

regards sur

2024

Rapport annuel



Emmanuelle COSSE
Présidente

SOMMAIRE

4-5

Le Groupe Batigère

6-8

Gouvernance

9-10

Manifestations 2024

11-13

Richesses humaines

14-16

Patrimoine et sécurité

17-23

Développement immobilier

24-27

**Activités locatives
& relation clients**

28-29

Enjeux 2025

30-32

**Cartographie du patrimoine
et des chantiers en cours**

33

Pôle Présence

L'année 2024 aura été une année paradoxale. Une année où la crise de l'accès au logement s'est accentuée et a touché tous les territoires. Ainsi, jamais les besoins en logement social et en hébergement n'auront été si forts... Pourtant le nombre de logements construits aura été l'un des plus bas depuis **40** ans. Le marché de l'accession a lui aussi été atone et les nouveaux projets se sont raréfiés.

Dans ce contexte, **Batigère Habitats Solidaires** a, à la fois poursuivi la « mue » d'une grande partie de son parc de ses résidences autonomie et de ses foyers de travailleurs migrants, et développé son engagement sur des nouvelles opérations en acquisition-amélioration sur de nouveaux territoires. Notre mobilisation autour du logement thématique s'est également tournée vers des réponses et des interventions auprès de nos partenaires associatifs historiques, mais également auprès de nouveaux partenaires. Après **Hôtel Social 93** en 2023, nous portons depuis deux résidences, l'une sur Grasse, l'autre sur Antibes pour **API Provence**, association nouvellement entrée dans le **Collectif Présence**.

Dans ce contexte de manque de logement, d'attentes de logements temporaires, de nouvelles places en hébergement, nos solutions de logements construits en hors-site (logement modulaire) retiennent de plus en plus l'intérêt de nos partenaires. 2025 devrait voir des réalisations se développer. C'est une réponse de construction de logements de qualité dans des délais plus courts (12 mois) qui répondent aux urgences climatiques, aux urgences économiques et sociales. L'objectif est que **Batigère Habitats Solidaires** porte sur son parc plus de 1 500 logements produits en hors-site en 2 dimensions ou 3 D.

Nous restons déterminés à répondre aux besoins des territoires, construire de nouveaux partenariats, pour poursuivre le développement de notre offre de logements accompagnés, qui est un maillon essentiel de l'accès aux logements.



Un acteur national de l'habitat



40 ans

d'expertise et de savoir-faire



Près de **3 000**

collaboratrices
et collaborateurs engagés



Plus de **440 M€**

investis en 2024 sur le patrimoine
des activités de logement social,
accession sociale et logement
intermédiaire
(hors maintenance pour 53 M€)



96 000

logements sociaux
et intermédiaires à fin 2024



Près de **1 800**

logements livrés
en offre nouvelle et près
de **1 100** logements
en réhabilitation à fin 2024

5^e groupe national du logement social, le **Groupe Batigère** affirme sa singularité par la diversité de ses activités au service des territoires et de ses parties prenantes.

Face à une crise immobilière durable et un contexte économique de plus en plus contraint, le **Groupe Batigère** a su, en 2024, faire preuve de résilience, d'agilité et de détermination pour maintenir son cap et consolider son modèle. Le **Groupe** a poursuivi sa transformation en profondeur, affirmant son positionnement d'acteur national engagé pour un habitat durable et inclusif.

La création de **Batigère Habitat**, issue de la fusion de trois ESH (Batigère en Ile-de-France, Batigère Grand Est et Espace Habitat Construction) en 2023, illustre cette volonté de mutualiser les forces, d'optimiser les ressources et de renforcer notre capacité d'action au service du logement locatif social. En parallèle, le développement de **Livie** sur le segment du logement intermédiaire, l'intégration d'**API Provence** dans notre pôle associatif et logement thématique, ainsi que la croissance de notre pôle services immobiliers avec l'acquisition de **SOLAGI**, témoignent de la solidité et de la complémentarité de nos quatre pôles d'activités.

Dans le prolongement de la transformation de sa **Société de Coordination** en entreprise à mission, le **Groupe** a continué à incarner sa vocation de « Bailleur citoyen » à travers des objectifs sociaux, environnementaux et sociétaux déclinés dans l'ensemble de ses actions.

Par ailleurs, le **Groupe** a conforté son partenariat stratégique avec **Patrimoine SA Languedocienne**, une société d'environ 15 000 logements, et le **Groupe Midi Habitat** en Occitanie. Il s'inscrit dans une dynamique de développement affirmé du **Groupe** dans le Sud.

L'année 2024 a également marqué une étape structurante avec la mise en place d'une **nouvelle gouvernance**, articulée autour d'un comité de direction groupe et d'un comité de gouvernance, pour piloter avec cohérence notre projet d'entreprise à horizon 2030. Cette nouvelle organisation définit les piliers fondamentaux pour guider nos actions au sein du **Groupe** et bâtir un avenir commun solide et cohérent autour de notre ambition :

***De l'hébergement d'urgence à l'accèsion à la propriété,
apporter à la population une diversité de solutions
de logement abordable et de qualité.***

Des pôles complémentaires

Fin 2023, le Groupe Batigère s'est réorganisé avec la constitution de 4 pôles d'activités structurés et complémentaires pour répondre aux enjeux des politiques territoriales de l'habitat.

Le pôle Logement Locatif Social

Il facilite l'accès à un logement digne et favorise la mixité sociale, contribuant ainsi à la réduction des inégalités et au développement des territoires.

Le pôle Logement Intermédiaire

Il propose une offre à prix maîtrisé et permet aux classes moyennes d'accéder à un logement de qualité dans les grandes agglomérations, tout en soutenant un parcours résidentiel adapté aux évolutions de vie.

Le pôle Associatif et Logement Thématique

Il agit pour l'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles en alliant une dynamique associative et une approche immobilière adaptée.

Le pôle Services Immobiliers

Il concentre ses activités autour d'une offre de services plurielle : administration de biens, construction de maisons individuelles, promotion immobilière, aménagement foncier.

L'écosystème du **Groupe Batigère** s'appuie également sur l'expertise de **GIE** dédiés et sur une **Société de Coordination**.

Grâce à la solidité de son modèle, à la complémentarité de ses métiers et à l'engagement de ses équipes, le **Groupe Batigère** continue d'innover pour offrir une réponse globale et cohérente aux besoins des territoires et des populations. L'année 2025 sera notamment marquée par la mise en œuvre du projet stratégique « **Impulsions 2030** », un projet visant à renforcer les synergies entre les pôles et impulser un développement durable et créateur de valeur sur l'ensemble des territoires.



