

HABITAT LORRAIN L'ALLIANCE POUR L'HABITAT

**RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ**

**2024**





# TABLE DES MATIÈRES

## 1. LA GOUVERNANCE

1-1	Le Conseil de Surveillance.....	6
1-2	Le Directoire .....	8
1-3	L'Assemblée Générale .....	11

## 2. LE RAPPORT D'ACTIVITÉ

2-1	Les faits marquants .....	14
2-1.1	Le service informatique.....	14
2-1.2	L'activité financière .....	15
2-1.3	La stratégie de décarbonation .....	16
2-1.4	Le séminaire des CODIR .....	17
2-1.5	La communication.....	17
2-2	Zoom sur 2 activités : finance et décarbonation .....	18
2-2.1	Zoom sur l'activité financière .....	18
2-2.2	Zoom sur l'activité « décarbonation » .....	21

## 3. LES PERSPECTIVES 2025/2026

3-1	La gestion comptable et financière .....	40
3-2	La stratégie de décarbonation du patrimoine & des pratiques des collaborateurs .....	41
3-3	La communication.....	43
3-4	Les Ressources Humaines.....	44
3-5	Les achats et les marchés publics .....	45
3-6	La qualité des service et l'optimisation des process- métiers .....	45











# 1. LA GOUVERNANCE

*Pour rappel, la Société de Coordination Habitat Lorrain est administrée par un Directoire et par un Conseil de Surveillance conformément aux dispositions de l'article L.423-1-2 du CCH.*

## 1-1 / Le Conseil de Surveillance

Il présente à l'Assemblée Générale ses observations sur le rapport du Directoire, les comptes sociaux et les comptes combinés qui lui ont été communiqués par le Directoire. Il rend également un avis sur les mesures relatives à la soutenabilité financière du groupe. Le Conseil de Surveillance se réunit au moins quatre fois par an, sur convocation de son Président et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

**Le Conseil de Surveillance d'Habitat Lorrain s'est réuni à 4 reprises en 2024 :**

**26**

MARS

**18**

JUIN

**15**

OCTOBRE

**17**

DÉCEMBRE

Il a ainsi pu exercer pleinement sa mission de suivi et de contrôle de la gestion effectuée par le Directoire.



**Le Conseil de Surveillance du 26 mars 2024 avait pour ordre du jour :**

- Bilan synthétique de l'activité 2023 et les perspectives 2024/2025
- Projection des comptes prévisionnels
- Les indicateurs du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023
- Suivi financier des marchés en cours
- Avance en compte courant d'associés à l'OMh du Grand Nancy
- La gouvernance : changement de présidence et de vice-présidence du Conseil de Surveillance

**Le Conseil de Surveillance du 18 juin 2024 a comme principal ordre du jour :**

- Rapport de gestion et d'activité 2023 et les perspectives 2024
- Rapport sur le gouvernement d'entreprise 2023
- Présentation des comptes sociaux 2023
- Validation de la convention réglementée liée à la fixation des montants de cotisation 2023
- Présentation des comptes combinés 2023 des associés et des ratios de soutenabilité financière
- Points divers

**Celui du 15 octobre 2024, avait pour ordre du jour :**

- Présentation des indicateurs complémentaires de soutenabilité financière 2023
- Indicateurs de gestion du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2024
- Point sur l'étude de rapprochement l'OMh du Grand Nancy et de la Solorem
- Focus sur la démarche de décarbonation engagée au sein d'Habitat Lorrain

## Efin, lors du Conseil de Surveillance du 17 décembre 2024, l'ordre du jour était :

- Remplacement d'un administrateur à la suite d'un décès, récapitulatif des administrateurs du Conseil de Surveillance pour modification RCS et mise à jour administrative
- Projections des comptes 2024
- Budget 2025
- Feuille de route 2025
- Présentation du site internet
- Points divers

Chacune de ces réunions a fait l'objet d'un PV signé par le Président et d'un membre du Conseil de Surveillance ainsi que par le secrétaire de séance.

## 1-2 / Le Directoire

**L**a Société de Coordination est dirigée par un Directoire composé des 5 Directeurs Généraux des organismes composant la SC. Il assure collégialement la Direction Générale de la Société.

En 2024, nous avons tenu 13 Directoires, au cours desquels a été décidé l'ensemble des actions à mener, que cela soit dans le cadre des compétences obligatoires ou des compétences facultatives.

- Directoire du 16/01/2024
  - Point sur le site internet
  - Programme de travail 2024
  - Point sur le changement de présidence
  - OMh du Grand Nancy : lancement officiel de la démarche de rapprochement avec la Solorem
  - Mise en place d'une aide de trésorerie pour l'OMh du Grand Nancy
  - Points divers



- Directoire du 06/02/2024
  - Organisation du service informatique
  - La fresque du climat « logement social »
  - Réflexion sur nos politiques patrimoniales après le bilan carbone
- Directoire du 12/03/2024
  - Synthèse des comptes sociaux 2024 d'Habitat Lorrain
  - Les nouvelles modalités d'appels de fonds aux associés d'Habitat Lorrain
  - Précisions sur les modalités de mise en œuvre de l'avance en compte courant à l'OMh du Grand Nancy
  - Groupe TVA
  - La présidence du Directoire
  - Préparation du CS
- Directoire du 02/04/2024
  - Point sur le système d'information
  - Charte du SI
  - La décarbonation
  - Signature du pacte FIBOIS et biosourcés
- Directoire du 16/04/2024
  - Point sur les possibilités Microsoft « les tenants »
  - COPIL SI
  - Examen des projets d'avance en compte courant
  - Rédaction des conventions d'avance en compte courant pour passage en CA des organismes
- Directoire du 14/05/2024
  - Site internet : retour Neftis
  - CS : date retenue et ordre du jour
  - SI commun
  - Points divers
  - Accueil de Samuel Soriano, Directeur de Solorem

- Directoire du 28/05/2024
  - Système d'information
  - Intervention des Commissaires aux comptes
  - Points divers
- Directoire du 10/07/2024
  - Débrief des 2 groupes de travail «décarbonation»
  - IA et ChatGPT
  - Traitement de l'enquête OPS
  - Programme de travail du 2<sup>nd</sup> semestre
  - Points divers
- Directoire du 28/08/2024
  - Les objectifs de la décarbonation
  - L'évolution de l'activité comptable et financière
  - Point sur le volet communication
  - Préparation du séminaire des CODIR du 14 octobre
  - Points divers
- Directoire du 01/10/2024
  - En visio avec IDEX : présentation de leur CPE
  - Point Sowell
  - Validation de l'ODJ du CS du 15 octobre
  - Point sur la réalisation par SCALEN d'un cahier sur le parc locatif social dans le sud Lorrain
  - Point séminaire des CODIR du 14 octobre
  - Proposition de rédiger une «charte de décarbonation», «un projet partagé vers la neutralité carbone»
- Directoire du 12/11/2024
  - Point sur la rédaction des articles concernant SCALEN
  - Site internet HL
  - La question de la réduction Fillon et adhésion au régime d'assurance chômage
  - Teams RSE décarbo : validation des panneaux d'engagement
  - Retour sur le séminaire des CODIR
  - Préparation du CS



- Directoire du 26/11/2024
  - Point sur l'activité 2024 et perspectives 2025
  - Cyber assurance
  - Point RH
  - Convention de mise à disposition pour le volet communication
  - Points divers
- Directoire du 03/12/2024
  - Préparation de l'ordre du jour du CS du 17/12
  - Proposition de réunir les groupes de travail en janvier
  - Journées des collaborateurs 2025
  - Point RH
  - Points divers

### 1-3 / L'Assemblée Générale

**P**our rappel, l'Assemblée Générale est composée de tous les associés, quel que soit le nombre de leurs parts sociales. Les EPCI compétents en matière d'habitat, sur le territoire desquels les membres possèdent des logements peuvent assister à l'Assemblée Générale, au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative



© OMH Grand Nancy



© OPH Lunéville à Baccarat

En 2024 nous avons tenu une Assemblée Générale ordinaire en date du 18 juin avec comme ordre du jour : l'approbation du rapport de gestion et d'activité 2023 ; l'approbation des comptes annuels 2024 d'Habitat Lorrain ; l'affectation des résultats 2023 ; l'approbation des comptes combinés 2023 des associés ; le rapport des commissaires aux comptes et observations du Conseil de Surveillance et le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.











