

# RAPPORT DE GESTION

**2022**

Edité en 2023



# SOMMAIRE



EDITORIAL	P. 4
PRÉSENTATION	P. 6
I. LOGER	P. 10
II. CONSTRUIRE ET ENTRETENIR	P. 42
III. GÉRER	P. 76
IV. RENFORCER L'ÉQUIPE	P. 96
V. ACCOMPAGNER	P. 110
VI. DÉCARBONER	P. 120
CONCLUSION	P. 124



# EDITORIAL



Depuis une dizaine d'années, en particulier depuis la mise en place du protocole de rétablissement, Logélia travaille à la reconquête de sa place dans l'environnement régional.

Il s'agit de repositionner, année après année, l'office comme un acteur de l'immobilier public fiable et incontournable dans le département de la Charente.

Cette « sortie de crise » a été envisagée avec le soutien de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social et avec celui du Conseil Départemental, tutelle de l'Office.

Elle s'est parallèlement appuyée sur un plan méthodique d'amélioration des résultats d'exploitation, principalement lié à un projet ambitieux de développement.

En effet, alors que le plan initial visé par le protocole s'appuyait sur une réduction de l'office, réduction de sa masse, réduction de son patrimoine, réduction de sa place, le Comité de Direction, soutenu constamment par le Conseil d'Administration, a choisi le développement.

Et ce sont les recettes nouvelles produites par le développement, conjuguées bien sûr, à une sage maîtrise des charges de structure, qui ont permis à Logélia :

- de se défaire (à grands frais) de l'emprunt toxique Dexia.
- de ne pas s'effondrer à la suite de la mise en place, par le gouvernement, de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS).
- de s'engager dans un nouveau programme, très coûteux, de rénovation urbaine (PRIR).
- de poursuivre son exercice de diversification et de développement, malgré la pandémie et en dépit des difficultés nées de la reprise postpandémie.
- d'envisager la réhabilitation d'environ 850 logements.

Les bons résultats de l'année 2022, présentés dans le rapport qui suit, témoignent donc à la fois de la volonté de surmonter une situation difficile et du désir de conforter, d'améliorer même, la place de l'office dans son environnement concurrentiel.

Pour mieux répondre à une demande croissante de logements mais aussi aux besoins variés d'une population qui souffre de la crise inflationniste, Logélia doit croître et se diversifier.

Pour dégager les ressources financières nécessaires à l'amélioration des logements existants, à leur adaptation à des demandes nouvelles, à leur rénovation énergétique, Logélia ne doit pas se contracter, se réduire, mais bien se renforcer.

Et pour cela prendre des risques, apprendre des métiers nouveaux, améliorer aussi la cohésion de ses équipes et l'organisation des services supports.

**Olivier PUCEK,  
Directeur Général**

# PRÉSENTATION



## I. Un office départemental

Logélia est un office public de l'habitat (OPH) rattaché au conseil départemental de la Charente. Il a été créé à Angoulême en août 1923 pour construire des logements à loyers modérés.

Logélia est depuis toujours très attaché à la notion d'intérêt général et aux valeurs du service public. Son conseil d'administration fixe les grandes orientations en matière de construction, de réhabilitation et d'acquisition foncière.

Il est présidé par Patrick Gallès, vice-président du Département chargé des solidarités rurales, urbaines et de l'habitat. Ce dernier préside également la commission d'attribution des logements de l'agglomération d'Angoulême et siège à la commission d'appels d'offres. Il est épaulé par la vice-présidente Jeanine Durepaire, également conseillère départementale.

Depuis 2012, Logélia est dirigé par Olivier Pucek, urbaniste et ingénieur en chef de la fonction publique territoriale.

## II. Le premier bailleur social de Charente

Propriétaire de 7 686 logements, situés dans 120 communes charentaises et trois communes de Charente-Maritime, Logélia est le premier bailleur social de Charente. Trois quarts de ces logements sont situés dans des immeubles collectifs. Des maisons composent le quart restant. A cela s'ajoutent 1 160 chambres dans des Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) et des foyers. Logélia héberge près de 5% de la population charentaise.

