



BATIGÈRE
MAISON FAMILIALE

UN CITOYEN

QUALITÉ

Développement

TALENTS
BONHEUR
CARRIÈRE
ÉQUALITÉ
FAMILIALE
DYNAMIQUE
GRANDS
CARRIÈRE
ÉQUALITÉ
FAMILIALE
DYNAMIQUE
GRANDS

ÉQUALITÉ
FAMILIALE
DYNAMIQUE
GRANDS



ÉCOLOGIE

REGARDS
SUR
2020

100%



Olivier RIGAUT
Président



Cécile ROUSSEL
Directrice Générale

2020, UNE ANNÉE PARTICULIÈRE !

2020 aura été une année marquée par la pandémie de la Covid-19, par un bouleversement complet du paysage économique et par une adaptation des méthodes et des enjeux de notre société.

Pour les collaborateurs de BATIGERE MAISON FAMILIALE, ces bouleversements ont été ressentis dès le mois de mars, nous obligeant à modifier notre organisation, à nous adapter et à trouver des nouveaux modes de collaboration notamment pour les rendez-vous avec les coopérateurs et le suivi des opérations en cours.

Certes, il a fallu s'adapter mais nous avons accru notre confiance dans tous les domaines :

- **La confiance dans notre modèle coopératif**, ce modèle ayant démontré qu'il était particulièrement adapté à la période que nous traversons,
- **La confiance de nos acquéreurs** en leur apportant un accompagnement spécifique pour faire face à la situation sanitaire comme par exemple des contacts téléphoniques réguliers pendant les périodes de confinement,
- **La confiance en nos collaborateurs**, avec la mise en place du télétravail, un mode de fonctionnement rendu possible par l'anticipation de la transition numérique de notre coopérative, immédiatement opérationnelle dès le 16 mars,
- Enfin, **la confiance en l'avenir** : nous pouvons voir également cette période comme un vecteur d'opportunités, de volonté de tout un chacun d'avoir un chez-soi qui lui convienne.

BATIGERE MAISON FAMILIALE a connu en 2020 un développement important ce qui nous permet de comptabiliser **plus de 500 logements (en cours d'étude, en montage ou en réalisation) dont 112 ont fait l'objet d'une demande d'agrément de l'État en 2020**. Ces dossiers représentent le vivier de notre production pour les prochaines années.

Cette **année 2020 a également permis de renforcer et parfois de revoir nos ambitions**. Dans cette période de troubles et d'incertitude, à laquelle s'ajoutent également des nouveaux enjeux de la politique de l'habitat suite aux élections municipales, certaines opérations en montage et chantiers en cours ont accusé quelques semaines de retard et la livraison des programmes prévue en fin d'année a été reportée sur l'année 2021. Par ailleurs, BATIGERE MAISON FAMILIALE s'est engagée dans la possibilité d'offrir à ses prospects une nouvelle façon d'acquérir leur logement par le biais d'un Bail Réel et Solidaire : en avril 2020, notre coopérative est devenue membre de l'Office Foncier Solidaire, « **La coopérative Foncière Francilienne** ». L'acquisition d'un logement par ce nouvel outil foncier permettra à nos futurs coopérateurs de devenir propriétaires d'un logement neuf à un coût maîtrisé sur un territoire où le prix du foncier est très élevé.