## 2. LE RAPPORT D'ACTIVITÉ

**L**e rapport d'activité 2024 comprendra 2 volets ; les faits marquants, synthétisant les actions majeures réalisées en 2024. Le second volet sera constitué d'un zoom détaillé sur les 2 activités marquantes qu'ont été :

- L'activité comptable et financière
- La politique de décarbonation d'Habitat Lorrain

### 2-1 / Les faits marquants

2024 a été une année déterminante pour Habitat Lorrain sur 4 thématiques que sont : le système d'information, les finances, la décarbonation et la communication.

#### 2-1.1 / Le service informatique

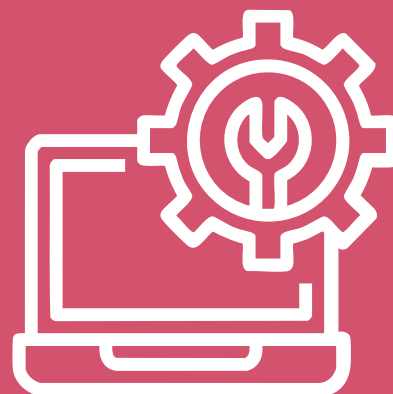
**La consolidation du service « Système d'information » avec l'embauche des collaborateurs du service par Habitat Lorrain :**

- Embauche du responsable du Service Informatique par un recrutement externe au 1<sup>er</sup> février 2024
- Embauche de 3 collaborateurs, jusque-là mis à disposition par le Toit Vosgien et Épinal Habitat, le 1<sup>er</sup> juin et 24 juin 2024 et 1<sup>er</sup> janvier 2025



**G**âce à ce service performant, notre Service Informatique commun est aujourd'hui pleinement opérationnel.

Il faut ici remercier le groupe RH qui a assuré l'ensemble des missions liées à l'embauche de collaborateurs ou en transfert de contrats de travail, de la rédaction des contrats à la mise en place opérationnelle et au suivi des collaborateurs (choix et suivi du prestataire de paie, gestion des congés et absences, accords d'entreprises, ...)



Parallèlement à la finalisation de la bascule sur Prem, a été mis en place un règlement intérieur informatique.

Des réflexions ont été lancées sur la question de la cyber-assurance et de la mise en place du logiciel « Sowell ».

## 2-1.2 / L'activité financière

Cette activité en progression exponentielle a été marquée par 2 événements majeurs :

La mise en place d'un groupe TVA opérationnel au 1<sup>er</sup> janvier 2024

Aux yeux des services fiscaux et plus particulièrement du service de recouvrement de la TVA, Habitat Lorrain ne constitue plus qu'une seule entité. Le passage en groupe TVA, a comme avantage principal et non négligeable de ne plus devoir payer de TVA sur l'ensemble des prestations intra groupe : en 2024, cela nous a évité de payer 56 000 € de TVA. Autre avantage, certes moins important financièrement, est l'application unique du taux de taxation en prenant en compte dans le calcul la solution la plus favorable : en 2024, cela a rapporté 18 500 € au groupe Habitat Lorrain.

- L'avance en compte courant d'associé à l'OMh du Grand Nancy

C'est une première au niveau national avec un double mécanisme. Une avance des 4 organismes à Habitat Lorrain dans un premier temps, puis une avance d'Habitat Lorrain à l'OMh du Grand Nancy dans un second temps. Cette avance d'un montant global de 5M d'euros s'est faite en 2 phases, l'une en 2024 pour 3M d'euros et l'autre en 2025 pour 2M d'euros. La répartition de cette avance entre les bailleurs est la suivante : Épinal Habitat et l'OPH de Lunéville à Baccarat, pour un montant de 1.5 M d'euros chacun et Toul Habitat et le Toit Vosgien pour 1M d'euros chacun.

Il faut ici remercier Maxime Fresse qui a réalisé l'ensemble des missions comptables et financières avec compétence et sérieux avec la volonté constante de progrès pour Habitat Lorrain.

### 2-1.3 / La stratégie de décarbonation

Dès les premières prémices de la nouvelle réglementation environnementale (RE2020), qui ne raisonne plus seulement en termes d'économie d'énergie mais en termes d'émission carbone, le Directoire d'Habitat Lorrain s'est lancé dans une réflexion afin de définir sa stratégie pour répondre aux objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC 2050).

Il est rapidement apparu comme une évidence que le préalable à toute définition d'une stratégie bas carbone était la réalisation de nos « bilans carbone » respectifs. Nous avons contacté plusieurs bureaux d'étude spécialisés pour réaliser nos bilans carbones et c'est à l'issue de ces explorations que nous avons décidé ensemble, d'adhérer à l'école du bas carbone.

Sur les années 2023 et 2024, les 5 bailleurs composant Habitat Lorrain ont formé chacun 3 collaborateurs pour réaliser leur bilan carbone. Cela constitue la première étape qui nous permettra de construire notre stratégie commune de décarbonation (ce point sera développé dans la suite du rapport).

En parallèle et pour affiner notre volonté de décarbonation, les 5 bailleurs ont signé le pacte Bois et Biosourcé du Grand-Est, porté par l'association FIBOIS Grand-Est et qui nous engage à utiliser un volume de matériaux bois et biosourcé dans toutes nos constructions.

## 2-1.4 / Le séminaire des CODIR

Ce séminaire qui s'est tenu le 14 octobre 2024 à Gérardmer avait pour objectif de renforcer la cohésion de groupe et de réfléchir collectivement autour des thématiques suivantes :

- Comment faire groupe ?
- Nos patrimoines
- Nos clients
- Nos ressources

Au-delà du travail dense fourni par les participants qui nous a d'ailleurs grandement aidé à recalibrer nos groupes de travail et à fixer les feuilles de route pour 2025, cette journée a sans aucun doute, permis de renforcer l'esprit de groupe. A renouveler...

## 2-1.5 / La communication

Le volet communication, peu développé à Habitat Lorrain jusque-là (on agit d'abord, on communique après) a été au cœur de nos réflexions en 2024 et a débouché sur plusieurs actions et décisions :

- La (presque) finalisation du site internet Habitat Lorrain : quelques détails à régler et celui-ci sera opérationnel en mars 2025
- La réflexion sur l'embauche ou la mise à disposition d'une chargée de communication.
- 2 hypothèses ont été étudiées : embauche directe par Habitat Lorrain et mise à disposition aux organismes qui le souhaitent, ou à l'inverse, embauche par l'un des membres et mise à disposition à Habitat Lorrain. Finalement, c'est la seconde solution qui a été retenue.
- L'OMh du Grand Nancy a embauché une chargée de communication en septembre 2024 et une convention de détachement à 20% de son temps a été signée pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025

Enfin, Habitat Lorrain a largement participé avec l'ensemble de ses composantes à la rédaction d'un cahier SCALEN (Agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine), consacré à l'habitat social dans le Sud Lorrain, qui sortira en mars 2025.

