



RAPPORT

D'ACTIVITÉ

Côte d'Azur
habitat

1^{er} bailleur des Alpes-Maritimes depuis 1923

Engagés pour demain

EDITO

Côte d'Azur Habitat entre dans une nouvelle phase de son histoire. Le lancement de notre Plan Stratégique du Patrimoine 2024-2033 incarne cette nouvelle dynamique, avec un investissement de 330 millions d'euros pour rénover, moderniser et rendre nos logements plus durables.

Améliorer le cadre de vie de nos locataires, accélérer la transition écologique de notre parc, répondre à la pression de la demande... Ces enjeux structurent notre action. Dans les Alpes-Maritimes, plus de 49 000 ménages sont en attente d'un logement social. Face à cette réalité, nous devons aller plus vite, construire davantage, réhabiliter plus efficacement et mieux accompagner les parcours résidentiels.

Aujourd'hui encore, de nombreuses familles vivent dans des logements inadaptés à leur situation. Le manque de mobilité dans le parc social, les situations de suroccupation ou d'attente prolongée nécessitent une mobilisation forte pour remettre en mouvement le parcours résidentiel et proposer des logements qui correspondent réellement aux besoins des locataires.

Nous devons aussi agir sur les situations de vacances, parfois liées à des problématiques de sécurité ou de cadre de vie. C'est dans cette optique que nous déployons des dispositifs innovants, comme GAIDA ou VERISURE, pour renforcer la tranquillité et le bien-être dans nos résidences.

La transition écologique reste un chantier majeur. Nous devons renforcer nos efforts en matière d'isolation, de performance thermique, de recours aux énergies renouvelables et de gestion responsable des ressources. Le logement social a un rôle de levier à jouer dans ce domaine.



Cette dynamique s'inscrit dans un contexte de changement, avec l'arrivée de Manuel Smadja à la direction générale. Sa connaissance du territoire et son expérience seront des atouts pour renforcer notre action et faire vivre pleinement ce plan stratégique.

Enfin, un mot pour nos équipes. Celles et ceux qui, sur le terrain ou dans les bureaux, sont chaque jour confrontés à des situations humaines parfois très dures. Leur implication, leur professionnalisme et leur sens du service sont essentiels. C'est grâce à elles que nous tenons notre cap, malgré les difficultés.

Chaque décision que nous prenons vise un seul objectif : améliorer la vie de nos locataires.

Anthony Borré



Prendre la direction de Côte d'Azur Habitat est un honneur et une responsabilité que j'accueille avec enthousiasme. Dès mon arrivée, j'ai été frappé par l'accueil que m'ont réservé les équipes. Je sais à quel point l'engagement collectif est essentiel pour mener à bien une mission aussi stratégique que la nôtre. Cet accueil témoigne d'une dynamique forte et d'un état d'esprit que je tiens à saluer : ici, chacun est pleinement mobilisé pour réaliser sa mission au service de nos locataires et de notre territoire.

Je veux d'abord remercier le Président Anthony Borré pour la confiance accordée et m'attacherai à poursuivre le travail accompli concernant le Plan Stratégique de l'établissement. Grâce à lui et aux équipes, les bases sont solides pour poursuivre cette transformation ambitieuse et répondre aux défis du logement dans notre département.

Côte d'Azur Habitat dispose aujourd'hui d'une vision claire et structurée. Le cap fixé par notre Président est ambitieux et nécessaire :

nous devons être le bailleur social de référence des Alpes-Maritimes. Cela signifie non seulement améliorer et réhabiliter notre patrimoine, mais aussi aller plus loin en innovant et en diversifiant nos offres.

Nous devons proposer des solutions adaptées aux nouveaux besoins des habitants. Le Bail Réel Solidaire, qui permet d'accéder à la propriété à des prix abordables, en est un exemple concret. Mais nous pouvons aller encore plus loin : imaginer des résidences intergénérationnelles, développer du logement intermédiaire, mixte ou sénior qui répondent aux attentes de toutes les générations. Notre responsabilité est de penser l'habitat de demain et d'apporter des réponses innovantes, accessibles et durables.

Cela ne pourra se faire qu'avec une approche collective. Nous devons continuer à renforcer le dialogue avec nos partenaires – collectivités, État, acteurs économiques et associatifs – car c'est ensemble que nous pourrons relever les défis du logement et affirmer notre rôle de leader dans le département.

Je suis convaincu que l'engagement et l'expertise des équipes de Côte d'Azur Habitat permettront d'atteindre ces objectifs ambitieux. J'ai hâte de poursuivre ce travail avec vous tous.

Manuel Smadja

SOMMAIRE

0.



INTRODUCTION ET GOUVERNANCE

chiffres clés, commissions, statut, administrateurs, comité de direction, l'office en interne, moments forts de 2024

PAGE 8

2.



LA SÉCURITÉ, LE CADRE DE VIE DES LOCATAIRES ET LA QUALITÉ DE SERVICE

groupement d'intérêt économique, nouveau système de sécurisation, conseil des droits & devoirs, caméras de surveillance, gestion courante en chiffres, sécurisation des parkings, centre relation clientèle, application locataire, médiateur du locataire, commissions d'attribution

PAGE 36

1.



LE PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE DE CÔTE D'AZUR HABITAT

plan 2024-2033, locataires et patrimoine en chiffres, rôle de constructeur, constructions en cours, renouvellement urbain

PAGE 18

3.



LA DIVERSIFICATION DE L'ÉTABLISSEMENT

bail réel solidaire, projet de surélévation, syndic, vente de patrimoine, responsabilité sociale & environnementale

PAGE 50

CHIFFRES CLÉS

46 421 locataires	450 collaborateurs	130M€ chiffre d'affaires
3130 demandes de logement étudiées	17 commissions d'attributions	1126 logements attribués
14 791 stationnements	106M€ marchés publics signés	21 023 logements
2 conseils des droits et devoirs	346 fonds de commerce	14 commissions d'appels d'offres

G O U V E R N A N C E

LES COMMISSIONS EN 2024



Conseils d'administration
109 délibérations



Bureaux
38 délibérations



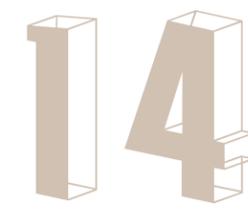
Commissions d'attribution de logements
en charge de l'examen de l'occupation des logements et de leur attribution, ce qui représente 3130 dossiers de candidatures pour 1126 logements attribués.



Commissions des finances
afin de préparer le débat d'orientation budgétaire, élaborer le budget et examiner les projets d'envergure.



Commissions des impayés et charges locatives
qui examinent les dossiers des locataires débiteurs et prennent des décisions en vue du recouvrement des dettes.



Commissions d'appels d'offres
et 60 commissions des marchés
pour un montant total des marchés passés de 106 300 000 € H.T.



NOTRE STATUT

Côte d'Azur Habitat est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Ce statut nous permet d'agir en tant qu'acteur public tout en bénéficiant d'une gestion souple et réactive, adaptée aux enjeux du logement social. En collaboration avec les collectivités locales, l'État et nos partenaires privés, nous contribuons activement à l'amélioration de l'habitat dans les Alpes-Maritimes.

Premier bailleur social des Alpes-Maritimes, Côte d'Azur Habitat œuvre pour garantir un logement de qualité et accessible à tous. Nos actions s'articulent autour de quatre grandes missions.

NOTRE MISSION

LOGER

Offrir un habitat digne et abordable aux familles, aux jeunes actifs et aux seniors.

CONSTRUIRE

Répondre aux besoins croissants de logements en développant des projets innovants et durables.

AMÉNAGER

Contribuer au développement harmonieux des territoires en rénovant et adaptant notre patrimoine.

GÉRER

Assurer une gestion efficace et un accompagnement personnalisé de nos locataires.

Face aux enjeux sociaux et environnementaux, nous nous engageons à innover pour proposer des solutions adaptées aux attentes des habitants et des collectivités.

NOS VALEURS



Engagement social

Placer l'humain au cœur de nos actions et répondre aux besoins des plus fragiles.



Qualité de service

Offrir un cadre de vie amélioré et un accompagnement de proximité.



Innovation et durabilité

Concevoir un habitat écoresponsable et anticiper les défis de demain.



Proximité et écoute

Être à l'écoute de nos locataires et partenaires pour mieux répondre à leurs attentes.



Anthony Borré
Président

Manuel Smadja
Directeur Général



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EST COMPOSÉ DE 23 MEMBRES

13 représentants de la Métropole Nice Côte d'Azur

6 membres du Conseil Métropolitain

M. Anthony Borré ; Mme Martine Ouaknine ;
Mme Dominique Estrosi-Sassone ;
M. Joseph Segura ; M. Pierre-Paul Leonelli ;
M. Ladislas Polski

7 personnalités qualifiées

Mme Martine G-Daugreilh ; M. Didier Roulet ;
M. Fares Abid ; Mme Sophie Nasica ;
M. Jean-Paul David ; Mme Sonia Bricnet ;
Mme Solange Bernard

1 membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées

M. Anthony Maubecq

1 membre désigné par la CAF

Mme Murielle Chaudouin

1 membre désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales

M. Gérald Vaudey

1 membre désigné par les associations des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction

M. Pierre Rouve

2 membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives

Mme Zohra Briand ; M. Philippe Chastel

4 membres sont les représentants élus par les locataires

Mme Marie-Jeanne Murcia ; Mme Michèle Saulais-Ipert ;
M. Charles Helbert ; Mme Patricia Perazzini

