didier Giroud – En effet, on parle beaucoup de participation, de concertation, de co-construction mais dans les faits, les freins et les craintes sont solidement ancrés : les institutionnels redoutent de ne pas savoir gérer les attentes des usagers, les habitants sont lassés de trop de promesses non tenues. Pour sortir de la relation de doléance qui unit souvent locataires et bailleurs, il faut travailler sur les mentalités.

Vous préconisez de créer des comités d'usagers ?

Nous préconisons de commencer par une cartographie des parties prenantes : qui sont les « forces en présence », les professionnels, les semi-professionnels, les bénévoles, les habitants relais qui pourraient s'investir dans une démarche de co-construction ? Puis d'essayer ensuite de créer des « comités d'usagers ». C'est ce que nous avons fait en 2015 avec Sia Habitat au sein des cités minières et c'est ce que nous allons faire à Marseille sur le projet de la Castellane avec Logirem, de façon à installer des structures pérennes, qui aillent au-delà de l'opération ponctuelle. Le pari est de former les gens, de les faire monter en intelligence globale et de ne pas laisser retomber la mobilisation. Je suis même partisan de trouver des formes de rétribution pour ces personnes qui s'investissent. Le bénévole peut user et décourager. Reconnaître les

“LE PROJET « PARTICIPATION CITOYENNE » VEUT RÉINVENTER LE DIALOGUE AVEC LES LOCATAIRES POUR CRÉER DES COMMUNAUTÉS D'USAGERS.”

gens pour leur implication dans leur quartier, leur résidence, me semble normal, sans que cela passe forcément par une contrepartie financière. Cela peut se traduire par un accès à la formation, par un statut, par une participation à des projets... Le défi sera de formaliser sans formater, de professionnaliser au bon niveau, de trouver un équilibre entre la fraîcheur de l'engagement personnel et une semi-professionnalisation qui permet de changer de statut. Ainsi, l'usager ne sera plus seulement un témoin ou un acteur de terrain, mais aussi un partenaire.

Changer les mentalités, c'est aussi travailler avec les professionnels de l'habitat social ?

Oui, je travaille beaucoup sur le changement de regard, pour montrer aux équipes des sociétés membres d'Habitat en Région ce que leur apporterait une démarche plus participative. Renforcer la proximité mentale, culturelle entre les acteurs, en partageant réellement les points de vue, les usages, les parcours, c'est essentiel. ■

COALLIA, POUR L'INSERTION VERS L'AUTONOMIE

Habitat en Région a signé en septembre un partenariat avec l'association Coallia, spécialisée dans l'accompagnement des personnes vulnérables et des demandeurs d'asile, et dont le premier président fut, il y a 50 ans, Stéphane Hessel. Aujourd'hui, ses 2300 salariés interviennent sur 180 sites dans l'habitat social adapté, l'hébergement social, la promotion sociale et le médico-social. Coallia participe activement au Laboratoire d'innovation sociale d'Habitat en Région où Laurent Denouel, Responsable réseau Coallia Soleil et Djamel Cheridi, Directeur de l'hébergement et du logement, apportent un regard terrain sur l'accompagnement social, les demandes d'aide, les « pairs aidants ».

CO

NW

ER

TI

R

TRANSFORMATION

CHOISIR LA VOIE DE L'AMBITION



VALÉRIE FOURNIER,
Directrice de Habitat en Région



ALAIN LACROIX,
Président du directoire
de la Caisse d'Épargne CEPAC
et Vice-Président d'Erilia

Habitat en Région évolue et structure un groupe national. Pourquoi ?

Valérie Fournier – Le dispositif créé en 2010 autour d'HER et d'HRS* a fait ses preuves. Mais devant le mouvement de concentration du secteur du logement social, il devenait nécessaire d'aller au-delà du simple réseau pour peser dans le débat. Nous aurions pu nous centraliser à la manière du marché. Nous en avons décidé autrement : nous faisons le pari qu'on peut être un groupe national efficient et fort, avec des sociétés de plein exercice sur leur territoire.

