

Rapport 2018

d'activité



Édito

*Implantation
des logements*

Nos opérations

Agilité créative

*Un réseau
de partenaires*

Gouvernance

*Un projet
innovant*

*Faits
coopératifs*

*Ouverture
aux autres*

*Perspectives
2019*

Rendre réalisable le parcours résidentiel de nos clients afin de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire, les accompagner du mieux possible dans leur projet même quand la situation n'est pas simple, se soucier de leur bien-être et leur proposer un accompagnement personnalisé tout au long du processus, dans un environnement aujourd'hui peu stable, constituent la première mission des collaborateurs de BATIGERE MAISON FAMILIALE.

Dans le contexte de bouleversements significatifs du secteur du logement social et de l'accès sociale, avec la promulgation de la loi ELAN en octobre, et les modifications du Prêt à Taux Zéro annoncées lors de la loi de finances, notre coopérative s'est efforcée de développer une offre nouvelle prenant en compte les ambitions du gouvernement et des collectivités.

L'année 2018 a été marquée par un développement important de nos opérations en montage sur notre territoire : en effet, nous avons instruit de nombreux dossiers, permettant à notre société de comptabiliser plus de 250 logements en montage dont 69 ont fait l'objet d'un agrément de l'Etat cette année. Nous avons pu également constater les premiers signes positifs de notre développement en Alsace initié en 2015 : trois chantiers sont en cours de réalisation et la livraison de deux d'entre eux est prévue dès le premier semestre 2019.

Afin d'accompagner l'ESH basée en région Île-de-France et répondre à la demande croissante des collectivités de projets de mixité sociale, BATIGERE MAISON FAMILIALE a lancé, en 2018, une étude prospective sur la Seine et Marne. C'est un des départements dans lequel la société a la compétence territoriale pour réaliser des opérations d'accession. Il s'agit d'une première étape vers une présence plus marquée de la coopérative sur le segment de l'accession sociale au côté de BATIGERE EN ÎLE-DE-FRANCE.

Coté communication et innovation, nous avons lancé deux innovations sur notre site internet : d'une part, en lien avec une jeune START UP alsacienne, des visites en réalité virtuelle de nos logements et d'autre part, en créant un outil de facilitation du suivi des demandes post livraison de nos acquéreurs avec un point d'entrée unique baptisé « Espace Clients ». Ces actions nous permettent d'être au plus proche de nos coopérateurs et de nos partenaires institutionnels.

Enfin, dans le cadre du projet d'entreprise Vitamine B, l'année 2018 a été marquée par la réflexion au sein du « club accession » du Réseau BATIGERE, sur l'opportunité de créer un Office Foncier Solidaire, pour chacune de nos coopératives, sur son territoire : il s'agit de partager nos connaissances et l'expérience des uns et des autres afin de nous permettre d'aborder sereinement ce nouvel outil proposé par le gouvernement dans le cadre de l'accession sociale.



Cécile ROUSSEL
Directrice Générale



Robert BAEHREL
Président

Implantation des logements

Chiffres clés 2018 :

