

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025



EPINAL
HABITAT

www.epinal-habitat.com

Il était une fois Épinal Habitat ...



Patrick NARDIN
Président du conseil d'administration



Jérôme ORELU
Directeur général

L'année 2025 marque une étape importante dans l'évolution d'Épinal Habitat.

Au fil des mois, notre organisme a engagé une **dynamique de transformation visant à faire évoluer durablement notre fonctionnement et notre culture d'entreprise.**

Ce projet collectif repose sur une ambition claire :

- Renforcer la qualité de service apportée aux locataires
- Développer la transversalité entre les équipes
- Placer notre présence de proximité au cœur de notre action

Plusieurs initiatives structurantes ont ainsi été déployées tout au long de l'année. Elles traduisent notre **volonté de mieux comprendre les attentes des habitants**, de favoriser le dialogue et d'améliorer concrètement leur quotidien. Les démarches menées autour de l'écoute locataire, les actions de terrain au sein des résidences ou encore les outils d'évaluation de la satisfaction contribuent à faire évoluer notre organisation vers un modèle toujours plus attentif et réactif.

Cette transformation se concrétise également par une présence renforcée au plus proche des habitants. **En 2025, des travaux d'aménagement des loges de proximité ont été engagés dans plusieurs résidences.** Ces six espaces, modernisés et ouverts sur le quartier, ont vocation à devenir de véritables points de contact entre Épinal Habitat et ses locataires. Ils incarnent notre volonté d'être plus accessibles, plus proches et plus disponibles au quotidien.

Parallèlement, Épinal Habitat a poursuivi ses actions pour entretenir et valoriser son patrimoine, améliorer la qualité du cadre de vie dans les résidences et accompagner les évolutions des parcours de vie de ses habitants.

Qu'il s'agisse de réhabilitations, d'initiatives favorisant le vivre-ensemble ou de dispositifs innovants comme l'habitat inclusif, **l'année 2025 illustre notre engagement constant en faveur d'un habitat durable, solidaire et accessible.**

Ces avancées sont le fruit d'un travail collectif porté par l'ensemble des équipes d'Épinal Habitat. Leur engagement et leur professionnalisme permettent à notre organisme de poursuivre sa mission au service du territoire et de ses habitants.

À travers ce rapport d'activité, nous vous invitons à découvrir les projets, les réalisations et les temps forts qui ont marqué l'année 2025.



2 rue Charlet, Golbey

SOMMAIRE



- 4** Qui sommes-nous ?
- 10** Les hommes et les femmes qui font Épinal Habitat
- 14** La société de coordination Habitat Lorrain
- 15** Nos grands chantiers de l'année
- 20** Accueillir, loger et accompagner
- 26** Entretien et diversifier son patrimoine
- 30** Finances et commande publique

QUI SOMMES-NOUS ?



9 allée de la Bruyère, Thaon-les-Vosges

> ÉPINAL HABITAT : UN ACTEUR ENGAGÉ POUR LE LOGEMENT ET LE TERRITOIRE

Épinal Habitat est l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Épinal. **Nous assurons le service public du logement pour assurer à toutes et tous l'accès à un logement de qualité au juste prix.**

Gestionnaire d'un parc de plus de 5300 logements, Épinal Habitat dispose d'une expertise dans la construction, la réhabilitation et l'entretien d'un patrimoine immobilier.

Un savoir-faire que nous mettons également au service de partenaires institutionnels ou de collectivités pour les accompagner dans leurs projets.

Acteur du développement du territoire, Épinal Habitat est présent aux côtés des décideurs dès les phases de réflexion et d'études urbaines. Il développe ses compétences pour pouvoir relever les nombreux défis d'un habitat et d'un aménagement urbain durables.

Un habitat de qualité pour toutes et tous

Au cœur de notre mission historique, le service public du logement demeure l'activité essentielle d'Épinal Habitat. Nous sommes mobilisés au quotidien pour permettre à nos clients locataires **d'accéder à un logement adapté à leurs besoins au meilleur prix.**

> UN SAVOIR-FAIRE AU SERVICE DU TERRITOIRE

PROXIMITÉ

La proximité d'une entreprise à taille humaine au service de ses locataires, du territoire et de ses élus



ÉCOUTE

L'écoute et le professionnalisme 85 collaborateurs et collaboratrices

EXPERTISE

Une expertise immobilière en matière de construction, d'aménagement et de réhabilitation pour accompagner des projets durables et solidaires



> NOS PRIORITÉS

- **Assurer chaque jour une qualité de service** de haut niveau et reconnue comme telle, tout au long du parcours résidentiel.
- **Entretien et rénover nos logements** et résidences pour garantir le bien être des habitants, préserver ou améliorer l'attractivité et ainsi combattre la vacance.
- **Adapter notre patrimoine aux enjeux sociétaux** : décohabitation, vieillissement, handicap, économies d'énergies, transition énergétique.
- **Développer des solutions de « logement accompagné »** en partenariat avec les acteurs sociaux : intermédiation locative, habitat inclusif...

Chaque jour, nous faisons d'Épinal Habitat une entreprise d'utilité humaine.

QUELQUES CHIFFRES



5 093

LOGEMENTS FAMILIAUX

DONT :