ADMINISTRATEURS

- > Emmanuelle COSSE (Présidente)
- > Evelyne BRIOIS (Vice Présidente)
- > Fella ALLAL
- > Jean BIRCK
- > Chloé BLANDIN (représentant la Métropole du Grand Nancy)
- > Jean-Marc CHARDON
- > Dominique DUBAND (représentant AMLI)
- > Serge GLUMINSKI
- > Marie-Dominique HEBRARD DE VEYRINAS
- > Claude KNAPIK (représentant Batigère Habitat)
- > Fatoumata KONE (représentant Ville de Paris)
- > Nicolas MACHTOU (Démission au 31.12.2024)
- > Nathalie MATEOS-JORGE
- > Arnaud RICHARD (représentant COALLIA)
- > Bernard VERQUERRE
- > Nicolas ZITOLI

REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

- > Mathilde KURTZ
- > Patrice MEDERIC
- > Marie-Thérèse MAJCHRZAK

REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL

- > Georgiana ZAHARIA
- > Julien SCHNEIDER

Le Commissaire aux comptes GRANT THORNTON : Christian BANDE

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024



22

Collaborateurs



12 669

Logements ou équivalents
logements



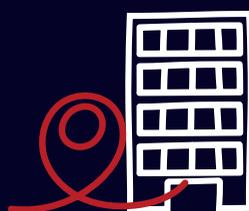
27 243 K€

Chiffre d'affaires



21

Gestionnaires



11 674

Logements foyers



995

Logements familiaux

Dont la vente de **175** logements à L'Hay-les-Roses

Ce qui a marqué la gouvernance de Batigère Habitats Solidaires

© LUC BORHO photos pour RMDM



☞ Avoir livré une opération particulièrement complexe qui marque architecturalement l'entrée de L'Hay-les-Roses (94) ☞



Emmanuelle COSSE
Présidente de Batigère Habitats Solidaires



© David BOUREAU



☞ Avoir organisé chaque jour un événement dans nos pensions de famille et résidences accueil à l'occasion de la Semaine nationale des pensions de famille. ☞



Olivier RIGAULT
Directeur Général de Batigère Habitats Solidaires




Avoir su organiser sur 2 jours une «reconnexion» des salariés à l'histoire de Batigère Habitats Solidaires




François COCHET
 Directeur Général Délégué de
 Batigère Habitats Solidaires

Les 3 regroupements retenus

CUNIN



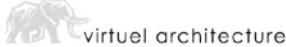
BOUYGUES et T&H



L'habitat bas carbone pour tous



EDILE




Avoir porté pour Batigère le marché à bon de commande pour le développement de logements produits en hors-site




Louis-Mathieu BRIGAUD
 Directeur Général Adjoint de
 Batigère Habitats Solidaires

Focus Semaine nationale des pensions de famille



Batigère Habitats Solidaires a participé à la 4^{ème} édition de la « Semaine nationale des pensions de famille » qui s'est déroulée du 27 mai au 2 juin 2024. Durant cette semaine, les équipes de **Batigère Habitats Solidaires** ont organisé 5 évènements, en lien avec les gestionnaires.

Cette 4^{ème} édition marque la continuité d'une dynamique autour des pensions de famille et des résidences accueil, dispositifs au cœur du plan Logement d'abord. En proposant des logements individuels et durables sans limite de temps au sein de structures collectives à taille humaine, la pension de famille et la résidence accueil font partie des outils essentiels des parcours de la rue au logement, pour les personnes en situation d'isolement ou d'exclusion sociale. En complémentarité avec les autres dispositifs d'hébergements et de logements accompagnés, la pension de famille est aujourd'hui un modèle plébiscité par tous les acteurs. Sa pertinence en matière d'insertion des personnes au long parcours de rue et d'hébergement est largement reconnue.



Batigère Habitats Solidaires porte à fin 2024, **24** pensions de famille et **3** résidences accueil implantées sur des territoires en zone urbaine dense, comme sur des communes de petites tailles.

Lancement de la semaine des Pensions de Famille. Pension de famille d'Antony (92), par Le Délégué Interministériel à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL).
Gestionnaire Coallia.



Dans le cadre du plan Logement d'abord 2 (2023-2027) et sous l'impulsion de la Ministre déléguée chargée du Logement, l'État souhaite poursuivre et intensifier ses efforts pour ouvrir 10 000 places supplémentaires en pensions de famille d'ici 2027. C'est un objectif volontariste : pour l'atteindre, nous avons besoin de la mobilisation de l'ensemble des acteurs, bailleurs, opérateurs, collectivités.



Jérôme D'HARCOURT
Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées



Résidence Accueil de Longwy (54)
25 logements - **Gestionnaire AMLI**



Pension de famille de Montargis (45).
28 logements - **Gestionnaire Coallia**



Pension de famille et Résidence Sociale
 Essômes-sur-Marne (02)
55 logements - **Gestionnaire Coallia**



Pension de famille et Résidence sociale
 de Maizières-lès-Metz (57).
65 logements - **Gestionnaire AMLI**



Séminaire de cohésion «Reconnexion» 2024

RICHESSES HUMAINES

Séminaire «Reconnexion»



Les 9 et 10 septembre 2024, l'ensemble des collaborateurs de **Batigère Habitats Solidaires** a participé au séminaire de cohésion «**Reconnexion**».

Son objectif : poursuivre ce qui a été engagé il y a 2 ans, à savoir, mettre en avant une synergie entre les territoires et les 2 sociétés, non fusionnées à l'époque. En cassant les silos, la volonté est de former une unité avec pour valeur le « **travailler ensemble** », avec des méthodes de travail identiques. Une organisation portée sur un travail collectif et collaboratif.

Le séminaire a été l'occasion de poursuivre l'écriture de l'histoire de **Batigère Habitats Solidaires** autour de son objet social : « **porter le logement des plus fragiles** ».



Organiser le séminaire de cohésion de Batigère Habitats Solidaires a été une expérience enrichissante et fédératrice. Aux côtés de Céline Dauchelle, notre service a contribué à l'organisation de l'événement : sélection du lieu, coordination avec les prestataires, choix des animations et accompagnement graphique. En collaboration avec la Direction et UNQUI Designers, nous avons structuré les journées pour assurer fluidité et cohérence.

Conçu comme un véritable moment de « Reconnexion », ce séminaire a permis aux équipes de se retrouver, d'échanger et de construire une nouvelle dynamique. Dans un cadre atypique et ressourçant, elles ont alterné workshops stratégiques et activités de cohésion, essentielles pour renforcer les liens. Loin du quotidien, ces 48 heures ont favorisé les discussions et la réflexion collective.

Le dîner participatif, suivi d'une soirée musicale, a renforcé ces instants de partage dans une ambiance conviviale. Ce séminaire a marqué une étape clé dans la collaboration entre notre service et les équipes de Batigère Habitats Solidaires, posant les bases d'une relation constructive et inspirante.



Fanny BOURGUIGNON
Responsable Communication
Batigère GIE

Développement des compétences



J'ai eu la chance de découvrir Batigère Habitats Solidaires dans le cadre de mon stage de fin d'étude à l'École d'Urbanisme de Paris. La subvention régionale accordée sur l'opération de démolition-reconstruction de l'Hay-les-Roses (94) étant conditionnée à la formation de trois stagiaires, c'est naturellement que j'ai intégré les équipes de la Direction Immobilière pour suivre ces travaux. À l'issue de cette expérience enrichissante, j'ai saisi l'opportunité qui m'a été proposée de rejoindre le pôle Patrimoine pour entretenir et moderniser le parc. Après plus d'un an au sein de Batigère Habitats Solidaires, je suis fière de participer à la politique du Groupe qui vise à développer la qualité des résidences thématiques dont nous avons la charge.



