

RAPPORT D'ACTIVITÉ

UN ACTEUR RESPONSABLE, SOLIDAIRE
& ENGAGÉ DU TERRITOIRE

20
24



Fougères Habitat - Rapport d'activité - Juin 2025
Directrice de la publication : Cléonice GADBOIS - Rédactrice : Edwige SIMON

Crédit photos : Fougères Habitat sauf mention contraire - Conception graphique : STUDIO TOUT SCHUSS
Impressions : MÉDIA GRAPHIC - Tirage : 200 exemplaires



SOMMAIRE

01 **Nos engagements**
Page 7

02 **Rétrospectives**
Page 8

03 **2024 en chiffres**
Page 10

04 **Accompagner les locataires tout
au long de leur parcours de vie**
Page 16

05 **Construire et réhabiliter pour
un habitat durable**
Page 26

06 **Construire pour les territoires
avec les territoires**
Page 36

07 **Une équipe engagée, un
collectif qui avance**
Page 42



“



Fougères Habitat s'illustre par des projets diversifiés et à taille humaine, au service d'un habitat plus juste et durable.

Portés par une gouvernance et des équipes engagées, nous unissons les énergies avec tous les acteurs pour construire, rénover et décarboner nos territoires, dans une dynamique de proximité et d'attractivité pour nos communes.

– Eric Besson, Président

REPÈRES

1921

Création de l'Office Public d'Habitations à Bon Marché (H.B.M.)



2001

Transformation en Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC), avec comme nouvelle dénomination «Fougères Habitat»



2017

Fougères Habitat est rattaché à Fougères Agglomération (Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové – loi ALUR)



2021

Fougères Habitat s'associe à NEOTOA (Loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique – loi ELAN) – Création de la Société Anonyme de Coopération YUTI



1950

les HBM deviennent des Habitations à Loyer Modéré (HLM)



2006 – 2007

Mise en place de la compatibilité dite « commerciale » puis transformation en Office Public de l'Habitat (OPH) du Pays de Fougères.



2019

Fougères Habitat obtient la labellisation QUALI'HLM®, label développé par l'Union Sociale pour l'Habitat



ÉDITO

Le mot de la Directrice Générale

L'année 2024 a mis en lumière la force collective qui anime Fougères Habitat.

Dans un contexte toujours exigeant pour le secteur du logement social – entre hausse des coûts, complexité réglementaire et besoins croissants en logements accessibles – nous avons gardé le cap. Ce cap, c'est celui de notre mission d'intérêt général : offrir à chacun un logement digne, durable et abordable, et accompagner les habitants dans toutes les étapes de leur parcours résidentiel.

Tout au long de l'année, nos équipes se sont mobilisées avec professionnalisme et engagement pour répondre présent, sur le terrain comme en coulisses. Et les résultats sont là. La qualité de service saluée par nos locataires, les chantiers livrés et lancés sur tout le territoire, l'accélération de notre transition énergétique, les actions de lien social et les innovations du quotidien témoignent d'une dynamique forte, ancrée dans la proximité.

Chaque projet, chaque intervention, chaque écoute partagée avec nos résidents incarne ce que nous défendons : un habitat qui protège, qui relie et qui fait vivre le territoire. Car le logement social, ce n'est pas seulement construire ou rénover des murs : c'est aussi contribuer à l'attractivité économique, à la mixité sociale, à la vitalité des bourgs et des quartiers.

Ce rapport d'activité met en lumière tout ce que nous avons pu accomplir ensemble, avec constance et détermination. Il traduit notre capacité d'adaptation, d'écoute, d'invention, dans un environnement qui nous impose de faire mieux avec parfois moins. Je reste convaincue d'une chose : les défis ne freinent pas celles et ceux qui avancent avec du sens et des convictions. Ils les renforcent.

À toutes celles et ceux – locataires, élus, partenaires, entreprises, équipes – qui font vivre Fougères Habitat au quotidien, je tiens à exprimer ma reconnaissance. Continuons à construire ensemble, pour le territoire, pour les habitants, pour demain.



Cléonice Gadbois
Directrice Générale

NOS ENGAGEMENTS

POUR UN HABITAT ACCESSIBLE ET DURABLE



01 ANCRAGE TERRITORIAL : AU CŒUR DE NOS ACTIONS —————

Renforcer notre ancrage territorial passe par une collaboration étroite avec les collectivités locales. En concevant des projets immobiliers adaptés aux besoins spécifiques de chaque territoire, nous contribuons à favoriser la mixité sociale et à dynamiser l'économie locale.

02 ACCOMPAGNEMENT ET INCLUSION : UN LOGEMENT POUR CHACUN —————

Un habitat inclusif est essentiel pour que chacun trouve sa place. Attentifs aux besoins de tous, nous accompagnons nos locataires, développons des logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap, et soutenons les initiatives locales qui favorisent le vivre-ensemble, la solidarité et l'inclusion.

03 PRODUCTION NEUVE ET RÉNOVATION : DES LOGEMENTS POUR AUJOURD'HUI ET DEMAIN —

L'essor de l'offre de logements passe par la construction de nouveaux habitats et la rénovation du parc existant. Conçus selon des normes durables, nos projets garantissent des logements confortables, économes en énergie et pensés pour améliorer le cadre de vie des locataires.

04 CAP SUR LA DÉCARBONATION : UN HABITAT RESPONSABLE —————

Pour réduire l'empreinte carbone de nos logements, tous nos projets sont construits en intégrant des solutions énergétiques performantes et en utilisant des matériaux durables. Nos efforts visent à créer des espaces de vie sains et respectueux de l'environnement, contribuant ainsi à la lutte contre le changement climatique.

05 QUALITÉ DE SERVICE : REpondre AUX ATTENTES, RENFORCER LA SATISFACTION —————

La satisfaction de nos locataires est au cœur de nos engagements. Être utile et présent au quotidien : c'est la promesse que nous tenons. A chaque étape de la vie résidentielle, nos équipes accompagnent les locataires avec attention, disponibilité et réactivité.

9 JANVIER

Nouvel ancrage

Inauguration de notre première résidence pavillonnaire à la Chapelle Saint Aubert.

Avec la présence de Patrick Manceau – Président de Fougères Agglomération, Eric BESSON – Président de Fougères Habitat et M. GALLE – Maire de la commune.



6 FÉVRIER

Moment symbolique et renouvellement urbain

Pose de la première pierre aux Jardins d'Exenna à Fougères.

MARS

Réception de travaux d'accessibilité

L'installation d'un système d'ascenseurs en duplex facilite l'accès aux 11 étages, simplifie les déplacements et améliore concrètement le quotidien des résidents.

Grâce à un système en duplex, les deux cabines peuvent aujourd'hui accéder à 11 étages permettant de simplifier le trafic pour les résidents et d'améliorer significativement leur confort et leur mobilité.



25 MARS

Renouvellement urbain et concertation Création d'un comité de pilotage avec les équipes Fougères Habitat et Néotoa

Pour étudier différents scénarios pour le projet de renouvellement urbain au Bois Guy et engager la réflexion collective, un diagnostic en marchant s'est tenu le 25 mars en présence des locataires et riverains.

4 AVRIL

Visite de chantier aux jeunes

Organisée avec la section SEPA du collège GANDHI à Fougères, notre service Développement a fait découvrir à un groupe de jeunes les coulisses d'une future résidence en cours de construction.