La sortie de cet ouvrage aura été précédé par la participation d'un café SCALEN le 31 janvier 2025, préfiguration orale et synthétique du cahier SCALEN.



## **2-2 / Zoom sur 2 activités : finance et décarbonation**

### **2-2.1 / Zoom sur l'activité financière**

Chaque année, en juin, vous sont présentés synthétiquement :

- Les comptes de l'année d'Habitat Lorrain
- Les comptes combinés des membres d'Habitat Lorrain
- Le budget prévisionnel d'Habitat Lorrain pour l'année N+1

L'ensemble de ces missions est assuré en interne jusqu'en 2025 par une convention de mise à disposition du Directeur financier de l'OPHLB.

En plus de ces trois missions, il convient également de mettre en œuvre les compétences obligatoires suivantes :

- « Assurer le contrôle de gestion des associés »
- Organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la Société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés
- Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions : prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent »

Concrètement, l'ensemble de ces missions est réparti en 3 volets :

- La réalisation des compte combinés
- La tenue de la comptabilité Habitat Lorrain
- La gestion budgétaire, fiscale, le contrôle de gestion et le suivi des financements

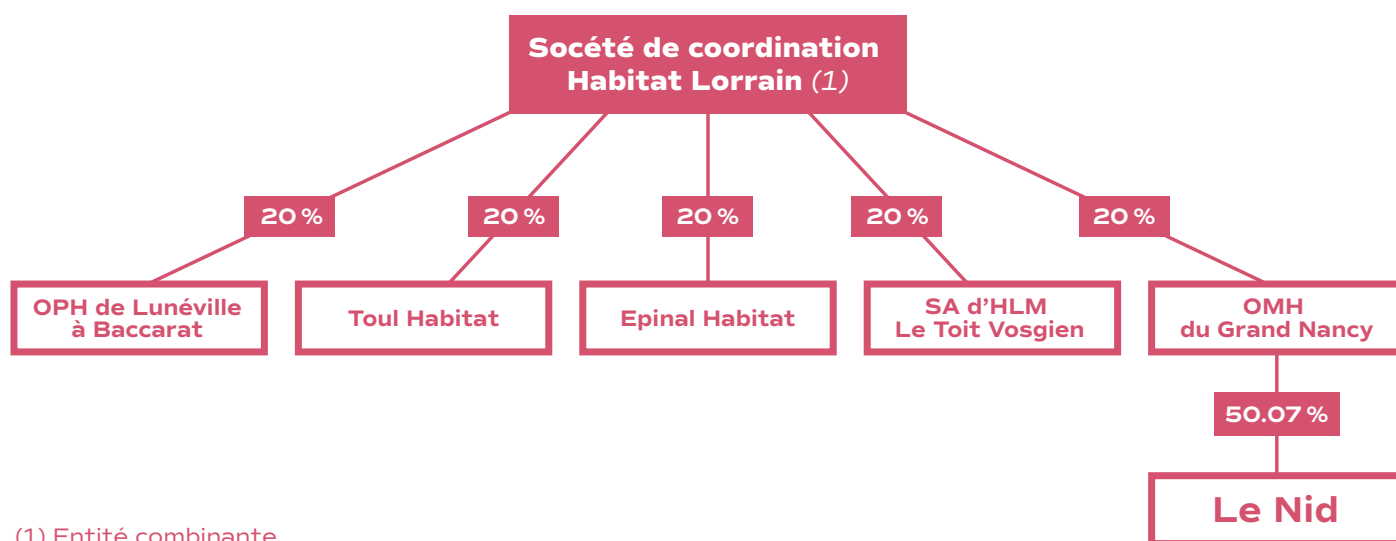
Pour préciser ce que recouvre chacun des 3 volets et la charge de travail que cela représente, Maxime Fresse, Directeur financier en charge du volet « activité financière » décrit précisément chacun des 3 volets.

## Volet 1 : la réalisation des comptes combinés :

- Centralisation des documents comptables de chaque organisme en conformité avec le planning de clôture + relances et vérification de la conformité des documents.
- Harmonisation des plans de compte, des amortissements, des subventions et des provisions
- Retraitement des flux intragroupe
- Analyse des variations et élaboration des états réglementaires
- Gestion de la relation avec les 2 Commissaires aux comptes
- Rédaction des rapports et des tableaux de synthèse : annexe littéraire / rapport financier
- Présentation en Directoire, Conseil de Surveillance et Assemblée Générale
- Dépôts des comptes aux greffes et sur « Harmonia »

Plusieurs outils développés en interne permettent un process optimisé et maîtrisé.

## Organigramme des combinaisons au titre de l'exercice 2023



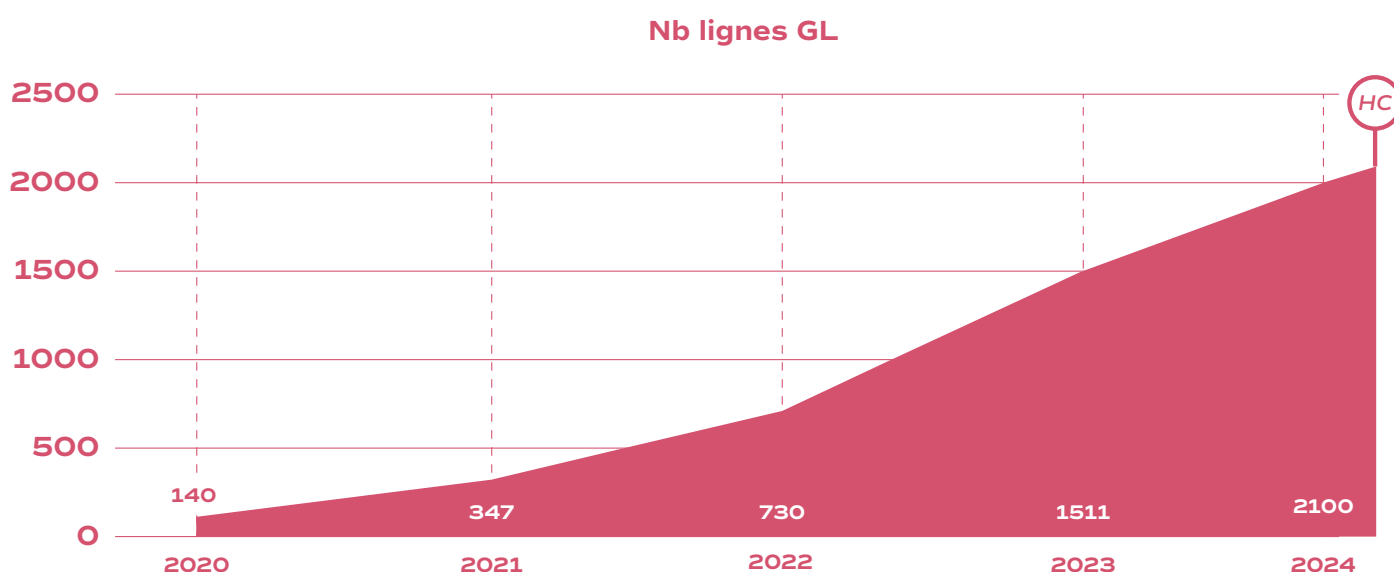
(1) Entité combinante

## Volet 2 : La tenue de la comptabilité Habitat Lorrain :

- Contrôle, comptabilisation et règlement des factures + de la paie + de la TVA groupe
- Préparation, envoi, suivi et comptabilisation des refacturations et cotisations auprès des associés
- Suivi de la trésorerie, lettrage et rapprochement bancaire
- Suivi des 2 comptes courants d'associés : informatique et avance de trésorerie
- Clôture comptable (OD de rattachement, amortissements, travaux sur les principaux cycles) + relation avec les CAC + rédaction des rapports + présentation en instance + dépôt sur « Harmonia »
- Mise à jour des outils de suivi analytique (répartition avec activité générale et informatique)

