

UN PROFESSIONNEL
DE L'HABITAT ENGAGÉ



2021

RAPPORT
D'ACTIVITÉ

ÉDITO

*« Le cœur de notre mission :
Développer une offre de logement
de qualité accessible à tous »*



L'année 2021 a été une année riche de projets et nouveautés pour notre Office.

La célébration de nos 100 ans cette année marque l'engagement de Fougères Habitat sur le Pays de Fougères. Notre identité, nos engagements et nos actions en faveur des habitants, sont autant d'atouts qui nous ont permis de répondre aux besoins des collectivités.

Notre société de coordination YUTI créée avec Néotoa et née l'année de nos 100 ans pressent un nouvel élan d'ouverture. « YUTI » regroupe aujourd'hui 26 000 logements en Bretagne. Notre socle de valeurs communes nous permettra d'amener une complémentarité dans les actions à mener sur le Territoire notamment dans les opérations complexes.

Un enjeu majeur de la stratégie de Fougères Habitat a aussi été l'élaboration de notre C.U.S*. Cette convention, construite en lien avec le P.L.H** porté par l'agglomération, définit notre politique patrimoniale à 10 ans. Nos principales orientations sont fixées autour de l'accès au logement pour le plus grand nombre, la transition écologique et l'innovation.

Le cœur de notre mission est de permettre à tous de se loger sur notre territoire. De nombreux défis vont être à relever dans les prochaines années et nous devons faire face aux nouvelles évolutions sociétales, législatives et environnementales.

Fougères Habitat va poursuivre sa dynamique de construction et de rénovation afin de maintenir l'attractivité de son patrimoine et soutenir les projets des communes. Dans ce cadre, nous allons notamment accélérer nos opérations sur la ville de Fougères, essentiel pour loger de nombreux habitants.

C'est une ambition forte et nous continuerons d'agir pour l'intérêt général et l'accompagnement des ménages les plus fragiles. Fougères Habitat se veut un acteur engagé au service des habitants et des collectivités, en les plaçant au cœur de chaque nouveau projet.

Bonne lecture à tous,

Cléonice GADBOIS
Directrice Générale



- Siège social à Fougères
- Points d'accueil dans les quartiers de Fougères



3503
logements

sur **31** communes



près de **7000**
résidents



88%
satisfaction globale



10.4 millions €
d'investissement



54
nouveaux logements livrés

▶ DONNÉES CHIFFRES CLÉS

- •
- •
- •

PROFIL DES RÉSIDENTS

6179
Résidents

dont **4588** sur la ville de Fougères

38,8%
des locataires
ont entre 18 et 49 ans



25,8%
des locataires
ont moins de 18 ans

35,5%
des locataires ont + de 50 ans

37,3%

ont une activité professionnelle
(employé, ouvrier, technicien...)

29,6%

sont à la retraite

35,3%

sont locataires
depuis + de 10 ans

COMPOSITION DES MÉNAGES

60%

1740 Personnes seules

25,1%

726 Familles Monoparentales

7,8%

226 Couples sans enfant

6,1%

176 Couples avec enfants

Chiffres : Enquête d'Occupation du Parc Social (OPS) au 1/01/2022

DONNÉES LOCATIVES

397

attributions locatives

dont **9%** de mutations

Nombre de CALEOL

26 séances
avec une moyenne

de **40** dossiers présentés

0,5% Taux de vacance commerciale
Moyenne de logements vacants de +3 mois

11,8% Taux de rotation (avec mutation)

99,6% Taux de recouvrement

3% Taux d'impayés
Stock d'impayés présents/budget

« Consolider notre proximité pour favoriser l'accès et le maintien à domicile »

Notre mission est d'accompagner au quotidien les locataires et d'être en capacité de leur proposer des solutions qui répondent à leurs besoins et à leurs difficultés d'ordre économique ou sociale.

DONNÉES SOCIALES

Face à la crise sanitaire, les équipes ont conseillé et aidé les foyers dans leurs démarches sociales et administratives, pour leur permettre d'accéder aux aides financières existantes. (dispositif de droit commun et aides exceptionnelles COVID).