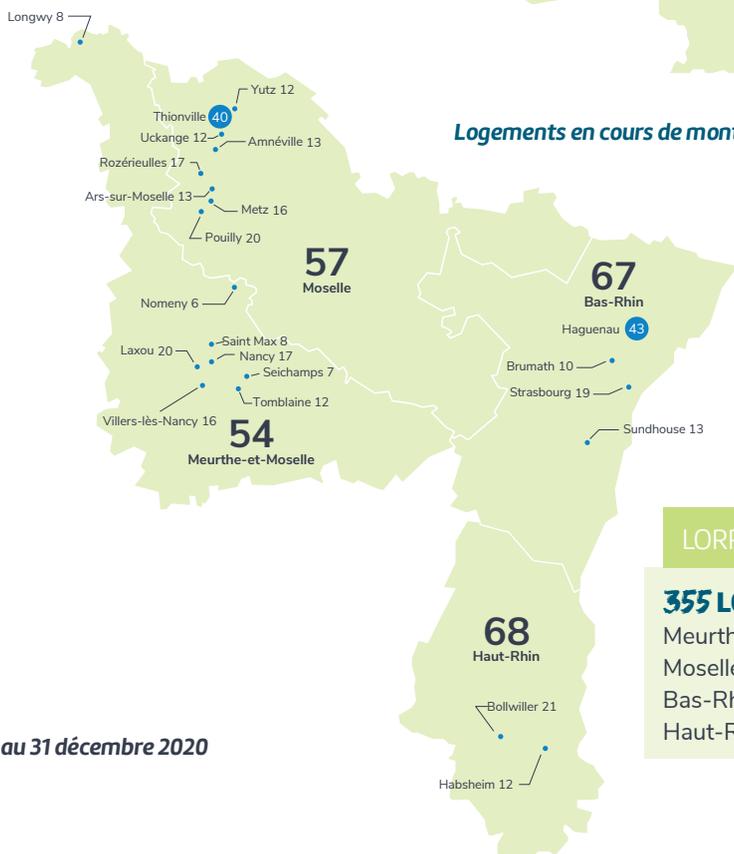
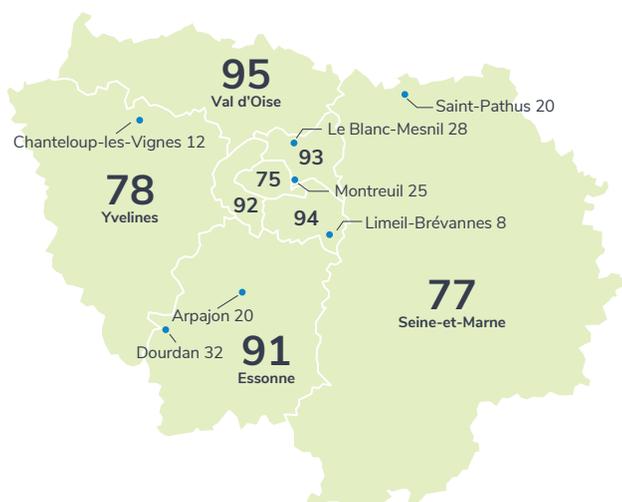
Il a certes fallu nous adapter, réexaminer nos objectifs, nos organisations mais 2020 n'aura pas entamé notre détermination à proposer des solutions coopératives répondant aux besoins actuels et futurs de nos clients.