Blanche AUDRY
Chargée d'opérations patrimoine
Batigère Habitats Solidaires

Résultats richesses humaines 2024



109,52 %

Taux de formation



82 000 €

Budget prévisionnel (contribution
Uniformation incluse)



163

Sessions de formation
(dont **84** en E-Learning)



73 123 €

Dépenses réelles



37

Formations distinctes (dont **3**
en externe et **12** en E-Learning)

154 jours
1076 h.

Temps passé en formation



Résidence Accueil – Longwy (54)

PATRIMOINE **ET** SÉCURITÉ

Résultats patrimoine 2024



En 2023, le Plan Stratégique de Patrimoine de **Batigère Habitats Solidaires** a été adopté, s'alignant parfaitement avec le **Cadre Stratégique de Patrimoine Batigère**. Cette stratégie visait à améliorer l'efficacité énergétique et environnementale, tout en modernisant notre parc immobilier pour garantir la sécurité des biens et des personnes.

Au cours de l'année 2024, nous avons mis en œuvre des travaux énergétiques visant à améliorer l'efficacité et le confort de nos logements sociaux. L'isolation thermique des bâtiments, le remplacement des fenêtres par des modèles à double vitrage et l'installation de systèmes de chauffage plus performants et moins énergivores sont quelques-unes des mesures clés que nous avons adoptées. Ces initiatives permettent de réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂, tout en diminuant les factures d'énergie des résidents.

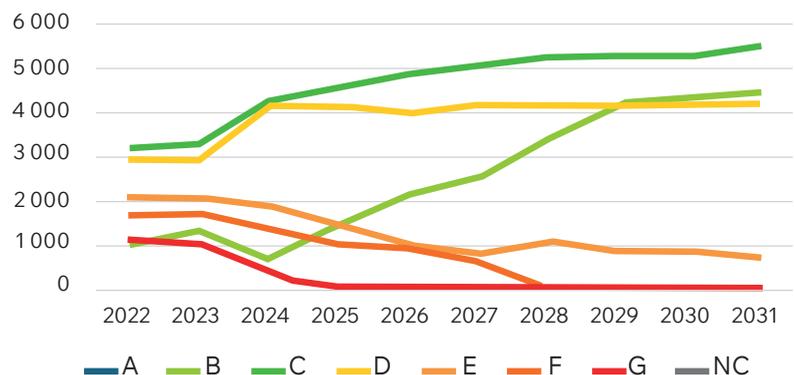
Depuis plusieurs années, nous travaillons sans relâche pour éradiquer les notes énergétiques **G** et **F** de notre patrimoine. C'est un enjeu crucial que nous partageons avec notre groupe, et nos efforts portent leurs fruits.

Nous sommes fiers de ces réalisations et déterminés à poursuivre nos efforts pour faire de nos logements sociaux un modèle d'efficacité énergétique et de respect de l'environnement.

Le succès de ces travaux repose également sur l'implication active de nos partenaires gestionnaires ainsi que nos résidents. Leur participation aux campagnes de sensibilisation et aux formations sur les bonnes pratiques énergétiques est essentielle pour garantir la pérennité des résultats obtenus et continuer à progresser ensemble vers un avenir plus vert.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A	0	0	0	42	42	197	197	197	227	336
B	1034	1280	645	1687	2446	2974	3948	4657	4842	5296
C	3176	3296	4124	4107	4172	4245	4298	4439	4409	4467
D	2983	2942	4031	3904	3810	3960	4499	4421	4421	4263
E	2068	2033	1826	1685	1602	1379	1061	1012	1012	957
F	1683	1694	1296	1122	850	725	102	0	0	0
G	1118	1022	337	164	6	0	0	0	0	0
NC	102	318	211	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL LOGEMENTS	12164	12585	12470	12711	12928	13480	14105	14726	14911	15319

ÉVOLUTION ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES CONSOLIDÉE



Gros chantiers sur les chaufferies

En 2024, des travaux d'envergure ont été entrepris au Crous de Longwy, établissement géré par le Crous Lorraine. En février, des défaillances graves du système d'eau chaude sanitaire et de chauffage ont été signalées, affectant

210 chambres et le restaurant universitaire. Le Service Patrimoine de **Batigère Habitats Solidaires**, en collaboration avec le bureau d'études fluides BET LOUVET, a initié des travaux de remplacement des réseaux de chauffage, d'eau chaude sanitaire, du bouclage et de l'eau froide. De juin à septembre 2024, ces réseaux ont été remplacés, suivis par l'installation d'une nouvelle chaufferie en urgence de mi-octobre à début décembre. L'équipe de **Batigère Habitats Solidaires** a assuré un suivi exemplaire de ce dossier, garantissant la coordination et la qualité des travaux.



Crous de Longwy (54)

Dans ses actions phares de 2024, **Batigère Habitats Solidaires** a notamment piloté les programmes de modernisation de trois chaufferies dans les villes d'Auxerre, Saint Clément et Joigny (89). Les interventions ont inclus la coordination des travaux de dépose et d'installation, ainsi que la mise en conformité des

installations avec les normes de sécurité et environnementales, tout cela dans un environnement amiante. Chaque site a nécessité des adaptations spécifiques, notamment en termes de ventilation et de traitement des eaux usées. Ces travaux, réalisés simultanément, ont présenté des défis supplémentaires en termes de coordination et de gestion des ressources. Notre équipe a assuré un suivi rigoureux de ces opérations, démontrant notre capacité à gérer des projets complexes et à fournir des solutions techniques adaptées à chaque situation.





© Takuji Shimmura

Résidence Sociale – Rosny-sous-Bois Allemane (93)

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Résultats immobiliers 2024



Livraisons 2024



Essômes-sur-Marne (02) - Construction neuve d'une résidence sociale de **40** logements et d'une pension de famille de **15** logements - **Livraison : Avril 2024**



Rosny-sous-Bois (93) - Construction neuve d'une Résidence Sociale de **170** logements dans le cadre de l'opération globale de reconstitution de l'offre du foyer Allemane, opération inscrite au Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants - **Livraison : Juin 2024**



Montargis (45) - *Résidence des Belles Manières* - Acquisition amélioration d'une résidence PRO BTP auprès de **Batigère Habitat** pour la réalisation d'une pension de famille de **28** logements - **Livraison : Mai 2024**



L'Haÿ-les-Roses (94) - Construction neuve d'une résidence sociale de **175** logements dans le cadre de l'opération de reconstitution du foyer du Chemin des Bouteilles, opération inscrite au Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants, intégrée au programme ANRU de la Ville et à la ZAC Paul Hochart - **Livraison : Septembre 2024**

Acquisitions 2024



Olga LA RANA
Responsable des stratégies
patrimoniales et immobilières,
Batigère GIE

DÉVELOPPEMENT EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Conformément aux orientations du PSP 2022-2031, **Batigère Habitats Solidaires** déploie une mobilisation forte sur le territoire de la Région PACA pour le développement de solutions de logements accompagnés et d'hébergement en partenariat avec les différentes structures associatives du **Collectif Présence**.