Emilie Remazeilles
Collaboratrice du Directeur



Anne-Marie Camera
Directrice de la Gestion Locative



Anne Ramos
Directrice Relation Clients



Jean-Michel Mazzuco
Directeur des Agences de Proximité



Fabrice Gleize
Directeur Développement, Aménagement et Immobilier



Valérie Zanghi
Directrice Juridique



Philippe Paze
Directeur Financier



Jean-François Ramos
Directeur Qualité et Informatique

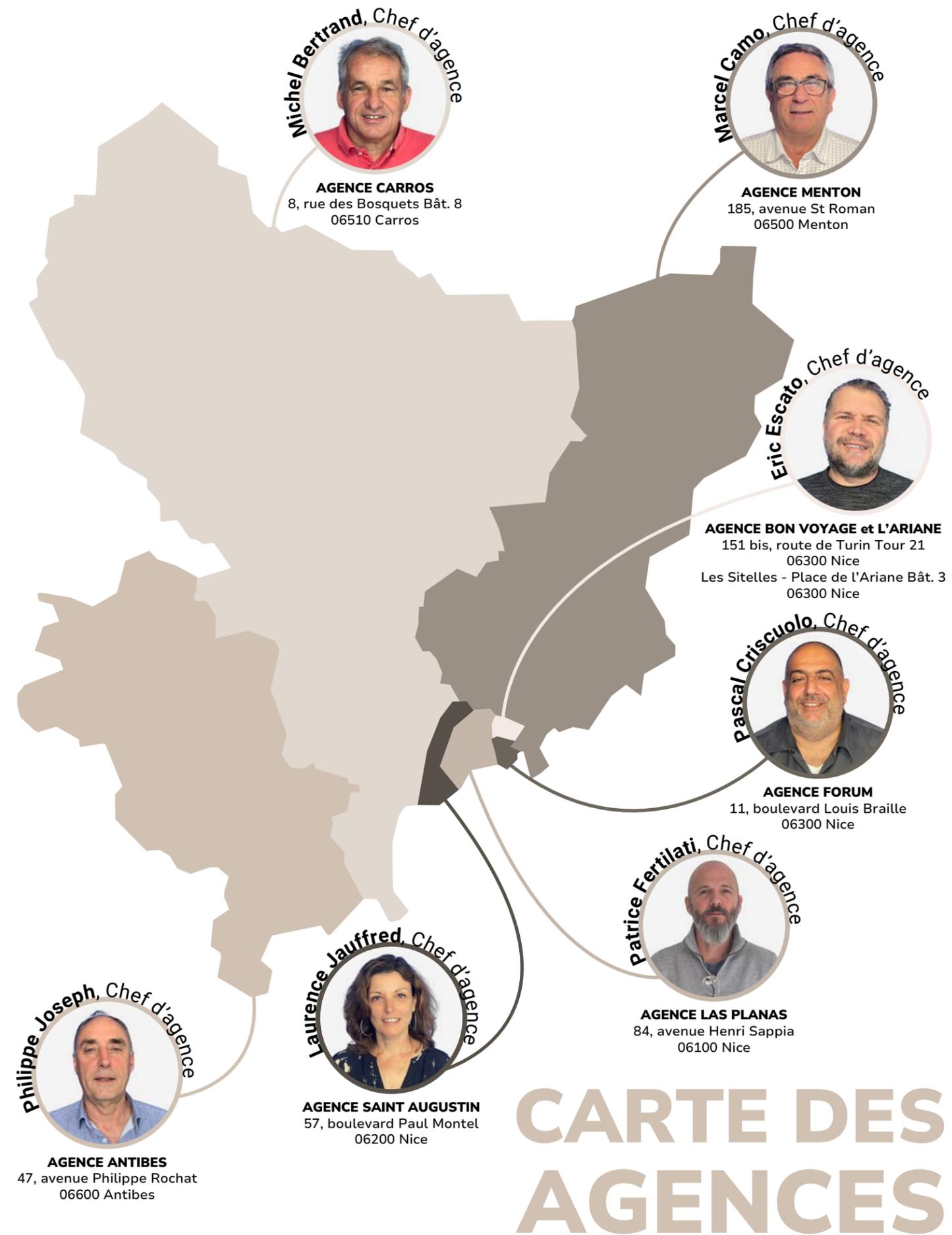


Ingrid Briand
Directrice des Ressources Humaines



Laurent Somlyo
Médiateur du Locataire



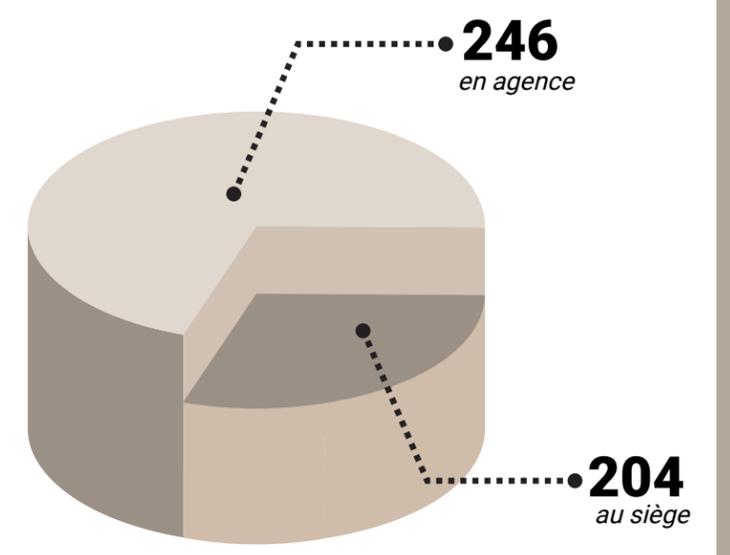


CARTE DES AGENCES

L'OFFICE EN INTERNE

450

COLLABORATEURS



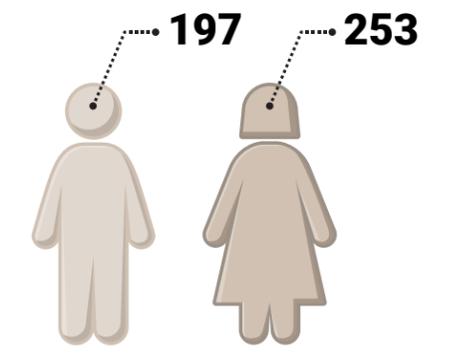
69

RECRUTEMENTS

- 57 CDI
- 11 alternants
- 1 CDD de remplacement

INDEX D'ÉGALITÉ HOMME / FEMME

88 / 100



FORMATION

330

collaborateurs formés

MOBILITÉ INTERNE

50

changements de postes

ALTERNANCE

14

alternants

JANVIER



Cérémonie des vœux

FÉVRIER



Lancement Civigaz

AVRIL



Livraison Palais Victoria

MAI



Lancement Gaïda

DÉCEMBRE



Livraison Dolce Via

MOMENTS FORTS

2024

MAI



Premières signatures BRS

NOVEMBRE



Déconstruction Point du Jour

JUIN



Inauguration des graffs du centenaire

OCTOBRE



Octobre Rose

SEPTEMBRE



Déconstruction des bâtiments 6 et 8 des Moulins

SEPTEMBRE



Lancement du Plan Stratégique du Patrimoine

JUILLET



Lancement Verisure

A multi-story apartment building with balconies and blue awnings. The building is white with blue accents. The balconies have white railings and blue awnings. The sky is clear and blue. There are some green plants in the foreground.

PARTIE I

LE PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE DE CÔTE D'AZUR HABITAT

UN PLAN STRATÉGIQUE D'ENVERGURE

Lors de la prise de fonction de la nouvelle gouvernance, le constat était clair : un parc vieillissant, avec une moyenne d'âge de 40 ans.

Face à cette situation, un audit du patrimoine a été réalisé, suivi en 2022 d'un premier Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), prévoyant un investissement de 127 millions d'euros.

Le PSP constitue un véritable outil stratégique, permettant d'arbitrer et d'optimiser les interventions sur le patrimoine, en fonction de critères techniques, sociaux et financiers. Il s'inscrit également dans une dynamique nationale de lutte contre la précarité énergétique.

Un plan 2024-2033 plus ambitieux

L'Office a décidé d'accélérer la transformation de son parc en engageant un programme d'investissement de **330 millions d'euros** pour la prochaine décennie. L'objectif est de **réhabiliter 800 logements** par an, contre 200 en moyenne auparavant, et d'intervenir sur 1/3 des résidences de l'Office. En 2025, 1 500 logements seront ciblés. Par ailleurs, 100 millions d'euros seront consacrés au renouvellement urbain, avec 1466 logements réhabilités et 597 logements démolis.

Une politique de diversification et d'innovation

L'Office vise également la diversification de son offre. Côte d'Azur Habitat ambitionne la construction de **200 logements neufs** par an et s'engage dans le **Bail Réel Solidaire (BRS)** pour faciliter l'**accession** à la propriété pour les ménages modestes. De plus, le 1er bailleur social des Alpes-Maritimes pilote des opérations d'aménagement urbain, notamment à Saint-Laurent-du-Var, et participe à la création d'une **Société d'Economie Mixte (SEM)** pour développer des programmes mixtes intégrant logement social, étudiant et senior.



Conférence de presse PSP, 20 septembre 2024

Une politique ambitieuse sur plusieurs aspects

Sur le plan architectural



L'objectif est de rompre avec l'image classique des HLM en soignant façades et halls. Des budgets conséquents garantissent une qualité architecturale élevée, en privilégiant l'excellence technique à la seule logique de coût (choix des maîtrises d'œuvre réalisées avec des critères de sélection exigeants).

Sur l'adaptation aux usagers



L'accessibilité sera renforcée pour les personnes âgées et en situation de handicap. Des équipements adaptés seront installés (prises IRVE, caméras, contrôles d'accès piétons et véhicules, clôtures) pour plus de sécurité et de confort.

Sur le plan environnemental



Côte d'Azur Habitat améliore l'efficacité énergétique (isolation, ventilation, occultations) et privilégie les matériaux biosourcés. La végétalisation des pieds d'immeuble et l'installation de panneaux photovoltaïques (quand cela est possible) complètent cette démarche en faveur du climat en réduisant l'empreinte carbone des résidences.

LES CHIFFRES à retenir

800

logements réhabilités par an (contre 200 en moyenne ces dernières années)

1/3

des résidences concernées par ce plan d'investissement dans les 10 ans à venir

8000

logements réhabilités en 10 ans

1500

logements seront en travaux en 2025 (+ de 1000 sur Nice)

330M€

pour la rénovation du parc

contre 127M€ prévus dans le plan stratégique initial

Renouvellement urbain : **100M€**

investis

1466 logements à Nice concernés par des réhabilitations

Des ratios de travaux supérieurs aux ratios de la profession

+25% !

