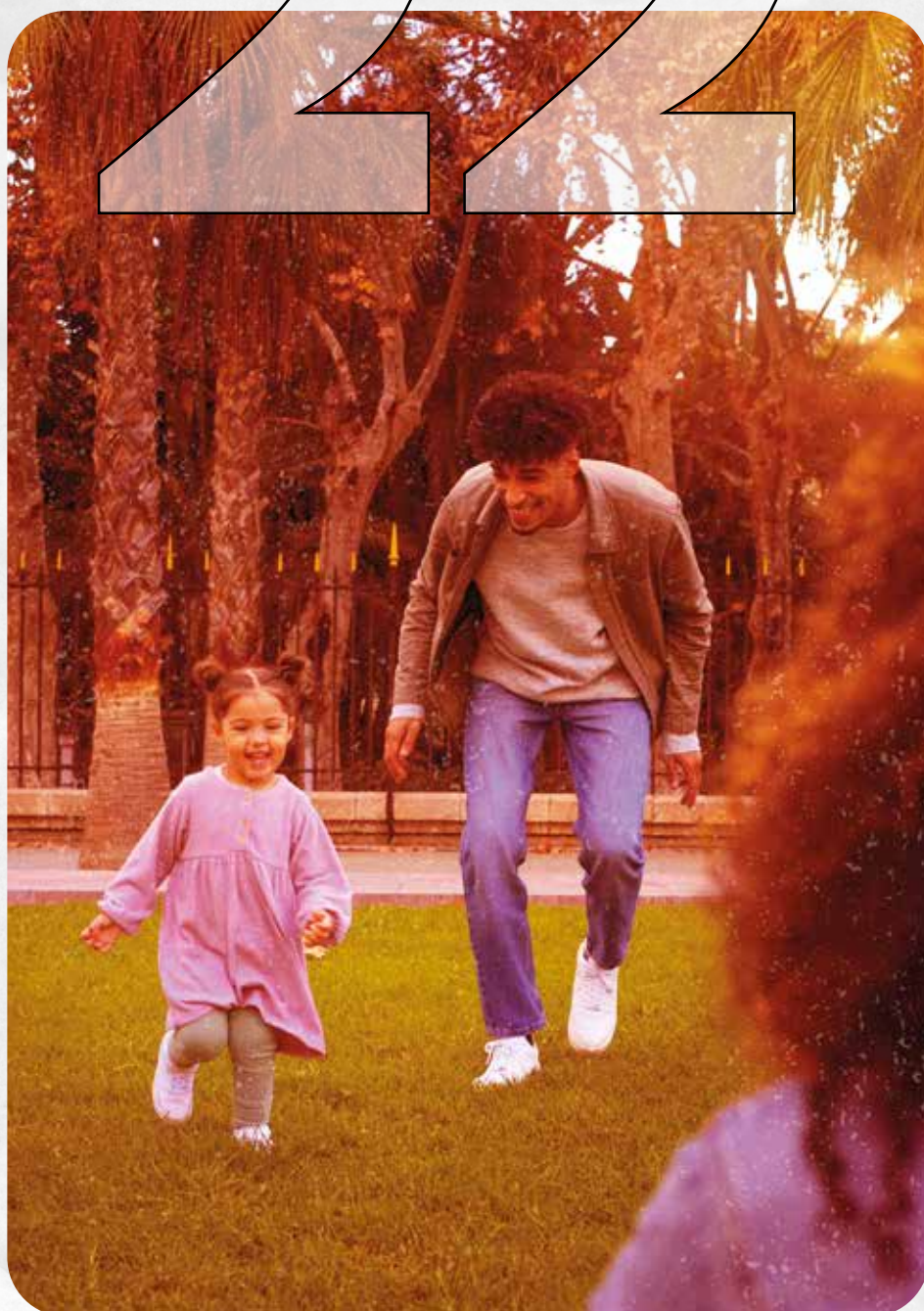


R
A
P
P
O
R
T

20
22



D'ACTIVITÉ

- 03** ÉDITOS
- 06** SOCIÉTÉ & CHIFFRES CLÉS
- 08** DIMENSION SOCIALE
- 16** DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
- 26** RSE, ENVIRONNEMENT
ET PATRIMOINE
- 32** UN EMPLOYEUR ENGAGÉ
- 38** ANNEXES COMPTABLES

Engagés ensemble !

ÉDITO

Il faut penser le logement comme une politique transversale et non sectorielle en incluant dans la réflexion sur le logement abordable la question de la mobilité, de l'emploi, et de la proximité des services. Altéal participe à l'aménagement du territoire aux côtés des partenaires en apportant sa connaissance et son analyse fondées sur des données objectives et partagées.

Nous voulons rendre le logement accessible à tous et contribuer à l'attractivité des territoires. Altéal est une entreprise porteuse d'une mission, d'un engagement avec tous ses collaborateurs qui tente de s'inscrire dans un cercle vertueux dont l'importance se révèle majeure au regard du contexte tourmenté dans lequel nous sommes... Nous travaillons avec clairvoyance pour faire évoluer nos métiers, nos pratiques, être au plus près du terrain au service de nos clients et nous devons penser demain ensemble.

Malgré un monde économique et social très perturbé depuis quelques années qui touche Altéal et le monde du logement social, nous avons su agir, nous adapter, prendre des décisions, faire des arbitrages en personnes responsables avec volontarisme et détermination.

Avec 1 100 logements neufs en cours de construction et 400 logements qui donnent lieu à des travaux lourds de réhabilitation, Altéal figure parmi les leaders du logement abordable en région Occitanie, et se place comme un acteur important de l'économie locale en investissant près de 130 millions d'euros chaque année, générant l'équivalent de 34 ETP, et 54 481 heures d'insertion.

En 2023, nous devons continuer à aller de l'avant sans être attentiste et poursuivre nos ambitions pour mieux répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain :

- En capitalisant tout d'abord, sur nos forces vives représentées par l'ensemble des salariés, qui constituent l'atout majeur de notre réussite.
- En continuant à nous engager dans notre mission d'intérêt général sur des actions qui ont du sens tant au niveau social, sociétal et environnemental avec une réelle prise en compte de l'humain, des territoires et du défi climatique que nous devons relever.
- En poursuivant nos engagements du plan stratégique du Groupe Habitat En Région et de la SAC Habitat En Région Occitanie, pour continuer à unir nos forces et proposer un logement abordable qualitatif en prenant en compte nos demandeurs de logement, nos locataires et nos acquéreurs.
- En développant une véritable politique RSE, nous amenant à devenir courant 2023 société à mission.

Nous sommes acteurs, nos atouts sont importants et notre capacité à faire l'est tout autant. Notre ambition doit devenir réalité et Altéal doit continuer à démontrer par son dynamisme et son professionnalisme, sa performance au service des habitants.

Notre force c'est notre proximité, notre écoute et la connaissance de nos métiers qui constituent des atouts majeurs pour poursuivre notre stratégie et investir dans l'intérêt général.

Nous en sommes les ambassadeurs et avec beaucoup d'humilité, nous continuerons à développer la marque Altéal avec le Groupe HER. Nous écrivons une nouvelle page de notre histoire en continuant d'être proche de nos clients en leur apportant des solutions, et en demeurant unis et ouverts pour répondre aux nombreux défis de notre secteur d'activité.

Demain comme aujourd'hui et hier, nous allons continuer à mener des combats de progrès en responsabilité avec enthousiasme même si les conflits et les crises font l'actualité du monde.

Nous devons garder le cap en étant ambitieux et prudents à la fois, pour nous amener humblement, mais avec force et vigueur vers de nouveaux horizons en se rappelant qui nous sommes et les valeurs que nous incarnons. ■



Jean-Michel Gonzalez
Président du Conseil
d'Administration



Philippe Trantoul
Directeur Général

Quelques mots du Groupe HABITAT EN RÉGION

ÉDITO



**PASCAL
POUYET**
Président du
Conseil d'Administration



**FRANÇOIS
RIEU**
Directeur général délégué
du Groupe Habitat en Région

“

*Grâce à notre modèle décentralisé,
en résonance avec celui des
Caisses d'Épargne, nous œuvrons
au cœur des territoires pour mieux
répondre aux besoins des habitants
et de nos partenaires.”*

L'année 2022 a été riche. Commencée dans un climat d'incertitude, après deux années de pandémie, elle s'est clôturée en laissant un tableau assombri, la guerre en Ukraine ayant entraîné des répercussions mondiales, tant sur le plan économique – hausses du coût de l'énergie, des matières premières et du livret A – que social. Dans ce contexte, le Groupe Habitat en Région a bien résisté, en participant à l'effort de construction avec 3 610 livraisons en 2022, et en maintenant un niveau d'investissements élevé pour la réhabilitation et l'entretien du parc. Toutes nos actions ont été guidées par la volonté de répondre aux besoins des territoires, avec comme boussole l'habitant au cœur de tout. Nous avons su garder le cap, celui fixé par notre plan stratégique, dont 2022 était la première année pleine d'application, en mettant en œuvre nos engagements, des engagements à la mesure de l'importance des enjeux. À commencer par la transition écologique, avec la réhabilitation des logements étiquetés F et G et un recours accru à l'économie circulaire, mais aussi l'accessibilité, en construisant encore plus de logements adaptés, ou encore l'accompagnement des seniors pour anticiper l'évolution démographique. Pour nos collaborateurs, des efforts massifs en formation ont été

“

*Nous poursuivrons notre
trajectoire en 2023 avec nos
3 300 collaborateurs. Ensemble,
nous réaffirmons les convictions
et les valeurs qui nous unissent :
utiles, solidaires et engagés
dans les territoires.”*

déployés. Pour nos locataires, nous nous sommes attachés à améliorer notre dispositif d'écoute, dans l'optique d'une qualité de service accrue, et nous avons renforcé l'accompagnement des plus fragiles. Au fonds de solidarité que nous avons lancé en 2021 pour aider les jeunes et les familles en difficulté économique, se sont ajoutées de nouvelles mesures pour lutter contre la précarité énergétique et favoriser l'inclusion. Toutes ces initiatives témoignent de la pertinence de notre modèle décentralisé, en résonance avec celui des Caisses d'Épargne car c'est en œuvrant au cœur des territoires que nous pouvons le mieux répondre aux besoins des habitants et de nos partenaires. Finalement, le Groupe a démontré en 2022 sa capacité à innover et à être force de réflexion et de propositions pour s'adapter aux enjeux de l'habitat social de demain. Malgré un environnement économique dégradé, nous poursuivrons en 2023 nos actions avec nos 3 300 collaborateurs. Ensemble, nous réaffirmons les convictions et les valeurs qui nous unissent : utiles, solidaires et engagés dans les territoires.

GOUVERNANCE ET ORGANISATION



GROUPE
HABITAT
EN RÉGION



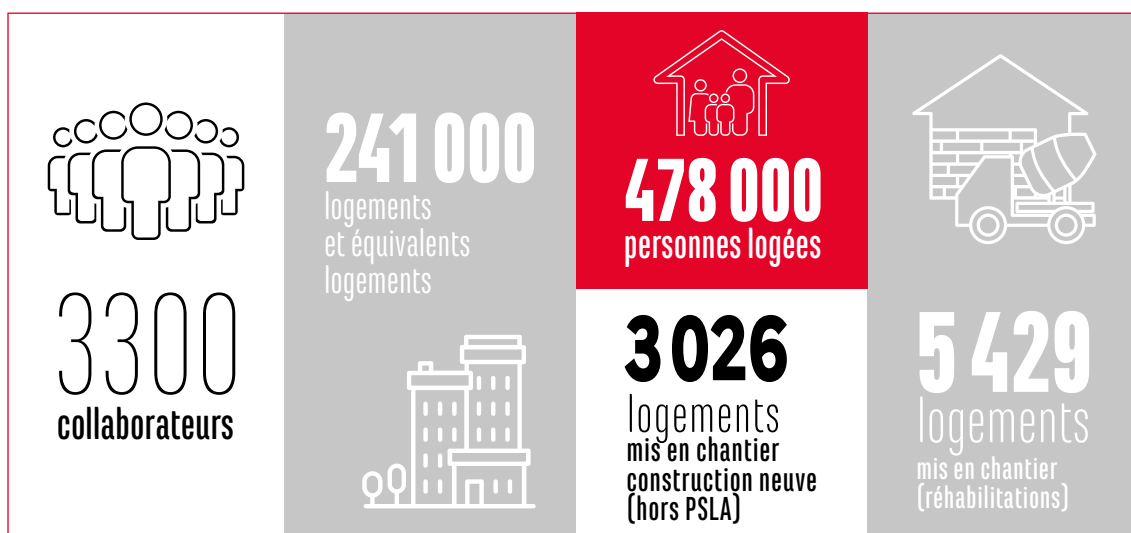
CAISSE
D'ÉPARGNE

Le Groupe Habitat en Région s'appuie sur un modèle singulier reposant sur l'équilibre entre la force de l'action nationale et l'autonomie des entreprises sur leur territoire. Chaque société anonyme de coordination (SAC) propose une offre globale sur son territoire en additionnant les savoir-faire de chacun de ses membres. Le Groupe définit la stratégie et les

ambitions nationales, anime cette communauté, mutualise et pilote les projets nationaux au bénéfice des entreprises. La gouvernance du Groupe, assurée par les 15 Caisses d'Épargne régionales et le Groupe BPCE, banquier historique du logement social, dessine un modèle parfaitement adapté aux enjeux du territoire.