97 foyers ont bénéficié d'une aide financière

Montant des aides accordés : 56 684€
(21 600€ d'aides supplémentaires par rapport à 2020)

Fond Solidarité Logement (FSL) : 36 634€ pour **80** ménages

Autres fonds : 20 050€ pour **17** ménages)

Sécuriser l'accès et le maintien dans un logement sont nos priorités d'actions.

Un service personnalisé

Les locataires entrants peuvent bénéficier d'un suivi et d'un soutien dès leur installation pour une entrée accompagnée et sécurisée.

19 foyers ont été rencontrés en 2021.

Les équipes se rendent à domicile pour échanger avec les locataires, les orienter et trouver ensemble une solution pour palier leurs difficultés financières.

187 visites ont été réalisées en 2021.



PATRIMOINE

3503
Logements


31
Communes
d'implantation



853
Pavillons



2650
Appartements

55 studios en
résidence sociale

2 appartements
d'hébergement d'urgence

27 appartements
à la Gendarmerie

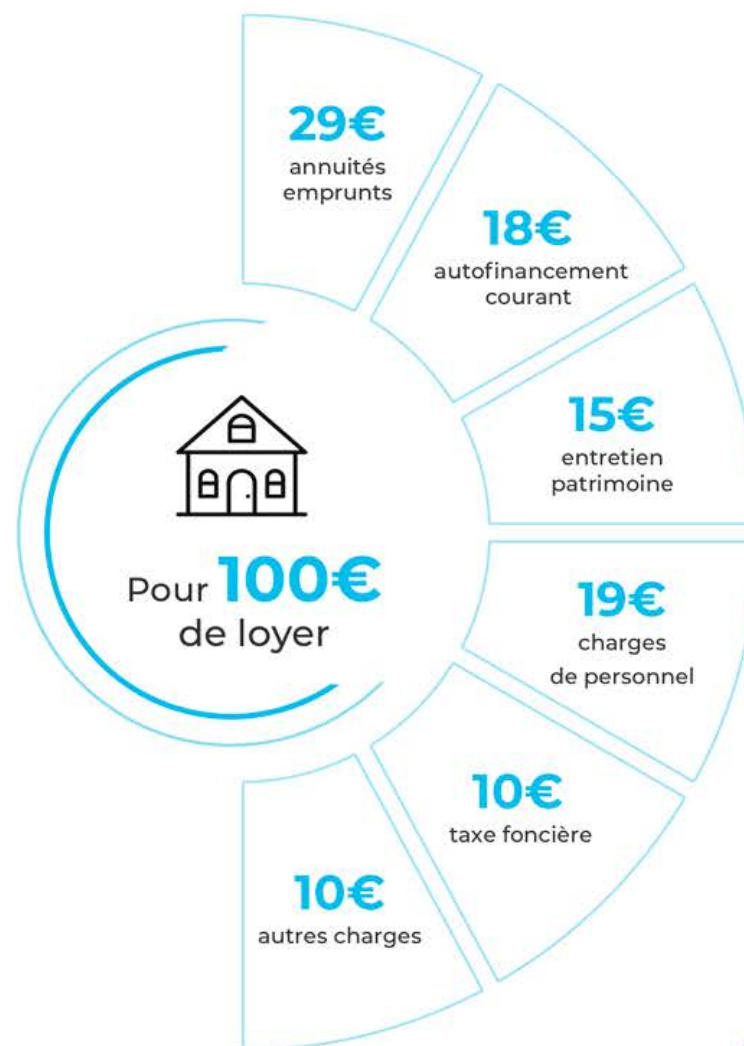
13 appartements au CHRS



9
Commerces

FINANCES

12 900 000 €
Montant des loyers



LES COLLABORATEURS



51
collaborateurs

48 en statuts privés
3 en statuts publics



Moyenne d'âge
49 ans



Femmes (24)

Parité
Homme/Femme



Hommes (27)

14,1%

Taux de travailleurs handicapés

35 096 €

Coût des formations individuelles et collectives

UNE ORGANISATION RESPONSABLE ET DURABLE

Fougères Habitat, acteur engagé !

Les équipes s'appuient sur un socle de valeurs fortes et représentatives de l'entreprise. Mission sociale, proximité et engagement environnemental font partie de nos ambitions quotidiennes.