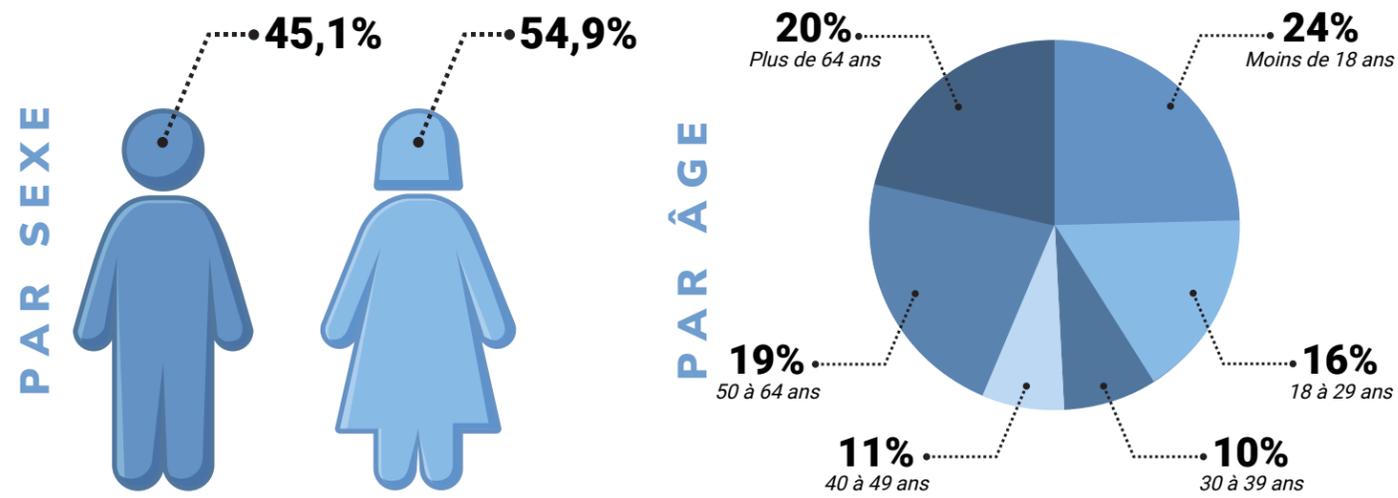
Objectif de **200**

logements nouveaux livrés par an

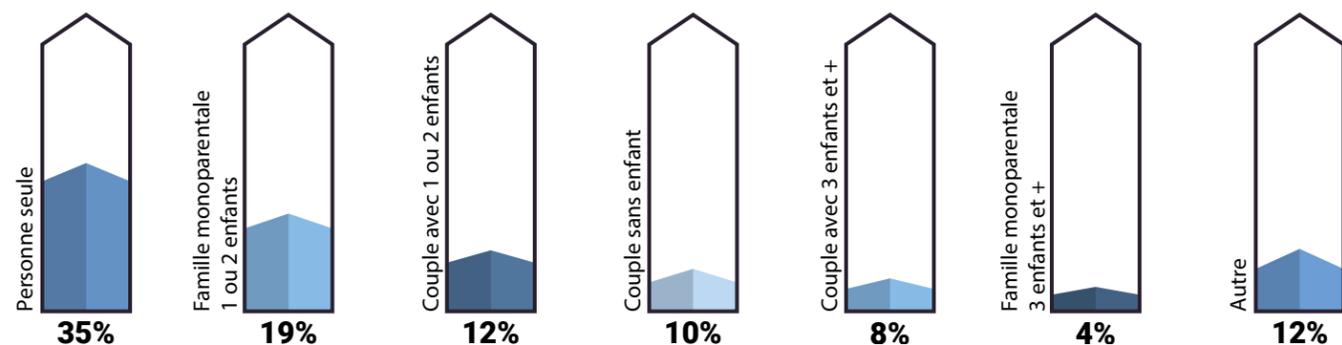
NOS LOCATAIRES EN CHIFFRES

46 421
LOCATAIRES

RÉPARTITION



PAR COMPOSITION FAMILIALE

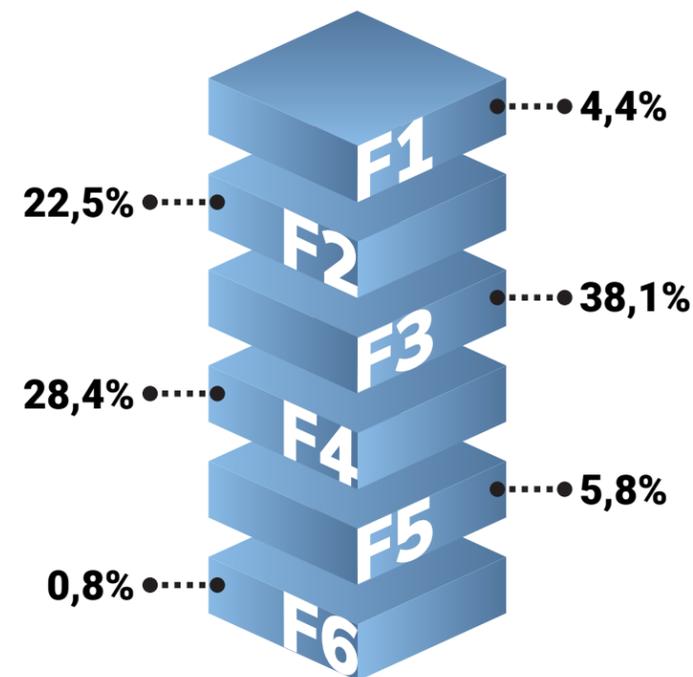


NOTRE PATRIMOINE EN CHIFFRES

21 023

LOGEMENTS
et équivalents

TYPLOGIE DES LOGEMENTS



LOGEMENTS PAR COMMUNE

13 211

Nice	851
Carros	540
Menton	515
Antibes	369
Grasse	358
Cagnes-sur-Mer	333
Saint-Laurent-du-Var	284
Vence	256
Vallauris	251
Cannes La Bocca	

TOP 10

NOTRE RÔLE DE

CONSTRUCTEUR

Côte d'Azur Habitat a pour ambition de livrer 200 logements en moyenne par an sur la prochaine décennie.

En 2024, Côte d'Azur Habitat a livré

80
LOGEMENTS



42
PLACES DE
PARKING



Les logements livrés en 2024



DOLCE VIA

Nice EST

54 logements locatifs sociaux
42 places de parking (3 PMR)

VEFA

Promoteur : BNP PARIBAS

Architectes : Atelier Jean-Paul Gomis et In Situ-Sophr Nivaggioni

Coût total : **8 461 929€**

PALAIS VICTORIA

Saint-Laurent-du-Var

8 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : PROMOCA

Architecte : Jean-Pierre Beyersdorf
Label CRQE Ecovallée

Coût total : **1 049 276€**



LES TERRASSES DE LISA

Vence

18 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : AEI PROMOTION

Architecte : Agence d'architecture Spagnolo

Coût total : **2 541 000€**

DOMAINE DE JADE

Saint-Laurent-du-Var

58 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : Kaufman & Broad
Architectes : ABC Architectes Associés,
Jean-Philippe Cabane
Label : ECO VALLEE

Livraison : **Mars 2025**



LES BALCONS DU SOLEIL

Nice NORD

15 logements locatifs sociaux

Maîtrise d'ouvrage directe
Architecte : Jean-Pierre Sauvan
Label : BCC -10%

Livraison : **Mai 2025**



DOLCE VIA

Nice

67 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : BNP PARIBAS
Architectes : Architecture Gomis & Associés, In
Situ Benaim-Nivaggioni Architectes
Label : RT 2012-15%

Livraison : **Mai 2025**



CALLISTEO

Saint-Laurent-du-Var

10 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : PROMOCA
Architecte : Franck Lucchesi

Livraison : **Septembre 2025**



VILLA CANDIDE

Nice

8 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : VINCI
Architectes : Erik Duplessis, Jean-Marie
Massé et Michel Ristorto

Livraison : **Mars 2026**

VILLA ROSSA

Nice

3 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : ICADE
Architectes : ABC Architectes Associés,
Jean-Philippe Cabane
Label : NF HABITAT HQE

Livraison : **Septembre 2026**



DOMAINE D'AZUR

Saint-Laurent-du-Var

40 logements locatifs sociaux

VEFA

Promoteur : Les Nouveaux Constructeurs
Architecte : Agence d'architecture Spagnolo
Label : NF HABITAT

Livraison : **Décembre 2026**

SAINT-PHILIPPE

Nice

13 nouveaux logements

Surélévation de la résidence

Maîtrise d'œuvre : LBtech

Architecte : Up Factor

Coût de l'opération : estimation à 3,6M€

Livraison : **4^{ème} trimestre 2025**



ACTEUR MAJEUR

du

RENOUVELLEMENT URBAIN

Engagé dans les programmes de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Côte d'Azur Habitat déploie des moyens colossaux pour transformer en profondeur les quartiers de la métropole : **près de 100 millions d'euros d'investissements sont prévus dans le PSP 2024-2033 sur ce secteur.**

Au programme : démolition, réhabilitation, résidentialisation. **Grâce à ces investissements d'envergure, des secteurs comme les Moulins, les Liserons ou encore l'Ariane bénéficient d'une requalification ambitieuse**, visant à améliorer le cadre de vie des habitants tout en répondant aux défis du logement et du développement durable.

Lancé en 2014, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires.

Le NPNRU a des objectifs forts pour réussir la transformation des quartiers concernés par le programme :

- Augmenter la diversité de l'habitat ;
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.



