

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025

SAUMUR HABITAT agile & engagé

”

au service du territoire
et des habitants

Programme Anne Dacier - Saumur

HAB★TAT
RÉUN★
La force
du logement
social

quali
hlm
La qualité de service
en actions et en preuves


SAUMUR HABITAT

Sommaire

Édito	3	
Chiffres clés	4	17 Accompagnement social
Gouvernance	5	20 Modernisation du patrimoine
Responsabilité sociétale des entreprises	8	23 Démarche qualité & développement social urbain
Anchage territorial & stratégie patrimoniale	9	26 Finances et ratios de gestion
Gestion locative et sociale	14	28 Une équipe au service des projets
		30 Perspectives 2026

Édito

À travers ce rapport d'activités 2025, c'est le bilan du mandat **2020-2025** qui se dessine. Un mandat exigeant, marqué par des crises successives, des tensions économiques durables et un contexte national de plus en plus contraint pour le logement social. Dans cet environnement instable, Saumur Habitat a su tenir le cap, démontrant toute l'utilité et la pertinence de l'outil public du logement social dans le Saumurois.

Au cours de cette période, Saumur Habitat s'est affirmé comme **le principal opérateur du logement social de l'agglomération Saumur Val de Loire**, présent sur 24 communes. À Saumur, l'Office assure la quasi totalité du parc social et représente près de 60 % des logements sociaux à l'échelle intercommunale. Cette action concerne directement **7 670 habitants**, soit une part significative de la population, pour lesquels le logement social constitue un facteur essentiel de stabilité et de dignité.

Le mandat 2020-2025 a été marqué par une action soutenue et volontaire. **805 nouveaux logements sociaux ont été engagés**, dépassant les objectifs fixés en début de mandat. Parallèlement, un effort sans précédent de réhabilitation a été réalisé, avec plus de **1 000 logements rénovés**, permettant d'améliorer la performance énergétique du patrimoine, le confort des habitants et la maîtrise des charges. Le programme de rénovation urbaine du Chemin Vert illustre pleinement cette ambition de transformation durable des quartiers.



L'année 2025 constitue une étape emblématique de ce mandat. Elle se caractérise par la poursuite des livraisons, des réhabilitations lourdes et un niveau d'investissement significatif, avec **21 millions d'euros engagés** au service du territoire et des locataires. Elle confirme également l'attention portée à la qualité de service, reconnue par les locataires.

Ce bilan est avant tout celui d'un **travail collectif**. Je remercie sincèrement l'ensemble des collaborateurs de Saumur Habitat, nos partenaires institutionnels et entreprises, ainsi que les administrateurs qui achèvent leur mandat pour leur engagement constant au service de l'intérêt général.

Ce mandat confirme une conviction forte : **le logement social est plus que jamais indispensable**. Comme l'écrivait Albert Camus : « *La vraie générosité envers l'avenir consiste à tout donner au présent.* »

C'est cet esprit qui a guidé notre action et continuera d'inspirer Saumur Habitat.



Le Président
Jackie GOULET CLAISSE



Le Directeur Général
Philippe PLAT

Chiffres clés

LE PATRIMOINE LOCATIF



4 152

logements dont

70% de collectifs

86% situés sur la Ville de Saumur

42% classés en quartier prioritaire des politiques de la Ville

7

hébergements spécialisés :

1 résidence étudiante

3 foyers logements

1 maison d'accueil spécialisée

2 résidences sociales

52

bureaux et commerces

99

logements mis en service

Logements hors équivalence 3 794

LES LOCATAIRES



8%

des habitants de l'Agglomération Saumur Val de Loire

7 670 personnes logées

25% des habitants de la Ville de Saumur

50% de locataires bénéficiaires APL

RATIOS FINANCIERS



22,4 millions

d'euros de Chiffre d'Affaires

Autofinancement d'exploitation :

2 960 000 euros

soit **15,8%** des loyers

INVESTISSEMENTS



21 millions

d'euros investis dans l'économie en 2025

ORGANISATION



72 collaborateurs

23 administrateurs bénévoles

Gouvernance

Membre de



HABITAT RÉUNI

35 adhérents

(15 ESH, 13 Coopératives, 5 OPH, 1 SEM).

Siège social :

82 bis rue Blomet

75015 PARIS

Statut : Société Anonyme de Coordination (SAC).

■ Habitat Réuni en quelques chiffres clés

- 176 630 logements composent le patrimoine du groupe
- le groupe loge 441 575 personnes

Une activité soutenue

- 1 787 logements locatifs livrés
- 617 logements en accession
- 2 223 logements réhabilités
- 13 032 attributions réalisées, soit un taux de rotation de 7,5 %

Un impact économique fort

- 1 280 milliard d'€ de Chiffre d'Affaires
- 1 065 milliard d'€ investis dans la production et la réhabilitation de logements

Un engagement social et humain

- 83 % de taux de satisfaction des habitants
- 2 800 collaborateurs, dont 37 % de personnels de proximité

■ Les temps forts de 2025

Le groupe a engagé une **stratégie bioclimatique** ambitieuse avec des diagnostics carbone et climatiques du patrimoine pour 17 membres, dont Saumur Habitat. Il a renforcé son **utilité sociale** via une culture de service, le maintien à domicile avec la CNAV et le logement de jeunes sortant de l'ASE. Les **mutualisations financières** se sont intensifiées entre associés tandis que des **mutualisations opérationnelles** ont optimisé les charges, notamment énergétiques. La **vie coopérative** a consolidé l'intelligence collective du groupe.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES INSTANCES DE DÉCISION DE SAUMUR HABITAT

■ Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Saumur Habitat est composé de 23 membres ayant voix délibérative (art. R421.5 du CCH).

Composition

13 représentants nommés par la collectivité territoriale de rattachement, dont :

6 élus au sein de l'assemblée délibérante,

- Jackie GOULET CLAISSE (Président)
- Gilles TALLUAU (Vice-Président)
- Béatrice BERTRAND
- François BREE
- Béatrice GUILLON
- Jacqueline TARDIVEL

7 personnalités qualifiées dont 2 ayant la qualité d'élu local du ressort de compétence de l'Office (hors Communauté d'Agglomération),

- Jean-Pierre BACHOWICZ
- Gaëtan BEILLARD
- Edwige CHOUTEAU
- Marie-Claude CORNIL
- Anne FAUCOU
- Sylvie GAREL
- Joël NAU

1 membre désigné par la collectivité de rattachement au titre de l'insertion

- Claude POIRIER

5 membres désignés par les institutions socio-professionnelles

- Joëlle DELAGARDE (UDAF)

- Nadine SCULO (CGT)
- Jean-Christophe LOUVET (Action Logement)
- Arnaud BOUCHET (CAF)
- Paul NICOLAS (CFDT)

4 représentants des locataires

- Michel GOULU (Association Consommateur Logement et Cadre de Vie)
- Chantale BERICH (Association Consommateur Logement et Cadre de Vie)
- Bernadette BUTY (Association Force Ouvrière Consommateurs)
- Nicolas RIOUBLANC (Association Confédération Générale du Logement)

Principales décisions du Conseil d'Administration

en 2025

Le Conseil d'Administration s'est réuni à 4 reprises.

Les principales décisions concernent :

- L'approbation du budget 2026.
- Le recours à des dispositifs de mutualisation des achats, incluant la centrale d'achat d'Habitat Réuni et la participation à un groupement de commandes avec la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et ses communes membres.
- Le projet stratégique d'entreprise 2025-2030 : Saumur Habitat, agile et engagé au service du territoire.
- Les orientations budgétaires 2026.
- La politique des loyers 2026, avec une augmentation de 1.04%.
- La souscription de 2 prêts supérieurs à 2 M€ contractés auprès de la Banque des Territoires (CDC).
- Le bilan de la Convention d'utilité Sociale 2019-2024.

■ Le Bureau du Conseil d'Administration Composition

- Jackie GOULET CLAISSE (Président)
- Gilles TALLUAU (Vice-Président)
- Béatrice BERTRAND
- Sylvie GAREL
- Michel GOULU
- Béatrice GUILLON
- Jacqueline TARDIVEL

Principales décisions du bureau du Conseil d'Administration

Le Bureau s'est réuni à 8 reprises.
Les principales décisions concernent :

- L'approbation de programmes de construction (Saumur).
- L'approbation du lancement de la consultation AMO programmiste pour la réhabilitation de Oillerie (Saumur).
- L'approbation de programmes de réhabilitation (Saumur).
- L'actualisation de programmes (Montreuil Bellay, La Breille-les-Pins, Saumur).
- La souscription de 4 prêts entre 500 000 € et 2 M€ contractés auprès de la Banque des Territoires (CDC).

LES COMMISSIONS

■ La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL)

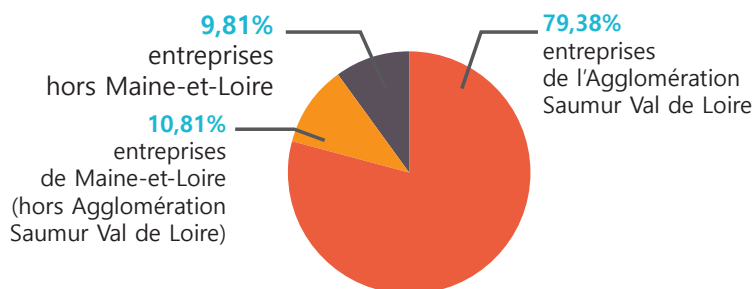
La CALEOL s'est réunie 22 fois afin de procéder à l'attribution des logements libérés ou mis en location pour la première fois.

Au 31.12.2025, **471** logements ont été attribués par la CALEOL.

- **86%** auprès des nouveaux entrants et **14%** pour des mutations au sein de Saumur Habitat.
- **20%** en logements individuels et **80%** en logements collectifs

■ La Commission d'Appel d'Offres (CAO)

L'Office a conclu **66 marchés** pour un montant de **15,9 millions d'euros**.