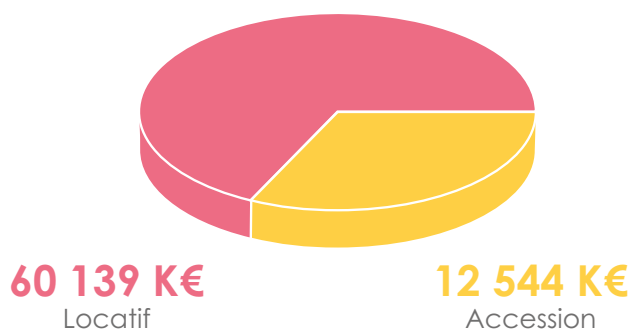
INDICATEURS D'ACTIVITÉ



Chiffres clés de l'année 2022

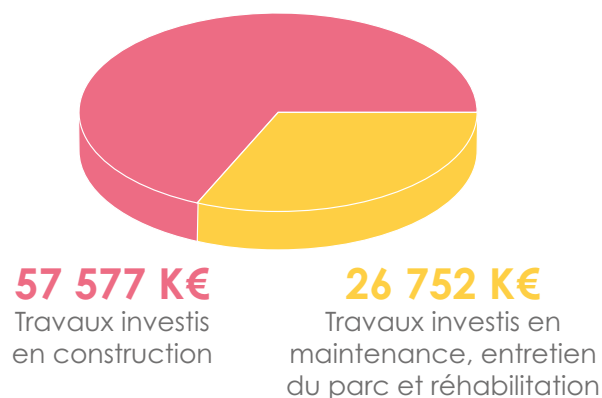
> Chiffre d'affaires

72 683 k€



> Les travaux

84 329 k€



soit **562** ETP

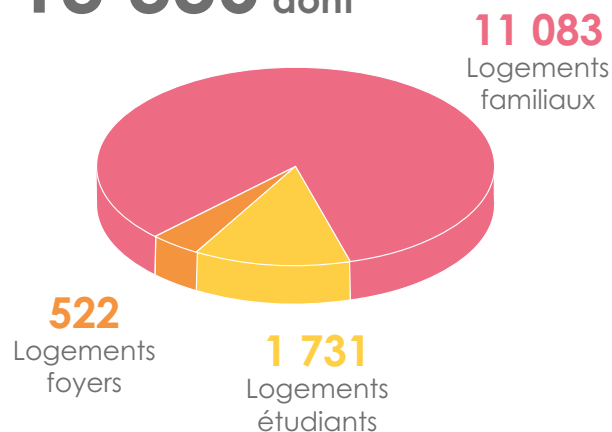
> Développement des clauses d'insertion

54 481 heures d'insertion

Soit **34** emplois temps plein annuels créés

> Nombre de logements

13 336 dont



42 ménages ont pu accéder à la propriété dans le cadre de vente HLM dont 70% du parc social

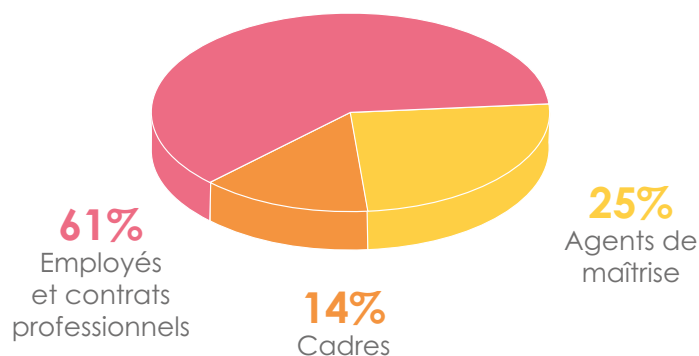
> Nos collaborateurs

170 salariés
(Hors mandataire social)

Dont

FEMMES 77%

HOMMES 23%



Moyenne d'âge : **39** ans

> Nos métiers



Rénovation



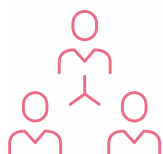
Location



Vente



Gestion



Syndic



Aménagement



Accompagnement



Construction



Renouvellement
urbain

**ALTÉAL EST CERTIFIÉ
ISO 9001 VERSION
2015 ET QUALIBAIL III**



Altéal a souhaité s'engager depuis plus de 10 ans dans une double démarche de certification, ISO 9001 – Version 2015 et Qualibail 3, permettant de vérifier de manière objective, à travers des audits de certifications externes, le respect des engagements pris.



PARTIE 1

LA DIMENSION SOCIALE

L'action sociale est au cœur de toutes les préoccupations d'Altéal, et au cœur de sa mission de bailleur social, agissant pour l'intérêt général.

Cette préoccupation recouvre plusieurs dimensions :

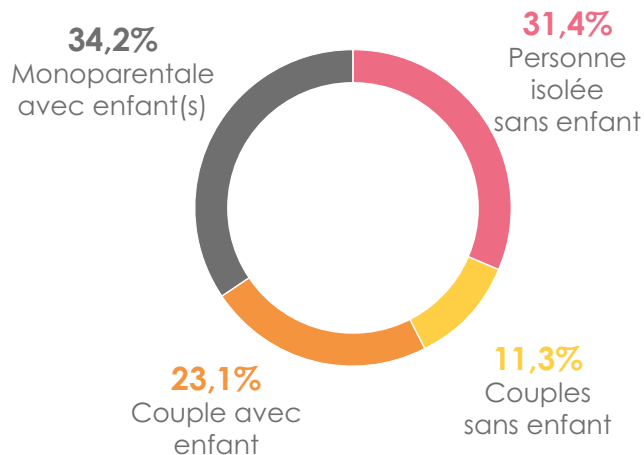
- permettre à ceux qui sont exclus du marché du logement d'avoir accès à un habitat de qualité pour un coût modéré,
- préserver la mixité sociale dans nos résidences,
- accompagner les familles les plus en difficultés,
- renforcer le lien social.

Ce dernier aspect donne lieu à des partenariats multiples avec les acteurs publics et le monde associatif afin de créer une dynamique collective favorisant le vivre-ensemble.

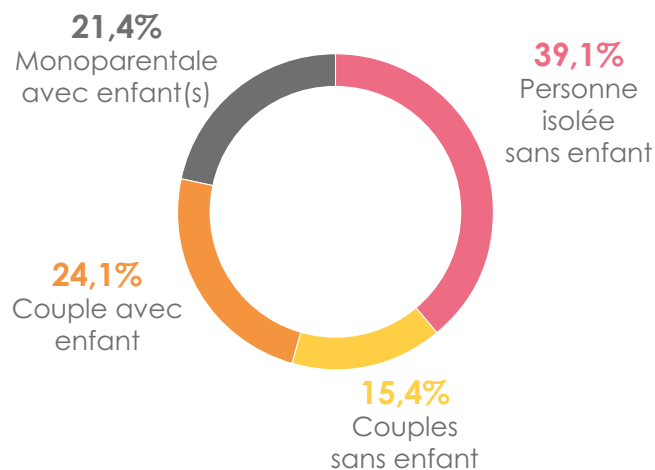
Locataires : Chiffres clés

> Taille des ménages

Entrants

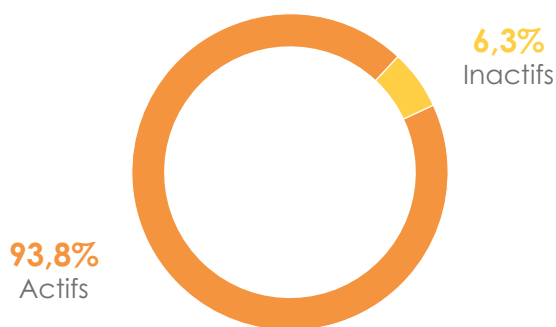


Patrimoine complet

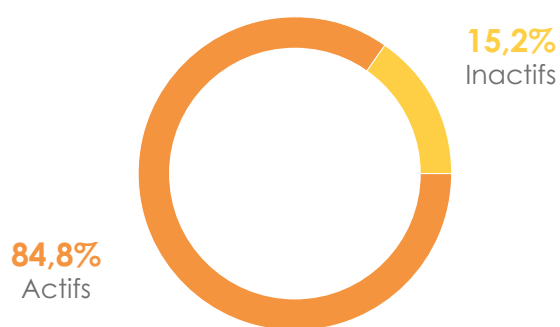


> Catégories socio-professionnelles

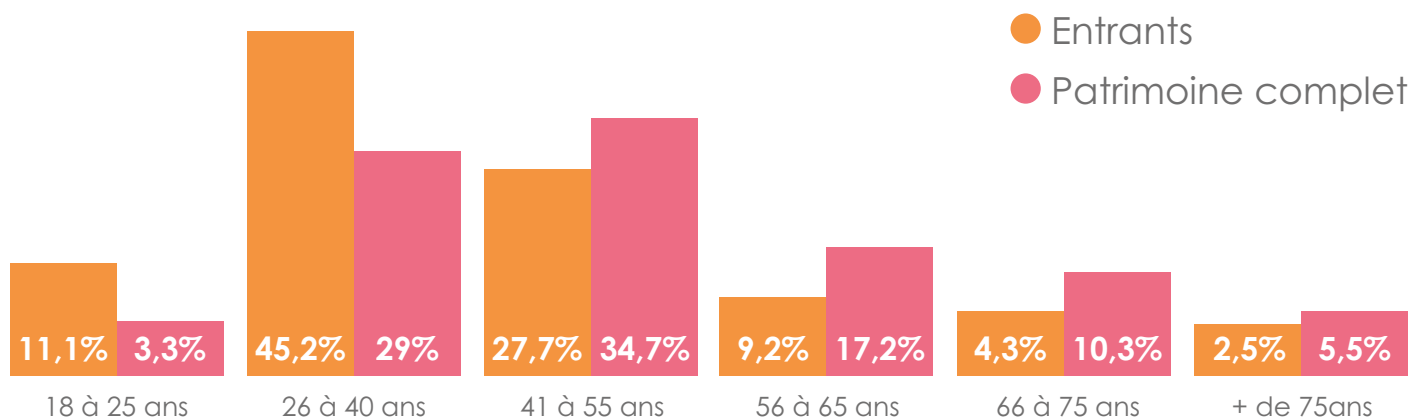
Entrants



Patrimoine complet



> Âge des locataires



> Bénéficiaires RSA

Entrants

10,9% soit 134 ménages

6,3% soit 673 ménages

Patrimoine complet

> Bénéficiaires APL

Entrants

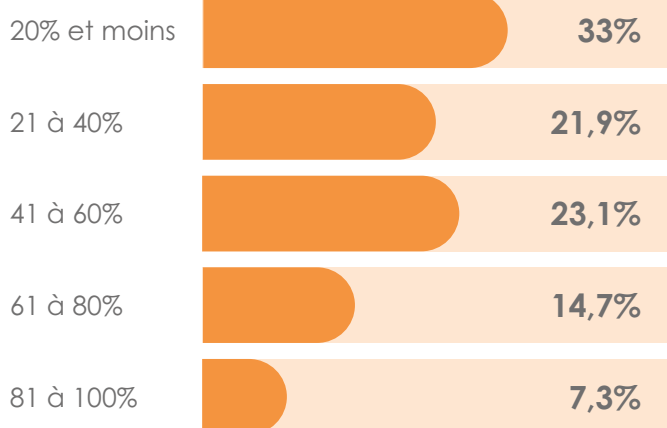
56,9% soit 701 ménages

62,5% soit 6681 ménages

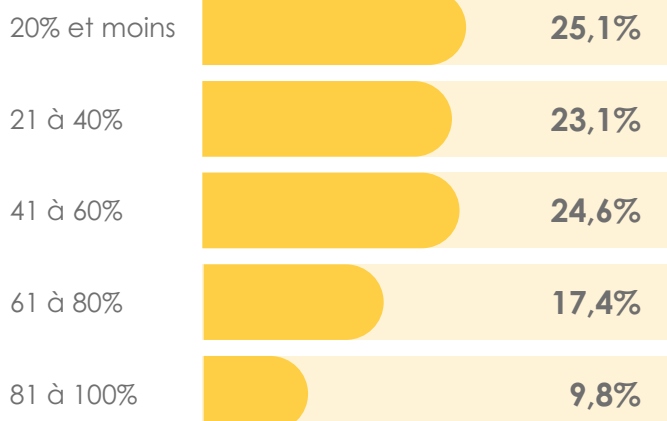
Patrimoine complet

> Ressources des ménages en % par plafonds

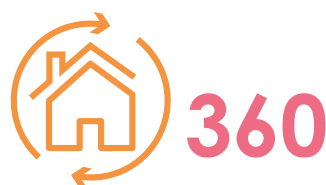
Entrants



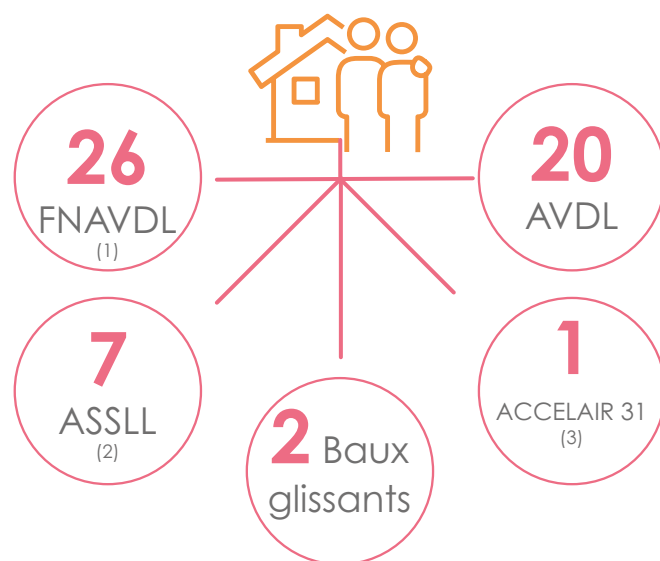
Patrimoine complet



> Accueil des publics prioritaires



> Mesures d'accompagnement



(1) Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement, finance les projets des associations et/ou des bailleurs sociaux portant des actions d'accompagnement social pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics en difficulté.