FAVORISE L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

En partenariat depuis plus de 20 ans avec l'AIPF, Fougères Habitat a poursuivi en 2021 cette collaboration en signant un Contrat Professionnel d'Insertion à titre Expérimental (CPIE) en vue de la formation, puis de l'embauche d'un gardien d'immeubles au sein de notre équipe.



EST OUVERTE AU DIALOGUE ET COLLABORATIVE

À cœur de faire participer ses collaborateurs à la stratégie de l'office, Fougères Habitat privilège les échanges entre collaborateurs et poursuit la conduite de groupes de travail internes, permettant ainsi de co-réaliser de nouveaux projets d'entreprise.



FAVORISE LA SECURITE ET LE BIEN-ETRE AU TRAVAIL

312 heures ont été dispensées pour de la formation sur l'année afin d'améliorer les compétences des collaborateurs dont 120 heures allouées à la sensibilisation et aux bonnes pratiques permettant de renforcer la sécurité au travail.

Des moments de convivialité ont également été organisés au cours de l'année pour un meilleur « Bien-être » des salariés au travail et consolider la cohésion d'équipe.



RESPECTE L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITE

Fougères Habitat contribue au respect de l'environnement en participant au tri sélectif; le papier est enlevé et destiné au recyclage. Nous déployons de nouveaux supports de travail en matière écoresponsables (bois, cartons) et participons à la biodiversité en réduisant les déchets sur sites via des aires de compostage dans les quartiers.



CONTRIBUE A LA TRANSITION ENERGETIQUE

Sensible à la transition énergétique, Fougères Habitat fait évoluer sa flotte automobile en s'équipant de véhicules électriques.

L'ENQUETE DE SATISFACTION

L'enquête de satisfaction triennale des locataires, décalée d'un an à cause de la crise sanitaire, a été organisée en 2021 pour l'ensemble des bailleurs bretons.

L'ESSENTIEL

Un échantillon de **400** locataires
Une enquête déroulée par téléphone, du 17 au 21 mai

88% de **Satisfaction globale** des répondants

« Notre engagement au quotidien :
Co-construire de nouveaux projets tout en poursuivant
nos missions premières que sont l'accompagnement, le
suivi personnalisé et la proximité »



94%

La qualité générale
de l'accueil

89%

Les relations avec les équipes
Fougères Habitat

RELATION AVEC FOUGÈRES HABITAT

86%

L'accessibilité
et la joignabilité
des équipes



81%

La qualité générale
de la résidence

CADRE DE VIE

78%

La propreté générale
des espaces communs

83%

Les relations
de voisinage

76%

La qualité de vie
en milieu collectif
et individuel

89%

Le fonctionnement
des équipements
communs



LOGEMENT

85%

La qualité
générale du logement

83%

Le fonctionnement
des équipements
du logement



INTERVENTIONS

91%

Le traitement des
demandes
d'interventions
techniques

84%

Qualité des travaux
réalisés dans le logement

85%

Délai d'intervention
(Entreprise et régie maintenance)

Les équipes
Fougères Habitat sont
mobilisées et agissent en
faveur du service rendu.

Des plans d'actions
sont en cours d'étude
pour **développer de
nouvelles pratiques** et
assurer des prestations
de **qualité** à nos locataires.

100 ans de Fougères Habitat



100 ans
de l'Office

YUTI

La création de la
S.C YUTI



Labellisation



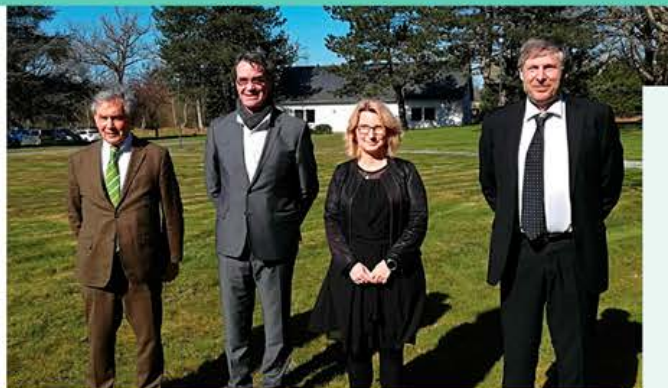
Partenariats

► RETROSPECTIVES

LES ÉVÈNEMENTS
QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE 2021



SOCIÉTÉ DE COORDINATION



Fougères Habitat et Néotoa ont créé une Société de Coordination **YUTI** qui regroupe désormais **25 500** logements en Bretagne

sur les départements d'Ille-et-Vilaine, Côtes-d'Armor et Morbihan.