69 agréments

PSLA

28 contrats

de réservation signés

43 logements

en travaux

14 contrats

de location /accession en cours

3.2 M€

d'investissements

8 logements

livrés

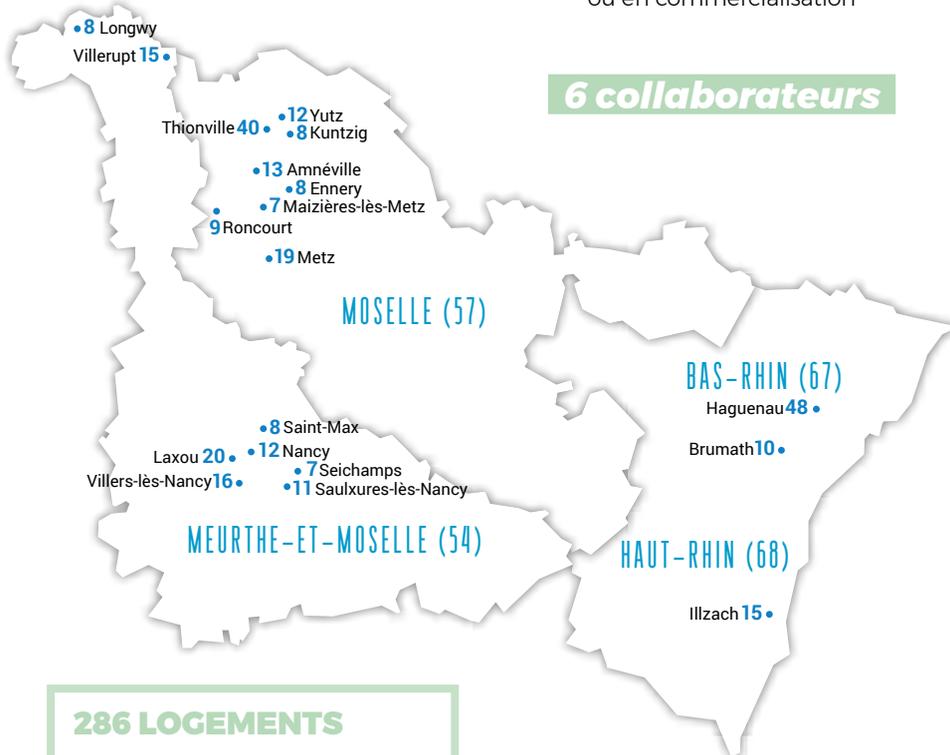
9 logements

vendus

286 logements

en montage
ou en commercialisation

6 collaborateurs



286 LOGEMENTS

Meurthe-et-Moselle : 97

Moselle : 116

Bas-Rhin : 58

Haut-Rhin : 15

Nos opérations

Opérations en cours de levées d'options des acquéreurs



MAIZIÈRES-LES-METZ
7 maisons
La Petite Barche



RONCOURT
9 maisons
Le Clos Hestia



KUNTZIG
8 maisons
Le Clos des Fleurs

Opération livrée



ENNERY 3
8 maisons
Le Clos Majorelle

Opérations en chantier



HAGUENAU - Chemin long
6 maisons
Le Clos du Peuplier



BRUMATH - ZAC de la scierie
10 maisons
Le Clos Silva



SAINT MAX
8 logements
Résidence La Pérouse



HAGUENAU - ZAC Thurot
12 logements
Les Cristallines



METZ - rue le Goullon
7 maisons
Le Clos des Jardiniers

Opérations en commercialisation



THONVILLE - route d'Elange
6 maisons
Les Saussaies



VILLERS-LÈS-NANCY
16 logements
Le Clos du Moulin



THONVILLE - rue des Frères
19 logements
Les Tourmalines



YUTZ
12 maisons
Le Clos des Sorbiers



HAGUENAU - rue Rondery
6 maisons et un T2
Harmonie

De nouveaux services

Espace clients

Afin d'apporter à nos clients un suivi optimum de l'année de parfait achèvement, nous avons conçu avec notre agence de communication une carte de visite spécifique avec un code d'accès personnalisé. Nos clients se connectent sur notre site internet, s'identifient par leur code d'accès puis saisissent un formulaire de demande d'intervention qui sera transmis directement à l'entreprise concernée avec information simultanée à nos services. Un accusé de réception de leur demande leur est automatiquement transmis.



Visite en réalité virtuelle

Pour compléter nos outils de visualisation des futurs programmes immobiliers, nous avons fait appel à une START UP alsacienne « SIDIS », pour créer des visites dynamiques de nos programmes, en complément des visites virtuelles. Nos prospects se projettent visuellement dans leur futur logement. La visite dynamique offre à l'acquéreur la possibilité de se déplacer dans le logement, pièce par pièce avec une vue à 360°. Ces visites sont téléchargeables par nos clients sur notre site internet et sont très appréciées.



Comportement exemplaire

RGPD

Le RGPD, Règlement Général de la Protection des Données, nouvelle réglementation européenne, vise à réglementer la protection des personnes physiques en apportant un soin particulier au traitement des données à caractère personnel.

Depuis le 1^{er} juin 2018, BATIGERE MAISON FAMILIALE a mis en place un dispositif pour satisfaire à cette nouvelle réglementation :

- > Un texte réglementaire est inséré dans nos contrats de réservation.
- > Notre site internet a été actualisé par notre agence de communication.
- > Nos dossiers ont été revus pour identifier les dates de destruction des documents confidentiels de nos clients.
- > Enfin, concernant la sécurité informatique, un travail est en cours avec nos services informatiques.