(2) ASSLL, mesure éducative visant à accompagner les ménages dans une démarche d'autonomie lors de l'accès dans un logement ou du maintien dans celui-ci.

(3) Programme d'accompagnement pour les personnes bénéficiant d'une protection internationale

En 2022, nous avons relogé
56 personnes victimes de violences conjugales

> Appel à projet solidaire avec le Secours populaire

Dans le cadre de l'appel à projets solidaires mené par le Fonds pour l'Innovation Sociale, Altéal a été désigné lauréat avec le Secours Populaire (comité de Colomiers) en 2021. Le Secours Populaire bénéficie d'un financement du FIS sur 2 ans (2022 et 2023) à hauteur de 15 000 € par an.



Les conséquences de la crise sanitaire ont entraîné des répercussions multiples et ont fragilisé des ménages qu'Altéal a des difficultés à repérer, et pour lesquels les outils à disposition ne permettent pas d'assurer un accompagnement pour prévenir des situations pouvant aller jusqu'à l'expulsion. Il a également été constaté qu'il est très difficile de créer un lien de confiance avec ce public précaire, mais également de tisser du lien avec les foyers qui sont en procédure contentieuse. C'est pourquoi l'intervention de l'association auprès de ces publics permet de répondre aux besoins des familles en proposant des dispositifs à la carte en fonction des besoins.

Un projet expérimental qui a pour objectifs :

- D'accompagner nos locataires en fonction de leurs besoins via des ateliers proposés par le Secours Populaire.
- De créer du lien entre Altéal et des locataires en difficultés en proposant des solutions et un suivi des ménages concernés. ■



19

familles ont pu bénéficier du dispositif et actuellement **65** sont en « veille ».



9

familles ont été accompagnées ponctuellement lors de leur entrée dans le logement (mobilier, électroménager...).

> Loger les publics prioritaires et les plus vulnérables



Cathy PINOT,
Responsable Pôle
Public Prioritaire

« Altéal, engagée très fortement auprès de nombreux partenaires pour apporter son soutien et proposer des solutions de logements à des publics en fragilité, a noué deux nouveaux partenariats avec des associations locales en 2022.

Le « Hameau Toulousain » qui se situe à Colomiers accueille des personnes vieillissantes et isolées, ayant un long parcours d'exclusion. Altéal est sollicité pour proposer un logement adapté à ces profils après leur réadaptation à la vie en société, en lien étroit avec tous les services sociaux compétents. En 2022, nous avons réalisé 2 attributions de logement.

Par ailleurs, le Pôle Public Prioritaire s'attache à apporter son soutien aux associations de lutte contre les violences faites aux femmes. Nous avons contractualisé un nouvel engagement avec « Femmes de papier », association implantée dans le Comminges. Nous intervenons pour proposer un relogement qui permet d'accélérer leur parcours de sortie des violences. Actuellement, nous suivons 4 associations qui œuvrent contre les violences faites aux femmes et permettent de les mettre à l'abri. ■

> Procédures
Banque de France

63 procédures pour **136 K€**

> Procédures de
rétablissement personnel

35 procédures pour **180 k€**

> Mesures FSL Maintien accordées

19 mesures pour **18 K€**

> Mesures FSL Accès accordées

92 mesures pour **38 K€**

> Impayés et accompagnement

2,8% d'impayés sur les présents
dette de **1 673 K€**

3,7% sur les partis
dette de **2 221 K€**

> La gestion locative

51 CALEOL

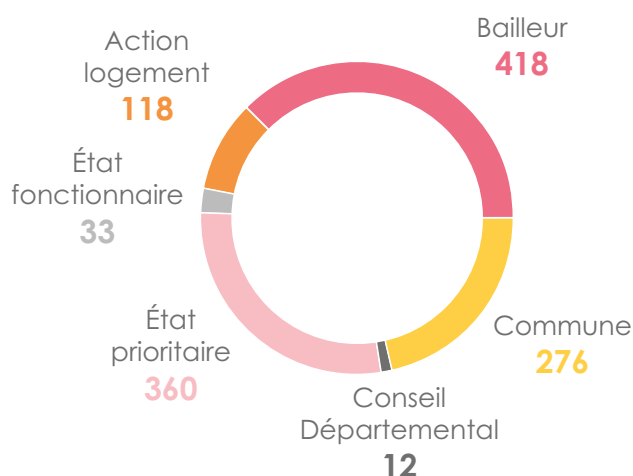
1217 Attributions de logements

► Taux de rotation :
7,2% (hors mutation)

► Taux de mutation : **124 mutations** soit
10,2% des attributions

► Vacance commerciale : **0,5%**

► Contingents réservataires :
en nombre d'attributions



> La politique des loyers

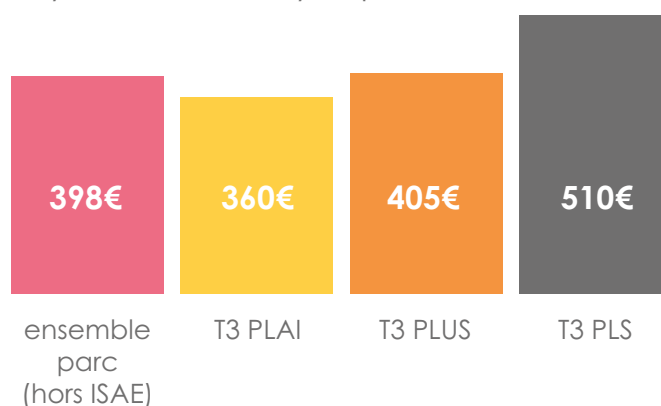
94,2% pourcentage du loyer
théorique par rapport au plafond de la
convention

Les **charges locatives** pour un T3 : **62,5€**

L'évolution des **loyers en 2022** : **0,39%**

Nombre de **ménages soumis au SLS**
(parc locatif) : **160 sur 12 814**

Loyer mensuel moyen pour un T3



Politiques sociales : accompagnement des locataires

> Lancement d'un diagnostic senior, dans le cadre du plan stratégique Habitat en Région

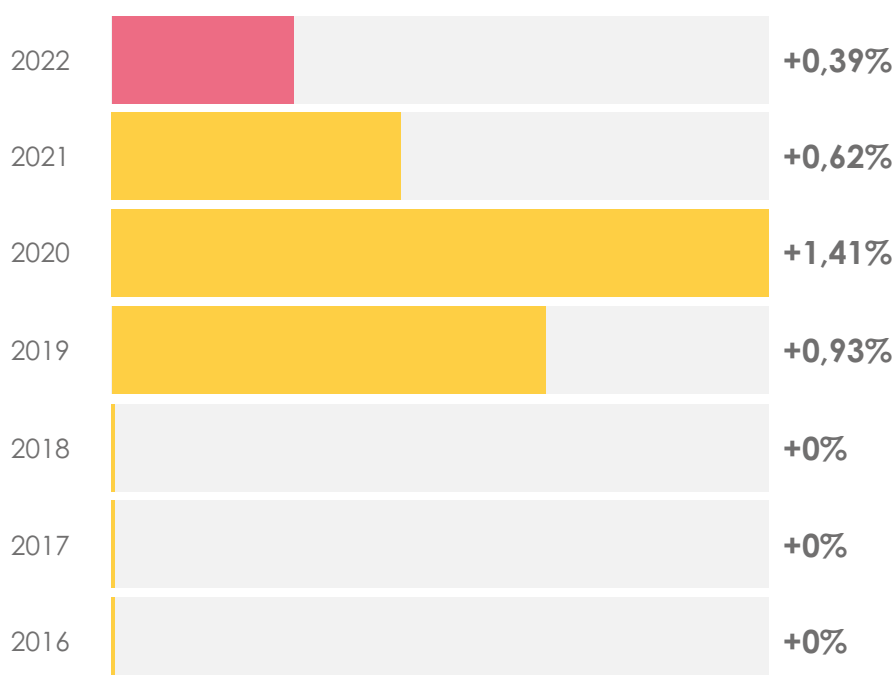
Environ 800 locataires de plus de 75 ans font l'objet d'un diagnostic depuis novembre 2022 jusqu'à juin 2023 dans le but de vérifier leur condition de vie dans leur logement et leur situation d'un point de vue social.

L'adaptation du logement aux personnes âgées est une des priorités du Gouvernement, dans la lignée des engagements pris dans le cadre de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). 80% des Français souhaitent vieillir le plus longtemps possible à domicile, et l'ensemble des acteurs concernés, collectivités, bailleurs, opérateurs publics doivent pouvoir se mobiliser pour accélérer l'effort d'adaptation des logements individuels, et continuer à développer de nouvelles formes d'habitats

Dans le cadre de son plan stratégique, d'ici 2024, le Groupe Habitat en Région a souhaité proposer un diagnostic personnalisé à l'ensemble des locataires des entreprises, âgés de plus 75 ans.

Altéal a lancé en interne une campagne téléphonique dans le but de réaliser ce diagnostic pour renforcer ses relations auprès de ses locataires seniors et de faciliter leur maintien à domicile. L'objectif est de réaliser un diagnostic de 1^{er} niveau pour identifier des problématiques techniques liées au maintien à domicile et des fragilités économiques et sociales pour lesquelles nous pourrions apporter des conseils et / ou solliciter les organismes qualifiés pour leur prise en charge. ■

> L'évolution des loyers de 2016 à 2022



> Mettre en œuvre une nouvelle démarche « d'aller vers »



Leila GHZIAL,
Responsable du Pôle
Relation Client

« Le Pôle Relation Client est la porte d'entrée d'Altéal pour l'ensemble de nos locataires. Courant 2022, suite à la situation sanitaire et la crise qui a touché de plein fouet nombreux de nos habitants, nous avons souhaité donner une autre dimension à notre métier afin « d'aller vers » nos clients. Nous réalisons des appels sortants chaque jour afin de vérifier la bonne intervention de nos prestataires dans les logements. Par ailleurs, un espace privé avec un accès à l'espace personnel locataire en ligne a été créé à l'accueil physique. Enfin, je me déplace dès que possible sur chaque nouvelle livraison de résidence dans le cadre des rencontres de concertation de locataires afin de présenter l'organisation et le rôle du service et de créer un lien dès l'accueil des nouveaux arrivants. » ■

> Renforcer le vivre-ensemble dès la livraison d'une résidence neuve

Altéal a mené une réflexion sur la manière de susciter le vivre-ensemble au sein de ses résidences, comment prévenir les tensions et les troubles de voisinage, comment rendre les résidences attractives ?

Aujourd'hui, différentes actions sont mises en œuvre sur les résidences existantes et le parc plus ancien, comme des ateliers de sensibilisation au recyclage, des actions d'accompagnement à la création jardins partagés, etc..

Dans le cadre de ce projet, Altéal a souhaité intervenir sur des programmes neufs dans le but de créer des conditions favorables à la rencontre et au vivre-ensemble entre les habitants et les premiers emménagements.

Les enjeux et besoins identifiés :

- Créer les conditions favorables à la rencontre et au vivre-ensemble entre les habitants dès l'entrée dans les lieux



- Utiliser la dynamique et l'enthousiasme du « tout nouveau » pour mobiliser l'ensemble des habitants et créer de bonnes relations de voisinage
- Accompagner dans l'usage de la résidence pour faciliter le travail des agents de proximité, entreprises de nettoyage et multiservices
- Prévenir certains conflits, tensions ou troubles de voisinage qui pourraient émerger par la suite, et faciliter le travail de l'équipe de médiation d'Altéal

Altéal s'est adossé à l'association OSMOSE pour expérimenter un projet pilote sur une résidence nouvellement livrée, le Patio d'Icare à Cornebarrieu, nouveau quartier ZAC Monges Croix-du-Sud, comptant 18 logements. ■

> Inauguration d'un jardin partagé à Castanet-Tolosan



En septembre 2022, Xavier NORMAND, Maire de Castanet-Tolosan et le Conseil municipal en partenariat avec le Comité de Quartier des Fontanelles ont eu le plaisir de convier les habitants et Altéal à l'inauguration d'un nouveau jardin partagé de Castanet Tolosan, imaginé ensemble pour les résidents. ■

> Des actions de proximité pour favoriser le lien social

Piloté par le service proximité, des partenariats ont été mis en place avec **les Maisons Citoyennes de la commune de Colomiers** autour de plusieurs axes forts :

- Un soutien et subventionnement des projets d'animation à destination des usagers des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).
- Une participation aux différents comités de gestion du dispositif « Agir Dans Mon Quartier »

Dans la continuité et en lien avec les Maisons Citoyennes, **le partenariat avec l'association Unis-Cités a été renouvelé en 2022.**

Une équipe de 8 jeunes en service civique est intervenue pour renforcer le lien social avec nos locataires, dans le cadre de trois missions :

- **Mission inter-généreux** : organisation d'ateliers collectifs en direction de la population de personnes âgées de nos locataires (goûters, sorties culturelles, ateliers artistiques...) et suivi individuel de certains locataires, en lien avec des partenaires du territoire (Maisons Citoyennes de quartier, CCAS, associations...)
- **Mission « Les connectés »** : cours d'initiation numérique pour les locataires qui le souhaitent, également en lien avec des partenaires du territoire
- **Mission « Check Energie »**, lutte contre la précarité énergétique avec des actions en porte à porte auprès de nos locataires, information sur l'usage du chèque énergie de l'état et sur le éco-gestes (873 logements ciblés sur 3 communes).



