

Edité en 2022



RAPPORT DE GESTION 2021

Logélia
Charente

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1 L'ENGAGEMENT SOCIAL	13
2 LA GESTION LOCATIVE	21
3 LA GESTION SOCIALE	33
4 LA GESTION PATRIMONIALE	49
5 LES VENTES	77
6 LA GESTION FINANCIÈRE	81
7 LES DOSSIERS CONTENTIEUX	99
CONCLUSION	105



INTRODUCTION



Anays, locataire, dans son logement étudiant à Angoulême

Le présent rapport est élaboré conformément aux dispositions de l'article R.421-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : «*Le Directeur général rend compte de sa gestion au Conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière.*».

La réduction des recettes, par la réduction de loyer «Solidarité» (RLS), a nécessité une inflexion de la stratégie de l'office. Ce dernier a décidé d'accroître son programme de développement de logements pour compenser plus rapidement les recettes perdues.

Le premier projet de développement, initié dès la sortie du plan de rétablissement, était modeste. Il ne permettait pas à l'office de reconstituer le patrimoine démoli dans le cadre de l'ORU. Il ne répondait pas non plus aux attentes de la clientèle et à la demande des collectivités, en particulier les collectivités carencées au titre de la loi SRU.

Le nouveau projet de développement est beaucoup plus ambitieux. Baptisé V10000, il a pour objectif d'amener le patrimoine de Logélia à 10 000 logements à la fin de la décennie.

Le V10000 a été validé par le Conseil d'administration le 11 mai 2021.

Il démontre que l'office peut conduire un tel projet de développement en conservant tout au long de la période un autofinancement satisfaisant. Il fait toutefois apparaître un besoin de fonds propres non satisfait à compter de 2026-2027.

Le V10000, évidemment assis sur une demande de logements factuelle est aussi un objectif d'entreprise, un objectif collectif. Il doit amener toutes les équipes de Logélia à progresser pour être capable de «livrer» plus de 150 logements par an.

L'enjeu est de taille car, si Logélia a retrouvé des conditions d'exploitation très satisfaisantes, il ne dispose néanmoins pas aujourd'hui de toutes les méthodes et procédures lui permettant d'évoluer rapidement.

L'atteinte des objectifs du V10000 dépendra donc de la capacité de l'équipe de direction à conforter et manager les équipes de gestion locative et de développement.

Par ailleurs, la croissance du parc ne doit pas faire obstacle à sa maintenance. La livraison de nouveaux programmes convertit le parc trop lentement (2 % par an) et les mises aux normes, changements de composants, réhabilitations doivent rester la priorité du plan stratégique de patrimoine.

Les objectifs ambitieux de développement ne doivent pas être atteints aux dépens de la maintenance du patrimoine existant.

Il faut tout faire «en même temps» et ce plan de charge important nécessite la constitution d'une équipe expérimentée, forte et motivée.

1. Quant à l'ambition du V10000

Le V10000 est aussi un projet collectif. Sa réalisation nécessite l'amélioration de l'organisation des équipes. L'enjeu est collaboratif, managérial et c'est pour cette raison aussi que l'objectif est ambitieux.

La question des fonds propres est apparue, aux yeux de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social), comme l'obstacle absolu à l'atteinte de l'objectif car Logélia n'a pas aujourd'hui la certitude de disposer des fonds propres nécessaires à l'accomplissement du plan au-delà de 2026 ou 2027.

Si rien n'est certain, rien n'est impossible non plus et les cinq ans qui séparent l'office de l'échéance doivent permettre de trouver les fonds propres attendus.

Pour le comité de direction, la capacité de «l'arrière-boutique», des services de développement, de maintenance ou de gestion locative est davantage un obstacle.

Une génération est partie à la retraite et son remplacement a été compliqué par la pandémie puis par la forte hausse des créations de postes à la sortie de la pandémie.

13 personnes ont, par ailleurs, quitté Logélia en 2021 pour prendre un poste mieux valorisé dans une entreprise extérieure. 28 personnes ont été parallèlement recrutées en 2021 par Logélia (14 en 2020). 27 % du personnel a changé en deux ans seulement.

L'instabilité ainsi créée rend plus complexe la création d'un collectif «soudé» par une culture d'entreprise ou pour le moins par un objectif. Le transfert de savoir devient un enjeu.

L'équipe affectée à la maîtrise d'ouvrage est incomplète depuis trois ans. Les équipes de gestion locative peinent à intégrer les nouveaux arrivants. Certains savoirs sont dégradés, certaines procédures sont négligées.

D'ores et déjà des actions sont menées pour faire face à ces difficultés, étant entendu que l'objectif du V10000 ne pourra être sans cela atteint.

Il faut rapidement compléter les équipes et mieux intégrer les nouveaux arrivants, pallier le manque de lien et de convivialité généré par le confinement, le télétravail, la multiplication des sites de travail, le surcroît de travail...

Le V10000 doit permettre à Logélia de diversifier son activité et de répondre aux attentes de la population charentaise. C'est également un objectif d'entreprise qui doit être porté par l'équipe, un collectif de salariés qui nécessite d'être conforté, valorisé, soudé.

2. Quant au PRIR

Il y a vingt ans, l'office s'est engagé dans une ambitieuse opération de renouvellement urbain qui l'a amené à détruire une partie importante de son parc (11,20 %). Tout en se réduisant donc, il a dû trouver les moyens de respecter les engagements pris en termes de réhabilitation (708 logements) et de reconstruction (408 logements).

La reconstitution s'est faite sans le soutien des acteurs publics concernés, en particulier l'État et l'agglomération. L'office, devenu Logélia, a dû rechercher seul les sites d'accueil, négocier seul les projets avec les communes, financer souvent seul les programmes de voirie nécessaires.

Les pertes d'exploitation provoquées par les démolitions avoisinent les 12 millions d'euros. Indéniablement, les difficultés financières rencontrées par l'office en 2010, 2011 et qui ont provoqué le développement d'un plan de rétablissement trouvent ici leur principale cause.

Dans le cadre du protocole de rétablissement, 12 millions d'euros ont été attribués à Logélia par la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) et le Département entre 2012 et 2017. Une très grande partie de cette attribution a permis le financement des dernières opérations de l'ORU.

Avant même que cette dernière ne soit entièrement soldée, Logélia a été invité à s'engager dans le PRIR déployé dans les quartiers de la Grand Font à Angoulême et de l'Étang des moines à La Couronne.

Fort de l'expérience passée, une négociation difficile a été engagée avec les acteurs partenaires (ANRU, Ville d'Angoulême, GrandAngoulême) qui ont finalement accepté de faciliter cette fois l'exercice de reconstitution de l'offre démolie en faisant en sorte que :

- la reconstruction soit un préalable des démolitions
- les terrains viabilisés soient fournis par les communes candidates

En dépit de cet effort, l'apport de fonds propres de Logélia dans les opérations du PRIR a été évalué à 5 millions d'euros. Sur les 8 ou 9 millions d'euros de fonds propres disponibles, 5 sont ainsi d'ores et déjà réservés à la Grand Font et à l'Étang des moines.

Il est cela dit très probable que cette réservation ne soit pas suffisante car l'apport de fonds propres dans chacune des opérations pourrait être fortement augmenté par la hausse des coûts de construction.

Les résultats des premiers appels d'offres sont nettement supérieurs aux estimations, de 20 % parfois. Les taux d'emprunts remontent et les aides accordées par l'ANRU ne semblent pas pouvoir être renégociées.

L'ORU a mis l'office en difficultés. Les pertes d'exploitation, les engagements de fonds propres ont dégradé très fortement les conditions d'exploitation. Logélia ne s'est rétabli que grâce à l'effort des équipes et à un plan de rétablissement de 5 ans. Le PRIR, bien que d'une envergure plus modeste, crée de nouveaux risques pour l'office. Il apparaît d'ores et déjà certain qu'une très grande partie des fonds propres disponibles devront être consacrés aux opérations des quartiers de la Grand Font et de l'Étang des moines.

3. Quant à la société de coordination «1+1 Habitat»



L'année 2021 n'a pas permis le développement de la société de coordination. La pandémie mais surtout les élections cantonales ont ralenti le rythme des réunions. Le nouveau Conseil de surveillance a dû être réinstallé après le renouvellement des Conseils d'administration des offices. Enfin, la directrice générale de l'Od hac 87 a fait valoir ses droits à la retraite et n'a été remplacée que quelques mois plus tard.

Le Directoire s'est pour autant réuni à rythme régulier. Un créneau de visioconférence hebdomadaire a été sanctuarisé (tous les vendredis matin de 11 h à 12 h) et plusieurs groupes de travail réunissant les salariés des deux structures ont été programmés pour envisager des actions dans le cadre des compétences obligatoires.

Une réunion du Conseil de surveillance a eu lieu à Confolens le 21 janvier 2022. Elle a permis l'installation du nouveau conseil mais surtout la validation d'un premier programme d'actions intéressant car portant le rôle de la société de coordination bien au-delà du seul exercice de mutualisation.

Elus et membres du Directoire partagent une véritable ambition de convergence. Des habitudes de travail en commun sont prises et de nombreux projets nécessitent désormais, pour se concrétiser, une infrastructure technique propre. Le recrutement d'un chef de projet est en cours.

Le fonctionnement de 1+1 Habitat a été ralenti par le renouvellement des Conseils départementaux. Le Directoire s'est réuni cela dit chaque semaine et un plan d'entreprise consistant a été élaboré.

4. Quant à la diversification

Logélia poursuit son objectif de diversification. L'office qui n'a pas une envergure régionale, comme Noalis par exemple, doit développer de nouvelles compétences pour conforter sa position de premier bailleur départemental.

Dès la sortie du protocole de rétablissement, des moyens ont donc été mis en place pour conduire un projet de diversification sur de nombreux axes : personnes âgées, gendarmeries, logements meublés, vente de terrains à bâtir, etc. La loi ELAN a autorisé cet exercice de diversification.

En marge du logement social, cœur de métier qui a particulièrement été analysé lors de l'inspection réalisée récemment par l'ANCOLS, l'office a travaillé au développement et à la concrétisation de projets variés parfois d'intérêt économique général (SIEG), parfois hors SIEG ; le résultat d'exploitation des services hors SIEG ne devant pas être supérieur à 25 % du résultat du SIEG.

La multiplication de projets SIEG et hors SIEG fait peu à peu de l'office un bailleur singulier caractérisé par un plan de charge très varié dans lequel les projets de gendarmerie, de foyers, d'auberge de jeunesse, de résidence sociale, de logements non agréés ont autant de place que le logement social.

L'effort ainsi réalisé, effort d'apprentissage, effort d'innovation, renforcera sans aucun doute la position de Logélia dans les années qui viennent. Il doit là encore être accompagné d'un effort de structuration de l'arrière-boutique, les compétences classiques de gestion locative devant être complétées.

L'office poursuit son effort de diversification. Il intègre de nouvelles compétences et renforce sa position de leader dans le département. La multiplication des champs d'intervention doit toutefois s'accompagner d'un renforcement des compétences de «l'arrière-boutique», en particulier des équipes de gestion locative.

Olivier PUCEK,
Directeur Général.



1

L'ENGAGEMENT
SOCIAL



Salim, locataire, et ses enfants, dans leur logement à Soyaux

Proposer des logements à loyers modérés pour permettre à chaque habitant de bien se loger. C'est la mission première de Logélia depuis sa création en 1923. A l'aube de son centenaire, l'office est mobilisé pour offrir un logement de qualité à ses locataires. Ils sont 16 486, soit 5 % de la population charentaise. Les personnes seules (38 %) représentent la majorité des locataires, suivies par les familles monoparentales (34 %). Logélia s'adresse en priorité à un public en difficulté.

74,56 % des locataires ont un revenu inférieur à 40 % des plafonds HLM et 65,08 % perçoivent l'aide personnalisée au logement (APL). La paupérisation de la clientèle est croissante. L'APL couvrait 66 % du loyer nu en 2018 contre 58 % en 2021. La récente épidémie de Covid 19 a renforcé l'isolement de certains et accru les problèmes financiers d'autres. C'est pourquoi Logélia se doit de soutenir ses locataires et les accompagner au quotidien. Les bons résultats de la dernière enquête de satisfaction l'encouragent à poursuivre dans cette voie.

Cette proximité est rendue possible grâce à des partenariats avec les associations de locataires, les communes et les centres sociaux. Le dialogue est constant et l'aide matérielle conséquente. Tous poursuivent le même objectif : accompagner au mieux les populations fragiles.

1. Une proximité sans cesse renforcée

Logélia multiplie les partenariats avec les associations du territoire, qui œuvrent dans le domaine social. Il s'engage à proposer des solutions d'hébergement d'urgence aux personnes en situation de grande précarité. Avec la reconversion prochaine de l'hôtel restaurant Le Crab (situé dans le quartier angoumois de la Grand-Font), en auberge de jeunesse, de nouvelles solutions d'hébergement pour les jeunes verront le jour.

Logélia met gracieusement à disposition des associations des locaux au sein des quartiers prioritaires. Les Restos du Cœur sont ainsi hébergés gratuitement au sein du quartier de l'Etang des Moines à La Couronne et le Secours Populaire dans un appartement de la tour W1 au Champ de Manœuvre à Soyaux.

Les associations de locataires ne sont pas oubliées. Le partenariat noué entre elles et Logélia est solide. Elles disposent de locaux au Champ de Manœuvre à Soyaux et au sein de la résidence des Poètes à Saint-Michel, pour leur permettre d'être au plus proche des locataires. Elles peuvent bénéficier, à la demande, des locaux résidentiels communs (LCR) pour organiser des réunions. Elles bénéficient toutes d'un soutien financier et d'une écoute quotidienne.

Les centres sociaux, les communes, les conseils citoyens et les associations peuvent compter sur le soutien financier de Logélia. 7 000 euros sont par exemple attribués au conseil citoyen de La Couronne chaque année pour organiser diverses animations et actions de prévention dans les quartiers.



Inauguration du nouveau local de la
Confédération Nationale du Logement (CNL) à
Soyaux en mai 2022

Des locaux sont aussi régulièrement mis à disposition. A Gond-Pontouvre, la mairie y a aménagé une bibliothèque, à Basseau, la Maison des habitants y organise des ateliers pédagogiques.

Logélia contribue fortement à l'insertion par l'emploi lors de ses chantiers au titre des heures d'insertion. En interne, des jeunes sont régulièrement recrutés en contrat d'alternance et des stagiaires sont accueillis chaque année.

2. « Logélia services » : une nouvelle offre de dépannage à domicile

Depuis le 1^{er} décembre 2021, les locataires de l'Angoumois bénéficient de Logélia Services : l'entretien courant des équipements du logement est assuré par un service interne spécialement créé et entièrement dédié. Ce dispositif est inédit en Charente. Logélia a travaillé à son développement durant plus d'un an avec les représentants des associations de locataires. L'office a ainsi répondu favorablement à une attente de la clientèle, nombreuse à appeler le Centre Relation Client pour des réparations courantes.



Ce service est déployé dans un premier temps sur le périmètre de l'agence de l'Angoumois pour tester la formule. En effet, les caractéristiques du parc et de la population accueillie permettent une expérimentation pour tous les publics et tout type de bâti (familles, seniors, jeunes actifs, appartements et maisons, en ville et à la campagne).

Le contrat multi-services permet aux locataires d'accéder, pour un forfait mensuel de 10 .90 € et sans limite, à un ensemble défini d'interventions qui relèvent normalement des réparations locatives. Il inclut également une visite d'entretien annuelle.

Il présente l'avantage de :

- Réduire les réparations locatives facturées aux locataires lors des état des lieux de sortie
- Permettre « au quotidien » un meilleur entretien du patrimoine donc une réduction des dépenses de remise en état avant relocation
- Faciliter le repérage de certains dysfonctionnements (ventilations bouchées, manipulations électriques hasardeuses...) grâce à la visite annuelle.

Les travaux sont assurés par une régie interne de 5 personnes (4 ouvriers polyvalents et un manager-magasinier) spécialement créée et dédiée au contrat multi-services.



L'équipe de Logélia Services

2000 interventions ont été réalisées depuis la mise en place du dispositif le 1^{er} décembre 2021.

Les premiers retours sont positifs. Lors de la prise de rendez-vous, des locataires expriment leur satisfaction concernant les délais d'intervention de la régie.

Si l'expérience de Logélia Services est concluante sur le périmètre de l'agence de l'Angoumois, il pourra être envisagé d'étendre ce contrat à l'ensemble des locataires.

Logélia mesurera leur satisfaction et dressera un bilan annuel de l'activité du contrat multi-services. Ces informations seront présentées aux associations des locataires en Conseil de Concertation locative.

3. Un engagement salué par les locataires

En 2021, Logélia a réalisé l'enquête de satisfaction des locataires, obligatoire tous les 3 ans. La dernière date de 2017 ; le confinement de 2020 n'a pas permis de tenir l'échéance.

Cette enquête a été menée par Effitel, institut de sondage reconnu, auprès de tous les bailleurs néo-aquitains, quel que soit leur statut (OPH, ESH, SEM etc...) ou les caractéristiques de leur patrimoine.

Les efforts réalisés par Logélia en termes d'engagement social ces quatre dernières années ont porté leurs fruits : 88% des locataires sont satisfaits, soit 3 points de plus qu'en 2017. Dans la profession, à l'échelon national, ce taux est considéré comme "excellent".

Seuls les points saillants de cette enquête sont présentés ici ; plus de dix thèmes représentant 70 questions sont couverts.

- Une attention particulière est portée à la propreté des parties communes, généralement perçue comme mauvaise. Seuls 63 % des locataires se disaient satisfaits en 2017, contre 69,3% en 2021. Une progression de 6,3 points est donc constatée, ce qui est encourageant pour les équipes mobilisées. Le premier motif d'insatisfaction de la propreté des parties communes reste le "comportement des habitants" (71%)

- L'indicateur "gestion et suivi de la demande" est également un facteur observé car souvent mal perçu par les clients. En 2021, seulement 59,6% des locataires néo-aquitains étaient satisfaits. Ils sont 63,3 % à Logélia, ce qui reste bien plus élevé que la moyenne des organismes. Cet indicateur est en forte progression : +8,3 points de locataires satisfaits depuis 2017.

- Le montant du loyer et des charges est également mieux apprécié en 2021 qu'en 2017.

Seulement 77% des locataires étaient satisfaits du niveau de loyer en 2017. Ce sont désormais 85,1 % de locataires qui confirment l'intérêt de l'offre dans sa composante "loyer et charges". Sans doute faut-il y voir ici la tendance à la hausse du marché de l'immobilier et les effets de la Covid-19, qui a fragilisé une partie de la population.

- L'accueil physique et téléphonique des clients est également mis à l'honneur : 89,5% de locataires en sont satisfaits, plaçant Logélia à la 3ème place sur le podium de l'ensemble des organismes de Nouvelle-Aquitaine ! La mise en place du Centre Relations Client en mars 2018 est directement liée à cette forte progression (+ 5 points).



Sandrine LÉON, chargée d'immeuble à l'agence de Cognac

- Enfin, s'agissant de l'item "information et communication", Logélia atteint en 2021 le taux record de 90,1% de locataires satisfaits, soit une progression de presque 10 points en quatre ans.

Ces très bons résultats encouragent Logélia dans sa volonté de renforcer des liens de proximité via l'organisation des équipes, des actions sociales au sein des Quartiers Prioritaires de la Ville ou encore dans le développement de nouveaux services pour ses clients.



Jean-Robert et sa compagne, locataires, dans leur logement du quartier de Crouin, à Cognac



Nadine, locataire, dans son logement aux Prés de l'Or, à Champniers



Inauguration de la résidence des Prés de l'Or à Champniers le 12 avril 2022

2

LA GESTION LOCATIVE



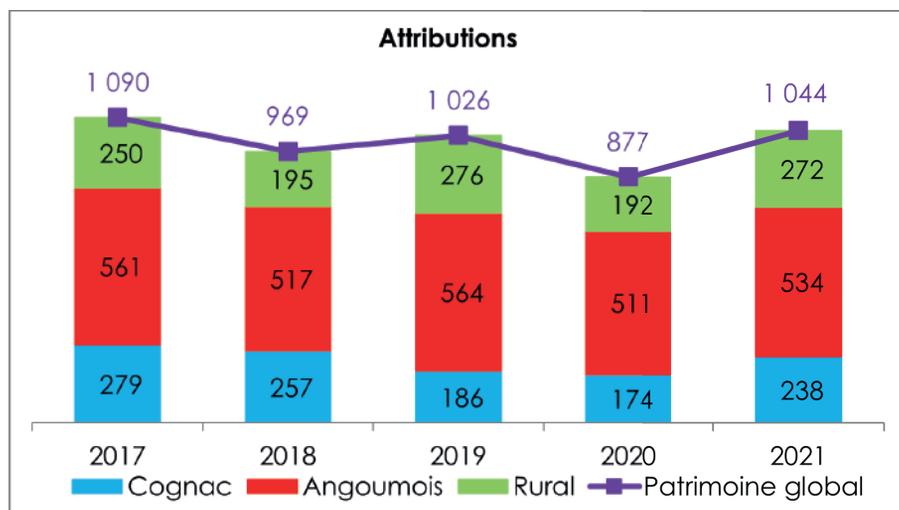
Monique, locataire, dans son logement à Champniers

Au 31 décembre 2021, l'Observatoire régional de la demande et des attributions comptabilise 5 883 demandes de logements en cours en Charente. Ce nombre a augmenté de 17 % par rapport à 2020 (5 028 demandes).