Alain Lacroix – Le logement social est l'une des composantes historiques de la palette de métiers des Caisses d'Épargne, mais il est plus ou moins présent selon les territoires. Nous étions donc face à deux options : soit nous pensions que ce métier était le fruit de notre histoire et nous gérons au mieux nos acquis, soit nous étions convaincus qu'il faisait vraiment partie de nos savoir-faire et nous permettait de rayonner sur les territoires. Nous avons choisi la seconde voie, celle de l'ambition et du développement, en intensifiant notre implication à travers la création d'un groupe national, là où nous avons une simple holding.

Quel est l'enjeu ?

Alain Lacroix – Nous sommes à la croisée des chemins. Notre pays doit faire face à des évolutions très fortes, dans un contexte où les financements publics feront défaut. Il va y avoir des recompositions dans le secteur du logement social et nous nous devons d'être là. Il y a nécessité d'un acteur national, capable d'aiguiller nos ESH, de leur servir de vigie, de les aider à se développer. C'est ce rôle que devra jouer le nouveau groupe.

Valérie Fournier – Nous nous enracinons bien sûr dans l'ADN participatif d'Habitat en Région, mais pour emmener plus efficacement nos membres dans l'invention et le déploiement de solutions adaptées pour le logement social de demain. Le nouveau groupe, sous société faîtière ESH – c'est-à-dire fermement ancré dans une gouvernance métier – pourra prendre des engagements vis-à-vis de l'État et fonctionner comme force de proposition au sein du mouvement HLM et face aux pouvoirs publics.

* HRS (Habitat en Région Services) était la holding des 10 filiales à majorité Caisses d'Épargne, et le noyau dur de l'association Habitat en Région qui elle regroupe en 2015 31 bailleurs sociaux.



Séance de travail en ateliers du Codir des codir 2, 27 novembre 2015.

VERS UN GROUPE NATIONAL EXPERT

Face aux enjeux du logement social de demain, une réflexion stratégique s'est engagée en 2015 pour emmener Habitat en Région encore plus loin.

Devenu numéro 2 de l'habitat social avec 240 000 logements, Habitat en Région est entré en 2015 dans une nouvelle phase de son histoire. Le réseau a en effet entrepris de construire un groupe HLM, dont la société faitière est Erilia. Filiales des Caisses d'Épargne et BPCE, ses

10 membres mettent certains de leurs moyens en commun au sein d'un GIE, pour prendre ensemble à bras-le-corps les sujets notamment prospectifs. Cette structure permettra à tous ses membres de choisir les sujets à développer ou les expertises qu'ils souhaitent mobiliser pour éclairer leurs décisions stratégiques.

Une exigence républicaine

Cette mutation est le fruit d'une réflexion stratégique partagée avec les Caisses d'Épargne et BPCE autour d'une double exigence : préserver un ancrage territorial fort, et assurer le développement des filiales. Elle est aussi l'occasion d'affirmer le positionnement d'Habitat en Région, centré sur sa mission républicaine : sécuriser et rendre possible les parcours de vie de ses locataires. Et c'est pour la mener à bien que les bailleurs font face aux défis contemporains de leur métier, notamment : construire moins cher ; parfaitement connaître les besoins de chacune des populations qui doivent vivre ensemble en acceptant les lois de la République ; répondre à leurs besoins spécifiques ; intégrer les nouveaux modes de relation connectés avec les locataires.



“NOUS PARIONS QU’ON PEUT-ÊTRE EFFICIENTS ET FORTS AVEC DES SOCIÉTÉS DE PLEIN EXERCICE SUR LEUR TERRITOIRE.”



Échanges animés en ateliers et en séances plénières.



Ouverture du Codir des Codir 2 par les quatre membres du comité de direction du Groupe.