PARTIE 2

LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

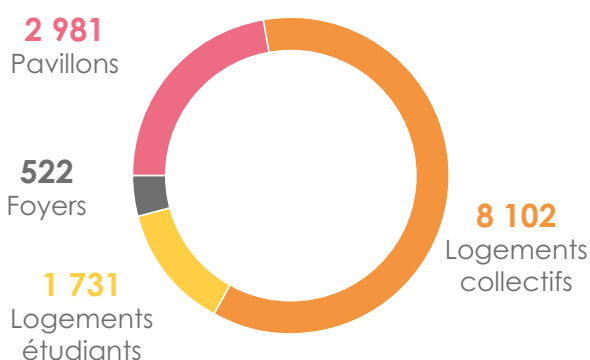
Le patrimoine d'Altéal, constitué de 13 336 logements, représente son principal outil pour remplir sa vocation de bailleur social dans un souci d'intérêt général, de proximité et de qualité de service.

Altéal produit une offre neuve diversifiée : logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété, des foyers pour les jeunes, les personnes en situation de handicap, des lotissements, des résidences étudiantes et seniors.

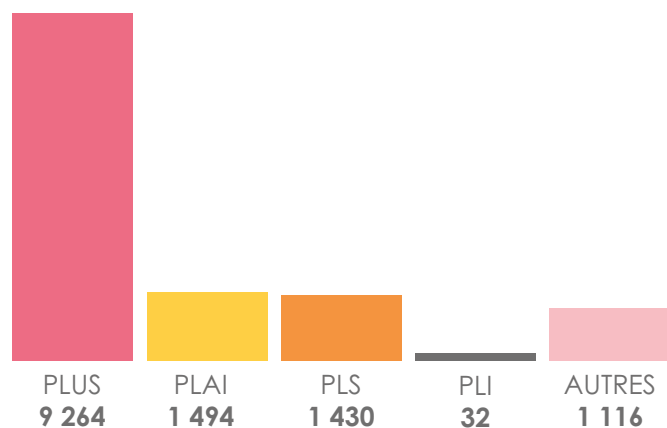
Développement du patrimoine : Chiffres clés

> Le patrimoine

Total **13 336** logements
sur **127** communes et **5** départements



> Par financement



418 logements livrés **49%** de VEFA
dont **394** locatifs, **24** PSLA

1 117 logements
actuellement en chantier,
soit **49 chantiers** en cours,
dont **67%** en Maîtrise d'ouvrage directe

3% de croissance annuelle

> Évolution du patrimoine

En nombre de logements



> Parcours résidentiel et accompagnement

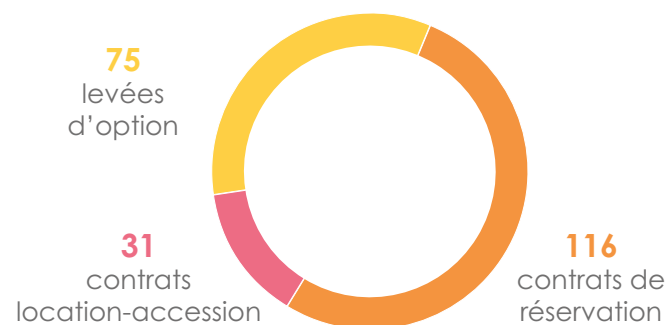
La politique accession :

► Évolution du parc ancien mis en vente :

- Frouzins : **2 résidences** de **41** logements
- Cornebarrieu : **2** logements

42 ménages ont pu accéder à la propriété (vente HLM)

► Location-accession



Activité Syndic

1 499 lots = **1 332** logements + **167** locaux commerciaux

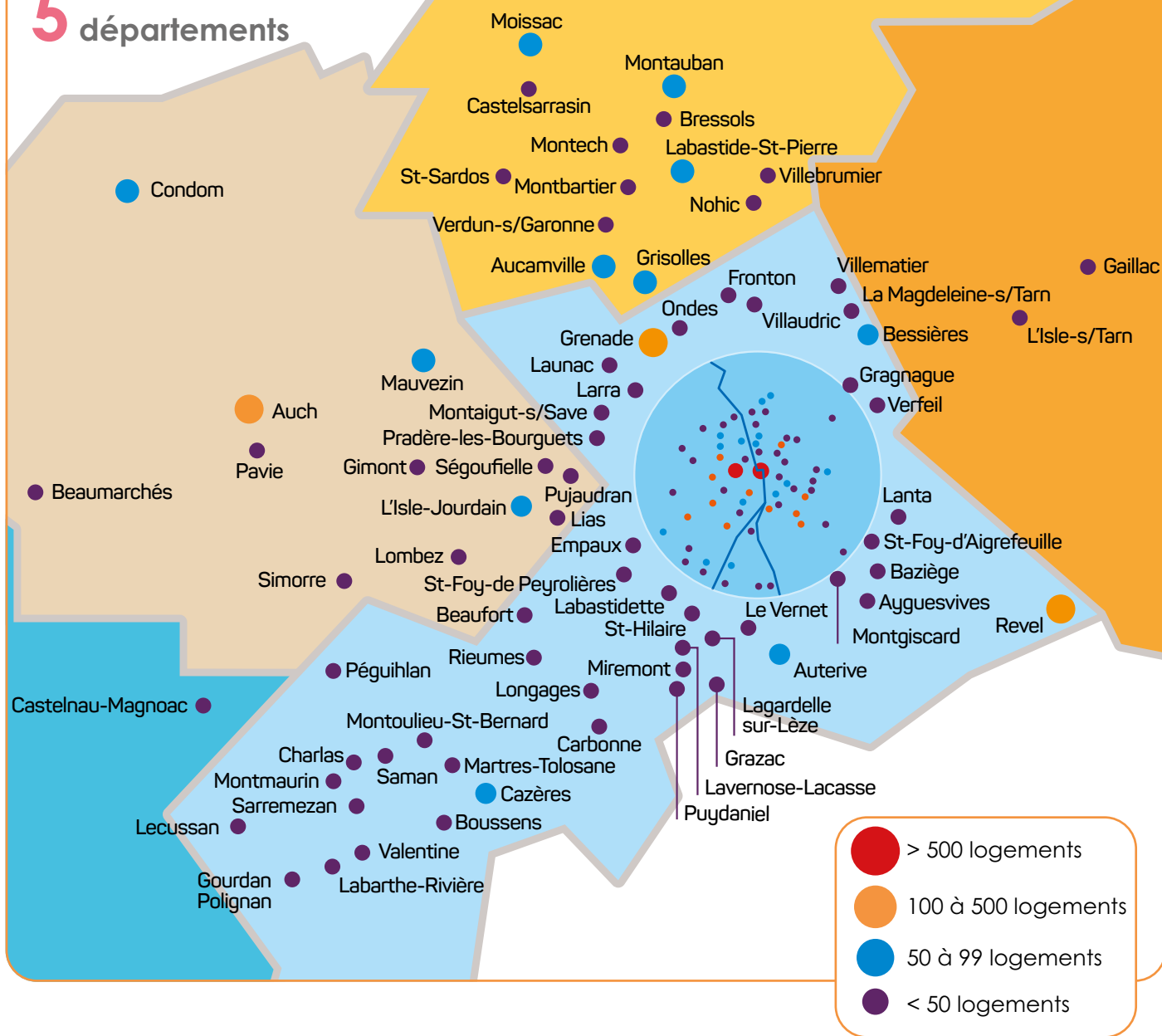
48 copropriétés

21 ASL (Association syndicale Libre)

Carte du patrimoine

127 communes

5 départements



> Favoriser le développement des territoires

Dans un contexte de reprise économique post-COVID, le déclenchement de la guerre en Ukraine qui a généré des tensions sur les approvisionnements de matière premières, la hausse du coût des matières premières, des coûts de l'énergie ou encore du taux du livret A ont mis en péril de nombreux chantiers. La Fédération du Bâtiment a sollicité les Maîtres d'ouvrage afin de participer à l'effort collectif.

Malgré ce contexte, les enjeux et les défis à relever, nous avons poursuivi notre mission d'utilité sociale et notre développement pour répondre aux attentes des

demandeurs (50 000 demandes sont en attente sur le département de la Haute-Garonne).

La tension sur l'approvisionnement des matériaux, combinée aux défaillances d'entreprises en hausse, ont eu de réels impacts sur les livraisons des logements initialement prévus en 2022.

Nos objectifs de livraison au 31 janvier 2022 étaient de 612, ils ont été revus à la baisse pour atteindre 418 avec le report de 10 opérations sur l'année 2023. ■



Beauzelle - Résidence Helios - 19 et 20 juillet 2022
29 logements individuels locatifs



Bouloc - Résidence Fontanas - 5 et 6 avril 2022
36 logements collectifs en PSLA



Aigrefeuille - Résidence Route de la Saune - 29 mars 2022
20 logements collectifs locatifs



Bruguières - Résidence Le Feretra - 15 et 16 novembre 2022
3 logements collectifs locatifs



Montbeton - Résidence Landes de Montagne - 29 novembre 2022 - 16 logements individuels locatifs



Saint-Orens - Résidence Origin - 13 et 14 décembre 2022
24 logements collectifs et 4 individuels locatifs

> Accompagner les entreprises prestataires dans un contexte économique inédit



Charlotte ROUQUET,
Responsable Juridique

« Le contexte économique dégradé dû à l'inflation et à la guerre en Ukraine a fortement impacté nos prestataires et partenaires, avec lesquels nous sommes engagés dans le cadre de marchés. En appui des autres directions, le service juridique a été fortement sollicité en 2022 afin de maintenir la sécurité juridique de nos contrats avec les entreprises. Ensemble, nous avons dû faire preuve d'agilité pour maintenir l'activité de nos chantiers dans ce contexte dégradé, pérenniser les contrats en cours et apporter des solutions pour nos prestataires, fidèles à notre vocation sociale. Des solutions idoines ont été apportées pour répondre aux impératifs d'urgence dans le cadre réglementaire qui nous est propre. » ■

Rendre le **logement accessible à tous**

> À Pibrac, une opération d'acquisition amélioration



Une visite de notre résidence fraîchement réhabilitée, située dans le noyau ancien de la commune de Pibrac, a été organisée en présence de Mme le Maire Camille Pouponneau, d'élus de la ville, de l'architecte du projet ARTE Agence d'Architecture.

7 appartements ont été intégralement rénovés pour un meilleur confort thermique afin d'atteindre l'étiquette énergétique B avant leur mise en location.

Le bâtiment a fait l'objet d'importants travaux : remplacement des menuiseries, sanitaires, revêtements sols et murs, espaces communs, création d'un local vélos, remplacement des garde-corps des balcons existants avec une nouvelle serrurerie, ravalement des façades, ou encore création d'espaces paysagers devant et à l'arrière du bâtiment.

Ce programme s'inscrit dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration, permettant d'améliorer l'offre de logements locatifs sociaux de la commune. ■

> Livraison des premiers logements en LLI (Logements Locatifs Intermédiaires)

Dans un environnement qui a considérablement évolué ces dernières années, Altéal s'est engagé dans le développement d'une nouvelle activité avec pour objectif de produire une offre locative intermédiaire entre le logement social et le logement privé classique. Il s'agit d'une offre complémentaire au logement locatif social destinée à des ménages qui n'ont pas accès au parc social, ayant des revenus trop faibles pour se loger dans de bonnes conditions dans les territoires en tension.

Ainsi, l'offre LLI encourage l'accès au logement des jeunes, des classes moyennes et des travailleurs. Elle facilite la mobilité dans le parc social et contribue à la mixité sociale.

Enfin, le LLI permet de plafonner les loyers par rapport au marché libre et aux ménages de se loger à proximité immédiate des bassins d'emplois. ■



**Les 2 premières opérations LLI
livrés en 2022**

29 logements

Saint-Jory
« Les jardins d'Émilie »
Pavillons T4 et T5

30 logements

Bruguères
« Les villas du Coustou »
Pavillons du T3 au T5



> « Apart-Ages », une nouvelle résidence seniors partagée et connectée à Seilh

Les résidences partagées et connectées imaginées par « Apart'âges », sont des structures alternatives aux institutions telles que l'EPHAD et constituent une solution innovante pour répondre aux problématiques rencontrées par les personnes âgées.

Un concept innovant dans le domaine de l'habitat inclusif qui permet de maintenir le lien social dans le cadre de logements partagés, en colocation et connectés.

Cette offre s'adresse aux seniors isolés qui souhaitent profiter d'un cadre de vie permettant d'allier un confort optimal et d'être sécurisé.

Le concept mis en œuvre est celui de la maison « partagée » qui favorise le vivre ensemble et accueille des personnes âgées non dépendantes.

Organisé autour de quatre logements comprenant chacun 4 chambres, une pièce d'eau privative, un salon commun avec cuisine ouverte, le programme est



Pose de la 1^{ère} pierre de la résidence en présence des partenaires du projet.

entièrement conçu pour l'accueil des personnes à mobilité réduite. Un espace extérieur est également intégré au projet.

La singularité de ce programme réside dans la cohabitation des seniors dans un même lieu d'hébergement.

Avec une mission résolument sociale, de lutte contre l'isolement, cette résidence bénéficie d'une présence « humaine » indispen-

sable à son fonctionnement, grâce à l'accompagnement d'une assistante de vie présente 7h par jour, et disponible pour les 16 résidents.