Un nouveau Conseil d'administration a été installé lors de la séance du 16 septembre 2021. De nouveaux membres ont rejoint les deux commissions d'attribution (CALEOL).

Les CALEOL ont étudié 1 901 dossiers de demandeurs en 2021 (1 644 en 2020), soit une augmentation de 16 %. 87 logements neufs ont été livrés.

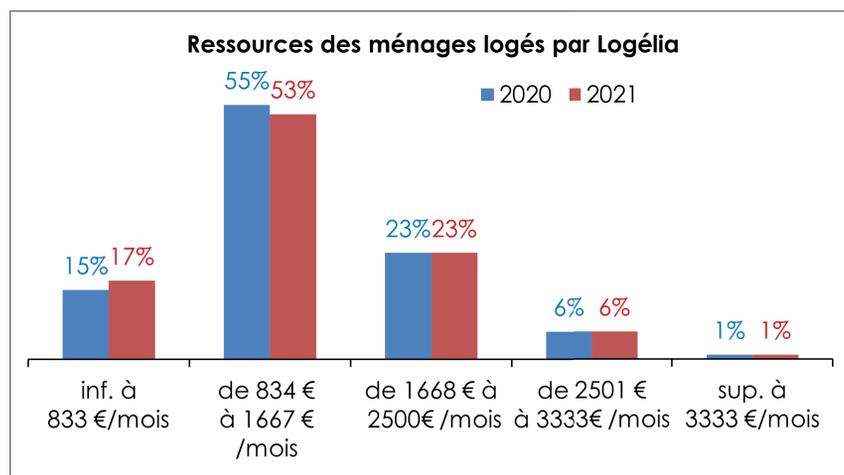
1. Les attributions de logements



Le nombre d'attributions retrouve son niveau d'avant crise sanitaire

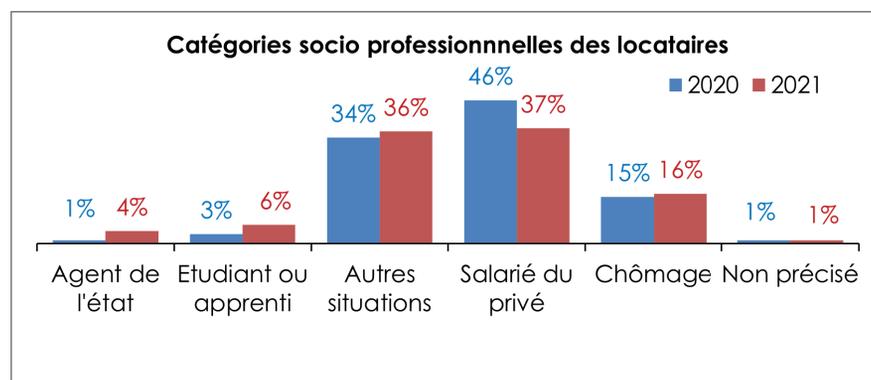
En 2021, le nombre d'attributions repart à la hausse. En plus des nouvelles livraisons, Logélia a acquis 21 logements à La Couronne, Roulet, Jonzac et Cognac.

2. Le profil des ménages logés en 2021 à Logélia



Les ressources mensuelles des locataires évoluent peu.

La population locataire a tendance à se paupériser. Le groupe des ménages percevant entre 834 € et 1 667 € par mois est le plus représenté. 75 % des locataires ont un revenu fiscal (RFR) inférieur à 40 % des plafonds HLM.



Les salariés du privé sont moins représentés en 2021

Le nombre de salariés a baissé de 9 % et cette tendance s'observe également parmi les demandeurs (7 %). La mise en location de logements meublés permet de capter une nouvelle clientèle d'étudiants et d'apprentis.

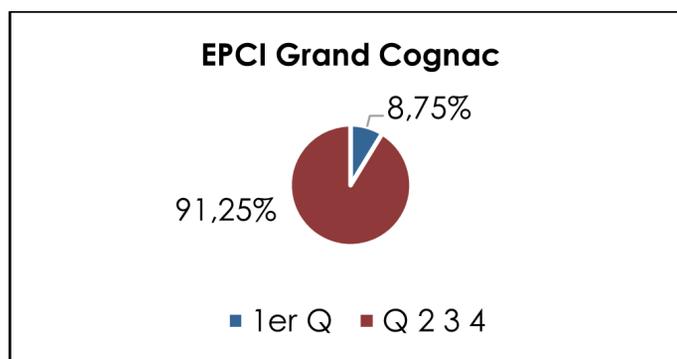
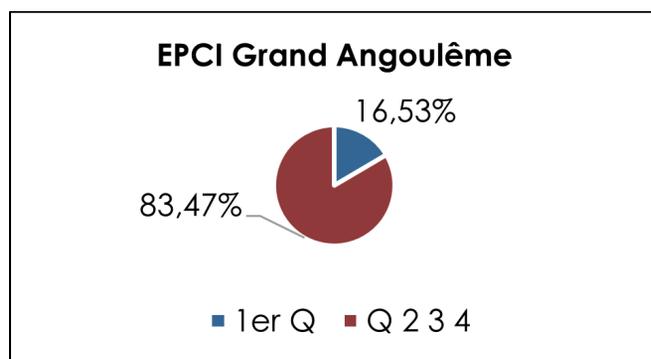
3. Les attributions obligatoires

- Pour le public prioritaire du contingent préfectoral

L'objectif annuel fixé à 241 attributions pour Logélia a été atteint à 85 % avec 203 attributions. L'objectif départemental fixé à 498 attributions a également été atteint à 85 %, tous bailleurs confondus.

- Pour les attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV (25% des attributions avec baux signés)

L'objectif de 25 % n'est atteint par aucun des bailleurs dans les 2 EPCI concernés (15.16 % pour GrandAngoulême et 11.30 % pour Grand Cognac).

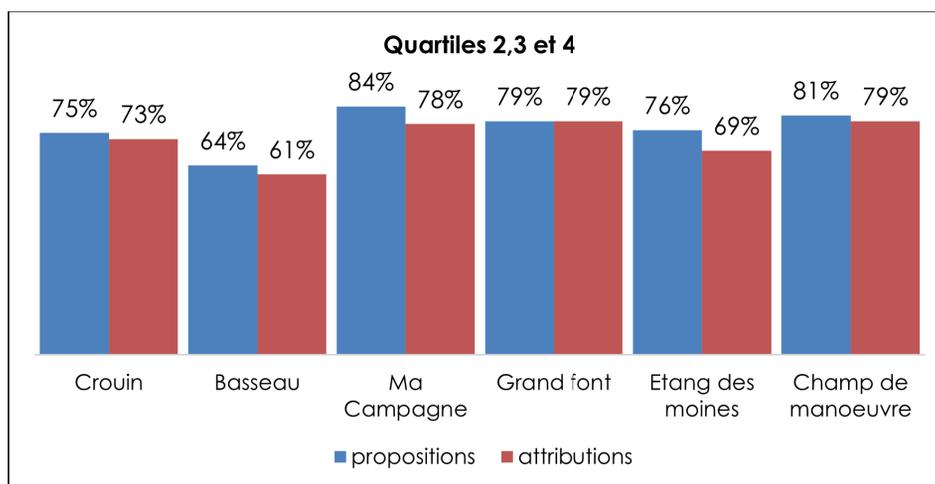


L'objectif de 25 % n'est pas atteint.

A Logélia, le taux atteint 16.53 % pour l'Angoumois, soit 41 baux signés et 8.75 % pour Cognac, soit 7 attributions. Il est très difficile de trouver des ménages qui peuvent assumer des loyers hors QPV et qui acceptent les propositions. 14 refus ont ainsi été enregistrés dans l'EPCI du GrandAngoulême.

Pour Cognac, l'offre de petits logements est insuffisante et les logements à bas loyers se libèrent très peu hors QPV (le taux de rotation est égal à 5 % seulement).

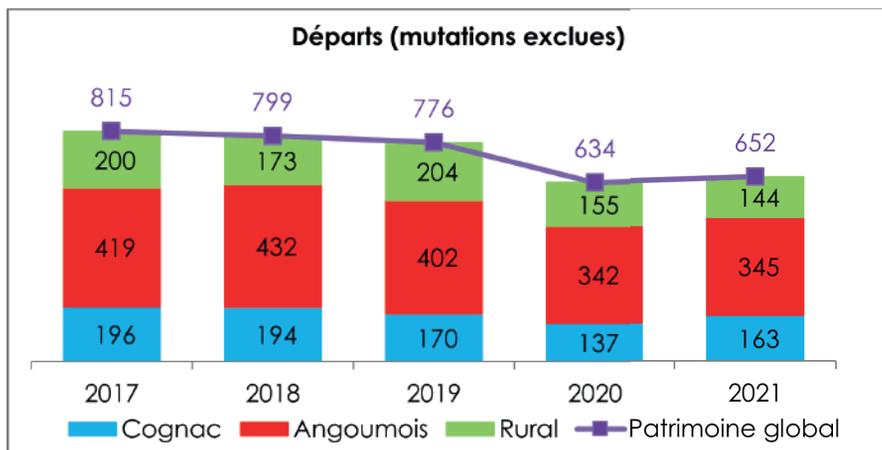
- Pour les quartiles 2-3 et 4 : 50 % des propositions d'attribution doivent être effectuées en QPV



L'objectif des 50 % est dépassé dans tous les quartiers

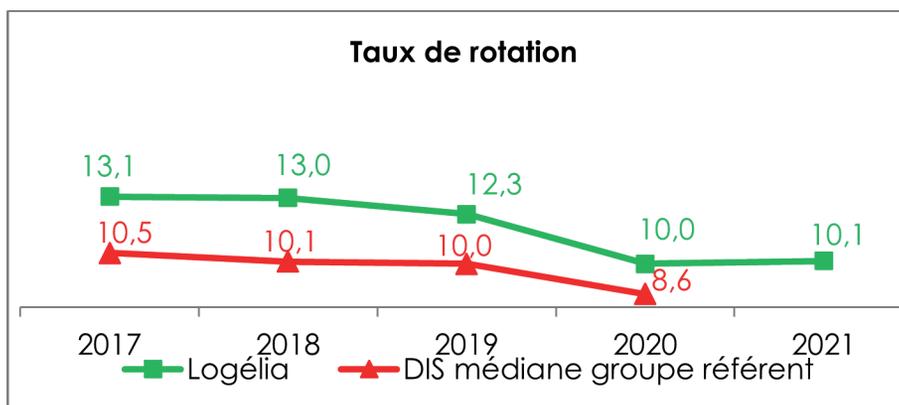
Ce sont les propositions qui sont comptabilisées et l'objectif est largement atteint. Les entrées dans les lieux (attributions) montrent qu'il y a peu de refus et les logements en QPV sont facilement loués. Les visites des logements avant passage en CALEOL facilitent les attributions.

4. Le taux de rotation



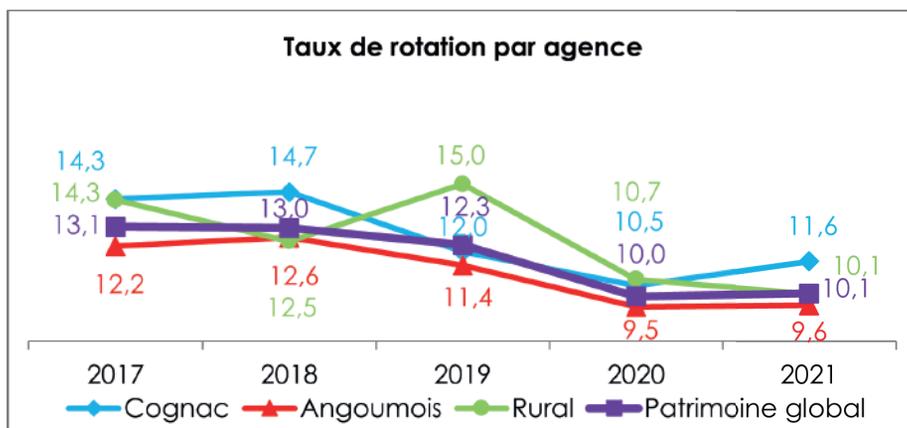
Le nombre de départs en 2021 est proche de celui de l'année 2020

Le nombre de départs reste nettement inférieur à celui enregistré avant le début de la crise sanitaire en 2020. En 2021, la mobilité a encore été affectée par les restrictions.



Le taux de rotation baisse depuis 2017. Il se rapproche de la médiane DIS du groupe référent

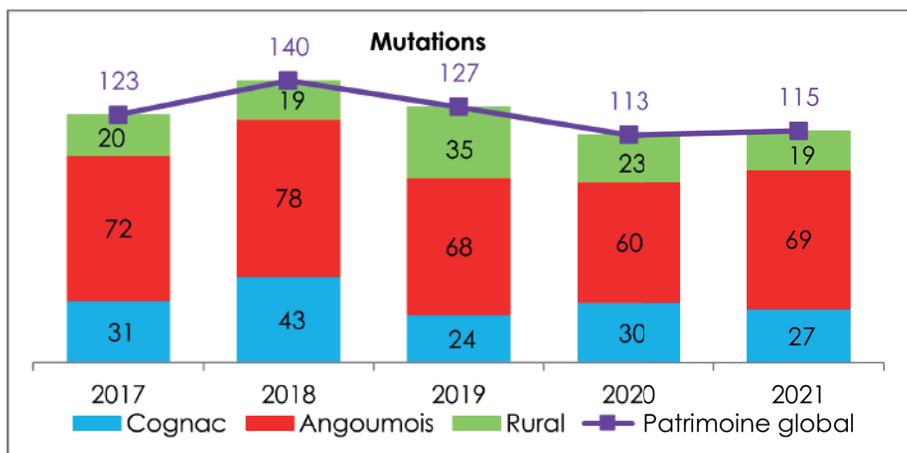
Le taux de rotation global de Logélia est stable. Il se rapproche sans doute de la médiane du groupe référent (8,6%) en 2020. La baisse du taux de rotation est bénéfique car les états de lieux d'entrée et de sortie pèsent sur l'exploitation.



Le taux de rotation est plus important à Cognac

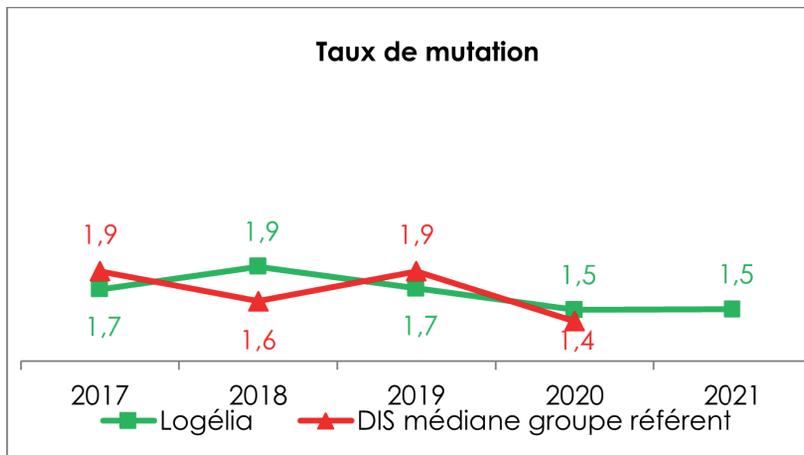
Le taux de rotation de l'agence Rural continue de baisser. Les locataires apprécient d'habiter un logement individuel avec jardin. A Cognac, le taux a augmenté de 1,1 point ; les départs affectent particulièrement le QPV de Crouin, là où les problèmes d'incivilités sont plus marqués.

5. Les mutations



Le nombre de mutation est désormais stable

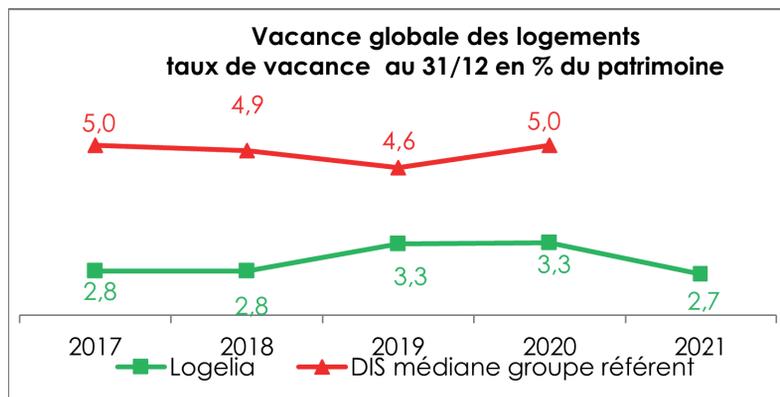
Les mutations sont principalement liées à des problèmes économiques, de perte d'autonomie, de changement de situation familiale. Leur nombre a légèrement augmenté dans l'Angoumois. Logélia s'attache également à répondre aux demandes de parcours résidentiel de certains locataires lors de la mise en location des programmes neufs.



Le taux de mutation a rejoint la médiane DIS du groupe référent

6. La vacance

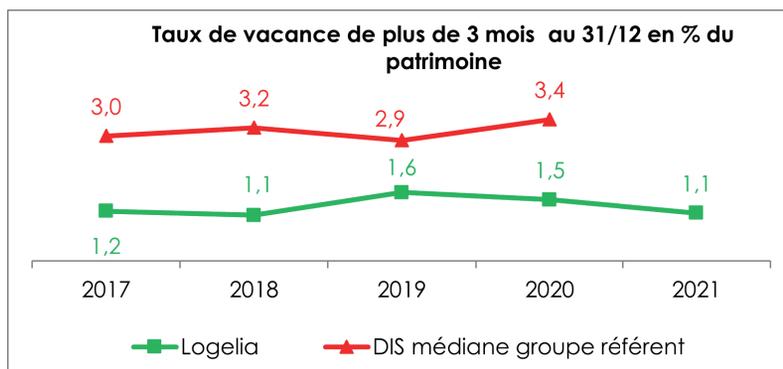
- La vacance globale



Le taux de vacance globale a baissé. Il est très inférieur à la médiane (DIS) du groupe référent

Le taux de vacance globale baisse entre 2020 et 2021. La diminution du nombre de départs à l'Angoumois et au Rural a permis de faire baisser le taux. Cette tendance est inversée pour l'agence de Cognac car le nombre de départs a augmenté de 14 % entre 2020 et 2021.

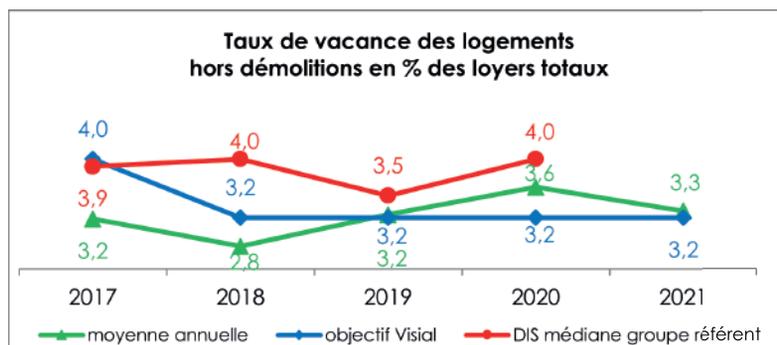
- La vacance commerciale et technique de longue durée



La vacance commerciale et technique de longue durée continue de baisser en 2021

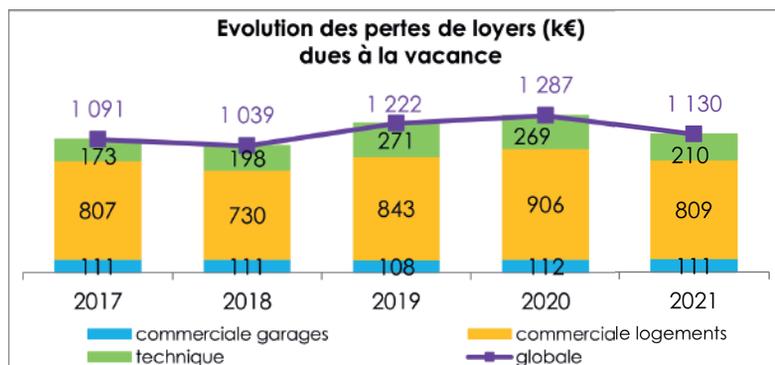
La baisse significative du nombre de logements vacants de plus de trois mois à l'agence du Rural (42 %) permet de faire baisser le taux. Cette vacance est stable dans les deux autres agences.