4 520

LOGEMENTS
COLLECTIFS

573

LOGEMENTS
INDIVIDUELS



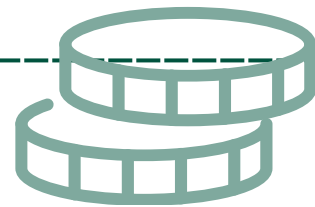
8 661

LOCATAIRES



85

SALARIÉS



22,5 M €

DE LOYERS AVANT RLS*

1,2 M €

PONCTION RLS

22,6 M €

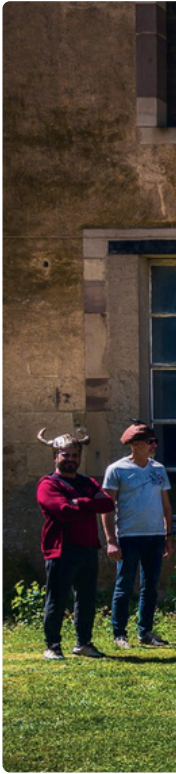
INVESTISSEMENT DANS L'ÉCONOMIE LOCALE

4,6 M€

ACQUISITIONS

* Réduction de Loyer de Solidarité

LES TEMPS FORTS DE 2025



MARS

INAUGURATION
RÉSIDENTE INCLUSIVE
2-4 BITOLA





MAI

Manufacture Royale, La Vôge-les-Bains

--- --
**CONVENTION
 DU PERSONNEL**
 |
 |
 |



JUIN

--- --
 |
 | **SEMAINE DE
 L'INNOVATION HLM
 SUR LE THÈME DU
 VIVRE ENSEMBLE**
 |



LES TEMPS FORTS DE 2025



OCTOBRE

FRESQUE DU CLIMAT
POUR LES
COLLABORATEURS.TRICES
D'ÉPINAL HABITAT





NOVEMBRE

Loge Le Saut le Cerf, Épinal



OUVERTURE DES 4 PREMIÈRES LOGES DE PROXIMITÉ



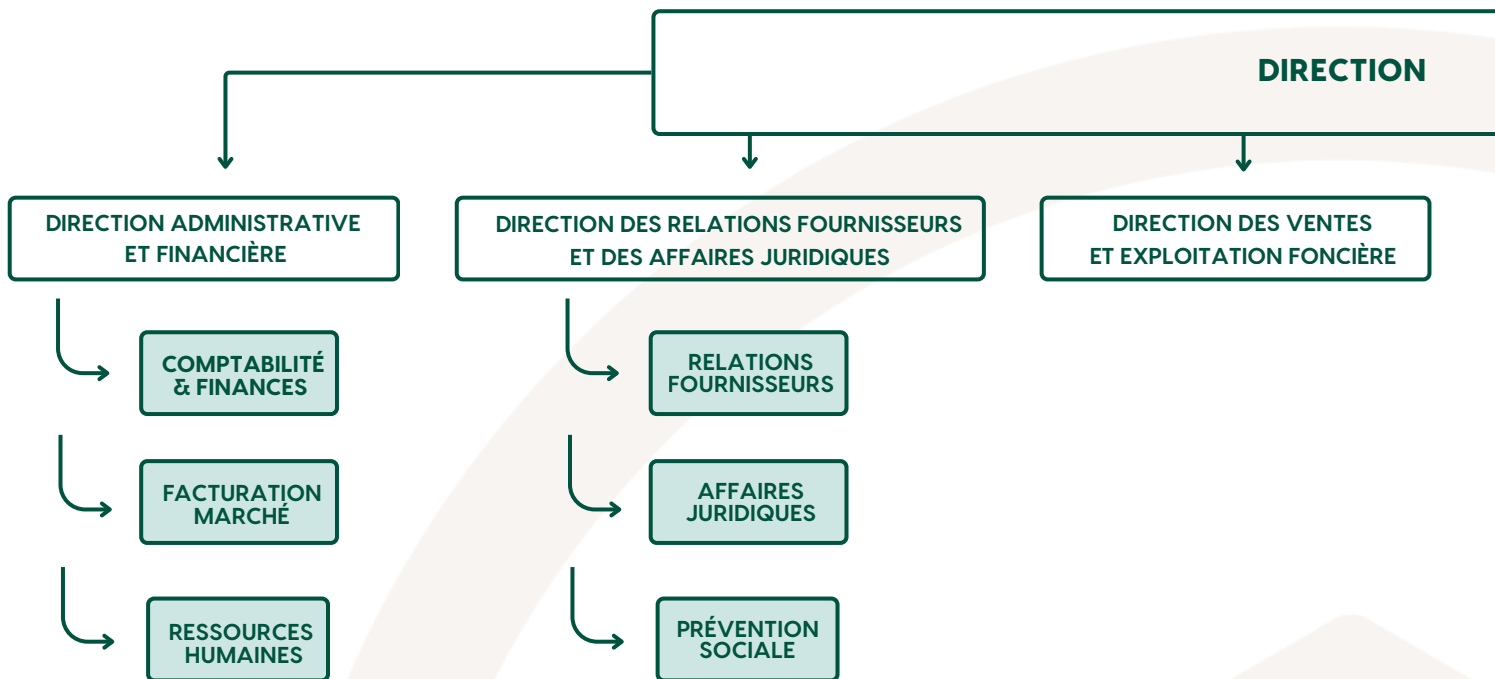
DÉCEMBRE



OBTENTION DU LABEL HU-MAN,
label d'humanisation du travail



ORGANISATION & GOUVERN



CONSEIL D'ADMINISTRATION



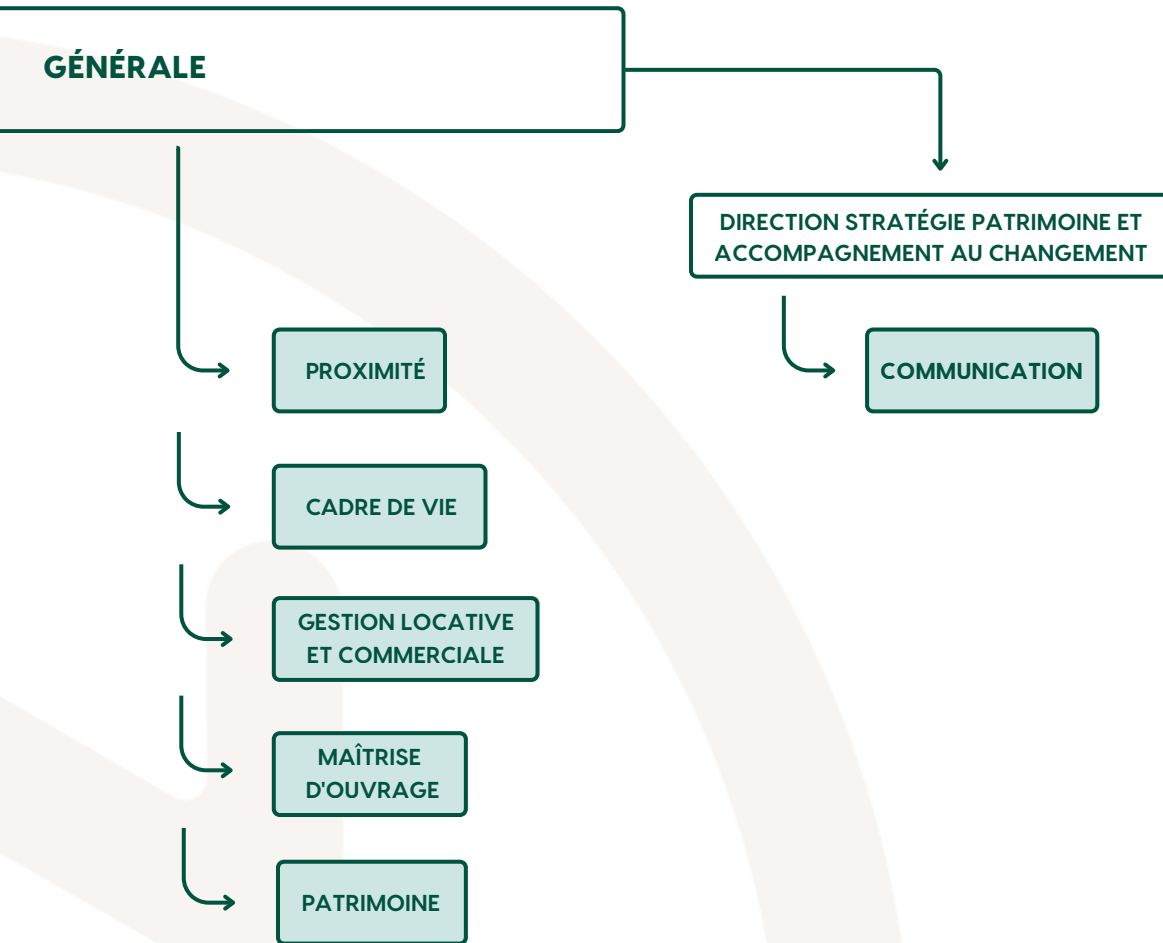
23 MEMBRES

> 6 ÉLUS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'ÉPINAL

- PRÉSIDENT : PATRICK NARDIN
- VICE-PRÉSIDENTE : ELISABETH LASSERONT
- ROGER ALEMANI
- MARC BARBAUX
- CÉDRIC HAXAIRE
- GHISLAINE JEANDEL-JEANPIERRE