Par leurs histoires et leurs cultures d'entreprise, l'ancrage territorial et la proximité avec les acteurs du territoire sont au cœur de leurs ADN.

Les enjeux pour Fougères Habitat et Néotoa sont de renforcer leurs capacités de production et de réhabilitation des logements, de porter conjointement le montage d'opérations complexes sur le territoire, d'avoir une complémentarité dans les actions afin d'améliorer l'offre de logements et de services aux habitants.

La raison d'être de **Yuti** est de porter avec force l'**utilité sociale** des **deux entités** pour **ensemble** dessiner des lieux de **vie** sur le territoire.



Le Conseil d'Administration de la S.C, composé de **22 membres**, s'est réuni pour la 1ère fois le 19 mars.



ANNIVERSAIRE



1921-2021, Fougères Habitat lance les festivités pour ses **100 années d'existence**



Participation à un **reportage vidéo** des collaborateurs et administrateurs pour faire revivre **l'histoire** et **l'évolution** du logement social sur le **pays de Fougères** depuis sa création.



Découvrez notre film Anniversaire spécial 100 ans sur **YouTube**



PARTENARIATS



Signature d'une convention de **PARTENARIAT 2021/2025** avec **Familles Actives du Centre Social** pour développer les jardins partagés en résidence collective sur Fougères.

Signature d'une convention de partenariat avec le groupe **ARHES-AIPF** : **1er contrat de professionnalisation inclusif expérimental en Bretagne.**



LABELLISATION



Cérémonie officielle organisée par l'USH, lors du **81ème congrès HLM**

Fougères Habitat a reçu le diplôme du « **Label QUALI'HLM** » véritable reconnaissance du travail engagé par les équipes pour améliorer toujours plus la qualité de service envers les locataires.

COHESION

Après 2 années sans événements, notre journée du personnel annuelle a pu être à nouveau organisée.

Au programme :

Ateliers de travail participatifs le matin sur Fougères et animations ludiques l'après-midi au ROAZHON PARC pour renforcer la solidarité et le partage entre les collaborateurs.



Rencontre en fin de journée entre les équipes Fougères Habitat & Néotoa suivie d'une soirée conviviale.

PROMOTION



Journée Portes Ouvertes
à la Résidence « Le Clos des prés » Lécousse

Au programme :
Visite d'un logement témoin décoré avec soin et présentation des prestations pour séduire de nouveaux résidents.

PROXIMITE



Concours Floral - Remise de prix

Toujours soucieux d'**être au plus près** de ses locataires, **les équipes** ont pu reprendre leurs actions de **proximité** pour partager des moments de **convivialité.**



Locataire centenaire - Visite à domicile



54
logements
neufs livrés



10,4 millions €
investis
dans le territoire locale



38
logements
en cours de construction



7
nouveaux projets
en cours d'étude

► NOS OPERATIONS



CONSTRUCTIONS

NEUVES

Zoom

sur les 6 opérations neuves livrées au cours de l'année

« Développer l'offre locative et investir dans les territoires au profit des habitants »

Fougères Habitat accompagne les territoires et diversifie ses opérations de construction pour favoriser l'accessibilité à un logement de qualité au plus grand nombre à un coût maîtrisé.

Chiffre clé

7 M€ réalisés dans la construction de **54 nouveaux logements**

LECOUSSE

Résidence « Le Clos des prés »

22 appartements

Constructeur : **NEXITY**

Montant de l'opération :

2 525 K€



SAINT SAUVEUR DES LANDES

Lotissement « Les Jardins du Fournil »

4 pavillons

Architecte :
CF ARCHITECTURE

Montant de l'opération :

565 K€



LECOUSSE

Résidence « les Vallons Saint Martin »

4 pavillons

Constructeur :
Gasnier Promotion

Montant de l'opération :

680 K€



MONTHAULT

Lotissement « Le Clos Jouard »

3 pavillons

Architecte : **ADG Architecture**

Montant de l'opération :

400 K€

MAEN ROCH SAINT ETIENNE EN COGLES

Résidence « Madame Gandin »

9 pavillons

Architecte :
TRICOT ARCHITECTURE

Montant de l'opération :

1 200 K€



SAINT GERMAIN EN COGLES

Lotissement « La Nouriais »

12 pavillons

Architecte : **ADG Architecture**

Montant de l'opération :

1 600 K€



« La rénovation est indispensable pour moderniser et rendre plus attractif notre parc locatif »

Zoom

sur les chantiers de rénovation/réhabilitation

Réhabiliter et rénover sont des enjeux importants pour redonner un coup de neuf aux résidences, remplacer les équipements et assurer des logements où il fait bon vivre.

