

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT · SÈTE

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025

Sète Thau Habitat au service de ses locataires



4 254

LOGEMENTS GÉRÉS

123

LOGEMENTS LIVRÉS EN 2025

104

LOGEMENTS EN CHANTIER

71

COLLABORATEURS

Le mot du président et de la directrice générale



Hervé MARQUÈS

Président de Sète Thau Habitat

« Le droit au logement est un droit fondamental, et nous en sommes les garants » : c'est par ces mots, aussi engageants que nécessaires, que notre Président conclut son accueil sur notre site internet.

Cette conviction prend tout son sens dans le contexte national actuel. Partout en France, la demande de logement social atteint des niveaux inédits : fin 2025, près de 2,885 millions de ménages étaient en attente d'un logement social sur l'ensemble du territoire, soit une progression de 4 % en un an, portée notamment par les personnes seules et les familles monoparentales. Face à cette demande, les attributions – bien qu'en légère reprise, avec environ 394 000 logements attribués en 2025, soit une hausse de 3 % par rapport à 2024 – restent structurellement insuffisantes : à l'échelle nationale, moins d'un demandeur sur dix obtient satisfaction dans l'année.

Notre territoire n'échappe pas à cette tension, bien au contraire. Au 31 décembre 2025, ce sont 6 761 ménages qui restent en attente d'un logement social sur le périmètre de Sète Agglopol Méditerranée, soit une augmentation de près de 6 % en un an. Avec un délai d'attente moyen de 22 mois pour une attribution et un taux de rotation inférieur à 4 %, obtenir un logement social sur le bassin de Thau est, plus que jamais, une chance pour chacun.

Dans le même temps, notre plan stratégique patrimonial 2025-2034, qui intègre dorénavant pleinement les enjeux de décarbonation et de biodiversité à nos actions, met en évidence la nécessité de réhabiliter plus de 1 000 logements de notre parc et d'en moderniser plus de 2 000.

Car la seule construction de logements neufs ne suffira pas à résorber cette tension. Partout en France, la production de logements sociaux se heurte à des obstacles structurels : raréfaction et renchérissement du foncier disponible, hausse des coûts de construction liée au durcissement des normes environnementales, et resserrement de la capacité de financement des bailleurs sociaux du fait de taux d'intérêt élevés. Résultat : depuis la crise sanitaire, le nombre de logements sociaux agréés et mis en chantier n'a jamais retrouvé ses niveaux d'avant 2020. Face à la rareté et au coût du foncier, des outils comme le bail réel solidaire (BRS) se développent : en dissociant la propriété du bâti de celle du terrain, loué à un organisme foncier solidaire, ce dispositif permet de réduire de 20 % à 40 % le coût d'un logement pour les ménages modestes. Ces leviers restent toutefois complémentaires : ils ne dispensent pas de miser, comme nous le faisons, sur la réhabilitation et la modernisation du parc existant autant que sur la construction neuve.

Suite de l'édito



Vanessa LEBEL

Directrice Générale de Sète Thau Habitat

Face à ces constats qui ne cessent de croître, c'est en toute responsabilité que Sète Thau Habitat s'inscrit dans cette dynamique de service public. Nos locataires attendent de nos équipes qu'elles les accompagnent dans leur parcours de vie, qu'il soit résidentiel locatif ou non : depuis 2024, nous proposons ainsi à nos locataires des parcours d'accession à la propriété. Ces offres seront d'ailleurs étoffées dans les années à venir, pour répondre à une demande toujours plus nombreuse.

Sète Thau Habitat se doit également d'être un acteur de proximité pour ses locataires et pour le territoire. Si plus de 85 % des locataires se déclarent satisfaits de nos services, l'efficacité de nos équipes se doit d'être sans cesse questionnée pour offrir toujours plus de rigueur et de réactivité face aux demandes des habitants.

Le nomadisme mis en place en 2025 pour nos équipes de proximité va dans ce sens : premiers interlocuteurs de nos locataires, nos équipes de terrain doivent pouvoir répondre aux besoins au moment où ils se présentent. Mais nous devons aller plus loin, notamment sur nos services de nettoyage et de traitement des problématiques techniques. Nous avons entendu ces attentes et travaillons assidûment à trouver des solutions pour offrir des services toujours plus qualitatifs.

La tranquillité résidentielle a également été, en 2025, une préoccupation prégnante de nos habitants. Le comportement incivique de certains résidents et/ou de personnes extérieures à la résidence constitue une menace persistante pour le bien-être des locataires ; ces comportements représentent d'ailleurs le premier motif d'insatisfaction exprimé lors de notre enquête annuelle. C'est pourquoi le dispositif GSRI a été reconduit et renforcé pour une année supplémentaire. Loin d'être une solution miracle à tous les maux, il contribue néanmoins à améliorer le sentiment de sécurité de nos locataires : c'est ainsi qu'ils l'ont perçu.

Vous le voyez, en 2025, l'ensemble des collaborateurs de Sète Thau Habitat a travaillé sans relâche pour améliorer et optimiser ses processus et ses résultats, au bénéfice de ses locataires. Ils accueillent avec humilité les résultats obtenus, pour poursuivre l'amélioration des services engagée depuis plusieurs années. La nouvelle stratégie qui sera définie en 2027 consolidera cette dynamique engagée pour les locataires de Sète Thau Habitat et, plus largement, pour notre territoire.