Image de synthèse des bâtiments 36/37, quartier des Moulins

Les chiffres de Côte d'Azur Habitat dans le NPNRU



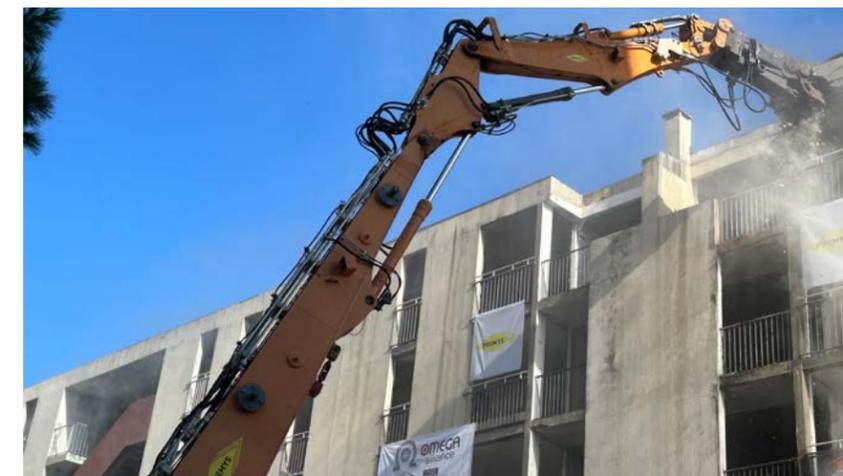
FOCUS

sur le quartier des Moulins

Déconstruction des bâtiments 6 et 8 aux Moulins : une transformation nécessaire

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain des Moulins, Côte d'Azur Habitat a mené la démolition des bâtiments 6 et 8. Cette opération s'inscrit dans une volonté de réhabiliter le quartier et son urbanisme dense et minéral.

Cette transformation marque une étape clé dans la requalification du secteur qui devrait laisser place à un nouvel espace de vie dans les prochaines années.



Premier coup de pelle démolition bât. 6/8, 23 octobre 2024

Coût de l'opération :

2 274 000 €



Discours démolition bât 6/8, 23 octobre 2024

Réhabilitation des bâtiments 36/37

Au total, ce sont près de 155 logements répartis entre deux bâtiments (bâtiments 36 et 37) qui font l'objet d'une réhabilitation importante.

Débutés fin 2023, les travaux de réhabilitation du bâtiment 37 seront inaugurés au début du mois de juin 2025, tandis que ceux du bâtiment 36 ont débuté au 1er trimestre 2025.

Une résidentialisation de ces résidences vient compléter ces travaux de grande ampleur, permettant la création de 162 places de stationnements au total !

Les grandes lignes de cette réhabilitation :

- Ravèlement des façades avec isolation thermique par l'extérieur et réfection de la toiture ;
- Révision des menuiseries extérieures existantes en PVC, volets roulants ;
- Mise en sécurité des installations électriques dans tous les logements ;
- Amélioration de la VMC avec remplacement des caissons VMC et bouches d'extraction VMC ;
- Remplacement suivant besoins des équipements sanitaires baignoires, douches, lavabos... ;
- Rénovation des parties communes intérieures y compris remplacement des boîtes aux lettres ;
- Création de 2 locaux ordures ménagères par résidence en bordure de voie avec mise en place du tri, éclairage des espaces extérieurs et création d'espaces verts plantés et de sols en pleine terre pour favoriser la perméabilité des sols et lutter contre les îlots de chaleur.



Présentation réhabilitation bât. 36/37



Coût de l'opération :

5 315 000 €



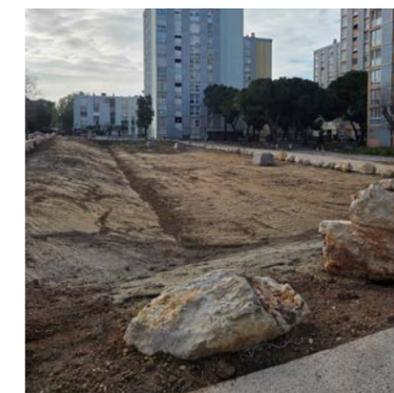
Bâtiments 36/37

155 logements réhabilités
Création de 162 places de parking
Maîtrise d'œuvre : FERLA ARCHITECTURE
Coût de l'opération : 5 315 000€
Travaux en cours

Carte d'opérations des Moulins

Bâtiments 6/8

38 logements déconstruits
Maîtrise d'œuvre : OMEGA
Coût de l'opération : 2 274 000€
Travaux en cours



Et aussi...

Bâtiment 17
En phase d'étude
Départ des travaux de déconstruction fin 2025

Bâtiment 19
En phase d'étude
Départ des travaux de démolition en 2026

Tour 15 et 16
Etudes pour une réhabilitation en cours
Départ des travaux 1er semestre 2026

FOCUS

sur le quartier des Liserons

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain : une transformation majeure pour le quartier des Liserons

Côte d'Azur Habitat s'engage dans une transformation d'envergure du quartier des Liserons afin d'améliorer significativement le cadre de vie des habitants. Ce projet ambitieux repose sur quatre grandes opérations touchant l'ensemble du patrimoine du quartier.

PREMIÈRE PHASE

Déconstruction et ouverture du quartier

L'une des premières étapes majeures de ce programme consiste à démolir 190 logements (Turin Est en 2 tranches) afin d'ouvrir la partie basse du quartier, de créer une nouvelle voie de desserte et d'aménager des espaces verts et des aires de jeux.

En parallèle, un aménagement majeur est prévu : la création d'un nouveau carrefour permettant d'accéder aux résidences de la colline depuis la route de Turin. Cela inclut le recul de l'entrée de l'autoroute et la transformation en boulevard des 200 premiers mètres de l'ancienne bretelle autoroutière.



Démolition Turin EST, janvier 2025

DEUXIÈME PHASE

Réhabilitation, amélioration énergétique et cadre de vie

Côte d'Azur Habitat va engager deux chantiers d'envergure au **Turin Ouest** et aux **Liserons Nord** (Pont Jumeaux, Mont Gros, Observatoire), portant sur **près de 400 logements sociaux réhabilités, entre 2025 et 2027.**

Ces projets visent une **réhabilitation thermique et technique complète**, avec isolation des façades et toitures, amélioration des systèmes de chauffage, modernisation des équipements (plomberie, électricité, sanitaires), et **résidentialisation des abords** pour renforcer le cadre de vie.

Un projet ambitieux pour un avenir durable

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier des Liserons s'inscrit dans une démarche de transformation durable et inclusive. Avec des investissements significatifs et une planification rigoureuse, Côte d'Azur Habitat met tout en œuvre pour offrir aux habitants un cadre de vie modernisé, plus confortable et mieux adapté aux enjeux environnementaux et sociétaux d'aujourd'hui et de demain.

Carte d'opérations des Liserons

Réhabilitation Turin OUEST

68 logements sociaux
Lancement des études de maîtrise d'œuvre au premier trimestre 2025 (durée : 1 an)
Démarrage des travaux prévu 1er semestre 2026
Réhabilitation thermique et technique des logements, financée par l'ANRU, avec obtention du label BBC Rénovation
Résidentialisation des abords en lien avec le projet urbain
Coût prévisionnel : 2 600 000€

Démolition Turin EST - 2ème tranche

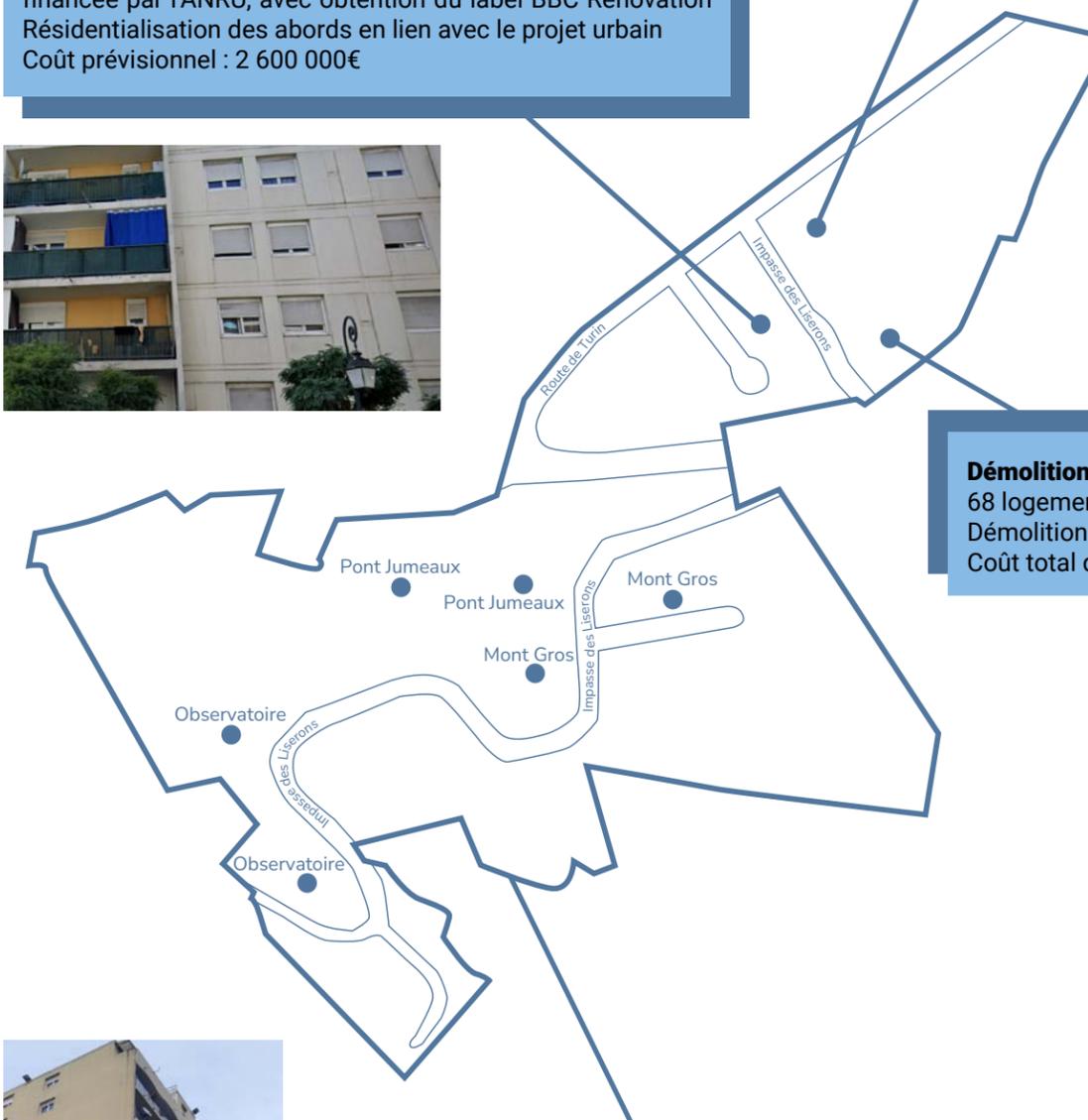
122 logements concernés
Relogement des familles en cours
Coût prévisionnel de l'opération : 3 850 000€
Prévision : 1er semestre 2026

Démolition Turin EST - 1ère tranche

68 logements démolis
Démolition : janvier 2025
Coût total de l'opération : 1 600 000€

Réhabilitation Liserons NORD (Pont Jumeaux, Mont Gros, Observatoire)

333 logements concernés
Travaux prévus fin 2025/début 2026, pour une durée totale de 24 mois
Principales interventions : isolation des bâtiments (façade/toiture), amélioration des systèmes de chauffage, réfection des équipements des logements (plomberie, électricité, sanitaires, etc.)
Budget estimé : 24 000 000€



FOCUS

sur le quartier de l'Ariane

Troisième grand quartier à bénéficier d'un programme de rénovation urbaine, l'Ariane.
Trois résidences sont concernées par le NPNRU :
les Sittelles, les Ménestrels et l'Atelier des Artistes.