IMPLANTATION DE NOS PROGRAMMES : 500 LOGEMENTS AU TOTAL

ÎLE-DE-FRANCE

145 LOGEMENTS

en étude ou montage en IDF



Logements en cours de montage ou commercialisation

LORRAINE - ALSACE

355 LOGEMENTS

Meurthe-et-Moselle : 94

Moselle : 143

Bas-Rhin : 85

Haut-Rhin : 33

au 31 décembre 2020

CHIFFRES CLÉS 2020

112 agréments déposés en PSLA

110 agréments obtenus au titre de l'année 2020

57 logements en travaux

3.6 M€ d'investissements

17 logements vendus

50 contrats de réservation signés

12 contrats de location-accession en cours

20 logements livrés

500 logements en étude ou en cours de réalisation

7 collaborateurs/trices

OPÉRATIONS EN COURS DE LEVÉES D'OPTIONS DES ACQUÉREURS



HAGUENAU (67) Chemin Long
6 maisons
 Le Clos du Peuplier



Photo © Jean-Baptiste Dörner

BRUMATH (67) ZAC de la Scierie
10 maisons
 Le Clos Silva

OPÉRATIONS LIVRÉES



SAINT MAX (54)
8 logements
 La Pérouse



HAGUENAU (67) ZAC Thurot
12 logements
 Les Cristallines

OPÉRATIONS EN CHANTIER



METZ (57) – rue Le Goullon
7 maisons
 Le Clos des Jardiniers



THIONVILLE (57)
19 logements
 Les Tourmalines



YUTZ (57)
12 maisons
 Le Clos des Sorbiers



THIONVILLE (57)
 Route d'Elange
6 maisons
 Les Saussaies



AMNÉVILLE (57)
13 logements
 Le Cap Soleil

OPÉRATIONS EN COMMERCIALISATION



NOMENY (54)
6 maisons
Le Clos des Vignes



POUILLY (57)
12 maisons et 8 intermédiaires
Le Clos Chèvre Haie



STRASBOURG (67)
19 logements
Les Pivoines



HAGUENAU (67) – rue Rondony
4 maisons
Harmonie



HAGUENAU (67)
21 maisons
Le Clos de l'Apothicaire



BOLLWILLER (68)
21 logements
Résidence d'Urancis



HABSHEIM (68)
12 maisons
Le Clos de l'Autour



SAINT-PATHUS (77)
20 maisons
Le Clos de la Théroanne



ARPAJON (91)
20 maisons
Le Clos des belles vues



LIMEIL – BREVANNES (94)
8 logements
Le Clos Saint Martin

- Cécile ROUSSEL - Directrice Générale

Le Conseil d'Administration

- Olivier RIGAUULT – Président
- Florence GLANOIS-ROLLAND
représentant PRÉSENCE HABITAT
- Magali CAMBON
- Corinne PEREZ
- Jean-Charles COCHET
représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- Sébastien TILIGNAC
représentant BATIGERE

- Michel CHAGOT
- Michel CIESLA
- Gérard ÉTIENNE
- Yves POINSIGNON
- Jean-Pierre POISSE
- Michel SEYERS

La Commissaire aux Comptes

- KPMG – M^{me} Sandrine DEMESSE



Les collaborateurs/trices de BATIGERE MAISON FAMILIALE

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

- Joséphine PITRUZZELLA
Responsable des Ressources Humaines
- Sylvie TURON
Chargée de commercialisation
- Annabel HAUSER
Juriste et en charge de la commercialisation en Alsace
- Victoria ZERBIB
Chargée de commercialisation
- Benoit ZINGRAFF
Responsable Administratif et Financier
- Isabelle SCHJOTH
Responsable de programmes
- Cécile ROUSSEL
Directrice Générale
- Jonathan ALTMAYER
Chargé de relations clients

CHARTRE DE DÉONTOLOGIE
LABEL ÉGALITÉ-LABEL DIVERSITÉ

BATIGERE MAISON FAMILIALE s'inscrit dans les valeurs et la charte de déontologie de l'ensemble du Groupe BATIGERE.

Elle s'engage et se mobilise pour développer au sein de sa société une démarche qui conjugue égalité des chances, prévention des discriminations et promotion de la diversité.



UNE NOUVELLE COLLABORATION

Pour assurer la gestion des copropriétés, créées lors de la livraison des nouveaux programmes, BATIGERE MAISON FAMILIALE a mis en place une collaboration avec deux sociétés partageant les mêmes valeurs que celles du Réseau BATIGERE : QUADRAL PROPERTY et La Maison du Syndic. En leur confiant, dès le montage de l'opération, la gestion de ses programmes tels que :

- « La Pérouse », résidence de 8 appartements à SAINT-MAX,
- « Les Tourmalines », résidence de 19 appartements à THIONVILLE,
- « Les Coteaux du Soleil », future résidence de 13 appartements à AMNÉVILLE.

Nous avons ainsi pu anticiper les demandes de nos coopérateurs : estimation du coût des charges de copropriété, organisation d'une réunion d'entrée dans les lieux lors des futures livraisons...

PARTENARIAT

En 2019, BATIGERE MAISON FAMILIALE a souhaité à titre expérimental sur les opérations d'HAGUENAU, proposer un **Service Plus** par le biais de ce partenariat.

En 2020, pour finaliser cette première expérience, nous avons informé l'ensemble de nos coopérateurs par l'intermédiaire d'un flyer qui leur a permis d'obtenir un accompagnement personnalisé, la carte du magasin gratuitement ainsi qu'une réduction de 10% pour toute cuisine équipée commandée dans le magasin d'Haguenau.



“ Nous tenons à remercier l'ensemble de nos coopérateurs, nos fournisseurs, nos partenaires, nos administrateurs et l'ensemble des collaborateurs/trices de la société pour le travail effectué au cours de cette année si particulière et l'agilité dont chacun a su faire preuve.

UN NOUVEAU PROJET : LE BRS. POUR QUI ? POUR QUOI ? COMMENT ?

Le Bail Réel Solidaire en quelques mots

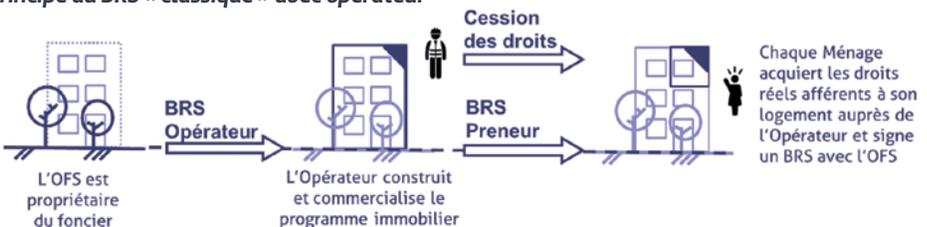


Le Bail Réel Solidaire accorde des **droits réels** donnant l'accession à la **propriété** sur un bien immobilier d'habitation pour un très long terme, 18 à 99 ans. Il est **rechargé à chaque mutation** et comporte une obligation d'occupation à titre de **résidence principale**.