Ce projet innovant a été présenté au Congrès HLM de Lyon en 2022 au travers de la signature d'une convention de partenariat entre l'association APART-AGES et Altéal. ■

> Attractivité et modernisation de nos logements étudiants



Marie TIBAU,
Responsable Politique
et Pilotage Logements
étudiants

« Dans le but d'améliorer le cadre de vie des étudiants sur le Campus de l'ISAE sur lequel Altéal gère 982 logements, et en lien étroit avec la direction de l'école, nous avons mis en œuvre un plan d'attractivité. Celui-ci concerne des améliorations de services et d'aménagement qui offriront un meilleur confort de vie aux jeunes étudiants. Par exemple depuis l'été 2022, le wifi a été déployé sur l'ensemble du Campus. D'autres actions verront le jour tout au long de l'année 2023. Notre partenariat avec l'ISAE s'en trouve ainsi renforcé.

Dans les autres résidences, des travaux de modernisation des espaces communs tels que les salles TV, les laveries, bureaux d'accueil ou différents espaces partagés ont été réalisés. Avec les équipes, nous veillons à maintenir l'attractivité de nos résidences et un niveau supérieur de la qualité du service rendu tout au long de l'année. » ■



Campus ISAE

Acteur de l'activité économique et de l'emploi

Si le logement social permet à plus de 10 millions de personnes de se loger partout en France, en-dessous des prix du marché, il représente également un atout économique. L'activité des organismes Hlm a un effet direct sur la vie économique locale. Ce sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire, qui créent des emplois et de l'activité sur les territoires.

> Lancement de la 2^{ème} édition de la Semaine du BTP sur le chantier d'excellence « L'Envol » à Colomiers



Carole DELGA, Présidente de la Région Occitanie avait visité le chantier en mars 2022

C'est sur le chantier qui accueille notre future résidence l'Envol, labellisé « Chantier d'excellence » quartier des Ramassiers à Colomiers que Mme Karine Traval-Michelet, maire de Colomiers, a lancé avec Emile Noyer, président de la Fédération du BTP 31 et Philippe Trantoul, Directeur Général d'Altéal, la seconde édition de la semaine du BTP 2022. Pendant une semaine, un programme d'animations, de visites de chantiers et d'échanges avec des professionnels, à la découverte des métiers du bâtiment et travaux publics a été organisé à destination des scolaires, jeunes et salariés en reconversion.

Cette résidence comporte 44 logements collectifs, ainsi que deux locaux d'activité d'une surface totale de 230 m² en rez-de-chaussée.

Le projet développe un corps de bâti en R+4, prolongé par une émergence en R+6. Constitué d'espaces végétalisés au cœur de l'ilot, cet écrin végétal est également une zone de refuge pour la biodiversité. En tant que Chantier d'Excellence, le projet développe un panel de techniques de mise en œuvre permettant la mise en valeur des savoir-faire du bâtiment. ■

- ▶ **Maîtrise d'ouvrage** : Altéal
- ▶ **Concepteur Maître d'oeuvre** : HARTER Architecture
- ▶ **LIVRAISON PRÉVISIONNELLE** : septembre 2023

Encourager

Le parcours résidentiel des locataires étant au cœur de la politique d'Altéal, une approche volontariste permet d'apporter aux ménages une stabilité durable qui leur permet de se projeter à long terme.

Les dispositifs d'accession à la propriété, mis en place au travers de la location-accession ou de la vente dans l'ancien, permettent à de plus en plus de foyers de devenir propriétaires de leur logement de manière sécurisée, d'où l'évolution à la hausse du parc de logements mis en vente. Pour accompagner les habitants au cours de leur parcours résidentiel et entretenir avec eux une relation de proximité, Altéal propose également une mission de syndic de copropriété

> Devenir propriétaire avec la location-accession (PSLA)

La location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession simple, sécurisé et avantageux permettant, progressivement, de devenir propriétaire. La location-accession permet d'acquérir un logement neuf, après une courte période de location, en testant sa capacité de remboursement, et en constituant une épargne personnelle. ■

Les avantages du PSLA



La location accession s'adresse à toutes personnes souhaitant acquérir leur résidence principale dans le neuf et offre de nombreux avantages :

- **TVA Réduite à 5.5 % au lieu de 20 %**
- **15 ans d'exonération de taxe foncière**
- **Pas d'appels de fonds pendant la durée des travaux**
- **Prêt à taux zéro jusqu'à 40% du prix de vente**
- **Garantie de rachat et de relogement**
- **Frais de notaire réduits à 3 % et payables en 2 fois**
- **Accompagnement administratif et financier personnalisé** (étude de solvabilité, simulation financière)

les parcours résidentiel

> Syndic de copropriété



Pour répondre au mieux aux attentes des nouveaux propriétaires, et pour assurer une meilleure qualité de service, Altéal développe une activité de gestion de copropriété en lien direct avec la gestion locative.

Notre équipe met toute son expérience et son savoir-faire, pour vous garantir une gestion efficace de votre copropriété. ■

Administratif

- › Convocation et animation des Assemblées Générales
- › Élaboration des procès-verbaux

Financier

- › Élaboration des budgets prévisionnels
- › Suivi des comptes du syndicat des copropriétaires
- › Suivi des décomptes individuels de charges

Technique (en lien avec Proximité et Maintenance)

- › Mise en place des contrats d'entretien
- › Entretien et intervention dans les parties communes
- › Exécution et suivi des travaux votés en assemblée générale

> Prise de participation au sein de la SCIC « Maison pour tous » agréée Office Foncier Solidaire

Fruit d'un travail collectif entre Altéal, Un Toit pour tous, et Alogéa, toutes trois adhérentes à la SAC Habitat en Région Occitanie, ce nouvel outil permet de compléter l'activité des bailleurs sociaux.

Altéal a souhaité développer dans le cadre de l'offre en accession à la propriété aux côtés du PSLA et de la vente dans l'ancien, le bail réel et solidaire (BRS). Ce nouveau dispositif résulte de l'ordonnance du 20/07/2016, et a été complété par la loi ELAN qui a autorisé les Organismes HLM à souscrire des parts dans des Offices fonciers solidaires (OFS) ou à être directement agréés OFS.

Le dispositif du BRS offre de nombreux avantages :

- Produire une offre en accession sociale sur des territoires tendus en dissociant le foncier du bâti et en diminuant la valeur d'acquisition pour l'accédant.
- Maintenir la destination à caractère social du bien en évitant les phénomènes de spéculation à la revente
- Permettre la comptabilisation des biens vendus en BRS dans les quotas SRU

Dans le cadre du rattachement au groupe Habitat En Région, et de l'adhésion à la SAC Habitat En Région Occitanie, une réflexion entre les trois ESH membres de la SAC (Alogéa, Un Toit Pour Tous et Altéal) ainsi qu'avec les Caisses d'Epargne locales Languedoc Roussillon et Midi-Pyrénées, a été initiée visant à créer un outil OFS mutualisé aux trois structures, permettant de développer le BRS sur l'ensemble du territoire de l'Occitanie. Un Toit Pour Tous disposant d'un véhicule juridique déjà existant, la coopérative Maison Pour Tous, il est apparu pertinent d'utiliser cette structure existante pour la faire agréer OFS et faire évoluer sa gouvernance pour répondre à cet objectif de mutualisation.

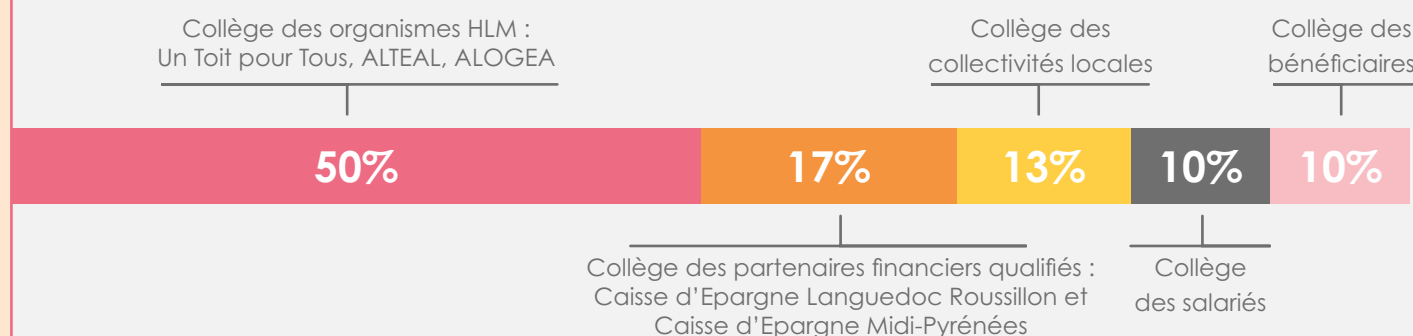
Par délibération en date du 9 septembre 2022, la société « Maison Pour Tous » a été transformée en société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré. Celle-ci permet de structurer la gouvernance en répartissant les associés en catégories votant en collèges en assemblée générale, au sein desquels chaque associé est doté d'une seule voix.

Le Conseil d'Administration d'Altéal a approuvé cette délibération le 19 octobre 2022. ■

La gouvernance

Création d'un pacte d'associés conclu entre les 3 ESH : ALOGEA, ALTEAL, UN TOIT POUR TOUS.

5 collèges constituent la gouvernance de la SCIC



Politique de la ville

> La poursuite de l'opération du Val d'Aran à Colomiers

Le projet du Val d'Aran a été qualifié de projet d'intérêt régional par l'ANRU. Co-piloté par la ville de Colomiers et Toulouse Métropole, il vise à terme une transformation en profondeur de ce quartier construit dans les années 60, et situé au cœur de la ville de Colomiers. L'objectif est d'atteindre une qualité urbaine et d'améliorer le cadre de vie des habitants, en favorisant la mixité sociale par la réalisation de logements privés, en développant les services publics, et en réorganisant les espaces publics et de circulation avec un projet de végétalisation.

La finalisation des relogements

L'année 2022 a été marquée par la fin des relogements de la 2^{ème} tranche qui concernait la barre Pyrénées 1 et le plot du 12 allée du Tourmalet. Grâce à la mobilisation quotidienne du service politique de la ville d'Altéal, 112 ménages ont pu être relogés ; ce qui a donné lieu à 210 propositions. Un accompagnement personnalisé a pu être prodigué pour 8 familles.



Visite des travaux du Val d'Aran



Déconstruction de la barre Gascogne (67 logements)

En mars 2022, démarraient les travaux de démolition de la 1^{ère} tranche du Val d'Aran.

En lieu et place de l'ancienne barre Gascogne, un nouveau programme sénior comprenant 40 logements, et une résidence en PSLA, comptant 25 logements, avec des locaux en rez-de-chaussée destinés à accueillir des activités médicales, a été lancé, dans le cadre de la reconstitution de l'offre sur site. ■



Résidence seniors et PSLA «La Passerelle»

> Dernière opération de l'aménagement du quartier des Fenassiers à Colomiers



Résidence Le Quatre en PSLA

Cette opération emblématique de Colomiers, initiée par la Ville en 2012, consiste dans la transformation complète d'un ancien quartier, situé au centre de la ville, et composé de 182 logements sociaux anciennement propriété de l'OPH 31, en un quartier totalement renouvelé et transformé, en accueillant une diversité d'habitat (logements sociaux, logements privés et logements en accession sociale). Au total, 401 logements recomposeront à terme ce nouveau quartier, avec des exigences fortes en matière de qualité environnementale et de respect de la biodiversité.

Altéal a été désignée aménageur, et à ce titre réalise les opérations de relogement, de démolition, d'aménagement ainsi que de reconstruction des logements locatifs sociaux et en accession sociale. ■



L'Ayga

La livraison de nouveaux programmes :

► **Ilot G – Cap Horizon :**
51 logements en accession privé réalisés par le promoteur Saint-Agne Promotion

► **Ilot H - L'Ayga :**
29 logements en PSLA, réalisée par Altéal



Pose de la 1^{ère} pierre de la résidence l'Ayga

> Lancement de la requalification du quartier du Pelvoux à Colomiers

Ce quartier à fort potentiel du fait de l'arrivée de la 3^{ème} ligne de métro.

Une résidence de 108 logements, édifée dans les années 70 et présentant une conception architecturale et de bâti devenue obsolète, et ne répondant plus aux exigences de confort et d'usage actuelles.

Les réflexions menées avec la ville de Colomiers, ont conduit à définir des nouvelles orientations visant à terme à reconfigurer le quartier, en introduisant sur le site une offre nouvelle de logements, plus en adéquation avec les besoins actuels, et en introduisant une mixité urbaine à travers la production de logements locatifs sociaux, de logements en accession sociale, et de logements privés.

Le projet prévoit, la démolition à terme de la résidence du Pelvoux composée de 108 logements, et la réhabilitation de la résidence l'Oratoire composée de 38 logements. Les phases de démolition seront précédées de programmes de reconstructions afin d'assurer le relogement des ménages dans le cadre d'opérations tiroirs.

Des ateliers de participation avec les locataires habitants-relais sont organisés pour les futures résidences et l'opération de réhabilitation de 38 logements. ■



Dans le prolongement de ses deux certifications qualité (ISO 9001 et Qualibail III), Altéal est pleinement engagée dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises.

En parallèle de notre développement, il est primordial de pérenniser la qualité du parc existant par des investissements volontaristes dans le renouvellement urbain et la rénovation énergétique des bâtiments les plus anciens.

Cet engagement volontariste consiste à prendre en compte dans ses différentes activités les enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ainsi que les droits, les intérêts et les attentes des différentes parties prenantes.