Pour information, une statistique :

	2020	2021	2022	2023	2024
Nb lignes GL	140	347	730	1511	2100



### **Volet 3 : La gestion budgétaire, fiscale, le contrôle de gestion et le suivi des financements :**

- Suivi budgétaire des marchés et mise à jour du tableau de suivi
- Gestion des financements extérieurs : CGLLS, FSI....
- Suivi et consolidation des indicateurs de gestion trimestriels + présentation en Conseil de Surveillance
- Préparation et élaboration du rapport sur les indicateurs de soutenabilité financière (indicateurs réglementaires et complémentaires) + présentation en Conseil de Surveillance
- Réalisation des projections d'atterrissage et présentation en Directoire et Conseil de Surveillance
- Préparation du budget de la SC et de l'impact par organisme + préparation des rapports + présentation en directoire (arbitrage possible) et en Conseil de Surveillance
- Collecte, contrôle, préparation et validation des déclarations de TVA groupe

Comme nous pouvons le constater, l'activité comptable et financière est en croissance exponentielle et nécessitera dès 2025 une réorganisation de cette activité.

#### **2-2.2 / Zoom sur l'activité «décarbonation»**

Comme indiqué dans les faits marquants, le virage de la décarbonation est pris à bras le corps par Habitat Lorrain, non seulement dans la décarbonation du patrimoine des organismes, mais également dans la décarbonation des pratiques des collaborateurs.

Avant de revenir sur notre méthodologie et notre démarche de décarbonation, je souhaiterai préciser les enjeux de cette décarbonation.

C'est vous dire si la décarbonation du parc de logement est un enjeu majeur pour atteindre cet objectif de neutralité carbone !

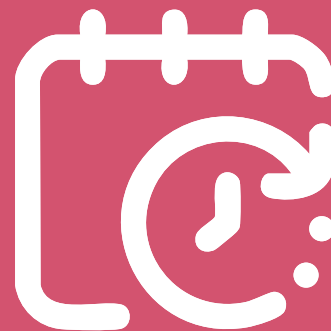


## Petit rappel historique :

*La COP 21 de 2015 qui a débouché sur les fameux « accords de Paris » est une des pierres angulaires de la politique internationale en matière de transition énergétique. L'objectif de cette COP 21 est de limiter à 2°C (voire 1,5°C) d'ici la fin de ce siècle le réchauffement planétaire (par rapport à 1850).*

*Chaque pays à la liberté de choisir la manière de réduire les gaz à effet de serre mais oblige à une transparence dans les résultats !*

*En France cela s'est traduit par la mise en place de la SNBC (Stratégie Nationale Bas Carbone) qui prévoit de diminuer par 5 notre empreinte carbone et pour les bâtiments, atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.*



Sans entrer dans le détail, les enjeux sont multiples :

## Enjeux environnementaux et énergétiques

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre : le secteur du logement représente environ 10% des émissions en France
- Économies d'énergie : les logements consomment près de 30% de l'énergie finale en France
- Préservation des ressources naturelles

## Enjeux de résilience climatique

- Adaptation des logements aux impacts du changement climatique pour préserver leur habitabilité face aux événements extrêmes

## Enjeux sociaux et économiques

- Amélioration de la santé et du confort des occupants : la rénovation des passoires énergétiques d'ici 2028 permettrait d'éviter des coûts de santé non négligeables
- Réduction de la précarité énergétique en orientant vers la diminution des consommations (plus de sobriété !) et en veillant à des coûts énergétiques plus abordables

## Enjeux techniques et stratégiques

- Massification de la rénovation énergétique : l'objectif est d'atteindre 100 % de logements classés A et B d'ici 2050
- Intégration de sources d'énergie renouvelable dans les logements

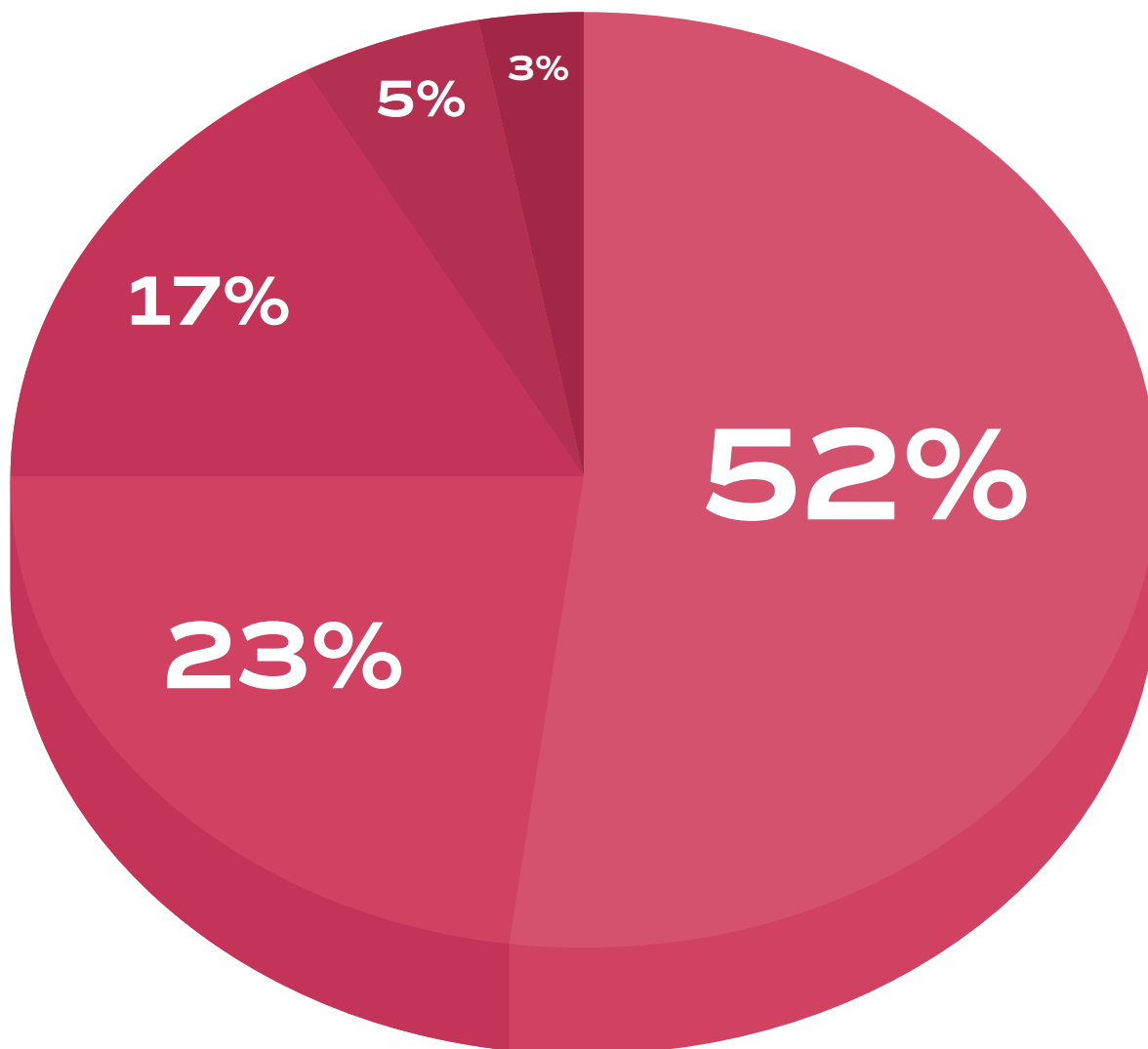
**A**ujourd'hui, nous disposons donc chacun de nos bilans carbone et nos collaborateurs sont formés à l'outil qui permettra d'actualiser chaque année nos bilans.