RÉTROSPECTIVES 2024



26 AVRIL

Moment symbolique et requalification d'un site industriel

Pose de la première pierre à l'Ilot Bertin à Fougères.

MAI

Relation locataire-client et enquête qualité

Dans le cadre de notre engagement envers la qualité et l'amélioration continue de nos services, Fougères Habitat a menée une nouvelle enquête auprès de ses locataires afin de recueillir leurs retours et opinions sur leur expérience avec nos services.

20 SEPTEMBRE

Cohésion d'équipe et Inter-connaissance



11 OCTOBRE

Seconde jeunesse

Après 18 mois de travaux, Fougères Habitat a inauguré l'ancienne caserne des pompiers à Fougères, entièrement rénovée et rebaptisée Hestia.



NOVEMBRE

Cap vers un Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation (PSSD)

Lancement de notre engagement en faveur d'une stratégie bas carbone ambitieuse, axée sur l'optimisation durable de notre gestion énergétique.

26 JUIN

Inauguration Nouvelle résidence de 12 pavillons à Rives du Couesnon – Saint Jean sur Couesnon

Eric BESSON – Président de Fougères Habitat, M. LEBOUVIER – Maire de RIVES DU COUESNON

2024 : CHIFFRES CLÉS

Au plus près du territoire, Fougères Habitat est mobilisé pour permettre à tous d'avoir accès à un logement de qualité.

Nos missions principales : financer, construire, investir et rénover des logements.



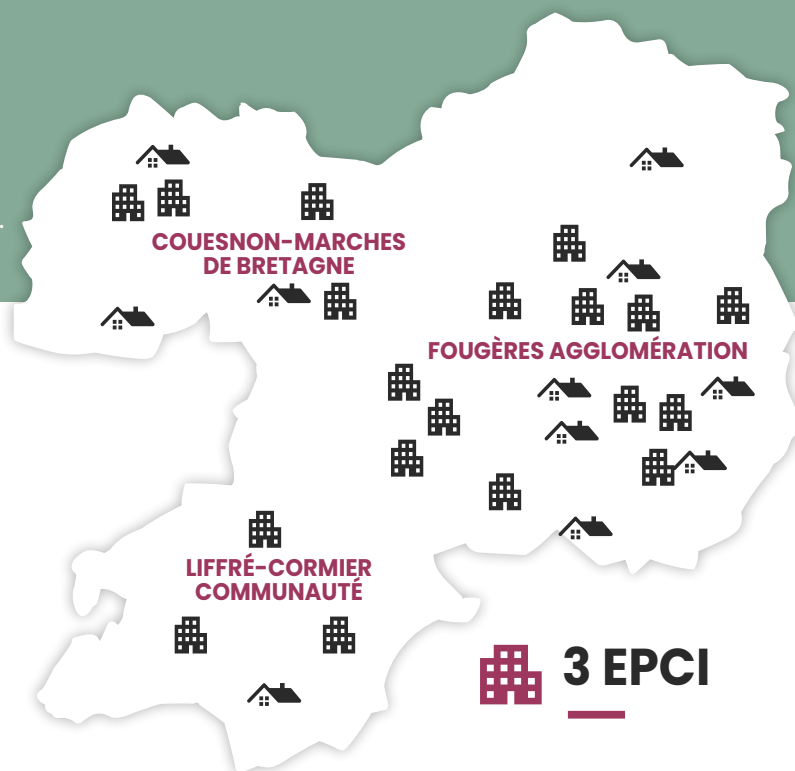
75%

Habitat collectif



25%

Habitat individuel



3 EPCI



RÉPARTITION TERRITORIALE

3280

logements

FOUGÈRES

AGGLOMÉRATION

294

logements

COUESNON-MARCHES

DE BRETAGNE

6

logements

LIFFRÉ-CORMIER

COMMUNAUTÉ

PATRIMOINE EN GESTION

 **3 580** logements

■ **2693** Appartements dont :

55
studios en résidence sociale

2
hébergements d'urgence

27
appartements à la Gendarmerie

13
appartements au CHRS

■ **887** pavillons

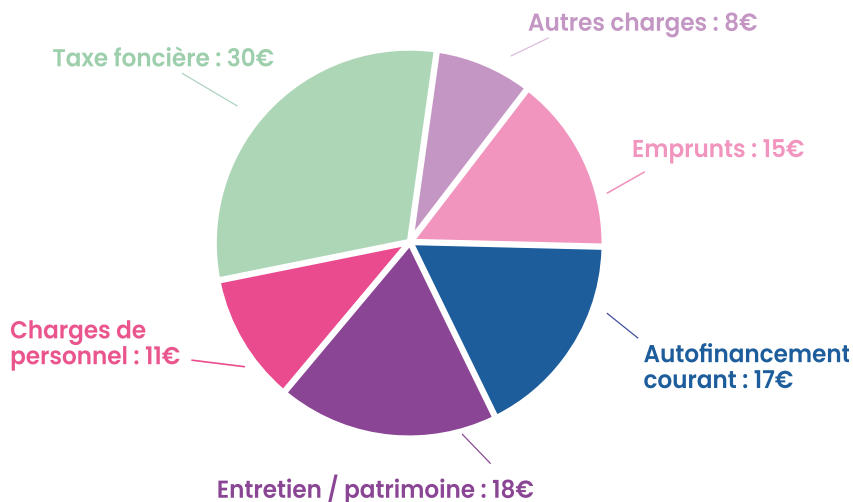
 **33** Communes d'implantation

 **9** Commerces

FINANCES

MONTANT DES LOYERS :

14_{M€} 



Répartition pour **100€** de loyer.

2024 NOTRE ACTIVITÉ (données au 31/12/2024)

PRODUCTION NEUVE

Livraisons 2024

 **35**
LOGEMENTS **POUR 5.8 M€**

Livraisons futures

 **86**
LOGEMENTS **POUR 16.1 M€**
+ Une maison pluridisciplinaire de santé pour la ville de Fougères

Mises en chantier

 **55**
LOGEMENTS **9.7 M€**
sur le territoire de Fougères et son agglomération

INVESTISSEMENT & ENTRETIEN DE NOTRE PARC LOCATIF

13.8 M€ investis dans l'économie du bâtiment (construction, réhabilitation et entretien maintenance/à la relocation).

RÉNOVATION RÉHABILITATION

36
LOGEMENTS RÉNOVÉS **POUR 3.2 M€**

11
LOGEMENTS EN COURS

À DÉMARRER EN 2025

43
LOGEMENTS **POUR 3.6 M€**

RESSOURCES HUMAINES

52
Collaborateurs

4 Pôles
- Gestion locative
- Proximité
- Technique
- Supports

DONNÉES LOCATIVES

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

+de 1000
DOSSIERS PRÉSENTÉS

351
CONTRATS DE
LOCATION SIGNÉS

12 MOIS
DÉLAI MOYEN
D'ATTRIBUTION

18,5%
TAUX DE MUTATION

1%
TAUX DE VACANCE
COMMERCIALE

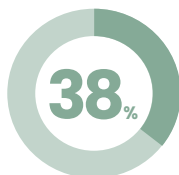
PROFIL DES RÉSIDENTS DANS NOTRE PARC

6 455
RÉSIDENTS

DONT
4 819
À FOUGÈRES



DES LOCATAIRES
ONT + DE 50 ANS



DES LOCATAIRES
ONT ENTRE 18 ET 49 ANS



SONT LOCATAIRES
DEPUIS + DE 10 ANS



ONT UN EMPLOI STABLE
(CDI OU ÉQUIVALENT)

PROFIL DES DEMANDEURS



PERSONNES SEULES
(48.2% EN 2023)



FAMILLES MONOPARENTALES
(30.8% EN 2023)



COUPLE AVEC ENFANTS
(11.1% EN 2023)



COUPLE SANS ENFANT
(8.7% EN 2023)



UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN HAUSSE

Les demandes de logement social continuent d'augmenter en Ile-et-Vilaine. En 2024, elles progressent de +3,3 %, confirmant l'urgence de proposer des solutions concrètes, accessibles et durables.