- La vacance hors démolitions



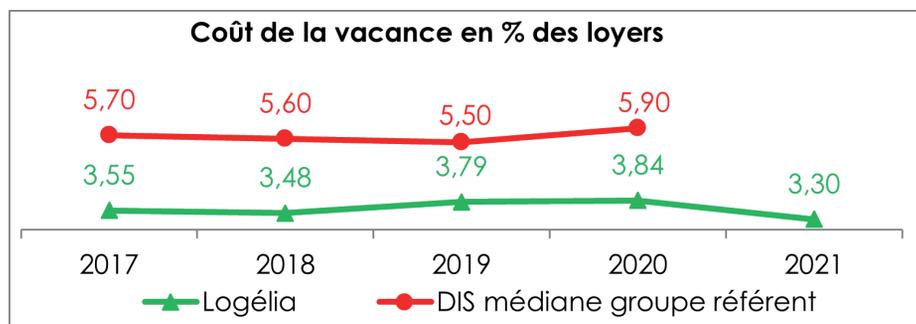
Le taux moyen de vacance des logements en pourcentage des loyers est très proche de l'objectif fixé dans «Visial»

- Le coût de la vacance



Les pertes de loyers dues à la vacance diminuent de 12 % par rapport à 2020

- Le coût de la vacance commerciale



Le résultat de Logélia a toujours été nettement meilleur que celui du groupe référent

Le coût de la vacance commerciale n'a jamais été aussi bas. Il est inférieur de 0.54 point à celui de l'année 2020. L'augmentation du nombre de demandes (+17 % entre 2020 et 2021) crée un peu de tension dans le logement social en Charente.

3

LA GESTION SOCIALE



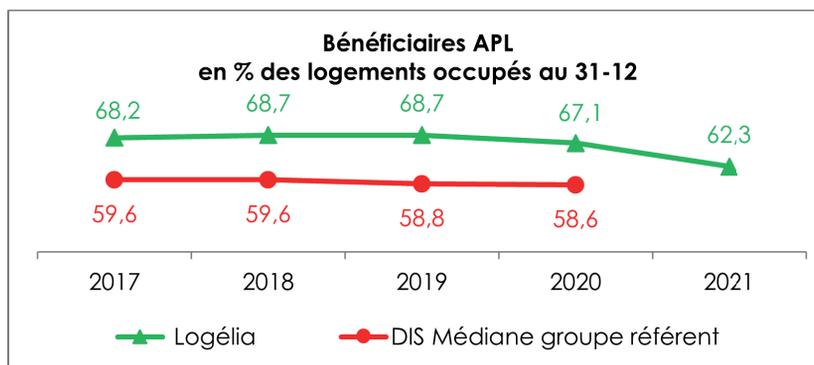
Sabrina et Christophe, locataires, dans leur logement à Saint-Michel

1. Les ménages bénéficiaires de l'APL

En décembre 2021, 4 488 ménages locataires bénéficiaient de l'APL contre 4 756 en 2020 (- 5.63 %).

Cette baisse s'explique par le changement de la périodicité du calcul des APL. Ce dernier a lieu **désormais** tous les trimestres et non plus annuellement. La mise à jour plus régulière de l'allocation logement par la CAF, en tenant compte des ressources sur douze mois glissants, fait baisser le nombre d'allocataires (- 268 entre 31 décembre 2020 et 2021).

La part des locataires bénéficiant de l'APL (62.3 %) reste cependant nettement plus importante que celle du groupe référent.

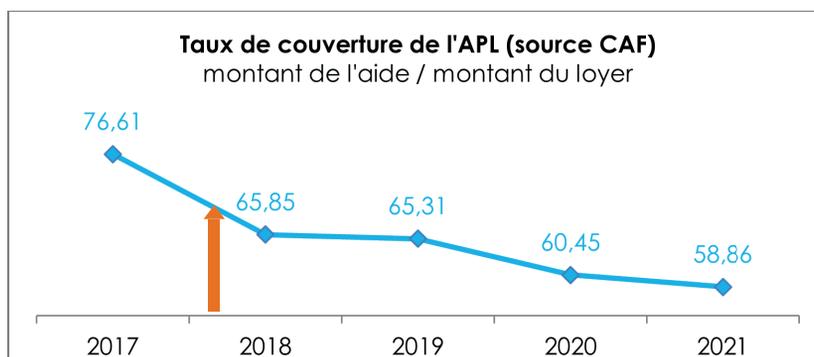


Le nombre de bénéficiaires de l'APL reste supérieur à la médiane du groupe référent.

La RLS réduit fortement les loyers de Logélia, à hauteur de 8,25 % des loyers bruts quittancés. Le coût de la RLS brute (sans modulation) pour l'année 2021 est de 2 753 k€ (2 561 k€ en 2020).

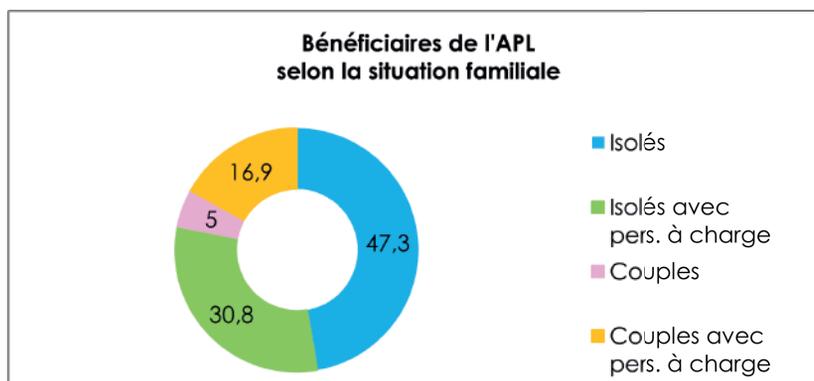
Le montant moyen des aides perçues se stabilise à 212.01€ (213.50 € en 2020), alors qu'il était de l'ordre de 260 € avant l'application de la RLS.

Le taux de couverture de l'APL continue de baisser depuis la mise en place de la RLS (-18 % environ). Il s'établit à 58.9 % contre 60.5 % en 2020.



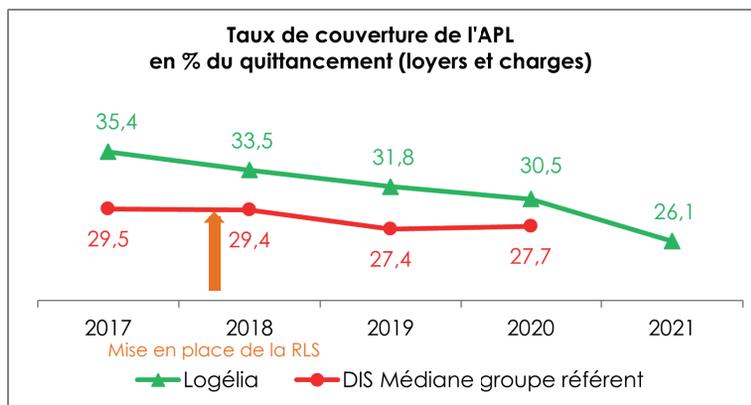
Mise en place de la RLS

Le taux de couverture du loyer par l'APL baisse depuis l'application de la RLS.



Les bénéficiaires de l'APL sont très majoritairement (78 %) des personnes isolées (avec ou sans personne(s) à charge)

Le taux de couverture de l'APL calculé dans le cadre du DIS, divise le montant total de l'APL perçu par le montant global du quittancement annuel composé des loyers (logements, foyers, garages) et des charges. Le taux de couverture de Logélia (26.1 %) est en forte baisse cette année. Il diminue depuis 2016 et se rapproche de la moyenne du groupe référent.



Le taux de couverture de l'APL baisse et se rapproche de celui du groupe référent.

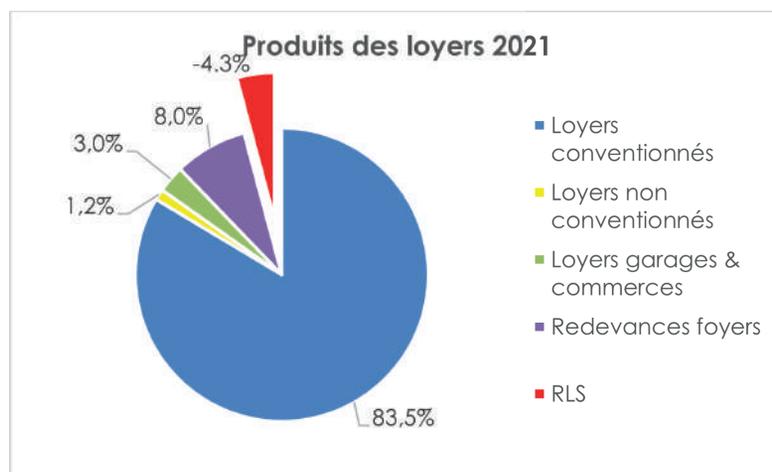
- La facturation des loyers et des provisions de charges

Au cours de l'année 2021, plus de 100 000 avis d'échéance de loyer ont été générés par Logélia, distribués par les gardiens de cités (environ 70 000) ou par envoi postal.

Le produit des loyers progresse de 2.2 % en 2021 pour s'établir à 34 280 K€.

Les loyers conventionnés représentent la part la plus importante du quittance avec 83.5 % (31 226K€). La mise en service de 104 logements a généré également 188 K€ de recettes supplémentaires au cours de l'année 2021.

La diversification s'intensifie : le parc locatif de Logélia compte désormais 136 logements non conventionnés, pour un produit de 452 K€ (1.2%) (252 K€ en 2020).



Répartition des loyers suivant l'origine de la location

Les garages et commerces comptent pour 3 % (1 155K€) et les redevances de foyers pour personnes âgées et/ou en situation de handicap pour 8 % (2 800 K€).

Les recettes sont complétées par l'augmentation des loyers votés par le Conseil d'administration et le produit des loyers à la relocation.

Cependant, le produit des loyers est réduit de 1 555 K€ par la RLS, soit 4.3 %, montant stabilisé et équivalent à celui de l'année 2020.

Enfin, le montant des provisions de charges locatives, appelées avec le loyer sur les avis d'échéance, s'élève à 7 000K€.

- Les encaissements



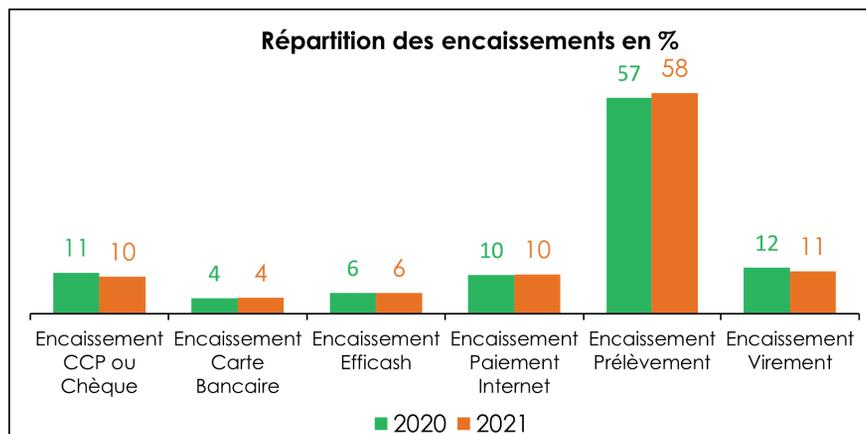
Larissa BOBKO, chargée d'accueil à l'agence de l'Angoumois

Logélia gère en interne l'intégralité des encaissements issus des loyers courants, de la régularisation des charges locatives et des impayés.

Ainsi, 108 000 opérations ont-elles été enregistrées en 2021 (102 000 en 2020), pour procéder à l'encaissement de 29.3 millions d'euros (27.1 M€ en 2020). La Covid-19 a très peu perturbé les encaissements en 2021. Ceux-ci progressent aussi bien en nombre qu'en montant. Les agences et bureaux de Logélia sont restés ouverts sans restriction sanitaire particulière pour accueillir le public venant, entre autres, payer le loyer.

- Les modes de paiement

Six modes de paiement sont proposés aux locataires : prélèvement, virement, chèque, EFICASH, carte bancaire en agence ou sur le site logelia.fr.



La majorité des loyers sont prélevés.

Les prélèvements représentent 58 % des règlements (en nombre et en valeur). Ils progressent légèrement d'une année à l'autre (60 400 opérations en 2021, 58 160 en 2020).

En revanche, les rejets de prélèvement augmentent pour atteindre 3 243, soit 5.3 % du total des prélèvements (1 780 rejets pour provisions insuffisantes et 735 sur ordre du client). Ils ne représentaient que 4.8 % en 2020.

Les virements et les chèques constituent respectivement 11 % et 10 % des paiements et sont en légère baisse par rapport à 2020.

Le service Eficash de La Poste, qui permet aux locataires de payer en numéraire, représente 5.6 % des encaissements.

Le paiement par carte bancaire dans les agences et les bureaux reste stable à 4.3 %.



Enfin le montant des règlements par Internet s'est développé pour atteindre plus de 10 % des paiements.

Les locataires ont changé leurs habitudes de paiements. Les règlements à distance (Internet et prélèvement essentiellement) remplacent peu à peu ceux effectués par carte bancaire.

La mise en place du portail locataire et l'application mobile vont encore faciliter ces modes de paiement rapides et fiables, aussi bien pour le locataire que pour Logélia.

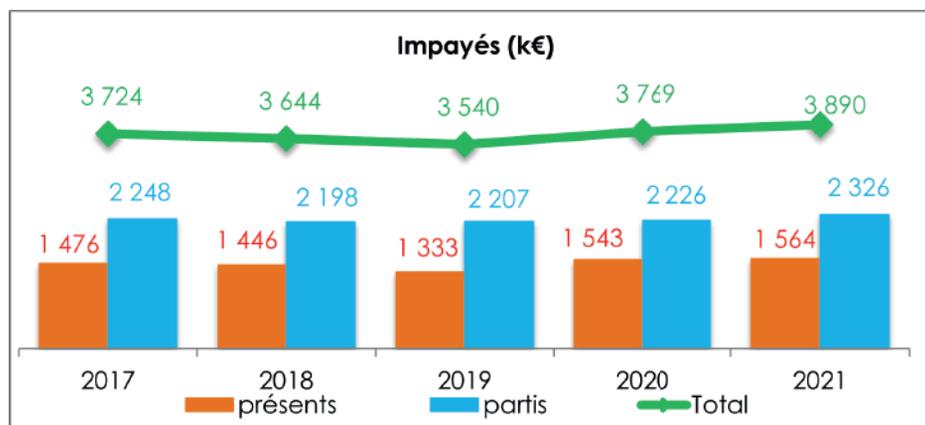
2. Le recouvrement

- Les impayés

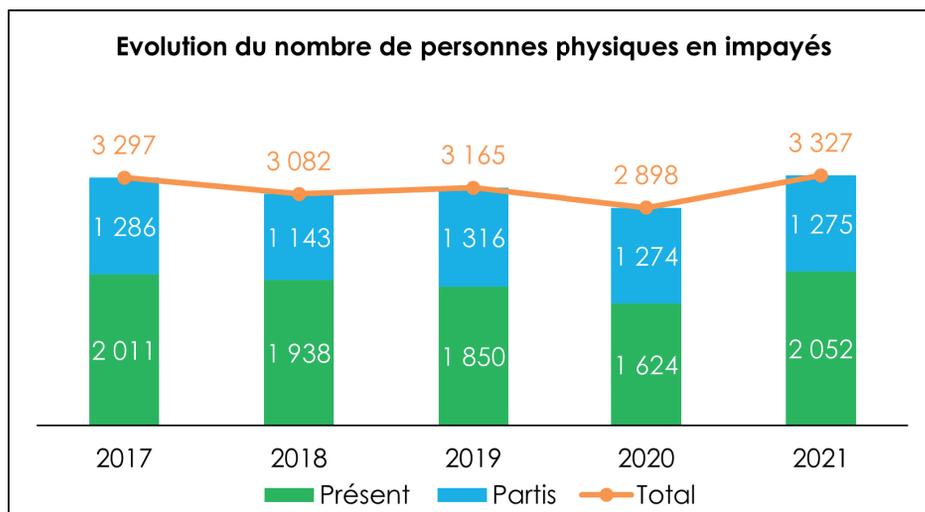
Le montant total des impayés de l'office (personnes physiques et morales) poursuit sa hausse entre 2020 et 2021 (+ 3.21 %). Les impayés des locataires partis augmentent pour la troisième année consécutive et de façon plus conséquente que ceux des locataires présents (+ 4.19 % contre 1.36 %).

Le retour, en 2021, à une activité «normale» avec plus de présentiel a permis une prise en charge plus rapide et personnalisée des impayés notamment par le retour des visites à domicile. Ces actions ont permis de contenir la hausse des impayés.

Néanmoins, cette tendance à la hausse risque de se confirmer dans les prochains mois. En effet, la paupérisation croissante des locataires, associée à l'inflation et à la hausse très importante des prix de l'énergie, va accentuer la précarité des ménages logés dans le parc social.



Le montant total des impayés poursuit la hausse initiée en 2019 atteignant un niveau supérieur à celui d'avant crise sanitaire



Le nombre moyen de locataires présents et partis en impayés est en hausse (+ 4.29 %) avec une évolution notable chez les locataires présents

Chaque mois, en moyenne, 1 994 ménages présents sont en impayés, soit près de 24 % des locataires (22 % en 2020). Mais la dette moyenne diminue :

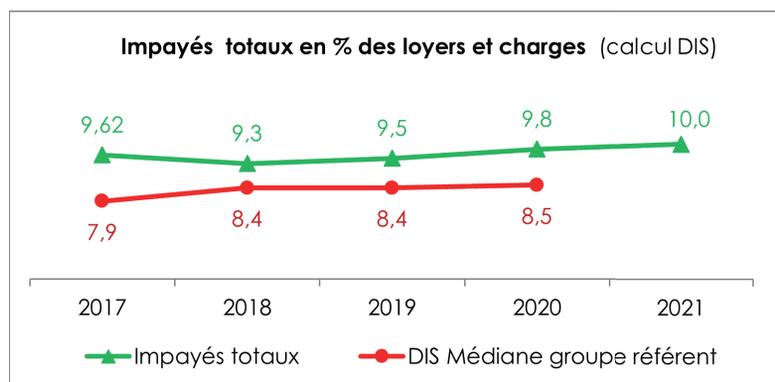
- En phase précontentieuse, le montant moyen d'une dette s'élève à 341€ en 2021 (346€ en 2020),
- En phase contentieuse, le montant moyen d'une dette s'élève à 2 184 € en 2021 (2 769€ en 2020).

La dette moyenne diminue de manière plus importante pour les ménages en phase contentieuse. La reprise des procédures judiciaires, une régularisation des charges moins défavorable qu'en 2020 peuvent expliquer cette tendance

213 locataires sont partis en cours d'année avec une dette (207 en 2020). A la lecture des données mensuelles, le montant global des impayés suit une courbe légère mais continue à la hausse tout au long de l'année 2021. Cette tendance met en lumière notamment les difficultés à infléchir l'augmentation de la dette des locataires partis.

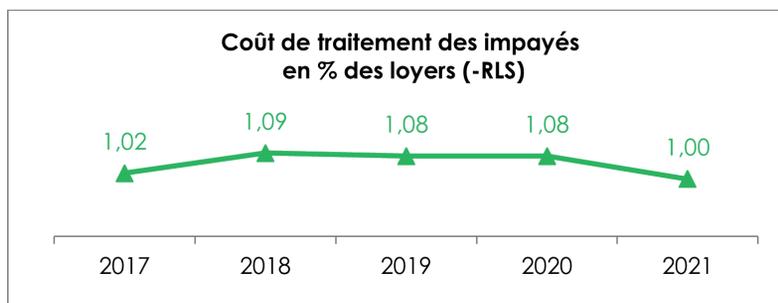
- Taux global et coût de traitement des impayés

Le montant total des impayés (présents et partis) s'élève à 3 890 K€ contre 3 769 K€ à la fin de l'année 2020, soit 10 % du quittance des loyers et charges de l'année contre 9.8 % en 2020. Ce taux est en constante progression depuis 2018. Le taux d'impayés reste supérieur à la moyenne DIS mais il a évolué moins rapidement que ce dernier. Le taux de couverture des loyers par APL se réduit fortement et peut expliquer cette tendance.



Le taux d'impayés augmente peu à peu.

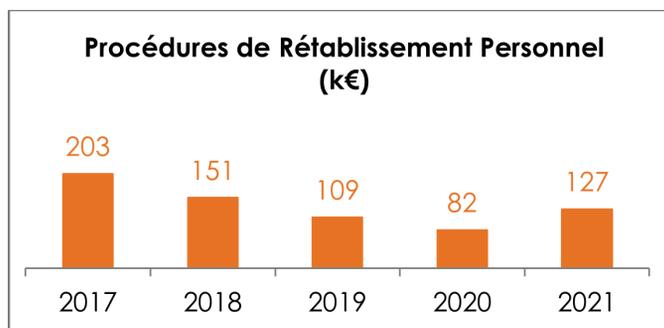
Le coût administratif du traitement des impayés est en baisse significative en 2021. Il est rapporté au quittance des loyers de l'année. Il tient compte des frais de personnel, des frais d'actes (huissiers, avocats, serruriers), des frais postaux, du montant des non-valeurs et des effacements de dette. La baisse s'explique par une maîtrise de la masse salariale, la hausse des recettes de loyer ainsi que par une augmentation des frais d'actes récupérés auprès des locataires en dette (125 777 €).