> 7 PERSONNES QUALIFIÉES DÉSIGNÉES PAR LA COLLECTIVITÉ TERRITORIALE

- LYDIE ADAM
- PASCALE DEAU
- ALAIN GRISWARD
- MARIYA GEORGIEVA
- ANDRÉ LAPOIRE
- JEAN-CLAUDE MORETTON
- MARIE-AGNÈS MICHEL



4 CONSEILS D'ADMINISTRATION

3 BUREAUX

52 RÉUNIONS DE LA CALÉOL

> 1 REPRÉSENTANTE D'UNE ASSOCIATION D'INSERTION

- SYLVIE VALENTIN

4 REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

- XAVIER SKORY (CNL)
- GÉRARD TACAILLE (CNL)
- FRANCINE BOUGEL (CNL)
- KAÏS HAMMAMI (CNL)

> 5 REPRÉSENTANTS DÉSIGNÉS PAR LES INSTITUTIONS SOCIO PROFESSIONNELLES

- MICHAËL BOSSERR (CAF DES VOSGES)
- ARMELLE PERNY (UDAF)
- GHISLAINE STEPHANN (ACTION LOGEMENT)
- DELPHINE ROUXEL (CGT)
- PASCAL WONNER (CFDT)

> VOIX CONSULTATIVES :

> 1 REPRÉSENTANT DU CSE

- MICKAËL GURY

> 1 REPRÉSENTANT DE LA DDT

> 1 REPRÉSENTANT DU DIRECTOIRE HABITAT LORRAIN

ZOOM SUR LES RESSOURCES HUMAINES

85

COLLABORATEURS

47

HOMMES

Σ

38

FEMMES

15 ANS

ANCIENNETÉ MOYENNE

13

EMBAUCHES

11

DÉPARTS

> ACCOMPAGNER LES JEUNES VERS L'EMPLOI

20

EMPLOIS D'ÉTÉ

3

ALTERNANT.E.S

En 2025, Épinal Habitat a poursuivi sa réorganisation tout en renforçant son engagement en faveur de ses collaborateurs et collaboratrices, convaincu que la qualité de service apportée aux locataires repose avant tout sur des équipes engagées, accompagnées et reconnues.

> ENGAGÉ DANS LE LABEL HU-MAN

Dans cette dynamique, Épinal Habitat s'est engagé dans une démarche structurante autour de la qualité de vie au travail (QVT), avec la **mise en place du label Hu-Man**.

Cette initiative vise à valoriser les pratiques favorisant l'humanisation du travail, l'écoute des collaborateurs et l'amélioration continue de l'environnement professionnel.

À travers ce label, Épinal Habitat affirme sa volonté de **placer l'humain au cœur de son fonctionnement**, en développant une culture d'entreprise fondée sur la transversalité, le dialogue et l'épanouissement professionnel des équipes. Des leviers essentiels qui renforcent la marque employeur d'Épinal Habitat, favorisant l'attractivité de l'organisme et contribuant à la fidélisation des collaborateurs.



Journée "Regards Croisés"

FORMATION 2025 :

Représente 4.38% de la masse salariale 2025

31

ACTIONS
DE FORMATION

177

PARTICIPANTS

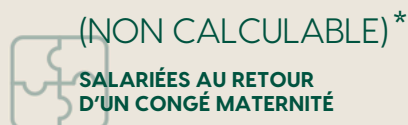
66 868 €

REPRÉSENTANT 1 378 HEURES DE FORMATION
(HORS FRAIS DE DÉPLACEMENT)

ÉGALITÉ FEMME/HOMME

Épinal Habitat est attaché à promouvoir les parcours professionnels des femmes et leur accès aux postes à responsabilité. En 2025, l'organisme a obtenu un score de **75/100** à l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Ce résultat traduit des **avancées concrètes** et des engagements déjà bien ancrés dans les pratiques RH, tout en faisant apparaître des **marges de progression clairement identifiées**.

> LES INDICATEURS



*L'indicateur relatif aux augmentations au retour de congé maternité n'a pas pu être calculé en 2025, en raison de l'absence de situations sur la période de référence.



Cette année, la stratégie de l'entreprise s'est notamment structurée autour de l'amélioration de la qualité de service rendue aux locataires, avec une revalorisation des métiers de la proximité pour accompagner cette ambition.

Ces métiers étant historiquement majoritairement masculins, cette évolution a mécaniquement eu un impact sur l'index, qui connaît ainsi une inflexion en 2025.

> LA GOUVERNANCE

60 %

AU COMITÉ DE
DIRECTION ÉLARGI

48 %

DE FEMMES
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

> UN AXE RENFORCÉ PAR UNE DÉMARCHE LABELLISÉE

Le choix du principe « l'égalité de paie », inscrit dans ce cadre, nous amènera à approfondir et renforcer notre politique d'égalité professionnelle, dans une approche complémentaire aux indicateurs réglementaires.

HABITAT LORRAIN, L'ALLIANCE POUR L'HABITAT



Atelier Fresque du Climat

> DES GROUPES DE TRAVAIL INTER-BAILLEURS

Des groupes de travail inter-bailleurs traitent de sujets communs à Habitat Lorrain en réunissant des collaborateurs issus des différentes structures.

Ils couvrent plusieurs thématiques structurantes : communication, RSE, patrimoine décarboné, ressources humaines, relation client et process, qualité, ainsi que achats et finances.

Depuis 2021, Épinal Habitat est membre de la société de coordination coopérative HLM Habitat Lorrain. Conformément aux exigences de regroupement posées par la Loi ELAN, cette fusion réunit l'OMH du Grand Nancy, l'OPH de Lunéville à Baccarat, l'OPH Toul Habitat, l'ESH Le Toit Vosgien et l'OPH Épinal Habitat.

Ensemble, ces cinq organismes forment un groupe horizontal de près de 20 000 logements, porté par des valeurs communes : l'ancrage territorial, le partenariat avec les collectivités dans la mise en œuvre des politiques locales de l'Habitat, la fourniture de logements de qualité à prix abordables aux habitants et un haut niveau de qualité de service.

> UNE DYNAMIQUE COMMUNE POUR LA PERFORMANCE ET LA QUALITÉ DE SERVICE

En 2025, Habitat Lorrain a poursuivi le développement de sa coopération inter-bailleurs. Une dynamique qui favorise le partage d'expertises, la mutualisation des compétences et la construction d'outils communs, dans une logique d'amélioration continue au service des locataires et des territoires.



> DES ACTIONS CONCRÈTES ET ENGAGÉES

Les groupes de travail ont permis de déployer des actions concrètes dans plusieurs domaines. Cela s'est notamment traduit par le **développement du site internet Habitat Lorrain**, la **création de supports de communication** et une **présence renforcée lors d'événements professionnels**, comme le salon « Ici on agit ».

La démarche RSE a donné lieu à **des actions de sensibilisation** et à **des initiatives mobilisatrices**, telles que le challenge Energic, favorisant l'engagement des collaborateurs autour des enjeux environnementaux.

> UNE HARMONISATION DES PRATIQUES

Des outils communs ont été développés, notamment au niveau des **ressources humaines** ou du **patrimoine** : un partage d'expériences qui permet également de faire monter en compétence les équipes et développer progressivement une culture commune.