Si cette hausse est moins marquée qu'en 2023 (+7 %), elle témoigne néanmoins d'un besoin toujours croissant en matière d'habitat.

Cette tendance se vérifie également à l'échelle territoriale, où la demande de logement social poursuit sa progression: +5,65 % entre 2023 et 2024, puis +5,68 % entre 2024 et 2025.

Cette croissance continue souligne l'enjeu majeur du logement sur le territoire, nécessitant une adaptation des offres et des politiques d'habitat pour répondre aux besoins des habitants.

2024 ENQUÊTE QUALITÉ

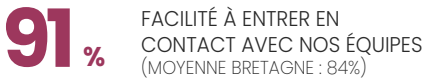
Une enquête de satisfaction a été menée en 2024, en partenariat avec tous les organismes de Bretagne, afin de mesurer la satisfaction des locataires du parc social, d'identifier leurs attentes et de définir les axes d'amélioration.

Ce dispositif a couvert 16 000 locataires consultés en Bretagne dont 400 au sein de notre office.



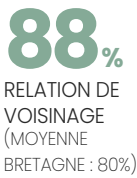
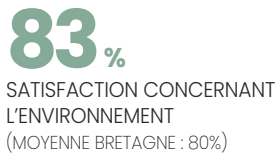
RELATION AVEC FOGÈRES HABITAT

Accompagner et être à l'écoute restent au centre de nos préoccupations.



QUALITÉ DE VIE

Créer et rénover des lieux de vie agréables est au cœur de notre engagement.



NOTRE AMBITION

Nous restons pleinement engagés à répondre aux besoins évolutifs de nos locataires et à poursuivre, ensemble, cette recherche constante d'excellence. Toute notre équipe œuvre à co-construire de nouveaux projets, avec la qualité de service comme priorité absolue.



LIEU DE VIE

Accueillir et offrir des logements de qualité adaptés au besoin de chacun : une priorité.

88%

CONDITIONS D'ENTRÉE
DANS LE LOGEMENT
(MOYENNE BRETAGNE : 88%)

83%

SATISFACTION
CONCERNANT LE LOGEMENT
(MOYENNE BRETAGNE : 81%)

81%

FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL
DES ÉQUIPEMENTS
(MOYENNE BRETAGNE : 77%)

LES INTERVENTIONS

Renforcer nos relations avec les entreprises partenaires et répondre plus efficacement aux besoins de nos locataires sont des enjeux quotidiens.

90%

QUALITÉ DES TRAVAUX
RÉALISÉS
(MOYENNE BRETAGNE : 86%)

87%

RESPECT DES DÉLAIS
D'INTERVENTION
(MOYENNE BRETAGNE : 77%)

100%

COURTOISIE ET AIMABILITÉ
DE NOS ÉQUIPES ET
INTERVENANTS EXTÉRIEURS
(MOYENNE BRETAGNE : 96%)





**ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES
TOUT AU LONG DE LEUR PARCOURS DE VIE**

ACCUEILLIR, ACCOMPAGNER : UNE PRIORITÉ AU QUOTIDIEN

Un bon accueil, c'est souvent le premier pas vers un parcours résidentiel réussi. Chez Fougères Habitat, nous plaçons l'écoute et la proximité au cœur de notre engagement. A chaque étape du parcours locatif, nos équipes sont pleinement mobilisées pour offrir un accompagnement personnalisé.

Nous œuvrons chaque jour à lever les obstacles, proposer des solutions concrètes et faciliter l'accès à l'information pour tous. Cette démarche d'amélioration continue est au service d'un objectif : **garantir un accueil digne et une relation de proximité durable avec nos locataires.**

90%



Services Fougères Habitat

Satisfaction globale des nouveaux locataires en 2024



94%

Qualité de l'accueil concernant
le traitement de la demande

94%

Qualité des explications données
lors de la signature de bail

87%

Disponibilité des équipes

93%

Qualité des explications données
lors de l'état des lieux entrant

Paroles de locataire : _____



« Toujours à mon écoute et disponible quand j'avais des questions »

« Logement très agréable à vivre »

« Secteur très calme, appartement très bien »

CONSTRUIRE AUTREMENT

POUR RÉPONDRE À UNE SOCIÉTÉ QUI ÉVOLUE

Notre approche du développement de l'habitat repose sur une vision humaine et inclusive. En favorisant l'accessibilité des logements, nous répondons aux besoins croissants du territoire, marqué par une demande sociale en forte progression.

Face à cette évolution, nous avons choisi de concentrer nos efforts sur la construction de logements de petite et moyenne taille, mieux adaptés aux nouvelles configurations familiales.



Nos opérations s'adaptent aux réalités des familles seules et monoparentales. Nous concentrons nos efforts sur la production de logements neufs de Type 2 à 4, fonctionnels, accessibles et adaptés à la diversité des configurations familiales.

En 2024, près d'une demande sur deux provenait d'une personne seule. Ce chiffre nous pousse à ajuster notre offre, pour garantir à chacun un logement à la hauteur de ses besoins.

74.45%

des attributions effectuées en T3 et T4 (appartement et maison) dont 46.7 % en logement T3 et 27.8% en logement T4.

46%

des demandeurs sont des personnes seules

31%

des familles monoparentales

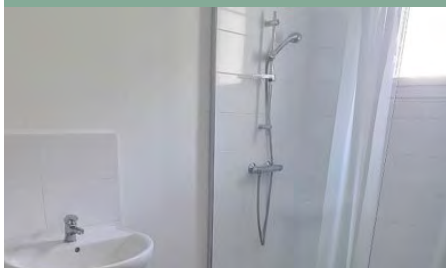
■ Faciliter la mobilité et améliorer le cadre de vie de nos locataires

L'adaptabilité et le confort des logements sont au cœur de nos priorités, avec l'ambition d'offrir un cadre de vie évolutif, en phase avec les besoins de chacun. A Fougères Habitat, nous repensons nos programmes pour offrir à chacun un cadre de vie fonctionnel, agréable et sécurisé.

► **Chaque détail est pensé pour faciliter la vie quotidienne et garantir l'autonomie de tous.**

Des aménagements sur mesure pour accompagner le vieillissement à domicile

Remplacement des baignoires par des douches, installation de barres de maintien... Nous réalisons des travaux spécifiques pour permettre aux seniors de vivre sereinement chez eux.