Hervé MARQUÈS

Président

Vanessa LEBEL

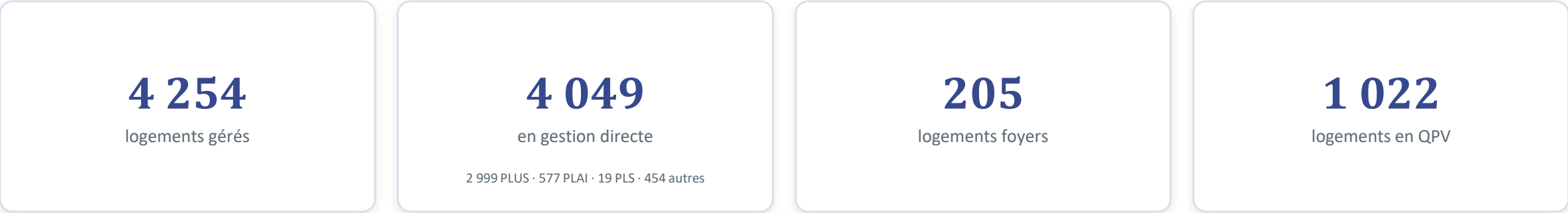
Directrice Générale

SOMMAIRE

*Bilan complet de l'exercice 2025 :
patrimoine, activités et perspectives.*

01	Chiffres clés du Patrimoine	08	Satisfaction des locataires
02	Construction — Livraisons 2025	09	Proximité & Cadre de vie
03	Chantiers démarrés en 2025	10	Marchés Publics
04	Renouvellement Urbain	11	Ressources Humaines
05	Attributions & Occupation	12	Systèmes d'Informations
06	Gestion locative & Contentieux	13	Finances
07	Vente HLM	14	Plan Stratégique Patrimonial

Un patrimoine dense et diversifié

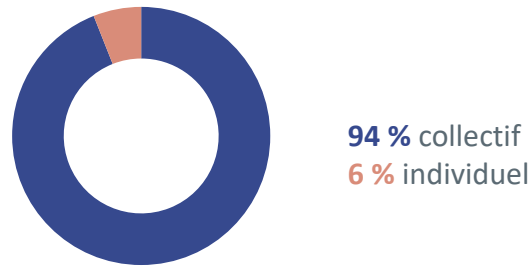


3 TERRITOIRES DE PROXIMITÉ (RÉORGANISATION 2025)

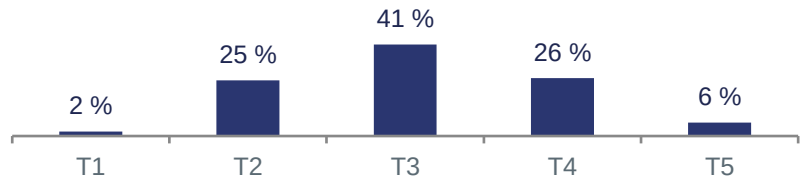
Bassin de Thau et Agathois	≈ 1 461 logements
Sète Ville Centre	≈ 1 449 logements
Barrou, Salins et Île de Thau	≈ 1 139 logements

Ancienneté Moyenne du bâti : 30 ans

TYPE D'HABITAT



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE



Une production de logements soutenue

123

logements livrés en 2025

506

logements en programmation

100 par an

objectif de nouveaux logements

14,7 M€

investissements annuels prévus

PLAN DE PRODUCTION 2024 – 2033

Au-delà des opérations déjà identifiées dans la programmation de l'Office jusqu'à 2026 (506 logements), il est prévu de produire, à partir de 2027, 100 nouveaux logements par an pour un investissement annuel de 14,7 M€. Ces projets, avec un coût de construction moyen de 2 200 € TTC/m² de surface habitable, seront financés avec une participation de Sète Thau Habitat à hauteur de 15 % de fonds propres.

RÉPARTITION DES 123 LOGEMENTS LIVRÉS



ACHAT EN VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

Oppidum, Singulière, Carignan, La Palmeraie



Maitrise d'ouvrage directe

Le Vasco, La Frégate

Six résidences livrées cette année

LA PALMERAIE

23 log.

Marseillan · 13 mai 2025

18 collectifs + 5 villas — VEFA promoteur COGEDIM



LA FRÉGATE

12 log.

Marseillan · 18 juin 2025

Logements traversants, double terrasse/jardin



LE CARIGNAN

10 log.

Balaruc-les-Bains · 17 juil. 2025

Copropriété de 30 lgts — VEFA promoteur ODEA



LA SINGULIÈRE

10 log.

Sète · 21 nov. 2025

Vue imprenable sur l'étang — VEFA Kaufman & Broad



L'OPPIDUM

15 log.

Agde · 19 nov. 2025

VEFA promoteur Prélude Immo



LE VASCO

51 log.

Sète · 16 déc. 2025

Première résidence livrée de la ZAC Entrée Est avec thalassothérapie



104 logements en chantier fin 2025

OPÉRATION	COMMUNE	TYPE	FINANCEMENTS	MONTANT € HT	LOG.
TRAMONTANE	Vic-la-Gardiole	MOD	7 PLAI / 15 PLUS	2 927 000	22
ARBOUSIER	Vic-la-Gardiole	MOD	4 PLAI / 8 PLUS	1 389 000	12
LACUNA	Vic-la-Gardiole	MOD	3 PLAI / 5 PLUS	1 145 100	8
LE CLOS DU PEYROU	Poussan	MOD	2 PLAI / 5 PLUS	1 018 000	7
RÉSIDENCE ELISA	Poussan	MOD	4 PLAI / 6 PLUS	1 342 250	10
LE CLOS DE LA GARENNE	Poussan	MOD	2 PLAI / 5 PLUS	1 026 900	7
RÉSIDENCE KELLY LUNA	Sète	MOD	2 PLAI / 4 PLUS	1 053 400	6
SERGEANT BONNET	Sète	Acquisition-amélioration	1 PLAI / 3 PLUS	600 000	4
RÉSIDENCE ORPHÉE	Sète	Acquisition-amélioration	1 PLAI / 2 PLUS	530 000	3
HERMIONE	Sète	VEFA	3 PLAI / 5 PLUS	819 000	8
CETALIA	Sète	VEFA logements étudiants	14 PLS	840 000	14
CŒUR ÉTUDIANT	Sète	VEFA logements étudiants	3 PLS	171 013	3
TOTAL			29 PLAI / 58 PLUS / 17 PLS	12 861 663	104

TROIS MODES DE PRODUCTION



MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

7 opérations en maîtrise d'ouvrage : garder la main sur la conception, un meilleur suivi en phase travaux et une gestion des désordres plus efficace en SAV.