Après l'agrément en 2023 d'une première opération en partenariat avec **AMLI** située dans le 12^e arrondissement de Marseille (une résidence jeunes actifs de 113 logements), le rapprochement au **Groupe Batigère** de l'association **API Provence** en 2024 a permis de concrétiser une première implantation dans les Alpes-Maritimes par l'acquisition en bail emphytéotique de deux résidences situées sur les communes de Grasse et Antibes. En parallèle, une impulsion forte au développement dans la région a été apportée par une démarche plus spécifique menée sur la ville de Marseille, visant l'apport de solutions différenciantes au problème endémique du mal logement afin d'accompagner les populations les plus vulnérables dans leur parcours résidentiel. Aussi, un partenariat étroit a été consolidé au fil des mois avec la Ville et l'ensemble des parties prenantes à l'échelle locale (dont la SEM Marseille Habitat).

En cohérence avec notre vision stratégique et patrimoniale qui met en avant une approche vertueuse à la transformation du territoire, les opportunités en « recyclage foncier », nombreuses sur ce territoire, ont été ciblées dans la recherche comme des actifs obsolètes occupés ou vacants, le plus souvent situés dans le centre-ville, ou encore, des actifs tertiaires pour une transformation d'usage. C'est le cas de l'acquisition-amélioration à l'issue d'une consultation d'opérateurs menée par la Ville, d'un ancien hôtel sis Allée Gambetta dans le 1^{er} arrondissement : un projet de restructuration lourde avec surélévation portant sur la réalisation d'une pension de famille et d'un « tiers-lieu nourricier » avec **AMLI**. Une autre approche, basée sur le séquençage des projets en plusieurs vies, permet à la fois d'apporter des solutions rapides à l'urgence mais également d'avoir une stratégie de valorisation des actifs sur le plus long terme : c'est le cas de l'acquisition prévue en 2025 auprès de l'EPF PACA, dans le cadre d'une procédure de préemption, d'un ancien couvent du XIX^e siècle sis rue Saint-Savournin dans le 1^{er} arrondissement. **Batigère Habitats Solidaires** y réalisera avec **AMLI** d'abord un centre d'hébergement, puis une résidence pour jeunes / étudiants en deuxième vie et un tiers-lieu ouvert sur le quartier.



Marseille Gambetta (13)

Pension de famille de **25** logements

2 ACQUISITIONS FIN 2024



Grasse (06)

46 logements en Foyer de Jeunes Travailleurs et Pension de famille



Antibes (06)

9 logements en hébergement d'urgence

Transformation de bureaux en pension de famille

PREMIÈRE OPÉRATION DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN PENSION DE FAMILLE, À SCHILTIGHEIM (67)



Schiltigheim (67)

Création d'une pension de famille de **25** logements et de locaux collectifs dans un immeuble anciennement à usage de bureaux, qui accueillera également **11** logements et un local d'activité portés par **Batigère Habitat**.

- ✓ Agrément obtenu en décembre 2019
- ✓ Lancement préparation de chantier : décembre 2023
- ✓ Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2026
- ✓ Gestionnaire AMLI

DEUXIÈME OPÉRATION EN ILE-DE-FRANCE, À NOGENT-SUR-MARNE (94)



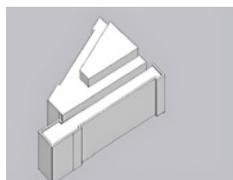
Batigère Habitats Solidaires acquiert auprès de l'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Ile-de-France) l'immeuble de bureaux sis 2 boulevard de Strasbourg à Nogent-sur-Marne (94) afin de le transformer en pension de famille de 25 logements PLAI dont 7 PLAI-Adapté. Cette pension de famille sera gérée par AMLI et sera la première à être mise en service sur la commune de Nogent-sur-Marne. Quand nous avons visité le bien en mai 2024, nous avons tout de suite été séduits par la qualité de l'emplacement (bâtiment en proie R+4 de 1989, au pied du RER A et à l'orée du bois de Vincennes) et le potentiel de cet immeuble de 1267 m² de surface utile. L'idée de faire avec l'existant et le déjà-là dans une démarche de sobriété foncière nous a aussi beaucoup emballés. La validation du projet social, l'accord foncier et l'agrément de l'opération ont pu aboutir rapidement, grâce à la mobilisation de nos partenaires : AMLI, la Ville de Nogent-sur-Marne, l'EPFIF et l'Etat. La pension de famille comportera 7 T1 (19 m²) et 18 T1' (23 m²) et se développera du R+1 au R+5 avec la création de surfaces nouvelles au R+4 et au R+5. La banque est maintenue au rez-de-chaussée

ce qui implique d'implanter les locaux d'accueil et de gestion au 1^{er} étage. Le dernier niveau accueillera aussi la salle d'animation qui ouvrira sur une terrasse plein ciel. Les travaux seront réalisés en secteur urbain dense et en site semi-occupé (banque en activité). La libération du site (3 sociétés locataires) est gérée par l'EPFIF.

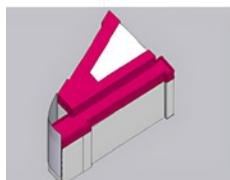
Ce projet représente un investissement total de 3,7 M€ TTC et constitue un beau sujet architectural et technique pour nos équipes de maîtrise d'ouvrage.



Nogent-sur-Marne (94)



Volume existant



Volume ajouté



Jean-Pierre ALMY
Responsable de projets
Batigère Habitats Solidaires



Auto-consommation et renaturation

À l'été 2024, les travaux de construction d'une nouvelle pension de famille de 25 logements ont débuté sur le site de la résidence autonomie de 48 logements, située rue Lafayette, à Maizières-lès-Metz (57).

Cette nouvelle construction, qui densifie un site déjà urbanisé, promet des bénéfices en matière de développement durable et d'amélioration du cadre de vie des habitants, avec une attention toute particulière portée au bien-être des aînés de la résidence autonomie. Une démarche volontariste a été entreprise permettant ainsi de révéler tout le potentiel du site. Une

intervention globale, dépassant le simple acte de construction, a offert l'opportunité de mettre en œuvre une ambition écologique transversale.

La renaturation d'un « espace en attente d'un renouveau végétal » a été réalisée avec des intentions fortes : la création d'un îlot de fraîcheur, de jardins ornementaux partagés et fruitiers, l'avènement d'un nouveau sanctuaire de biodiversité servant de refuge et de vivier de nourriture pour les petits

insectes, oiseaux et mammifères. Un petit parcours de promenade et un boulodrome ont également été conçus. Ces nouveaux espaces, favorisant la mixité sociale et les échanges humains, visent à renforcer la convivialité. L'accueil des futurs résidents de la nouvelle pension de famille se veut ainsi offrir les meilleures conditions. La construction de cette nouvelle pension de famille marque une nouvelle avancée vers une démarche de transition des territoires d'implantation et d'intervention de Batigère Habitats Solidaires. Cette renaturation et ses intentions sociales ont reçu les subventions des FONDS VERT et CARSAT.