6 000€

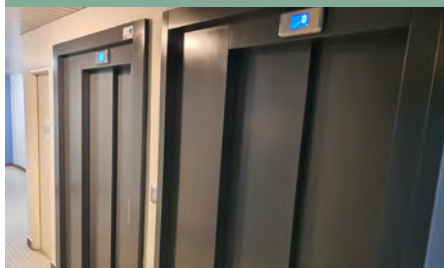
Coût moyen par logement

700 000€

Budget global investis en 5 ans

Un renforcement de l'accessibilité et de la sécurité dans les parties communes

Installation de portes automatiques avec interphonie par badge, entretien quotidien des ascenseurs et amélioration de leurs systèmes pour un usage facilité par tous.



16

ascenseurs en gestion

Des logements neufs pensés pour le bien-être

Chaque nouveau programme intègre des équipements modernes : volets roulants électriques, une circulation fluide, des salles de bain adaptées ou encore des portes automatiques dans les halls d'entrée.



Chaque nouveau programme intègre des équipements modernes



Parole de locataire :

Fougères Habitat nous a toujours bien informés, et nous connaissions les différentes étapes du chantier. Les travaux se sont bien déroulés. En cas de besoin, nous pouvions aussi compter sur le gardien du quartier, il était toujours disponible et joignable pour nous rendre service. Maintenant, l'ascenseur le plus proche arrive rapidement ! C'est un véritable gain de temps pour tous les locataires.



Locataires, quartier Cotterêts-Forêt à Fougères

FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIES POUR LES LOCATAIRES

■ Confort et maîtrise des coûts de l'énergie



MOINS CONSOMMER, MIEUX VIVRE : DES LOGEMENTS PLUS DURABLES ET MOINS ENERGIVORES.

Nous avons engagé une transformation énergétique de notre parc, pour concilier performance, confort et sobriété.

Isolation renforcée, chaudières nouvelle génération, équipements connectés... Chaque action vise à alléger les charges, réduire l'empreinte carbone et améliorer le quotidien.

À l'horizon 2025, tous nos logements collectifs seront équipés de compteurs connectés. Un outil essentiel pour permettre à chacun de suivre sa consommation de chauffage et d'eau chaude en temps réel.

+ de **500**
chaudières
remplacées

80 %
de notre parc isolé
par les combles

■ Sensibiliser aux bonnes pratiques de consommation



UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE QUI SE CONSTRUIT AVEC LES LOCATAIRES

Construire durable, c'est bien. Le faire avec les locataires, c'est encore mieux.

Nous sensibilisons nos locataires aux éco-gestes et les accompagnons vers un habitat plus économe et plus sain, avec notre réseau de partenaires locaux engagés.

L'objectif : permettre à chacun de réduire ses factures tout en contribuant, à son échelle, à la préservation de l'environnement.



ATELIERS
PÉDAGOGIQUES
POUR SENSIBILISER
AUX ÉCO-GESTES



1 800
LOCATAIRES INVESTIS
DANS LA DÉMARCHE
COMPOSTAGE



44
AIRES DE COMPOSTAGE
COLLECTIF DANS **27**
RÉSIDENCES



CRÉATION DE
JARDINS PARTAGÉS



Inauguration et remise des équipements aux locataires - Quartier du Bois Guy en Novembre 2024

SOUTENIR NOS LOCATAIRES DANS LA MAÎTRISE DE LEURS CHARGES ÉNERGÉTIQUES

Face à la crise énergétique et l'augmentation des charges locatives, un soutien concret pour préserver le pouvoir d'achat.

Hausse des prix, tensions sur les charges : nous restons mobilisés pour accompagner nos locataires dans ce contexte. Notre engagement : offrir un accompagnement personnalisé et proposer des solutions adaptées aux besoins spécifiques de chacun. Négociations avec les fournisseurs, mesures d'anticipation, diffusion d'informations : tout est mis en œuvre pour contenir les hausses tarifaires et offrir des solutions accessibles.



Agir pour un logement sécurisé

Prévenir les impayés, garantir le maintien dans le logement et l'accès aux droits.

La précarité énergétique peut fragiliser le quotidien. C'est pourquoi nos équipes adoptent un accompagnement individualisé : aller vers les locataires, écouter, accompagner.

Avec une approche proactive et une écoute attentive, nous mettons en place un accompagnement sur-mesure, adapté à chaque situation.

Nos équipes conseillent, soutiennent et orientent les locataires vers des solutions co-construites, en adéquation avec leurs besoins.

DONNÉES SOCIALES



120

FOYERS ONT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE FINANCIÈRE AU MAINTIEN DANS LES LIEUX



260

VISITES À DOMICILE RÉALISÉES AU PRIMO-IMPAYÉ



114

MÉNAGES ONT OBTENU UNE AIDE DU FSL MAINTIEN POUR UN MONTANT DE 37 106€ ET 6 MÉNAGES SE SONT VUS ATTRIBUER D'AUTRES FONDS SPÉCIFIQUES POUR 8 679€



500

DOSSIERS EN SUIVI

NOTRE ENGAGEMENT :

« Aller vers et Agir » pour offrir un soutien concret et personnalisé à chaque locataire. Parce qu'agir tôt, c'est protéger durablement.

CO-CONSTRUIRE

AVEC NOTRE RÉSEAU DE PARTENAIRES

En harmonie avec le territoire : le développement de synergies avec nos partenaires locaux est essentiel pour bâtir une politique d'action sociale cohérente, inclusive et engagée. En partageant une vision commune et en mobilisant nos expertises, nous unissons nos forces pour répondre au plus près aux besoins du territoire.

Commission HYLO : un engagement pour un habitat digne

En tant que bailleur social référent sur le Pays de Fougères, Fougères Habitat joue un rôle clé au sein de la commission HYLO, dédiée à l'accompagnement des ménages confrontés à des problématiques d'hygiène et d'incurie.

Grâce à une approche pluridisciplinaire – sociale, médicale, administrative et juridique – cette commission élabore des solutions sur mesure en toute confidentialité. **L'objectif : coordonner les ressources nécessaires pour garantir un cadre de vie plus sain et serein.**



Rencontre avec les compagnons d'Emmaüs : favoriser l'insertion par le logement

En septembre dernier, nos équipes de la Gestion Locative et de la Proximité ont rencontré les compagnons d'Emmaüs pour échanger sur l'accès au logement.

L'objectif ? Présenter les démarches pour devenir locataire et explorer les opportunités de remplacement des gardiens titulaires.

Ce moment d'échange concret et utile s'inscrit dans notre volonté de faciliter l'insertion par le logement et de renforcer l'accès au droit au logement pour tous.



CONCERTER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

De la concertation à la livraison des travaux, chaque étape repose sur une communication fluide et une collaboration étroite entre les services, les entreprises et les locataires.

De nombreuses initiatives sont ainsi mises en place pour offrir à chacun un cadre de vie agréable et inclusif. En encourageant l'implication et la participation active des locataires dans les décisions qui les concernent, Fougères Habitat renforce leur sentiment d'appartenance et favorise un cadre de vie harmonieux.

■ CONCERTATION & PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Quartier du Bois Guy – Un diagnostic participatif

Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, un diagnostic participatif a été organisé dans le quartier du Bois Guy à Fougères. Locataires, riverains et équipes de Fougères Habitat se sont réunis pour échanger et réfléchir ensemble à l'avenir du quartier.

Cette démarche collaborative place l'écoute et la concertation au cœur du projet, garantissant ainsi une transformation réussie et partagée par tous.