ACQUISITION-AMÉLIORATION

Petites opérations de rénovation d'immeubles anciens, souvent complexes techniquement mais intéressantes pour les communes et la redynamisation des centres anciens. Ce type de projet est en développement : l'agglomération apporte une subvention spécifique et STH améliore son processus de réalisation pour limiter les risques financiers.



VEFA

Livraison plus rapide des logements avec un coût maîtrisé, mais une attention accrue doit être portée lors de la réception des travaux. Les logements étudiants permettront d'améliorer la réponse aux besoins des nouveaux pôles universitaires de la ville.

ANRU Île de Thau : un programme de Renouvellement Urbain structurant

4

opérations ANRU pilotées par l'Office

3,16 M€

de subventions ANRU notifiées

316

logements directement concernés par ces opérations

2028

horizon de livraison des opérations

LE QUARTIER DE L'ÎLE DE THAU

Imaginé en 1965 par les architectes Gomis et Huidobro, ce polder de 28 hectares accueille environ 5 600 habitants, dont 3 800 au sein du quartier prioritaire de la politique de la ville. Piloté avec la Ville de Sète, Sète Agglopôle Méditerranée, l'ANRU et les autres bailleurs implantés, le programme NPNRU vise à transformer durablement ce quartier par la démolition, la résidentialisation et le désenclavement de ses espaces publics.

LES OPÉRATIONS ENGAGÉES PAR L'OFFICE



Résidentialisation Le Globe

241 logements, 8 ascenseurs remplacés



Démolition Partielle Le Globe

54 logements, 4 pignons R+7 repris



Résidentialisation Bouliéchou-Chalut

21 jardinets créés en rez-de-chaussée

ANRU : avancement des opérations et prochaines échéances

Les 4 opérations de Sète Thau Habitat se répartissent sur trois résidences du quartier de l'Île de Thau, le long des berges des darses.

La résidence Le Globe (77 avenue Antoine de Saint-Exupéry) concentre deux opérations distinctes : la démolition partielle de 54 logements sur 4 cages d'escalier, qui libérera l'espace de la future esplanade Saint-Exupéry, et la résidentialisation des 241 logements conservés, avec remplacement des ascenseurs et réaménagement des halls.

Les résidences Le Bouliéchou (place du Bouliéchou) et Le Chalut (place du Chalut, secteurs du passage du Cannas et de l'aile Est) font l'objet d'une résidentialisation partagée, portant sur 21 jardinets privés en rez-de-chaussée.

Ces trois résidences représentent au total 535 logements du parc de Sète Thau Habitat sur le périmètre du programme NPNRU.



ANRU : Horizon 2026/2027



Démolition Le Globe (54 LLS)

IDTOP : C0795-21-0039

Coût d'opération estimé : 3,5 M€ TTC

Subvention ANRU : 2,5 M €

Le relogement des 54 ménages se poursuit : 45 relogements devraient être réalisés à fin avril 2026, travaillés au cas par cas et parfois assortis d'une minoration de loyer. La consultation du groupement de maîtrise d'œuvre (démolition et reprise des 4 pignons R+7) sera engagée en août 2026, avec notification prévue fin décembre 2026. Suivront les études, le permis de démolir et la consultation travaux courant 2027, pour un démarrage de chantier fin 2027 / début 2028 et une réception visée fin 2028.



Résidentialisation Le Globe (241 LLS)

IDTOP : C0795-34-0043

Coût d'opération estimé : 1,5 M€ TTC

Subvention ANRU : 500 000 €

La phase d'études sera validée au stade DCE en mai 2026 pour le remplacement de 8 des 10 ascenseurs (une prestation supplémentaire éventuelle (PSE) est envisagée pour les 2 autres) et le réaménagement des 10 halls d'entrée. Le temps de lancer les diagnostics obligatoires, la consultation des entreprises de travaux est prévue en octobre 2026, pour un ordre de service de travaux en janvier 2027 et une livraison visée à l'été 2028, à raison de 10 semaines d'intervention par ascenseur.



Résidentialisation Bouliéchou & Chalut

IDTOP : C0795-34-0056

Coût d'opération estimé : 375 000 € TTC

Subvention ANRU : 135 000 €

Un marché de maîtrise d'œuvre commun à la démolition Le Globe sera engagé en août 2026, avec notification prévue fin décembre 2026, pour créer 21 jardinets privatifs en rez-de-chaussée (12 à Bouliéchou, 9 au Chalut), pour un coût d'opération estimé à 375 K€ TTC. La mission ne se limitera pas aux seuls jardinets : elle inclura, selon les marges financières disponibles, l'identification d'extensions possibles du périmètre de residentialisation (clôtures, éclairage, aménagements paysagers, locaux en pied d'immeuble).

Attribuer et accompagner les publics prioritaires

25

séances CALEOL

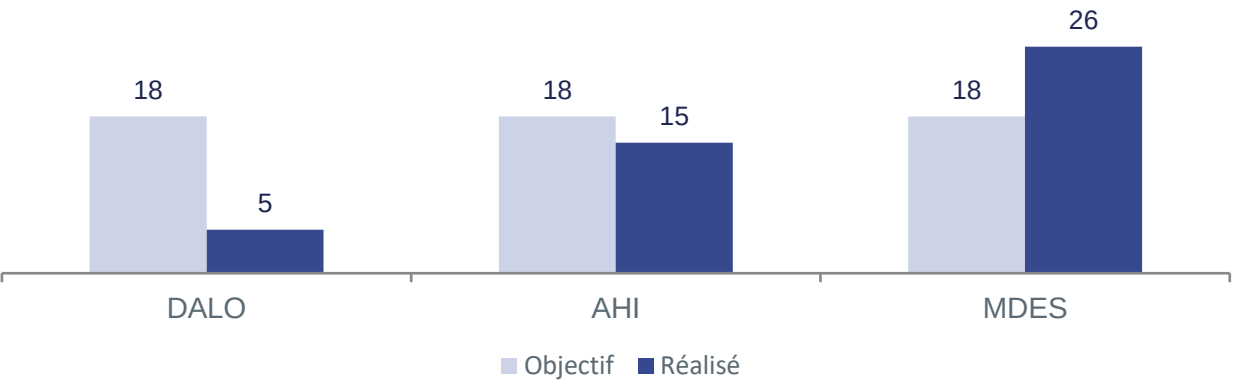
3 776

situations EOL examinées

47

baux publics prioritaires (PDALHPD)