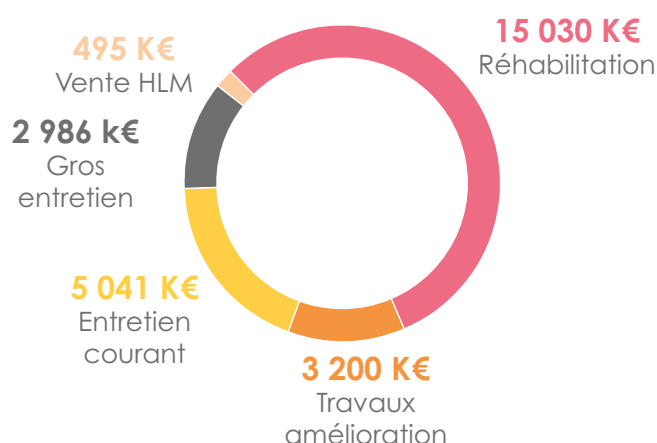
RSE, ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE

Maintenance et Réhabilitation : Chiffres clés

> Investissement maintenance

26 752 K€

Détails des Travaux maintenance



> FIDEL

32 dossiers traités pour **35 K€**

> PMR

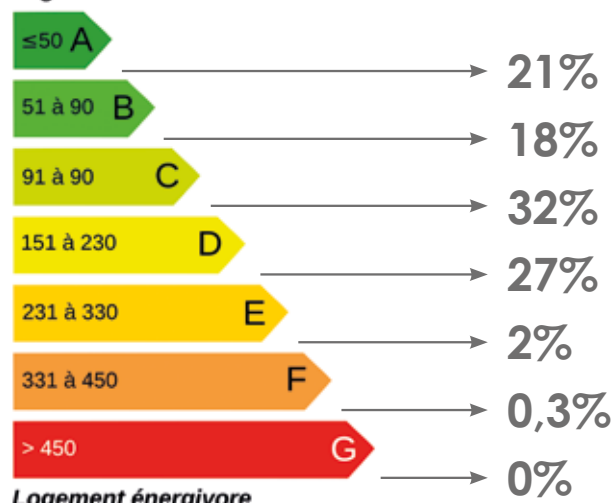
125 dossiers traités pour **518 K€**

> Nombre d'opérations en cours de réhabilitation

6 opérations en cours, soit **695 logements** pour un montant total de **42,3 M€**

> Agir pour améliorer la performance thermique des bâtiments

Logement économe



Logement énergivore

71% du parc classé A à C

> Gestion de proximité

 **878** États des lieux sortants

 **1 232** États des lieux entrants

 **14 478** DIT traitées
(Demandes d'Interventions Techniques)

 **4 728** Contrôles propreté

 **3 382** Contrôles techniques

Maintenance et réhabilitation

Malgré le contexte économique fortement dégradé, Altiéal a souhaité poursuivre ses engagements dans les programmes de réhabilitation en cours. La performance énergétique est au cœur de nos actions de réhabilitation : plus de 600 logements déjà réhabilités, près de 700 sont en cours et seront achevés courant 2023 et 2024.

Au total, près de 1 300 logements auront fait l'objet de réhabilitations lourdes en 8 ans sur la ville de Colomiers.

Les chantiers de l'année 2022 :

- À Colomiers : Le Prat, le Comminges, En Jacca et le quartier du Val d'Aran
- À Ondes : les résidences Ondes 1 et 2
- À Pibrac : la résidence 8 Gare

> Lancement des travaux du Val d'Aran à Colomiers



Un programme d'envergure en site occupé



Travaux de réhabilitation énergétique :

- Remplacement des chaudières et du système de ventilation
- Isolation par l'extérieur (façades / toitures)
- Remplacement des menuiseries extérieures, des occultations et des portes palières



Modernisation des parties communes et des parties privatives :

- Parties communes : réfection des embellissements murs et plafonds, remplacement des portes d'entrée des halls
- Parties privatives : réfection des pièces humides des logements (remplacement des sanitaires, réfection des embellissements murs, sols et plafonds)



Balcons :

- agrandissement des balcons de la résidence Gascogne, et création de balcons pour les logements non pourvus d'un extérieur



Amélioration de l'accessibilité des logements :

- Création d'ascenseurs dans 4 immeubles
- Création de rampes d'accès



Travaux de résidentialisation :

- Aménagement des pieds d'immeubles (amélioration du confort des logements en rez-de-chaussée)

- **Mandataire** : Bouygues Bâtiment
- **Architecte** : Séquences + AEC Architecture
- **295 Logements**
- **17,8 M€ TTC**
- **DPE D > DPE B**
- **Démarrage travaux** : Mars 22

toulouse
métropole

COLOMIERS

> Livraison de 2 opérations d'envergure Le Comminges et Le Prat à Colomiers

Le Comminges

La résidence Le Comminges, située à Colomiers, est composée de 40 logements collectifs sur 2 bâtiments mis en location dans les années 1960. Celle-ci a bénéficié d'un programme de travaux de réhabilitation. Le projet de réhabilitation de la résidence «Le Comminges» porté par Altéal pour un budget global de 2.6 millions € a bénéficié d'un financement de l'Union Européenne à hauteur de 400 000 € pour la rénovation énergétique de 40 logements locatifs.

- ▶ **Entreprise Générale :**
Demathieu Bard
- ▶ **40 Logements collectifs**
- ▶ **2,6 M€ TTC**
dont financement FEDER : 400 KE
- ▶ **DPE E > DPE B**
- ▶ **Livraison :**
Décembre 2022



Le Prat

Dans le cadre d'un programme de rénovation énergétique, Altéal s'est engagée à améliorer la qualité d'usage et le confort des habitants dans leur logement. La résidence du Prat, située à Colomiers, est composée de 162 logements collectifs répartis sur 5 bâtiments, mise en location en 1974, a bénéficié d'un plan de travaux de réhabilitation : travaux de réhabilitation énergétique, isolation des façades et toitures, remplacement des chaudières et VMC, changement des persiennes...

- ▶ **Entreprise Générale :**
Bourdarios
- ▶ **Architecte :**
Bellouard Montlaur-Balducci
- ▶ **162 Logements collectifs**
- ▶ **7,5 M€ TTC dont financement FEDER : 1,5 M€**
- ▶ **DPE D > DPE B**
- ▶ **Livraison :** Décembre 2022



Visite de l'opération en travaux par les administrateurs d'Altéal et les partenaires du projet.



> En Jacca 2, une opération inédite nécessitant l'intervention de l'ensemble des services d'Altéal à Colomiers

Programme des Travaux de réhabilitation :

Travaux de reprise de structure :

- Pour les 5 tours : injection de résine dans les fissures (rétablissement de l'intégrité du béton)
- Pour le 3 Marcadau : pose de plats carbone en sous-face des dalles (renforcement des dalles)
- Travaux induits : Travaux de désamiantage, remises en état des murs, sols et plafonds, Dépose des équipements sanitaires et le remplacement par des éléments neufs, mise en apparent du réseau de chauffage
- Travaux complémentaires (volonté Altéal d'améliorer le confort et la qualité d'usage) : Isolation par l'extérieur, remplacement des portes palières, réfection des parties communes et rénovation des ascenseurs, rénovation des balcons

Phasage des travaux : 5 phases (5 bâtiments)

Démarrage au 3 Marcadau. Une fois entièrement rénovée, le bâtiment du 3 Marcadau permet le relogement provisoire des habitants des autres tours. À la fin des travaux de chaque bâtiment, les locataires relogés temporairement au 3 allée du Marcadau sont réintégrés dans leur logement d'origine (Altéal prend en charge des coûts de déménagement).

▶ 173 Logements

▶ Coût de l'opération : 12,6 M€ TTC

▶ Durée des travaux = 38 mois



> Zoom relogement

L'équipe Relogement d'Altéal accompagne les locataires dans leur déménagement temporaire en s'appuyant sur une Charte, établie en concertation avec les habitants, les associations représentatives des locataires et les partenaires du projet et signée le 27 janvier 2022. Celle-ci formalise les principes et la mise en œuvre du déménagement, les engagements des signataires et le dispositif de pilotage et de suivi du déménagement temporaire. Chaque habitant a été reçu en entretien individuel par le service

relogement afin de réaliser un diagnostic technique et social du logement actuel.

Les étapes du relogement :

- Fin du relogement 3 Marcadau : août 2021
- Début des travaux 3 Marcadau : novembre 2021
- Fin travaux 3 Marcadau : juin 2022
- Déménagement locataires 1 Marcadau : juillet / août 2022
- Début des travaux 1 Marcadau : septembre 2022 (durée : 6 mois)



Mise en place d'un plan de sobriété énergétique pour nos habitants et collaborateurs

> Réduire les consommations d'énergie des parties communes

Chauffage collectif :

Limitation des températures de chauffe

Électricité :

Études de pistes de réduction de consommations électriques en fonction de certains sites et de la faisabilité technique

Mise en œuvre d'un plan de communication sobriété énergétique en novembre et décembre 2022

- Courriers de sensibilisation adressés aux locataires - chauffages individuels
- Campagne intranet sur les écogestes
- Courriers locataires - chauffages collectifs
- Informations écogestes sur site internet Altéal et sur intranet pour les collaborateurs
- Article dans le Newsletter locataires « Vivre Aujourd'hui »
- Webinaire locataires le 01/12/2022 sur les écogestes
- Ateliers de sensibilisations sur les résidences étudiantes



> FREEDZ, 10 000 factures déposées

Déployée en 2021, la plateforme de dématérialisation des flux de facturation FREEDZ, permet le dépôt en autonomie des factures de la part des prestataires, le retrait de tâches à faible valeur ajoutée pour un double intérêt écologique et économique.

Fin 2022, le cap 10 000 factures déposées a été dépassé.



Développer la qualité de service

> Satisfaction clients

Engagée dans une dynamique d'amélioration continue grâce notamment à deux certifications AFNOR, renouvelées en 2022 : ISO 9001 - Version 2015 et Qualibail III, Altéal œuvre au quotidien pour maintenir une qualité de service auprès de ses locataires.

Cette démarche qualité permet à Altéal de maîtriser ses processus depuis la construction jusqu'au départ du locataire de son logement.



L'enquête de satisfaction triennale, pilotée par l'USH Occitanie Midi-Pyrénées et menée auprès d'un échantillon de locataires représentatif de notre parc, révèle **un taux de satisfaction générale de 90%**.

De nombreux points forts ont été mis en exergue dont :

- la satisfaction des locataires de leur vie dans la résidence (81%),
- la satisfaction de leur logement (86%)
- ou encore la satisfaction de l'accueil qui leur est réservé (89%).

Cette enquête permet également d'identifier des axes d'amélioration sur lesquels nous travaillons pour continuer à améliorer la satisfaction de nos habitants.

+ 3 points depuis la dernière enquête

> Politique qualité (Qualibail et ISO)

La satisfaction clients est au cœur de la Politique Qualité d'Altéal qui se décline en fonction des **3 grands piliers ci-dessous** :



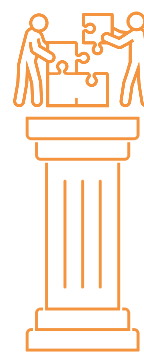
Proximité

- **Maintien du lien social** avec nos clients
- **Professionnalisme** dans le traitement des problèmes de nos clients
- **Qualité de nos produits** et de nos prestations sur tout notre territoire
- **Écoute clients** et considération des demandes
- **Démarche proactive** et tournée vers l'autre



Professionnalisme

- **Amélioration permanente** grâce à nos plans de formation et aux parcours d'intégration
- **Qualité du système** par l'adéquation de nos ressources avec les besoins nécessaires
- **Pratiques et attitudes** exemplaires valorisées et partagées
- **Anticipation des évolutions** par la création de nouveaux métiers
- **Amélioration continue** grâce à des outils modernes et innovants



Partenariat

- **Véritables relations partenariales** avec l'ensemble de nos fournisseurs et prestataires (formations, évaluations, communication, échanges, ...)
- **Collaboration** avec de nombreux partenaires externes (collectivités, CCAS, assistantes sociales, associations, partenaires financiers, gouvernance, ...)
- **Esprit d'équipe et cohésion** entre collaborateurs d'Altéal grâce aux nombreuses actions et projets d'entreprise



En 2022, l'audit de suivi mené sur 3 jours a permis à l'auditeur AFNOR de mettre en exergue de nombreux points forts de notre organisation :

Retour audit AFNOR du 28 novembre au 30 novembre 2022

A l'issue du rapport verbal de l'auditeur en réunion de clôture, ont été relevés

- 12 points forts
- Pas de non conformité
- Pas de point sensible
- 7 pistes de progrès (optimisation)

Maintien de nos 2 certifications

> Enquête satisfaction clients



90 % > satisfaction générale



81% > satisfaction des locataires, de leur vie dans la résidence



86% > satisfaction de leur logement



89% > satisfaction de l'accueil qui leur est réservé

Dans cette continuité, Altéal a souhaité fournir à l'ensemble de ses parties prenantes une garantie du sérieux de son organisation à travers l'adhésion volontaire à une double certification ISO 9001 – Version 2015 et Qualibail 3. Ces 2 certifications que nous maintenons avec succès depuis près de 15 ans permettent de vérifier de manière objective, à travers des audits de certifications externes, le respect des engagements pris.