■ INFORMATION & TRAVAUX EN LOGEMENT OCCUPÉ

Résidence La Roulais – Un dialogue au plus près des locataires



Les équipes Rénovation & Proximité ont rencontré les résidents de La Roulais pour échanger sur les travaux de rénovation globale à venir.

Cette rencontre a permis d'informer et d'impliquer les habitants dès les premières étapes du projet, garantissant ainsi une communication transparente et une meilleure appropriation des changements à venir.

FAIRE VIVRE LES QUARTIERS

TISSER DU LIEN

Le lien social, au cœur de la proximité.

Créer du lien, c'est donner vie aux résidences.

Dès l'arrivée d'un nouveau locataire, nos équipes de proximité assurent un accueil chaleureux et sont là pour faciliter l'intégration.

Ateliers collectifs, évènements de quartier, espaces de rencontre... Chaque action vise à faire de nos résidences des lieux de vie ouverts, dynamiques et solidaires.



RELATION DU VOISINAGE

Satisfaction globale des nouveaux locataires en 2024

“ Caravane du Sport :

un rendez-vous phare soutenu par Fougères Habitat pour favoriser la cohésion et l'accès à la pratique sportive dans nos quartiers.

Depuis 2010, la Caravane du Sport, organisée par l'UFOLEP, la Ville de Fougères et les associations locales, offre aux jeunes et aux familles une expérience sportive fédératrice.

Fougères Habitat est fier de soutenir cette initiative qui favorise le vivre-ensemble, la cohésion sociale et l'éducation citoyenne à travers le sport. Notre engagement se traduit par :

- Un soutien financier pour garantir la pérennité de l'événement.
- Un appui logistique pour faciliter son organisation.
- Une mobilisation active en relayant l'information auprès des jeunes et des familles.

Au-delà du logement, nous œuvrons chaque jour pour dynamiser nos quartiers et renforcer les liens entre locataires.





**CONSTRUIRE & RÉHABILITER
POUR UN HABITAT DURABLE**

CONSTRUIRE VALORISER LES TERRITOIRES

Développer une production neuve en phase avec les besoins du territoire

Dans un contexte de tension immobilière, Fougères Habitat intensifie sa production de logements neufs pour répondre aux besoins réels des habitants. Notre objectif : proposer des logements accessibles, bien pensés, à des loyers maîtrisés. Pour cela, nous innovons, diversifions nos projets et anticipons les usages de demain : pôle de santé, résidence adaptée aux seniors ou personnes à mobilité réduite...

21 millions seront investis sur deux ans pour construire un habitat durable, accessible et solidaire, au cœur des bassins de vie harmonieux.

TRANSFORMATION URBAINE

Fougères - Résidence Le Clos du Poète - livraison 2024



Une nouvelle résidence à l'architecture contemporaine qui allie innovation urbaine, qualité de vie et accessibilité, au service des habitants :

20 LOGEMENTS LOCATIFS MODERNES ET ACCESSIBLES

APPARTEMENTS DE 50 À 95 M² DONT 4 EN DUPLEX, AVEC BALCONS, TERRASSES, CAVES ET PARKING PRIVATIF

UN CADRE SÉCURISÉ, CONFORTABLE, PENSÉ POUR TOUS : FAMILLES, PERSONNES SEULES, SENIORS...

Un programme de transformation urbaine qui répond aux besoins croissants en logements en valorisant les dents creuses, pour une ville plus inclusive et durable, et en s'inscrivant pleinement dans la démarche de zéro artificialisation nette.



LA CONSTRUCTION EN CHIFFRES



PRODUCTION NEUVE

Livraisons 2024



35

logements



pour

5.8M€

Livraisons futures



86

logements



pour

16.1M€

+ construction d'une maison pluridisciplinaire de santé pour la ville de Fougères – 3.2M€



*Rives du Couesnon – Saint Jean sur Couesnon.
12 pavillons livrés à la location*

CONSTRUIRE DURABLEMENT : RE2020 ET AU-DELÀ une nouvelle génération de logements

Au Ferré, Fougères Habitat livrera en 2025 son premier programme conforme à la norme RE2020.

Cette réglementation marque un tournant majeur : une réduction drastique des besoins bioclimatiques et une meilleure performance thermique.

Nous allons plus loin en visant un niveau « **BBio – 10% »**, synonyme de logements encore plus économes en énergie et confortables à vivre.

Ce projet incarne notre ambition : proposer un habitat durable, performant, et respectueux de l'environnement.



+80%

DES ÉQUIPEMENTS
SONT CERTIFIÉS NF



Construction en cours au Ferré

DE NOUVEAUX PROJETS POUR UNE RÉPONSE TERRITORIALE FORTE

Le logement social évolue constamment, chaque acteur jouant un rôle clé pour répondre aux besoins croissants des territoires. Malgré la crise du logement, nous restons engagés à développer de nouveaux programmes locatifs.

Prochainement, de nouveaux projets verront le jour, conçus pour répondre aux attentes des collectivités et offrir des logements de qualité à des loyers accessibles. Cette dynamique nous permet de renforcer et diversifier l'offre sur tout le territoire, urbain ou rural, afin de mieux répondre aux besoins des habitants.



PRODUCTION NEUVE

Mise en chantier 2025



55

logements



pour

9.7M€

Projet à l'étude



66

Logements pour un
démarrage travaux
en 2026



Construction en cours à Fougères – Résidence Quai 25

PROJET 2025 : « RESIDENCE IRIS À FOUGÈRES »

Réinventer l'existant pour un habitat inclusif : une ancienne école devient une résidence collective

Transformer une ancienne école en logements : un projet emblématique de notre politique de sobriété foncière. C'est dans cette dynamique que **l'ancienne école d'optique de Fougères**, laissée vacante depuis plusieurs années, sera transformée en une **résidence collective pensée pour les personnes âgées ou à mobilité réduite**.

Ce projet ambitieux prévoit la création de 13 logements accessibles, offrant des prestations adaptées et intégrant un ascenseur pour faciliter les déplacements des résidents.

Sa situation privilégiée, à proximité immédiate d'une maison médicale, garantit un cadre de vie fonctionnel et sécurisé. Par cette initiative, nous poursuivons notre engagement en faveur d'un habitat inclusif et durable, en concevant des solutions sur mesure pour répondre aux évolutions des besoins sur le territoire.



1.8 M€
montant estimé
de l'opération



13 appartements



création d'un ascenseur



Restructuration en cours à Fougères - Esquisse du projet



Par cette initiative, nous poursuivons notre engagement en faveur d'un habitat inclusif et durable, en concevant des solutions sur mesure pour répondre aux évolutions des besoins sur le territoire.

RÉHABILITER MODERNISER NOTRE PATRIMOINE

Fougères Habitat mène une politique volontariste de rénovation via son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). **Notre objectif : moderniser durablement les logements pour les rendre plus économes, plus confortables, et plus respectueux de l'environnement.**

En réponse aux exigences de la loi Climat et Résilience, nous mettons en œuvre des actions concrètes pour réduire l'empreinte carbone de nos bâtiments, améliorer leur performance énergétique et garantir un confort optimal à nos locataires. Nous accélérons la rénovation énergétique de notre parc, tout en valorisant l'identité architecturale et patrimoniale des bâtiments existants.