> UNE MUTUALISATION RENFORCÉE

Cette coopération inter-bailleurs contribue également à la mutualisation de certains achats. Les différentes structures s'étant regroupées afin d'optimiser leurs achats et d'acheter "mieux" ensemble.

RÉDUIRE LA VACANCE

> UNE MOBILISATION COLLECTIVE

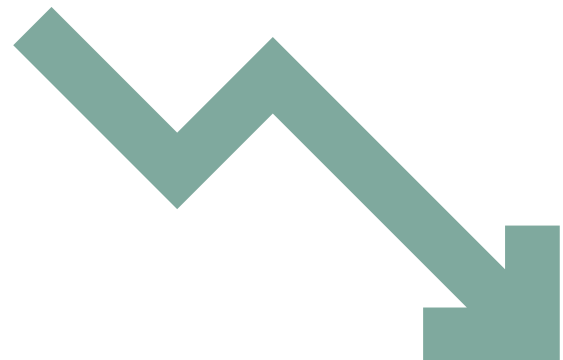
L'année 2025 a été marquée par un objectif stratégique majeur : réduire significativement le nombre de logements vacants afin de renforcer l'attractivité du parc et de sécuriser durablement nos produits locatifs.

Au 1er janvier 2025, 295 logements étaient vacants. Dans un contexte de marché détendu et de tension accrue sur certains segments, l'ambition fixée était particulièrement exigeante : **ramener ce volume à 109 logements en un an.**

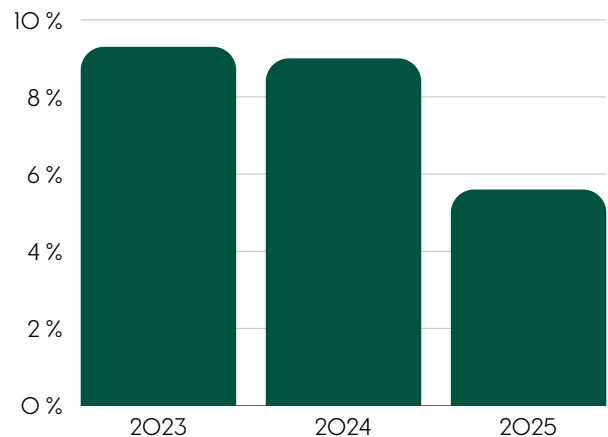
Pour atteindre cet objectif, une évolution structurante de notre organisation a été engagée, de nouveaux marchés lancés et des partenariats innovants noués.

Cette mobilisation collective a ainsi permis de réduire le nombre de logements vacants : une diminution de **186 logements en douze mois.**

Au-delà de la performance chiffrée, cette réussite traduit une **transformation durable de nos modes de fonctionnement.** Elle illustre la capacité du bailleur à adapter son organisation aux enjeux du territoire et à mobiliser ses équipes autour d'objectifs partagés.



> TAUX DE VACANCE GLOBALE



4,06 M€

INVESTIS
DANS LA REMISE EN ÉTAT
DES LOGEMENTS

+ 2,1 millions d'euros par rapport à 2024

586

LOGEMENTS REMIS EN ÉTAT

+ 100 par rapport à 2024

RENFORCER LA PROXIMITÉ ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE SERVICE

RENFORCER LA PROXIMITÉ

En 2025, Épinal Habitat a engagé une importante évolution de son organisation afin de renforcer la qualité de service et la relation avec les locataires. Cette transformation repose sur une présence au plus proche des résidents notamment avec l'ouverture de loges de proximité, une meilleure coordination entre les équipes et une organisation plus fluide pour les habitants.

> UN ACCUEIL PERSONNALISÉ

Avec l'ouverture progressive des **six loges de proximité**, la majeure partie de l'accueil est désormais assurée au plus près des habitants par les agents de proximité. L'objectif est de rendre plus efficace les traitements des réclamations.



Loge Le Saut le Cerf, Épinal

> UNE PRÉSENCE RENFORCÉE AU CŒUR DES QUARTIERS

Le métier d'agent de proximité évolue pour renforcer le lien direct avec les locataires et assurer une présence régulière au sein des résidences et ainsi venir en appui, notamment auprès des locataires en difficulté avec les démarches.

> UNE EFFICACITÉ DÉJÀ CONSTATÉE

Grâce à cette présence renforcée, **les agents identifient plus rapidement les situations impactant la qualité de vie** (propreté, incivilités, dégradations, sécurité) et assurent le suivi des réclamations en lien avec les prestataires et les services techniques, tout en informant les locataires de l'avancement des interventions.



AMÉLIORER DURABLEMENT LE CADRE DE VIE DES RÉSIDENCES

Au-delà du renforcement de la proximité avec les locataires, Épinal Habitat a poursuivi en 2025 plusieurs actions visant à améliorer le cadre de vie dans les résidences et la qualité de service. Travaux dans les halls d'immeubles, interventions sur les espaces extérieurs et renforcement des actions de propreté ont constitué des axes majeurs d'intervention pour les équipes.



> RÉNOVATION DES HALLS D'IMMEUBLES ET AMÉLIORATION DES ESPACES EXTÉRIEURS

Sur l'année 2025, **près de 90 halls ont ainsi été rénovés dans différents quartiers**, représentant un investissement d'environ **500 000 euros**.

Ces rénovations ont été accompagnées par une refonte de la gestion des espaces extérieurs, l'implantation de nouveaux Points d'Apports Volontaires (PAV), ainsi que la gestion différenciée des espaces verts. Ces améliorations ont été bien reçues par les locataires.

90

HALLS D'ENTRÉE RÉNOVÉS

500 K€

D'INVESTISSEMENT
DANS LA RÉNOVATION
DES HALLS D'ENTRÉE

> UNE POLITIQUE RENFORCÉE POUR LA PROPRETÉ DES PARTIES COMMUNES

L'entretien des parties communes constitue un levier essentiel pour la qualité de vie des locataires et l'image des résidences.

Dans ce cadre, Épinal Habitat s'est engagé à **internaliser progressivement le nettoyage des parties communes en 2026** afin d'accompagner ce changement de qualité et de permettre une évolution dès 2025 : le marché d'entretien a été révisé et son pilotage réorganisé.

À terme, ce sera une **quinzaine d'agents d'entretien** qui rejoindront les équipes.

L'ensemble de ces actions s'inscrit dans **une démarche globale d'amélioration continue, avec l'ambition de s'engager à terme dans le label Quali'Hlm**.

JUIN 2025

70,1%

DES LOCATAIRES SATISFAITS
DE LEUR RÉSIDENCE



+ 6,7 points
en 6 mois

DÉCEMBRE 2025

76,8%

DES LOCATAIRES SATISFAITS
DE LEUR RÉSIDENCE



INTERVIEW

YANNICK GÉRARD

Coordonnateur de proximité

“ L’internalisation de la prestation nettoyage répond à une volonté d’être plus proche à la fois du service rendu et des locataires. ”



“Au-delà de la gestion des différents contrats d’entretien, j’ai eu pour mission en 2025 de structurer l’internalisation de la propreté au sein des équipes d’Épinal Habitat.

À terme, mon rôle sera d’assurer l’encadrement des 15 agents d’entretien, piloter leur activité mais également d’assurer les bonnes conditions de l’exercice de leur mission.