Le coût de traitement des impayés ramené aux loyers atteint son taux le plus bas ces 5 dernières années

- Les effacements de dettes liés au surendettement

Le montant total des effacements de dette repart à la hausse après une constante diminution depuis 2017. Il concerne pourtant le même nombre de ménages qu'en 2020 (38). Le montant moyen des dossiers traités par la Banque de France s'établit à 3 342 € contre 2 157 € en 2020.

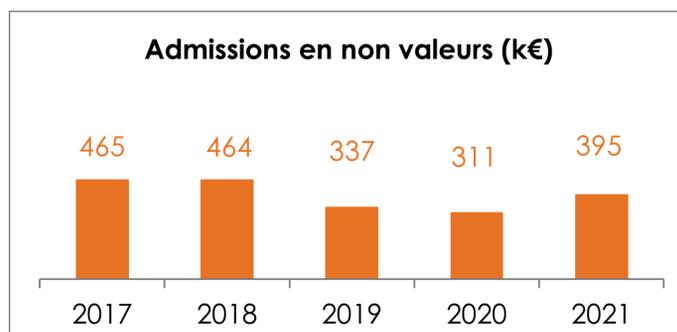


Le montant des PRP a augmenté de près de 55 % entre 2020 et 2021

- Les non-valeurs

Depuis le passage en comptabilité commerciale, Logélia ne conserve dans les comptes que les créances douteuses des cinq dernières années (règle comptable imposée par les Commissaires aux Comptes).

Celles considérées comme étant irrécouvrables (antériorité supérieure à 5 ans) et déjà provisionnées en perte dans les exercices précédents sont admises en non-valeurs. Le montant des non-valeurs en 2021 s'élève à 395 K€.



En 2021, le coût des admissions en non-valeurs s'élève à 395 k€

- L'accompagnement des locataires en situation d'impayés

Les services en charge du traitement de l'impayé (précontentieux et contentieux) ont poursuivi les démarches engagées les années précédentes afin de prévenir les difficultés de paiement. Ainsi les actions suivantes ont-elles été entreprises :

- démarche proactive «aller vers» par le biais des visites à domicile qui ont repris en 2021
- incitation des locataires en difficultés à se manifester
- contact téléphonique régulier
- aide au paiement du loyer à distance
- SMS personnalisés

Le déploiement futur de l'application locataire devrait renforcer la proximité avec les locataires.

Par ailleurs, le travail partenarial avec le GIP Charente Solidarités va se renforcer grâce à une prise en charge plus rapide du locataire en situation d'impayés. En effet, le GIP sera désormais informé dès le commandement de payer (au lieu du stade de l'assignation aujourd'hui).

- Les actions des chargés du précontentieux

Le montant des impayés en phase précontentieuse a été contenu tout au long de l'année. Une hausse significative a été constatée en octobre lié à l'effet cumulé de la régularisation des charges locatives et d'un recalcul des APL effectué par la CAF. Certains locataires ont obtenu une RLS (Réduction loyer solidarité) supérieure au montant auquel ils pouvaient prétendre. Le montant déduit à tort leur a été refacturé.

En matière de prévention des impayés, un suivi systématique des **nouveaux entrants** a été mis en place dans chaque agence. Dès l'attribution, le chargé de clientèle repère les éventuelles fragilités du ménages (sociales, économiques, etc.). Il propose un logement adapté et un accompagnement spécialisé lorsque la situation le justifie. Le chargé de clientèle assure désormais le suivi en cas d'impayés pendant les 3 premiers mois, avec l'appui du chargé de précontentieux.

Les locataires sortants avec une dette font l'objet d'une attention particulière. Le chargé du précontentieux et le technicien font un point sur la situation du locataire et peuvent plafonner le montant de l'indemnité forfaitaire si une dette importante est déjà constituée, l'objectif étant de limiter la somme à recouvrer.

Les démarches amiables menées par les agences auprès des locataires sont toujours aussi importantes. Leur nombre a augmenté en 2021 pour retrouver leur niveau d'avant crise sanitaire :

- 1 835 dossiers suivis en moyenne,
- 10 758 relances téléphoniques,
- 2 377 courriers de relance,
- 2 552 plans d'apurement signés,
- 2 627 SMS personnalisés,
- 983 rendez-vous dans les agences et bureaux de proximité,
- 63 visites à domicile : cette action demeure un outil essentiel pour un suivi de qualité et une meilleure connaissance de la situation du débiteur.

La saisine de la CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions) est obligatoire et vise à signaler à la CAF un impayé locatif. Elle peut suspendre le versement de l'allocation en cas d'absence d'échéancier. La saisine de la CCAPEX est un moyen de pression sur les débiteurs. Cette dernière peut également émettre des recommandations sur la situation sociale des locataires. En 2021, 255 saisines ont été effectuées. Leur nombre est identique à celui de 2020.

Le FSL (Fonds de solidarité logement) est une aide accordée par le Conseil départemental. Les fonds sont gérés par le GIP Charente Solidarités au bénéfice des familles en impayés de loyers. Elle est destinée à régler une dette locative (subvention et/ou prêt). Logélia participe aux commissions FSL. Le nombre de dossiers instruits est en baisse. Néanmoins, les aides accordées ont été plus nombreuses confirmant que ce dispositif est un levier important face aux difficultés rencontrées par les ménages.

Année	Dossiers instruits	Dossiers refusés	Dossiers accordés	Montant versé
2021	56	0	56	107 377 €
2020	67	21	46	37 352 €
2019	86	17	69	45 900 €

- Les actions des chargés du contentieux



Les chargés de contentieux assurent le suivi des procédures en lien avec les partenaires (travailleurs sociaux, mairies, caisses de retraite, etc.) et les agences. L'objectif est de maintenir le lien avec les débiteurs pour éviter les expulsions. Des solutions sont recherchées à tous les stades de la procédure.

En 2021, les procédures contentieuses ont pu être relancées. Les concours de la force publique (CFP) n'ont cela dit été autorisés qu'à compter de juin (au lieu de mars habituellement). Sur 30 CFP demandés, 17 ont été accordés, chaque situation étant scrupuleusement étudiée par les services de la Préfecture.

Le service contentieux gère environ 205 dossiers de débiteurs «présents» (225 en 2020) et 1 122 débiteurs «partis» (1200 en 2020). En 2021, 198 locataires sont partis avec une dette (soit environ 25 % des locataires partis).

Protocoles de cohésion sociale : 5 protocoles ont été signés en 2021 (contre 4 en 2020) avec des débiteurs dont le bail a été résilié par voie judiciaire. Ils permettent de rétablir l'APL et la signature d'un nouveau bail lorsqu'à l'issue du protocole, la dette est apurée. Il s'agit d'une démarche de concertation avec les partenaires pour éviter l'expulsion.

Le FSL est sollicité en phase contentieuse dès que les conditions de reprise du paiement sont remplies. L'aide accordée permet de stopper la procédure contentieuse. En 2021, 56 dossiers FSL ont été sollicités pour un montant perçu de 107 K€ (52 dossiers en 2020 pour un montant de 92 K€). Le montant de l'aide se décompose sous la forme de 85 % en prêts et 15 % en subventions.

Les expulsions avec concours de la Force publique concernent des dossiers pour lesquels aucun règlement et aucune mobilisation des intéressés ne sont constatés depuis de nombreux mois :

- 30 CFP présentés (28 en 2020)
- 17 CFP accordés (6 en 2020)
- 3 CFP exécutés (5 en 2020)

Le recours effectif au concours de la Force publique reste exceptionnel. Les services de la Préfecture privilégient le relogement notamment pour les familles avec enfants. D'autres locataires quittent d'eux-mêmes le logement avant l'intervention de l'huissier et des forces de l'ordre.

En 2021, le gouvernement a maintenu ses mesures pour limiter les expulsions :

- Prolongation de la trêve hivernale, jusqu'au 31 mai
- Instruction ministérielle visant à assortir tout concours de la force publique à une proposition de relogement effective et adaptée aux besoins des personnes, ou tout au moins une solution d'hébergement et d'accompagnement des cas les plus difficiles pour des raisons de santé,
- Instruction ministérielle du 17 octobre 2020 qui vise à rappeler le maintien impératif dans le logement et le refus du concours de la force publique si une solution de logement ou d'hébergement n'a pas été préalablement identifiée.

Les recours contre l'Etat :

Lorsque le Préfet refuse le concours de la force publique, le bailleur doit être indemnisé. Le recours contre l'Etat permet de compenser partiellement l'absence de paiement d'un débiteur en fin de procédure d'expulsion. Le service contentieux a sollicité 17 recours en 2021 pour un montant de 47 K€ contre 16 en 2020 pour un montant de 43 K€.

En 2022, Logélia devra répondre aux enjeux relatifs à la hausse du prix de l'énergie et des denrées alimentaires avec pour conséquence des difficultés croissantes pour les locataires du parc social à payer leur loyer. De même, la coordination contentieux/précontentieux nouvellement mise en place aura, entre autres, pour objectif d'uniformiser et de renforcer les procédures de suivi des locataires en difficulté.



4

LA GESTION PATRIMONIALE



La commission d'attribution des logements

1. L'entretien du patrimoine (non récupérable)

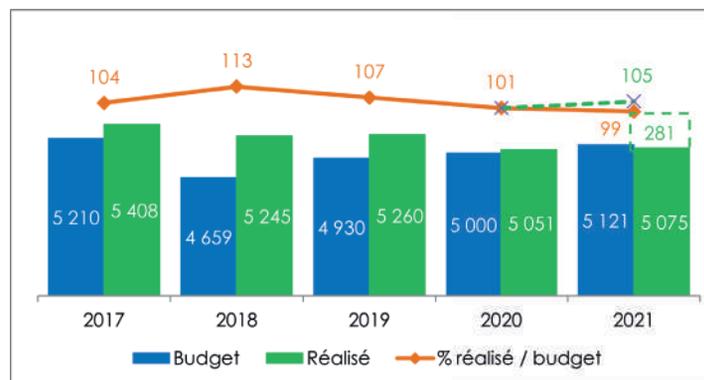


Samer AMAR, chargé de cité à l'agence de Cognac

Depuis 2018 et malgré la perte importante de recettes due à la RLS (Réduction de Loyer Solidarité), Logélia s'est engagé à maintenir son niveau de maintenance.

Cet engagement a été tenu. En 2021, 5 356 k€ ont été investis dans la maintenance soit 6 % de plus qu'en 2021.

Au cours de l'année 2021, les Commissaires aux Comptes ont souhaité que le coût de maintenance des bâtiments administratifs, représentant 281 K€ de dépenses, soit, cela dit, transféré dans le budget «Frais Généraux».



L'effort d'entretien du patrimoine est maintenu malgré la RLS.

Dans le budget de « maintenance », la part des dépenses «gros entretien non programmé» a été réduite au profit de la dépense «gros entretien programmé». Après analyse des besoins techniques du patrimoine, Logélia travaille à augmenter la part d'entretien préventif.

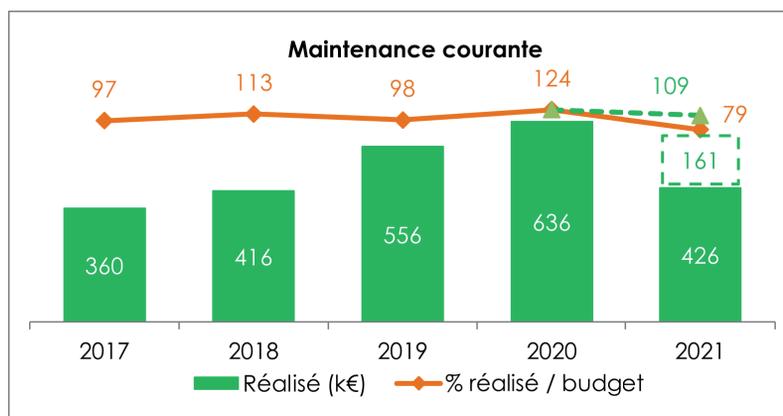
- La maintenance courante

Les dépenses de maintenance courante concernent des prestations d'entretien non inscrites sur la liste des charges récupérables (ménage dans les bureaux de Logélia, élagage d'arbres, changement de VMC, de blocs de sécurité, de sorties de secours, des extincteurs, etc.) et de grosses réparations de chaudières ou chaufferies.

Elles ont diminué de 8 % par rapport à l'année 2020.

Parmi les postes en diminution, on retrouve les grosses réparations de chaudières individuelles. L'important plan de remplacement de celles-ci en 2020 produit ses effets. Les postes de commandes de détecteurs automatiques de fumées et de bloc de secours ont également diminué par rapport à l'année 2020 ainsi que l'ensemble des prestations de nettoyage avec l'allègement des protocoles sanitaires.

Enfin, 161 k€ de dépenses (voir pointillés dans le graphique) ont été transférés dans le budget des «frais généraux».



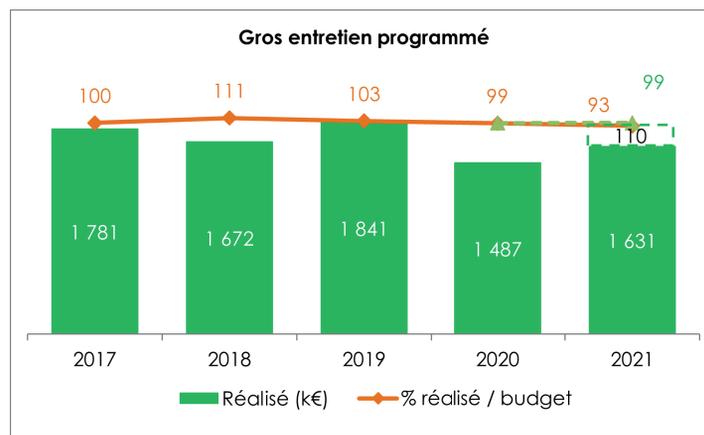
Les dépenses de maintenance courante diminuent en 2021.

- Le gros entretien programmé

En 2021, l'ensemble du budget gros entretien programmé a été réalisé (taux de réalisation 99 %).

Là encore, une enveloppe d'environ 110 k€ correspondant à des coûts de travaux réalisés dans les bâtiments administratifs, a été transférée au budget «frais généraux».

Les travaux de gros entretien ont principalement concerné des interventions sur les toitures et les façades (nettoyage et démoussage de près de 420 logements - notamment à La Petite Garenne, bld Besson Bey ou à la cité des Brandes à Saint Yrieix par exemple - réfection des enduits de 59 logements), les couvertures (remaniement, réfection des faîtages, gouttières, descentes et planches de rives de 170 logements), la réfection des parties communes (peintures, sols, réfection électrique de 387 logements) et celle du système incendie de la Tour W1 à Soyaux (87 logements).



Le budget de « gros entretien programmé » a été entièrement réalisé (99%).

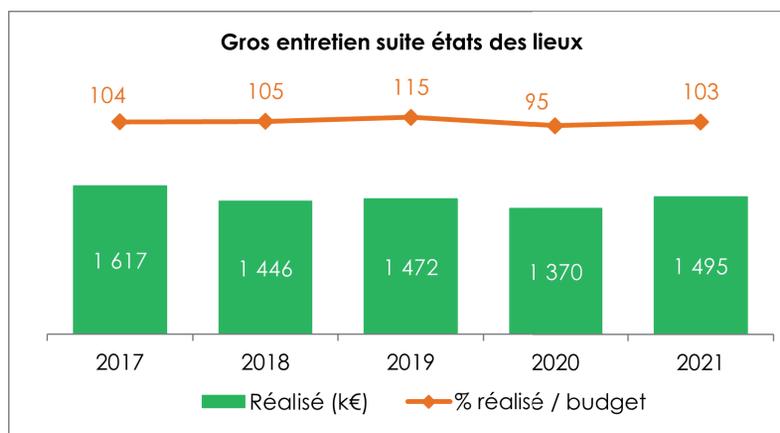
- Les remises en état de logements après état des lieux

Depuis 2016, les agences accordent une vigilance particulière au respect des enveloppes budgétaires. Ils adaptent les travaux de remise en état à la commercialité du logement.

Une restructuration de l'agence de l'Angoumois, visant spécialement le traitement des remises en état de logements, est intervenue en avril 2016. Cette restructuration a permis d'intégrer dans l'équipe commerciale deux techniciens de proximité spécialisés et de réduire de 25 % les dépenses de remise en état.

En 2020, ces dépenses ont atteint leur plus bas niveau en raison du confinement qui a rendu impossible les départs de locataires.

En 2021, elles retrouvent leur niveau des années 2018 et 2019. Le coût de remise en état moyen observé est de 1 950 € par logement.



**Les dépenses de remise en état de logement après « état des lieux » sont stables.
Elles sont désormais adaptées à la commercialité du logement.**

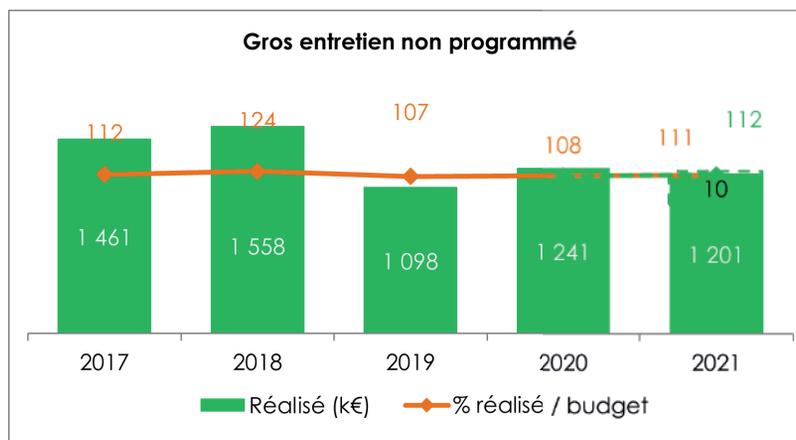
- Le gros entretien non-programmé

Avant l'entrée en protocole de rétablissement, le patrimoine a souffert d'un déficit d'entretien. Un plan de «rattrapage» ambitieux a été mis en place dès 2012. Les budgets alloués à l'entretien «programmé» et aux remplacements de composants ont été augmentés pour permettre une réduction de la dépense «non-programmée», l'idée consistant à faire davantage d'interventions préventives pour éviter les interventions «curatives».

En 2021, ces dépenses ont diminué de 30 K€ dont 10 K€ correspondent à des travaux réalisés dans les bâtiments administratifs et transférés dans le budget «frais généraux».

La réponse apportée aux réclamations n'est plus systématiquement le bon de travaux ; beaucoup de pédagogie a été nécessaire.

Par ailleurs, pour aider les locataires à faire face à leurs obligations d'entretien, un service payant de travaux baptisé «Logélia Services» a été mis en place le 1^{er} décembre 2021.

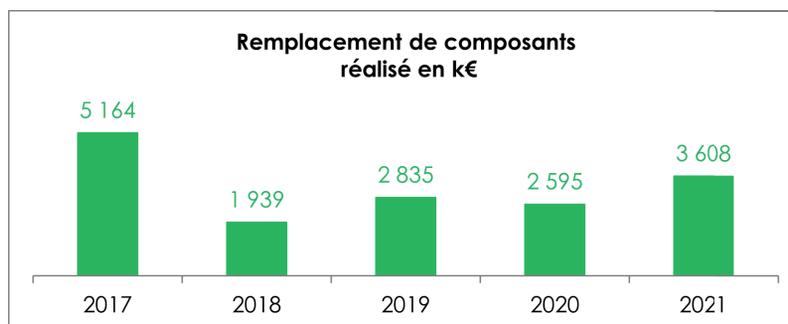


Les dépenses de «gros entretien non programmé» doivent être réduites au profit des dépenses d'entretien programmé.

2. Les remplacements de composants

L'année 2021 clôture la 1^{ère} période du Plan Stratégique de Patrimoine 2016-2021. Au cours de cette période, Logélia a investi 17 500 k€ pour procéder au remplacement des composants du parc de logements ou des foyers et financer un plan inédit de réfection de 17 chaufferies collectives.

Par ailleurs, un report de travaux non-effectués au cours de la période précédente pour environ 3 000 k€ (protocole de rétablissement) a dû être pris en charge.



Au cours de la période, l'ambitieux plan de remplacement de composants a été respecté.

Après trois années de «rattrapage», les budgets envisageaient un volume de travaux à hauteur de la moitié de la programmation de 2017.

En juillet 2020, Logelia a proposé au Conseil d'administration de financer les travaux de remplacement de 650 chaudières individuelles. Conformément au calendrier annoncé, cette opération s'est terminée en 2021. Au 31 décembre 2021, le budget d'investissement a été réalisé à 95 %.

Des travaux de couverture ont également été effectués à la résidence de la place de l'Hôtel de Ville à Montbron et sur d'autres programmes du secteur rural. La réfection totale des réseaux d'assainissement du quartier Monplaisir à Segonzac a été réalisée.

Logélia a aussi exécuté des travaux de ventilation dans la résidence Saint Christophe à Chalais ainsi que la réfection des ascenseurs de la Tour W1 à Soyaux.

Enfin, en dépit de toutes les contraintes sanitaires, le plan d'investissement envisagé avec les gestionnaires des foyers a été entièrement réalisé.

3. Les réhabilitations

Dans le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) 2016-2026, l'orientation « réhabilitation » concerne près de 40 % des résidences.

Le programme de réhabilitation porte sur 15 opérations et 837 logements.