Cette démarche proactive s'inscrit dans une vision à long terme, alliant préservation du patrimoine et engagement écologique.

**RÉNOVATION
RÉHABILITATION**



7 M€

montant estimé

90

logements vont bénéficier
d'un programme de rénovation
sur 2024/2025

■ Réhabiliter et rénover notre patrimoine existant

La rénovation est essentielle pour garantir un cadre de vie confortable et durable à nos locataires. Que ce soit pour l'habitat collectif ou individuel, chaque projet est conçu pour allier performance énergétique et qualité de vie.

Notre engagement : moderniser nos logements tout en réduisant leur impact environnemental. Grâce à des travaux ciblés, nous améliorons l'efficacité énergétique des bâtiments, optimisons le confort thermique et acoustique, et adaptons les espaces aux besoins actuels.

Nos interventions clés :



Isolation renforcée des combles et des murs extérieurs pour limiter les déperditions énergétiques.



Remplacement des menuiseries extérieures et des portes de garage pour une meilleure isolation thermique et acoustique.



Modernisation des systèmes de chauffage, avec l'installation de pompes à chaleur ou d'équipements plus performants.



Mise en place de ballons thermodynamiques pour une production d'eau chaude plus économe.



Réfection des salles de bain et embellissement des pièces de vie pour plus de confort et de fonctionnalité.



« RESIDENCE HESTIA »

RÉNOVATION 2024

La caserne des pompiers de Fougères retrouve une nouvelle vie !

Après 18 mois de travaux, cette réhabilitation a permis de créer 27 logements atypiques, répartis en plusieurs îlots, où chaque espace a été repensé pour conjuguer histoire et modernité.

L'enjeu ? Préserver l'âme du lieu tout en répondant aux exigences du logement d'aujourd'hui. Une rénovation ambitieuse qui illustre notre engagement à proposer des habitats de qualité, ancrés dans le patrimoine local et adaptés aux modes de vie actuels.



2.6 M€

montant global investi



soit

96 000€

de travaux par logement

Parole de locataire :



« Nous avons eu d'excellentes relations avec tous les intervenants. Tout était bien coordonné. Les travaux sont réalisés pour notre bien-être et notre confort, et nous en sommes ravis. Les matériaux utilisés sont de grande qualité. C'est comme si nous étions dans un logement tout neuf. »



Locataires, résidence Hestia à Fougères

« RESIDENCE LA ROULAIS »

RÉHABILITATION 2025

Au centre-ville de Fougères, la Résidence La Roulais fera l'objet d'une rénovation complète : appartements, parties communes et espaces extérieurs.

L'objectif : améliorer le confort des résidents tout en optimisant l'efficacité énergétique du bâtiment dans son ensemble, garantissant ainsi un cadre de vie plus agréable pour les habitants. Des lieux de vie revalorisés et un confort au quotidien amélioré !



DONNER UNE SECONDE VIE À DES LOGEMENTS ANCIENS

Fougères Habitat s'engage activement dans la réhabilitation de logements anciens, avec l'ambition de restructurer ces espaces de manière durable. **L'objectif est de transformer les bâtiments existants en lieux de vie confortables, adaptés et accessibles à tous.**

Malgré les contraintes financières inhérentes à ce type de projet, Fougères Habitat a fait le choix de réhabiliter entièrement trois maisons individuelles. Ce projet permet ainsi de redonner vie à ces habitations, tout en répondant aux besoins actuels des résidents et en respectant les enjeux environnementaux et sociaux du moment.

Réhabiliter l'ancien, c'est aussi un choix écologique et solidaire !



Située en secteur protégé ABF, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié en plein coeu de bourg à Vendel. Elle fait l'objet d'une rénovation respectueuse de l'architecture locale.

En chiffres



3
opérations



450 000 €
montant total estimé



Ambition

Passer ces logements d'une étiquette E, F ou G à B après la réhabilitation complète.

DÉCARBONER POUR UN HABITAT RÉSILIENT

Fougères Habitat franchi une nouvelle étape dans sa transition énergétique en structurant **son Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation (PSSED)**. Ce plan sera intégré au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), et guidera toutes nos actions, de la construction à la réhabilitation des logements, en passant par leur exploitation et la maintenance, tout en utilisant des outils de suivi énergétique efficaces.

Ce dispositif marque notre volonté d'accélérer la transition vers un modèle plus sobre et décarboné, en conciliant performance énergétique et qualité de vie.



Objectif DPE : la lutte contre les passoires thermiques

Fougères Habitat accélère sa transition énergétique en ligne avec la loi Climat et Résilience. Objectif : réhabiliter en priorité les logements les plus énergivores (classes E, F, G) pour une meilleure performance énergétique et un cadre de vie plus durable.

Des échéances claires, un engagement fort :

- **2025: Fin des passoires thermiques classe G**
- **2028 : Réhabilitation des logements classe F**
- **2034 : Mise à niveau des logements classe E**

D'ici 2026, nous aurons réalisé l'ensemble des diagnostics de performance énergétique (DPE) pour planifier efficacement les travaux à venir.

Notre double ambition ? Réduire les émissions de CO2 et optimiser la consommation énergétique, tout en offrant aux locataires plus de confort et une meilleure maîtrise de leurs coûts.

La transition est en marche, et nous sommes pleinement mobilisés pour un avenir plus durable.



En 2024, ces pavillons stiués en plein coeur de BILLE, ont bénéficié de travaux de réhabilitation majeurs. L'objectif est atteint, avec une amélioration du DPE, passant de E à C.



Nos engagements pour un avenir responsable

1 DES CONSTRUCTIONS PLUS PERFORMANTES

Fougères Habitat intègre pleinement la norme RE 2020 dans ses nouveaux projets, garantissant des bâtiments plus économes et respectueux de l'environnement.

Grâce à une optimisation thermique, à la réduction des surfaces vitrées au nord et à l'installation de protections solaires, nous assurons confort d'hiver et d'été tout en réduisant la consommation d'énergie. Cette approche, déjà appliquée aux projets individuels, s'étend désormais aux logements collectifs pour plus de durabilité.



Projet en cours à Fougères – Ilot Saint Roch

2 LA RÉNOVATION THERMIQUE

Fougères Habitat poursuit la rénovation de son parc pour décarboner et améliorer son efficacité énergétique. D'ici 2025, 90 logements bénéficieront d'une rénovation énergétique avec un investissement de 7 millions d'euros, et 200 logements supplémentaires seront réhabilités avec des solutions adaptées à chaque quartier. Une approche qui s'inscrit dans la loi Climat et Résilience, pour un habitat plus vert et performant.

3 LE RÉEMPLOI ET LA CHAÎNE DE RECYCLAGE DANS NOS RÉNOVATIONS

Dans nos rénovations, nous privilégions le réemploi et le recyclage. Par exemple, nos nouvelles menuiseries contiennent 40 % de PVC recyclé. Nous mettons également en place des solutions pour recycler les anciennes menuiseries, contribuant ainsi à réduire les déchets et à valoriser les matériaux.

4 LA RÉNOVATION THERMIQUE

Nous développons notre réseau de chaleur avec une chaufferie bois alimentée par des énergies renouvelables. D'ici 2027, ce réseau deviendra un pilier de la réduction de notre empreinte carbone, en raccordant de nouvelles résidences et infrastructures publiques comme l'hôpital. Ce projet contribue à la transition énergétique de notre territoire avec un impact positif sur l'environnement et les habitants.