En effet, cela répond à la volonté d’un interlocuteur de proximité au service de la satisfaction des locataires. L’internalisation de nos équipes permet d’être plus réactif mais également de valoriser l’image de nos résidences.

Afin d’accompagner le grand chantier que constitue la rénovation du quartier Bitola (NPRU), nous avons priorisé le renforcement des équipes en proximité sur ce secteur. Le déploiement sera ensuite étendu sur l’ensemble des quartiers de logements collectifs.

Cette démarche s’inscrit dans notre volonté d’amélioration continue et de qualité de service afin de répondre aux évolutions que nous constatons au plus proche des habitants que nous logeons.”

PROJET D'ENTREPRISE HORIZON 2030



> VERS UNE DYNAMIQUE TRANSVERSALE ET DE CO-CONSTRUCTION

À la suite d'une réorganisation interne dont la volonté est de décloisonner les pratiques, **Épinal Habitat a lancé en 2025 son projet d'entreprise, baptisé Horizon 2030.**

Cette démarche vise à définir collectivement les orientations stratégiques de l'organisme pour les années à venir, tout en renforçant la cohérence et l'efficacité de son action au service des locataires et du territoire.

Pour construire cette feuille de route, une démarche collective a été initiée, s'appuyant sur **quatre grands axes stratégiques** :

> UTILITÉ SOCIALE

renforcer l'accompagnement des locataires et répondre aux besoins sociaux du territoire

> UTILITÉ URBAINE

contribuer au développement et à l'attractivité des quartiers et des communes de l'agglomération

> IMAGE DE MARQUE

valoriser l'action d'Épinal Habitat et renforcer sa visibilité auprès de ses partenaires et du grand public

> PERFORMANCE

améliorer l'efficacité organisationnelle et la qualité de service

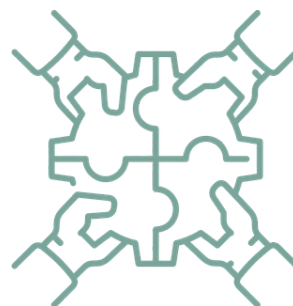
Ainsi **10 projets transversaux** ont été confiés à **10 pilotes chargé.e.s d'animer cette dynamique.**

L'année 2025 a permis d'**établir les bases de ce projet d'entreprise.**

> UN ACCOMPAGNEMENT DU MANAGEMENT DANS LA CONDUITE DU CHANGEMENT

En parallèle, les membres du **CODIR élargi** ont été accompagnés dans l'évolution de leurs pratiques managériales. Plusieurs séminaires ont ainsi été organisés afin de soutenir cette transformation et de favoriser l'appropriation du **mode projet** au sein de l'organisation.

Ces temps de travail ont permis de partager des **outils et des méthodes de pilotage**, d'encourager la coopération entre les services et d'accompagner les managers dans une posture plus transversale, favorisant l'initiative et la responsabilisation des équipes.



ACCUEILLIR

Proposer une solution de logement adaptée aux besoins de chacun

Épinal Habitat s'engage à trouver le logement le mieux adapté aux besoins de ses locataires en termes de qualité, de coût maîtrisé et d'accessibilité.

Notre équipe accompagne les futur.e.s locataires dans leurs démarches en analysant leur demande, en effectuant des visites sur site et en les accompagnant dans la signature du contrat de location.



5 497

DEMANDES

AU 1ER JANVIER 2025
soit une baisse de 0,53 %
par rapport à 2024

954

BIENS ATTRIBUÉS

EN 2025

8,98 %

TAUX DE ROTATION

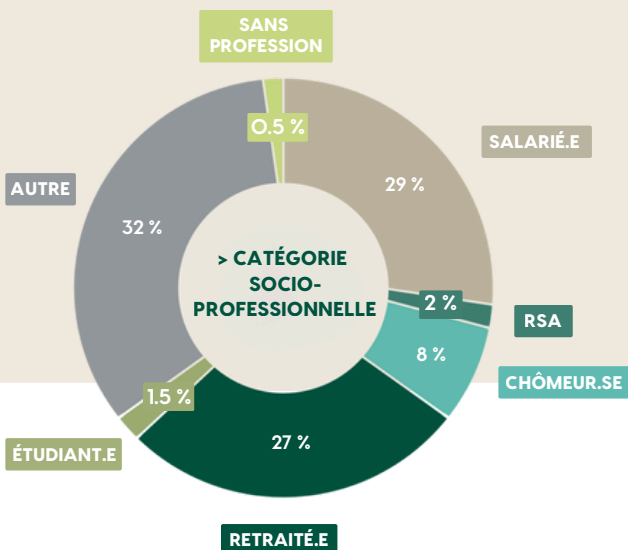
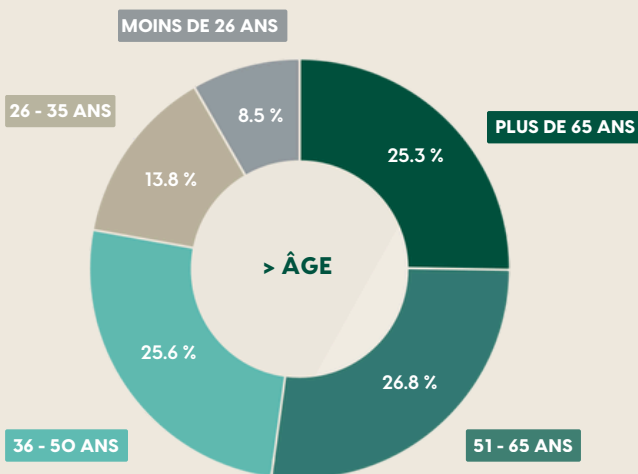
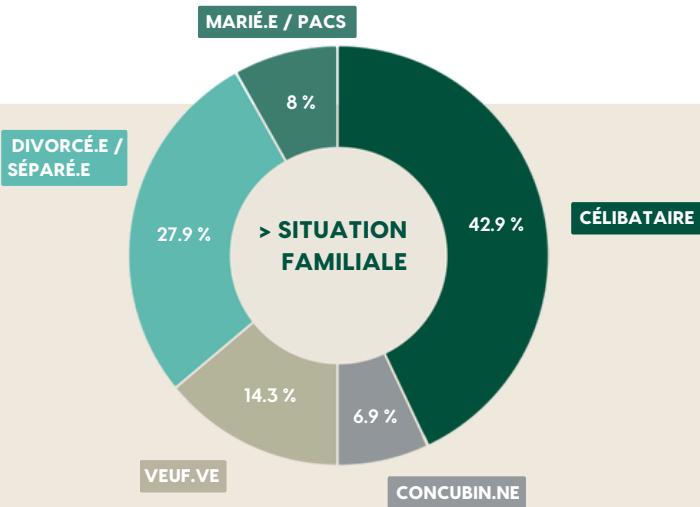
soit 0,67 point de baisse en 1 an

88,4 %

TAUX DE SATISFACTION GLOBALE DES LOCATAIRES ENTRANTS



LOGER



Épinal Habitat loge près de 9 000 personnes :

Jeunes, adultes, seniors, familles, salariés, artisans, demandeurs d'emploi...

Dans toute leur diversité, ces locataires sont le reflet de la richesse humaine du territoire, pour laquelle les équipes d'Épinal Habitat se mobilisent au quotidien avec un seul objectif : apporter un service de qualité et favoriser le bien-vivre ensemble au sein des résidences.