Cette formation qui s'est déroulée sur 5 mois, à raison de 55 heures de formation par personne a également permis une forte prise de conscience des effets du changement climatique et de ses conséquences sur nos métiers.

Prise de conscience que nous avons cherché à diffuser auprès de l'ensemble de nos collaborateurs et administrateurs de nos structures. Pour ce faire, une dizaine de collaborateurs a été formé pour devenir « fresqueurs », c'est-à-dire habilités à organiser des ateliers de « la fresque du climat ». Ils sont donc devenus acteurs de la transition écologique et ont animé une vingtaine d'ateliers. La quasi-majorité de nos collaborateurs et même certains élus administrateurs de nos organismes ont ainsi été « fresqués ». Ils sont aujourd'hui largement sensibilisés aux enjeux du changement climatique et « prescripteurs » de notre démarche de décarbonation.

À l'issue de ces ateliers, un temps de recherche d'actions individuelles et collectives concrètes a été pris par petits groupes de salariés (méthode post-it). Toutes les idées de nos collaborateurs ont été ensuite compilées et ont servi de base de réflexion sur les premiers axes de travail à mener de concert au niveau d'Habitat Lorrain. La démarche coconstruite en intelligence collective est ainsi appropriable par tous, productive et positive. L'élan est pris.

## BILAN CARBONE 2022 HABITAT LORRAIN



- **52%** - Exploitation-énergie individuelle
- **23%** - Exploitation-énergie collective
- **17%** - Réhabilitation non amortie
- **5%** - Exploitation maintenance
- **3%** - Entreprise
- **0%** - Construction non amortie



## En résumé :

- L'activité de réhabilitation représente environ 17 % de nos émissions carbone. (À noter que sur l'année du bilan : peu de réception de chantiers ont été réalisés ce qui explique le chiffre et 0 réception en construction neuve)
- L'exploitation de nos bâtiments (chauffage et eau chaude) représente 75 % de nos émissions carbone, essentiellement par l'utilisation du gaz
- 3 % de nos émissions sont liés à l'activité de l'entreprise (déplacements, consommations achats, alimentation, déchets...)

**Nota Bene :** est sorti de ce bilan carbone le poids des investissements financiers / banque pour n'avoir que la part patrimoine et entreprise



8 bis rue Maréchal Lyautey · ©Epinal Habitat



## Le bilan carbone, et après ?

Le bilan carbone nous a conduit dans un premier temps à définir notre trajectoire de décarbonation que l'on peut synthétiser autour de 3 axes :

- Sortir des énergies fossiles (gaz !)
- Réhabiliter ambitieusement (étiquette A ou B)
- Construire moins et mieux

## Une fois ces trois axes posés, comment procéder ?



**Directoire  
HABITAT LORRAIN**

### Objectifs :

- Team Patrimoine décarbonné :  
« Décarbonner le patrimoine > PSP »
- Team RSE décarbonné :  
« Embarquer l'ensemble des collaborateurs dans la démarche de décarbonation »

2 groupes de travail ont été constitués au sein d'Habitat Lorrain pour définir une stratégie commune qui vise à la fois la «décarbonation» de nos patrimoines et la «décarbonation» de nos pratiques et usages professionnels. Des salariés compétents ont été identifiés chez chaque bailleur pour enrichir ces groupes qui se réunissent régulièrement pour mettre en œuvre les actions répondant aux objectifs des feuilles de routes rédigées par le Directoire.



**Team Patrimoine  
décarbonné**

**Feuille  
de route**

**Team RSE  
décarbonné**

# ENSEMBLE, ENGAGÉS AUTOUR DE **6 PRINCIPES** DÉCARBONNÉS

**MIEUX**



Loger



Consommer



Se déplacer



Affichés dans chaque organisme comme valeurs communes et connus de tous les salariés, les deux groupes peuvent inscrire aisément leurs actions dans ces 6 principes. Quand on réhabilite on est dans le «mieux loger». Quand on travaille au déploiement d'un plan de mobilité douce en entreprise, on est sur l'axe «mieux se déplacer».

## MIEUX



Se nourrir



Collaborer



Préserver nos écosystèmes

## A. La décarbonation des pratiques des collaborateurs

- L'appropriation par tous des 6 principes fondateurs (apposition d'une signature, ou gommette par chaque salarié à titre d'engagement)
- La création d'un plan de mobilité douce (32% des propositions d'action des salariés en conclusion de fresque du climat portaient sur les déplacements)
- La mise en place de nudges (visuels incitant discrètement la modification des comportements au quotidien) autour des points de consommation dans les locaux professionnels (robinets, interrupteurs...)
- La sensibilisation aux bonnes pratiques professionnelles décarbonées par le challenge via la mise en compétition de tous les salariés, par équipe, sur une application mobile (déploiement en 2025 sur un mois)

Chaque action comporte 5 étapes : la sensibilisation, le don de sens, la mobilisation par l'action, l'ancrage et le tout en intelligence collective.