■ Le Conseil de Concertation Locative : principaux sujets

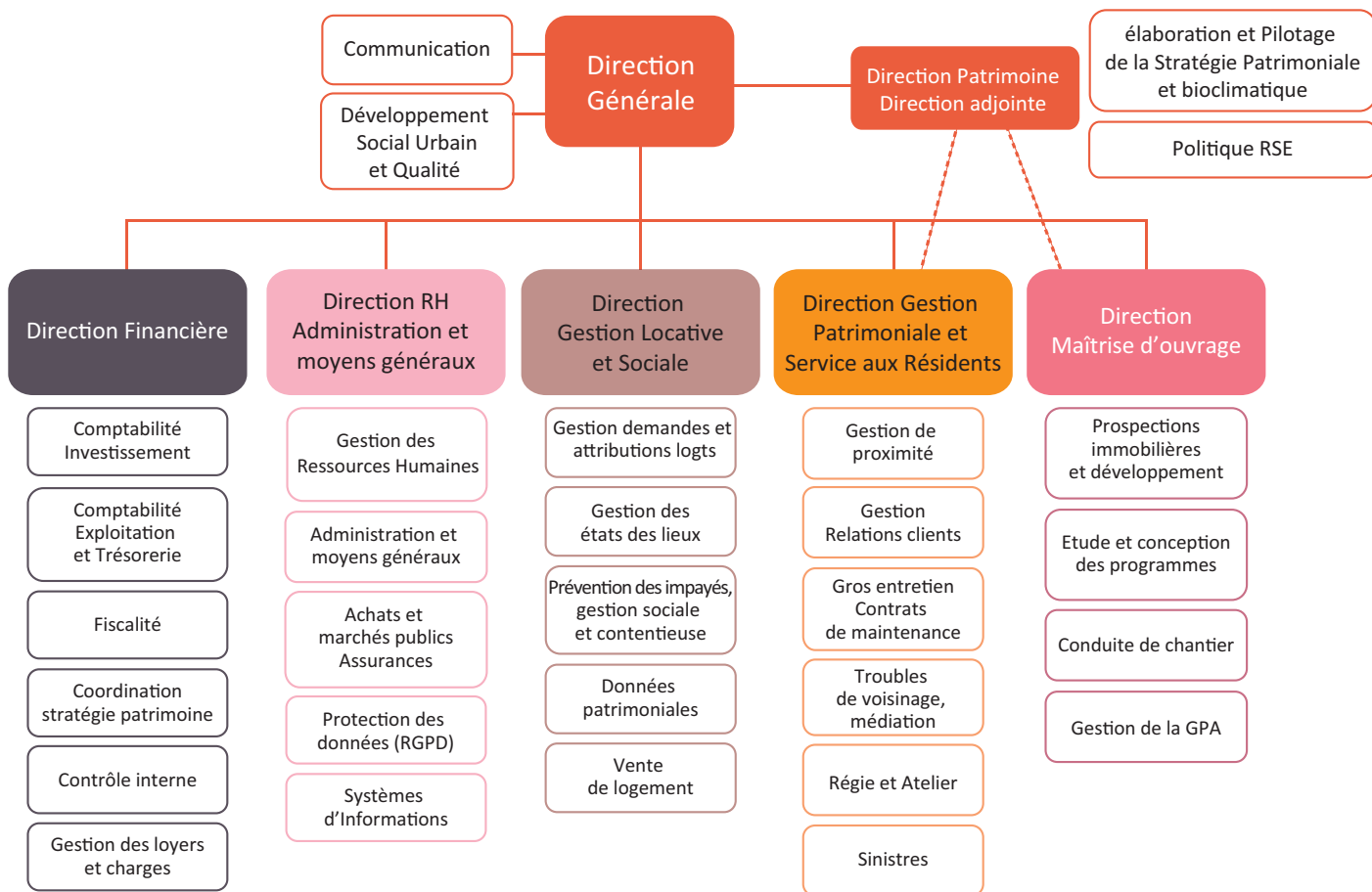
Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni 4 fois en 2025. Les principaux sujets évoqués :

- Travaux de gros entretien/amélioration 2025
- Renouvellement des marchés
- Résultat de l'enquête SLS 2025
- Le nouveaux plan d'actions et d'améliorations Quali'hlms 2025-2028
- Régularisation de charges 2024
- Revalorisation des provisions au 01/06/2025
- Politique des loyers 2025
- Les résultats de l'enquête de satisfaction locataires triennale 2025

CLAUSES D'INSERTION PAR L'ÉCONOMIQUE

Avec plus de 26 000 heures de travail en insertion, dont près de 18 000 heures par AIE Développement (67%), Saumur Habitat est, pour l'année 2025, l'un des principaux commanditaires de travail en insertion sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

L'ORGANIGRAMME DES SERVICES DE L'OFFICE



■ HABIT'ACTIFS : Le projet d'entreprise 2025-2030

En juin 2025, le Conseil d'Administration de Saumur Habitat a validé le nouveau projet d'entreprise HABIT'ACTIFS 2025-2030, une étape clé qui fixe les priorités et l'ambition de l'Office pour les cinq prochaines années.

Face aux profondes transformations du secteur du logement social — transition environnementale, évolution des besoins des locataires, contraintes économiques et mutations territoriales — Saumur Habitat s'est doté d'une feuille de route claire et mobilisatrice.



Le projet d'entreprise HABIT'ACTIFS 2025-2030 traduit l'ambition de l'Office de poursuivre sa mission d'intérêt général au service du territoire saumurois, tout en renforçant sa capacité d'adaptation et d'innovation. Structuré autour de plusieurs axes stratégiques, il intègre pleinement les enjeux de responsabilité sociétale (RSE), qui irriguent l'ensemble des orientations retenues.

Pour en savoir plus :



Responsabilité sociétale des entreprises



BILAN CARBONE

Engager un bilan carbone, c'est affirmer la volonté de Saumur Habitat de contribuer à un avenir plus sobre et plus responsable. Cette démarche s'inscrit dans une dynamique de progrès continu, au bénéfice des locataires et du territoire.

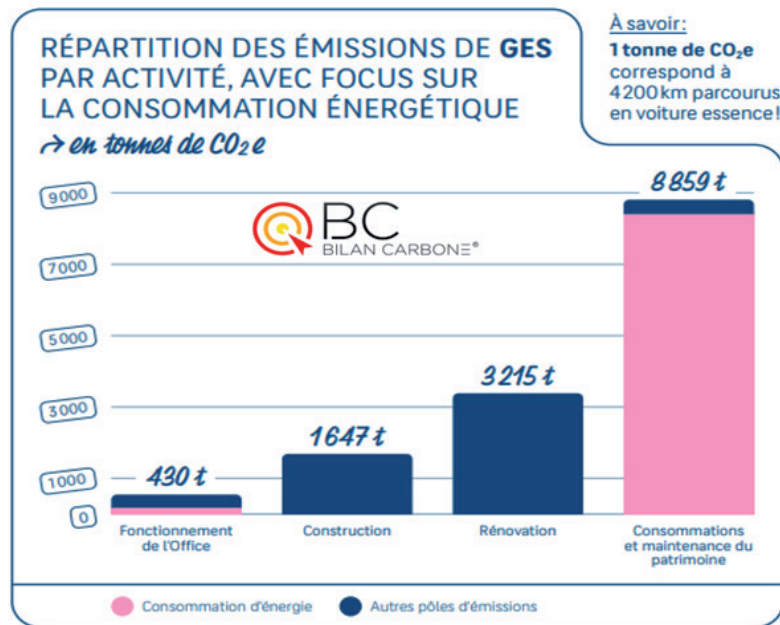


Pour l'année 2023, Saumur Habitat a émis 14 151 tonnes de CO₂e, soit :

198 tonnes par employé

3,7 tonnes par logement

1 089 tours de la Terre en avion



Ce bilan carbone marque une étape structurante du projet d'entreprise de Saumur Habitat, dont l'objectif est de tendre vers la neutralité carbone en 2050.

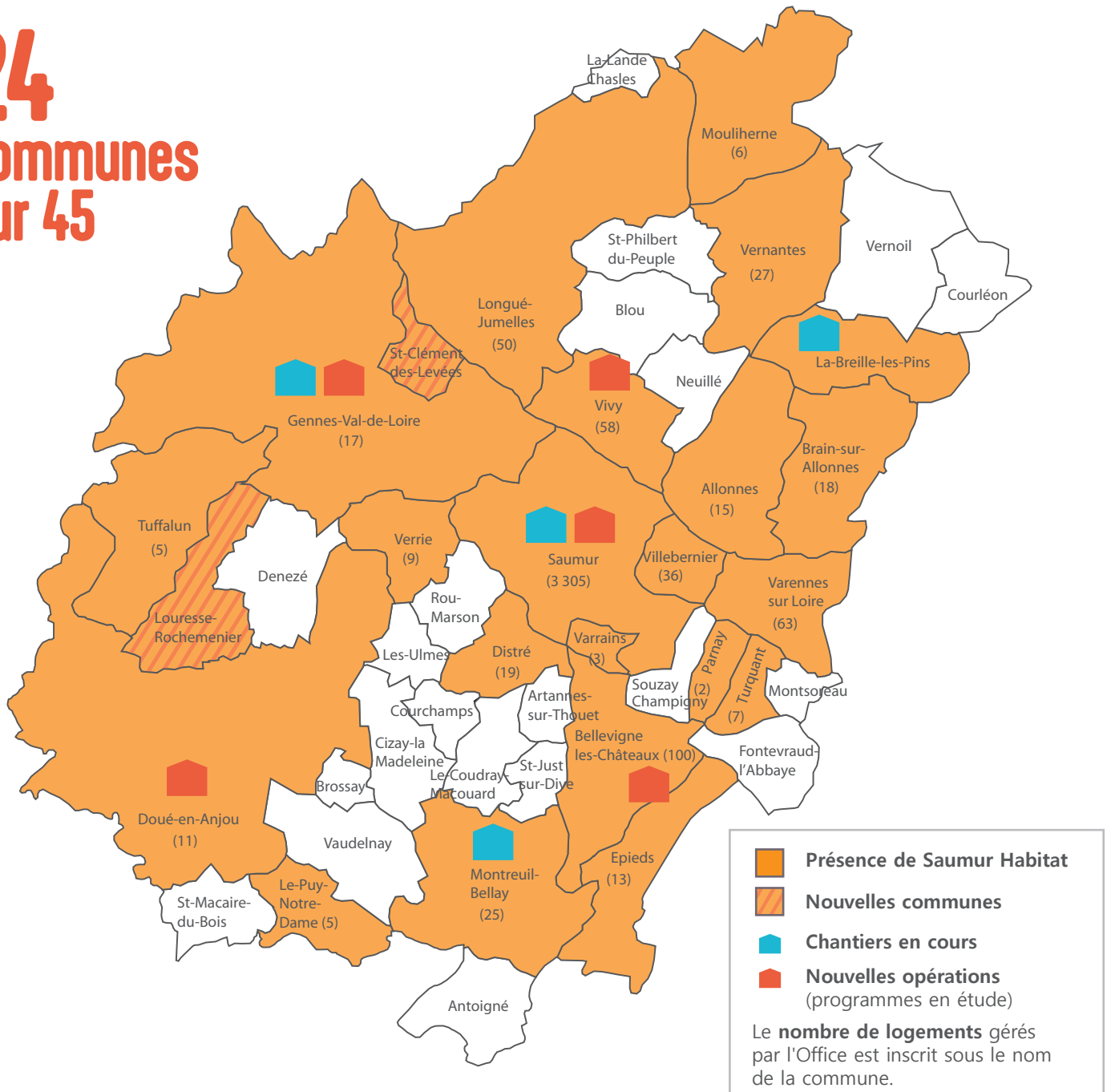
2 actions structurantes pour la suite du projet d'entreprise ont également été lancées :

- La démarche ACT Pas à Pas visant à décarboner nos activités
- L'élaboration de notre nouveau Plan Stratégique Patrimonial Bioclimatique (PSP).