Jardins partagés
à Maizières-lès-Metz (57)

INTERVENANTS DU PROJET

Franck STEFFAN
Batigère Habitat
Chargé de Missions en
Écologie Urbaine et Biodiversité

Agence Benjamin FEDELI
Architecture Urbanisme &
Paysage-Lorraine, BET TECC

Agence Le Doré Paysage,
Paysagiste concepteur

Marie ALBERT
Chargée d'opérations immobilières
Batigère Développement Grand Est



Réemploi – Revitalisation Opération Cœur de ville



L'opération de la pension de famille de Montargis (45), avenue des Belles Manières, illustre parfaitement les orientations opérationnelles de Batigère Habitats Solidaires au sein des territoires et s'inscrit pleinement dans les objectifs définis au titre de l'entreprise à mission du Groupe Batigère, par le réemploi et la transformation d'usage. Batigère Habitats Solidaires a acquis auprès de Batigère Habitat une structure désaffectée

de 15 logements, accueillant auparavant l'usine de pralinés de la maison Mazet, pour la restructurer en une pension de famille de 28 logements. Avec cette opération, Batigère Habitats Solidaires participe à la revitalisation du centre-ville (l'opération bénéficie de subventions Actions Cœur de Ville) en développant du logement au sein d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, en valorisant l'existant et le réemploi, avec le maintien de nombreux composants d'origine (menuiseries extérieures, cloisons et faux plafonds, sols souples, équipements).



Montargis (45)



Nicolas PETIT
Chargé d'opérations immobilières
Batigère Habitats Solidaires

Bail Réel Solidaire



Batigère Habitats Solidaires a réalisé en octobre 2019 une résidence sociale temporaire de 126 logements en construction modulaire (côté rue Brulefer) à Montreuil sur un foncier vendu par l'EPFIF (Établissement Public Foncier d'Île-de-France). L'autre partie de ce foncier restait inoccupée (côté rue de Rosny).

Afin de permettre la réalisation d'un programme en Bail Réel Solidaire (BRS), par Batigère Maison Familiale, Batigère Habitats Solidaires a réalisé le portage du foncier en l'acquérant en décembre 2022 auprès de l'EPFIF, et concomitamment, a signé une promesse de vente avec Batigère Maison Familiale, avec clause de substitution au bénéfice de l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire) « La Coop Foncière ».

Batigère Maison Familiale a ainsi pu développer sa 1^{re} opération en BRS en Île-de-France : construction de la résidence Jules Verne, une opération d'accession de 27 logements, sur la commune de Montreuil.

L'ordre de service a été signé en décembre 2024, les travaux vont donc démarrer très prochainement.



Cécile HAGMANN,
Directrice Générale
de La Coop Foncière

Cécile ROUSSEL,
Présidente Directrice Générale
de Batigère Maison Familiale

François COCHET,
Directeur Général Délégué
de Batigère Habitats Solidaires





Maison Accueil Spécialisé – Creil Pommeraye (60)

ACTIVITÉS LOCATIVES & RELATION CLIENTS

Résultats gestion locative 2024

Redevances sur les foyers logements

22 106 K€

4 129 M€

loyers sur les logements locatifs sociaux

PARTENARIATS :

163

logements familiaux loués à des associations dans le cadre de dispositifs d'insertion soit **18 %** des contrats actifs en cours

21

gestionnaires dont **15** rencontrés « in situ » dans le cadre des rencontres annuelles QUALI'HLM

QUALITÉ DE SERVICE :

2

labels QUALI'HLM « Logements Familiaux » et « Résidences Thématiques » renouvelés jusqu'en 2027 et 2028

67%

des locataires satisfaits

FONDS DE SOLIDARITÉ BHS :

4 300 €

d'aides financières accordées à **11** locataires en difficulté

VENTES :

6

« logements familiaux » vendus dont **3** à des locataires HLM et **1** à un ascendant de locataire



COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS (CALEOL) :

63 %

des accords favorables d'attribution ont concerné des personnes dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté

29 %

des accords favorables d'attribution ont concerné des personnes répondant à un « critère réglementaire de priorité »

RÉSEAUX SOCIAUX :

1

page LinkedIn créée qui compte plus de **1 000** abonnés et **40 000** « impressions » en quelques mois



LA QUALITÉ DE SERVICE ET LA SATISFACTION DES CLIENTS, UN ENGAGEMENT QUOTIDIEN DE TOUS AU SERVICE DE TOUS



Pension de famille Austrasie - Nancy (54)



Dans le cadre du développement dynamique de ses activités, **Batigère Habitats Solidaires** poursuit son engagement pour l'amélioration continue de ses relations partenariales et la satisfaction des clients gestionnaires, des locataires ou bien encore des acteurs des territoires. Ainsi, l'ensemble des équipes est engagé au quotidien dans une démarche proactive et collective de structuration, d'adaptation et d'évolution des pratiques visant à anticiper les besoins et proposer des solutions toujours plus adaptées et personnalisées. En 2024, la Direction Location & Qualité s'est renforcée avec l'arrivée d'une collaboratrice Chargée de la Relation Client et de la Qualité.

Depuis 2018, **Batigère Habitats Solidaires** ainsi que les autres ESH du **Groupe Batigère**, sont engagées dans une démarche qualité commune et participative de labellisation QUALI'HLM® portée par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). À l'approche de l'échéance du label, **Batigère Habitats Solidaires** a entamé un processus de renouvellement qui a fait l'objet d'une décision favorable en octobre 2024 valable jusqu'en 2027. Le Comité de labellisation a particulièrement souligné : [...] l'engagement et l'investissement de **Batigère Habitats Solidaires** dans la continuité de sa démarche qualité amorcée avec **Présence Habitat** sur son parc de logements familiaux. [...] Il a également souligné : [...] les objectifs d'amélioration poursuivis ainsi que la mobilisation des équipes de **Batigère Habitats Solidaires** et **AMLI** dans le cadre du mandat confié. [...]

Cette dynamique collaborative est essentielle pour garantir une qualité de service optimale et pour continuer à progresser. En 2025, sur le label QUALI'HLM® « Résidences Thématiques » que nous avons porté et qui a été développé depuis 2022 par l'Union Sociale pour l'Habitat, **Batigère Habitats Solidaires** a également engagé son processus pour un renouvellement de la démarche.

MANDAT DE GESTION LOCATIVE ET PATRIMONIALE, UN PILIER ESSENTIEL POUR GARANTIR UN ACCÈS ET UN MAINTIEN AU LOGEMENT PÉRENNE

Depuis 2018, **Batigère Habitats Solidaires** a confié à l'association **AMLI**, la gestion locative et technique de l'ensemble de ses logements familiaux ainsi que l'accompagnement social des locataires par le biais d'un mandat. Celui-ci doit permettre de garantir aux ménages les plus fragiles, une proximité par des actions « d'Aller vers » et « dans le logement ».

En 2024, **Batigère Habitats Solidaires** et **AMLI**, compte tenu des évolutions intervenues depuis la signature du mandat initial et de ses avenants, ont choisi de rédiger un nouveau mandat de gestion. Ainsi, celui-ci intègre désormais une Gestion locative sociale « adaptée » pour un ensemble patrimonial de 53 pavillons situés à Forbach dans le quartier du Holweg, dédié à une communauté de gens du voyage sédentarisés, acquis par **Batigère Habitats Solidaires** en 2022 et qui bénéficiera en 2025, d'un programme important de réhabilitation. Cette gestion « adaptée » s'inscrit en complémentarité d'une convention de « Gestion Urbaine et Sociale de Proximité » contractualisée par ailleurs, avec les équipes expertes de l'Ingénierie Urbaine et Sociale d'**AMLI**.