Fougères Habitat déploie depuis plusieurs années une stratégie de rénovation de son parc locatif visant à garantir un meilleur confort à l'intérieur des logements pour les locataires.

Chiffre clé

1.8 M € réalisés dans la rénovation de 40 logements

Réhabilitation partielle

35 bis rue des fontaines

Montant de l'opération :

46 K€

- Remplacement de la porte d'entrée et porte de garage, isolation des combles, Démoussage et révision de la toiture, réfection des enduis.
- Remplacement de la chaudière, de la VMC, remplacement de la baignoire et des robinetteries de tous les sanitaires...

Réhabilitation complète

Rue Charles Tillon

Montant de l'opération :

165 K€

Démolition d'une partie du logement afin de ne conserver que la façade avant et le pignon gauche. Reconstruction complète du logement avec modification de la charpente de type Mansart, montage de pierre pour rehaussement de la maçonnerie.

Transformation d'anciens bureaux

24 rue de Saint Lô

Montant de l'opération :

410 K€

Création de 5 logements suite à la démolition de cloisons, enlèvement des sols etc...

Remise en route de l'ascenseur afin de desservir tout l'immeuble, mise en peinture des murs des communs.

Réhabilitation partielle

Gendarmerie de Fougères

27 appartements

Montant de l'opération :

650 K€

Réfection complète des salles de bain, des sanitaires et des radiateurs électriques, isolation phonique entre les logements, changement des portes palières, mise en sécurité électrique et changement des appareillages...



Propriétaire des appartements destinés aux gendarmes de Fougères, d'importants travaux d'embellissement, d'isolation et de sécurité ont été réalisés par Fougères Habitat dans les 27 appartements.

Réhabilitation complète

57 Rue de Nantes à Fougères

7 logements occupés

Montant de l'opération :

505 K€

Changement complet des menuiseries, sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble avec pose d'un interphone, changement de la VMC, isolation des combles et du plafond des caves, réfection complète des salles d'eau et remplacement des baignoires par des bacs à douches...

ADAPTATION

DES LOGEMENTS

« Agir en faveur du logement pour les locataires seniors »

Fougères Habitat enrichit son offre depuis plusieurs années et s'appuie sur une politique générale qui vise à adapter/équiper les logements aux besoins des locataires en place.



23.4 % des titulaires d'un bail ont plus de **60 ans**

12.3 % des titulaires d'un bail ont plus de **70 ans**

Des objectifs pour faciliter le parcours résidentiel :

Réaliser des travaux en logement occupé pour faciliter le maintien des seniors à domicile

Remplacement d'une baignoire par une douche, ajout d'équipements spécifiques comme des barres de maintien dans les sanitaires, les salles de bains... telles sont les transformations que Fougères Habitat réalise chaque année pour faciliter le maintien à domicile de ses locataires.

Des critères doivent être réunis pour pouvoir engager de tels aménagements. A l'année, **c'est environ 30 chantiers d'adaptation** qui sont réalisés.

Dédier à chaque nouveau programme de constructions neuves des équipements nécessaires à l'autonomie des locataires.

Volets roulants électriques, circulation facile dans le logement, salles de bain adaptées, portes automatiques dans les halls d'entrées d'immeubles... chaque nouveau programme neuf est étudié avec soin **afin de permettre l'accueil des personnes seniors autonomes dans les logements.**

« Fougères Habitat a pour ambition de poursuivre ses prestations pour faciliter la vie des seniors à domicile »

En 5 ans, **140** logements ont été adaptés.
Montant global investi : **830 000€.**

ENTRETIEN

PATRIMOINE LOCATIF

« Garantir à nos locataires un habitat et un environnement de qualité »

Fougères Habitat porte une attention toute particulière à l'entretien et à la qualité énergétique de son patrimoine. De la maintenance courante, au gros entretien, à l'amélioration des logements avant relocation, près de **2M€** auront été investis en 2021.