Ce qui est prévu dans les travaux :

- Isolation par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries extérieures et persiennes ;
- Mise en place de radiateurs radiants avec un pilotage centralisé dans les logements ;
- Remplacement d'ouvrages d'étanchéités en toiture ;
- Réfection des sols, murs et plafonds des halls d'entrée, escaliers, paliers d'étages, remplacement des portes palières des logements et des tableaux électriques avec mise en sécurité des logements.



Résidence « Les Sittelles » à l'Ariane - Nice
Réhabilitation de 36 logements dans le cadre du NPNRU
Maîtrise d'œuvre : GRIESMAR architecte, BET MIP
Début des travaux : été 2025
Coût de l'opération : 1 500 000€



Résidence « Les Ménestrels & l'Atelier des Artistes » à l'Ariane - Nice
Réhabilitation de 28 logements dans le cadre du NPNRU
Maîtrise d'œuvre : GRIESMAR architecte, BET MIP
Début des travaux : été 2025
Coût de l'opération : 900 000€



FOCUS

sur Point du Jour

Déconstruction de la tour 5 du Point du Jour : une étape clé dans le projet Porte de France

À Saint-Laurent-du-Var, la transformation du quartier Point du Jour se poursuit
avec la **déconstruction de la tour 5** qui a eu lieu en novembre 2024.

Bâtiments 1, 2 et 3
Étude en cours



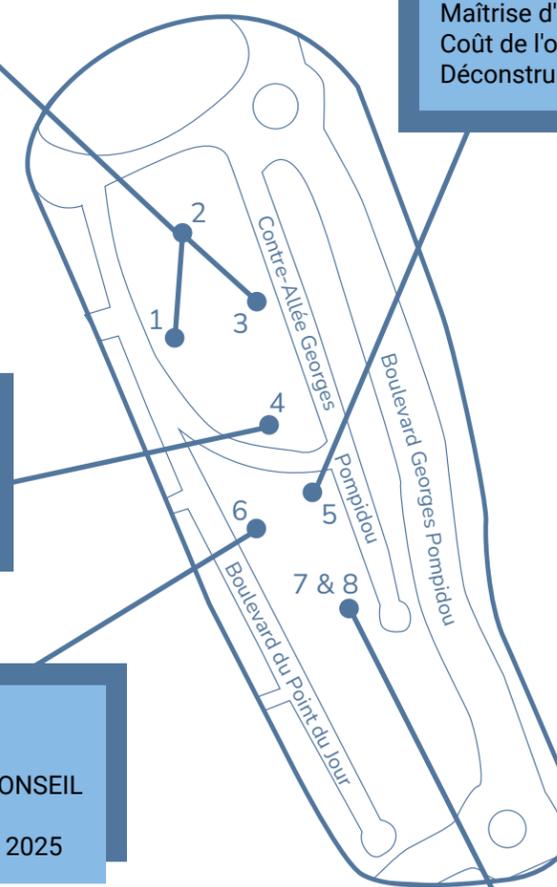
Bâtiment 5
12 logements déconstruits
Maîtrise d'œuvre : CABINET PI CONSEIL
Coût de l'opération : 500 000€
Déconstruit en novembre 2024



Bâtiment 4
38 logements déconstruits
Maîtrise d'œuvre : CABINET PI CONSEIL
Coût de l'opération : 1 054 681€
Déconstruit en 2019

Bâtiment 6
35 logements déconstruits
Maîtrise d'œuvre : CABINET PI CONSEIL
Coût de l'opération : 840 000€
Déconstruction prévue pour l'été 2025

Bâtiments 7 & 8
39 logements déconstruits
Maîtrise d'œuvre : CABINET PI CONSEIL
Coût de l'opération : 1 310 000€
Déconstruits fin 2022



PARTIE 2

**LA SÉCURITÉ,
LE CADRE DE VIE DES
LOCATAIRES ET LA
QUALITÉ DE SERVICE**

UN GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE (GIE) POUR AGIR EFFICACEMENT

Côte d'Azur Habitat, la Ville de Nice, la Métropole Nice Côte d'Azur, Erilia et CDC Habitat créent GAIDA, un dispositif inspiré d'initiatives à Paris, Toulouse et Montpellier. Ce groupement vise à renforcer la présence dissuasive et améliorer le cadre de vie dans le quartier des Moulins, confronté à des problématiques de sécurité, incivilités, violences et trafics de stupéfiants.

Le Conseil d'administration de Côte d'Azur Habitat a validé, le 25 mai 2023, la participation à la constitution de ce groupement interbailleurs. Le financement de ce projet porté par le GIE est estimé à 1,8 million d'euros pour l'année 2024.



Lancement de GAIDA

Une équipe dédiée à la sécurisation du quartier

GAIDA est composé de 18 agents (1 Directeur Général, 17 agents de terrain opérationnels, dont des agents cynophiles).

Le dispositif GAIDA s'inscrit dans une démarche globale visant à :

- Créer du lien avec les habitants ;
- Prévenir les mauvais usages et rappeler le règlement ;
- Lutter contre les troubles à la tranquillité (gestion des regroupements, coordination avec les forces de l'ordre, interpellation des agresseurs) ;
- Assurer une veille technique en signalant aux bailleurs les dysfonctionnements constatés sur le terrain.

Les agents de GAIDA agissent en groupe homogène et structuré pour apaiser les tensions avant tout conflit. Ils sont équipés d'armes de catégorie D (bâton de défense, matraque télescopique, bombe lacrymogène, gilet pare-balles) pour assurer leur sécurité et celle des habitants.

Des premiers résultats encourageants

Depuis sa mise en place, le dispositif GAIDA a déjà obtenu des résultats significatifs :

2920
évictions
d'individus
des parties
communes

74
saisies de
stupéfiants

55
saisies d'armes
blanches

1003
interventions
pour des veilles
techniques sur le
patrimoine des
différents bailleurs

UN NOUVEAU SYSTÈME DE SÉCURISATION contre les squats



Présentation du dispositif VERISURE

Face à la recrudescence des squats dans les logements vacants situés dans des secteurs difficiles (Liserons, Ariane...) l'Office a étudié de nouvelles possibilités de sécurisation de ses logements.

Les moyens actuels (porte anti-squats, tôles, murage...) ne permettent plus d'empêcher l'intrusion de ces individus.

Un partenariat inédit en France pour un bailleur social a été mis en place entre Côte d'Azur Habitat et Verisure, société spécialisée dans le domaine de la surveillance, afin d'améliorer la lutte du 1er bailleur social des Alpes-Maritimes contre le squat de ses logements.

Ce nouveau dispositif comporte :

- Un système d'alarme qui dispose d'un système SOS et connecté 24h/24 et 7 jours/7 au centre de télésurveillance par un double système de communication ;
- Un système d'alarme équipé de détecteurs photo avec un service d'intervention pour la vérification sur place par un agent de sécurité mobile ;
- La mise en place d'un contrôle à distance grâce à une application dédiée ;
- Un produit de surveillance unique en France qui consiste à déclencher un brouillard anti-cambriolage dans les logements équipés.

Ce brouillard est un dispositif intégré au matériel de sécurité qui, lors de son activation, émet un nuage de fumée altérant la visibilité des personnes se trouvant dans la pièce. La fumée est non toxique.



Le dispositif s'étend sur 40 logements vacants (non loués) pour une période test d'une année.

Les premiers résultats sont satisfaisants puisque tous les logements équipés de ce dispositif ont résisté à des tentatives d'effraction et n'ont pas été squattés.

Coût total :

36 000 €

UN CONSEIL DES DROITS ET DEVOIRS COMME DERNIÈRE CHANCE

Le **Conseil des Droits et Devoirs (CDD)** est une instance de médiation mise en place par Côte d'Azur Habitat pour rappeler à l'ordre les locataires ne respectant pas le règlement intérieur et causant des troubles. Il intervient **en amont des procédures judiciaires**, après mise en demeure, pour **prévenir l'escalade des conflits et réaffirmer les règles du bien-vivre ensemble**.

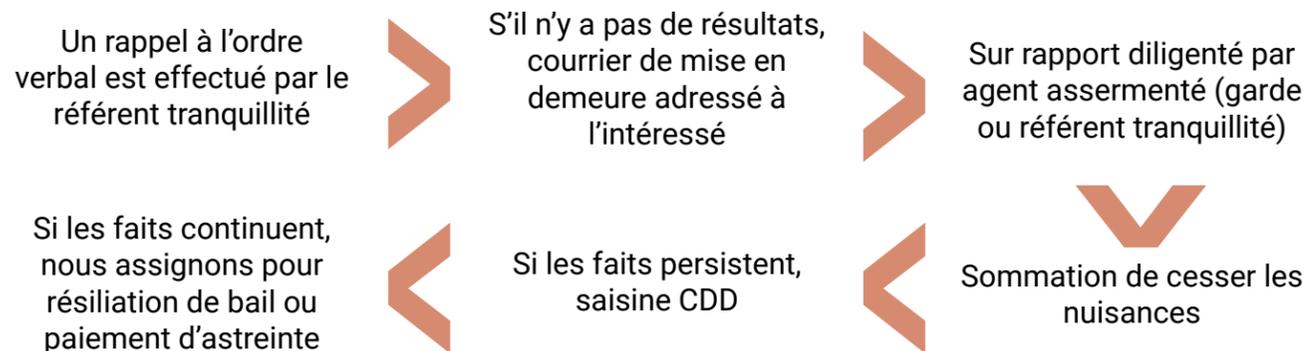


Conseil des Droits et Devoirs, mai 2024

Composition du CDD :



Le fonctionnement :



DES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE INSTALLÉES

SUR DES RÉSIDENCES

Face à la montée des incivilités et des trafics, Côte d'Azur Habitat a investi **plus de 150 000€ en 2024** pour installer **24 caméras** (dômes, factices, dissimulées) sur **4 résidences**, afin de **dissuader les regroupements et rassurer les locataires**.