OBJECTIFS vs RÉALISÉ — PUBLICS PDALHPD



85,19 %

taux de réalisation global Publics Prioritaires

AUTRES DISPOSITIFS D'ACCÈS AU LOGEMENT

3

Baux glissants signés

3

Conventions d'intermédiation locative

19,49 %

D'attributions 1^{er} quartile — EPCI Sète Agglopôle Méditerranée

25 %

D'attributions 1^{er} quartile — EPCI Hérault Méditerranée

Une gestion locative maîtrisée

330

entrées dans les lieux

3

conseils de Commission de
Concertation Locative

2

Séances d'Examen d'Occupation des
Logements

2,62%

Vacance financière

FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL) 2025

Accès

62 instruits → 52 accordés

48 859 €

Maintien

75 instruits → 45 accordés

52 397 €



Mobilité dans le parc, SLS et outils d'attribution



Bourse d'échange « Place du Logement »

avec Habitat Social en Occitanie

Place du Logement est une bourse d'échange de logements sociaux en Occitanie, portée par Habitat Social en Occitanie et les bailleurs partenaires. L'Office s'est impliqué dans les démarches de réflexion puis de mise en œuvre, effective depuis octobre 2025. Les locataires en demande de mutation peuvent échanger leur logement en autonomie, avec l'accord de leur bailleur : un premier échange est intervenu dès décembre 2025. L'outil vise à dynamiser la rotation du parc HLM, très ralentie ces dernières années.



Enquête SLS 2025

Les enquêtes réglementaires SLS ont été confiées au prestataire PARAGON, avec possibilité de saisie dématérialisée sur un site dédié et une ligne téléphonique d'accompagnement. Un peu moins de 90 personnes sont éligibles au SLS.



Séances EOL — la CALEOL

Depuis la loi ELAN de novembre 2018, la mission de la Commission d'attribution des logements (CAL) est étendue au volet Examen d'occupation des logements (EOL) : elle devient la CALEOL. Deux séances d'examen ont eu lieu en 2025. La priorité porte sur l'accompagnement des locataires en situation de sous-occupation réglementaire, afin de libérer de grands logements rares au profit des ménages en attente. Des communications et accompagnements dédiés sont en cours de déploiement.



CIL et cotation EPCI

Depuis la loi ELAN de novembre 2018, les EPCI sont tenus de développer un système de cotation apportant une aide à la décision lors des CALEOL. Sur les EPCI d'intervention de Sète Agglopôle Méditerranée et de la CAHM, l'Office a activement collaboré à leur élaboration locale. Ces systèmes sont désormais validés et opérationnels dans les deux EPCI. Leur prise en compte par les chargées de clientèle de l'Office est effective en 2026.

Trois villas vendues en 2025

3

villas vendues

563 200 €

prix de cession total

187 733 €

prix moyen par villa

241,87 m²

surface habitable vendue

Pour favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, l'Office a engagé dès 2024 la mise en vente de deux résidences de son parc, Les Métairies et Maréchal Leclerc. En 2025, trois villas ont été vendues à des prix nettement inférieurs à ceux du marché libre, permettant ainsi à leurs acquéreurs de bénéficier de conditions d'accèsion particulièrement avantageuses. Une troisième résidence, La Station, a par ailleurs été ouverte à la vente fin 2025. À titre de repère, quatre villas avaient été vendues en 2024 et l'Office prévoit six ventes en 2026. Les ventes réalisées en 2025 correspondent exclusivement à des villas ayant fait l'objet d'actes authentiques signés au cours de l'année. Activité connexe de l'Office, la vente HLM génère un chiffre d'affaires qui contribue à la reconstitution de ses fonds propres, au renouvellement de l'offre locative neuve et à la réhabilitation du parc ancien.

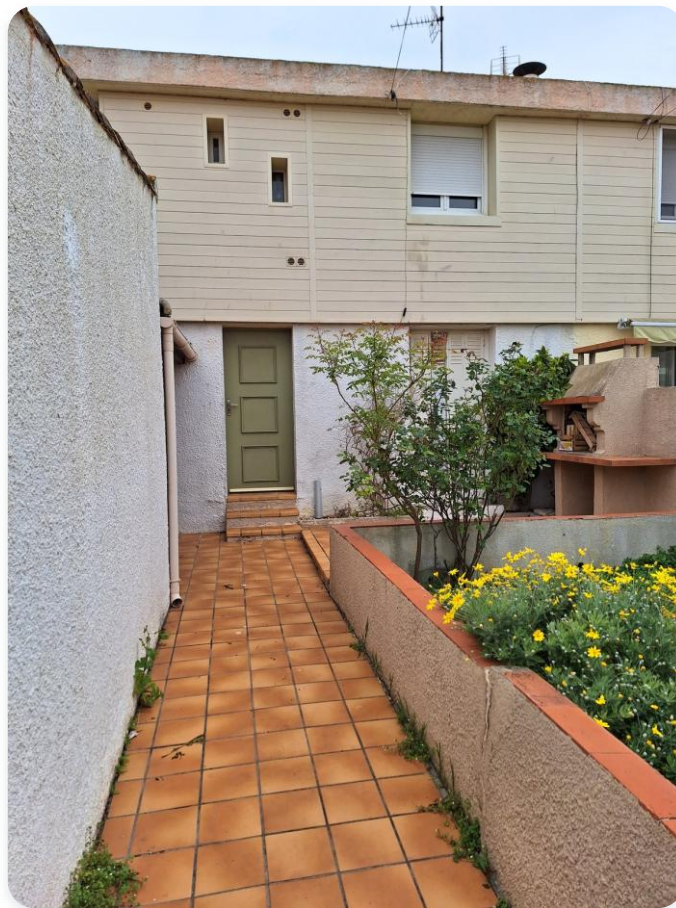
RÉPARTITION DES ACQUÉREURS

ACQUÉREUR	RÉSIDENCE	TPOLOGIE	LOGEMENTS	PRIX MOYEN AU M ²
Locataire occupant	La Station	T3	1	2 200 €/m ²
Locataire occupant	Les Métairies	T4	1	2 091 €/m ²
Locataire de l'organisme	Maréchal Leclerc (logt vacant)	T5	1	2 594 €/m ²
TOTAL			3	2 329 €/m ²