Rue de l'Argonne - Rombas (57)



Rue de la Chiens - Longwy (54)

LA DATA PATRIMOINE, UN ENJEU DE PERFORMANCE COLLECTIVE



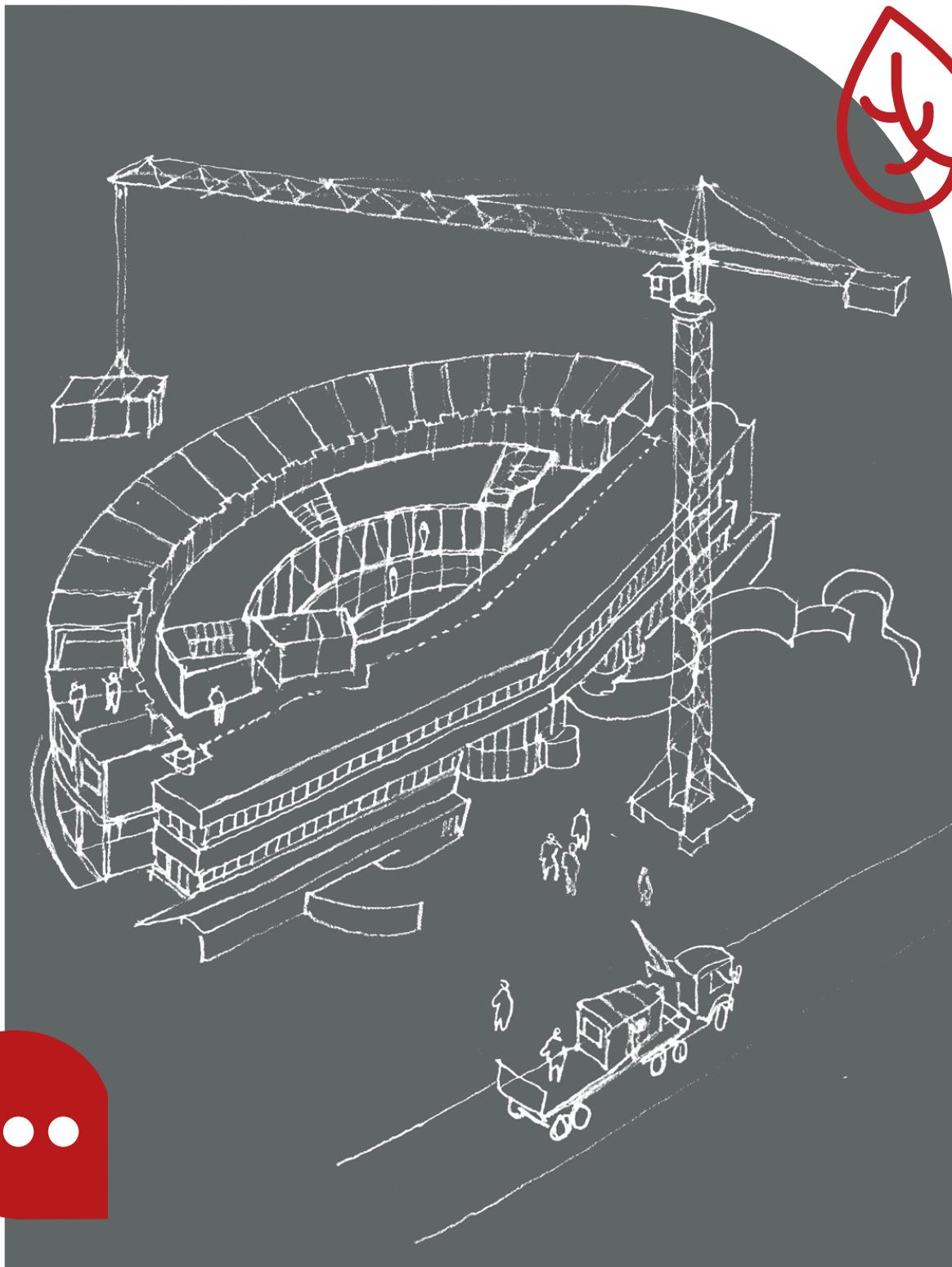
En 2024, **Batigère Habitats Solidaires** s'est engagée dans un vaste « chantier » non pas immobilier mais de consolidation de sa data patrimoine. Celui-ci vise des objectifs ambitieux à la fois stratégiques, opérationnels et financiers. En effet, la consolidation de la data patrimoine n'est pas seulement une question de gestion technique, mais aussi un levier stratégique pour améliorer l'efficacité, réduire les coûts, renforcer la satisfaction des locataires et s'inscrire dans une démarche de durabilité. C'est un investissement « intelligent » pour un avenir plus réactif, plus agile et plus respectueux de l'environnement. Parmi les enjeux :

- #1 Optimiser la gestion des actifs immobiliers** : une vision claire des données permet d'anticiper les besoins de maintenance et de rénovation, de planifier les interventions sur le long terme.
- #2 Améliorer les performances des bâtiments** : la consolidation des données permet de mieux évaluer l'efficacité énergétique des immeubles.
- #3 Assurer la conformité réglementaire, maîtriser les risques et prendre des décisions basées sur des données fiables** : une data consolidée réduit les risques d'erreurs et améliore la réactivité face aux enjeux du marché immobilier.
- #4 Améliorer l'expérience locataire et proposer des innovations** : la consolidation des données permet une communication plus claire et réactive avec les locataires.
- #5 Gagner en productivité** : la consolidation des données facilite leur accès et leur exploitation.

NOUVEAU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE, UNE ÉTAPE CLÉ POUR UN PARTENARIAT ACTIF ET CONSTRUCTIF AU COURS DES 3 PROCHAINES ANNÉES



En janvier 2024, **Batigère Habitats Solidaires** et la Confédération Logement et Cadre de Vie (CLCV) ont renouvelé le PCL (Plan de Concertation Locative) pour la période 2024-2026. Avec ce plan de concertation, il a été réaffirmé l'engagement de maintenir un dialogue constant avec les locataires et leurs représentants, pour travailler ensemble à la mise en place de solutions concrètes et adaptées aux défis du logement social, à la prise en compte des besoins, qu'il s'agisse de la qualité du logement, de la gestion des charges, de l'entretien des bâtiments ou encore de la vie collective au sein des immeubles.