Une **convention avec la Ville de Nice** est en cours pour permettre la **transmission en temps réel** des images vers le **Centre de Supervision Urbain**, tout en respectant les exigences juridiques : seules les parties communes, les abords et les parkings sont concernés (hors voie publique et entrées de logements). La Police Municipale disposera également d'un **accès permanent aux parties communes**.



Image d'illustration : caméra de surveillance

L'Article 38 pour mieux lutter contre les occupations illégales

Côte d'Azur Habitat s'appuie sur la **Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023**, publiée le 28 juillet 2023 - extension du périmètre de la procédure administrative d'évacuation des squatters issue de l'article 38 de la loi DALO du 5 mars 2007. Cette loi vise à protéger les logements contre l'occupation illicite. En 2024, 92 procédures ont été engagées dans le cadre de ce dispositif et 72 logements ont été repris entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024. Cette loi permet une grande réactivité dans les délais d'intervention.

Détails des expulsions en 2024 :

183 expulsions dont 55 pour impayés, 1 Commerce, 8 pour nuisances, 8 pour nuisances et impayés, 111 pour occupations illégales.

Les chiffres de la lutte anti-squat



Le CDD depuis 2021

7

CDD

54

locataires convoqués

32

procédures «calmées»

22

procédures se sont poursuivies, avec 4 expulsions à la clé

LA GESTION COURANTE AU CŒUR DE NOS PRIORITÉS

Les principaux chiffres de l'entretien du patrimoine de Côte d'Azur Habitat :

753 000 €
de réhabilitation pour les halls d'entrée



Villa Béatrice, Cagnes-sur-Mer



La Providence, Nice



Lou Farou, Nice

403 000 €
pour l'entretien et l'élagage des espaces verts



465 000 €
pour l'entretien de chaudières



287 000 €
pour le gros entretien des chauffages



117 000 €
pour des dératisations



780 000 €
pour le remplacement de **460** chaudières sur 13 résidences différentes (900 000€ prévus en 2025)



LE DISPOSITIF **CIVIGAZ** : une action pour lutter contre la précarité énergétique

Côte d'Azur Habitat, la Métropole Nice Côte d'Azur, GRDF et l'association PAJE ont lancé le dispositif CIVIGAZ pour renforcer la sécurité des installations gaz et lutter contre la précarité énergétique.

Mis en œuvre par GRDF avec la Fondation FACE, CIVIGAZ s'adresse aux foyers modestes, afin de les informer sur les écogestes et la sécurité des installations gaz. Sur le territoire niçois, l'association PAJE coordonne une équipe de cinq jeunes en service civique, encadrés par deux médiateurs, qui réalisent des visites à domicile et des animations collectives.

Leur mission : détecter les situations de précarité, sensibiliser les habitants à l'entretien de leur chaudière et aux économies d'énergie, et orienter les foyers vers les structures d'accompagnement.



Présentation du dispositif CIVIGAZ

Plus de 650 logements de Côte d'Azur Habitat ont été visités en 2024.



Marché d'entretien multiservices PROXISERVE/ISERBA

L'objectif d'améliorer le cadre de vie de nos locataires se matérialise avec des actions fortes, notamment la mise en place d'un marché d'entretien multiservices avec les entreprises ISERBA (côté ouest du département) et PROXISERVE (côté est du département).

Ce marché prévoit :

- Une **visite annuelle de maintenance** dans chaque logement pour vérifier et réparer, si besoin, les équipements essentiels (robinetterie, tuyau, tableau électrique, interphone, interrupteurs, chauffages électriques, prises de courant, joints en silicone).
- Les **remplacements de robinetterie** pris en charge par l'Office, **sans coût pour le locataire**.

Ce type de marché ne fait pas partie des obligations d'un bailleur, mais Côte d'Azur Habitat a décidé d'en souscrire un afin d'assurer le bon entretien des éléments de robinetteries des logements et d'assurer la prise en charge de leur remplacement en garantie totale, évitant ainsi la rédaction d'un bon de commande pour chaque élément à remplacer.

En 2024, les 2 prestataires ont réalisé **10 404** interventions de dépannage après appels des locataires.

2 500 000 € pour la rénovation des ascenseurs

+ 225 000 €
de réparation à la suite de vandalisme

+ 260 000 €
de gros entretien



Remplacement ascenseur à la Résidence Le Ferber, Nice

Côte d'Azur Habitat gère un parc de plus de 550 ascenseurs, répartis entre trois prestataires (OTIS, KONE et l'Ascensoriste).

Chaque année, ce sont 2,5 millions d'euros qui sont investis dans la modernisation de ces équipements et plus de 500 000 euros dans leur réparation. **Ces engagements financiers doivent garantir un service fiable et réactif aux locataires.**

Si une grande partie des 550 ascenseurs fonctionnent correctement au quotidien, quelques cas problématiques ont pu être signalés sur certaines résidences avec des délais de panne très longs.

Anthony Borré, le Président de Côte d'Azur Habitat, a réuni l'ensemble des ascensoristes afin d'exprimer son mécontentement face aux délais inadmissibles de réparations sur certains cas. Le délai moyen annoncé par un ascensoriste est désormais de 5 semaines pour la réception d'une pièce. **Ces délais sont inacceptables et fragilisent nos locataires.**

Conscient des difficultés rencontrées par les résidents, notamment les personnes âgées et à mobilité réduite, Côte d'Azur Habitat propose systématiquement un service de portage de courses, assuré deux fois par semaine.

Une action ferme et une alerte au secteur

Face à cette situation malheureusement récurrente, Côte d'Azur Habitat entend appliquer de fortes pénalités contractuelles à l'encontre de ses prestataires. L'Office a également saisi la fédération des ascensoristes afin de dénoncer les délais de diagnostic et d'approvisionnement de pièces, qui ne cessent de s'allonger au détriment des usagers.

RENFORCEMENT DE LA SÉCURISATION DES PARKINGS : installation de barrières plus solides

Afin d'améliorer la gestion et la sécurisation des parkings de notre patrimoine, nous avons entrepris l'installation de nouvelles barrières de parking plus efficaces, solides et robustes contre le vandalisme.

Après la pose d'une barrière test en 2022, une évaluation favorable de ce test a permis d'intégrer ce modèle de barrière, **la LBA 86 AVB**, à notre marché par avenant.

Depuis, **14 barrières** ont été installées sur l'ensemble du patrimoine, apportant une réponse concrète aux attentes de nos locataires. Cette installation a entraîné une baisse significative des réclamations, une réduction des coûts de réparation ainsi qu'une amélioration du taux de relocation des parkings.

En amont de chaque pose, un travail minutieux est mené par les agences et le service gestion parking afin d'optimiser l'environnement et l'utilisation des automatismes.

Chaque installation est ainsi équipée d'un lecteur Vigik avec identification visuelle de l'accès pompier, renforçant à la fois la sécurité et la facilité d'usage.



Mise en place d'une barrière neuve à la Résidence Les Géraniums, Beaulieu-sur-Mer

Les parkings et garages de Côte d'Azur Habitat c'est :

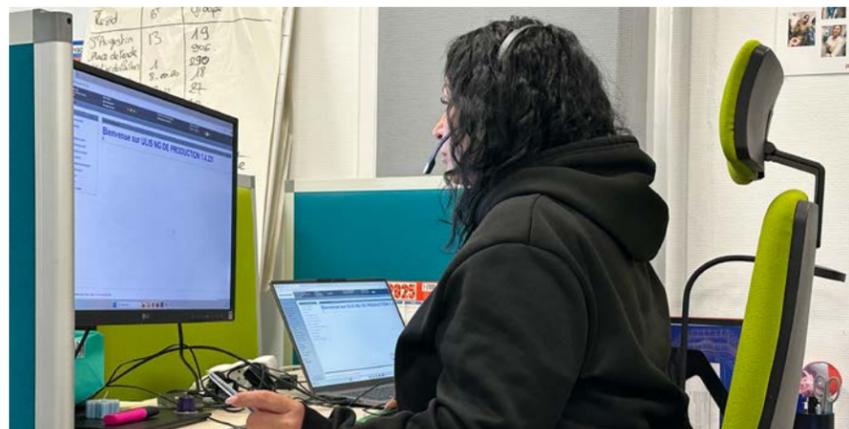
237 types d'installation	20 barrières	70 portails
138 portes de garage	2 rideaux métalliques	7 portillons piétons PMR

Travaux de modernisation 2024
pour un montant de

232 645 €

UN CENTRE RELATION CLIENTÈLE À L'ÉCOUTE DES LOCATAIRES

Le Centre Relation Clientèle (CRC) joue un rôle clé dans l'accompagnement et le service aux locataires. En première ligne pour répondre aux demandes, il assure une gestion réactive et efficace des sollicitations.



Conseillère Relation Clientèle en appel avec un locataire

En 2024, le CRC a traité un volume d'appels en hausse :



91 530 appels reçus
soit une augmentation de **6%**
par rapport à 2023



+ de 81 283 appels pris
soit une légère hausse de **1%**
par rapport à l'an dernier



Taux de qualité de service de 89% soit **9 appels sur 10** traités avec succès

L'Extranet locataires, un outil en plein essor, connaît une adoption croissante avec **plus de 7 660 demandes enregistrées**, soit **une progression de 16%**. Le CRC garantit un **taux de traitement de 100%** sous **24 heures** (hors week-end), assurant ainsi une réponse rapide et efficace.