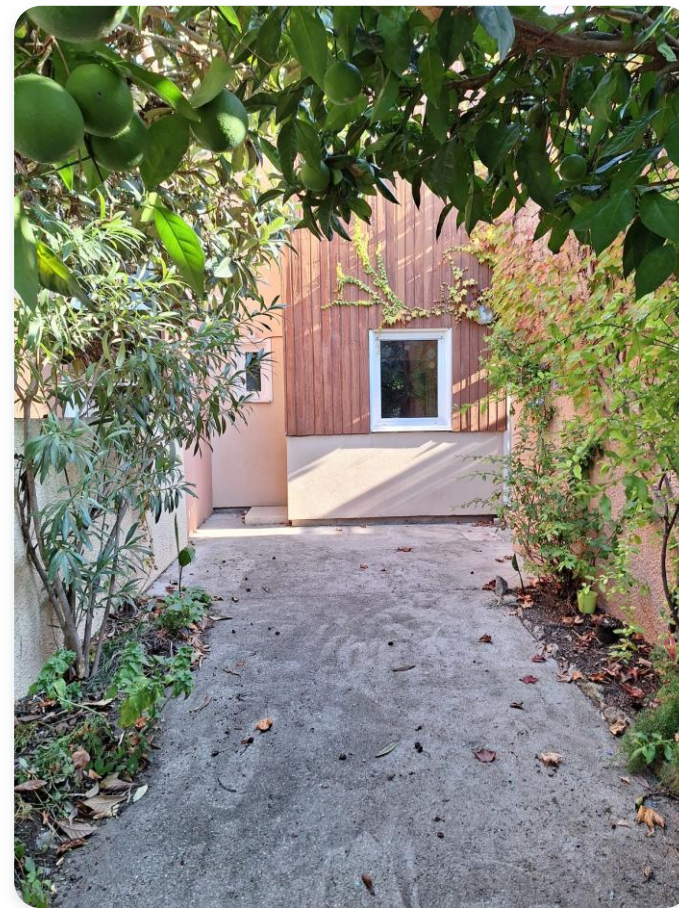
En images



Résidence La Station



Résidence Maréchal Leclerc



Résidence Les Métairies

Enquête Qualité de Service 2025 — 600 locataires interrogés

85,1 %

satisfaction globale

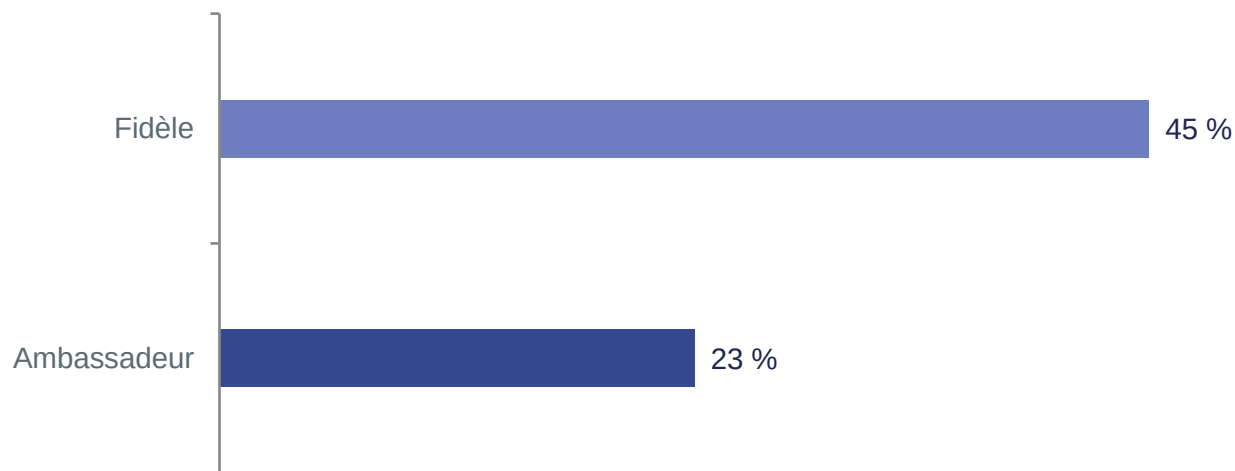
76,4 %

satisfaction sur la résidence

86,2 %

satisfaction sur le logement

LOCATAIRES SATISFAITS PAR PROFIL



POINTS FORTS ET AXES DE PROGRÈS



Points forts : caractéristiques du logement, qualité des espaces extérieurs, sécurité et tranquillité des résidences — tous au-dessus du benchmark national ENSOME.



Axes de progrès retenus pour 2026 : propreté des parties communes (59 %), traitement des demandes d'intervention technique (35,2 %) et canaux numériques (extranet, site internet).

Une proximité renforcée sur le terrain



Réorganisation du service de Proximité

Le service a été réorganisé en 3 territoires géographiques, chacun composé d'environ 1 500 logements avec un responsable, une assistante dédiée et une équipe opérationnelle de proximité. L'objectif : équilibrer efficacité opérationnelle et ancrage local, continuité des services et réactivité.



Campagne DAAF

Parce que la sécurité de nos locataires est une priorité, la campagne de remplacement des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée sur l'ensemble du patrimoine s'est achevée en mai 2025, dans le cadre d'un accord collectif préalable.