Les labels

BATIGERE MAISON FAMILIALE partage les valeurs de l'ensemble du Groupe à savoir la charte de déontologie, le label égalité et le label diversité.



Un réseau de partenaires

Partenariat courtiers

En 2018, nous avons développé un partenariat avec des courtiers en banque pour apporter une aide et un appui financier à nos accédants dans le montage de leur offre de prêts.

Ce partenariat avait été initié en 2017 avec la CAFPI. Quatre dossiers ont été finalisés en 2018. Trois nouveaux partenariats ont été mis en place cette année :

> Plusieurs rencontres avec les services d'Action Logement ont permis de relancer l'offre de logements aux salariés par le biais d'annonces immobilières envoyées mensuellement. Ces offres concernent tout le territoire national où nous sommes implantés. Par ailleurs, nous avons également mis en place un partenariat pour l'activité courtage que propose Action Logement sur l'Alsace, en complément de celui existant déjà sur la Lorraine.

> Afin de proposer à nos clients une offre mieux répartie territorialement, nous avons initié, au dernier trimestre 2018, un partenariat avec un courtier alsacien du réseau EMPRUNTO, favorisant ainsi la réactivité sur les analyses de capacité financière.

> Un partenariat avec la société PLURI FINANCES a également été mis en place sur la Meurthe-et-Moselle.

Partenariat agents immobiliers

Notre commercialisation s'appuie également sur des relais locaux de vente.

En appui des accords déjà existants avec QUADRAL TRANSACTIONS, nous avons signé un mandat à un agent immobilier alsacien de l'agence NEO CONCEPT IMMOBILIER. Ces partenariats renforcent notre présence sur les supports de vente et touchent une clientèle plus large. Quatre contrats de réservation ont été concrétisés en 2018.



- Cécile ROUSSEL - Directrice Générale

Le conseil d'administration

- Robert BAEHREL - Président

- Jean-Charles COCHET* - représentant
Action Logement immobilier

- Daniel MAS - représentant Présence Habitat

- Olivier RIGAULT - représentant BATIGERE

- Michel CIESLA

- Gérard ETIENNE*

- Florence GLANOIS - ROLLAND

- Michel CHAGOT

- Yves POINSIGNON

- Jean- Pierre POISSE

- Michel SEYERS

Les commissaires aux comptes

- KPMG - M^{me} Sandrine DEMESSE*

Les collaborateurs de BMF



ESPRIT D'ÉQUIPE

Dans l'ordre de la photo (de gauche à droite) :

- Isabelle SCHJOTH - Chargée d'opérations immobilières

- Annabel HAUSER - Juriste et en charge de la
commercialisation en Alsace

- Benoit ZINGRAFF - Responsable administratif et financier

- Cécile ROUSSEL - Directrice Générale

- Victoria ZERBIB - Chargée de relations clients

- Sylvie TURON - Chargée de commercialisation en Lorraine

BATIGERE MAISON FAMILIALE renforce ses rangs !



Nous accueillons au sein de notre société Victoria Zerbib, chargée de relations clients, qui viendra épauler pour deux

ans notre secteur commercialisation et développement. Titulaire d'une licence spécialisée dans le logement social, elle entame depuis septembre 2018 un Master, en apprentissage, Management et Développement du Patrimoine Immobilier chez BATIGERE MAISON FAMILIALE.

Elle est le contact principal des locataires-accédants pour les questions dédiées au logement et intervient également dans la phase de commercialisation des biens et le suivi des opérations. Son master lui permettra à long terme de continuer sa formation dans le développement et la valorisation marchande de patrimoines immobiliers.

Un projet innovant

Un îlot neuf au cœur d'un village ancien



Borny-village... Ce village, né en 960, comptait 2 000 habitants en 1950. Il a été rattaché à Metz le 9 décembre 1961. Son développement a connu une forte croissance lors de la construction de la Zone Urbaine Prioritaire sur le territoire de la commune, devenant le deuxième plus gros chantier de l'histoire messine après celui du quartier gare.

Son centre-bourg garde son esprit de village avec une dernière ferme, située près de l'église et de son cimetière, où plusieurs générations d'agriculteurs ont vécu.