Anchorage territorial et stratégie patrimoniale

Présence de l'Office sur le territoire de l'Agglomération Saumur Val de Loire

24
communes
sur 45



LA PRODUCTION NOUVELLE DE LOGEMENTS EN 2025

OBJECTIFS DES 600 LOGEMENTS JUSQU'À 2026 :

SAUMUR HABITAT POURSUIT SON ENGAGEMENT !

Sous l'impulsion de son Conseil d'Administration, Saumur Habitat s'est engagé dans une politique de développement volontariste, avec pour objectif la réalisation de **600 logements neufs sur la période 2020-2026**.

L'année **2025** s'inscrit pleinement dans cette trajectoire, avec **99 logements nouveaux réalisés et livrés**, témoignant de la capacité de l'Office à concrétiser ses engagements au service du territoire et des habitants. Le maintien de cette dynamique sera assuré jusqu'à la fin de l'année **2026**, ainsi Saumur Habitat aura alors porté à **732** le nombre total de logements neufs produits sur la période.

Construction

LES LIVRAISONS

99
LOGEMENTS

COURTOISON À SAUMUR : 12 logements



Livrée en janvier 2025, cette opération de démolition-reconstruction a permis la réalisation de 12 logements pour un coût de 1,6 M€.

Elle traduit la volonté de remplacer un patrimoine ancien devenu inadapté par une offre renouvelée, mieux dimensionnée aux besoins actuels.

NIVARDIÈRES À LONGUÉ - JUMELLES : 20 logements



Livrée en avril 2025, cette opération en VEFA, acquise auprès du Groupe Gambetta, représente 20 logements individuels pour un montant de 3,0 M€.

Une offre en milieu rural parfaitement adaptée.

LE MOUTIER À BELLEVIGNE-LES-CHATEAUX : 6 logements



Livrée en avril 2025, cette opération en VEFA réalisée avec Maisons Jambert a permis la création de 6 logements individuels pour un montant de 1,1 M€.

ALCYON À VARENNES-SUR-LOIRE : 6 logements



Livrée en avril 2025, l'opération Alcyon représente 6 logements pour un montant de 1,17 M€.

Réalisée en acquisition-amélioration avec une extension neuve. Située en cœur de bourg, elle répond prioritairement aux besoins des seniors avec une implantation à proximité immédiate des commerces et services.

CLOS SAINT GERMAIN À MOULIHERNE : 6 logements



Livrée en juillet 2025, cette opération d'acquisition-amélioration réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique représente 6 logements pour un montant de 1,4 M€. À proximité du centre-bourg, ce programme associe restructuration et construction neuve dans une logique de valorisation du bâti existant.

ESPACE MARGUERITE BELLANGER À SAUMUR : 49 logements



Livrée en septembre 2025, cette opération a mobilisé 2,7 M€ pour la création de 49 logements. Issue de la reconversion de l'ancien EHPAD de La Sagesse.

Issue de la reconversion de l'ancien EHPAD de La Sagesse, elle accueille désormais une résidence dédiée à Habitat Jeunes du Saumurois, avec des logements et des espaces communs adaptés à la vie collective.

Les programmes en cours de chantier



Pose 1^{ère} pierre Vaulanglais à Saumur



Résidence Fardeau à Saumur

NATURE DES TRAVAUX	NOM DE L'OPÉRATION	COMMUNES	NB DE LOGTS	TYPLOGIE INDIV / COLL	FIN DES TRAVAUX
Acquisition amélioration	Rue Fardeau	Saumur	13	Collectif	Avril 2026
Construction	VEFA 56 Route de Rouen	Saumur	84	Collectif	Mai 2026
Construction	Via Romesia - Rue de Loudun	Montreuil Bellay	30	Collectif	Mai 2026
Restructuration	Espace Marguerite Bellanger – Zone RDC	Saumur	12	Résidence sociale	Septembre 2026
Acquisition amélioration	Rue des Fondis	Saumur	4	Individuel	Juin 2026
Construction	Les charmes	La Breille le Pins	4	Individuel	Mai 2026
Construction	Vaulanglais	Saumur	7	Individuel	Septembre 2026
Construction	VEFA Rue Flandres Dunkerque	Saumur	41	Collectif et individuel	Janvier 2027
Construction	Rue du Mouton	Saumur	26	Collectif	Janvier 2027
Construction	Terre d'Ailleurs	Gennes-Val-de-Loire	7	4 collectifs 3 individuels 1 commerce	Janvier 2026

Les programmes à l'étude



La Poitevine à Vivy

NATURE DES TRAVAUX	NOM DE L'OPÉRATION	COMMUNES	NB DE LOGTS	TYPLOGIE INDIV / COLL
Acquisition amélioration	La Poitevine	Vivy	4	Collectif
Acquisition amélioration	51 – 53 Rue St Jean	Saumur	3	Collectif
Acquisition amélioration	12 Rue de l'ancienne gare	Saumur	3	Collectif
Construction	Rue Gauthiot Lamy	Saumur	4	Collectif
Construction	LE RIGOLET - Rue Tarjon	Saumur	12	Individuel
Construction	Réfectoire pour AGGLO - CAMPLUS	Saumur	SO	ERP
Construction	Rue Georges Péron	Saint-Clément-des-Levées	5	Individuel
Construction	Ruette des Dards	Saumur	14	Individuel
Construction	Les Belles Caves	Bellevigne-les-châteaux	23	Individuel
Construction	Pierre de Grison	Louresse-Rochemenier	12	Individuel
Construction	VEFA Doué-la-Fontaine	Doué-en-Anjou	21	8 collectifs 13 individuels

CAF

RÉORGANISATION DES ESPACES DE BUREAUX AU SIÈGE POUR ACCUEILLIR LA CAF



En prévision de l'installation de l'antenne saumuroise de la CAF au siège de Saumur Habitat début 2026, un réaménagement des bureaux a été engagé. Cette réorganisation a permis de libérer des espaces dédiés à la CAF à hauteur de 186 m².

Un budget de 280 000 € HT a été dépensé, pris en charge en totalité par la CAF.

CAMPLUS

SAUMUR HABITAT DIVERSIFIE SES ACTIVITÉS AU SERVICE DU PÔLE UNIVERSITAIRE SAUMUROIS

En 2025, Saumur Habitat a engagé, à la demande de l'Agglomération Saumur Val de Loire, les études du projet d'extension du pôle universitaire saumurois. Cette opération a vocation à créer un **espace dédié aux étudiants**. Le projet prévoit également la réalisation de **12 logements** sur une parcelle communale mitoyenne. Cette opération démontre la compétence et la capacité de Saumur Habitat à intervenir comme **outil de l'agglomération** pour la réalisation d'équipements tertiaires.

MASH

PRÉPARER UNE NOUVELLE GÉNÉRATION DE LOGEMENTS HORS SITE



En 2025, Saumur Habitat s'est inscrit dans une démarche **inter-bailleurs** à travers le programme **MASH Hors site neuf**, porté avec l'USH Pays de la Loire. Cette initiative vise à structurer une offre de logements reposant sur des procédés de **construction en usine**, afin de gagner en qualité, en reproductibilité et en maîtrise des délais. Elle s'appuie sur un travail commun de définition technique, de sourcing des opérateurs et de préparation d'outils contractuels mutualisés. Pour Saumur Habitat, cette démarche concerne à ce stade 2 sites à Saumur pour lesquels le foncier est maîtrisé (Petit Caporal et Rostand).

CHEMIN VERT

L'ACHÈVEMENT D'UN CYCLE DE DÉMOLITIONS

L'année 2025 marque une étape majeure dans la transformation du quartier du **Chemin Vert** avec l'achèvement des démolitions conduites par Saumur Habitat dans le cadre du renouvellement urbain. La déconstruction du **bâtiment L (72 logements)** a nécessité un traitement approfondi en désamiantage ainsi qu'une prise en compte rigoureuse des enjeux environnementaux, avec



Démolition tour Schweitzer - Saumur



la mise en œuvre de mesures spécifiques liées à la présence d'espèces d'oiseaux protégées, en lien avec la LPO.

Au-delà de sa portée technique, cette opération marque la fin des grandes démolitions engagées dans le cadre de l'ANRU 2 sur le quartier à hauteur de 121 logements.



LES ENJEUX ÉNERGÉTIQUES ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Bilan énergétique DPE (Diagnostic Performance Energétique) du parc de Saumur Habitat

			%	Nombre de logements
A	≤ 70 Kwh/m ² /an	≤ 6 Kg CO ₂ /m ² /an	4.43 %	168
B	71 à 110 Kwh/m ² /an	7 à 11 Kg CO ₂ /m ² /an	13.34 %	506
C	111 à 180 Kwh/m ² /an	12 à 30 Kg CO ₂ /m ² /an	41.75 %	1584
D	181 à 250 Kwh/m ² /an	31 à 50 Kg CO ₂ /m ² /an	29.86 %	1133
E	251 à 330 Kwh/m ² /an	51 à 70 Kg CO ₂ /m ² /an	8.01 %	304
F	331 à 420 Kwh/m ² /an	71 à 100 Kg CO ₂ /m ² /an	2.56 %	97
G	≥ 421 Kwh/m ² /an	≥ 101 Kg CO ₂ /m ² /an	0.05 %	2

La réglementation impose le traitement thermique des logements classés en E, F et G entre 2025 et 2034.

Au 31/12/2025, près de 9 logements sur 10 présentent une étiquette énergétique comprise entre A et D (soit 89.38 % du parc de Saumur Habitat).

CONSOMMATION
ÉNERGÉTIQUE MOYENNE
EN KWH/M²/AN :

149

EN 2034

100 %
DES LOGEMENTS
SERONT EN CLASSE
A à D

Les certificats d'économies d'énergie (CEE)

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) vise à encourager et à financer des actions de réduction des consommations énergétiques. Il repose sur l'obligation faite aux fournisseurs d'énergie de justifier, par la validation de certificats, des économies d'énergie générées par des opérations d'amélioration de la performance énergétique.

Pour Saumur Habitat, les CEE constituent une source de financement complémentaire pour les travaux de rénovation énergétique, contribuant à la maîtrise des coûts des opérations et à l'amélioration du confort des logements.