L'accessibilité du service est un atout majeur : **près de 70% des appels sont pris immédiatement, sans attente**. Cette fluidité contribue à améliorer l'expérience locataire et à renforcer la relation de confiance.

Par ailleurs, le CRC joue également un rôle proactif grâce aux **appels sortants**, notamment pour les **enquêtes de satisfaction auprès des nouveaux entrants**.

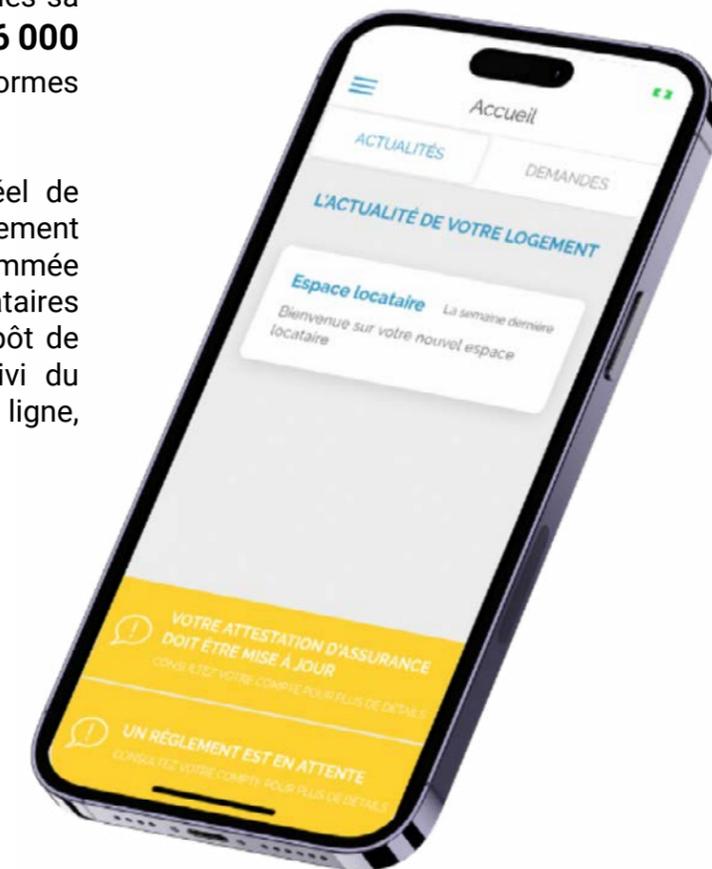
En 2025, 100% des nouveaux locataires seront contactés dans les 30 jours suivant leur emménagement, permettant ainsi de mieux cerner leurs besoins et d'optimiser leur prise en charge.

Le Centre Relation Clientèle poursuit ses efforts pour renforcer la qualité de service et l'accompagnement des locataires, en améliorant continuellement ses outils et ses méthodes de travail.

APPLICATION LOCATAIRES pour un meilleur suivi quotidien

Lancée en janvier 2022, l'application mobile dédiée aux locataires poursuit son développement. Après avoir enregistré plus de 4 000 téléchargements dès sa première année, elle compte aujourd'hui **plus de 6 000 utilisateurs actifs** sur les différentes plateformes (App Store et Play Store).

Cette application offre une vision en temps réel de l'état du logement ou de la résidence : signalement d'une panne d'ascenseur, intervention programmée des équipes... Elle permet également aux locataires d'effectuer diverses démarches telles que le dépôt de réclamations, la demande d'intervention, le suivi du traitement de leurs demandes et le paiement en ligne, simplifiant ainsi leur quotidien.



Écran d'accueil de l'application Locataires

L'envoi de SMS vient compléter l'application locataire. Elle permet de cibler précisément les secteurs selon l'information : la totalité, un quartier, une résidence, un étage et même un appartement. Les locataires sont avertis en temps réel en cas de panne, d'intervention ou de travaux. **Un gain de temps et une qualité de service renforcée !**

110 000
SMS envoyés en 2024

LE MÉDIATEUR DU LOCATAIRE : un recours amiable et indépendant

Créé à la fin de l'année 2023 au sein de Côte d'Azur Habitat, le Médiateur du Locataire agit en toute indépendance pour faciliter la résolution des litiges entre les locataires et les services de Côte d'Azur Habitat. Son rôle est d'assurer une conciliation neutre, en veillant à l'applicabilité des solutions amiables et à leur suivi jusqu'à leur résolution complète.



Ses missions :

- Examiner de manière impartiale les litiges persistants ou récurrents via un processus de médiation défini ;
- Rechercher des solutions amiables en anticipant leurs conséquences et dans le respect du droit ;
- Analyser les dysfonctionnements et proposer des améliorations des procédures et pratiques de l'Office.



Qui peut le saisir ?

Tout locataire de Côte d'Azur Habitat, après avoir effectué des démarches auprès des services de l'Office et épuisé les autres voies de recours internes.



Type de litiges concernés :

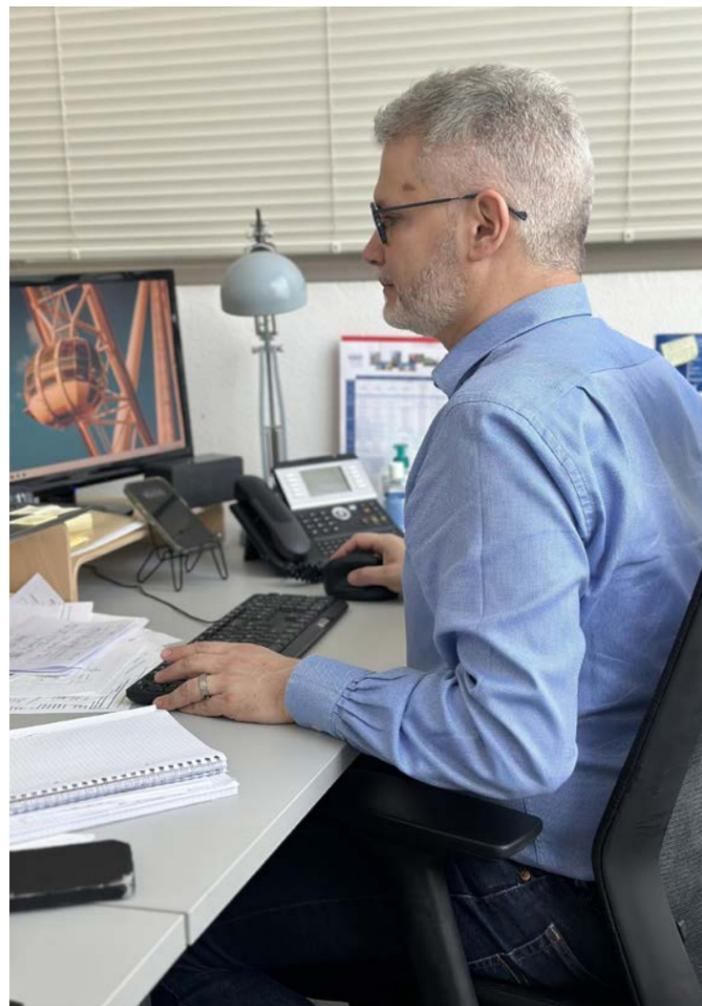
- Problèmes liés au contrat de location, aux loyers et charges ;
- Demandes de travaux et contestation de leur qualité ;
- Entretien des espaces communs et nuisances locatives (hors conflits privés entre locataires).



Comment le contacter ?

Par courrier, par e-mail (mediateurdulocataire@cotedazurhabitat.fr) ou via le site internet de Côte d'Azur Habitat.

De décembre 2023 à décembre 2024, 68 dossiers ont été enregistrés. Parmi les dossiers recevables (44%), **87% ont abouti à une issue favorable ou partiellement favorable pour les locataires.**



Laurent Somlyo, médiateur du locataire

DES DEMANDES DE LOGEMENTS TOUJOURS PLUS NOMBREUSES...

Le logement social est confronté à une forte tension sur le territoire des Alpes-Maritimes. Face à cela, les acteurs du logement du territoire ont une responsabilité collective : fluidifier les parcours résidentiels tout en luttant efficacement contre la sous-occupation et la suroccupation.

L'ancienneté moyenne d'une demande de logement social dans les Alpes-Maritimes est de 45 mois.

L'offre de logement disponible est de plus en plus restreinte avec, il faut le rappeler, une situation très tendue sur le secteur (+ de 21 000 demandeurs en attente d'un logement sur la seule ville de Nice, 49 000 sur les Alpes-Maritimes).

UNE COMMISSION D'ATTRIBUTION TRÈS RÉACTIVE

Si la demande est bien présente, la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements ne chôme pas ! En 2024, l'organe s'est réuni 17 fois, soit autant qu'en 2023 !

Au total, ce sont **1126** logements qui ont été attribués sur plus de 3130 dossiers de candidatures étudiés.



Salle du Conseil d'Administration avant une CALEOL

LA BOURSE D'ÉCHANGES DE LOGEMENTS, UNE INNOVATION QUI FAIT SES PREUVES

Dès 2022, Côte d'Azur Habitat a pris une initiative forte pour répondre aux attentes croissantes de parcours résidentiel de ses locataires. L'Office a lancé une bourse d'échanges de logements, un dispositif innovant et inclusif.

Les objectifs de cette initiative

- Offrir aux locataires la possibilité de trouver un logement mieux adapté à leur situation familiale ;
- Accéder à des offres nouvelles, en simplifiant et démocratisant le processus ;
- Favoriser les échanges directs entre locataires, en faisant d'eux des acteurs de leur parcours résidentiel.

Les chiffres de la bourse d'échanges de Côte d'Azur Habitat



depuis septembre 2022

Après un premier test concret et réussi au niveau de notre patrimoine, Côte d'Azur Habitat s'associe à 6 autres bailleurs en 2025 pour étendre cette plateforme au niveau départemental, permettant d'augmenter le potentiel d'échanges (46 000 logements sociaux concernés).

PARTIE 3

LA DIVERSIFICATION DE L'ÉTABLISSEMENT

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE :

une solution d'accèsion à la propriété pour les ménages modestes

Dans un contexte où les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter, l'accèsion à la propriété devient un véritable défi pour les ménages aux revenus modestes. Pour y répondre, plusieurs dispositifs ont été instaurés afin de favoriser l'accèsion sociale à la propriété, dont le Bail Réel Solidaire (BRS).