2018 : Une page se tourne ! BATIGERE MAISON FAMILIALE va construire en lieu et place de cette ancienne bâtisse et de ses dépendances frappées d'un arrêté de péril, un îlot neuf de sept maisons classées RT2012-10%. Ce nouveau projet, pour lequel nous avons souhaité avec l'architecte conserver l'esprit « village », comprendra outre les habitations, une rue intérieure et un jardin potager partagé. L'objectif recherché, au travers de ce jardin, est de développer des valeurs de solidarité, de convivialité, de lien et de partage entre les générations et les cultures. Proche de toutes les commodités, cet îlot neuf au cœur du village est idéalement situé à 3 km de l'hypercentre de Metz, en liaison directe avec la zone d'activités de Metz Technopôle et la zone commerciale de Metz.

La parole est à nos coopérateurs :

“Nous avons connu BATIGERE MAISON FAMILIALE grâce à notre conseiller de l'Agence BATIGERE ”

Laura (Maizières-lès-Metz)

“La carte Espace-clients remise lors de la livraison est utile, simple et efficace ”

Julie - Sabrina - Melvut (Ennery)

“Nous recommanderons le principe de location - accession à notre entourage ”

Laura (Maizières-lès-Metz)

“Malgré la simplicité de l'utilisation de la carte Espace-clients, il reste un point de vigilance sur le délai de traitement des réclamations travaux ”

Sabrina - Julie - Melvut - (Ennery)

“Nous sommes ravis de cette maison en tout point, elle nous convient parfaitement ”

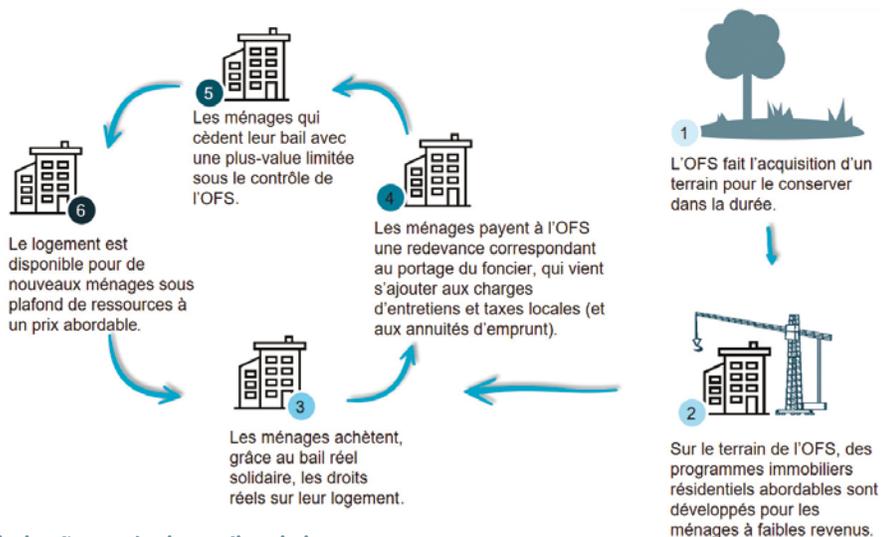
Laura (Maizières-lès-Metz)

Vitamine B



BATIGERE MAISON FAMILIALE participe au projet d'entreprise Vitamine B du Groupe BATIGERE en s'inscrivant dans différents projets ambitieux en lien avec l'accèsion sociale notamment. BMF est un membre actif du club accession BATIGERE créé en 2017 pour l'ensemble des structures accession du Réseau BATIGERE sur le territoire.

La fédération des coop OFS - BRS - UNE AUTRE IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ



Principe d'une opération en dissociation

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à **un Organisme de Foncier Solidaire (OFS)** de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.

Bail de longue durée (18 à 99 ans), il est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi, le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accèsion sociale dans la durée.

Le rôle des Coop' HLM est donc double :

- D'une part, elles peuvent apporter leur compétence d'opérateur spécialisé dans l'accèsion à la propriété en concevant des opérations de promotion à vocation sociale sur les terrains de l'OFS et en assistant l'OFS dans ses missions liées à la gestion des BRS dans le temps, voire en participant à la gouvernance de l'OFS.
- D'autre part, elles peuvent être force de proposition dans la constitution d'OFS en prenant l'initiative de présenter le « modèle » aux collectivités et acteurs locaux ou en créant des OFS multipartenariaux sur les territoires pertinents.