L'héritage d'Habitat en Région

La constitution d'un pôle d'envergure nationale, respectant l'autonomie et la spécificité de ses filiales ESH, devra les y aider. Conformément à la culture d'Habitat en Région, la définition de la stratégie de ce nouvel ensemble s'élabore de façon participative tout au long de l'année 2016, sous la bannière « Puissance 10 ». Initiée à l'été 2015, cette démarche a d'abord abouti à la définition de la gouvernance du Groupe, avec la mise en place d'un conseil d'administration Caisses d'Épargne, d'un comité de direction générale restreint de quatre personnes, ainsi que d'un comité exécutif élargi associant les directeurs généraux des sociétés et des experts métiers. Elle a pris sa dimension participative les 26 et 27 novembre 2015 lors du Codir des Codir 2 qui a lancé le projet Puissance 10 avec les premiers ateliers transverses. ■



Chaque société du Groupe a, en trois slides, présenté un projet symbolique de sa stratégie. Ici, Clothilde Damblin et Philippe Castelain, Groupe SIA.



PUISSANCE 10

ENSEMBLE CONSTRUIRE LE GROUPE

Qui voulons-nous être ? C'est la question à laquelle Habitat en Région a décidé de répondre au cours de l'année 2016, selon l'esprit collaboratif qui marque son ADN.

Le Comex élargi du groupe national a donc, au 1^{er} semestre 2016, identifié sept axes stratégiques qui ont ensuite été travaillés, enrichis et validés par les Codirs des 10 sociétés membres. Sept groupes de travail élaborent actuellement des « initiatives clés », que chaque entreprise traduira en plan d'action pour elle-même à partir de juillet prochain. Le résultat de cette année Puissance 10 sera partagé lors d'une grande convention à Lille en décembre 2016. Les éléments de la réforme en faveur de la création d'un groupe national ainsi que les travaux sur les sept axes stratégiques ont été présentés aux membres du réseau Habitat en Région au cours d'une réunion d'information le 20 avril 2016.

LES 7 AXES STRATÉGIQUES

AXE 1

Un groupe générateur de cohésion sociale

Sponsor : Éric Pinatel, Groupe Logirem
Pilotes : Françoise Mesliand, Logirem, et André-Yves Lacombe, Erilia

AXE 2

La performance économique au service de la performance sociale

Sponsor : Éric Pinatel, Groupe Logirem
Pilotes : Antoine Jeandet, Erilia, et Frédéric Gaignon, Logirem

AXE 3

Un groupe reconnu, une culture attractive dans les métiers du logement social

Sponsor : Valérie Fournier, Habitat en Région
Pilotes : Marie-Hélène Foubet, Sia Habitat, et Véronique Koenig, Erilia

AXE 4

Un groupe éthique, socialement engagé au service de ses clients

Sponsor : Bernard Ranvier, Erilia
Pilotes : Bruno Collin, Un toit pour tous, Valérie Calviac, Logirem

AXE 5

Un groupe en développement soutenu et pérenne

Sponsor : Christophe Cappe, Groupe SIA
Pilotes : Philippe Choquet, Groupe SIA, Raphaël Leroy, Groupe Logirem et Jean-Marc Lagier, Erilia

AXE 6

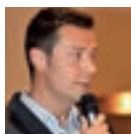
Un groupe créateur et développeur de solutions pour l'habiter

Sponsor : Bernard Ranvier, Erilia
Pilotes : Pedro Fernandez, Sia Habitat, Grégoire Charpentier, Erilia

AXE 7

Un groupe acteur du développement local aux côtés des Caisses d'Épargne

Sponsor : Christophe Cappe, Groupe SIA
Pilotes : Valérie Fournier, Bernard Ranvier, Eric Pinatel, Pierre-Édouard Berger, Sogima, et Jean-Paul Giral, Un toit pour tous



**« C'EST LA SOMME
DE NOS ÉCHANGES,
DE NOS CONTRIBUTIONS
ET DE NOS EXPERTISES
QUI VA CONSTITUER
NOTRE RÉPONSE DE GROUPE.
NOUS SOMMES CHACUN
CO-RESPONSABLES
DE SA PERTINENCE »**

LE CALENDRIER

26-27 NOVEMBRE 2015

Codir des Codir 2 : lancement de la réflexion.

JANVIER/MARS 2016

Définition des axes stratégiques avec les Codirs des sociétés.