Bâtiment réhabilité de la cité Rabanier à Barbezieux

Ville	Ensemble	Nombre de logements
BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE	CITÉ RABANIER – Bâtiments C et D	29
L'ISLE D'ESPAGNAC	RÉSIDENCE VICTOR HUGO – Rue Léopoldine	32
SAINT-MICHEL	47 BOULEVARD D'Auvergne	13
LA COURONNE	ÉTANG DES MOINES – Bâtiments A B C	111
COGNAC	CROUIN 8 et 9 – Bâtiments 17-18-19-20-21-22-23	130
ANGOULEME	LA GRAND FONT – Bâtiments A B C D	185
ANGOULEME	LA GRAND FONT – Bâtiments G H I J	165
RUFFEC	LES GRANDS ROCS – Bâtiments 1 et 2	18
TOUZAC	LA PEIGERIE	6
AMBLEVILLE	CHEZ BUGUET	6
LIGNIERES-SONNEVILLE	CHEZ SARDET	4
COGNAC	LES RENTES – Bâtiments J L M	48
SAINT-AMANT-DE-BOIXE	RÉSIDENCE DU PARC	20
MONTMOREAU	RUE BEAUSÉJOUR	18
COGNAC	LE BREUIL – Bâtiments 1 2 3	52
Total		837

En 2021, les opérations de Barbezieux et de Saint Michel enfin lancées, ont été retardées par l'absence de réponses d'entreprises aux appels d'offres.

Les études des réhabilitations de La Couronne et L'Isle d'Espagnac sont arrivées à leur terme au dernier trimestre 2021 après de nombreux questionnements techniques sur les programmes et la méthodologie d'intervention.

Le manque de réponses d'entreprises, là encore, a repoussé le démarrage des chantiers. Les travaux devraient commencer en septembre 2022.

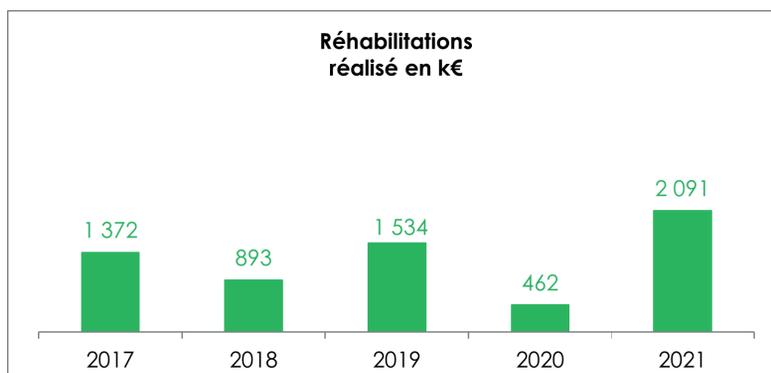
Les études des réhabilitations de La Grand Font et Crouin, se sont poursuivies en 2021. Des diagnostics complémentaires ont dû être réalisés et des précisions sur le programme de travaux ont été apportées par Logélia aux différentes équipes de maîtrise d'œuvre.

Les concertations avec les locataires seront effectuées sur le même modèle que celui de La Couronne, grâce à une vidéo explicative qui leur sera envoyée. Des réunions en présentiel seront également organisées, maintenant que le contexte sanitaire le permet.

Logélia travaille également au montage de deux opérations de réhabilitation dans les EHPAD «Les Aures» à Chabanais et «Le Clos des Tours» à Villefagnan. Les études techniques avec les maîtres d'œuvre sont en cours.

L'année 2021 marque le démarrage des chantiers des réhabilitations de Barbezieux et Saint-Michel. Les années 2022, 2023 et 2024 verront de très nombreuses opérations engagées.

Afin d'atteindre ces objectifs, un poste supplémentaire de chargé d'opérations a été créé en mai 2022.



En 2021, les dépenses de «réhabilitation» correspondent essentiellement aux chantiers de Barbezieux et Saint-Michel et aux honoraires MOE vague 1 et 2 du plan 2016-2020

4. La production nouvelle

Le plan stratégique de patrimoine 2016-2026 envisageait le développement de manière prudente. Ainsi, l'objectif annuel de croissance avait-il été fixé à 40 logements à compter de 2019, soit 320 logements supplémentaires en dix ans.

A partir de 2018, un premier virage stratégique a été opéré. Il ne s'agissait plus seulement de développer pour convertir le parc de Logélia mais pour, aussi, compenser la forte baisse de recettes dues à la RLS.

Dès 2020, Logélia a, dans ce cadre, expérimenté l'acquisition de nouveaux programmes, d'occasion ou neuf, avec des prêts libres. Ces logements non-conventionnés par l'Etat vont permettre, selon les configurations :

- soit de proposer des produits bien placés, rares, avec une gamme de loyers supérieurs aux logements de type PLUS. C'est le cas des 12 maisons achetées à Didelon, par exemple.
- soit de densifier certains programmes et d'y renforcer la mixité. Le financement libre permet de compléter une offre déjà conséquente et exclusivement sociale en introduisant de la mixité de produits (et donc de peuplement). C'est le cas à Gond-Pontouvre, au Treuil, où la commune souhaite aménager une grande réserve foncière : 19 logements libres viendront équilibrer l'offre et le peuplement d'un secteur déjà bien doté en logements sociaux.
- soit d'améliorer l'équilibre financier des opérations et de diminuer l'apport de fonds propres de Logélia. Les produits développés sont tout à fait comparables aux logements PLUS, du loyer au respect du plafond de ressources des occupants mais ils ne sont pas agréés et n'imputent pas le stock d'autorisations géré par la DDT. Il n'y a ni aide à la pierre, ni avantage fiscal (TVA ou TFPB). En contrepartie, le logement est exclu du champ de la RLS. La conjoncture rend l'équilibre financier de l'opération plus aisé.

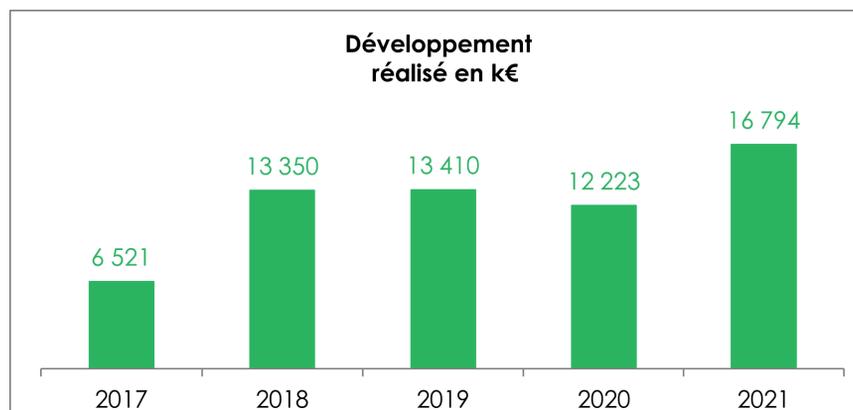
La stratégie de développement a de nouveau évolué au cours de l'année 2021 pour tenir compte du changement d'environnement du logement social. La stratégie, appelée «V10000» qui consiste à emmener Logélia à 10 000 logements à fin 2030 a été validée par le Conseil d'administration le 11 mai 2021. Les projets de développement tiennent compte de cette nouvelle orientation.



Résidence des Prés de l'Or à Champniers

Par ailleurs, engagé au sein du renouvellement urbain des quartiers de Grand Font à Angoulême et de l'Etang des Moines à La Couronne, Logélia est invité à démolir 178 logements. Ces logements seront reconstitués en totalité, en amont des démolitions, grâce à 11 opérations nouvelles développées au sein de GrandAngoulême.

Après un léger recul en 2020, en raison de la Covid-19, l'effort de développement s'intensifie en 2021. L'investissement réalisé en 2021 a presque triplé par rapport à celui de 2017.



L'effort de développement s'est accéléré.

- Trois programmes de logements ont été livrés en 2021 (86 logements) :

- Saint-Yrieix «Les Grillauds» (45 logements dont 7 logements en reconstitution ANRU)



Logélia a livré 45 logements à Saint-Yrieix dont 7 sont financés par l'ANRU dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie (ORU 1). Il réalise l'aménagement du site et prend à sa charge une partie du coût des voiries et des espaces publics.

Cette particularité expliquait les difficultés à monter un plan de financement équilibré.

Le programme qui a été conçu, propose à la vente 20 parcelles de 500 m² environ.

L'opération a été réceptionnée en octobre 2022. Les premiers locataires sont entrés dans les lieux au cours de la deuxième semaine de décembre 2022.

Le coût total de la construction s'élève à 8 005 400€ TTC, dont 910 000€ TTC pour la partie aménagement des lots à bâtir. Le coût par logement social est de 157 700 € TTC en tenant compte des aménagements paysagers et des voiries.

L'opération est financée à hauteur de 86 % par emprunt et 6 % par des subventions dont l'ANRU.

Logélia apporte 8 % de fonds propres.

- Champniers, Les Prés de l'Or, résidence intergénérationnelle de 37 logements (dont 17 en reconstitution du PRIR) et une salle associative

Logélia a été lauréat au mois de novembre 2017 de l'appel à projet lancé par la commune. Le projet a été développé en partenariat avec le promoteur Linkcity (groupe Bouygues construction) et réceptionné en mai 2021. Les premiers locataires sont entrés au cours de la première semaine de juin 2021.

Le coût total de l'opération est de 5 418 600 € TTC, avec un ratio de 1 880 € TTC le m² de SHAB.

L'opération est financée à hauteur de 74 % par emprunt et 11 % par des subventions (ANRU). Logélia apportera environ 15 % de fonds propres.

- La Rochefoucauld-en-Angoumois, 4 pavillons

Le constructeur Maisons Charentaises avait un projet de 9 maisons individuelles de plain-pied, de type T4, dont 4 ont pu être acquises par Logélia.

Le projet a été livré le 10 novembre 2021 et les premiers locataires sont entrés dans les lieux en janvier 2022.

Le coût total de l'opération est de 613 992,69 € TTC avec un coût au m² de SHAB de 1520,04€ TTC.

L'opération est financée à hauteur de 96 % par emprunt et 2 % par des subventions. Logélia apporte 2 % de fonds propres.



- **18 logements «étudiants» ont été créés en 2021 :**

- **Angoulême, 67 bd Besson Bey, transformation d'un grand logement en 2 petits logements**



Au sein d'un immeuble implanté à proximité du pôle Magelis, Logélia a transformé un appartement de type 4 en 2 appartements de type 1 bis meublés.

Ces logements sont réservés à une clientèle étudiante. A ce titre, Logélia a bénéficié d'une subvention versée par le Département de 6 000€ par logement créé.

Le coût total de cette transformation s'élève à 72 678€ TTC soit un coût au m² de 901€ TTC.

L'opération est financée sans fonds propres à hauteur de 84 % par emprunt de type PLUS et 16 % par une subvention du Département.

- **16 logements mobilisés au sein du parc**

Pour accompagner la politique de développement de formations post bac engagée par le Département, Logélia a déployé dès 2020 une nouvelle offre locative destinée aux étudiants.

Parallèlement à la création de résidences destinées aux jeunes, étudiants ou actifs, Logélia a réservé des petits logements au sein de son parc et a procédé à leur ameublement. En contrepartie, le Département verse une aide forfaitaire d'un montant de 6 000 € par logement.

En 2021, 16 logements ont ainsi été créés dans des immeubles collectifs à Angoulême, La Couronne, L'Isle d'Espagnac, Saint Yrieix et Champniers.

Depuis 2020, une cinquantaine de logements meublés au sein du parc de Logélia permettent aux étudiants de se loger à proximité de leur lieu de formation.

- **3 programmes d'acquisition-amélioration de logements sociaux ont été réceptionnés :**

- **Roullet Saint-Estèphe, 2 logements**

Sur sollicitation de la commune de Roullet Saint Estèphe, Logélia a procédé à l'acquisition de deux logements communaux individuels, mitoyens, de type 3, sis aux n°2 et n°4 de la rue Nationale.

Il s'agit là d'une première implantation dans cette commune. Un des logements bénéficie d'un agrément PLUS.

Le coût total de l'acquisition s'élève à 160 884€ TTC, avec un coût par logement de 80 442€ TTC.

L'opération est financée sans fonds propres, à hauteur de 95 % par emprunt (47 % en prêt libre, 48 % d'emprunt de type PLUS) et de 5 % par une subvention du Département.

- La Couronne, 9 logements et 1 commerce

En 2020, Logélia a procédé à l'acquisition de 9 logements (1 type 2, 4 type 3, 4 type 4) et d'un commerce, au sein d'un immeuble détenu en copropriété, 2 avenue de la gare à La Couronne.

Le coût total de l'acquisition-amélioration s'élève à 1 027 005€ TTC avec un coût moyen par logement de 98 556€ TTC et 140 000€ TTC pour le commerce. Cette opération est financée à 84 % par un prêt libre et 16 % par des fonds propres.

- Cognac, 1 logement

En 2020, le Syndicat Mixte pour l'Accueil des Gens du Voyage en Charente a insisté pour que Logélia, qui avait déjà acheté 26 biens en 2018, accepte de reprendre une maison louée, située à Cognac, 274 rue Jules Brisson.

Le coût total de l'acquisition amélioration s'élève à 65 255 € TTC. Le financement de cette opération est assuré à hauteur de 84 % par prêt libre et 16 % par des fonds propres.

• Un programme d'acquisition de logements en Charente Maritime :

Pour ne pas prendre le risque d'être marginalisé par la concurrence, Logélia souhaite investir de nouveaux territoires en particulier la Charente Maritime. Une démarche de prospection a été engagée au sein d'un périmètre à moins d'1 heure de Cognac. Une liste de communes dans lesquelles il pourrait être opportun d'investir a été établie.

Ces dernières sont traditionnellement délaissées par les bailleurs sociaux du territoire qui concentrent leurs moyens sur le littoral, en zone tendue.

- Jonzac, 3 logements

Un ensemble de 3 maisons mitoyennes en duplex de type 3 a été acheté dans la commune de Jonzac. Cette opération d'acquisition ne nécessite pas de travaux.

A deux pas du centre-ville, l'immeuble profite de toutes les commodités.

L'hypothèse prise à l'ouverture du programme était de solliciter des agréments. Aucune réponse n'a encore été reçue de la part de la DTM17.

Ainsi, le plan de financement est le suivant :

Le coût total de cette acquisition s'élève à 209 105 €, avec un coût par logement de 69 702 €. Elle est financée à 98 % par un emprunt de type PLUS et 2 % par des fonds propres.

• **4 programmes de construction de logements étaient en chantier en 2021 (115 logements) :**

- Ruffec, casernement de gendarmerie, 30 logements

La Communauté de Communes «Val de Charente» était maître d'ouvrage d'un projet de caserne de gendarmerie de 30 logements, conçu en lien avec le Groupement départemental de Gendarmerie. Logélia a repris la maîtrise d'ouvrage du projet.

L'opération porte sur la construction de 30 logements à destination des gendarmes et du local professionnel de la gendarmerie. Les gendarmes occupent les locaux depuis le 14 janvier 2022.



Logélia renoue ainsi avec celle-ci déjà pratiquée par le passé et dont le périmètre a été précisé par la loi du 13 juillet 2006, qui autorise notamment les organismes HLM à réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de police, des pompiers et du service pénitentiaire. De nombreuses opérations similaires sont en projet (Barbezieux, La Rochefoucauld, Hiersac).

Le coût de l'opération s'élève à 9 021 000€ TTC. Elle est financée en quasi-totalité par un emprunt d'une durée de 30 ans.

- Châteaubernard, 36 logements et 14 lots à bâtir

Il s'agit d'une acquisition en VEFA, au constructeur Linkcity, de 36 logements construits sur une parcelle cédée par la commune de Châteaubernard. La livraison est programmée pour fin juin 2022.

Les logements sont destinés à des militaires, des familles et des séniors.

Pour permettre l'équilibre financier de l'opération, la Ville de Châteaubernard a accepté de céder à l'euro symbolique une parcelle supplémentaire. Logélia y réalise, en maîtrise d'ouvrage directe, l'aménagement, la viabilisation et la vente, libre de constructeur, de 14 terrains à bâtir. Le permis d'aménager est en cours d'instruction. Les travaux commenceront en septembre pour une commercialisation en fin d'année.

Le coût de l'opération s'élève à 6 449 870€ TTC. Elle est financée à 78 % par emprunt, 11 % par des subventions et 11 % par des fonds propres.



- Terres de Haute Charente – La Péruse, 5 maisons

En partenariat avec le constructeur « Maisons Charentaises », Logélia a acquis en VEFA 5 maisons de type T3 et T4.

Le permis de construire a été accordé le 18 juin 2021 et les travaux sont en cours.

La livraison du programme est prévue le 30 juin 2022 pour une entrée des locataires au cours du 3^{ème} trimestre 2022.

Le coût de l'opération s'élève à 712 320€ TTC avec un coût au m² de SHAB de 1 585,54 € TTC. Elle est financée à 94% par un emprunt, 5% par des subventions et 1% par des fonds propres.

- Angoulême, Ilot Didelon, 44 logements

Pour terminer la quatrième tranche d'aménagement de l'ilot Didelon, le promoteur Réalités a proposé à Logélia de réaliser des logements pour jeunes actifs au sein d'un immeuble qui accueillera également des commerces. La programmation mixte petits logements et logements en colocation. Des espaces de vie communs seront également aménagés.

Les travaux ont débuté en novembre 2020 pour une entrée des locataires programmée au cours du second semestre 2022.

Le coût de l'opération s'élève à 2 542 716 euros. Elle est financée à hauteur de 67 % par emprunt, 25 % par des subventions et 8 % par des fonds propres.



• En 2021, Logélia a engagé ou poursuivi les études de conception de 358 logements, d'opérations d'hébergement pour les jeunes et d'un programme de bureaux :

- La Rochefoucauld-en-Angoumois, casernement de gendarmerie et 15 logements

Le terrain pressenti n'a pas été agréé par le ministère de la Défense. Un autre site est en cours d'examen.

- Barbezieux, casernement de gendarmerie et 20 logements

Le terrain pressenti est en cours d'agrément par le ministère de la Défense. Une réunion est programmée fin mai 2022 avec les services de la mairie de Barbezieux et les Affaires Immobilières de la Gendarmerie afin de préciser le programme et préparer la consultation MOE qui suivra.

- Villebois Lavalette, transformation de 2 logements

Le projet de restructuration est situé 1 place des halles. La Mairie, propriétaire du bâtiment réfléchit à son aménagement depuis plusieurs années.

Une étude de faisabilité a été réalisée par la Mairie et Logélia. le projet consiste à réhabiliter le bâtiment pour y accueillir des activités diverses en rez-de-chaussée et deux logements locatifs sociaux à l'étage.

Logélia y créerait un logement de type 2 d'environ 40 m² et un logement de type 3 d'environ 84 m².

Il a été demandé au Cabinet d'Architecte Lambert d'étudier la faisabilité du projet.

Ce dernier pourrait être associé à celui développé dans un autre bâtiment actuellement occupé par la Communauté de Communes et serait vendu à l'office (possibilité de créer des logements supplémentaires).

- Ruelle sur Touvre (reconstitution PRIR – 38 logements)

La commune a mis à disposition un terrain situé au Maine Gagnaud pour la construction de 28 logements collectifs et individuels groupés. L'équipe de maîtrise a été recrutée en 2019. Après une première étude, il a été décidé de densifier l'opération, en ajoutant 10 logements en compensation de l'opération de Puymoyen, abandonnée pour des raisons environnementales.

Compte-tenu des nouveaux objectifs, il a été demandé à l'architecte de reprendre son étude en proposant une mixité entre logements individuels et collectifs.

Le dépôt du permis de construire est désormais planifié pour le mois de septembre 2022. Le démarrage du chantier devrait avoir lieu en début d'année 2023 (durée de 18 mois).

Le montant estimatif total du projet s'élève à 6 114 940 euros. Il est financé à hauteur de 77% par emprunt, 8% par des subventions et 15 % par des fonds propres.

- Mornac (reconstitution PRIR – 12 logements)



La commune aménage une vaste réserve foncière et met à disposition de Logélia deux parcelles pour réaliser des logements individuels groupés. Des fouilles archéologiques ont retardé l'aménagement du site.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été recrutée en 2019, les études d'avant-projet sont terminées.

Le permis de construire a été délivré le 20 janvier 2020. Le démarrage des travaux est programmé au 4^{ème} trimestre 2022.

- Gond-Pontouvre (reconstitution PRIR – 17 logements)

La commune met à disposition une parcelle rue Foulpougne, dans la continuité du programme de Logélia de « La Garenne » pour construire des logements collectifs de type T2 à T5. L'équipe de maîtrise d'œuvre a été recrutée en juillet 2019.

L'analyse des offres a été présentée en commission d'appel d'offres le 14 avril 2022. Une hausse d'environ 30 % du coût de l'opération a été constatée. Logélia a fait le choix d'attribuer les marchés pour ne pas retarder l'opération de renouvellement urbain.

Cette option ne pourra pas être une règle pour le reste de la reconstitution de l'offre.

L'enveloppe globale est de 3 276 438€, financé avec 60 % d'emprunts, 16 % de subventions et 24 % de fonds propres.