Rénovation globale du réseau de chauffage

Cotterêts Ville

450 appartements

MONTANT DES TRAVAUX :

340 000 €



Création abri pour containers

Sermandière

Installation sur le parking du quartier pour améliorer la sécurité des sites.

MONTANT DES TRAVAUX :

15 240 €

Amélioration Isolation des combles

Fougères et communes extérieures

80 logements

MONTANT DES TRAVAUX :

60 000 €

Démoussage extérieur

Fougères et communes extérieures

250 logements

MONTANT DES TRAVAUX :

89 475 €

Création du chauffage collectif à Fougères



Amélioration solutions énergétiques de demain

Durée du chantier : 1 an

Création de 11 sous-stations
Raccordement à la chaufferie des Cotterêts
Création de la VMC

MONTANT DES TRAVAUX :

2.1 M€

D'AMBITIEUX PROJETS

A L'ETUDE

Fougères Habitat, acteur engagé sur le territoire depuis 100 ans, continue son développement par la construction ou l'acquisition de logements, et permet ainsi au plus grand nombre de se loger sur le territoire du Pays de Fougères.

« Action Cœur de Ville »

Centre Ville de Fougères

Le programme « Action Cœur de Ville », grand plan national d'investissement public établi sur 5 ans, permet aux villes de **développer leur territoire et d'améliorer les conditions de vie de ses habitants.**

La Ville de Fougères et Fougères Agglomération se sont ainsi engagées avec l'État en signant une convention pour poursuivre le développement du centre-ville de Fougères.

12 partenaires sont également signataires, dont Fougères Habitat.

Acquisition par Fougères Habitat d'un immeuble en haute ville, pour restructurer les logements dans sa globalité et y créer **4 nouveaux appartements** destinés à la location.



Résidence « Groslay »

27 logements à Fougères

Fougères Habitat, propriétaire des appartements où résidaient les pompiers, a engagé cette année une étude pour réaliser des travaux de réhabilitation et redonner un coup de neuf global à ces 27 logements.

Les travaux à engager concernent les menuiseries extérieures, la réfection des façades, le remplacement des VMC, la mise en sécurité électrique, la réfection complète des salles d'eau, le remplacement de la couverture...



Image non contractuelle

« Des opérations emblématiques pour redynamiser la ville centre Fougères »

Résidence « Charles Le Goffic »

20 logements à Fougères

A l'étude :

La construction d'une nouvelle résidence de 20 appartements en plein cœur de ville.

2 immeubles :

9 appartements et **11 apprêtements** dotés d'un ascenseur.

Les prestations :

hall d'entrée sécurisé, parking privé, cave individuelle, terrasse au rez-de-chaussée et balcon aux étages pour prolonger l'espace de vie vers l'extérieur.

Lancement des travaux en **2022**



Image non contractuelle

Le quartier de l'ANNEXE

50/60 logements à Fougères

Dans les prochaines années, un nouveau quartier verra le jour à Fougères, entre le forum de la gare et la place du chêne vert.

Habitat, crèche, structures pour les jeunes, équipements de loisirs et espaces publics... tout a été pensé pour redynamiser cet espace.

Fougères Habitat a plusieurs projets de construction sur ce site à l'étude, pour environ une 60 aine de logements neufs.



Image non contractuelle

2021

RAPPORT D'ACTIVITÉ



Fougères Habitat - Rapport d'activité - Juin 2022 - Directrice de la publication : Cléonice GADBOIS
Rédactrice : Edwige SIMON - Crédit photos : Fougères Habitat sauf mention contraire
Conception : Art'Kan Création - Impressions : Arc en Ciel Imprimeurs
Tirage : 150 exemplaires - Imprimé sur du papier recyclé CYCLUS.



Fougères
H A B I T A T
D P H D U P A Y S D E F O U G È R E S

21 rue de la Caserne - B.P. 90462
35304 FOUGÈRES cedex

Tél. 02 99 17 20 40
contact@fougères-habitat.fr

www.fougères-habitat.fr

Suivez nos actualités sur notre page Facebook 