Ces actions traduisent notre vision : un habitat social qui conjugue confort, sobriété et exemplarité environnementale.



CONSTRUIRE AVEC LES TERRITOIRES POUR LES TERRITOIRES

Pour Fougères Habitat, chaque projet est le fruit d'un dialogue étroit avec les collectivités, les partenaires économiques et les acteurs du territoire.

Notre mission : apporter des solutions concrètes, durables et adaptées aux besoins locaux, en conjuguant logement, aménagement, inclusion et transition écologique.

À travers nos réalisations, nous contribuons activement à la revitalisation des centres-villes, à la mixité sociale et à la qualité de vie dans les quartiers.

REQUALIFICATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE : Ilot Bertin



7 M€
Montant estimé
de l'opération



L'Ilot Bertin : un modèle d'urbanisme durable

Timelapse de l'Ilot Bertin

Ancienne friche industrielle, l'Ilot Bertin va devenir un véritable pôle de vie au cœur de Fougères. Ce projet innovant mixe logements locatifs, santé de proximité et équipements écologiques :



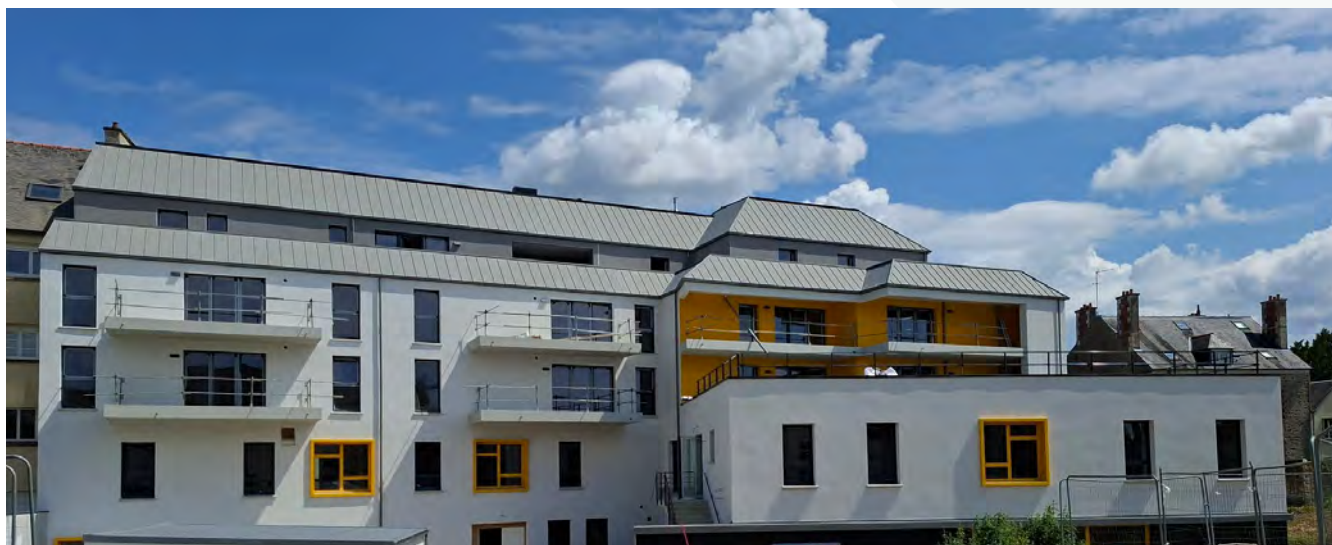
17 APPARTEMENTS DU T2 AU T5, AVEC DES SURFACES ALLANT DE 41 À 97 M²



UNE TOITURE VÉGÉTALISÉE ET DES ESPACES PENSÉS POUR LE BIEN-ÊTRE ET LA BIODIVERSITÉ



UNE MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE DE 4 000 M², CONÇUE EN MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET DOTÉE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES CE BÂTIMENT, 100 % AUTONOME EN ÉNERGIE, SERA CÉDÉ À LA VILLE, GARANTISSANT UNE GESTION LOCALE DURABLE.



Construction en cours à Fougères - L'Ilot Bertin

TRANSFORMATION URBAINE : LES JARDINS D'EXENNA

Un quartier repensé pour demain

À Fougères, le quartier de l'Annexe entame sa transformation avec un projet de grande ampleur mêlant démolition, reconstruction et aménagements de proximité.



+ 100

LOGEMENTS CONSTRUITS DANS
TROIS NOUVELLES RÉSIDENCES
(9,6 M€ D'INVESTISSEMENT)

- 120

ANCIENS LOGEMENTS
DÉMOLIS

+ 1 Hectare

LIBÉRÉ POUR IMAGINER
UN NOUVEAU CADRE DE VIE

LES AMBITIONS DU PROJET



Une offre locative diversifiée (sociale et privée)



Des infrastructures de proximité : crèche, skatepark, aires de jeux



Une mobilité douce renforcée avec cheminements piétons
et cyclables sécurisés



Cette opération marque
une nouvelle étape
de notre engagement
en faveur d'une ville
inclusive, verte et vivante.

FOCUS SUR LA RÉSIDENCE : LES JARDINS D'EXENNA

Un clin d'œil à l'histoire pour bâtir le futur

Les Jardins d'Exenna rendent hommage au passé du quartier – “Annexe” écrit à l'envers – tout en tournant résolument le regard vers l'avenir.

À travers ce projet, Fougères Habitat démontre qu'on peut conjuguer mémoire des lieux et innovation urbaine.



10 M€

pour 60 logements, avec 3 résidences collectives (montant estimé pour l'opération)



LES JARDINS D'EXENNA : BAT C



4,8 M€

Montant estimé
En cours de construction
pour une livraison en 2025

30

appartements et une loge
pour un gardien référent



LES JARDINS D'EXENNA : BAT D



1,9 M€

Montant estimé
Mise en chantier en 2025

11

appartements

TIMELAPSE DU CHANTIER



Projet en cours d'étude – BAT E

LES HAUTS DE LA PINTERIE - ACTION COEUR DE VILLE



REDONNER VIE AU CENTRE-VILLE, PIERRE PAR PIERRE

Au cœur de Fougères, l'immeuble des Hauts de la Pinterie est restructuré dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.
Un projet à 1,4 M€ qui réconcilie patrimoine et modernité :

- Conservation des deux façades d'origine
- Création de 4 appartements contemporains

La livraison des 4 appartements est prévue en 2025.



1,4 M€

Montant estimé pour l'opération



4

Appartements

ET DANS LES CENTRE-BOURGS : BIEN-VIVRE PARTOUT EN BRETAGNE

REVITALISER LES CENTRE-BOURGS : UN ENJEU RÉGIONAL

Les communes rurales font face à des défis majeurs: logements vacants, commerces délaissés, impératifs de sobriété foncière (loi ZAN).

Avec le dispositif Bien-Vivre Partout en Bretagne, Fougères Habitat soutient la réanimation des cœurs de bourgs. Un projet est en cours sur la commune de Louvigné du Desert.