AVRIL/JUIN 2016

Groupes de travail transverses pour définir les initiatives clés
Finalisation de la réorganisation juridique.

JUILLET 2016

Premier comité d'orientation stratégique avec les Caisses d'Épargne.

JUILLET/OCTOBRE 2016

Traduction des initiatives-clés en plans d'action dans les sociétés.

7, 8 ET 9 DÉCEMBRE 2016

Convention qui réunira la gouvernance, les Codirs et les managers du Groupe à Lille.



APPORTER UN SERVICE « HAUT DE GAMME » AUX SOCIÉTÉS

CHRISTINE FABRESSE,
Présidente du directoire de la Caisse
d'Épargne Languedoc-Roussillon

« La Caisse d'Épargne Languedoc Roussillon a été très active dans la réflexion sur le futur Groupe. Nous adhérons totalement aux orientations prises. Cette nouvelle entité s'est dotée d'une gouvernance clairement arrimée aux Caisses d'Épargne et qui pose les enjeux stratégiques et financiers. La question du financement du logement social sera en effet cruciale dans les années à venir, autour des objectifs de rénovation du patrimoine et de poursuite de la politique de la ville, alors que les financements publics diminuent. L'affirmation d'une identité commune et la cohérence du nouvel ensemble seront également clés pour sa réussite. Enfin, ce GIE devra être un GIE de service « haut de gamme », capable d'apporter une réelle efficacité opérationnelle et une expertise à ses membres. L'exemple d'Alogea, membre d'Habitat en Région depuis quelques mois, illustre bien cette exigence. Elle réfléchit actuellement à l'acquisition d'un patrimoine important et a sollicité Habitat en Région pour réaliser un audit. Apporter une réponse de qualité à ce type de demande, de façon à éclairer une décision stratégique, est précisément ce qui est attendu du nouveau GIE. »



INDICATEURS FINANCIERS 2015

BILAN AU 31 DECEMBRE 2015

ACTIF	Exercice 2015	Exercice 2014
Immobilisations corporelles		
- Immobilisations corporelles en cours	19 152,00	0,00
Sous-totaux de l'actif immobilisé	19 152,00	0,00
Avances et acomptes versés sur commande	10 000,00	0,00
Créances		
- Créances adhérents – cotisations	86 789,30	44 157,50
- Créances diverses	768,44	1 803,14
Disponibilités	223 817,76	284 347,40
Comptes de régularisation		
- Charges constatées d'avance	15 000,00	0,00
Sous-totaux de l'actif circulant et comptes de régularisation	336 375,50	330 308,04
TOTAUX GÉNÉRAUX – ACTIF	355 527,50	330 308,04

PASSIF (avant répartition)	Exercice 2015	Exercice 2014
FONDS PROPRES		
Fonds associatifs		
- Report à nouveau	276 674,87	262 439,96
- Résultat de l'exercice	- 252 256,54	14 234,91
Sous-totaux des fonds propres	24 418,33	276 674,87
Dettes		
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 769,17	53 633,17
- Dettes fiscales et sociales	2 188,00	0,00
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 152,00	0,00
Comptes de régularisation		
- Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Sous-totaux des dettes et comptes de régularisation	331 109,17	53 633,17
TOTAUX GÉNÉRAUX – PASSIF	355 527,50	330 308,04

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

PRODUITS	Exercice 2015	Exercice 2014
Produits d'exploitation		
- Cotisations	1 525 894,44	1 430 410,04
- Autres produits	16 839,60	0,00
Sous-totaux produits d'exploitation	1 542 734,04	1 430 410,04
Produits financiers		
- Autres intérêts et produits assimilés	1 978,65	3 098,49
Sous-totaux des produits financiers	1 978,65	3 098,49
Produits exceptionnels		
Sous-totaux des produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAUX GÉNÉRAUX – PRODUITS	1 544 712,69	1 433 508,53
PERTE DE L'EXERCICE	252 256,54	0,00
TOTAUX	1 796 969,23	1 433 508,53