Inauguration de KUNTZIG

Le 15 Juin 2018, en présence de Monsieur Patrick BECKER, Maire de Kuntzig, des acquéreurs et de quelques administrateurs, Cécile ROUSSEL a inauguré les 8 maisons en PSLA du Clos des Fleurs à Kuntzig.

Ce programme est constitué de 4 maisons de type 4 d'une surface habitable de 82 m² et 4 maisons de type 5 (3 chambres) transformables en type 6 d'une surface de 92 m² sur deux niveaux.

Salon immobilier de TALANGE



Les 9 et 10 Juin 2018, BATIGERE MAISON FAMILIALE a tenu un stand au 3^e Salon de l'immobilier de Talange.

Depuis trois ans, la Ville de Talange organise ce salon auquel BATIGERE MAISON FAMILIALE participe. En effet, notre société, intéressée par les futurs programmes de la Zac des Usènes, envisage d'y réaliser un programme PSLA.

Salon immobilier de HAGUENAU

Les 22 et 23 Septembre 2018, BATIGERE MAISON FAMILIALE a participé pour la 1^{re} fois au salon immobilier organisé par la Ville de Haguenau.



Ces salons permettent, quand nous avons des opérations sur le territoire ciblé, de nous démarquer avec le produit PSLA. Ces salons sont également l'occasion de rencontrer les collectivités, les institutionnels du secteur et de nouveaux partenaires.

Nous tenons à remercier l'ensemble de nos partenaires, élus, collectivités, entreprises et coopérateurs pour la confiance qu'ils nous accordent au quotidien.

Perspectives 2019

BATIGERE MAISON FAMILIALE démarrera l'année 2019 avec un stock de logements en commercialisation supérieur à 80 logements sur trois départements, ce qui est une première ! Nous comptons y ajouter une cinquantaine de logements supplémentaires en 2019. Les reports de levées d'options initialement prévues en 2018, ajoutés à celles programmées en 2019, devraient nous permettre d'atteindre notre objectif de résultat.

L'année **2019 sera une année d'innovation territoriale** : après avoir lancé une étude prospective sur la Seine et Marne et analysé l'attractivité du secteur, l'objectif 2019 sera de signer au moins une première opération dans ce département sur lequel BATIGERE MAISON FAMILIALE a la compétence territoriale.

La nouvelle restructuration du Groupe BATIGERE en 2018 a consisté à affirmer ses implantations autour d'une société par région : la société mère, l'ESH BATIGERE sur son territoire historique, le Grand Est, l'ESH BATIGERE EN ÎLE-DE-FRANCE en région parisienne et enfin, l'ESH BATIGERE RHÔNE-ALPES en Auvergne-Rhône Alpes. Autour de ces trois sociétés gravitent des sociétés spécialisées, qui permettent au Groupe BATIGERE d'être présent sur l'ensemble du parcours résidentiel : PRÉSENCE HABITAT, pour le logement accompagné,

Livie, foncière de logement intermédiaire et BATIGERE MAISON FAMILIALE, outil d'accession sociale à la propriété.

Le développement et la montée en puissance de ces trois structures expertes mettront en avant les compétences du groupe sur l'ensemble des segments de l'immobilier.

Pour BATIGERE MAISON FAMILIALE, l'une des premières étapes en 2019 consistera à solliciter la compétence territoriale de la coopérative sur la région Île-de-France, afin de réaliser les opérations d'accession en lieu et place de l'ESH. En effet, certaines opérations sont déjà initiées en collaboration avec le GIE Développement Grand Paris sous étiquette ESH ; elles pourraient être portées par BATIGERE MAISON FAMILIALE dès l'obtention de l'extension de compétence géographique pour l'Île-de-France. Ce développement sera réalisé en partenariat avec toutes les forces vives du Groupe BATIGERE déjà présentes sur ce territoire et sur un périmètre géographique cohérent avec celui de la société BATIGERE EN ÎLE-DE-FRANCE qui assurera la sécurisation de notre activité.

Enfin, notre société s'efforcera, dans un contexte financier de plus en plus tendu, d'accompagner au mieux nos coopérateurs dans leurs démarches, pour devenir propriétaires d'un logement neuf à prix maîtrisé.

BATIGERE MAISON FAMILIALE

6 Avenue André Malraux

57000 Metz

Tél : 03 87 39 57 00



Découvrez la version digitale du rapport :
www.batigere-maison-familiale.fr



en réseau avec **BATIGERE**