Depuis 2022, un partenariat a été conclu pour une durée de quatre ans avec EDF, dans le cadre d'une consultation groupée organisée par la centrale d'achat MASH de l'USH des Pays de la Loire, permettant d'optimiser la valorisation des actions éligibles aux CEE.

803 352 €

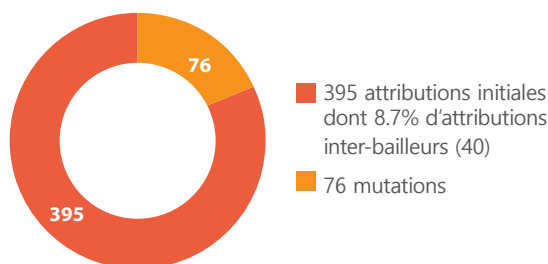
valorisé par Saumur Habitat en 2025.



Gestion locative et sociale

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

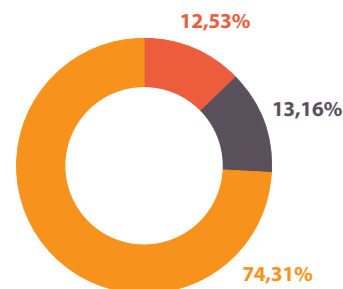
471 attributions satisfaites en 2025
(demandes initiales et mutations)



Répartition des 471 attributions

- Contingent Préfectoral (CP1+CP2)
- Contingent Préfectoral (CP3)
- Autres (autres demandes non contingentées)

CP1 - Droit au Logement opposable (DALO)
 CP2 - Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI)/
 Parcours et Situations Spécifiques (PSS)/ Sortant
 d'Hébergement (SH)/ Victimes de Violence (VV)/
 Sortant hébergement ukrainiens
 CP3 - Autres situations précaires



OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE

Dans le cadre de la **CIET 2024-2029 (Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial)** de Saumur Val de Loire, approuvée par le Conseil Communautaire le 30/01/2025, des objectifs ont été fixés pour réaliser :

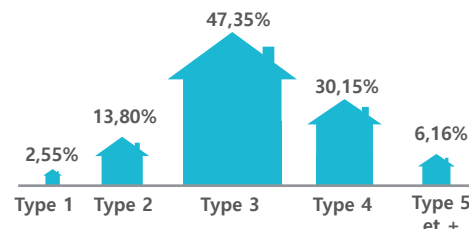
- des attributions pour les ménages ayant des ressources du 1^{er} quartile en dehors du QPV. **OBJECTIF 25 %**
- des attributions en QPV pour les ménages ayant des ressources des quartiles 2,3 et 4. **OBJECTIF 50%**



Le 1^{er} quartile à Saumur correspond au seuil de revenus en dessous duquel se situent les 25% des ménages les plus modestes du territoire (9 967 € net pour l'année 2025).

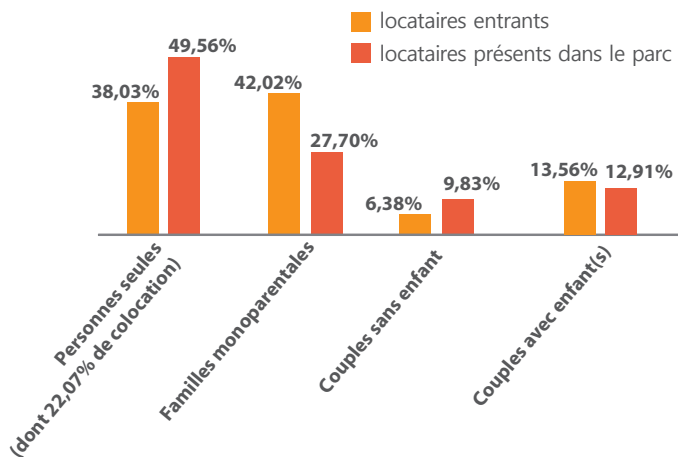
TYPLOGIE DE LOGEMENTS ATTRIBUÉS

Le nombre d'attributions pour les logements de type 1 diminue de 2,26 %, tout comme celui des types 2 qui recule de 2,23 % par rapport à l'année précédente. À l'inverse, les attributions de logements de type 4 progressent de 3,3 %, en raison, notamment, de la livraison de programmes neufs individuels sur l'Agglomération. Les volumes d'attributions pour les types 3 et 5 restent, quant à eux, globalement stables.

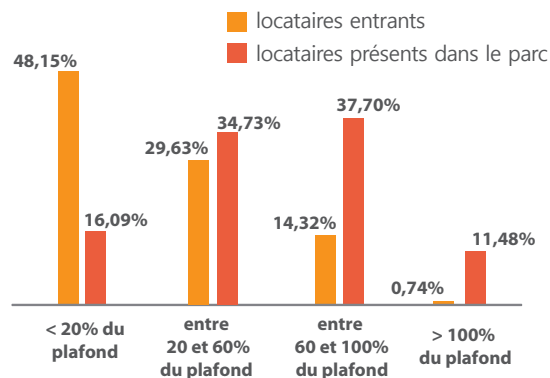


ACCÈS AU LOGEMENT DES NOUVEAUX LOCATAIRES

La situation familiale des nouveaux locataires

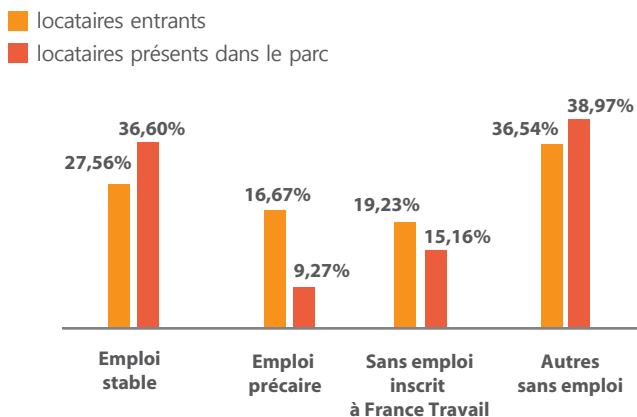


Les ressources des locataires entrants



Le plafond de ressources 2025 (100%) équivaut à un salaire net de **2 148 €** pour une personne seule et de **4 165 €** pour un couple avec deux enfants.

La situation professionnelle des locataires entrants



La situation professionnelle se détériore par rapport à l'emploi actuel, ouvrant la voie à une plus grande précarité :

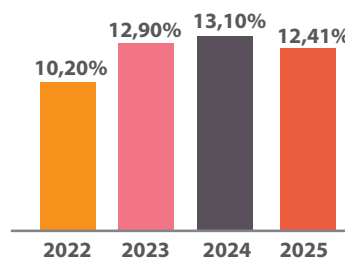
- **La part des emplois stables** diminue de **9%** pour les locataires entrants.
- **La part des emplois précaires** augmente de **7%**.
- **30% des attributions** (locataires entrants) concernent des foyers disposant de **ressources comprises entre 20 et 59% des plafonds Hlm**.
- **48%** ont des ressources inférieures à 20% du plafond.
- **38%** bénéficient d'une aide financière lors de leur entrée dans le logement pour le paiement de leur dépôt de garantie et/ou le versement de leur 1^{er} mois de loyer.

LA ROTATION DES LOCATAIRES

De 2023 à 2024, l'augmentation de la rotation s'expliquait par le relogement des ménages dans le cadre du NPNRU2.

En 2025, le taux de rotation s'établit à 12,41 %, soit une légère diminution de 0,7 %. Le taux de rotation intègre les départs des étudiants en colocation.

Évolution du taux de rotation de 2022 à 2025





COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT

Depuis le 1^{er} janvier 2025, Saumur Habitat applique la cotation de la demande au sein de ses Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logement.

La cotation, c'est quoi ?

La cotation correspond à la somme de points calculée à partir des informations renseignées dans la demande de logement social.

Ces informations sont vérifiées par les bureaux d'enregistrement (bailleurs sociaux, mairies, CAS, etc.) avant le passage en commission d'attribution (CALEOL).

Comment est calculée la cotation ?

Plusieurs critères entrent en ligne de compte dans l'analyse du dossier du demandeur. À chaque critère est associé un nombre de points.

L'addition de ces points constitue la cotation.

À quoi sert la cotation ?

La cotation permet de mieux comparer les demandes et d'identifier les situations les plus prioritaires.

Elle constitue un outil d'aide à la décision lors de l'attribution des logements sociaux.

La commission d'attribution (CALEOL) reste souveraine dans ses décisions.

Quels sont les critères pris en compte ?

Le système de cotation de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire repose sur 3 catégories de critères :

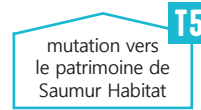
1. Les priorités nationales
2. Les priorités locales
3. L'historique et l'ancienneté de la demande

Exemple de cotation pour l'EPCI Saumur Val de Loire

SITUATION ACTUELLE



LA DEMANDE



DÉPÔT DE LA DEMANDE DEPUIS 2 ANS 1/2

dossier présenté à plus de 3 reprises en commission d'attribution (CALEOL)

MADAME
reconnue en situation de handicap, sans activité professionnelle.

MONSIEUR
fonctionnaire d'État.



AU REGARD DE LEUR SITUATION, LE MÉNAGE BÉNÉFICIE DE LA COTATION SUIVANTE :

Priorités nationales :

- +10 points au titre du statut de fonctionnaire d'État de Monsieur

Priorités locales :

- +10 points en raison de la situation de handicap de Madame
- +10 points au titre de la suroccupation du logement actuel

Historique et ancienneté de la demande :

- +5 points pour une demande déposée depuis plus de 30 mois
- +10 points du fait d'une présentation du dossier à plus de trois reprises en CALEOL

POUR LES DEMANDEURS, LE DISPOSITIF APORTE :

- **plus de lisibilité** sur les critères d'attribution,
- **une meilleure compréhension** de la priorisation des dossiers,
- **un suivi facilité** dans leurs échanges avec les bailleurs.

La cotation renforce ainsi la **transparence** d'un processus parfois complexe pour les ménages.

ACCUEIL DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

Au 31.12.2025, dans le cadre des différents dispositifs d'hébergement, Saumur Habitat loue 170 logements répartis entre 8 associations d'insertion sur l'ensemble de son patrimoine, dont 5 baux glissants avec Habitat Solidarité et 7 baux glissants avec l'ASEA UKRAINE.