CHARGES	Exercice 2015	Exercice 2014
Charges d'exploitation (Charges courantes non financières)		
- Autres achats et charges externes	1 762 431,23	1 388 923,62
- Impôts, taxes et versements assimilés		
- Salaires et traitements		
- Charges sociales		
- Dotations aux amortissements, dépréciations, provisions et engagements		
- Autres charges	15 350,00	30 350,00
Sous-totaux des charges d'exploitation	1 777 781,23	1 419 273,62
Charges financières		
Sous-totaux des charges financières	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Sur opérations de gestion	17 000,00	0,00
SOUS-TOTAUX DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	17 000,00	0,00
- Impôts sur les sociétés – contributions spécifiques	2 188,00	0,00
TOTAUX GÉNÉRAUX – CHARGES		
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		
TOTAUX	1 796 969,23	1 433 508,53

ANNEXE AUX COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

L'exercice clos a une durée de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

Le total du bilan à la fin de l'exercice s'élève à 355 527,50 €.

Le déficit net comptable s'élève à 252 256,54 €.

1 - LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2015

ils ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Les conventions suivantes ont été respectées :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices.

L'évaluation des différents éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

Les règles générales de présentation des comptes annuels résultent des dispositions du Règlement

n° 99-01 du CRC relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des Associations.

Les créances sont dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

2 - LES IMMOBILISATIONS

Ce poste de 19 152 €, enregistre les dépenses engagées pour la constitution d'une plateforme médiathèque au profit des membres de l'Association et portée par ORPHEA Studio.

Cette base de données, inscrite en immobilisation en cours « incorporelle », sera disponible au cours du 1^{er} semestre 2016.

3- LES CRÉANCES ET DIVERS EXPLOITATION

En Euros	Total brut	- 1 an	+ 1 an
Divers	10 768,44	10 768,44	0,00
Créances – Membres	86 789,30	71 789,30	15 000,00
TOTAL	97 557,74	82 557,74	15 000,00

4 - LA TRÉSORERIE

Ce poste comprend :

- Livret CSL Associatis	62 385,81 €
- Livret A – Association	788,38 €
- Disponibilités	160 643,57 €
	<u>223 817,76 €</u>

Les intérêts courus à recevoir s'élèvent à 10,65 € contre 12,60 € en 2014.

Les frais bancaires à payer s'élèvent à 112,52 € contre 216,34 € en 2014.

5 - LES DETTES

En Euros	Total	- 1 an	dont Charges à payer
Fournisseurs à payer	38 917,36	38 917,36	
Factures non parvenues – exploitation	270 851,81	270 851,81	270 851,81
Factures non parvenues – immobilisation	19 152,00	19 152,00	19 152,00
Etat – contributions à payer	2 188,00	2 188,00	
TOTAL	331 109,17	331 109,17	290 003,81

Il a été procédé au versement d'un acompte de 10 000 € au profit de prestataires contribuant à la création du volume 3 du Livre « HABITAT EN REGION » qui devrait être disponible au cours du 1^{er} semestre 2016.

6 - LES COMPTES DE RÉGULARISATION

Ce poste comprend :

- Charges constatées d'avance d'exploitation	15 000,00 €
--	-------------

7 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En application du décret N° 2008-1487 du 30 décembre 2008, les montants des honoraires relatifs aux missions des Commissaires Aux comptes sont les suivants :

- montant TTC versé au cours de 2015	7 455,60 €
- montant TTC comptabilisé en charges 2015	7 200,00 €

Les honoraires portent sur leur mission légale au titre des comptes.



L'HABITAT SOCIAL AU-DELÀ DES CLICHÉS, SAISON III

2+1 EXPOSITIONS

Une exposition des photographies du volume 2 – intitulée « *Un peu plus loin vers les maisons* » – s'est tenue à la Maison de la Photographie de Lille, du 18 juin au 26 juillet 2015. Après la première exposition à Marseille avec les photographies du volume 1, cet événement vient renforcer l'ambition d'Habitat en Région de témoigner, à travers cette démarche, du métier de bailleur tout en renouvelant le regard sur le logement social.