Programme de gros entretien (PGE)

Afin de préserver la valeur du patrimoine, d'éviter la dégradation accélérée du bâti et de garantir la sécurité des occupants, des travaux de ravalement des façades de la résidence La Corniche 2, pour un montant de 386 686 € ont été réalisés.

Un dispositif de sécurité résidentielle inédit : le GSRI

GSRI — Groupement de Sûreté Résidentielle Interbailleurs

Une expérimentation avec le GSRI de Montpellier

Depuis janvier 2025, Sète Thau Habitat expérimente un dispositif de résidentialisation avec le GSRI de Montpellier, structure agréée par le préfet de l'Hérault composée d'agents assermentés et d'une équipe cynophile, déployée sur le quartier de l'Île de Thau (6 résidences, 752 logements).

Une présence hebdomadaire ciblée sur le terrain

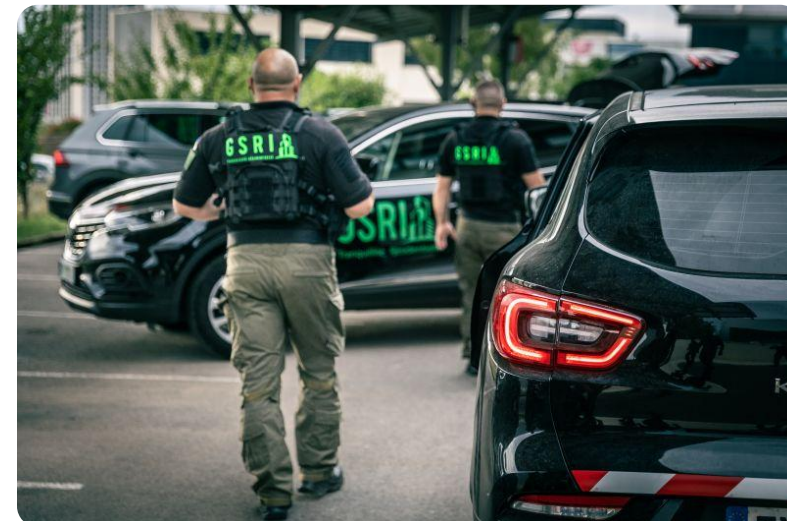
Pour dresser des procès-verbaux, repousser les points de deal, contrôler les équipements de sécurité et prévenir les squats dans les logements vacants. La fréquence de passage souhaitée par les locataires est de deux fois par semaine.

Une activité soutenue sur l'ensemble de l'année 2025

274 rondes générales incluant la veille technique, 99 rondes ciblées déclenchées à la suite d'un trouble identifié et 49 rondes partenaires réalisées à la demande du bailleur ont eu lieu sur le patrimoine de Sète Thau Habitat en 2025.

Un coût maîtrisé et cofinancé

Le coût global de l'expérimentation s'élève à 554 678 € (dont 470 K€ de mise en place et 84 678 € de surcoût lié aux dégradations), cofinancé par le FSI (100 K€) et la Ville de Sète (200 K€).



Agents assermentés du GSRI sur le quartier de l'Île de Thau

85,4 %

de locataires satisfaits du dispositif

Plan d'actions de la proximité

En réponse aux points de vigilance identifiés, un plan d'actions a été structuré autour de trois priorités.

Priorité 1 — Traitement des demandes d'intervention

- Digitaliser le suivi des ordres de service pour donner au locataire de la visibilité sur l'avancement de sa demande (notification de statut), en s'appuyant sur les interfaces prestataires déjà disponibles (ex. plateforme de suivi des pannes ascenseurs)
- Fixer et communiquer des délais cibles par type d'intervention
- Généraliser à l'ensemble des marchés la remontée des délais d'intervention trop importants

Priorité 2 — Propreté des parties communes

- Audit terrain ciblé sur les résidences dont le taux de satisfaction est inférieur à 55 %
- Réajustement des fréquences de passage des prestataires de nettoyage sur les résidences les moins bien notées

Priorité 3 — Fiabiliser les canaux d'échange à distance

- Extranet client : améliorer la rapidité et la pertinence des réponses pour enrayer la baisse de satisfaction
- Téléphone : rediriger les locataires vers leur gardien, qui reste leur premier interlocuteur
- Suivi qualitatif renforcé (entretiens, retours terrain) sur ces segments pour objectiver les causes de mécontentement

Suivi des réclamations



2 180

sollicitations traitées en 2025

Une fonction d'interface au quotidien

La Direction de la Proximité assure l'interface avec les tiers, notamment via l'outil extranet mis à disposition des locataires.

Ce volume de sollicitations souligne l'importance de la fonction d'interface dans l'activité quotidienne de la proximité. Un suivi qualitatif complémentaire (typologie des demandes, délais et taux de traitement, évolution par rapport à 2024) permettra d'enrichir cet indicateur dans les prochains rapports.

Conclusion

L'année 2025 est marquée par une amélioration sensible de la satisfaction globale des locataires, portée notamment par l'accueil des nouveaux entrants et la qualité perçue du logement. Le traitement des demandes d'intervention demeure le point de vigilance majeur, confirmé par les échanges avec les prestataires sur la nécessité de fiabiliser les délais et la traçabilité des interventions. Le plan d'actions engagé, articulé avec un pilotage renforcé des entreprises et une gestion structurée de la relation clients (2 180 sollicitations en 2025), doit permettre de consolider ces progrès en 2026.