8 661
LOCATAIRES EN PLACE

4 800
TITULAIRES DE BAUX
(+ 172 par rapport à 2024)

2 475
BÉNÉFICIAIRES APL

238 €
MONTANT MOYEN APL

ACCOMPAGNER

ACCOMPAGNER LE MAINTIEN À DOMICILE DES SÉNIORS DU TERRITOIRE

Chez Épinal Habitat, l'accessibilité au logement constitue un enjeu central pour accompagner le parcours de vie de nos locataires. Vieillesse* de la population, situation de handicap ou perte d'autonomie : autant de réalités qui nécessitent des réponses adaptées, concrètes et évolutives. Dans ce contexte, Épinal Habitat fait évoluer sa politique dédiée.

> UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL DES LOCATAIRES

Au cœur de cette démarche, Épinal Habitat s'appuie sur l'expertise de ses Conseillères en Économie Sociale et Familiale (CESF).

Elles jouent un rôle clé en assurant un accompagnement complet des locataires, de l'identification d'un besoin d'accessibilité jusqu'à la livraison des travaux d'adaptation.

Des réponses adaptées sont proposées à chaque situation, en tenant compte des contraintes du logement et des besoins spécifiques des locataires.

> DES RÉSIDENCES DÉDIÉES

Épinal Habitat s'engage en faveur du maintien à domicile des seniors en développant des résidences dédiées, conçues pour préserver leur autonomie. Accessibles aux personnes à mobilité réduite, ces logements offrent un cadre de vie sécurisé, confortable et adapté, permettant aux locataires de vivre chez eux le plus longtemps possible.

Résidence Séniors - 4 rue Charlet, Golbey



*Sur la Communauté d'Agglomération d'Épinal, les plus de 65 ans représentent 32% de la population, un chiffre supérieur à la moyenne nationale (27%).



INTERVIEW

CHARLINE DOUCHET & DELPHINE PARROTTA

Conseillères en Économie
Sociale et Familiale (CESF)

*“ Un travail important a été
mené pour faire évoluer notre
politique d’accessibilité PMR
afin de la rendre plus fluide et
plus réactive. ”*



“ Cette année 2025, nous avons fait évoluer nos pratiques sur l’accompagnement des seniors de notre parc de logement, passant d’une gestion administrative à une organisation plus stratégique.

L’objectif est ainsi de **mieux répondre aux besoins réels des locataires qui nous mobilisent sur ces sujets**. Ceci peut induire des adaptations de logements ou des relogements dans des logements mieux adaptés.

Ces changements sont complexes pour ces habitants qui souvent sont très attachés à leur logement. Nous les accompagnons donc au mieux en mobilisant notre réseau de partenaires spécialistes de ces sujets, comme les ergothérapeutes du département par exemple.

Le maintien domicile et l’accessibilité pour les locataires d’Épinal habitat constituent une véritable démarche transversale, interservices et partenariale !

L’enjeu est aujourd’hui pour nous d’anticiper les besoins en structurant une politique d’investissement qui croise les enjeux techniques, commerciaux et urbains permettant de faire évoluer au mieux le parc de logements accessibles et ainsi répondre aux besoins du territoire.”

ACCOMPAGNER

Être présent aux côtés des locataires au quotidien

Épinal Habitat place l'humain et la proximité au cœur de son engagement. Accompagner les locataires au quotidien, c'est leur offrir bien plus qu'un toit : c'est leur garantir un cadre de vie serein, une écoute attentive et un soutien adapté à chaque situation.

Cette mission se traduit par des actions concrètes : adaptation des logements pour les séniors, renforcement de la proximité au sein des quartiers, maintien du lien avec les personnes isolées, détection des situations de fragilité, prévention des difficultés financières, et préservation de la tranquillité, du cadre de vie et de la propreté des résidences.

Dans cette dynamique, une restructuration interne des services a été initiée pour renforcer l'accompagnement des locataires et ainsi favoriser leur satisfaction. Elle sera amenée à se poursuivre en 2025 dans une logique d'amélioration continue.



> RENFORCER LES ACTIONS DE PROXIMITÉ

Rencontres en pied d'immeuble, « En mode locataire » (concept où les équipes vont au contact des résidences et de leurs occupants), développement d'événements sur le quartier... Autant d'actions qui permettent d'être au contact des locataires et de créer des moments d'échange pour recueillir leurs sentiments, répondre à leurs attentes avec réactivité et ainsi améliorer la qualité de la relation avec nos locataires.



> MON ESPACE LOCATAIRE : UN SERVICE 100 % NUMÉRIQUE

Dans sa volonté de simplifier les démarches de ses locataires, Épinal Habitat continue d'étoffer les services proposés sur **Mon Espace Locataire**, sa plateforme de services en ligne.

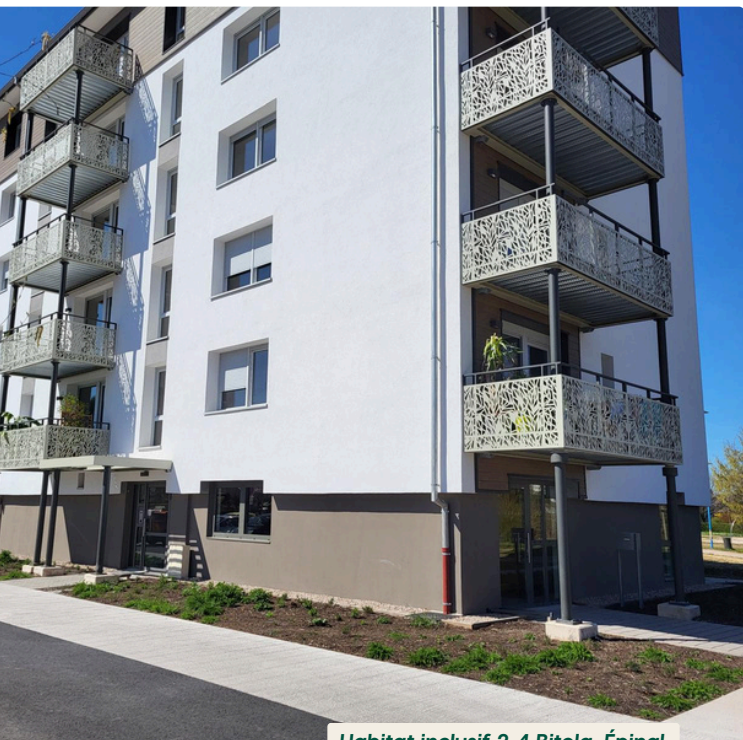
Cet espace sécurisé permet aux locataires de **consulter leurs informations personnelles, accéder à leurs documents, suivre leur situation locative ou encore effectuer certaines démarches en ligne.**



Semaine de l'innovation HLM, au port d'Épinal



Rencontre en pied d'immeuble, Secteur Villes de France



Habitat inclusif 2-4 Bitola, Épinal

> HABITAT INCLUSIF : UNE NOUVELLE RÉSIDENCE POUR FAVORISER LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE

En 2025, Épinal Habitat a inauguré l'**habitat inclusif** situé **2-4 rue de Bitola**, un projet de réhabilitation dans le cadre du NPRU, qui favorise le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de fragilité.