Projet 2025

Louvigné-du-Désert

Transformation d'une parcelle centrale pour en faire un pôle mixte :

- 5 logements locatifs
- Une cellule commerciale rénovée
- Amélioration du logement situé au-dessus



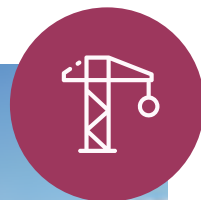
Esquisse du projet à Louvigné-du-Désert



1,4 M€
Budget total



Démarrage des travaux
en 2025.





UNE ÉQUIPE ENGAGÉE, UN COLLECTIF QUI AVANCE

UNE ÉQUIPE ENGAGÉE, UN COLLECTIF QUI AVANCE

Chez Fougères Habitat, les femmes et les hommes qui composent l'équipe sont au cœur de la dynamique collective.

Notre environnement de travail favorise la collaboration, l'innovation et le développement personnel.

Grâce à une gestion participative et à une culture du dialogue, chaque collaborateur peut s'impliquer dans des projets utiles, concrets et porteurs de sens.

Trois piliers de notre engagement :

COOPÉRATION & INNOVATION

Intelligence collective,
management participatif, culture
de la co-construction.

MONTÉE EN COMPÉTENCES

725 heures de formation, 1,63 %
de la masse salariale dédiée au
développement professionnel.

QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Équilibre vie pro / vie perso,
moments de convivialité,
écoute active.



**Être un bailleur social engagé, c'est aussi être
un employeur à l'écoute de ses équipes.**

52

Collaborateurs

45ans

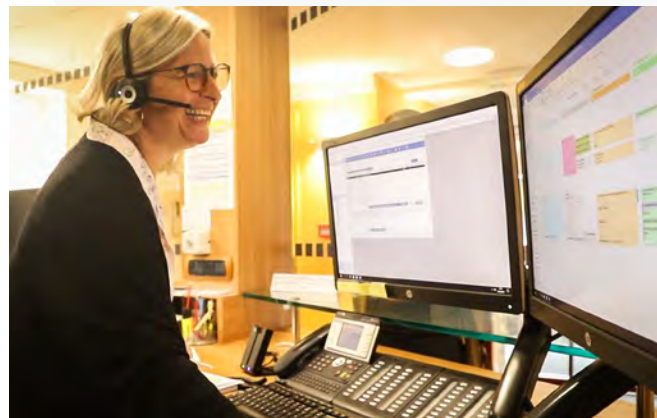
Âge moyen du personnel

50|50

INDEX ÉGALITÉ
HOMME FEMME

8,8ans

Ancienneté moyenne



UN SERVICE LOCATAIRE-CLIENT RECONNU

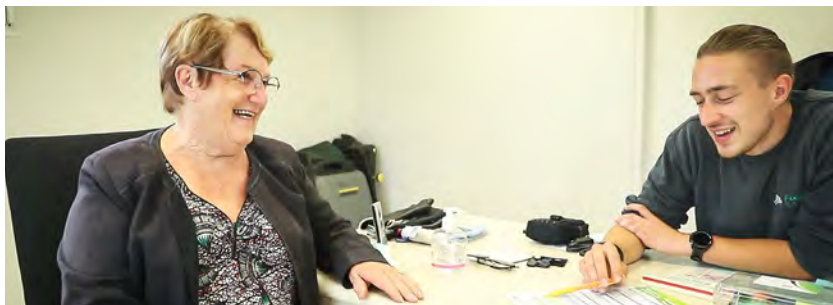
Au service des locataires, chaque jour sur le terrain

Écoute, proximité et réactivité sont les marqueurs de notre relation locataire. Nos équipes sont présentes à chaque étape du parcours résidentiel, pour offrir un accompagnement humain et personnalisé.

UN SERVICE GLOBAL, INCARNÉ SUR LE TERRAIN :



ACCUEIL & RELATION CLIENT : UNE PRÉSENCE PHYSIQUE ET TÉLÉPHONIQUE POUR RÉPONDRE À TOUTES LES DEMANDES.



NOTRE ENGAGEMENT :

offrir un cadre de vie serein, en adaptant nos services aux besoins concrets des locataires.



RÉGIE MAINTENANCE : DES INTERVENTIONS RAPIDES ET UN SUIVI RIGOUREUX POUR GARANTIR DES PRESTATIONS DE QUALITÉ.



GARDIEN(NE)S : DES RELAIS INDISPENSABLES DANS LES RÉSIDENCES, GARANTS DE LA QUALITÉ DE VIE, DU LIEN SOCIAL ET DE LA SÉCURITÉ.



UNE DYNAMIQUE D'AMÉLIORATION CONTINUE

Progresser chaque jour grâce à l'écoute des locataires

Parce qu'un bon service est un service qui s'adapte, Fougères Habitat mise sur l'écoute active, l'analyse et l'action. Nos outils évoluent pour répondre toujours mieux aux attentes des locataires et améliorer leur quotidien.

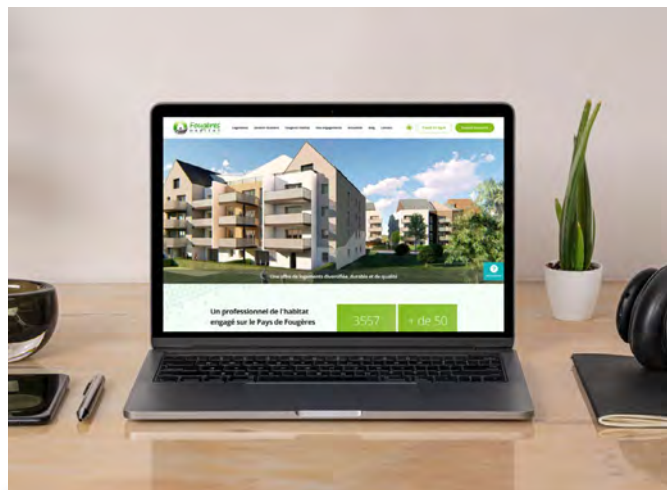
NOTRE DÉMARCHE QUALITÉ

Enquêtes de satisfaction (nouveaux entrants, enquêtes annuelles et triennales)

Digitalisation des retours pour plus de réactivité

Analyse fine des avis pour engager des actions concrètes

Développement de solutions numériques pour simplifier les démarches



UN SITE INTERNET REPENSÉ

Responsive et ergonomique (ordinateur, tablette, mobile)

Accessibilité renforcée grâce à l'outil Confort+

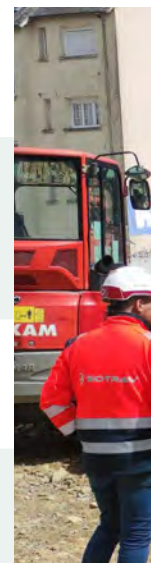
L'objectif : un portail simple, utile et inclusif, accessible à tous les publics.

Partenaire des élus, des locataires, des entreprises et des associations, Fougères Habitat agit au quotidien pour un habitat plus solidaire, plus durable et plus humain.

Nos valeurs de proximité, d'écoute et d'engagement guident chacune de nos actions.

Ensemble, nous construisons un cadre de vie de qualité, pour aujourd'hui et pour demain.

UN ACTEUR ENGAGÉ AU PLUS PRÈS DE SON TERRITOIRE





**SUIVEZ TOUTES NOS ACTUALITÉS
SUR NOTRE PAGE LINKEDIN**

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

**21 RUE DE LA CASERNE – B.P 90462
35304 FOUGÈRES CEDEX**