Une commande publique active et structurée

113

marchés conclus en 2025

9,02 M€

montant global engagé HT*

8

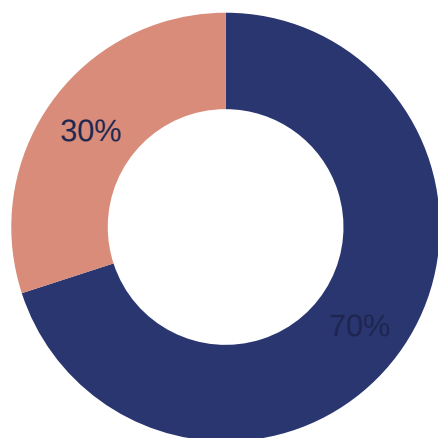
commissions d'appel d'offres

30

commissions internes

**Hors contrats de fourniture d'énergie (gaz et électricité)*

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES PARTENAIRES



- 30 % — 34 entreprises situées dans le bassin de Thau
- 70 % — 79 entreprises situées dans l'hérault

Une équipe de 71 collaborateurs

71

collaborateurs au
31/12/2025

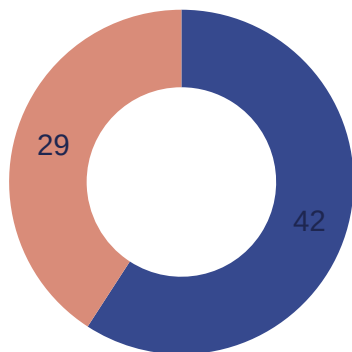
5

recrutements en
CDI/CDD

196 h

de formation dispensées
pour un total de 60 036€

RÉPARTITION HOMMES / FEMMES



42 hommes · 29 femmes

MOUVEMENTS DE PERSONNEL

RECRUTEMENTS

- 1 Responsable contentieux (création de poste)
- 2 Chargées quittance / charges récupérables
- 1 Chargé du précontentieux
- 1 Gardien
- 1 Chargée d'opérations

EVOLUTIONS INTERNES

- De Trésorier à Contrôleur de Gestion
- D'Assistante du Service Développement à Chargée d'Opérations
- De Conducteur de Travaux à Monteur d'Opérations
- De Responsable du Service Développement à Directeur du Développement et AMO
- D'Adjoint Technique Principal de 2ème classe à Agent de Maîtrise

ACCORD COLLECTIF

Nouvelle classification d'emploi issue de la convention collective 2023 des OPH

DUERP

Etablissement du "Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels" signé en juin 2025

LDG

Mise en place des "Nouvelles Lignes Directrices de Gestion" pour les fonctionnaires territoriaux de l'office, signées en mai 2025

Sécuriser et fiabiliser le poste de travail



Sécurité renforcée

MISE EN PLACE

Revue des droits d'accès Scepia (moindre privilège), sauvegarde Microsoft 365, SOC/SIEM Sekoia.io (analyse 24h/24, 7j/7) et supervision proactive PRTG de l'infrastructure.

BÉNÉFICES

- Renforcement de la conformité réglementaire (NIS2)
- Continuité de service assurée en cas d'incident
- Réduction du risque de fuite ou de perte de données
- Protection des données des locataires et des salariés



Renouvellement du parc informatique

MISE EN PLACE

Remplacement des 14 derniers postes vétustes, migration vers Windows 11 : 100 % du parc est désormais sous système d'exploitation supporté et à jour.

BÉNÉFICES

- Postes plus fiables et plus rapides au quotidien
- Sécurité maintenue à jour, fin des systèmes obsolètes
- Moins de pannes et d'interventions techniques
- Meilleur confort d'utilisation pour les agents

États des lieux dématérialisés

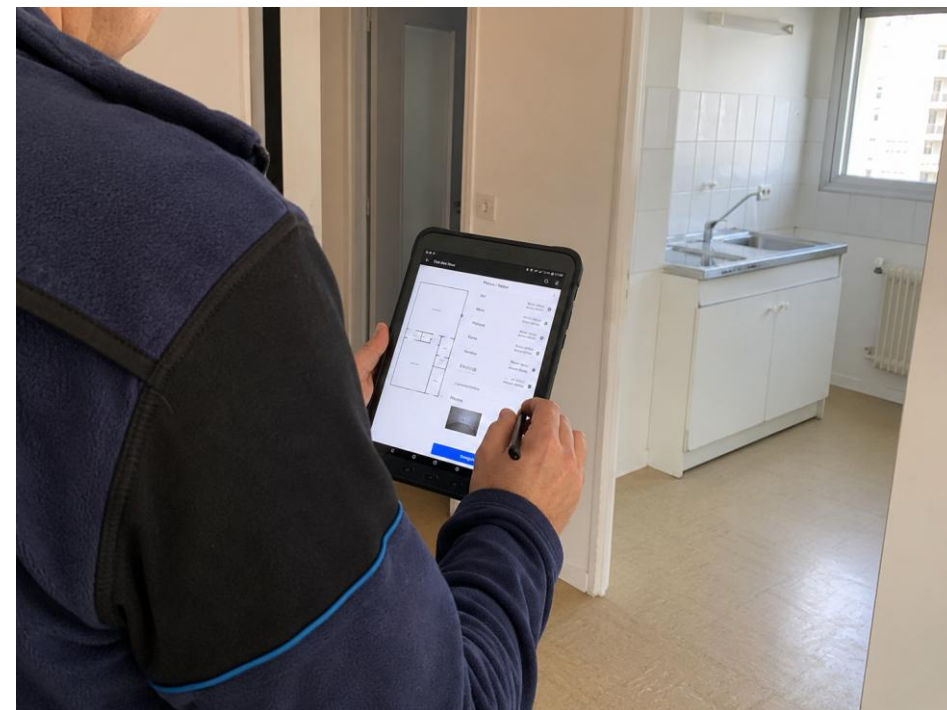
Sur le terrain, en toute simplicité

MISE EN PLACE

Équipement des gardiens en tablettes numériques pour réaliser les états des lieux d'entrée et de sortie directement sur le terrain, avec transmission instantanée au service gestion locative.

BÉNÉFICES POUR LES LOCATAIRES

- État des lieux plus fiable et objectif : photos horodatées, moins de contestations
- Traçabilité renforcée : historique numérique consultable en cas de litige



Saisie de l'état des lieux sur tablette, directement sur le terrain

Bulletins de paie dématérialisés



Un coffre-fort numérique personnel : DIGIPOSTE

MISE EN PLACE

Mise à disposition des bulletins de salaire via le coffre-fort numérique personnel et sécurisé DIGIPOSTE, pour un accès permanent et un archivage conforme à la durée légale.