IME le Coteau

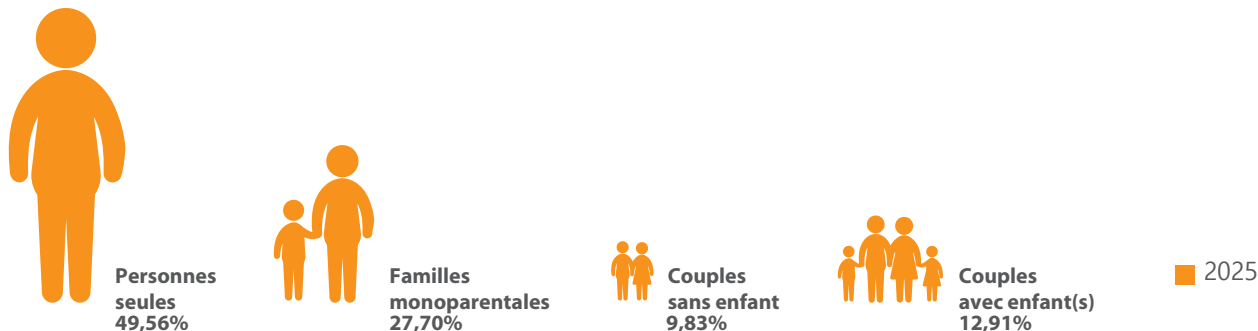


Accompagnement social

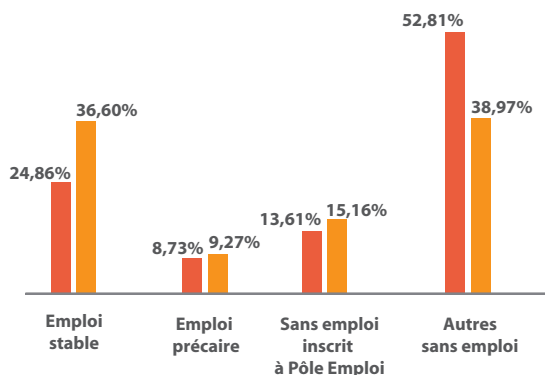
Loger et accompagner les publics spécifiques

L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE MAINTIEN AU LOGEMENT

La situation familiale sur l'ensemble du parc



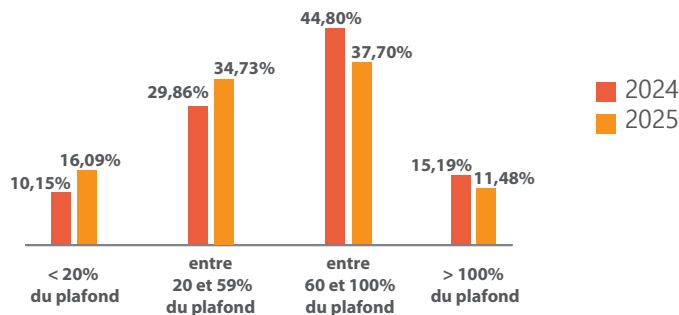
La situation professionnelle du locataire



Sur l'ensemble du patrimoine, la situation professionnelle des emplois stables enregistre une progression de **11,74 %**, tandis que celle des emplois précaires demeure stable entre 2024 et 2025.

Par ailleurs, le nombre de personnes sans emploi inscrites à France Travail augmente de **1,55 %**, alors que celui des autres personnes sans emploi diminue de **13,84 %**.

Les ressources



Par rapport à 2024 :

- Les locataires dont les ressources sont inférieures à 20 % du plafond voient leur taux augmenter de **5,94 %**.
- Les locataires dont les ressources se situent entre 20 % et 59% du plafond (soit 35 % des locataires) enregistrent une hausse de **4,87 %**.
- Les locataires dont les ressources se situent entre 60 % et 100 % du plafond connaissent une baisse de **7 %**.



Le surendettement

6 ménages ont déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France en 2025 et **8 ménages** ont été orientés vers une Procédure de Rétablissement Personnelle (PRP) avec un abandon de créances pour un total de **20 871,52 €**.

ACCOMPAGNEMENT DES DEMANDEURS LORS DE LA PROSPECTION

Dans le cadre de la prospection des demandeurs, Saumur Habitat met en œuvre un accompagnement individualisé visant à instaurer une relation de confiance et un dialogue constructif entre le demandeur et la conseillère. L'entretien « orientée solutions » mené à ce stade constitue un temps d'échange essentiel permettant une évaluation approfondie de la situation familiale, sociale et financière du demandeur. Cette analyse contribue à une orientation adaptée, à la sécurisation du parcours résidentiel et à la consolidation du projet de logement, dans une logique de prévention des difficultés futures.

Prévention et recouvrement des impayés

Dans le cadre de la prévention et du recouvrement des impayés, Saumur Habitat privilégie une démarche reposant sur une communication écrite orientée vers la recherche de solutions. Celle-ci s'appuie sur un vocabulaire clair, positif et accessible, favorisant la compréhension et l'adhésion du locataire.

Cette approche individualisée tend à responsabiliser le locataire, à maintenir une relation constructive et à replacer le paiement du loyer au cœur des priorités, tout en tenant compte de la situation spécifique de chaque ménage. Elle participe ainsi à une gestion durable et préventive des situations d'impayés.

L'accompagnement social individualisé des ménages en situation de fragilité vise à prévenir la dégradation de leur situation locative et à éviter, autant que possible, le recours à l'expulsion.

Prévention des impayés et suivi des situations fragiles

- **562** plans d'apurement
- **147** visites à domicile
- **108** dossiers de locataires examinés en 2025 par la Commission de Prévention des Expulsions et la CAPPEX, dont un accompagnement personnalisé assuré par l'association Habitat Solidarité pour **28** ménages.

Procédures contentieuses engagées

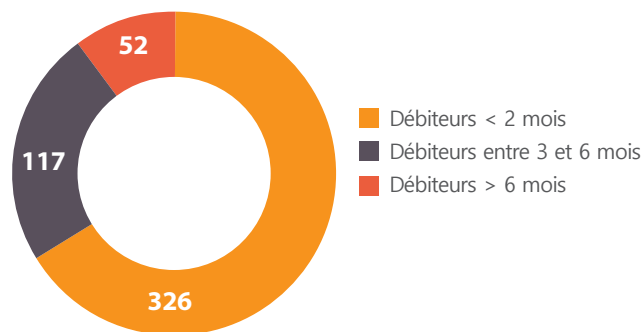
- **120** commandements de payer,
- **80** déclarations de créances,
- **50** assignations,
- **15** jugements d'expulsion.

Le recouvrement des débiteurs partis

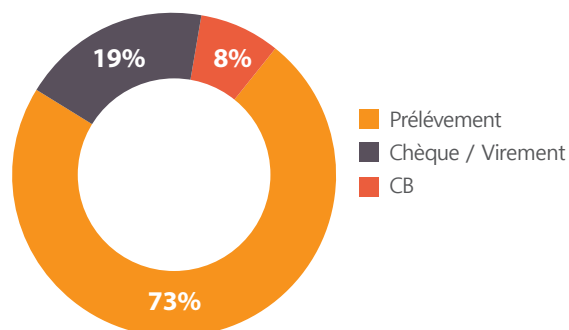
En 2025, les actions de recouvrement engagées à l'encontre des débiteurs partis ont permis de récupérer des montants significatifs :

- Le recours à un **prestataire externe (WENEO)** a permis de recouvrer **5 858,72 € sur 29 dossiers**,
- les **procédures menées par huissier** ont abouti à un recouvrement de **12 326,86 € sur 12 dossiers**.
- l'action du **chargé de recouvrement**, à travers la mise en place de **55 plans d'apurement**, a permis de récupérer **16 706,35 €**, représentant **16 % du montant total à recouvrer**.

Ménages présents en impayés de loyer



Répartition des encaissements



Pour pallier les difficultés financières de nos locataires, dans le cadre de l'accompagnement social, des aides et des actions de prévention sont mises en place :

■ Le FSL Maintien Loyer

28 familles ont bénéficié d'une aide financière pour payer leur loyer. Montant total de l'aide : 24 924 €

■ Demande d'aide retraite

6 ménages pour un montant de 7 829,77 €

■ Autres demandes d'aides / Action Logement FASTT

6 ménages pour 4 526,42 €

■ Les demandes d'aides directement instruites par Saumur Habitat

FSL Conseillère ESF :

2 familles ont bénéficié d'un FSL maintien pour 1 011 €

■ Les plans d'apurement

451 plans d'apurement, comprenant les plans amiables, les plans de cohésion sociale, les plans de surendettement et les plans accordés par jugement, ont été signés en 2025.

PRÉVENIR ET TRAITER LES SITUATIONS SENSIBLES

En 2025, le service de médiation a traité **222 situations**, illustrant une activité soutenue sur les troubles de voisinage et les situations sensibles.

L'intervention de proximité a été privilégiée avec :

- 118 visites à domicile,
- 191 convocations,
- et une réponse graduée comprenant 161 mises en garde, 37 mises en demeure et 18 procédures avant résiliation de bail.

Lorsque la médiation ne permettait plus une issue amiable :

- 7 conciliations de justice,
- et 5 procédures judiciaires ont été engagés .

Le travail partenarial a également été renforcé avec :

- 77 échanges avec les forces de l'ordre,
- 17 réunions partenariales.

Ces actions permettent de prévenir l'aggravation des conflits et de maintenir un cadre de vie apaisé pour les locataires.



Les services proposés aux locataires afin de renforcer leur pouvoir d'achat

ALTIMA

(assurance habitation à coût maîtrisé)
Souscription de 41 ménages

PAPERNEST

(démarches de déménagement)
Accompagnement de 12 ménages

KLARO

(évaluation des droits aux aides sociales)
Utilisé par 552 ménages, générant un montant total d'aides obtenues de 98 682 €.

Modernisation du patrimoine

ENTRETIEN COURANT ET TRAITEMENT DES DEMANDES DES LOCATAIRES

En 2025, pour assurer l'entretien, la sécurité et la qualité de son patrimoine, Saumur Habitat a enregistré, suivi et traité plus de **6 200 RÉCLAMATIONS**

” **Le numéro unique** reste pour l'année 2025, le canal privilégié des locataires.

Afin de traiter les différentes demandes techniques, des interventions sont commandées soit en régie à l'atelier de Saumur Habitat, soit à des entreprises.

En 2025, les équipes de proximité ont été fortement mobilisées avec près de 5 200 réclamations techniques traitées sur l'année.