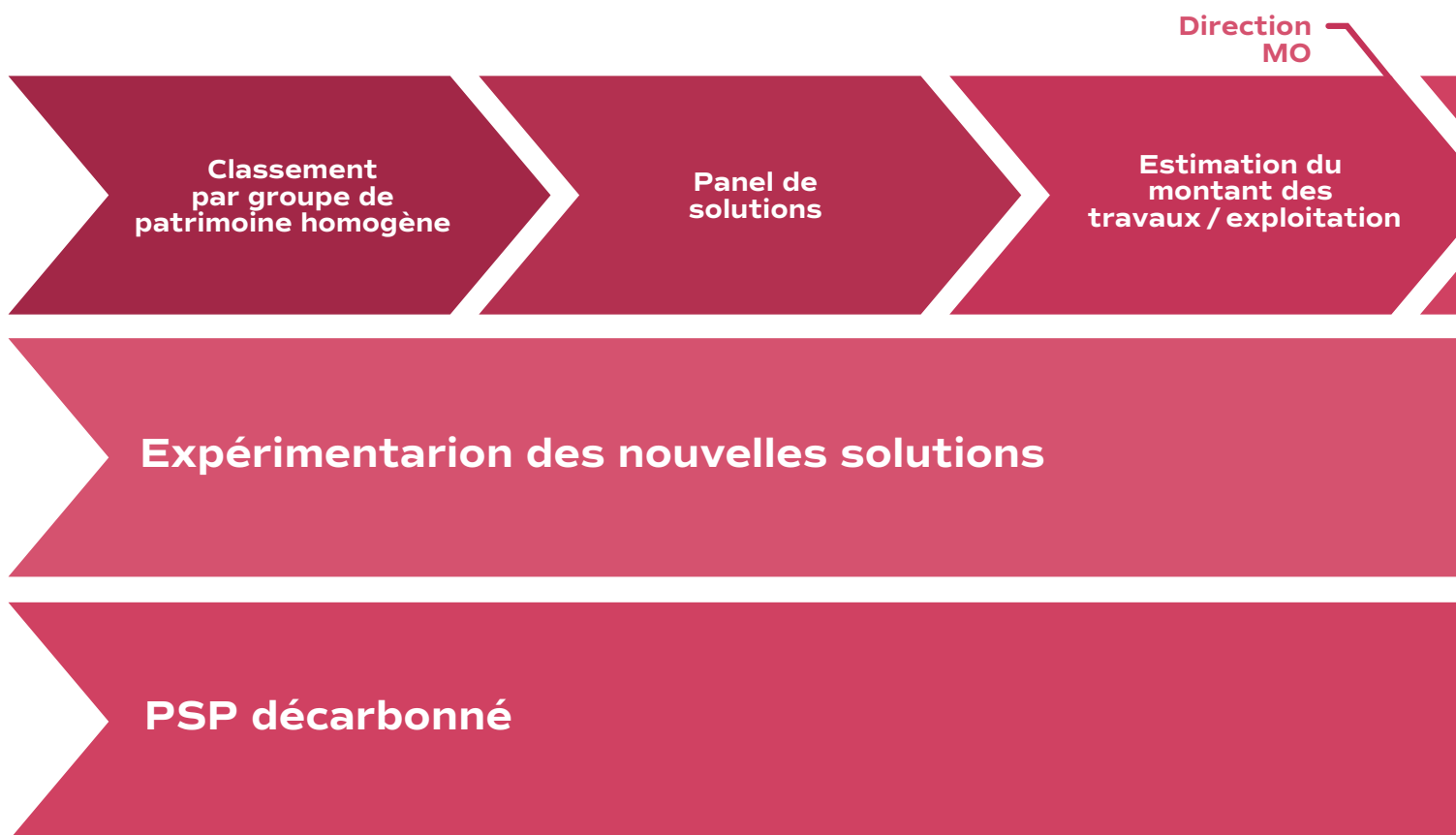
## B. La décarbonation du patrimoine

Le groupe « patrimoine » inscrit sa démarche dans la conduite de l'élaboration de nos Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) décarbonés qui se veulent pragmatiques et interactifs :

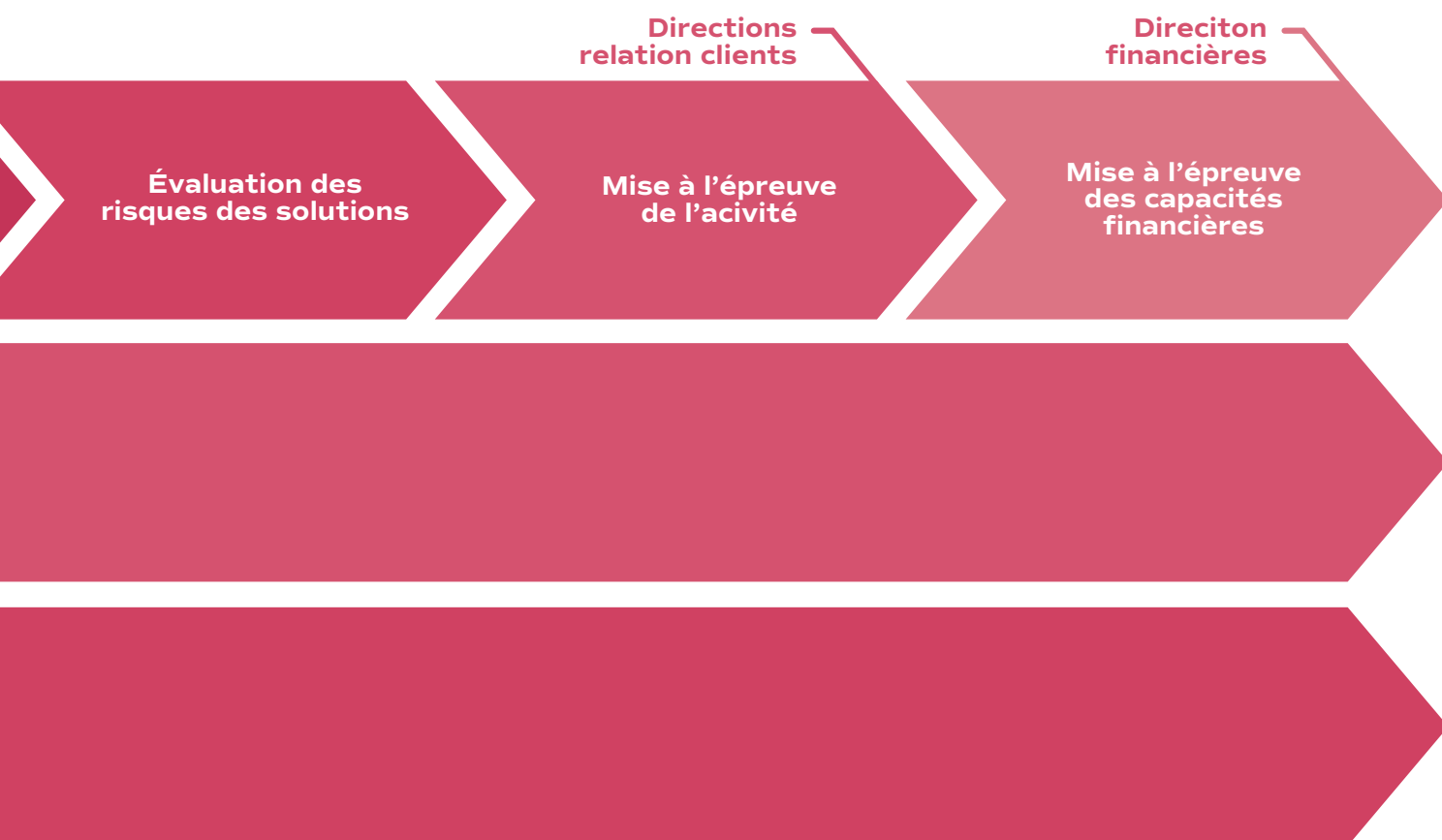
- Réalisation d'un état des lieux précis de nos patrimoines et segmentation par grande typologie
- Tests en grandeur nature de chacune des typologies : chacun des 5 bailleurs réalisera 2 opérations test de projets de réhabilitation décarbonée
- Analyse du résultat de chaque opération par le groupe de travail afin d'avoir un panel de solutions pouvant s'adapter à chaque segment
- Réalisation en 2025/2026 pour chaque organisme d'un Plan Stratégique de Patrimoine décarboné - objectif SNBC 2050



## Stratégie sur 2024-2025







L'originalité de notre démarche est de réaliser ce travail d'étude en interne avec des collaborateurs hyper motivés qui vont « embarquer » l'ensemble de nos salariés dans cette nouvelle approche de nos patrimoines.

Cette démarche d'élaboration de nos PSP décarbonés, l'est sur une base de l'état des connaissances techniques actuelles qui vont sans aucun doute évoluer : les services recherche / développement de nos principaux fournisseurs de systèmes de chauffage sont en pleine effervescence, et des produits innovants et surtout moins encombrants, vont voir le jour dans les années à venir. Notre pragmatisme nous amènera à actualiser chaque année nos PSP en fonction des progrès technologiques.