Un dispositif innovant pour un logement plus accessible

Le BRS est un bail de longue durée permettant aux organismes fonciers solidaires (OFS) de dissocier le foncier du bâti. L'organisme conserve la propriété du terrain tandis que l'acquéreur devient propriétaire de son logement, qu'il doit occuper à titre de résidence principale.



Ce dispositif s'adresse aux ménages respectant un plafond de ressources, leur permettant d'acquérir un logement à un prix inférieur à celui du marché. En contrepartie, lors de la revente, le prix de cession est encadré, garantissant ainsi la pérennité de l'accessibilité à la propriété pour d'autres ménages modestes.

Une mise en œuvre progressive par Côte d'Azur Habitat

Après avoir obtenu l'agrément en tant qu'Office Foncier Solidaire (OFS), Côte d'Azur Habitat a engagé en 2024 la mise en œuvre progressive du BRS. Les conditions de commercialisation ont été définies en partenariat avec la Métropole Nice Côte d'Azur, fixant notamment :

- Un prix de vente plafonné à **3 430 euros/m²** habitable (garage compris) ;
- Une redevance acquéreur de **1,6 euro/m²** habitable ;
- Une charge foncière du BRS de **450 euros/m²** de surface plancher.

Trois opérations déjà lancées sur Nice :



Ce dispositif constitue une réelle opportunité pour les ménages modestes d'accéder à la propriété à un coût maîtrisé tout en garantissant la transmission d'un patrimoine immobilier accessible aux générations futures.

CÔTE D'AZUR HABITAT S'ÉLÈVE POUR LOGER PLUS

Un projet innovant au cœur de Nice

Afin de répondre à la rareté du foncier et à la forte demande en logements sociaux, Côte d'Azur Habitat mise sur la surélévation des bâtiments existants. La résidence Saint-Philippe, à Nice, illustre cette stratégie avec l'ajout de 13 logements grâce à la construction de deux étages supplémentaires.

Ce projet, identifié comme prioritaire après une étude menée en 2023, représente un investissement de 3,6M€, soutenu par la Ville de Nice et Action Logement (subvention de 500 000 €).



Simulation surélévation de la Résidence Saint-Philippe



Interview du Chef de Projet, Nicolas Orsi, pour TV Monaco

Pensé dans une démarche écoresponsable, le chantier prévoit l'usage de matériaux durables comme le bois et le chanvre, avec des logements traversants, bien isolés et dotés de balcons.

Le permis de construire est en cours d'instruction et le début des travaux est prévu fin 2025, pour une durée estimée à un an.

Premier bailleur social du Département, Côte d'Azur Habitat innove pour loger plus et mieux, en cohérence avec le 4e Programme Local de l'Habitat de la Métropole.

CÔTE D'AZUR HABITAT LANCE TENIMEN, SON SYNDIC SOLIDAIRE

Pour répondre aux besoins spécifiques des copropriétés, Côte d'Azur Habitat a créé **TENIMEN**, un **syndic solidaire** fondé sur des valeurs de proximité, de transparence et de responsabilité.

Un syndic au service des copropriétés

TENIMEN assure l'administration des immeubles en lien étroit avec les copropriétaires et leur conseil syndical. Sa mission : une gestion fiable, réactive et respectueuse, tant sur le plan écologique que social.

Pourquoi TENIMEN ?



Qualité de service
prestations claires,
efficaces et
transparentes



Proximité
une équipe
accessible et à
l'écoute



Responsabilité
une gestion durable
et socialement
engagée



Simplifier. c'est notre métier

Des atouts concrets

- Une **gestion optimisée** et anticipée des travaux, notamment pour améliorer la performance énergétique ;
- Une **expertise du patrimoine** et des copropriétés mixtes ou sociales ;
- Une approche attentive à **l'occupation sociale** et aux enjeux du territoire ;
- Une collaboration renforcée avec les **collectivités locales**.

En chiffres (2024)

14
copropriétés gérées

516
lots principaux

Les copropriétés gérées par le syndic solidaire :

La Sourgentina, Nice
34 lots principaux



Les Magnolias, Carros
91 lots principaux



Châteauneuf, Nice
30 lots principaux



Affiliation prévue au réseau national
des syndicats solidaires du mouvement HLM dès 2025

VENTE DE PATRIMOINE BILAN CUMULÉ

**2023
2024**

Sur la période 2023-2024, Côte d'Azur Habitat a procédé à la vente de biens immobiliers pour un **montant global de 4 592 109 €** :

LOGEMENTS

Un total de **24 logements** a été vendu, sur 6 communes (Carros, Villefranche-sur-Mer, Villeneuve-Loubet, Beausoleil, Menton, Nice) pour un montant cumulé de **4 428 100 €**.



Résidence Carros, Carros

La répartition des ventes est la suivante :

- 1 cession à un **locataire occupant** ;
- 4 cessions de logements vacants à des **candidats prioritaires**, locataires de bailleurs sociaux du département des Alpes-Maritimes, sous plafonds de ressources (PLI accession) ;
- 19 cessions de logements vacants à des **candidats personnes physiques**, sous plafonds de ressources (PLI accession – en 2023).



Résidence Pré Fossati, Nice

PARKINGS ET GARAGE

20 parkings et **1 garage** ont été vendus pour un montant total de **125 000 €**.

Détail des ventes :

- **12 parkings** vendus en 2023 pour **72 000 €** ;
- **8 parkings** et **1 garage** vendus en 2024 pour **53 000 €**.

LOCAUX

2 locaux ont été cédés en 2024 pour un montant total de **39 009 €**.

LA RSE À CÔTE D'AZUR HABITAT

Côte d'Azur Habitat place la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) au cœur de sa stratégie pour assurer un développement durable et inclusif.

1. Un engagement environnemental fort

Côte d'Azur Habitat s'engage activement dans la transition écologique à travers plusieurs initiatives :

- **Réhabilitation énergétique** : Un plan stratégique du patrimoine de 300 millions d'euros (2024-2033) est en cours pour améliorer la performance énergétique des logements ;
- **Construction durable** : Priorisation des matériaux biosourcés et d'une conception intégrant les exigences du label Bâtiment Bas Carbone (BBCA) ;
- **Gestion des déchets** : Sensibilisation des locataires au tri sélectif. Mise en place de "chantiers propres" avec une évacuation organisée des déchets.



2. Un acteur social engagé

Côte d'Azur Habitat a une mission sociale forte, qu'il met en œuvre à travers plusieurs dispositifs :

- **Accès au logement pour tous** : Accompagnement des publics les plus vulnérables (personnes en situation de handicap, jeunes actifs, seniors, femmes victimes de violences) en collaboration avec les acteurs sociaux ;
- **Insertion et emploi** : Intégration de clauses d'insertion dans les marchés publics pour favoriser l'emploi local et soutenir l'insertion professionnelle des personnes éloignées du marché du travail. Côte d'Azur Habitat est aussi un acteur majeur de l'économie locale (plus de 300 fournisseurs) ;
- **Vie dans les quartiers** : Mise en place de projets participatifs pour favoriser le bien-vivre ensemble, comme les jardins partagés ou les actions de médiation sociale.



3. Une gouvernance transparente et responsable



Côte d'Azur Habitat s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de ses pratiques :

- **Dialogue avec les parties prenantes** : Concertation régulière avec les locataires, les collectivités et les associations pour adapter les actions aux besoins du territoire.
- **Digitalisation et accessibilité** : Modernisation des services pour améliorer la relation locataire et faciliter les démarches en ligne.

4. Une politique RSE pour les collaborateurs

Côte d'Azur Habitat place ses collaborateurs au centre de sa politique RSE en mettant en œuvre plusieurs actions :

- **Qualité de vie au travail** : Promotion du bien-être au travail à travers une politique de télétravail flexible (1 jour par semaine + 12 jours flexibles dans l'année) ; Mise en place d'horaires dynamiques permettant au collaborateur de gérer son temps de travail (temps de présence obligatoire d'une heure par jour au minimum) ; Mise en place de journées des collaborateurs autour d'activités de cohésion ; L'ostéopathie au travail : par le biais de son CSE, les collaborateurs de Côte d'Azur Habitat ont la possibilité de réserver une séance par an, sur leur temps de travail, avec une ostéopathe, accordé par la Direction ;
- **Formation et développement des compétences** : Programmes de formation continue pour accompagner les évolutions professionnelles et favoriser la mobilité interne ;
- **Sensibilisation à la santé** : En collaboration avec l'association SOS Cancer du Sein, l'Office a organisé un événement de sensibilisation afin d'informer ses collaborateurs sur le cancer du sein (atelier d'autopalpation, informations essentielles et sessions de questions-réponses pour mieux comprendre l'importance du dépistage précoce). Plus de 50 collaboratrices ont pu y participer. En parallèle, Côte d'Azur Habitat est passé au rose avec un logo spécial arboré pendant Octobre Rose et un bracelet rose distribué à nos 450 collaborateurs, réalisé dans un atelier par des personnes en situation de handicap. Première réussie !



Atelier d'autopalpation en partenariat avec SOS Cancer du Sein



Journée des agents n°2 : tournoi de pétanque



Avril 2025

Document édité par le Service
Communication de Côte d'Azur Habitat

Directrice de la rédaction :

Anne Ramos

Directeur de la publication :

Manuel Smadja

Conception, graphisme et rédaction :

Service Communication

Illustrations et photographies :

Côte d'Azur Habitat

Freepik

Remerciements :

Merci à toutes les équipes pour votre engagement au quotidien, et un merci tout particulier aux collaborateurs qui ont contribué à l'élaboration de ce rapport d'activité. Votre implication permet de mettre en valeur le travail collectif de cette année.

Impression :

PerfectMix Photoffset



Papier :

100% recyclé
Écolabel européen
Certifié FSC





Côte d'Azur
habitat

1^{er} bailleur des Alpes-Maritimes depuis 1923

Office Public de l'Habitat - 53, bd René Cassin 06200 Nice
04 93 18 75 00 - www.cotedazurhabitat.fr