Ces demandes ont généré un volume important d'interventions, se traduisant notamment par :

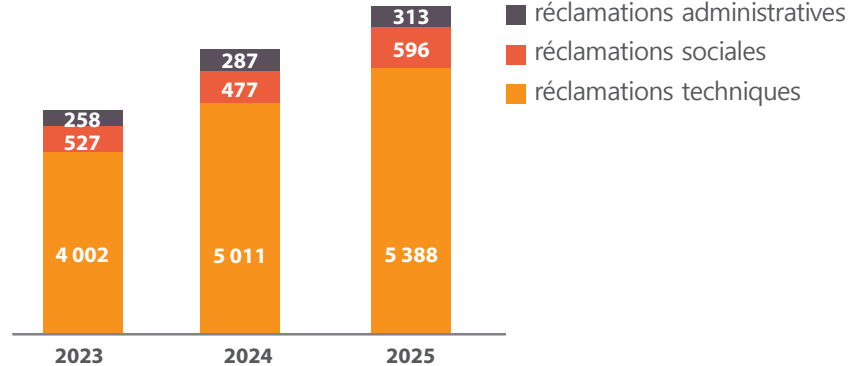
- l'émission de 1 724 bons d'intervention auprès des entreprises,
- 893 mobilisations de la régie de Saumur Habitat pour des interventions rapides.

Au quotidien, les conseillers de proximité assurent :

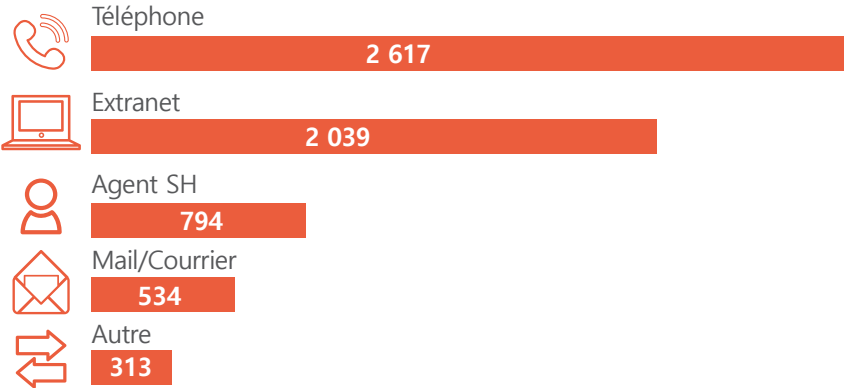
- le diagnostic des situations,
- l'orientation vers les bons interlocuteurs,
- Le suivi des interventions jusqu'à leur résolution.

Composé de 7 conseillers de proximité et 1 agent d'immeuble, le pôle constitue un maillage essentiel pour garantir une prise en charge réactive et qualitative des demandes locataires.

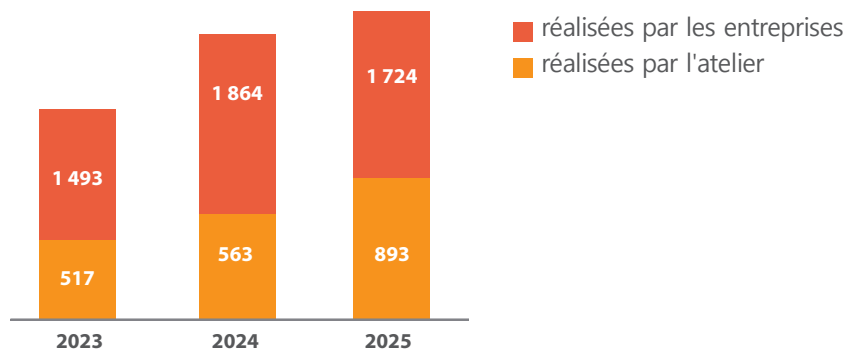
Évolution des réclamations



Répartition des réclamations enregistrées par canal



Évolution du nombre d'interventions



UNE CAPACITÉ D'INTERVENTION RAPIDE ET EFFICACE DE NOTRE RÉGIE

Le pôle régie constitue un levier essentiel de réactivité pour le traitement des demandes locataires.

En 2025, il a réalisé :

- **1 135 interventions en logements**,
 - 344 interventions en parties communes.
- En complément, les équipes espaces verts ont assuré près de **5 770 heures d'entretien sur 67 sites**, contribuant directement à l'amélioration du cadre de vie des locataires.
- Cette capacité d'intervention interne permet :
- de réduire les délais,
 - de limiter le recours aux prestataires externes,
 - et d'apporter une réponse rapide aux situations du quotidien.

UN PILOTAGE TECHNIQUE AU SERVICE DE LA QUALITÉ DU PATRIMOINE

Le pôle maintenance assure le pilotage d'un ensemble structuré de 33 marchés d'exploitation, représentant un montant global de plus de 3,6 M€ et couvrant l'ensemble des besoins techniques du patrimoine :

- **21 marchés d'entretien courant et de gros entretien**, représentant environ 1 M€,
- **4 marchés liés à la sécurité**, pour un montant d'environ 0,2 M€,
- **8 marchés dédiés aux énergies**, représentant près de 2,4 M€.

Dans ce cadre, l'année 2025 a été marquée par le renouvellement du marché de maintenance des équipements individuels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS) attribué à ENGIE HOME SERVICES.

Cette organisation permet d'assurer la continuité de service, la sécurité des installations et un suivi rigoureux des prestations réalisées.



UNE MOBILISATION RAPIDE ET COORDONNÉE FACE AUX NUISIBLES

Face à des situations d'infestation de blattes, une action "coup de poing" a été déployée fin 2025, mobilisant de manière coordonnée les équipes de proximité, le pôle relation client et des entreprises spécialisées.

En seulement 2 mois, 54 bâtiments ont été diagnostiqués, permettant d'engager des traitements sur 21 bâtiments, avec un taux de pénétration atteignant 85 %.

Cette intervention illustre la capacité du service à piloter des actions transversales, en lien avec les équipes terrain, afin d'apporter une réponse rapide et efficace aux problématiques impactant le cadre de vie des locataires.

INTERVENIR DANS L'URGENCE ET SÉCURISER LES SITUATIONS

Les équipes sont fortement mobilisées sur la gestion des sinistres, avec près de 300 situations traitées en 2025, dont 70 sinistres majeurs, nécessitant des interventions rapides.

Parmi ces situations :

- **46 dégâts des eaux**, souvent urgents et récurrents,
- **13 dossiers dommages ouvrages**, impliquant des procédures techniques et assurantielles complexes,
- **10 incendies**, nécessitant une prise en charge immédiate,
- et plusieurs autres sinistres liés à des dégradations ou chocs.

Les équipes
ont traité près de
300 sinistres

Chaque intervention mobilise plusieurs acteurs et impose une coordination étroite afin de sécuriser les logements et limiter les impacts pour les locataires.



VIDÉOSURVEILLANCE

22 halls équipés en 2025

59 halls équipés au total
sur l'ensemble du parc

DES INTERVENTIONS AU SERVICE DU MAINTIEN À DOMICILE

Dans un contexte de vieillissement de la population, Saumur Habitat poursuit son engagement en faveur du maintien à domicile des locataires et de l'adaptation du patrimoine.

En 2025, une attention particulière a été portée à l'accessibilité et à la sécurisation des logements, avec :

- **42 aménagements de salles de bains,**
- **6 interventions pour la motorisation des volets roulants du logement,**
- **11 adaptations simples (barres de maintien, mitigeurs ergonomiques...)**

Ces interventions permettent de répondre concrètement aux besoins des locataires en perte d'autonomie ou en situation de handicap, en améliorant :

- la sécurité des déplacements dans le logement,
- le confort d'usage au quotidien,
- et la prévention des risques de chute.



Démarche qualité & développement social urbain

DÉMARCHE QUALITÉ



RENOUVELLEMENT DU LABEL QUALI'HLM®

Le 23 juin 2025, le comité de labellisation a rendu un avis favorable au renouvellement du label Quali'hlm pour Saumur Habitat dans le cadre du 3^{ème} cycle 2025-2028.

Cette décision fait suite à l'audit Habitat Qualité Service (HQS), réalisé du 25 au 27 février 2025. Cet audit a permis d'évaluer les pratiques de l'organisme et d'identifier plusieurs axes de progrès dans une logique d'amélioration continue de la qualité de service rendue aux locataires.

À l'issue de cette évaluation, cinq plans d'actions et d'amélioration ont été définis pour la période 2025-2028, portant notamment sur :

- la politique et les objectifs qualité,
- la gestion des compétences,
- la qualité de l'entrée dans les lieux,
- le traitement des demandes techniques,
- la lutte contre les nuisibles.

MAINTIEN DE LA MENTION « ACCOMPAGNEMENT AU VIEILLESSEMENT »



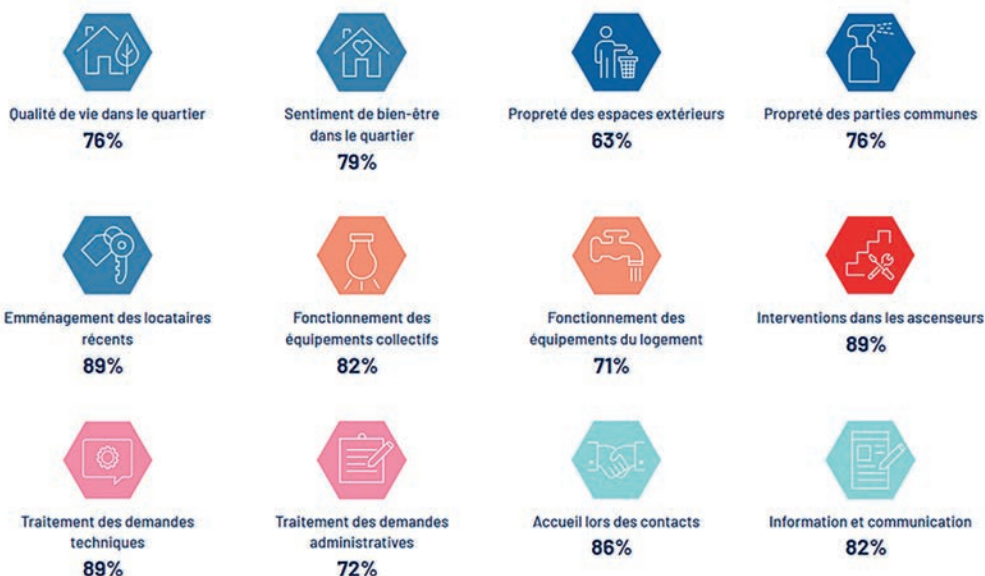
À la suite de l'audit réalisé en décembre 2024, le comité de labellisation Quali'hlm a examiné le dossier de Saumur Habitat le 24 mars 2025 en vue du maintien de la mention "Accompagnement au vieillissement". Le jury a confirmé à l'unanimité le maintien de cette mention. Les membres du comité ont salué la qualité et la cohérence de la politique menée en faveur des locataires seniors, ainsi que l'avancement des actions engagées pour adapter l'offre de services et accompagner le vieillissement dans le parc locatif.

ENQUÊTE DE SATISFACTION LOCATAIRES 2025

Tous les trois ans, Saumur Habitat réalise une enquête de satisfaction afin d'évaluer la perception de la qualité de service par ses locataires et d'identifier des axes d'amélioration.