- Gond-Pontouvre, le Treuil (reconstitution PRIR – 26 logements + 19 logements « libres »)

La commune offre un vaste terrain situé entre la voie ferrée et le collège du Treuil. Les éléments de programmation ont été convenus avec elle et l'aide d'un urbaniste externe.

Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, l'opération fait l'objet d'une expérimentation en BIM construction et gestion. Le BIM (Building Information Modeling) est une méthode de travail, un processus, utilisant une maquette numérique 3D intelligente comme élément central des échanges entre les différents intervenants lors de la conception, puis de la réalisation d'un bâtiment. Au-delà de la construction, le BIM constitue également un outil de gestion technique du patrimoine.

Cette expérimentation s'inscrit dans le cadre du programme BIM du PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), une agence interministérielle soutenant l'innovation dans les domaines de l'aménagement des territoires, l'urbanisme, l'habitat, l'architecture et la construction.

L'appel à candidature a été mené sous la forme d'un marché en conception-réalisation : recrutement d'un groupement composé de l'équipe de maîtrise d'œuvre et de l'entreprise générale. C'est l'offre du groupement représenté par Bouygues Bâtiment Sud-Ouest qui a été retenue.

Le permis de construire devrait être déposé en juin 2022.

- Bouëx (reconstitution PRIR – 20 logements)

La commune conçoit un nouveau quartier en centre bourg et met à disposition des parcelles près de l'école et des commerces pour la construction de logements individuels. L'équipe de maîtrise d'œuvre a été recrutée en 2019. La programmation initiale était de 15 logements, en compensation de l'offre démolie du PRIR.

Plusieurs esquisses ont été nécessaires : l'économie de l'opération est pénalisée par la nature du sol et la topographie.



Par ailleurs, le site est inclus dans une zone de protection du patrimoine architectural. Le 11 mai 2021, la programmation est ainsi passée de 15 à 20 logements au profit de l'économie du projet.

Depuis, le permis de construire a été obtenu tacitement le 22 avril 2022. L'équipe de maîtrise d'œuvre est actuellement en phase avant-projet définitif, les entreprises devraient être recrutées à l'automne.

- Puymoyen (reconstitution PRIR – 35 logements)

La découverte d'une espèce protégée sur le site a dans un premier temps interrompu les études. Le dossier de demande de dérogation, porté par GrandAngoulême et Logélia, a suscité de nombreuses demandes de compléments par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement). Devant la complexité, le coût grandissant et la cohérence urbaine dénaturée (compensation foncière, diagnostics complémentaires, entretien spécifique des espaces verts à long terme, suivi du dossier, implantation urbaine restreinte...), la municipalité de Puymoyen s'est désengagée de l'opération.

Sans aides financières complémentaires de GrandAngoulême, Logélia a été contraint d'abandonner l'opération.

Les logements inscrits dans la reconstitution PRIR ont été répartis comme suit :

- 20 logements à Saint Yrieix
- 10 Logements à Ruelle sur Touvre

- Segonzac, 32 logements

La commune met à disposition un terrain pour développer un programme de logements intergénérationnels, mixant les besoins des seniors, des étudiants et des saisonniers.

Le montage financier de l'opération est complexe en raison de la typologie et des niveaux de loyers pratiqués en zone 3. Le permis de construire a été accordé le 11 mai 2021 et modifié le 24 juin 2021.

L'analyse des offres est passée en CAO le 14 avril 2022. La consultation des entreprises a été difficile. Outre l'enveloppe financière qui a été largement dépassée (1M€ avant l'optimisation du projet et les négociations avec les entreprises), il a fallu relancer le lot VRD.

Le début des travaux est programmé au 1^{er} semestre 2022, pour une réception et une mise en location au cours du 4^{ème} trimestre 2023.

Le coût de l'opération s'élève à 4 800 000 € TTC. Elle est financée par 59 % d'emprunts, 16 % de subventions et 25 % de fonds propres.

- Montembœuf, 11 logements

La commune cède à l'euro symbolique l'ancien village de vacances, situé en centre-bourg. Logélia transformera l'ensemble en logements familiaux.

Le permis de construire a été obtenu en décembre 2020. En raison de la difficulté à mobiliser les concessionnaires (eau, électricité), le DCE n'a pu être réalisé qu'au mois de juin 2021.

L'analyse des offres a été présentée en commission d'appel d'offres le 14 avril 2022. Tous les lots de travaux ont été attribués, excepté le lot menuiseries intérieures et extérieures qui a été relancé en suivant, pour un dépôt des candidatures jusqu'au 20 mai 2022. **Le montant total des offres est inférieur à l'estimation de travaux de l'équipe de maîtrise d'œuvre. En effet, le désamiantage des logements est moins onéreux que prévu. Les travaux débuteront en juillet 2022.**

La Livraison est prévue au cours du second trimestre 2023.

Le coût de l'opération s'élève à 946 826 € TTC. Elle est financée à hauteur de 82 % par emprunt, 13 % par des subventions et 6 % par des fonds propres.

- La Couronne, (reconstitution PRIR – 15 logements)

La commune met à disposition une parcelle sur le site de La Contrie pour y développer une quinzaine de logements.

Logélia a présenté l'esquisse à la commune pour validation le 8 juin 2021. Le projet a reçu un bon accueil de la part des élus.

Le permis a été déposé le 27 décembre 2021. Le début des travaux est programmé au 1^{er} trimestre 2023 pour une livraison au 4^{ème} trimestre 2024.

- Angoulême, Rue Denis Papin

La Ville d'Angoulême a cédé à l'euro symbolique un ensemble d'immeubles en très mauvais état pour compenser le coût correspondant à l'achat de terrains à Basseau. En partenariat avec Angoulême Solidarités, Logélia a commandé un diagnostic complet et une étude de faisabilité pour accueillir les bureaux de l'association. Après un an d'études, l'association a finalement décidé de ne pas investir ces locaux. En raison de sa localisation et des nuisances à proximité (trafic viaire et ferroviaire), Logélia souhaite désormais y réaliser une opération mixte de 280 m² de bureaux de coworking accompagnée de 5 à 6 logements.



Il était initialement prévu de démolir intégralement les friches avant de poursuivre avec un concours d'architecture. L'Architecte des Bâtiments de France a refusé le permis de démolir, souhaitant que le concours intègre les friches actuelles et ainsi, laisser la possibilité aux candidats de composer leur projet avec l'existant. Bien que techniquement et réglementairement complexe (pas d'accès aux bâtiments, vis-à-vis importants, incertitude de l'état de la structure et de la présence d'amiante, réglementation d'accessibilité, servitudes de vue et de réseaux ...), le concours d'architecture sera lancé prochainement.

- Angoulême, Avenue de Varsovie

En 2020, Logélia a acheté un immeuble et un terrain constructible situé 103 avenue de Varsovie à Angoulême. Une équipe de maîtrise d'œuvre a réalisé une étude de faisabilité en vue d'y construire des logements pour jeunes.

Le projet consiste désormais à construire 12 logements de T1, T3, T4 et T5, superposés en R+1 avec la création de places de stationnement. Ces logements seraient meublés par Logélia.

Logélia ne pourra pas construire que des logements en type 1 et 2 car la parcelle est soumise aux orientations du PLUi qui encadre la taille et la mixité des logements.

Le programme et l'estimation financière sont en cours. L'appel d'offre pour recruter le maître d'œuvre sera publié en juin.

- Angoulême, Rue Souchet

Logélia a étudié la faisabilité d'un projet de construction d'une résidence «Intergénérationnelle» à Angoulême 3-5 Rue Souchet en février 2021. Plusieurs réunions d'échanges avec l'ABF et GrandAngoulême ont été nécessaires au regard de la localisation du site et de ses contraintes.

En février 2022, la maîtrise d'œuvre a transmis la 1^{ère} partie de l'étude de faisabilité et, le projet qui devait compter initialement une cinquantaine de logements étudiants, s'est vu réduit à 11 dans la proposition de l'architecte (hauteurs de construction limitée par l'ABF et problématiques liées au nombre de places de stationnements).

Il paraît néanmoins raisonnable de défendre la densification de la parcelle pour optimiser les coûts.

Il a été constaté, en fin d'année 2021 que le hangar était squatté. Une procédure d'expulsion et de récupération du bien est en cours, la deuxième étape de l'étude de faisabilité pourra débuter en suivant.

- Acquisition-transformation de l'ancien hôtel le CRAB à Angoulême



Depuis juillet 2019, Logélia est propriétaire de l'ancien hôtel-restaurant le CRAB, situé au 27 de la rue Kléber à Angoulême. Il a été acheté au prix de 436 000€ TTC et sera transformé en auberge de jeunesse.

Celle-ci, située à 60 mètres du Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) Pierre Sépard, sera gérée également par l'association Charente Habitat Jeunes. Après des travaux de rénovation et de mise aux normes, elle comptera 17 chambres, dont une PMR, pour 60 places.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été recrutée fin 2021, les études d'avant-projet sont terminées. Le permis doit être déposé en juin 2022 pour un démarrage des travaux en septembre 2022 et une livraison à la fin du premier trimestre 2023.

Le montant total de l'opération est estimé à 1 544 000 € TTC, financé par 43% d'emprunts et 57% de subventions.

- Extension et rénovation du Foyer des Jeunes Travailleurs Pierre Sépard à Angoulême

Pour faire face à la demande croissante d'hébergement, le gestionnaire du Foyer de Jeunes Travailleurs a sollicité Logélia pour la création de 26 logements supplémentaires. Des travaux de rénovation sur le bâtiment existant seront réalisés en parallèle de cette extension.

En complément, le Département a demandé à Logélia d'intégrer dans cette extension, une Maison Des Solidarités. Pour la réalisation de ce projet « mixte » Département / Logélia, une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage a été signée entre les deux organismes.

Compte tenu de l'enjeu architectural (projet en zone PRIR) et de la complexité du programme, il a été décidé de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre par le biais d'un concours. Le choix du maître d'œuvre sera fait au mois de juillet 2022.

Les travaux devraient démarrer en juin 2023 et se terminer fin 2026 (16 mois pour la construction neuve et 20 mois de rénovation de l'existant).

Le montant total de l'opération est estimé à 8 327 535 € TTC dont 6 023 304 pour le FJT, financé par 41% d'emprunts, 47% de

subventions et 12% de fonds propres.

- Création d'un Foyer des Jeunes Travailleurs et d'une auberge de jeunesse à Barbezieux

Le projet, situé à Barbezieux, a pour objectif de répondre à une demande constante de logements pour jeunes travailleurs (et/ou étudiants). Les besoins recensés permettent d'envisager la création d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 24 logements et d'une auberge de jeunesse de 4 chambres de 3 lits.

Le terrain de l'opération sera cédé par la commune et la gestion de l'ensemble sera assurée par l'association Charente Habitat Jeunes qui gère actuellement deux autres foyers à Angoulême et Cognac.

Le recrutement de la maîtrise d'œuvre est prévu au début du second semestre 2022. Les travaux devraient démarrer en début d'année 2023 pour une durée de 18 mois.

Le montant estimatif total du projet est de 2 580 000 € TTC, financé par 61% d'emprunts, 30% de subventions et 9% de fonds propres.

• **En 2021, Logélia a travaillé en partenariat avec différents promoteurs immobiliers à l'acquisition de 8 opérations en VEFA (143 logements) :**

- Touvre (reconstitution PRIR – 10 logements)

La commune met à disposition une parcelle pour y développer avec le constructeur local « Notre Maison » des logements individuels.

Les éléments de programmation sont convenus avec la commune. Le promoteur a travaillé avec un architecte et en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le projet a été validé par le Conseil Municipal en mai 2021.

La demande de permis de construire a été déposée en mairie le 6 décembre 2021 et le contrat de réservation a été signé le 14 décembre 2021.

La livraison est programmée à la fin du 3^{ème} trimestre 2023.

- La Couronne, Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), 40 logements (57 places)

Logélia développe en lien avec le Campus des Valois et le Département une solution de logements pour les jeunes accueillis au sein des différentes formations proposées. La diversité des publics ciblés (étudiants, alternants, formations courtes) a conduit l'office à choisir le statut juridique de la RHVS qui permet les courts et moyens séjours (de la nuitée à plusieurs mois).

Logélia travaille au projet avec le promoteur Réalités. Le terrain nécessaire est actuellement propriété de l'Etat. Une procédure complexe de déclassement au profit de l'opération s'est achevée.

Le promoteur Réalités et Logélia ont été désignés lauréats de l'appel à projet organisé par la Direction Générale des Finances Publiques. La vente du terrain au promoteur aura lieu en mai 2022. Le permis a été obtenu en avril 2022 pour une livraison au cours du second semestre de l'année 2024.

Depuis l'ouverture du programme, le prix de revient de l'opération a évolué en fonction de contraintes liées au projet (destination de l'immeuble, contraintes du site, contraintes liées au montage de l'opération). La hausse des coûts de construction, sans précédent, affecte par ailleurs l'opération. En février 2022 le prix d'achat du projet avait été mis à jour compte-tenu d'une première hausse des coûts : il avait été fixé à 2 440 € /m² TTC. Au résultat de l'appel d'offres en avril, le promoteur a constaté une hausse de 15% par rapport à son estimation. En conséquence et après négociation, le prix d'achat a été augmenté de 9%.

- Ruffec, 22 logements

La commune met à disposition une parcelle pour y développer avec le constructeur local « Tradi home » des logements individuels.

Les éléments de programmation sont convenus avec la commune. Le promoteur a travaillé avec un architecte et en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le programme a été présenté et validé par le Conseil Municipal en mai 2021. Le projet est composé de 22 logements de type T3 au T4.

Le permis de construire a été accepté le 7 février 2022 et le début des travaux est programmé en juin 2022.

- Taponnat, 13 logements

La commune met à disposition une parcelle pour y développer avec le constructeur local « Tradi home » des logements individuels.

Les éléments de programmation sont convenus avec la commune. Le promoteur a travaillé avec un architecte et en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le programme a été présenté et validé par le Conseil Municipal en mai 2021. Le projet est composé de 13 pavillons.

Le permis de construire a été déposé le 10 août 2021. Le début des travaux est programmé en juin 2022 avec une livraison au second trimestre 2024.

- Saint Julien de l'Escap (Charente-Maritime), 20 logements

La commune met à disposition une parcelle pour y développer avec le constructeur local « Tradi home » des logements individuels.

Les éléments de programmation sont convenus avec la commune. Le promoteur a travaillé avec un architecte et en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le programme a été présenté et validé par le Conseil Municipal en mai 2021. Le projet est composé de 20 maisons individuelles.

Le permis de construire a été accordé le 8 décembre 2021 et le contrat de réservation a été signé le 4 avril 2022. La livraison est programmée au second trimestre 2024.

- Saint-Sornin, 5 logements

En partenariat avec le constructeur « Maisons Charentaises », Logélia achète en VEFA 5 maisons de type T3 et T4.

Le permis de construire a été accordé le 31 mars 2022 et les travaux démarrent à la fin du mois de mai 2022.

La livraison est programmée au cours du premier trimestre 2023.

Le coût de l'opération s'élève à 779 467 € TTC avec un coût au m² de SHAB de 1 788,34 € TTC. Elle est financée à 92% par un emprunt, 2% par des subventions et 7% par des fonds propres.

- Aunac, 16 logements et une salle communale

Maisons Charentaises a conçu cette opération en lien étroit avec l'équipe municipale d'Aunac. La commune souhaite développer un petit village intergénérationnel, afin de satisfaire les nombreuses demandes de seniors souhaitant disposer des services de proximité présents dans la commune.

Logélia reçoit régulièrement des demandes de logements de salariés qui travaillent dans le secteur de la commune de Mansle et ne peuvent être satisfaites aujourd'hui. Logélia achète en VEFA 16 maisons de type T3 et une salle qui sera louée à la commune.

Bien que le projet ait été élaboré en concertation avec l'ATD (Atelier Départemental d'Urbanisme) et le CAUE (Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et de l'Environnement), le permis de construire a été refusé en janvier 2022. En effet, il était nécessaire d'attendre l'approbation du PLUi afin d'avoir une vision intercommunale des ouvertures à l'urbanisation dans le secteur. Il n'est pas opportun pour la commune de contester le refus de permis de construire mais plutôt d'attendre l'approbation du PLUi intercommunal, qui aura lieu au cours du dernier trimestre 2022. Le démarrage des travaux pourrait avoir lieu au premier trimestre 2023.

Le coût de l'opération s'élève à 2 491 308 € TTC avec un coût au m² de SHAB de 1 892,40 € TTC. Elle est financée à 91% par un emprunt, 2% par des subventions et 7% par des fonds propres.

- Montbron, 17 logements

En partenariat avec le constructeur « Maisons Charentaises », Logélia achète en VEFA 17 maisons du type T2 au T4.

La demande de permis de construire a été refusée au cours du mois d'avril 2022 car l'Agence régionale de santé (ARS) a émis un avis défavorable au projet. La commune travaille à la modification du périmètre non constructible défini par l'ARS. Les travaux pourraient démarrer au cours de second trimestre 2023. Le coût de l'opération s'élève à 2 105 936 € TTC avec un coût au m² de SHAB de 1 603,74 € TTC. Elle est financée à 87 % par un emprunt, 2 % par des subventions et 11 % par des fonds propres.



5

LES VENTES



Vue d'ensemble des bâtiments Didelon à Angoulême

En 2021, comme en 2020, la vente de logements a été réduite par la crise sanitaire.

Plusieurs éléments peuvent expliquer cette dynamique : la paupérisation globale des ménages du parc social, l'indécision des acheteurs, le durcissement des conditions en matière d'octroi de crédit...

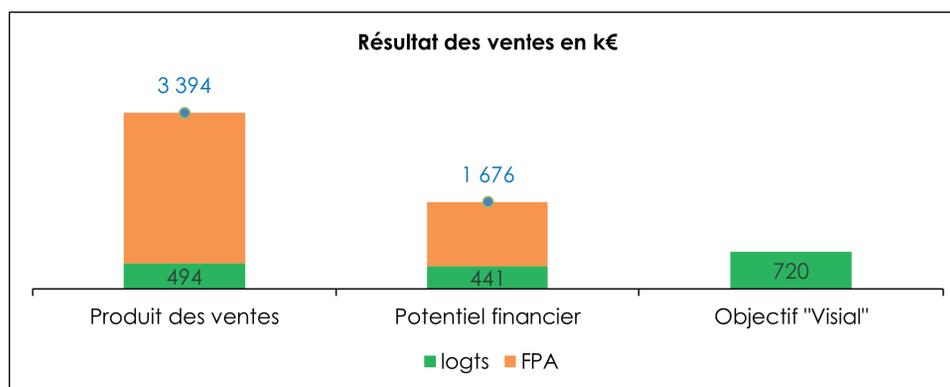
Le potentiel financier dégagé par la vente de 5 logements et 2 terrains, c'est-à-dire la somme du produit des ventes (494 K€) moins le capital restant dû (53 K€), s'élève à 441 K€.

La vente du foyer Soleil «Roger Rémondet» à Saint Cloud, réalisée pour un montant de 2 900 K€ complète le volume des ventes. Le potentiel financier dégagé s'élève ici à 1 235 K€.

En 2021, l'objectif VISIAL prévoyait la vente de 12 logements ou la réalisation d'une marge nette de 720 K€.

Les ventes réalisées en 2021 permettent de dépasser l'objectif VISIAL avec une marge globale de 1 676 K€, (soit 49 % du produit des ventes) qui sera réinvestie dans les projets de développement.

A partir de 2022 et les années suivantes, le VISIAL prévoit la vente de 10 logements ou la réalisation d'une marge nette de 600 K€.



6

LA GESTION FINANCIÈRE



Résidence des Prés de l'Or à Champniers

1. Le Résultat comptable

Chaque année, le budget est présenté sur la base du budget prospectif figurant dans la dernière version du « Visial » validé par le Conseil d'Administration. Le compte d'exploitation est examiné au regard des objectifs budgétaires.

Le résultat de l'exploitation courante de Logélia (autofinancement) s'élève à 3 410 K€ et représente 9.95 % des loyers totaux. Il progresse en valeur de 30 K€ par rapport à l'exercice 2020. Ce résultat est largement supérieur à la prospective budgétaire (+687 K€) et au Visial V10000 présenté lors du Conseil d'Administration le 23 juillet 2020 (+ 581 K€).

Ce très bon résultat est essentiellement dû :

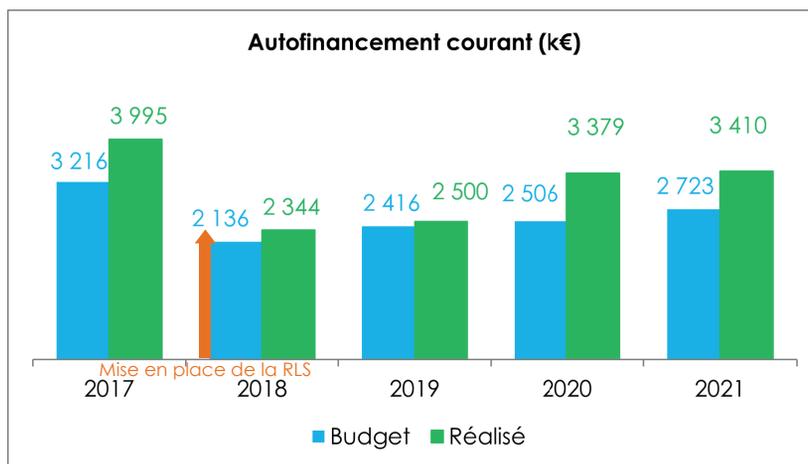
- Aux recettes de loyers qui s'élèvent à 34 280 K€ et progressent de 2.20 % (+ 739 K€) par rapport à l'année dernière. Elles sont supérieures au budget (+ 356 K€) mais inférieures au Visial (+ 375 K€) en raison d'un retard de livraisons de quelques opérations.
- A la vente exceptionnelle de Certificats d'Economie d'Energie pour un total de 944 K€.