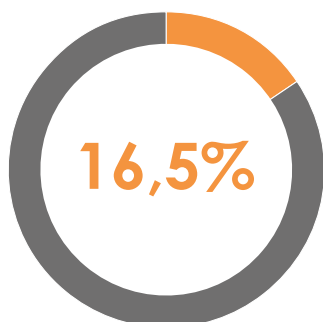
En faveur de la diversité par une démarche volontariste et durable de prévention des discriminations et de promotion de la diversité dans toutes les étapes clés du parcours interne du collaborateur (recrutement, intégration, entretiens annuels, gestion des carrières, ...). Mais également en faveur de l'équité femme/homme par la mise en place d'un plan d'actions,

Le bien-être de nos collaborateurs est une priorité. Chez Altéal, nous mettons tout en œuvre pour créer un environnement de travail propice à l'épanouissement professionnel autour par exemple de l'aménagement du temps de travail, de la santé et la sécurité au travail, mais également autour de nombreux moments de convivialité et de partage entre collaborateurs

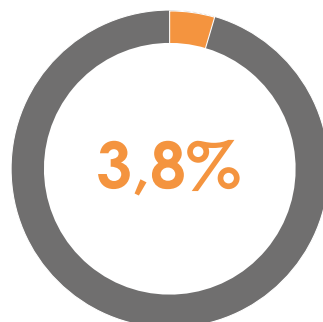
UN EMPLOYEUR ENGAGÉ

Développer les ressources humaines : Chiffres clés

> Turnover



> Absentéisme



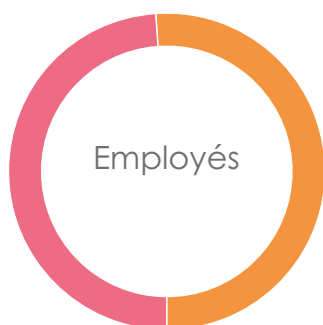
> Formation

237 K€

Coût Total
(hors mandataire
social et contrats de
professionnalisation)

> Une entreprise inclusive, tendre vers l'égalité femmes-hommes

Salaire brut de base mensuel médian par catégorie selon le sexe
(hors mandataire social)



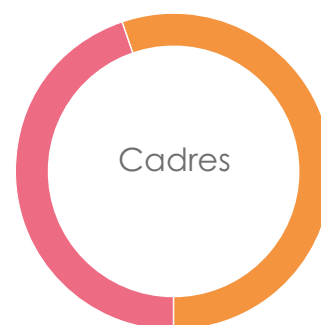
1 772 €
Femme

1 839 €
Homme



2 302 €
Femme

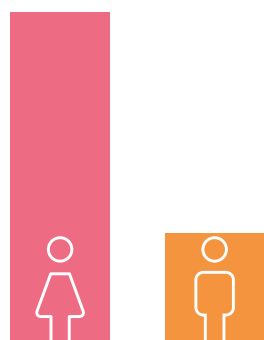
2 531 €
Homme



3 324 €
Femme

4 067 €
Homme

Répartition
par sexe et par catégorie
(hors mandataire social)



Répartition des instances
de gouvernance selon sexe (Comité de Direction)



3

femmes /

3

hommes



Index égalité femmes/hommes

93/100



10

collaborateurs
en situation de handicap

Développer la qualité de vie au travail

> Renforcer notre attractivité et fidéliser nos collaborateurs



Nouveau, notre site internet accueille un nouvel espace dédié à l'emploi. Composé de 3 rubriques, il présente notre politique des ressources humaines, nos métiers, pourquoi rejoindre Altéal, notre projet d'entreprise, et nos offres d'emploi. Un espace très visuel, agrémenté de photos et témoignages vidéos de collaborateurs qui présentent leur métier et le sens qu'ils y mettent au quotidien pour accomplir leur mission d'intérêt général. ■

> Communication interne

La direction d'Altéal a rassemblé l'ensemble des ses collaborateurs, le 30 juin au Marché Gare de Toulouse toute une journée pour un team-building. Un moment fort de cohésion et de convivialité, une occasion de travailler autour des valeurs de notre entreprise. ■



> « HORIZON 2024 », un projet d'entreprise participatif



Initié en Janvier 2021, ce projet d'envergure a pour objectif d'offrir une place centrale aux collaborateurs en leur permettant d'être acteur de la stratégie de l'entreprise et de partager leur perception. Cette démarche innovante vise ainsi à stimuler l'émergence de nouvelles idées en dynamisant le management et l'approche stratégique de l'entreprise par le biais d'un format participatif et inversé, dans la mesure où les idées émanent des collaborateurs directement. L'ambition de ce projet repose principalement sur notre volonté d'amélioration continue. Une des préoccupations essentielles de l'entreprise

repose sur la qualité du service délivré à notre clientèle. Les collaborateurs, au plus près des contraintes métiers et de nos clients, ont énormément à proposer en matière d'amélioration de nos services. ■

En 2022, les thématiques proposées :

- Améliorer la Qualité de Vie au Travail,
- Renouveler et renforcer l'intégration,
- Accompagner le développement de compétence,
- Agir pour faire évoluer les pratiques collaborateurs et accélérer la transition écologique,
- Comment améliorer la relation client.

91 collaborateurs soit **54% du personnel mobilisé** à ce jour depuis le lancement en Janvier 2021.



Sur le **premier semestre 2022**,
3 incubateurs ont vu le **jour**, au total,
18 collaborateurs ont pu participer.
10 préconisations ont été formulées parmi lesquelles **10** ont été retenues (soit 100%).

Sur le **second semestre 2022**,
2 incubateurs ont vu le **jour**, au total,
12 collaborateurs ont pu participer.
9 préconisations ont été formulées parmi lesquelles **9** ont été retenues (soit 100%).



> Incubateur Innovation technologique avec un exemple de déploiement d'une préconisation

Innovation digitale : lancement des visites virtuelles

Altéal innove en proposant des visites virtuelles de ses logements disponibles à la vente dans l'ancien. Il s'agit d'une véritable immersion à 360° à travers une expérience de découverte interactive et ludique de nos logements. Ces visites virtuelles permettent de découvrir le logement comme si vous y étiez, de façon plus réaliste et donnent la possibilité aux personnes ne pouvant pas se déplacer de découvrir le bien en vente. Le déploiement de cet outil est issu d'une préconisation de collaborateurs dans le cadre de notre projet d'entreprise « Horizon 2024 », enjeu Innovation digitale. ■

> Retour sur les actions menées en faveur de l'inclusion

Des actions d'accompagnement menées tout au long de l'année, entretien annuel avec Référente Handicap, participation à la **Semaine Européenne pour l'Emploi de Personnes Handicapées (SEEPH)** du 14 au 20 novembre 2022.

Durant la SEEPH, diverses actions de sensibilisation ont été menées :

2^{ème} participation au Duo Day

2 personnes en situation de handicap extérieures à l'entreprise ont respectivement intégré les services Gestion de Proximité et Relation Client pour observer les métiers d'Assistante d'Activité et d'Assistante Service Relation Client.

2^{ème} participation à la Semaine de la Qualité de vie au travail

- Pauses autour de la « santé au travail » et du « bien-être au travail »
- Webinaire « bien dans son corps, bien dans sa tête »
- Forte participation lors des petits déjeuners « vitaminés » avec quizz sur l'entreprise



Les + des actions déployées

Ateliers concrets via l'escape-game professionnel

> réelle mise en situation pour mieux comprendre le handicap au quotidien et dans le milieu professionnel étude des typologies de handicap.

Permanence CAP EMPLOI > Libérer la parole sur le sujet et renseignements auprès d'une experte.

Duo Day > Démarche inclusive et partage sur nos métiers.

Mur de l'inclusion et de la solidarité > Cohésion autour du sujet, rendre le sujet du handicap plus accessible et moins « tabou », susciter le débat et la réflexion au sein des équipes



> L'accompagnement des collaborateurs

- Permanences tous les mardis après-midi et bilans professionnels à 6 ans réalisées par les Chargées de Missions RH,
- Accompagnement quotidien de la ligne managériale
- Programme d'accompagnement personnalisé de l'ensemble de la ligne managériale et intégration des nouveaux managers dans ce dispositif au cours de l'année 2022.

Favoriser le dialogue social

> Nos Instances Représentatives du Personnel (IRP)



Comité Social et Économique (CSE)

• 7 titulaires et 2 suppléants



Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT)

• 3 titulaires

> Négociation collective avec les Délégués Syndicaux

Plusieurs accords collectifs d'entreprise en vigueur : accords relatifs à la Qualité de Vie au Travail, à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, à la mise en place d'un Compte Epargne Temps, à l'aménagement du temps de travail et au télétravail.



- Reconduction le 14/06/2022 de l'accord relatif au Compte Epargne Temps et passage sur une durée indéterminée.
- Reconduction le 01/06/2022 de l'accord relatif à l'aménagement du temps de travail et passage sur une durée indéterminée.



- Signature le 25/04/2022 d'un accord d'intéressement pour les exercices 2022, 2023 et 2024.
- Signature le 10/10/2022 d'un accord relatif à la Prime de Partage de la Valeur (Prime Macron) pour une durée déterminée.



> La concertation locale

Pour Altéal, la concertation avec les Associations de Locataires est une priorité et le plan de concertation locale a été mis à jour le 1er décembre 2020 avec la signature d'un troisième avenant.

3 réunions de Concertation Locale se sont tenues durant l'année 2022, en parallèle des contacts permanents entre la Direction d'Altéal et les représentants des Associations de Locataires :

- CCL du 7 juillet,
- Réunion exceptionnelle des administrateurs locataires du 5 octobre,
- CCL du 15 décembre 2022.

Les thématiques abordées

► CCL des 7 juillet et 15 décembre 2022

Sujets généraux :

- Point d'actualité COVID-19
- Point d'actualité Ukraine
- Élection des représentants des locataires

- Modalités d'informations des représentants des locataires
- Retour Commission d'évaluation des prestataires
- Augmentation des loyers 2023
- Provision pour charges
- Plan de sobriété énergétique
- Retour audit AFNOR du 28 novembre au 30 novembre 2022
- Enquête triennale de satisfaction 2022

Gestion proximité et maintenance :

- Point d'avancement réhabilitations à Colomiers (Le Prat, Le Comminges, Val d'Aran, En Jacca 2)
- Budget d'entretien/maintenance 2023

Politique de la ville :

- Projet résidence Val d'Aran à Colomiers
- Projet résidence Le Pelvoux à Colomiers

Gestion financière :

- Point régularisation de charges
- Point enquête Supplément Loyer Solidarité (SLS)

Gestion locale :

- Synthèse bilan social
- Bilan des impayés
- Mesures solidaires plan stratégique Habitat en Région Occitanie
- Troubles de voisinage (cellule tranquillité et vidéo surveillance)
- Fonctionnement PMR

► Réunion exceptionnelle des administrateurs locataires

- Augmentation des loyers en 2023
- Augmentation du coût de l'énergie
- Augmentation des provisions pour charges.
- Campagnes de sensibilisation des locataires aux économies d'énergie et plan de sobriété énergétique développé par Altéal.



> Les élections des représentants des locataires

Le mandat de nos trois administrateurs locataires élus pour une durée de 4 ans s'achevait à la fin de l'année 2022. De nouvelles élections ont été organisées au cours du 2^{ème} semestre 2022, et ont donné lieu à un dépouillement organisé le 8 décembre.

3 Associations ont été élues : la **CSF** (Confédération Syndicale des Familles), la **CNL** (Confédération Nationale du Logement) et l'**UNLI** (Union Nationale des Locataires Indépendants)

> Lancement de la démarche Société à mission

Altéal a souhaité rejoindre cette démarche de façon très volontaire en lien avec le plan stratégique d'Habitat en Région. Celle-ci permet d'inscrire notre mission d'intérêt général dans le siècle nouveau, en intégrant dans nos réflexions de manière quasi systématique les enjeux sociétaux et environnementaux. Cette démarche s'inscrit également dans notre projet d'entreprise Horizon 2024 : Enjeux Gouvernance et Pilotage et management

La mission et la raison d'être constituent la boussole de l'entreprise : son cap, sa stratégie, sa vision à long terme. Cette démarche a vocation à embarquer l'ensemble des parties prenantes, dont les collaborateurs. Elle est innovante et renforce l'attractivité de l'entreprise, en donnant du sens à nos actions et à nos activités.