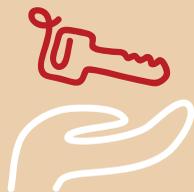
Crédits : Canal Architecture, Dessin Luc Guinguet



Future Résidence Sociale - Rosny-sous-Bois CNIR (93)

ENJEUX 2025

Prévisions 2025 pour l'immobilier



596

Demandes d'agréments

Mises en chantier en construction neuve

384 logements

Livraisons en production

1424 logements

Mises en chantier en réhabilitation

78 logements

Livraisons en réhabilitation

231 logements



115 M€

d'investissements

Batigere
habitats solidaires



FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE 2025-2030

BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES
ET LE PROJET D'ENTREPRISE IMPULSIONS 2030

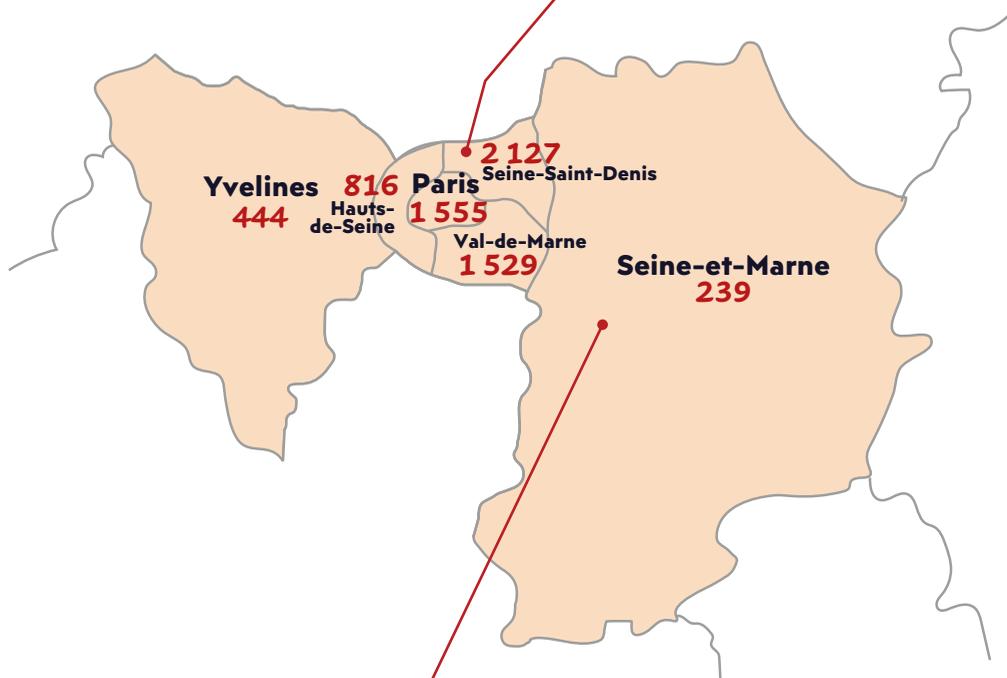
Cartographie du patrimoine et des chantiers en cours

ÎLE-DE-FRANCE

Rosny-sous-Bois (93)

Restructuration et densification de l'ancien bâtiment du CNIR pour la création d'une Résidence Sociale de **169** logements. Opération liée à la construction neuve de **170** logements rue Allemane.

Livraison : juin 2026



Valence-en-Brie (77)

Restructuration CADA de **60** logements

Livraison : 2026



Creil (60)

Chantier de réhabilitation énergétique d'une résidence sociale de **171** logements et autonomisation de **9** logements

Livraison : Mars 2025



Montataire (60)

Restructuration et réhabilitation énergétique d'une résidence sociale de **134** logements et HUDA/HU de **20** studios et **64** chambres

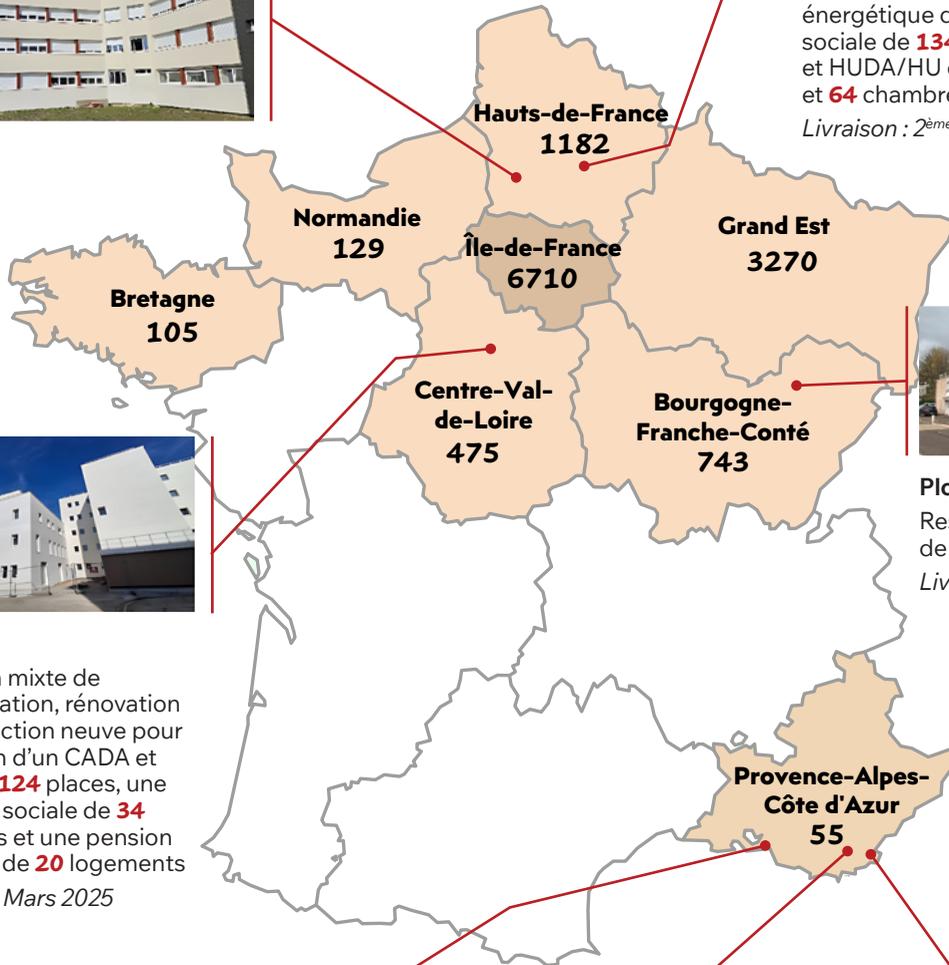
Livraison : 2^{ème} trimestre 2025



Plombières-lès-Dijon (21)

Restructuration CADA de **60** logements

Livraison : 2025



Gien (45)

Opération mixte de restructuration, rénovation et construction neuve pour l'obtention d'un CADA et HUDA de **124** places, une résidence sociale de **34** logements et une pension de famille de **20** logements

Livraison : Mars 2025



Marseille 1^{er} (13)

Transformation d'un ancien hôtel en pension de famille de **25** logements

Livraison : fin 2027



Grasse (06)

46 logements en Foyer de Jeunes Travailleurs et Pension de famille

Acquisition du 31/12/2024



Antibes (06)

9 logements en hébergement d'urgence

Acquisition du 31/12/2024

GRAND EST



Basse-Ham (57)

Acquisition de l'ancien presbytère et restructuration en **4** logements PLAI adapté
Livraison : Février 2025



Maizières-les-Metz (57)

La Falouche,
25 logements
Pension de Famille
Livraison : 2026



Metz (57)

Rue Thomas Edison,
46 logements
Livraison : 2026



Hagondange (57)

Résidence Autonomie
Réhabilitation de **48** logements
et extension
Livraison : 2026