**“Ces défis sont à la fois techniques mais également financiers !”**

### **La décarbonation à quel prix ?**

Aujourd'hui entre une réhabilitation thermique classique (Isolation Thermique par l'Extérieur en polystyrène, chaudière gaz à condensation) et une réhabilitation décarbonée (isolation avec des matériaux biosourcés et vecteur de chauffage et ECS sans énergies fossiles et ventilation performante), le coût est du simple au double, ce qui bouleverse quelque peu nos plans de financement.

Si nous voulons tenir l'objectif «zéro carbone» en 2050, il est indispensable de trouver de nouvelles sources de financement.

## Quelles techniques pour décarboner l'ensemble de vos parcs ?

### “Des évolutions technologiques pour décarboner l'ensemble de nos parcs”

Nos premières études et modélisations nous permettent de trouver des solutions techniquement applicables à nos immeubles en chauffage collectif : pompes à chaleur collectives, chaufferies bois, raccordement aux Réseaux de chaleur, par exemple.

En revanche, dans nos immeubles et en particulier nos grands ensembles chauffés par des chaudières individuelles gaz et ECS individuel gaz (type chauffe bain), les solutions existantes aujourd'hui sont inadaptées, sauf à passer en chauffage collectif qui ne semble pas non plus être la solution appropriée pour plusieurs raisons :

→ PAC individuelle : trouver un emplacement dans chaque logement n'est pas toujours aisé

- Comment gérer les nuisances sonores ?
- La production d'eau chaude sanitaire par des ballons thermodynamique se heurte également à un problème de place
- Une augmentation de la puissance électrique nécessaire : quid de l'infrastructure du réseau ENEDIS dans les bâtiments anciens.
- La mise en œuvre de ces solutions en secteur protégé (PMSV, SPR par exemple)



→ **Systèmes collectifs (PAC ou chaudière bois) : ceux-ci présentent plusieurs écueils**

- Un coût exorbitant, car il faut créer l'ensemble des réseaux
- La question de l'ECS : collective ou ballon individuel thermodynamique ?
- La question de l'acceptation par les locataires : d'une manière générale, les locataires préfèrent de loin les solutions individuelles car ils estiment mieux maîtriser leur consommation. Donc, passer d'un système individualisé à un système collectif (même avec un comptage individuel) ne trouvera que difficilement l'assentiment des locataires
- Les coûts de maintenance de ces nouvelles technologies.





Mais c'est sans compter sur la créativité des ingénieurs en recherche / développement de nos fournisseurs de système de chauffage. En effet, on nous annonce pour les années à venir des solutions décarbonées innovantes avec des vecteurs de chauffage nettement plus compacts et moins bruyants, qui pourront être mise en place même dans des petits logements.

Rêvons d'un système PAC de taille d'une chaudière couplée à un chauffe-eau thermodynamique de la taille d'un cumulus, rêve qui, si on écoute les différents fournisseurs deviendra réalité d'ici quelques années !

On peut aussi regarder au-delà de nos fournisseurs habituels et observer les solutions innovantes de start'up qui ont et auront aussi leur rôle à jouer dans la transition, surfant sur des nouveaux paradigmes voire des « océans bleus » (référence au livre de W. Chan Kim et R. MAUBORGNE) et incluant dans leurs solutions techniques plusieurs axes décarbonés réunis en un seul produit : réduction des

consommations (matière, énergie), solutions connectées, réutilisation de la chaleur fatale, compaction de la solution...

Rêvons aussi à l'utilisation en conscience et habile de l'IA appliquée à nos métiers, qui, mise au service des données d'un bilan carbone et / ou de montages financiers pourrait être une véritable aide à la prise de décision et donc à la mise en œuvre d'actions optimales dans le respect de l'environnement pour atteindre l'objectif de la neutralité carbone en 2050. Là aussi, la créativité de nos chercheurs, va sans aucun doute bouleverser nos pratiques, nous y travaillons déjà !













# 3. LES PERSPECTIVES 2025 / 2026

*L'activité pour 2025 va encore s'enrichir, grâce à l'implication grandissante des collaborateurs des 5 structures composant Habitat Lorrain. Le travail collaboratif, la promotion en interne des avantages et avancées de notre groupement sont en forte progression. Les collaborateurs sont aujourd'hui fiers de leur appartenance au groupe Habitat Lorrain, en témoigne les groupes de travail aujourd'hui au nombre de 8, qui mobilisent une cinquantaine de collaborateurs motivés (chaque groupe de travail mobilise 1 ou 2 collaborateurs par structure).*

L'objet, les objectifs et la feuille de route de ces groupes de travail vont donc vous être détaillés avec 3 priorités :

- La réorganisation des activités comptables et financières
- La stratégie de décarbonation du patrimoine et des pratiques des collaborateurs
- La communication interne et externe

Les feuilles de route, validées par le Directoire d'Habitat Lorrain ont été remises lors de réunions de travail en présentiel avec chaque groupe et le Directoire en janvier 2025.

## 3-1 / La gestion comptable et financière

2025 sera une année de transition, durant laquelle les missions seront pour la dernière fois réalisées par le Directeur financier de l'OPH de Lunéville à Baccarat. Il s'agira de répartir ses missions entre les Directeurs financiers des 5 organismes, si cela s'avère possible ou de s'adjoindre les compétences d'un nouveau collaborateur (embauche Habitat Lorrain ou embauche par un organisme et mise à disposition partielle à Habitat Lorrain), voire une externalisation de la mission.

NB : Un accord sur la répartition entre les membres des missions a été actée lors d'une réunion qui s'est tenue le 25 février 2025.

**La feuille de route du groupe «Finances et prospective» est la suivante :**

- Faire émerger un pilote dans le groupe
- Élaborer un dispositif de répartition des tâches
- Élaborer un planning de prise en charge des nouvelles missions / assurer le tuilage
- Réaliser en binôme avec Maxime Fresse les tâches 2025
  - Comptes + Groupe TVA
  - Budget + financements extérieurs + indicateurs et tableau de bord
  - Combinaison des comptes
- Préparer le nouveau marché de Commissariat aux comptes (audit des comptes de 2026 à 2031)
- Préparation à l'application du nouveau plan de comptes des organismes HLM au 1/01/2026 (harmonisation des plans des comptes)

Si l'on souhaite un tuilage efficace dès 2025, la nouvelle organisation des tâches devra impérativement être définie au 1er trimestre 2025.

### **3-2 / La stratégie de décarbonation du patrimoine et des pratiques des collaborateurs**

Nous l'avons vu dans le zoom sur la décarbonation du parc, notre stratégie de décarbonation marche sur 2 «jambes» :

- L'axe « décarbonation du patrimoine »
- L'axe « décarbonation des pratiques des collaborateurs »

Ainsi pour élaborer notre stratégie et la décliner en actions, 2 groupes de travail, hypers motivés et dynamiques ont été constitués.