La satisfaction globale s'établit à 84,3 %

Ces résultats constituent un outil d'aide au pilotage de la qualité de service et viendront alimenter le plan d'actions et d'amélioration Qualité 2025-2028 dans le cadre de la démarche Quali'hlm.



NOUVEL INTRANET LOCATAIRE DEPUIS SEPTEMBRE 2025 !

L'espace locataire a pour objectif de simplifier les démarches des locataires en proposant des services accessibles en ligne. Tout est centralisé dans un seul espace, accessible depuis un ordinateur ou un smartphone.

- Offre les mêmes fonctionnalités en simultané vers l'espace locataire, les mobiles Android et IOS
- Nouvelles interfaces modernes et très intuitives rendent son utilisation plus facile
- Permet une communication plus fluide entre l'office et les locataires

Grâce à cette plateforme sécurisée et intuitive, le locataire peut :

- Consulter ses loyers et télécharger ses quittances
- Payer en ligne ou gérer ses prélèvements automatiques
- Mettre à jour ses informations personnelles
- Suivre les actualités de son bailleur
- **Déclarer une réclamation technique** (panne, fuite, dysfonctionnement...) et suivre son traitement en temps réel.



DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN

SIGNATURE DE LA NOUVELLE CONVENTION TFPB : UN LEVIER D'ACTION POUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES

L'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) constitue un dispositif permettant de compenser partiellement les surcoûts de gestion dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et de soutenir des actions renforçant la qualité de vie des habitants. À Saumur, cet abattement concerne les quartiers Chemin Vert – Hauts-Quartiers, qui représentent 42 % du patrimoine de Saumur Habitat.

Pour bénéficier de ce dispositif, Saumur Habitat a signé :

- le Contrat de Ville 2024-2030 le 6 mai 2024 ;
- la convention d'utilisation de l'abattement TFPB le 31 décembre 2024.

En contrepartie, l'Office s'engage à contribuer financièrement aux actions du Contrat de Ville, à hauteur de 5 % de l'abattement perçu en 2025, puis 10 % les années suivantes.

Ces contributions participent à la mise en œuvre de quatre priorités du Contrat de Ville :

- favoriser un quartier apaisé et le bien-vivre ensemble,
- offrir de nouvelles perspectives aux habitants,
- accompagner la transition écologique du quartier,
- soutenir l'accès à l'emploi.

Par ailleurs, Saumur Habitat poursuit plusieurs actions spécifiques dans les QPV :

- renforcement et formation du personnel de proximité,
- sur-entretien du patrimoine,
- gestion des déchets et des encombrants,
- actions de tranquillité résidentielle,
- concertation et sensibilisation des locataires,
- animations favorisant le lien social,
- petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

MÉCÉNAT EN SOUTIEN AUX INITIATIVES LOCALES

Dans le cadre du Contrat de Ville "Quartiers 2024-2030", Saumur Habitat soutient également des actions portées par les associations intervenant dans les quartiers Chemin Vert - Hauts-Quartiers. En 2025, près de 20 000 € sont consacrés au financement d'initiatives locales favorisant le lien social, l'accès à la culture et la participation des habitants.

Les projets soutenus par Saumur Habitat :

SCOPE - 2 000 €

Actions de soutien à la parentalité et séjours

SCOPE - 1 500 €

"Saveurs du monde"

MJC - 1 000 €

"Family Day"

ÉLAN SAUMUROIS - 1 000 €

Enseignement musical et danse

PAQ'LA LUNE - 3 000 €

Action artistique de proximité

PAQ'LA LUNE - 1 500 €

Animation du temps fort du 27 août

VILLE DE SAUMUR - 6 000 €

Fête du Chemin Vert

ZOOM SUR LA FÊTE DES HABITANTS DU CHEMIN VERT

Le 27 août 2025, Saumur Habitat a organisé, avec ses partenaires, la fête des habitants du quartier du Chemin Vert, marquant l'achèvement des travaux liés au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) sur le volet habitat.

Cet événement convivial visait à valoriser les transformations du quartier, à faire découvrir les réalisations engagées et à partager ce moment avec les habitants.

Plusieurs animations ont été proposées au public :

- visites commentées du quartier en petit train touristique ;
- exposition photographique "Le Chemin Vert dans l'objectif #2" ;
- visites des réalisations du programme de rénovation urbaine (PRU2) ;
- présentation de la micro-forêt et du jardin de pluie de l'îlot Gay-Lussac ;
- découverte de l'appartement pédagogique.

L'événement a été organisé en partenariat avec de nombreux acteurs locaux : Ville de Saumur, service Ville d'art et d'histoire, Scoope, la Prévention spécialisée, la Ludothèque de Saumur, PaQ'la Lune, l'Élan Saumurois, En Roue Libre et le collège Pierre Mendès-France.



DES ACTIONS CONCRÈTES EN 2025 DANS LE QUARTIER

En complément de ces partenariats, Saumur Habitat a engagé plusieurs initiatives structurantes dans le quartier du Chemin Vert :

- création d'un appartement pédagogique au 184 rue Gay-Lussac ;
- création d'une micro-forêt au cœur de l'îlot Gay-Lussac ;
- organisation de la Fête du Chemin Vert le 27 août 2025 ;
- lancement d'une réflexion sur un service d'accompagnement des locataires pour la gestion des encombrants.

Ces actions participent à améliorer le cadre de vie, renforcer le lien social et accompagner la transformation du quartier.



L'appartement pédagogique



Micro-forêt au cœur de l'îlot Gay-Lussac

FOCUS : L'HISTOIRE DU QUARTIER DU CHEMIN VERT

À l'occasion de cette manifestation, une publication consacrée à l'histoire du quartier du Chemin Vert a été diffusée. Réalisé par Catherine Russac, responsable du service Ville d'art et d'histoire de la Ville de Saumur, ce document s'appuie sur un travail de collecte de témoignages et de mémoire réalisé avec des habitants, anciens et actuels du quartier. Cette publication contribue à valoriser l'histoire et l'identité du Chemin Vert, tout en accompagnant la transformation du quartier engagée dans le cadre du programme de rénovation urbaine.



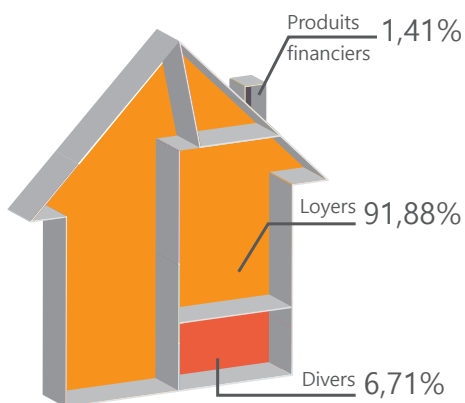
Finances et ratios de gestion

Le chiffre d'affaires 2025 est de **22 365 000 €**

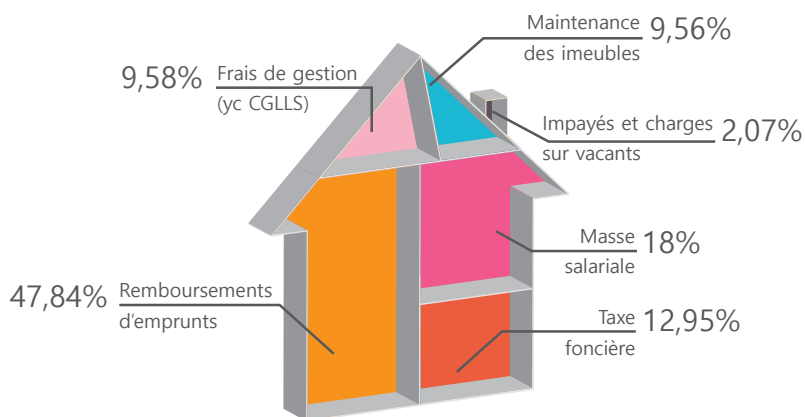
L'EXPLOITATION COURANTE

Les recettes d'exploitation courante : **20,4 M€**

Les loyers représentent **91,88%** des recettes de l'Office soit **18,75 millions d'euros**



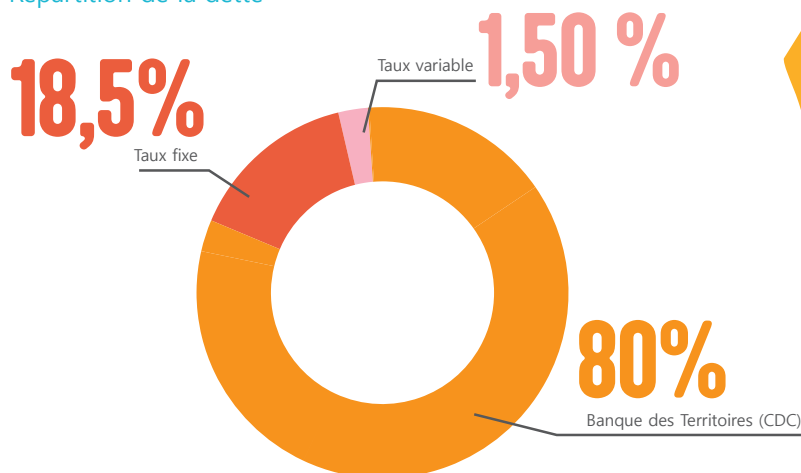
Les charges d'exploitation courante : **17,5 M€**



FOCUS SUR LA DETTE

À fin 2025, l'encours de la dette de Saumur Habitat atteint **153,8 millions d'€**.

Répartition de la dette



2,17% de taux d'intérêt moyen constaté en 2025

Saumur Habitat ne détient aucun emprunt à risques.

AUTOFINANCEMENT ET RÉSULTAT

RÉSULTAT NET

1,23 M€

AUTOFINANCEMENT COURANT

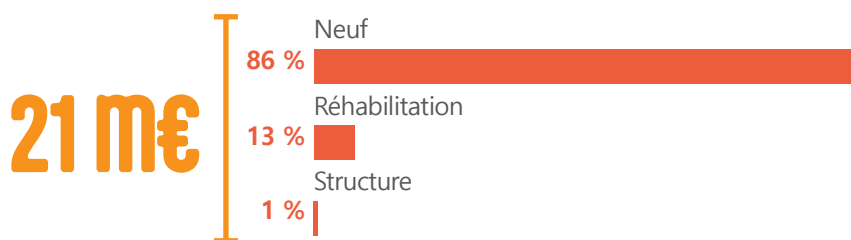
2,96 M€

AUTOFINANCEMENT NET

4,29 M€
[22,9% des loyers]

INVESTISSEMENT

Répartition des investissements



VENTE DE LOGEMENTS

Aucune vente n'a été réalisée en 2025 pour les raisons suivantes :

- Augmentation des taux d'intérêts.
- Refus des prêts par les banques (taux d'usure).
- Situation économique des locataires.
- Capacité financière des ménages insuffisante pour envisager l'acquisition de leur logement.