En partenariat avec ADAVIE, un **espace de convivialité** est animé : activités collectives, échanges, services dédiés aux séniors...

> D'AUTRES HABITATS INCLUSIFS POUR LES LOGEMENTS "EN DIFFUS"

Épinal Habitat dispose également d'un **second habitat inclusif** sur le secteur des ISAI, géré par l'ADMR. Un lieu qui témoigne de l'engagement d'Épinal Habitat en faveur de **solutions d'habitat adaptées au vieillissement de la population**.



Habitat inclusif 2-4 Bitola, Épinal

50

LOGEMENTS ADAPTÉS
PAR AN

3

RÉSIDENCES SÉNIORS
DONT 1 HABITAT INCLUSIF

1/4

DE NOS LOCATAIRES
SONT DES SÉNIORS

(+ 65 ans)

ENTRETENIR ET DIVERSIFIER SON PATRIMOINE

Face aux enjeux de décarbonation, de transition écologique, d'adaptation aux besoins des habitants et de performance énergétique, Épinal Habitat déploie un programme ambitieux de réhabilitation et de construction sur son parc immobilier.

Qu'il s'agisse de réhabiliter le parc existant, développer des logements adaptés aux évolutions démographiques ou recycler des biens existants en centre-ville ou centre-bourg, Épinal Habitat s'engage à offrir des logements durables, confortables et accessibles. Cette dynamique s'inscrit pleinement dans une démarche RSE, en intégrant des pratiques respectueuses de l'environnement, en favorisant l'économie circulaire et en renforçant le lien social au sein des résidences.



33 route d'Archettes, Épinal

INVESTISSEMENT GLOBAL

19,3 M €

5,3 M€

CONSTRUCTION ET
ACQUISITION AMÉLIORATION

13,9 M€

RÉNOVATIONS ET TRAVAUX

182 K€

AUTRES
(MATÉRIELS INFORMATIQUES,
MOBILIERS, TÉLÉPHONIES..)

ENTREtenir, ADAPTER ET RÉHABILITER

NPRU « ICI DEMAIN : BITOLA – CHAMPBEAUVERT » À ÉPINAL : LE QUARTIER POURSUIT SA MUE

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) spinalien du Champ du Pin, Épinal Habitat poursuit la transformation du quartier à travers plusieurs opérations d'envergure. Ce programme ambitieux vise à repenser durablement le cadre de vie des habitants, en proposant des logements plus confortables, plus accessibles et mieux adaptés aux enjeux actuels.

> UNE PREMIÈRE OPÉRATION LIVRÉE !

En 2025, une première étape importante a été franchie avec la livraison du 2-4 rue de Bitola, transformé en habitat inclusif. Cette opération de seconde vie a permis de créer 25 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, complétés par une salle de convivialité favorisant le lien social entre les habitants.

Le coût global de l'opération s'élève à 3,249 M€, soit un investissement moyen de 130 000 € par logement.

> LA RÉHABILITATION D'AMPLEUR EN SITE OCCUPÉE DU SECTEUR JACQUARD

L'année 2025 a également été marquée par la livraison du premier bâtiment de la rue Jacquard, situé au 18-22 rue Jacquard, comprenant 24 logements.

Les travaux portent sur l'installation de balcons et d'ascenseurs, la rénovation énergétique des bâtiments ainsi que le réaménagement des caves.

À terme, ces interventions permettront d'améliorer significativement la qualité de vie des locataires, tout en réduisant les charges grâce à de meilleures performances énergétiques. Cette transformation sera complétée par une résidentialisation du quartier.

Le montant global de cette opération s'élève à près de 11,5 millions d'euros.

Épinal Habitat poursuivra son intervention sur le secteur de Bitola (354 logements) à l'issue de ce chantier.

> LA GESTION DES INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES

Dans le cadre de ses opérations de résidentialisation, Épinal Habitat intègre une démarche de déconnexion des eaux pluviales, afin de favoriser leur infiltration ou leur stockage sur site, plutôt que leur rejet dans le réseau.

Les bénéfices sont multiples : protection de la biodiversité, amélioration de la qualité de l'eau, prévention des inondations, création d'îlots de fraîcheur et préservation du cadre de vie.

À l'échelle du patrimoine, 15 hectares pourraient être déconnectés, soit l'équivalent de 80 piscines olympiques (200 000 m³ d'eau). Par ailleurs, 60 % des sites présentent un potentiel de déconnexion facile à très facile.

> UN PROJET EN SYNERGIE AVEC LA VILLE

Ces interventions se font en lien étroit avec la ville d'Épinal qui restructure les différents espaces publics contigus aux résidences d'Épinal Habitat. Ainsi, le mail central du quartier a été livré cette année, accueillant diverses activités sportives et des espaces de détente.

Le projet global projette un investissement de près de 90 millions d'euros, dont plus de la moitié est assurée par Épinal Habitat.



Quartier Jacquard, Épinal

• • • • •
• • • • •
• • • • •

> MODERNISER ET RÉHABILITER POUR UN HABITAT PLUS DURABLE

En 2025, deux opérations de réhabilitation ont été livrées, illustrant concrètement cette dynamique : les résidences d'Archettes (24 logements) et de Chauffour (44 logements).

Ces réhabilitations représentant un investissement compris entre 65 000 € et 85 000 € par logement, permettent d'améliorer significativement la performance énergétique des bâtiments, tout en offrant un cadre de vie plus confortable et adapté aux besoins des résidents.



Route d'Archettes, Épinal

> RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX : VERS UNE DÉMARCHE STRUCTURÉE ET OPÉRATIONNELLE

Signature du pacte Réemploi

Le 28 août 2025, Épinal Habitat a signé le Pacte Réemploi, aux côtés des organismes d'Habitat Lorrain et de l'association RE-MISE.

Cette démarche vise à intégrer pleinement le réemploi des matériaux dans l'ensemble des opérations de réhabilitation, de construction et de déconstruction.

Au-delà de l'engagement, ce pacte s'inscrit dans une dynamique concrète, nourrie par des retours d'expérience de chantiers exemplaires et des temps d'échange entre partenaires, afin de faire progresser collectivement les pratiques et renforcer une gestion plus vertueuse des projets.



Un premier chantier exemplaire

Dans le cadre du projet de démolition du bâtiment de l'Horloge, situé dans le quartier de la Magdeleine, Épinal Habitat a engagé une démarche ambitieuse en faveur de l'économie circulaire.

Un travail avec les acteurs du réemploi du territoire, accompagné par la Communauté d'Agglomération d'Épinal afin de garantir une déconstruction exemplaire.

L'objectif est clair : changer de regard sur les matériaux issus de la déconstruction, en les considérant non plus comme des déchets, mais comme de véritables ressources réutilisables dans d'autres projets.

PACTE RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION DANS LE GRAND EST



ADAPTER ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT

Face aux évolutions démographiques et aux nouveaux modes de vie, Épinal Habitat renforce son action à l'échelle de la Communauté d'Agglomération d'Épinal (CAE) en développant une offre de logements diversifiée, accessible et adaptée aux besoins de chaque commune.

Construction de résidences seniors, développement de logements inclusifs, acquisitions, améliorations et réhabilitations... autant de projets déployés sur le territoire pour accompagner les politiques locales, répondre aux attentes des habitants et contribuer à l'attractivité du territoire.