Présentée en Conseil d'administration puis en CSE en octobre 2002, les travaux de réflexion ont débuté en novembre 2022 autour de la définition de la Raison d'Etre d'Altéal, avec l'appui d'un cabinet extérieur. ■

CHALLENGES ASSOCIATED WITH REMOTE WORK:
ERGONOMICS AND LIVING CONDITIONS

THE FUTURE OF REMOTE WORK:
EMPLOYEE AND EMPLOYER PERSPECTIVES

PERSPEKTYWA PRACOWNIKA



47% tak, przynajmniej raz w tygodniu
28% tak, przynajmniej 2 dni w tygodniu
14% nie chce pracować zdalnie
8% tak, więcej niż 3 dni w tygodniu
4% już nie co dzień pracuję zdalnie



PERSPEKTYWA PRACODAWCY

37% tak, przynajmniej raz w tygodniu
23% tak, przynajmniej 2 dni w tygodniu
37% nie chce pracować zdalnie
4% tak, więcej niż 3 dni w tygodniu

ANNEXES COMPTABLES

as & partner

Drogi Kliencie,

Chcemy
produkcją
jakością
klientów w Po
serwis w ce
przez ca
sybka d
proszę
obrac

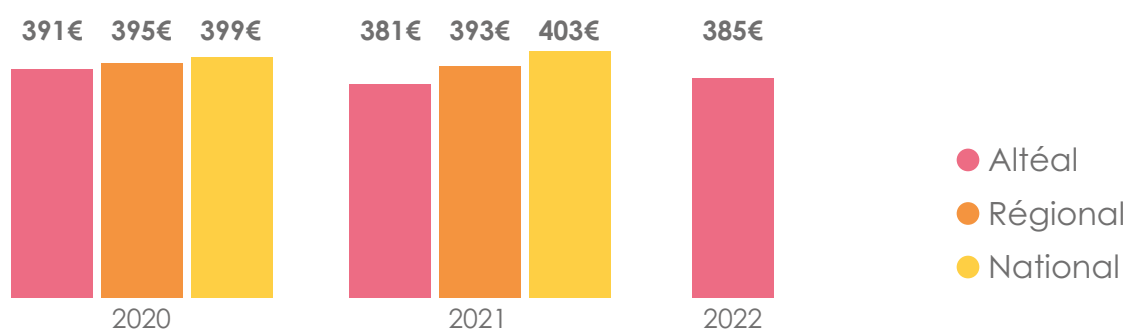
from remote
rounding the pandemic
When analyzing the results of various
models, we must be mindful of the fact

AS to Support - Adam Skarpiński, ul. W
Medio phone: +48 90 316 64 23 fax: +48 72 2
Burm. P.O. Box 54, Działalność w ul. Kilińskiego 2, 63-200 P
P. 72 1020 2528 1000 0202 0158 1669 BIC 501111 BPACPLW

Résultats comptable et financier

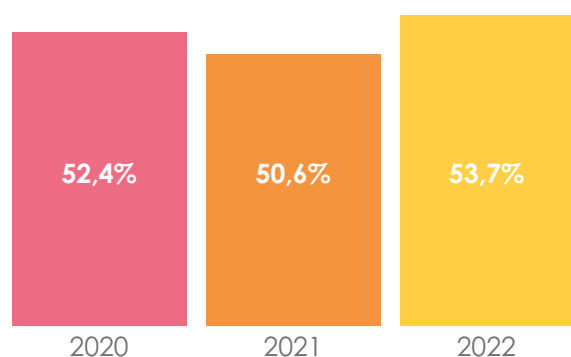
> Loyer habitation moyen par logement (hors ISAE)

(Toute typologie de logement confondu, en €)



> Service annuel de la dette

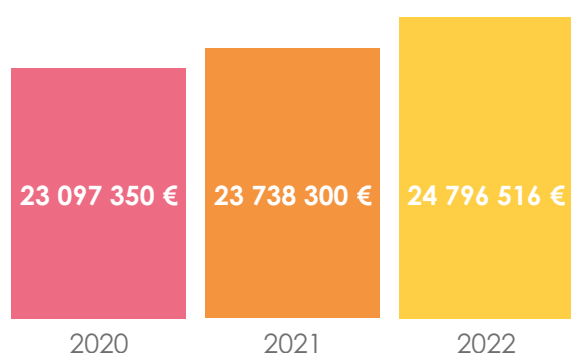
(En % du chiffre d'Affaires locatif, selon nouvelle méthode DIS)



Les intérêts des emprunts locatifs sont en hausse
(+ 2 077 k€)
et représentent **14,24%** des loyers

80 % de notre dette long terme est indexée
sur le livret A.

> Amortissement des immobilisations locatives



La progression de **1 058 k€** correspond aux
mises en service des opérations neuves et des
travaux d'amélioration.

> Consommation en provenance de tiers et impôts

	2020	2021	2022
Consommations en provenance de tiers	21 881 818 €	20 853 809 €	26 404 021 €
Impôts, taxes et versements assimilés	2 318 346 €	2 411 747 €	4 303 655 €
Total	24 200 164 €	23 265 556 €	30 707 676 €

Variation constatée : **+ 7 442 k€**

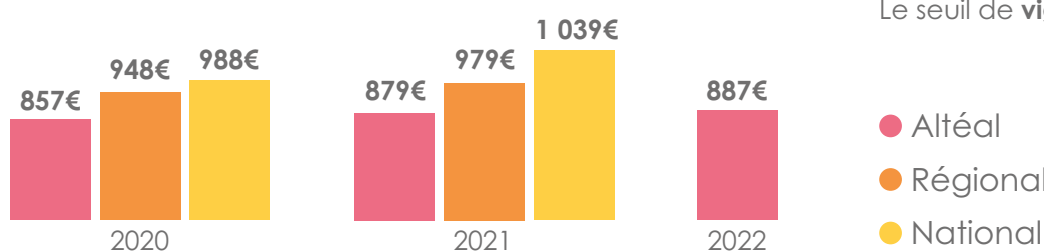
-934 608 € +7 442 120 €

- ▶ Activité accession à la propriété et aménagement : **+ 4 937 k€**
- ▶ Maintenance et patrimoine : **+ 388 k€**
- ▶ Autres dépenses : **+ 224 k€**
- ▶ Impôts et taxes : **+ 1 892 k€**

> Coût de fonctionnement par logement

Notre **coût de fonctionnement** représente **19,37%** du chiffre d'affaires locatif.

Le seuil de **vigilance fédéral** est de **28%**.



> Éléments exceptionnels

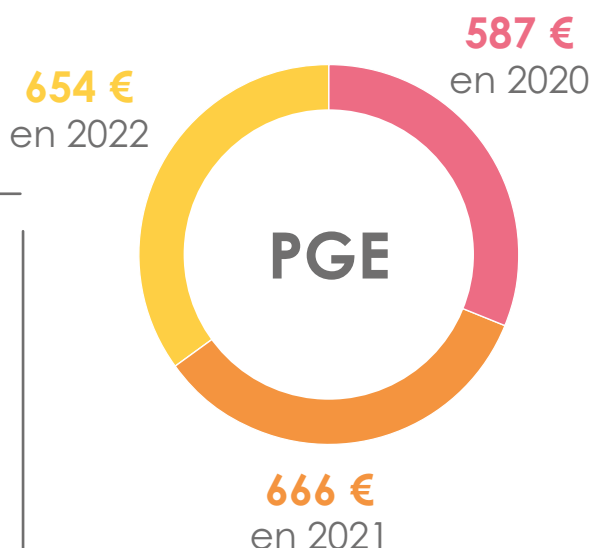
Le résultat exceptionnel 2022 est de

3 810 873 €

(soldes intermédiaires de gestion hors intéressement des salariés)

> Provision pour gros entretien

(en €/logement)



> Frais de personnel

	2020	2021	2022
% Salaire par rapport au CA	15,09%	14,37%	14,99%
Intéressement	234 754 €	274 015 €	309 727 €
Abondement	140 852 €	137 008 €	123 891 €
Total	375 606 €	411 023 €	433 618 €

> Gestion de trésorerie

2022

1%

2021

0,2%

2020

0,4%

La trésorerie au 31/12/2022 s'élève à **28,55 M€**.

Elle représente un montant de **2 228 €** par logement géré (**1 988 €** pour l'année 2021).

Nos produits financiers rapportés aux loyers représentent **1 %**.

> Évolution du fonds de roulement

	2020	2021	2022
Fonds de roulement net global locatif de structure	1 357 €	840 €	1 180 €
Fonds de roulement net global	2 455 €	2 105 €	2 415 €
Fonds de roulement net global après financement accession	2 594 €	2 358 €	2 619 €
Trésorerie	2 269 €	1 988 €	2 258 €

> Résultat

Résultat comptable	Résultat comptable au 31/12/2022 avant IS	Secteur taxable	Secteur exonéré
Total des charges après affectation des charges mixtes	92 543 291 €	363 847 €	92 179 444 €
Total des produits après affectation des produits mixtes	97 374 850 €	408 277 €	96 966 573 €
Résultat comptable par secteur	4 831 559 €	44 430 €	4 787 129

> Affectation du résultat

Capital et réserves (en €)

Capital actions simples	1 464 918 €
Primes d'émission, de fusion et d'apports	96 340 €
Réserve légale	146 492 €
Autres réserves	91 227 707 €
Report à nouveau débiteur	0 €
Résultat de l'exercice	4 831 559 €
Total capitaux propres avant affectation	97 767 016 €

Résultat 2022 positif de :

4 831 559 €

Résultat à affecter :

4 831 559 €

Proposition d'affectation pour :

- Réserve légale : **0 €**
- Réserves diverses : **841 768 €**
dont relevant du SIEG : **700 586 €**
- Réserve pour les + values de cessions : **3 989 791 €**
dont relevant du SIEG : **3 989 791 €**

> Décomposition du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance

	Solde au 31/12/2022	à échoir au 31/01/2023	à échoir au 15/02/2023	à échoir au 28/02/2023	à échoir au-delà
Exploitation 401	1 442 063 €	1 442 063 €			
Accession 402	53 709 €	53 709 €			
Immobilisations 404200	911 207 €	711 456 €			199 751 €
Immobilisations 404600	143 495 €	143 495 €			
31/12/2022	2 550 475 €	2 350 724 €	0	0	199 751 €
31/12/2021	2 635 977 €	2 521 951 €	0	0	114 026 €
31/12/2020	2 492 337 €	2 341 370 €	59 095 €	9 492 €	82 379 €

Les informations prévues par les articles L232-1 et D 441-6 du Code du commerce concernant la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par échéance sont présentées dans le tableau suivant. Les retenues de garanties n'ont pas été intégrées dans l'analyse des soldes compte tenu de leur nature.

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Provisions factures non parvenues	8 170 935 €	7 449 926 €	7 716 361 €
Retenue de garanties	427 179 €	325 856 €	407 246 €
Fournisseurs débiteurs	-298 476 €	-385 327 €	-556 457 €
Total	10 791 975 €	10 026 432 €	10 117 625 €

> Résultats d'Altéal

	2 020	2 021	2 022
> Capital en fin d'exercice			
Capital social	1 464 918 €	1 464 918 €	1 464 918 €
Nombre d'actions existantes	37 562 €	37 562 €	37 562 €
> Opérations et résultats de l'exercice			
Chiffre d'affaires hors taxes	67 416 057 €	69 696 770 €	73 081 819 €
Résultat avant charges et produits calculés	32 687 494 €	33 926 661 €	30 206 759 €
Résultat après charges et produits calculés	6 455 179 €	8 176 115 €	4 831 559 €
Résultat distribué	-	-	-
> Résultat par action			
Résultat avant charges calculées	870 €	903 €	804 €
Résultat après charges et produits calculés	172 €	218 €	129 €
Dividende distribué par action	-	-	-
> Personnel			
Effectif moyen des salariés	156	161	167
Montant de la masse salariale	5 318 221 €	5 630 407 €	6 028 483 €
Charges sociales	2 734 412 €	2 830 016 €	2 988 250 €
> Ratio d'autofinancement net hlm			
Caf (p.C.G) (tableau caf - annexe III - 2)	26 908 149 €	29 015 331 €	25 471 653 €
Rbst emprunts locatifs (état du passif code 2.21, 2.22 Et 2.23 - Hors rbst anticipés)	-19 533 019 €	-21 123 381 €	-21 283 505 €
(+) ou (-) variation intérêts compensateurs	-4 769 €	-4 110 €	-3 385 €
A- autofinancement net hlm	7 350 362 €	7 887 839 €	4 184 764 €
B- total des produits financiers - 76	246 715 €	105 368 €	217 722 €
C- total des produits d'activités - 70	75 038 407 €	77 354 595 €	80 773 799 €
D- charges récupérables - 703	7 622 350 €	7 657 825 €	7 691 980 €
E- (b+c-d) : détermination du ratio d'autofinancement net hlm	67 662 772 €	69 802 138 €	73 299 541 €
(A / e) : ratio d'autofinancement net hlm (%)	10,86%	11,30%	5,71%

> Patrimoine

	2020	2021	2022
Évolution du patrimoine y compris foyers	12 772	13 051	13 336

Rapport d'activité garantie SGAHLM

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par Altéal avec la Société de garantie de l'accession Hlm, nous venons dans le présent document vous présenter notre rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2022.

Celui-ci aborde successivement :

- Un rappel des principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production,
- Les résultats de l'activité de l'accession.

> 1.1 Rappel des principes comptables appliqués

1.1.1 Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1^{er} juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

1.1.2 Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- Du coût de production comptabilisé en stocks
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

> 1.2 La convention de garantie

Notre organisme a sollicité le 10/01/2022 une actualisation de garantie (ou une demande de garantie pour les organismes qui ont adhéré en cours d'année) pour un montant d'encours de production (A) de 2 141 050 € et un montant de fonds propres disponibles (B) de 3 100 000 €. L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U. Notre demande de garantie a été acceptée lors de la séance de mars 2022 du conseil d'administration de la SGAHLM. L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2022 : **1 488 686 €**
- Encours réel déclaré au 30/06/2022 : **358 945 €**
- Encours réel déclaré au 30/09/2022 : **1 337 044 €**
- Encours réel déclaré au 31/12/2022 : **0 €**

> 1.3 Les indicateurs de production

Altéal a engagé en 2022 les opérations suivantes en PSLA :

- Les opérations en direct et en projet :
160 logements
- Les opérations en direct sous ordre de service :
173 logements
- Les opérations en direct et livrés (DAT) :
24 logements

> 1.4 Les résultats de l'activité d'accession

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat « Structures et divers non ventilables » est de 318 004,30 €. Il se décompose comme suit :

- Le résultat de l'activité d'accession menée en direct par Altéal est de **1 122 098,48 €**
- Les charges indirectes supportées par l'activité se montent à **804 094,18 €**

Les charges indirectes sur l'activité d'accession sont ventilées en fonction du rapport entre le chiffre d'affaires de l'activité accession sociale à la propriété et le chiffre d'affaires total de la société soit 16,56 %. ■

ALTÉAL

L'HABITAT SOCIAL À VISAGE HUMAIN

8, Allée du Lauragais BP 70 131

31772 Colomiers Cedex

Tél. : 0811 567 567

www.altéal.fr



GROUPE
HABITAT
EN RÉGION