L'**Organisme de Foncier Solidaire** est une structure **agrée** pour établir des Baux Réels Solidaires.

Le principe du BRS « classique » avec opérateur




JOSÉPHINE PITRUZZELLA,
DRH

**L'ALTERNANCE, UN PARCOURS TREMPLIN
CHEZ BATIGERE MAISON FAMILIALE !**

Pour la 2^{ème} année consécutive, BATIGERE MAISON FAMILIALE a renouvelé son engagement à soutenir l'emploi des jeunes au travers de l'alternance. En faisant sienne les ambitions de recrutement d'alternants de l'UES BATIGERE à laquelle elle appartient, BATIGERE MAISON FAMILIALE avait permis à sa toute première apprentie, Victoria Zerbib, embauchée en septembre 2018 d'obtenir son master 1 « Management et Développement de Patrimoines Immobiliers » mais aussi de décrocher un emploi en CDI au sein de la société au poste de chargée de commercialisation. Convaincue de l'intérêt pour toutes les parties, BATIGERE MAISON FAMILIALE a souhaité recourir à nouveau à l'alternance à la rentrée 2020. C'est ainsi que Jonathan ALTMAYER a rejoint le pôle commercial pour une année au cours de laquelle il prépare une licence « Chargé de gestion patrimoniale immobilière ».


VICTORIA ZERBIB
Quel est ton parcours ?

Après un BTS Professions Immobilières, puis une Licence Management du Logement Social, et enfin un Master Management et Développement des Patrimoines Immobiliers, j'ai effectué toutes mes études en alternance au sein du Groupe BATIGERE.

J'ai pu évoluer au fur et à mesure de mes postes occupés : entre chargée de clientèle, chargée de mission réhabilitation du patrimoine et enfin commerciale. Ces missions diverses et variées m'ont permis de développer mes compétences et mes connaissances dans plusieurs domaines immobiliers.

À ce jour, je suis heureuse de faire partie de l'équipe BATIGERE MAISON FAMILIALE depuis septembre 2020.

Qu'est-ce que l'alternance t'a apporté ?

L'alternance m'a permis de développer mes connaissances théoriques grâce à mon cursus scolaire, et ma pratique grâce à mes missions sur le terrain au sein de BATIGERE et BATIGERE MAISON FAMILIALE.


JONATHAN ALTMAYER
Quel est ton parcours ?

Après l'obtention de mon Baccalauréat ES, je me suis orienté vers un DUT Gestion des Entreprises et des Administrations. Suite aux stages réalisés durant mon DUT, j'ai décidé de m'orienter vers l'immobilier. De ce fait, la licence Chargé de Gestion Patrimoniale Immobilière me paraissait le moyen le plus approprié d'acquérir des compétences dans ce domaine.

Pourquoi avoir choisi l'apprentissage ?

C'est pour moi une opportunité de travailler auprès de personnes qualifiées chez BATIGERE MAISON FAMILIALE, dans le but de développer mes connaissances et mes capacités. En tant que Chargé de Relations Clients chez BATIGERE MAISON FAMILIALE, je participe aux livraisons de nos programmes, aux opérations préalables à la réception, aux états des lieux et au suivi après livraison.

Qu'est-ce que l'alternance t'apporte ?

Mes 6 premiers mois d'alternance m'ont apporté une expérience très enrichissante, de l'autonomie, mais aussi du savoir-être en entreprise. Elle me permet d'être opérationnel et de développer l'aspect relationnel.

FOCUS : SPÉCIAL STAGIAIRES

BATIGERE MAISON FAMILIALE défend des valeurs propres aux sociétés HLM coopératives comme la solidarité. Pour soutenir les étudiants confrontés comme nous à la crise sanitaire de la COVID-19, et répondre à leur difficulté en matière de recherche de formation, nous avons donné l'opportunité à quelques étudiants d'intégrer notre structure pour effectuer leur stage.



FAIT COOPÉRATIF



Les sociétés coopératives d'HLM ont pour finalité première de favoriser l'accès à un logement pour tous et le **droit au libre choix de son habitat** en assurant **une accession sociale à la propriété sécurisée**.