Le résultat net comptable est composé d'une part, de l'autofinancement courant et d'autre part, du résultat exceptionnel, tous deux issus du compte d'exploitation. L'autofinancement courant vient renforcer le montant des fonds propres susceptibles d'être affectés au financement de nouveaux investissements. Le résultat exceptionnel y participe également pour une part.

- L'autofinancement d'exploitation (ou courant)

En 2021, l'autofinancement d'exploitation représente 9.95 % des loyers, soit 3 410 K€.

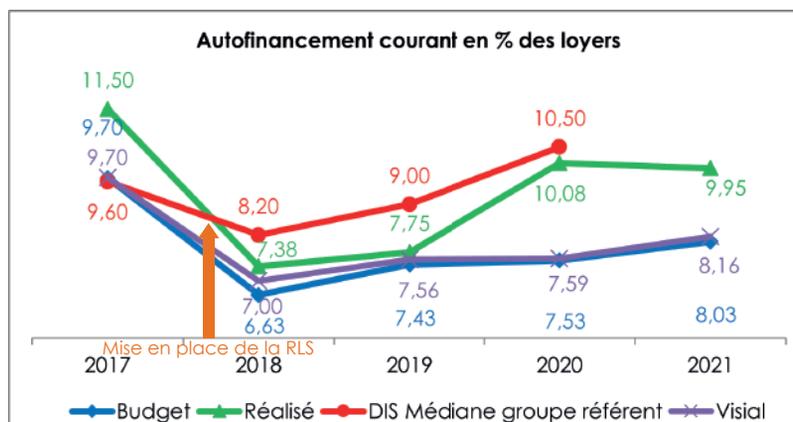
L'objectif budgétaire avait été fixé à 8.03 % des loyers (2 723 K€).



Grâce au développement, le résultat d'exploitation augmente régulièrement depuis 2018.

Les produits d'exploitation ont progressé de 5.01 % par rapport à 2020. Les recettes de loyers augmentent grâce au développement et à la diversification du patrimoine.

La stratégie mise en place par l'Office permet de compenser la RLS.



La cible budgétaire est toujours dépassée. L'Office produit un résultat satisfaisant sans doute proche de la médiane du groupe référent.

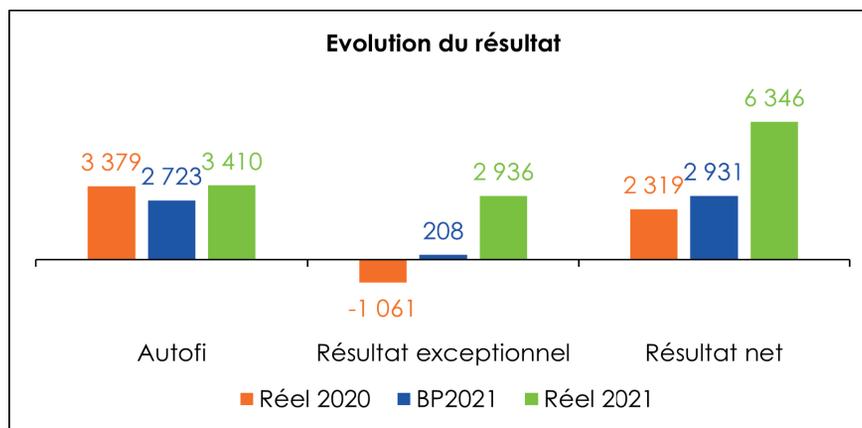
- Le résultat net comptable

Le résultat net comptable de l'exercice 2021 est positif à hauteur de 6 346 K€. Il est nettement supérieur à l'objectif. Il est composé de l'autofinancement d'exploitation et du résultat exceptionnel.

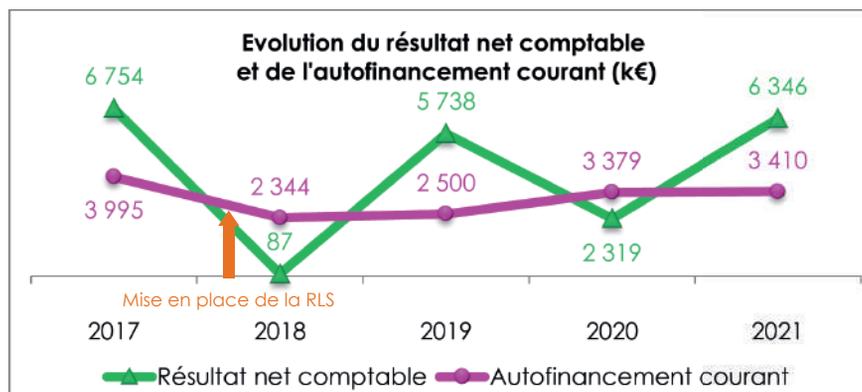
La vente de Certificats d'Economie d'Energie produit 944 K€ (76 K€ en 2020). Elle est nettement supérieure à la prospective budgétaire (386 K€). De très nombreux changements de chaudières ont été décalés de 2020 en 2021 en raison de la pandémie.

Le produit net des ventes immobilières s'élève à 1 110 K€ dont 788 K€ pour la vente du foyer de Saint-Claud.

Le poste des amortissements diminue de 972 k€ en raison de la fin d'amortissement d'un certains nombres de programmes.



Le résultat net comptable est élevé. Il est nettement supérieur à 2020 et à l'inscription budgétaire.



Le résultat net comptable varie considérablement en fonction du produit des cessions (vente d'un foyer en 2021).

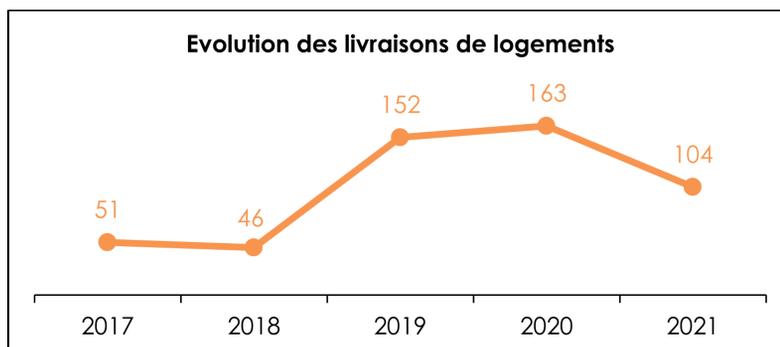
2. Les Produits

- Les loyers

Le produit des loyers progresse de 2.2 %.

La mise en place de la RLS (Réduction Loyer Solidarité) avait, dès 2018, fortement entamé le produit des loyers.

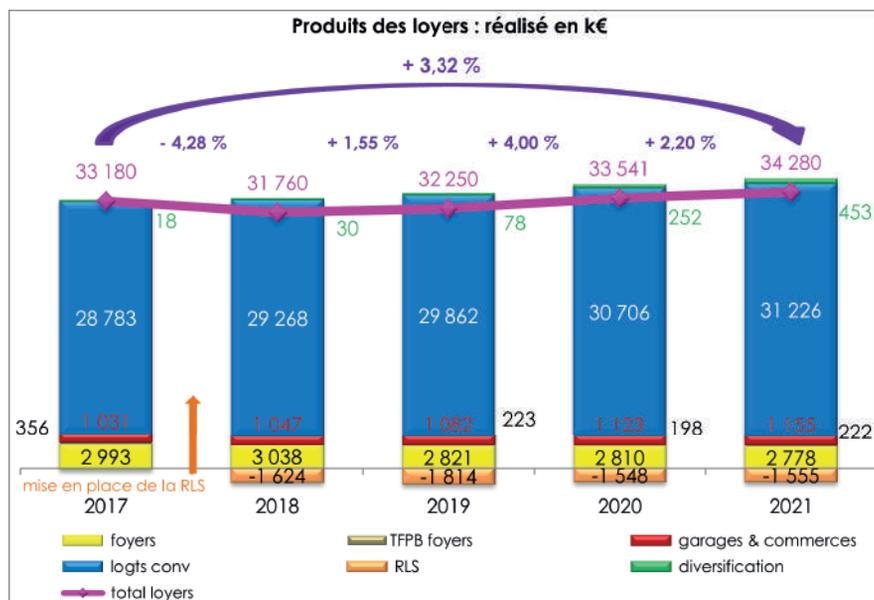
En 2021, 104 logements ont été mis en service (51 en 2017, 47 en 2018, 152 en 2019 et 163 en 2020). Ils produisent 188 K€ de recettes supplémentaires.



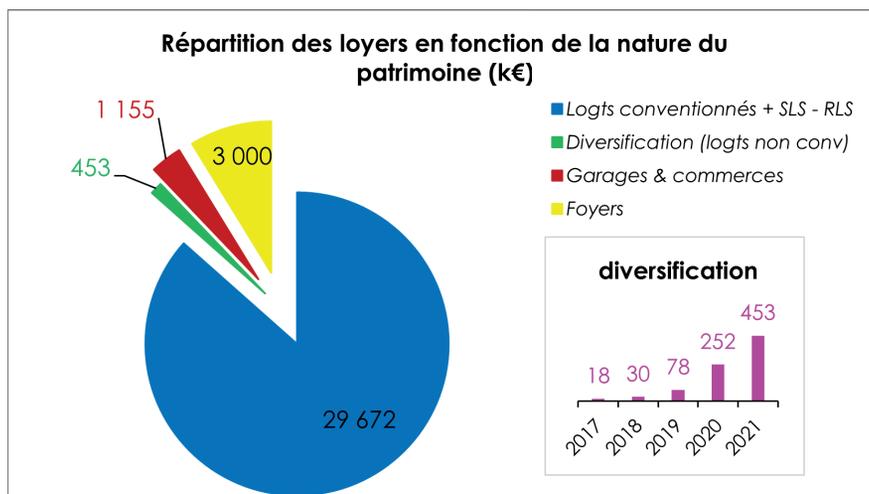
L'effort de développement initié en 2018 produit une augmentation des livraisons de logements.

Le parc compte désormais 136 logements non conventionnés issus de la diversification (17 en 2018, 44 en 2019, 57 en 2020). Le total des loyers perçus s'élève à 453 K€.

Le produit de l'augmentation des loyers votée par le Conseil d'Administration, l'augmentation des loyers à la relocation, la redevance globale payée par les foyers complètent le volume des recettes.

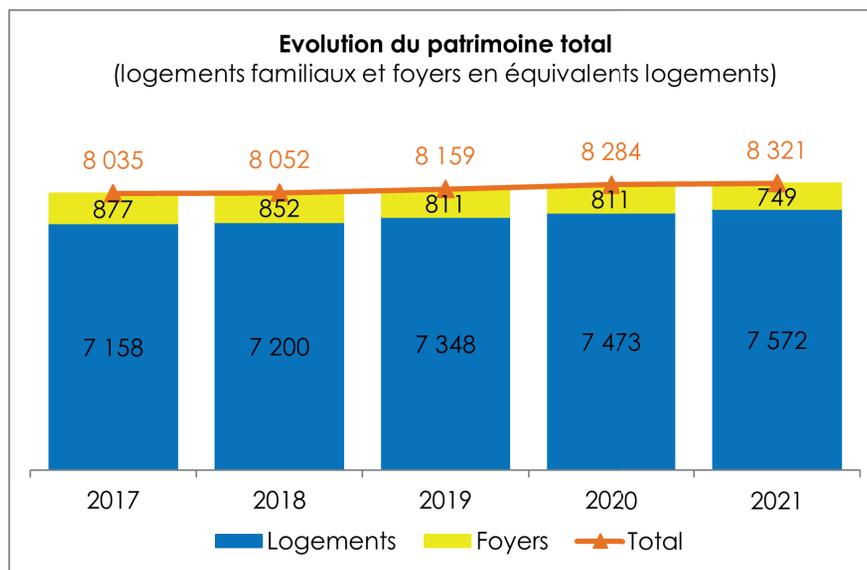


En 2021, le montant total des loyers perçus n'a jamais été aussi élevé.

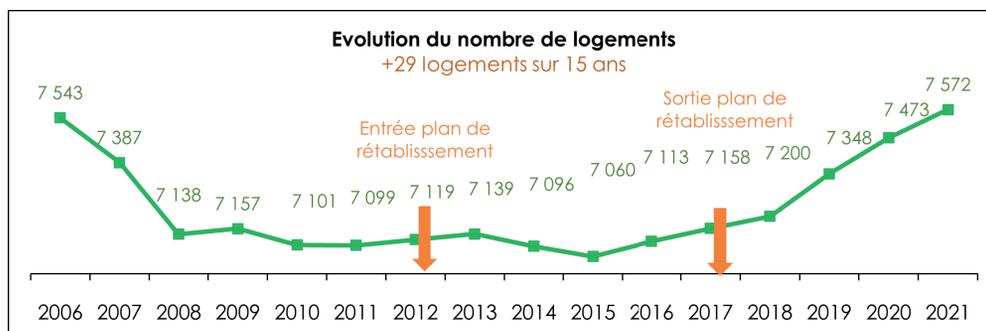


La recette issue de la diversification augmente peu à peu.

Logélia compte 8 321 logements ou équivalents au 31 décembre 2021.



Année après année, le patrimoine de Logélia se développe.



Le patrimoine de l'Office a cela dit très peu évolué depuis 16 ans.

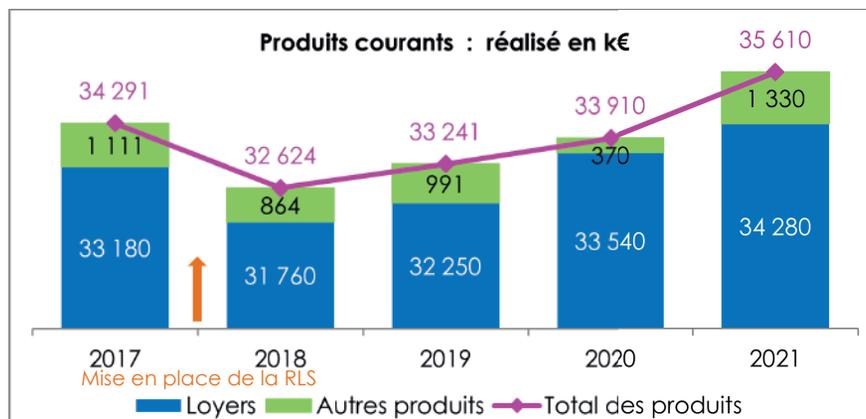
- Les autres produits

Les autres produits ont fortement augmenté (+ 960 k€).

En 2020, le retard d'exécution des remplacements de chaudières durant les périodes de confinement avait reporté la vente des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE). En 2021, les CEE rapportent 944 K€.

Les autres produits comprennent le produit correspondant aux réparations locatives, les coûts internes, la rémunération de la trésorerie sur le Livret A et la remise commerciale d'intérêts de la Banque des Territoires (+ 387 K€).

La croissance des recettes se confirme, soutenue par les efforts de développement et de diversification. Les effets négatifs de la RLS sont progressivement compensés.



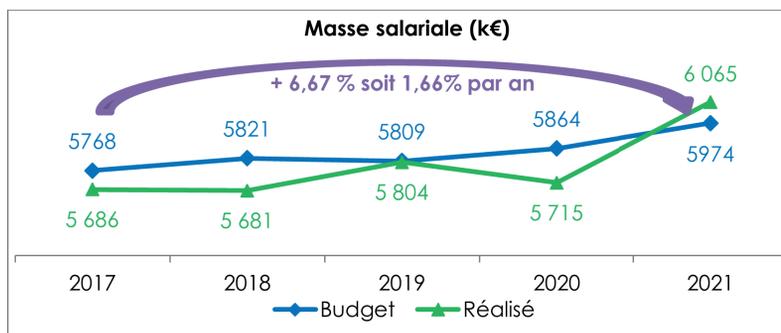
Le total des recettes continue de progresser grâce à l'augmentation des loyers collectés et à la bonne valorisation des CEE.

3. Les Charges

- La masse salariale

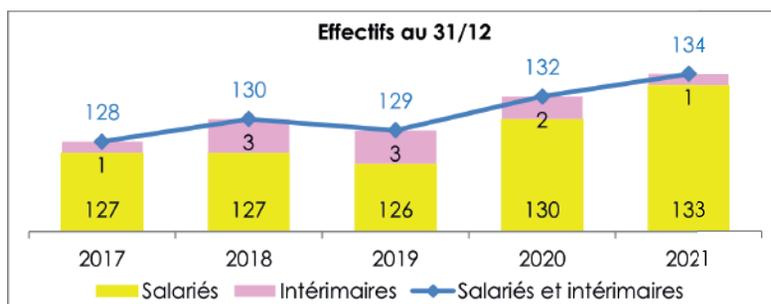
La masse salariale est légèrement supérieure à la prospective budgétaire (+ 91 K€).

Depuis le passage en comptabilité commerciale, le solde des jours de congés non pris au 31 décembre de chaque année et mis en compte épargne temps doit être provisionné. En 2021, ladite provision a été augmentée de 199 K€. Elle correspond au solde des jours de congés non pris en 2020 et 2021.

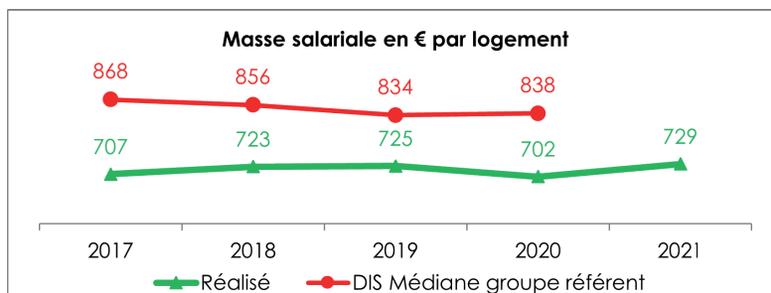


La masse salariale est très légèrement supérieure à l'objectif budgétaire.

La croissance de l'effectif suit le développement.



Au 31 décembre 2021, l'Office compte 133 salariés et 1 intérimaire.



La masse salariale en € par logement est très inférieure à la médiane DIS.

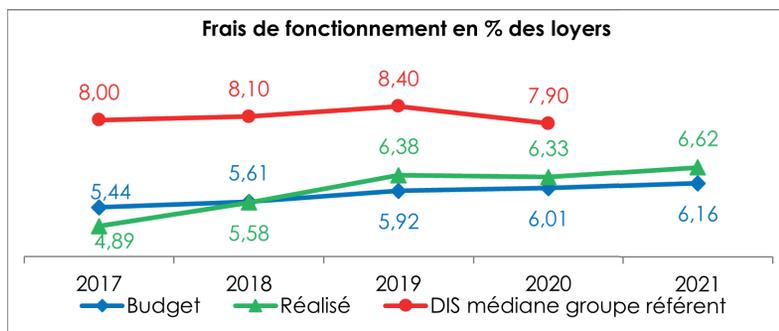
- Les frais de fonctionnement

L'Office présente la particularité d'avoir des frais de fonctionnement bien moins élevés que la plupart des autres bailleurs sociaux.

Cependant, la dépense réalisée en 2021 dépasse l'objectif budgétaire de 179 K€.

En effet, la Fédération des Offices a souhaité un changement de la méthode de calcul de la maintenance pour harmoniser les données du Dossier Individuel de Situation (DIS).

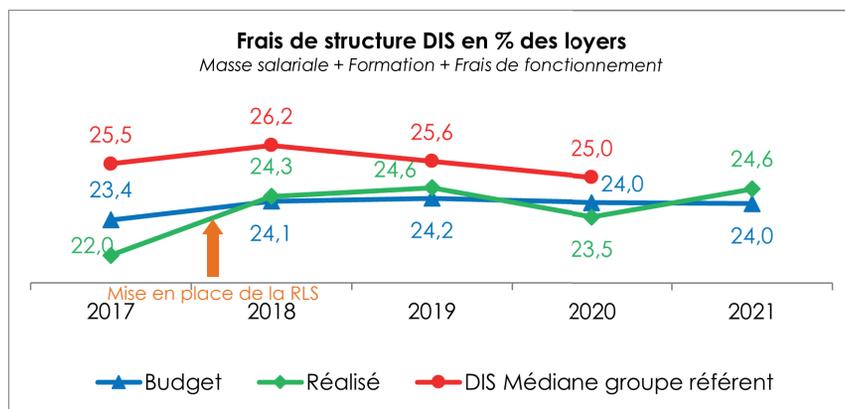
Les dépenses de maintenance du siège et des bureaux (281 K€) doivent désormais être considérées comme des frais de fonctionnement.