> UBEXY : UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE AU SERVICE DU TERRITOIRE

Épinal Habitat a accompagné la commune d'Ubexy dans la **réalisation d'une opération de reconstruction de logements, en assurant la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la mairie.**

Ce projet a consisté en la **démolition puis la reconstruction de 3 logements**, dont 2 logements adaptés aux seniors et 1 logement familial, afin de répondre aux besoins d'une population vieillissante et favoriser le maintien à domicile.

Les logements réalisés présentent une **haute performance énergétique**, conforme à la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020), garantissant à la fois confort thermique et maîtrise des consommations.

> CRÉATION D'UN ESPACE FRANCE SERVICES EN CENTRE-VILLE

Épinal Habitat accompagne la **création d'un espace France Services en centre-ville d'Épinal, afin de faciliter l'accès aux démarches administratives pour les habitants.**

Dans ce cadre, un local commercial situé rue de la Marne a été mobilisé par Épinal Habitat pour accueillir ce service d'utilité publique.

> RIVES DU PORT : UN PROJET DE CONSTRUCTION INTERGÉNÉRATIONNEL

Le projet **Rives du Port** à Épinal, porté par Épinal Habitat, prévoit la construction de 25 logements en bâtiment collectif, conçus pour s'intégrer au tissu urbain environnant. Il répondra à des exigences élevées en matière de performance environnementale, et intégrera également l'aménagement d'une crèche associative.



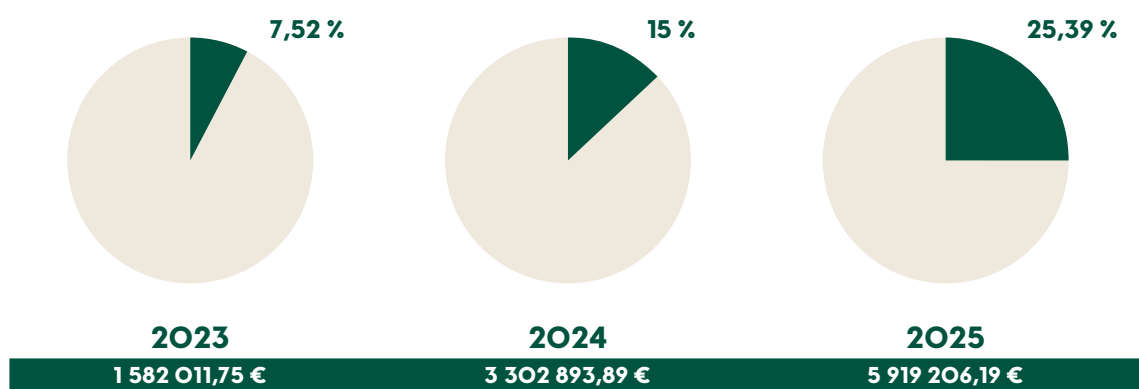
FINANCES

> COMPTE DE RÉSULTAT

	2023	2024	2025
CHARGES	33 122 995,97 €	33 356 183,63 €	33 706 584,92 €
PRODUITS	33 136 347,50 €	34 932 625,11 €	37 386 394,63 €
RÉSULTAT FINANCIER	13 351,53 €	1 576 441,48 €	3 679 809,71 €

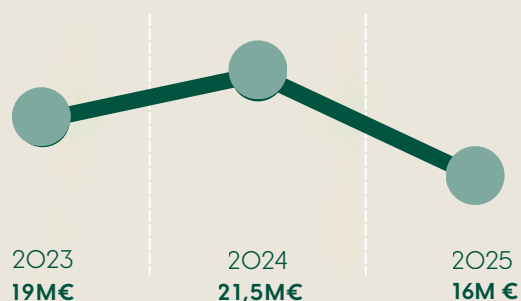
> AUTOFINANCEMENT

Financement d'une entreprise par ses propres capitaux



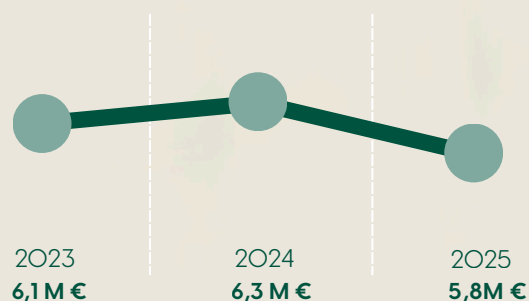
> POTENTIEL FINANCIER

Indicateur de la richesse potentielle d'une collectivité locale



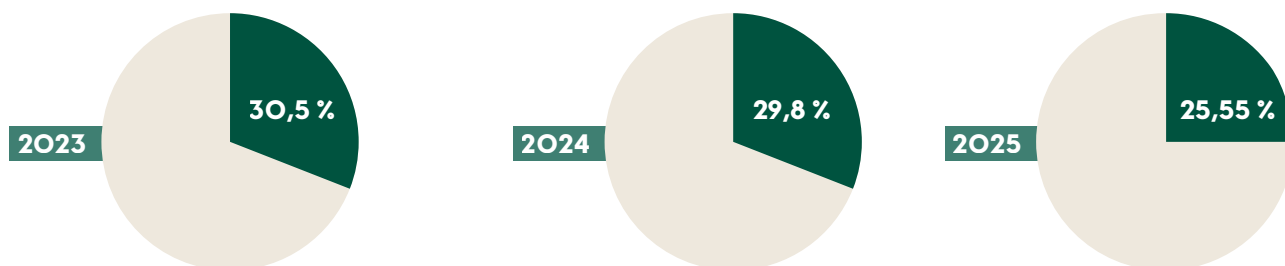
> ANNUITÉS

Somme d'argent versée annuellement par un emprunteur pour rembourser une dette



> TAUX D'ENDETTEMENT

Indicateur financier utilisé pour mesurer le niveau des dettes d'une entreprise par rapport à ses actifs



> DÉTAILS DES INVESTISSEMENTS DE L'ANNÉE

	2023	2024	2025
DÉPENSES D'INVESTISSEMENTS	6 674 157,65 €	10 428 246,54 €	19 313 497,27 €
> CONSTRUCTIONS ET AA	1 560 678,01 €	2 418 614,93 €	5 270 438,78 €
> RÉNOVATIONS ET TRAVAUX	4 979 678,31 €	7 896 633,45 €	13 861 454,63 €
> TERRAINS	49 080,00 €	33 550,00 €	0,00 €
> AUTRES (VÉHICULES, INFO...)	84 721,33 €	79 448,16 €	181 603,86 €
> DÉMOLITIONS	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DÉPENSES D'ENTRETIEN	3 838 061,84 €	4 177 277,17 €	3 352 473,86 €
TOTAL ANNUEL	10 512 219,49 €	14 605 523,71 €	22 665 971,13 €

MARCHÉS PASSÉS

12,4 M € H.T

54 %

de ce montant concerne
des **MARCHÉS DE TRAVAUX**.

46 %

représentent 46 marchés
de **SERVICES ET FOURNITURES**.

&

> INVESTISSEMENT DANS L'ÉCONOMIE LOCALE

22,6 M€

dont

13,9 M€

DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION

3,4 M€

D'ENTRETIEN

5,3 M€

DE CONSTRUCTION



RAPPORT D'ACTIVITÉ - 2025



www.epinal-habitat.com