Au nombre de 165, les Coop'HLM produisent chaque année environ 8 000 logements neufs, dont 65 % en accession sociale à la propriété. Depuis plus d'un siècle, ce sont plus de 500 000 familles qui ont été accompagnées par elles dans toute la France dans leur parcours de vie. Par leur statut coopératif et les missions d'intérêt général qu'elles accomplissent, **les Coop'HLM** sont des acteurs atypiques à forte vocation sociale. Elles sont fondées sur **une démarche collective**, qui favorise **l'inclusion sociale des différentes parties prenantes** en leur donnant le sentiment d'appartenir et de concourir à une dynamique propre.

Le fonctionnement des Coop'HLM s'inscrit en outre dans un **cercle vertueux** puisque, conformément aux principes régissant toute coopérative, les **bénéfices réalisés sont intégralement réinvestis** de manière transparente dans la production de nouveaux logements, servant ainsi la cause qu'elles défendent. **Le modèle coopératif et les valeurs qu'il porte** sont donc un atout pour valoriser et développer le domaine du logement social et représentent une richesse d'autant plus grande dans un contexte social marqué par la crise démocratique et la recherche **de formes d'organisation participative**.

Pour innover et s'adapter aux enjeux contemporains, les Coop'HLM se doivent d'avancer collectivement avec des **acteurs portant des valeurs et des ambitions communes**, tels que les organisations de l'économie sociale et solidaire, les entreprises à mission et celles incluant dans leur gouvernance les notions de **responsabilité sociale et de développement durable**.

Dans ce cadre, le développement du fait coopératif est essentiel pour permettre aux Coop'HLM de se positionner comme acteurs clés du logement social. **En proposant un plan d'action « Fait coopératif »**, la Fédération nationale des Coop'HLM entend soutenir ses membres dans la réalisation de cet objectif.

Ce plan d'action a vocation à accompagner les Coop'HLM dans leur recherche constante d'innovation, pour développer une relation d'écoute et de dialogue avec les différentes parties prenantes afin de mieux appréhender leurs attentes et d'agir en faveur des coopérateurs.

BATIGERE MAISON FAMILIALE s'inscrira pleinement dans cette démarche en déclinant un plan d'actions 2021-2022 propre à la société.

LA PAROLE EST À NOS COOPÉRATEURS

“ Les points forts de ma relation avec **BATIGERE MAISON FAMILIALE** sont la disponibilité, la réactivité et l'écoute des conseillers ” **Auréa (Haguenau)**

“ Malgré un emménagement retardé, la COVID a eu très peu d'impact sur le bon déroulé de mon achat ” **Auréa (Haguenau)**

“ À la recherche d'un bien à acheter sur Haguenau, j'ai découvert un peu par hasard l'offre d'un bien en PSLA qui m'a immédiatement convaincue ” **Magali (Haguenau)**

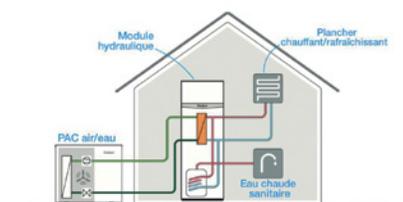
“ Je suis satisfaite de mon logement et j'espère pouvoir l'acquérir lors de la fin de ma location ” **Magali (Haguenau)**

“ Un des points forts de **BATIGERE MAISON FAMILIALE** est la rapidité avec laquelle j'ai acquis mon bien ” **Bénédicte (Haguenau)**

ZOOM SUR LA POMPE À CHALEUR AIR/EAU APPELÉE PLUS COMMUNÉMENT PAC AIR/EAU

Le principe de ce système est d'utiliser les calories de l'air extérieur pour chauffer l'eau du réseau de chauffage du logement ou dans celui de l'eau chaude sanitaire. C'est donc un système écologique permettant de faire des économies importantes. La pompe doit rester couplée à un autre système de chauffage en cas de baisse importante des températures.

La PAC fonctionne de la façon suivante :



1. Récupération des calories, via l'unité extérieure, par le fluide frigorigène à l'état liquide
2. Évaporation du fluide frigorigène : obtention d'un gaz
3. Compression du gaz pour faire monter sa température
4. Envoi du gaz vers le condenseur
5. Refroidissement du gaz qui redevient liquide et restitue sa chaleur
6. Récupération de la chaleur par l'eau du réseau hydraulique

Au-delà du simple principe de chauffage, il existe des modèles de pompe à chaleur air/eau capables d'inverser leur principe de fonctionnement. Il s'agit des modèles dits "réversibles". Ces appareils, en plus du chauffage, proposent alors un principe de rafraîchissement de l'air au sein du logement lors des périodes de fortes chaleurs.