BÉNÉFICES POUR LES SALARIÉS

- Mise à disposition instantanée des bulletins dès leur émission
- Accès permanent depuis tout appareil, à tout moment
- Archivage sécurisé conforme à la durée légale, dans un coffre-fort personnel
- Portabilité du coffre-fort, conservé même en cas de changement d'employeur

Salles de réunion modernisées

Des visioconférences prêtes à l'emploi

MISE EN PLACE

Installation d'équipements de visioconférence (caméras grand angle, micros de salle, intégration Teams) dans les 3 salles de réunion du siège, pour des réunions hybrides de qualité.

BÉNÉFICES

- Réunions hybrides fluides, image professionnelle renforcée
- Réservation et prise en main simplifiées via les tablettes de salle



Un investissement maîtrisé au service de la modernisation

77 500 € TTC

Enveloppe budgétaire globale mobilisée pour la réalisation des projets du service informatique.



Sécurité renforcée



Renouvellement du parc



États des lieux numériques



Bulletins de paie dématérialisés



Salles de réunion modernisées

Des équilibres financiers maîtrisés

RÉSULTATS FINANCIERS 2025

Chiffre d'affaires	24 490 142 €
Quittancement	19 148 795 €
RLS	1 043 249 €
Résultat de l'exercice	52 548 €
Montant des investissements	14 863 831,52 €
Emprunts contractés	7 179 100 €
Subventions notifiées	537 130,78 €
Vacance financière (log. + parking)	500 267 €

La vacance financière (500 267 €) reste maîtrisée et intègre les vacances techniques liées aux opérations de renouvellement urbain (Globe ANRU / Jean Moulin).



PSP décarboné 2025-2034 : un cap patrimonial à dix ans

4 127

logements analysés au 31/12/2024

145

résidences sur 12 communes et 2 EPCI

285 M€

d'investissement sur dix ans

3 tCO2e

par équivalent-logement — bilan carbone 2023

LA DÉMARCHE ET LE DIAGNOSTIC

Le PSP projette le patrimoine à dix ans à partir d'une cotation de chaque résidence sur quatre thèmes : attractivité technique, fragilité du peuplement, qualité commerciale et positionnement financier. Le parc ressort majoritairement en « valeur patrimoniale sûre », les fragilités restant concentrées sur l'île de Thau et le centre-ville de Sète.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC



82 % du parc classé en A, B ou C

350 A · 905 B · 1 949 C sur 3 889 logements



686 logements classés D, E ou F

535 D · 94 E · 57 F — aucun logement classé G



Objectif 2034 : éradiquer les étiquettes D, E et F

priorité aux logements sous échéance réglementaire

Les enjeux du patrimoine 2025-2034 et leur chiffrage

L’actualisation du PSP porte les besoins supplémentaires du patrimoine existant à près de 19 M€ sur la période, dont une réévaluation des prix de 6 % au titre de l’inflation. Deux enjeux restent hors du chiffrage ci-dessous : le renouvellement de l’offre — démolition totale de la résidence Manutention (44 logements) en vue d’un projet de reconstruction sur site, et démolition partielle du Globe (54 logements) au titre du NPNRU — ainsi que la vente de patrimoine, maintenue à 4 ou 5 logements par an en 2025 et 2026 puis portée à 8 logements par an à compter de 2028.

PROGRAMME DE TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

ENJEU	PÉRIMÈTRE	LOG.	MONTANT	RATIO / LOGEMENT
Réhabilitation	15 résidences	1 071	38,1 M€	35 605 €
Composants « thermique »	17 résidences	402	9,9 M€	24 661 €
Remplacement de composants	58 résidences	1 608	12,6 M€	7 889 €
Préservation / gros entretien (PGE)	76 résidences	2 232	6,7 M€	3 000 €
TOTAL — patrimoine existant			67,3 M€	

Montants exprimés en € TTC « opération ». Le total agrège tous les enjeux ; les ratios sont calculés sur le nombre de logements concernés par chaque enjeu.

Bilan carbone et trajectoire de décarbonation



Le bilan carbone de référence

LE CONSTAT

12 291 tCO₂e en 2023, soit 3 tCO₂e par équivalent-logement et 45 kgCO₂e/m². Hors amortissement (GHG Protocol), le bilan de référence atteint 17 720 tCO₂e, soit 65 kgCO₂e/m². À titre de repère, la moyenne des cinq bailleurs de la Promotion climat Occitanie s'établit à 3,2 tCO₂e par équivalent-logement.

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS

- Le patrimoine pèse 97 % des émissions, l'entreprise 3 %
- Exploitation d'énergie : 54 %, dont 43 % par les habitants
- Construction et réhabilitation : 39 % des émissions
- Maintenance : 4 % des émissions



La trajectoire à horizon 2034

CE QUE PRÉVOIT LE PSP

Le PSP projeté ramène les émissions à 12 305 tCO₂e, soit 36 kgCO₂e/m² en 2034 : – 45 % en relatif et – 31 % en absolu. La cible sectorielle 2034 est fixée à 23 kgCO₂e/m² et la cible 2050 à 10 kgCO₂e/m², cette dernière supposant une évolution d'ensemble du secteur et de ses filières.

LES LEVIERS COMPLÉMENTAIRES ÉTUDIÉS

- Sortie des énergies fossiles : 24 kgCO₂e/m², + 15 M€
- Rénovation intense des étiquettes D : 32 kgCO₂e/m², + 24,3 M€
- Développement 100 % acquisition-amélioration : 30 kgCO₂e/m²
- Plan retenu : sortie ciblée du gaz, A/A renforcée, éradication des D

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

MERCI

À l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs de Sète Thau Habitat pour leur engagement au service des locataires en 2025.



SÈTE THAU HABITAT · OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

14 rue des Lauriers Roses · 34200 SÈTE · 04 67 51 19 49 · <https://setethauhabitat.fr>