## Concernant le volet patrimonial, la feuille de route est la suivante :

- 1. / Objectif : disposer d'un PSP décarboné pour avril 2026
  - Pour une présentation dynamique, didactique et illustrée à la convention des personnels en mai 2026. Pour cela, nous devons disposer de chantiers test et de scénarii de décarbonation en fonction de la typologie du patrimoine
- 2. / Travailler à une harmonisation et une alimentation de la base patrimoine
  - Ce travail devra se faire en étroite collaboration avec le service SI.  
Une méthodologie pertinente devra être développée pour centraliser dans un premier temps l'ensemble des données patrimoines existants sous différentes formes. Il conviendra ensuite de définir les étapes pour arriver à construire une base patrimoine pertinente et harmonisée. Des contacts ont d'ores et déjà été pris avec des spécialistes, avec qui nous pourrions travailler sur l'utilisation de l'IA dans nos PSP décarbonés.
- 3. / Communiquer sur les actions de décarbonation en lien avec le groupe communication
  - Préparer avec le groupe « communication » et participer aux 2 tables rondes organisées dans le cadre de l'évènement organisé par le groupe EBRA « ICI, ON AGIT », les 25 et 26 avril 2025.
  - Participer à la préparation de la seconde convention des personnels en mai 2026

## Concernant le volet RSE, la feuille de route est la suivante : Objectif : « Embarquer l'ensemble des collaborateurs dans la démarche de décarbonation »

- 1. / Parfaire le fonctionnement du groupe
  - 1 réunion = 1 ordre du jour = 1 compte rendu = dispatching des tâches à réaliser pour la réunion suivante
  - Identifier 1 nouveau collaborateur d'Epinal pour rejoindre ce groupe.

- 2. / Dérouler le plan d'action du groupe
  - Maintenir la sensibilisation de premier niveau : étendre l'atelier de la fresque du climat aux collaborateurs absents en 2024 et aux nouveaux arrivants (une trentaine de personnes identifiées au 31/12/2024)
  - Rédiger et diffuser le plan de mobilité douce en entreprise d'Habitat Lorrain
  - Organiser des temps d'échange en interne avec et pour les collaborateurs
  - Identifier, suivre et communiquer des indicateurs de mesure de la démarche RSE décarbonée d'HL : à minima 1 par principe fondateur
- 3. / Proposer des animations conviviales, fédératrices et percutantes en lien avec la démarche de décarbonation pour la convention HL d'avril 2026
  - Préparer avec le groupe « communication » et participer aux 2 tables rondes organisées dans le cadre de l'évènement organisé par le groupe EBRA « ICI, ON AGIT », les 25 et 26 avril 2025.

Ces 2 groupes de travail sur la décarbonation sont les véritables fers de lance d'une culture de la sobriété et « bas carbone », qu'il faut insuffler de façon continue dans les mentalités de nos collaborateurs avec le leitmotiv : « Convaincre sans contraindre ».

### 3-3 / La communication

L'activité croissante d'Habitat Lorrain laisse aujourd'hui largement matière à communiquer, que ce soit en interne et en externe.

Pour cela, à partir de 2025, la chargée de communication de l'OMh du Grand Nancy est détachée pour 20% de son temps à Habitat Lorrain. C'est donc elle, qui pilotera le groupe de travail « communication », qui a une feuille de route bien chargée pour 2025.

#### La feuille de route est la suivante :

- 1. / Terminer et alimenter (en continu) le site internet d'Habitat Lorrain
- 2. / Élaborer un plan de communication 2025/2026 et le mettre en œuvre
- 3. / Travailler sur l'évènementiel
  - Participation à l'évènement « ICI, ON AGIT » organisé par le groupe EBRA, les 25 et 26 avril 2025 au Palais des Congrès de Nancy
 Il s'agit d'un évènement majeur sur le thème « agir localement et positivement pour le climat et l'environnement »



Cette manifestation d'envergure aura comme ambassadeurs des experts-référents en matière de changement climatique, tels que :

- Valérie MASSON-DELOMTE, Directrice de recherche au CEA et Co-présidente du groupe n°1 du GIEC de 2015 à 2023
- Jean JOUZEL, climatologue, glaciologue, co-lauréat du prix Nobel de la paix au titre du GIEC
- Jean-Marc JANCOVICI, ingénieur, enseignant et conférencier et Président du Shift Project, créateur de la « Fresque du climat » et auteur de l'excellent ouvrage « Le monde sans fin »

Pour ne citer que les membres du Comité de programme et participants les plus prestigieux.

Habitat Lorrain y développera sa stratégie de décarbonation au travers d'un stand et de 2 tables rondes pour présenter notre approche.

Le second évènement est la deuxième convention des personnels des membres d'Habitat Lorrain prévue en mai 2026.

Enfin, il est envisagé d'organiser à l'automne 2025, le second séminaire des CODIR.

Mais ces 4 premiers groupes de travail considérés, comme prioritaires, ne doivent pas occulter les 4 suivants : Ressources Humaines, Achat, Qualité de service et process métier, qui sont indispensables au bon fonctionnement et au développement d'Habitat Lorrain, je pense particulièrement au groupe Ressources humaines, qui assure, au moyen d'un fonctionnement collégial et tournant, l'ensemble des tâches (sauf le volet purement comptable) liées à la gestion des personnels propres à Habitat Lorrain.

### **3-4 / Les Ressources Humaines**

Il faut à nouveau remercier les membres de ce groupe qui ont, avec un fonctionnement original collégial et « tournant », assuré l'ensemble des missions liées à l'embauche et au suivi RH des nouveaux collaborateurs d'Habitat Lorrain.

## La feuille de route du groupe RH est la suivante :

- 1. / Consolider le fonctionnement, le pilotage et l'animation du groupe
- 2. / Assurer le volet RH des personnels d'Habitat Lorrain
  - Stabiliser et optimiser la procédure de réalisation de la paie et des relations avec le prestataire. Réaliser une procédure de tuilage dans la mesure où les binômes « paie » changent régulièrement
  - Mettre en place / finaliser les différents accords d'entreprise
  - Finaliser et centraliser les fiches de postes / les feuilles de route des collaborateurs d'Habitat Lorrain
  - Finaliser / valider les grilles et le déroulement des évaluations de fin d'année
  - Mettre en place en lien avec A. Français, responsable du SI d'Habitat Lorrain, les différentes fonctionnalités d'Eurécia, en particulier concernant les calendriers partagés et les évaluations de fin d'année
- 3. / Suivre, anticiper les évolutions réglementaires

## 3-5 / Les achats et les marchés publics

L'objectif de ce groupe est de « passer d'une logique de juriste en marchés publics, à celle d'acheteur public engagé et responsable ».

## La feuille de route est la suivante :

- 1. / Actualiser la cartographie des marchés
- 2. / Analyser les possibilités de mutualisations pertinentes et mettre en œuvre, le cas échéant, les marchés identifiés
- 3. / Faire une analyse comparée des différentes méthodes d'achat et chercher à les optimiser.

## 3-6 / La qualité des services et l'optimisation des process-métiers

Ce groupe de travail ou plutôt ces 2 sous-groupes sont à créer, suite au souhait du Directoire de créer un groupe autour de la satisfaction client. L'objectif premier de ces 2 sous-groupes est donc bien l'amélioration du service rendu aux locataires. L'un aura comme entrée : la qualité mesurée au travers des labellisations Quali'hlm®, Qualibail ou autre. L'autre aura comme entrée, les process métiers et leurs traductions dans nos systèmes d'information (Prem ou Ulis).



25 & 26 AV  
Centre des Congrès





# ON AGIT!

Ensemble et localement  
pour le climat et l'environnement



AVRIL 2025

es Prouvé | NANCY



Pour tout renseignement :

Siège Social

6 rue du Breuil

88100 Saint-Dié-des-Vosges

Tél. 03 29 55 15 10