INDICATEURS

Impayés



Le taux d'impayés sur les loyers et charges quittancés en 2025 est de **1,61%**, soit 356 K€ (requêté au 31 mars 2026), contre 1,79%, soit 372 K€ pour l'année 2024 à la même période de n+1.

Loyer médian



Le loyer médian de Saumur Habitat est de **390,32 €**. À titre de comparaison, le **loyer médian national** des organismes HLM de même catégorie (zone C) est de **386,19 €** (données DIS Financier 2024 + 3,26% d'augmentation des loyers).

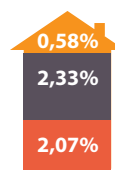
Vacance de logements

Au 31.12.2025, le **taux de vacance est de 3,11%**, soit 118 logements. Parmi eux, 37 sont en vacance structurelle et 24 en vacance technique.

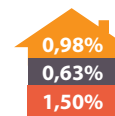
Le taux de vacance commerciale (courante et structurelle) enregistre une légère baisse de 0,17 % par rapport à 2024 (2,48 % en 2025 contre 2,65 % en 2024).

La diminution notable de la vacance technique s'explique en partie par la démolition de 72 logements du bâtiment 109-125 Schweitzer.

Le solde concerne des logements en travaux nécessitant une immobilisation supérieure à trois mois ainsi que des logements concernés par des procédures liées à un décès.



2024



2025

- % de logements Vacance structurelle (> 3 mois)
- % de logements Vacance technique
- % de logements Vacance courante (< 3 mois)

Une équipe au service des projets

LES COLLABORATEURS DE SAUMUR HABITAT

 **72**

collaborateurs dont :

55 salariés de droit privé

14 fonctionnaires ou agents publics

3 apprentis

 **60%**
de femmes

 **40%**
d'hommes

43,7 ans

de moyenne d'âge

CSE

6 réunions du CSE ont été organisées en 2025.

Principaux sujets évoqués :

- Consultations récurrentes sur la situation économique et financière de l'établissement, la politique générale et objectifs stratégiques de l'office, la politique sociale et conditions de travail et de l'emploi.
- Adaptation des organisations et modernisation des outils de travail.
- Intéressement.
- Prévention des risques au travail et protection des salariés.
- Budget du CSE et présentation compte de gestion.

FORMATION



Thématique des formations collectives en interne :

- Animer une équipe
- Stratégie bas carbone
- Diagnostic des pathologies du bâtiment
- Prévenir et gérer les agressions dans les organismes de l'habitat social
- Le syndrome de Diogène
- Utilisation du module sinistres immobiliers

RÉVISION DE LA CLASSIFICATION DES EMPLOIS



Dans le cadre de la nouvelle Convention Collective Nationale des Organismes Publics et Coopératifs de l'Habitat Social, un accord d'entreprise sur la classification des emplois de Saumur Habitat a été conclu le 10 décembre 2025.

L'ensemble des 43 emplois/postes recensés à l'Office a été analysé et coté selon 6 critères définis par la nouvelle Convention Collective et positionné dans une grille

de 13 classes, garantissant l'objectivité et l'équité d'un système ainsi qu'une hiérarchie salariale cohérente.

Cet accord prévoit la création d'une commission de suivi, chargée d'ajuster la classification en cas d'évolution des métiers.

Chaque salarié a été informé sur la classification de son emploi avec la catégorie socioprofessionnelle correspondante (Employé / Technicien et agent de maîtrise / Cadre), ainsi que sur sa classe d'emplois (l'une des 13 classes).

La mise en œuvre sera effective au 1^{er} janvier 2026.

JOURNÉE DU PERSONNEL 2025



Le 11 décembre 2025, les salariés de Saumur Habitat se sont réunis à l'occasion de la journée du personnel.

Cette édition, organisée sous la forme d'un rallye automobile de découverte du patrimoine de l'Office, a favorisé les échanges entre services dans un esprit convivial et collaboratif.

Un moment fédérateur, placé sous le signe de la cohésion d'équipe et du partage.

NUMÉRISATION DES DOSSIERS LOCATIFS



Depuis octobre 2024, une opération de grande envergure a été lancée visant à numériser les dossiers locatifs.

En partenariat avec l'association ASURE, structure d'insertion par l'activité économique, ce sont près de 3 200 dossiers locatifs qui ont été numérisés.

La numérisation regroupe le bail, les pièces réglementaires, ainsi que les pièces annexes qui permettent de vérifier la cohérence entre le logement attribué et la situation familiale et sociale du locataire.

3 200 dossiers
locatifs numérisés

”

DES SALARIÉS MOBILISÉS !



La randonnée contre le cancer du sein



Le semi-marathon "Les Petits Pas Solidaires"

2 événements sportifs & solidaires

Les collaborateurs de Saumur Habitat se sont engagés cette année dans deux événements sportifs et solidaires :

- une randonnée organisée en soutien à la lutte contre le cancer du sein,
- un semi-marathon, relais interentreprises "Les Petits Pas Solidaires", dont les fonds étaient destinés au service pédiatrique de l'hôpital de Saumur.

Autant de moments qui renforcent les liens entre collègues tout en soutenant des causes importantes.

LES ACTIONS DU 10POSITIF EN 2025 :

En 2025, le 10positif a poursuivi ses actions en faveur du bien-être au travail, de la cohésion des équipes et du partage entre collaborateurs. À travers plusieurs initiatives menées tout au long de l'année, le collectif a contribué à renforcer les liens entre les salariés et à promouvoir une dynamique positive au sein de l'Office.

Perspectives 2026

En dehors de ses missions immobilières classiques, l'Office mènera en 2026 des actions visant à améliorer son fonctionnement et la qualité de service aux usagers :

EXTERNALISATION DES ÉTATS DES LIEUX

Afin d'accompagner une activité en forte croissance en 2026, Saumur Habitat procédera à l'externalisation d'une partie de ses états des lieux.

Cette prestation sera confiée à une entreprise spécialisée dans la réalisation d'états des lieux et reconnue pour son expertise dans le domaine.

Ce partenariat permettra de maintenir un niveau d'exigence tout en offrant une meilleure réactivité aux usagers.

RECRUTEMENT D'UN POSTE D'ÉCO-MÉDIATEUR

En partenariat avec l'association ASPIRE, ce recrutement vise à accompagner les habitants dans leurs pratiques quotidiennes, en lien avec les enjeux de maîtrise de l'énergie, de réduction des déchets et de pouvoir d'agir, notamment au sein du quartier prioritaire du Chemin Vert. Il animera notamment l'appartement pédagogique.

POURSUITE DE LA DÉMARCHE QUALI'HLM

Un diagnostic Habitat Qualité de Service sur l'accompagnement au vieillissement (2^e cycle) et un audit de vérification du plan d'action seront engagés.

RÉHABILITATION D'UN PROGRAMME EMBLÉMATIQUE : OILLERIE

Ce programme de réhabilitation s'inscrit dans le dispositif "Seconde Vie", qui vise à prolonger la durée de vie du patrimoine tout en améliorant durablement le confort des logements.

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Leurs mandats arrivant à échéance, de nouvelles élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de Saumur Habitat seront organisées au 2nd semestre 2026.

MISE EN PLACE DE LOCATAIRES RÉFÉRENTS

Un dispositif de locataires référents sera déployé afin de renforcer la proximité, améliorer la réactivité des services et la qualité du cadre de vie dans les résidences.

SERVICE PETITES RÉPARATIONS LOCATIVES

Suite à une enquête locataires, Saumur Habitat déploiera en 2026 un service dédié aux petites réparations locatives afin d'améliorer l'entretien du patrimoine et le service aux locataires.

PROJET D'ENTREPRISE 2025-2030 : LANCEMENT DES ACTIONS

Au commencement, Habit'Actifs c'est : **1** Ambition, **5** Axes de travail, **18** Objectifs **74** Actions. En 2026, la dynamique est lancée avec près de 46% des actions du projet d'entreprise qui seront engagées ou en préparation.

PSP DÉCARBONATION

Lancé fin 2025, la co-construction du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine de Saumur Habitat sera finalisée courant 2026. Une évolution notable sera la considération des enjeux bioclimatiques afin d'intégrer également des scénarios d'intervention patrimoniaux visant à lutter contre ces risques bioclimatiques auxquels sont exposés Saumur Habitat et ses locataires.

MODERNISATION DES OUTILS DE GESTION ET RENFORCEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

En 2026, en lien avec le groupe Habitat Réuni, Saumur Habitat renforcera son dispositif de contrôle interne autour de deux priorités :

- L'intégration d'un nouvel outil de validation de contrôle numérique des achats par bon de commande.
- La modernisation du processus de quittancement pour intégrer la facturation électronique des professionnels. Parallèlement, Saumur Habitat travaillera :
 - sa cartographie des risques à 3 ans
 - la consolidation d'un tableau de bord de direction.

URBAIN FARDEAU : UN SITE EMBLÉMATIQUE

En 2026, après sa réhabilitation, l'ancienne clinique Fardeau ouvrira ses portes au public avant sa location. Ce bâtiment emblématique du centre-ville de Saumur avec ses 13 logements et ses 3 cellules d'activité proposera une exposition photo pour la mémoire des lieux.

DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION DE LA VIDÉOSURVEILLANCE

Un diagnostic global des installations de vidéosurveillance sera réalisé afin de définir une stratégie d'évolution en matière de sécurité et de tranquillité résidentielle.

UN NOUVEAU SERVICE POUR LES LOCATAIRES DE PLUS DE 65 ANS

En lien avec la CARSAT, l'Office va expérimenter l'intervention d'un ergothérapeute visant à définir les travaux d'adaptation des logements afin de favoriser leur maintien à domicile.

CONVENTIONNEMENT APL

Saumur Habitat prévoit le conventionnement APL en 2026 de 111 logements non conventionnés hérités de la SIEMS, en lien avec la Direction Départementale des Territoires.

VERS UNE INTÉGRATION MAÎTRISÉE DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

Saumur Habitat intègre progressivement l'Intelligence Artificielle comme outil de travail et prévoit la mise en place d'une charte afin d'encadrer et accompagner les usages.

RÉVISION DE L'ACCORD D'INTÉRESSEMENT

L'accord d'entreprise en vigueur sur l'intéressement prendra fin le 31/12/2026. Bien que reconductible, une révision de l'accord est envisagée pour définir les critères de calcul cohérents avec la mise en œuvre du projet d'entreprise HABIT'ACTIFS.



WWW.SAUMURHABITAT.FR