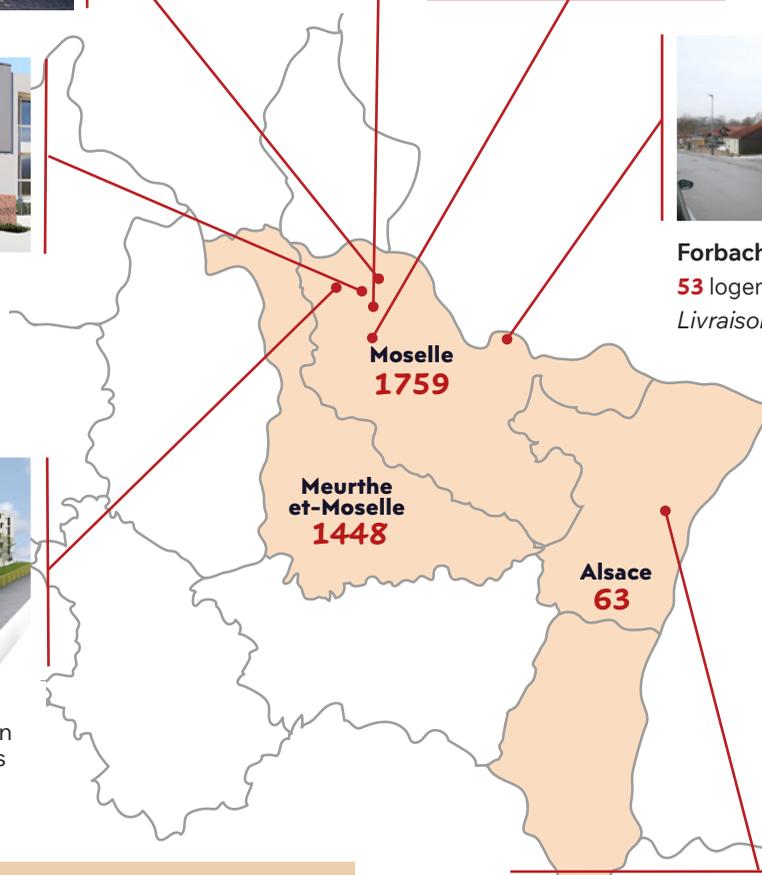
Forbach (57)

53 logements + **2** démolitions
Livraison : 2025



Rosselange (57)

Restructuration et transformation de **219** chambres et **4** logements en **143** logements autonomes.
Livraison : 2025 - 2026



RÉHABILITATION DE 114 LOGEMENTS

Tranches 4-5-6

26 adresses : Amnéville, Fameck, Thionville, Knutange, Hayange, Marange-Silvange, Montigny- les-Metz, Metz, Maxéville, Nancy, Mont-Saint-Martin et Hersérange

Tranches 7-8 **65 LOGEMENTS**

ACQUISITION DE 41 LOGEMENTS FAMILIAUX JANVIER 2025

Département 54 : Longwy (2 lgts), Nancy (2 lgts), Ludres (1 lgt), Mont-Saint-Martin (5 lgts), Saint-Max (1 lgt)

Département 57 : Nilvange (8 lgts), Knutange (8 lgts), Hayange (6 lgts), Thionville (4 lgts), Uckange (3 lgts) et Metz (1 lgt)



Schiltigheim (67)

Création d'**1** pension de famille de **25** logements et de locaux collectifs dans un ancien immeuble de bureaux qui accueillera également **11** logements et **1** local d'activité

Livraison : 2026

Présence, une dynamique en constante évolution



Au sein de Présence, deux dynamiques se nourrissent, se complètent et œuvrent côte à côte en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des plus fragiles.

Présence s'appuie sur une dynamique associative portée par le Collectif associatif Présence. Composé de huit associations membres – AMLI, EFM, Hôtel Social 93, La Main Tendue, l'Amandier, Présence Autonomie, API Provence et AGS – unies autour d'une Charte commune, ce collectif favorise la mutualisation des ressources et des compétences pour renforcer l'accompagnement des personnes les plus vulnérables.

Réunissant près de 1 150 collaboratrices et collaborateurs, le collectif déploie ses actions dans six régions : Grand Est, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine. Grâce à la synergie de ses huit associations membres, il intervient sur un large champ de besoins : maraude, hébergement, mise à l'abri, logement accompagné et locatif social, médiation et ingénierie sociale, insertion économique, aide à domicile et protection des majeurs.

Au cœur de cette dynamique, l'Association de Gestion Solidaire (AGS) joue un rôle clé en tant que plateforme de compétences mutualisées.

Au sein de Présence, la dynamique immobilière est incarnée par l'ESH thématique Batigère Habitats Solidaires, acteur national spécialisé dans le logement très social, qu'il soit familial ou en structures collectives représentant 12 700 logements. En traduisant les projets sociaux des associations en solutions immobilières adaptées, Batigère Habitats Solidaires garantit un patrimoine sécurisé et inclusif, avec une gestion locative adaptée, en lien avec des opérateurs associatifs experts de l'accompagnement social.

Ce qui fait la force de Présence, c'est cette mise en commun des savoir-faire et des expertises, cette capacité à unir des compétences complémentaires pour sécuriser les parcours de vie et garantir à chacun un accès digne au logement et à l'accompagnement. Chaque membre, chaque professionnel, chaque action contribue à bâtir un modèle solidaire où personne n'est laissé de côté, pour une société plus ouverte, plus juste, plus responsable.

En juillet 2024, API Provence, association experte du logement accompagné et de l'intégration dans les Alpes-Maritimes, Var, Bouches-du-Rhône et Vaucluse a rejoint Batigère et le Collectif Présence.



Jeudi 6 février 2025 : Nicolas Zitoli, Président d'API Provence et Olivier Rigault, Président de Présence Autonomie, signent la charte Présence et renforcent leurs actions pour répondre aux besoins essentiels de chacun.

En octobre 2024, le Collectif s'est engagé activement dans les Semaines Nationales d'Information sur la Santé Mentale, Grande Cause Nationale en 2025. Mobilisant ainsi ses associations membres et démontrant notre engagement commun en faveur de la prise en charge de ce sujet essentiel. À travers une série de 11 épisodes, nous avons mis en lumière les initiatives locales et les actions menées pour soutenir la santé mentale des personnes les plus vulnérables.



Le Collectif a souhaité rappeler que la prise en charge de la santé mentale dans les parcours d'accompagnement est fondamentale et participe concrètement à ce que chacun trouve sa place dans la société.

CHIFFRES CLÉS 2024

8 associations convaincues que le logement est la clé pour l'insertion et l'autonomie :

Près de **8 700**
personnes logées

Plus de **7 500**
solutions de logements accompagnés

Plus de **9 400**
personnes hébergées

Plus de **5 880**
solutions d'hébergement

Plus de **32 300**
bénéficiaires d'une intervention relevant de la grande précarité

Près de **16 000**
participants à des actions collectives

Près de **26 400**
ménages ont bénéficié d'un accompagnement

Près de **1 150**
collaboratrices et collaborateurs

Près de **120 M€**
de budget dédié aux activités des associations

Batigere

habitats solidaires

Siège Social

89 rue de Tocqueville – 75017 PARIS

Établissements secondaires

47 boulevard Diderot – 75012 PARIS

12 rue Clovis – 57000 METZ

13 rue Clotilde Aubertin – 57000 METZ

 *Présence*
www.collectifpresence.org



Découvrez la version digitale du rapport : rapports-reseau.batigere.fr