Une sélection des tirages photographiques issue de ces deux expositions a d'ailleurs fait l'objet d'une rétrospective au Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat, du 22 au 24 septembre 2015 à Montpellier.

VERNISSAGE DE L'EXPOSITION qui s'est tenue à la Maison de la Photographie de Lille du 18 au 26 juillet 2015



LES DEUX PREMIERS VOLUMES du tour de France des photos des adhérents de Habitat en Région



CE 3^E VOLUME a nécessité la participation de 10 bailleurs et rassemble les photographies de 38 familles d'habitants et 44 salariés.

LE 3^E LIVRE

En publiant le 3^e ouvrage du tour de France de ses adhérents, Habitat en

Région signe et clôture une collection de plus de 600 photographies. Le collectif entend ainsi combattre les clichés sur l'habitat social et ses habitants, en donnant carte blanche aux quatre photographes de Temps Machine. L'une de leurs missions, tout comme celle de la photographie en général, est d'aider à mieux appréhender ce qui nous entoure. En l'occurrence, de donner un certain nombre de clefs pour

regarder autrement le logement social dans lequel vit une partie de la population du pays.

Ce troisième volume réunit dix entreprises du réseau dans sept régions : Axentia, la SA d'HLM de Bessèges et Saint-Ambroix, Erilia, Mancelle d'habitation, l'Immobilière du Moulin Vert, la SA Régionale d'HLM de Lyon, la SA d'HLM de l'Oise, SDH Constructeur, Touraine Logement et Un toit pour tous.

Voir Photos p32.

LES MEMBRES



PATRICE NORMAND entre dans l'intimité des appartements et son regard s'arrête également sur les objets qui les caractérisent et nous disent quelque chose de la vie des habitants.



NOLWENN BROD tisse des fils entre le logement, ses alentours et l'habitant dont elle recueille les paroles.

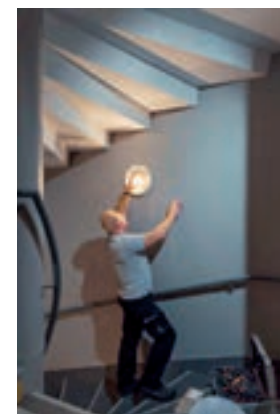


YANNICK LABROUSSE poursuit sous de nouvelles formes son exploration de l'envers du décor : les diverses personnes au travail dans les entreprises gérant les logements sociaux.

“ HABITER SIGNIFIE ÊTRE-PRÉSENT-AU-MONDE-ET-À-AUTRUI. ”*

« Loger n'est pas habiter. Habiter c'est construire votre personnalité, déployer votre être dans le monde qui vous environne et qui devient vôtre. Habiter, c'est s'approprier un espace, le faire sien à un moment donné de sa vie. », affirme la géographe Annabelle Morel-Brochet qui commente les photos des quatre artistes de TempsMachine, publiées par Habitat en Région dans le 3^e volume du tour de France de ses adhérents.

* Citations du philosophe Thierry Paquot.



VINCENT LEROUX explore le bâti sous différents angles, son inscription dans le paysage ainsi que la façon dont l'homme le traverse.

Merci !

Nos remerciements vont aux contributeurs de ce rapport d'activité, et tout particulièrement à nos membres pour leur témoignage : Jean-Marc Carcèlès, Alain Lacroix, Alain Denizot, Christine Fabresse, Frédéric Lavergne, Micheline Suchod, Michel Tollia, Emmanuel Croc, Marie-Hélène Foubet, Eric Pinatel, Claudine Verlaque, Arnaud Caloin et Didier Giroud.



Directrice de la publication : Valérie Fournier – Rédactrice en chef : Sophie Faure – Conception, rédaction & réalisation : **makheia** & sequoia – Crédits photos : Habitat en Région, Aximage, Anne van der Stegen, TempsMachine/Patrice Normand, Nolwenn Brod, Yannick Labrousse et Vincent Leroux. Achievé d'imprimer en juin 2016 sur les presses de l'entreprise adaptée Handiprint.



HABITAT
en Région

31-33, rue de la Fédération
75015 PARIS
www.habitat-en-region.fr