L'entretien de ce type d'équipement est primordial pour lui assurer une continuité de performance et une belle durée de vie. Par ailleurs, il est préconisé de procéder au remplacement du fluide présent dans l'installation tous les 5 ans.

Une PAC sera installée dans chacune des 6 maisons à NOMENY, nouveau programme de BATIGERE MAISON FAMILIALE dont la construction est prévue en fin d'année.

NOS COOPÉRATEURS : QUI SONT-ILS ?



Les profils prédominants au sein de nos programmes collectifs comme celui de Thionville sont largement des primo-accédants, ce sont des personnes d'un âge moyen de 30 ans dont les ressources sont inférieures aux plafonds du logement social. Majoritairement, ils ne sont pas issus du logement locatif social. Pour le programme de Haguenau, immeuble situé Zac Thurot, les acquéreurs sont plutôt d'anciens propriétaires de maisons individuelles souhaitant se positionner sur un bien plus petit, ici des appartements. Il s'agit pour la plupart de personnes seules avec enfants, l'âge moyen est de 37 ans.

Le profil de nos coopérateurs sur les opérations de maisons individuelles telles que le Clos des Sorbiers à Yutz ou Les Saussaies à Thionville peut se définir comme suit : une moyenne d'âge autour de quarante ans, ménages composés de 4 à 5 personnes mais également famille monoparentale pour un tiers. Nous comptons aussi quelques très jeunes couples sans enfant et des retraités. La moitié de ces ménages est issue du parc locatif de BATIGERE. Les acquéreurs de ces programmes travaillent soit sur le secteur de Thionville soit au Luxembourg.



Le dispositif de PSLA est très apprécié par la majorité d'entre eux. Ils soulignent effectivement l'importance de l'accompagnement dans le processus d'achat et de recherche de financement. Les locataires de BATIGERE nous accordent particulièrement leur confiance.

BATIGERE MAISON FAMILIALE démarrera l'année 2021 avec la livraison de trois opérations au cours du premier semestre : ces maisons individuelles, toutes dotées d'un espace extérieur et d'un garage sont très attendues de nos coopérateurs. Les mises en chantier de l'année 2020 qui se sont reportées sur 2021 seront effectives au cours du premier semestre. En conséquence, BATIGERE MAISON FAMILIALE devrait compter près de 100 logements en cours de chantier cette année.

En 2020, pour la première fois, 40 logements ont été agréés en PSLA pour le compte de BATIGERE MAISON FAMILIALE en Ile-de-France ; le lancement commercial de ces premières opérations est programmé au cours du

deuxième semestre 2021. Une organisation adéquate et agile a été mise en place pour accompagner le développement de ces projets d'accession sur ce territoire et plus particulièrement pour ceux que nous pourrions proposer en Bail Réel et Solidaire, en partenariat avec l'OFS, la Coopérative Foncière Francilienne.

Enfin, forte des compétences d'adaptation et d'agilité, mises en œuvre au cours de cette année si particulière, notamment dans le domaine de la digitalisation, BATIGERE MAISON FAMILIALE s'appuiera sur celles-ci pour concrétiser son projet d'entreprise **en améliorant ses process et outils** afin d'atteindre les objectifs fixés.

MARS 2020 – MAI 2020

DES CONFINÉS AU SERVICE DES ACQUÉREURS !

→ 16 Mars 2020 : annonce du confinement.

Découverte de ce nouveau « mot » : nous allons donc rester à la maison tout en continuant notre activité professionnelle. Le grand plongeon dans l'univers du télétravail !

→ Les différentes livraisons connaissent du retard suite aux arrêts des chantiers : nos équipes commerciales s'adaptent et replanifient !

→ Entretien téléphonique toutes les semaines avec les acquéreurs : notre service commercial les accompagne, conseille, rassure les futurs propriétaires.

→ Appropriation du digital pour continuer à accomplir nos missions :

- réunions en visio avec les équipes, les banques, les agences, les notaires,
- présentation des biens aux futurs acquéreurs en visite virtuelle.



BATIGERE MAISON FAMILIALE

6 Avenue André Malraux
57000 Metz
Tél : 03 87 39 57 00



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

en réseau avec **BATIGERE**