La maintenance des bureaux (281 K€), désormais comptabilisée en frais de fonctionnement, provoque le dépassement budgétaire.

- Les frais de structure

Composés de la masse salariale, des frais de fonctionnement et du coût des formations, ils sont conformes à l'inscription budgétaire. Ils ont été jusqu'à présent assez nettement inférieurs à la médiane du groupe référent.



Les frais de structure en % des loyers évoluent peu depuis 2018.

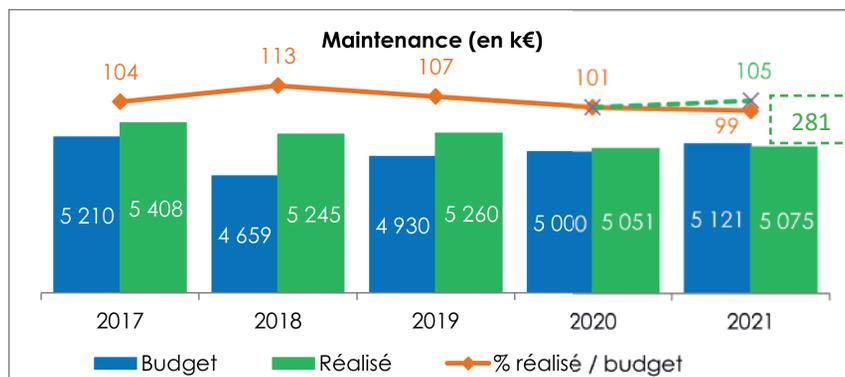
- La cotisation CGLLS

La cotisation CGLLS est de 709 K€ en 2021, inférieure à 2020 (- 49 K€) et à l'inscription budgétaire (- 99 K€).

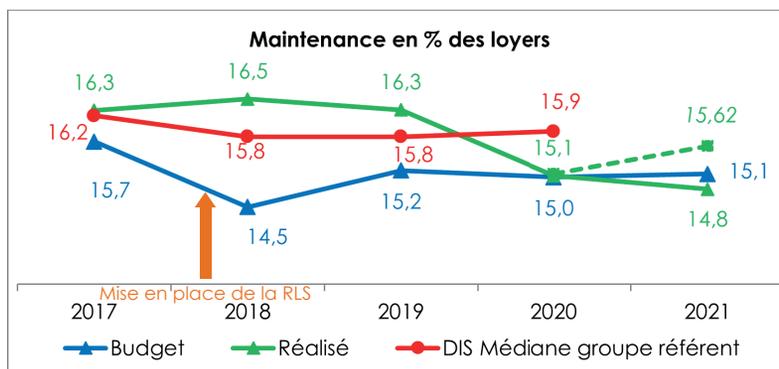
- La maintenance du patrimoine

La maintenance comprend la maintenance courante, l'entretien courant et le gros entretien non récupérable (programmé + non programmé + remise en état des logements + P3 entretien chaufferie).

Le budget de maintenance a été entièrement réalisé. Le transfert du coût de maintenance des bureaux (281 K€) dans les frais de fonctionnement n'avait pas été prévu au budget.



La dépense de maintenance est supérieure à l'objectif budgétaire.

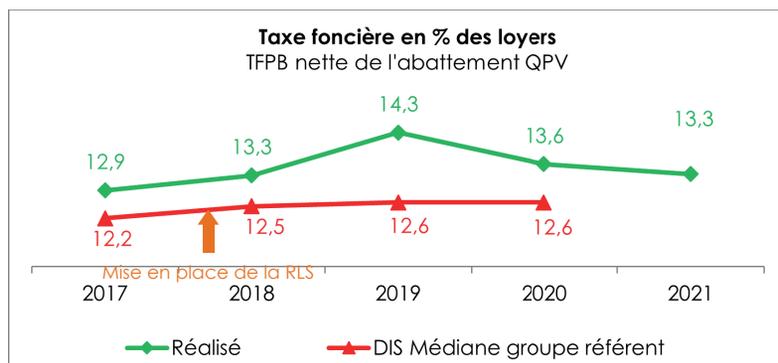


L'effort de maintenance est conforme au budget. Il est cela dit légèrement inférieur à la médiane du groupe référent. L'Office doit trouver les moyens d'augmenter son effort de maintenance.

- La taxe foncière

Comparé aux autres bailleurs sociaux, le poids de la taxe foncière reste défavorable à Logélia, La pression fiscale, principalement à Angoulême et dans son agglomération est élevée. La taxe foncière représente 4 560 K€ en très légère augmentation par rapport à 2020.

L'effort de développement, traduit par une augmentation des recettes (diviseur), permet de faire baisser le poids de la TFPB et de corriger l'écart avec le groupe référent. Les nouvelles opérations conventionnées bénéficient d'un dégrèvement pendant 25 ans.

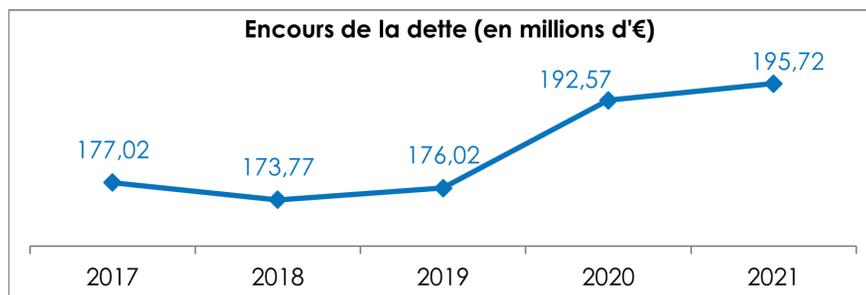


Le coût de la taxe foncière rapporté au montant des loyers baisse grâce au développement.

4. La Dette

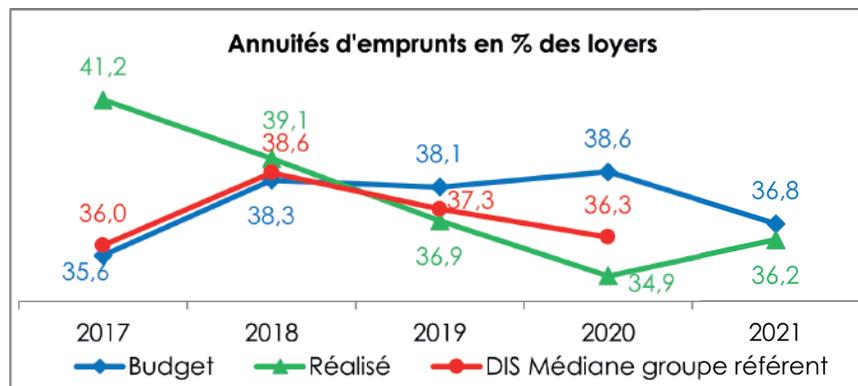
L'encours de la dette représente le montant total des emprunts restant à rembourser. Au 31 décembre 2021, il s'élève à 195.72 M€ (+ 3.15 M€ par rapport à 2020).

L'effort de développement se traduit par une augmentation de l'encours de la dette.



L'encours de la dette (montant total des emprunts ou du capital restant dû) augmente avec le développement.

L'Office continue par ailleurs de profiter des conditions favorables d'emprunt proposées aussi bien par la Banque des Territoires que par les autres établissements bancaires. Les emprunts contractés en 2020 (+ 24.2 M€) ont fait progresser l'annuité d'emprunt de 2021 (+ 699 K€).



Après avoir très fortement baissé, l'annuité suit l'effort de développement. Elle est proche de la médiane du groupe référent.

- Les entrées :

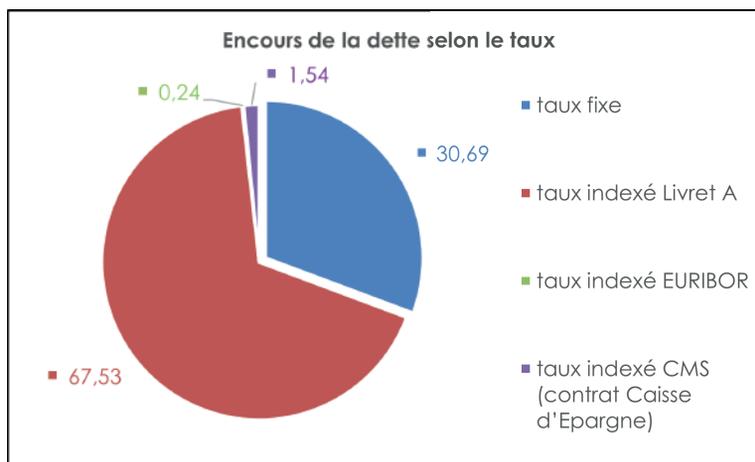
En 2021, Logélia a souscrit 12.9 M€ d'emprunts pour financer les constructions et les acquisitions de logements (Champniers les Colverts, St Yrieix les Guillauds, Brigueuil, Roullet, SMAGVC Cognac et Coulonges, Didelon Co-living, Châteaubernard, Angoulême 101 rue de basseau, La Couronne, Ruelle sur Touvre, plan de relance gestion de crise : prêt haut de bilan pour le soutien à la reprise des chantiers impactés par la crise sanitaire).

- Les sorties :

58 emprunts pour un total de 12,7 M€ ont été soldés (28 emprunts) ou réaménagés (30 emprunts) en 2021.

L'encours de la dette à la fin de l'année 2021 évolue selon le taux de la façon suivante :

- taux fixe pour 30.69 % (contre 31.04 % en 2020) ;
- taux indexé Livret A pour 67.53 % (contre 66.78 % en 2020) ;
- taux indexé EURIBOR pour 0.24 % (contre 0,3 % en 2020) ;
- taux indexé CMS (contrat Caisse d'Epargne) pour 1,54 % (contre 1.88 % en 2020).



La répartition des emprunts évolue peu.

5. Le potentiel financier

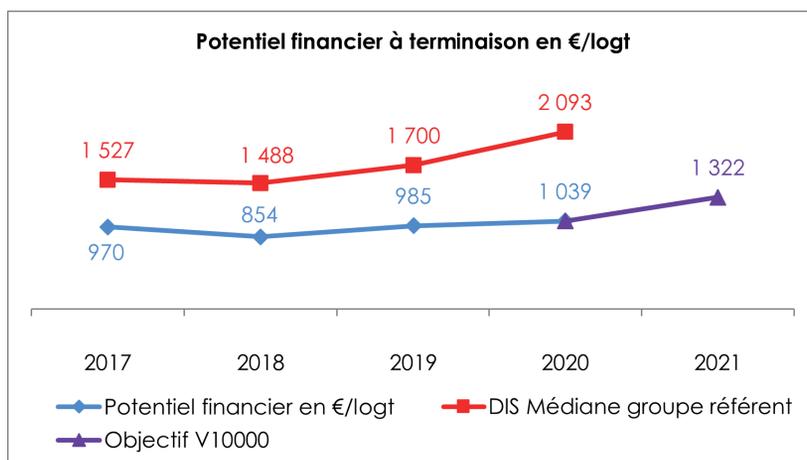
Le Potentiel Financier à Terminaison est, rappelons-le, principalement alimenté par le résultat courant, complété d'une partie du résultat exceptionnel (flux).

Le résultat courant ou autofinancement d'exploitation est en progression (3 410 K€).

Le résultat exceptionnel (flux) est élevé cette année (3 732 K€).

Une fois le bilan des investissements réalisé, le Potentiel Financier à Terminaison sera communiqué au Conseil d'Administration. Il s'élevait à 8 104 K€ au 31 décembre 2020 (8 238 K€ en 2019).

Le Potentiel Financier à Terminaison porté dans «Visial» V10000 (année 2021) s'élève à 7 111K€. Au vu du résultat 2021, il pourrait atteindre 11 000 K€.



Le Potentiel Financier à Terminaison est inférieur à la médiane du DIS en raison du coût en fonds propres de l'ORU.

Chaque année l'outil «Visial» permettra de vérifier la capacité de l'Office à développer de nouveaux programmes.

Les résultats de l'Office ont jusqu'à présent été meilleurs que prévus, grâce à une production de fonds propres supérieure à l'objectif.



Logements de la nouvelle gendarmerie de Ruffec

7

LES DOSSIERS CONTENTIEUX



Sandrine LAVAL, chargée de clientèle à l'agence du Rural

1. Le dossier Grisard

A la suite d'altercations verbales avec des locataires, Madame Grisard, employée de droit privé, a fait l'objet d'arrêts au titre d'accident du travail entre juin et décembre 2013.

Le 18 février 2014, Madame Grisard a dû être licenciée après que la médecine du travail ait conclu à une inaptitude à tout poste dans l'entreprise et à l'impossibilité d'un reclassement.

Le Conseil de Prud'hommes a été amené à statuer à plusieurs reprises sur cette affaire ; il s'est d'abord déclaré incompétent par jugement de départage en octobre 2015 puis a rejeté la requête de Mme Grisard en avril 2017. L'affaire a ensuite été portée auprès de la Cour d'Appel de Bordeaux en novembre 2018 qui a considéré que le licenciement pour inaptitude de Madame Grisard était sans cause réelle et sérieuse et a condamné Logélia à lui verser la somme de 6 000 € à titre de dommages et intérêts en sus de ses frais de procédure d'un montant de 1 500 €, décision que Logélia n'a pas contesté.

Parallèlement, l'affaire était portée au Tribunal des Affaires de la Sécurité Sociale (TASS) en août 2015, qui a reconnu la faute inexcusable de l'employeur, jugement confirmé en 2019 par la Cour d'Appel de Bordeaux. Ce jugement s'est soldé par une indemnité sous forme de rente d'un montant de **56 778 €**.

A la demande du Tribunal, une expertise médicale a été réalisée le 12 janvier 2021, afin de chiffrer les préjudices moraux de la victime. Une nouvelle audience devant le Tribunal a eu lieu le 13 septembre 2021.

Le 08 novembre 2021, le Tribunal des Affaires de la Sécurité Sociale a condamné Logélia à verser à Madame Grisard 2 263 € à titre d'indemnisation des souffrances psychologiques occasionnées.

Le 19 novembre 2021, Mme Grisard par l'intermédiaire de son conseil a interjeté appel devant la Cour d'Appel de BORDEAUX contre la décision rendue le 08 novembre 2021 par le Tribunal des Affaires de la Sécurité Sociale.

Une date d'audience n'a pas encore été fixée.

Coût de la procédure : 89 378 € (comprenant les dommages et intérêts de 6 000 € et la somme versée à la CPAM).

2. Le dossier Gan Assurances

En 2008, Logélia notifiait au GAN ASSURANCES IARD, un marché ayant pour objet les dommages aux biens immobiliers et mobiliers, pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2013. Était prévu dans le contrat, notamment, qu'en cas de sinistre, l'assuré pourrait reconstruire dans un délai de 3 ans, en tous lieux, avec l'accord préalable de l'assureur.

En avril 2012, une explosion endommageait le bâtiment A « La Mirandole » à Barbezieux. L'incendie qui avait provoqué le décès d'un locataire, a fait l'objet d'une déclaration de sinistre à l'assureur GAN. Une procédure d'expertise amiable a suivi.

En 2014, Logélia a perçu la somme de 30 000 € à titre de provision à valoir sur l'indemnité due.

Puis, par un processus de règlement amiable du sinistre, en mars 2016, Logélia a donné son accord pour le versement d'une indemnité de 125 083 € et d'une indemnité différée de 159 190 € versée sur présentation de la totalité des factures de reconstruction.

En mars 2018, Logélia présentait à l'assureur des factures liées à la reconstruction du bâtiment sinistré. Il demandait également une prorogation du délai afin de pouvoir transmettre les éléments nécessaires au versement de l'indemnité différée. Celle-ci a été refusée par la Société GAN ASSURANCES qui a invoqué la prescription du délai de 2 ans. Or, en application des documents contractuels, le délai de reconstruction n'était non pas de 2 ans mais bien de 3 ans portant le délai à expiration le 1er avril 2019. GAN ASSURANCES n'a pas souhaité revoir sa position.

En février 2019, Logélia demandait l'indemnisation différée à hauteur des factures liées à la reconstruction de l'immeuble sinistré pour un montant total de 159 190 €.

En l'absence de règlement amiable, le litige a été porté devant le Tribunal Administratif de POITIERS, qui par un jugement du 30 mars 2021, a condamné GAN ASSURANCES à payer la somme de

159 190 € assortie de dommages et intérêts.

Notre conseil a donc demandé le versement de la totalité de la somme due à Logélia s'élevant à 163 564 €. Cette somme a été versée le 23 septembre dernier par GAN ASSURANCES.

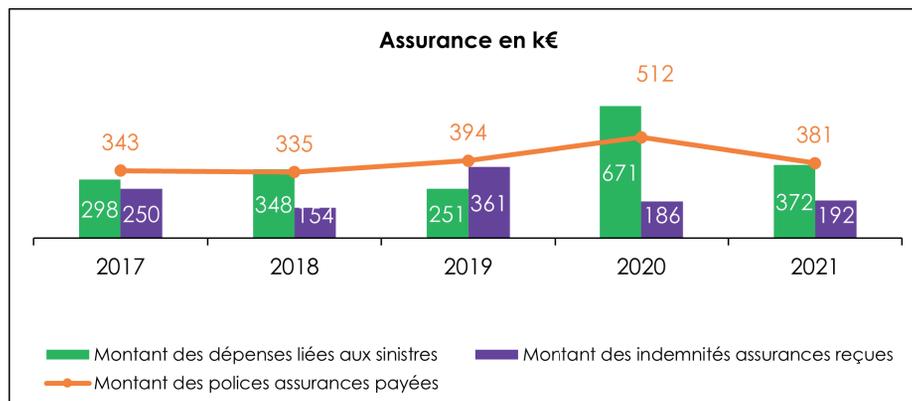
Néanmoins, le GAN ASSURANCES par l'intermédiaire de son conseil a déposé le 28 mai 2021 une requête devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX afin de voir réformer la décision rendue par le Tribunal Administratif de POITIERS.

Par le biais de son conseil, Logélia a donc déposé un mémoire en réponse le 04 novembre 2021 devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX.

A ce jour, aucune date d'audience n'a été fixée devant la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX.

Coût de la procédure : 5 413 €.

Assurances :



La sinistralité de Logélia a connu un net fléchissement en 2021.

Le montant des dépenses liées aux sinistres a diminué de près de 45 % passant de 671 k€ à 372 k€.

Cette diminution aurait été plus marquée si trois incendies majeurs n'avaient affecté l'exercice à hauteur de 182 k€ :

- Incendie d'un pavillon à Chalais (novembre 2020) ;
- Incendie d'un appartement à La Couronne (février 2021) ;
- Incendie d'appartements à La Couronne (août 2021).

A l'inverse, les indemnités perçues par Logélia ont progressé de plus de 3 % (1.6 % d'inflation en 2021 selon l'INSEE). Cette progression s'explique principalement par la perception d'indemnités en garantie dommages/ouvrage (D/O) dues au titre de sinistres déclarés en 2020 mais dont l'instruction a été entravée par la crise sanitaire nationale.

Enfin, le montant total des cotisations diminue de plus de 25 %. Cette diminution des cotisations (381 k€ en 2021) s'explique essentiellement par la réduction des souscriptions de garanties dommages/ouvrage (D/O) dans le cadre de constructions ou de réhabilitations réalisées par Logélia. De nombreuses opérations font en effet l'objet d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) qui incluent la garantie D/O dans l'acte notarié d'achat.

A compter de l'exercice 2021, les frais de sinistres «incendie» seront comptabilisés en immobilisations et non plus en charges exceptionnelles. Au 31 décembre de chaque année, un logement incendié non remis en location devra faire l'objet d'une provision de dépréciation de la totalité de la valeur d'actif.

CONCLUSION



Djéma BENCHEIKH et Franck VICTOR, chargés de cité à l'agence de l'Angoumois

L'effort de développement permet l'atteinte de résultats meilleurs que ceux envisagés au budget dans le VISIAL.

Logélia fait mieux que prévu et la très grande majorité des indicateurs de gestion ont rejoint la médiane DIS du groupe référent. Des moyens supplémentaires doivent toutefois être réservés, dans l'avenir à la maintenance d'un parc vieillissant.

Ces bons résultats financiers vont permettre de consolider le stock de fonds propres et de poursuivre la politique dynamique d'investissement, en particulier dans les activités de diversification

La clientèle originelle de Logélia s'est paupérisée encore. L'office doit développer désormais les outils sociaux qui permettront de répondre aux attentes de cette clientèle en grande difficulté.

L'effort de développement des équipes de maîtrise d'ouvrage, en particulier, doit être accompagné par le renforcement des équipes de gestion locative. Il s'agit de s'assurer que «tout suit» le développement. En particulier que Logélia dispose des méthodes et ressources pour grandir et conforter sa position dans l'environnement régional très concurrentiel.

Edité par LOGÉLIA CHARENTE - Office Public de l'Habitat
de la Charente - 10 imp d'Austerlitz 16000 Angoulême.
Imprimé par Imprim'16 - 109 rue de Saintes
16000 Angoulême.
Juillet 2022.



Logélia
charente

10, impasse d'Austerlitz 16025 Angoulême

Tel : 05 45 38 66 44

www.logelia.fr

contact@logelia.fr