L'office mène un programme de construction et d'achat ambitieux depuis plusieurs années. En 2022, il a livré 115 logements (à Châteaubernard, Angoulême, Ruffec et Terres-de-Haute-Charente) et en a acheté 14 (à Cognac, Coulonges et Saint-Jean-d'Angély).

Les besoins des locataires sont multiples. C'est pourquoi Logélia s'attache à concevoir des logements sur-mesure, faisant preuve d'une capacité d'adaptation toujours renouvelée : des studios meublés et équipés sont réservés aux étudiants, des appartements conçus avec des ergothérapeutes favorisent le maintien à domicile des personnes âgées, des foyers de jeunes travailleurs répondent au besoin des jeunes actifs, des résidences spécialisées accueillent des personnes handicapées et des casernes construites sur mesure pour les gendarmes satisfont au cahier des charges strict du Ministère de l'Intérieur.

Logélia est très présent dans les territoires ruraux et participe à la revitalisation des communes.



C'est par exemple le cas à Montemboeuf avec l'acquisition de l'ancien village-vacances, en cours de rénovation, ou à Terres-de-Haute-Charente avec la livraison récente de cinq maisons.

### III. Un acteur économique de premier plan

Logélia contribue fortement à l'économie du département. Il est l'un des premiers pourvoyeurs de marchés publics en Charente. Il a investi 25 millions d'euros auprès des entreprises locales en 2022 par le biais de chantiers et de commandes de prestations. L'office se positionne en précurseur d'une commande publique durable et responsable. Il prend en compte les aspects environnementaux et sociaux dans les critères d'attribution des marchés. Les entreprises travaillant sur des chantiers liés au renouvellement urbain sont ainsi obligées de réaliser un certain nombre d'heures d'insertion sociale.

Les 70 salariés du siège social, situé en centre-ville d'Angoulême, contribuent à la vie commerciale locale en allant se restaurer et effectuer des achats dans les commerces de proximité.

### IV. La proximité, une priorité

Logélia est organisé en quatre directions et trois agences de proximité. La direction des ressources, la direction développement et patrimoine, la direction des relations clients, la direction des finances et l'agence du Rural sont basées au siège à Angoulême.

L'agence de l'Angoumois est ancrée à Soyaux, au cœur du quartier prioritaire du Champ de Manœuvre. Elle compte 34 salariés et gère 4 300 logements. L'agence de Cognac et ses quinze salariés sont implantés dans le quartier prioritaire de Crouin. Ils veillent sur 1 700 logements.

Sur les 137 salariés de l'office, 36 sont des agents de proximité : chargés de cité, chargés d'immeuble, techniciens. Ils connaissent parfaitement leur quartier, ce qui leur permet de répondre rapidement et efficacement aux différentes demandes des habitants.

Une astreinte est joignable les week-ends et les jours fériés.



Depuis 2018, le Centre de Relation Client permet de centraliser tous les appels des locataires et d'améliorer le traitement et le suivi des demandes en interne.

En décembre 2021, Logélia a mis en place une régie multiservices pour prendre en charge les réparations du quotidien, à la charge du locataire. Fuite d'eau, canalisation bouchée, prise défectueuse, volet récalcitrant, ce service de dépannage et d'entretien est inédit en Charente. Un ouvrier qualifié intervient à domicile dans un délai de 24h pour une réparation urgence. Le délai est de cinq jours pour les autres interventions.

### V. Un engagement innovant dans la SAC 1+1 Habitat

Logélia et l'Od hac 87, son homologue basé en Haute-Vienne, se sont unis en une société de coordination baptisée « 1+1 Habitat » en août 2021. Ce regroupement s'est imposé à eux, comme à tous les offices publics gérant moins de 12 000 logements et conformément à la loi ELAN votée en 2018.



La société de coordination vise à renforcer les offices publics. À eux deux, Logélia et l'Od hac 87 cumulent 13 160 logements.

Cette union leur permet de réaliser des économies d'échelle en mutualisant les achats. Ils peuvent également répondre plus efficacement aux demandes de logements formulées dans les zones tendues et mieux résister à la baisse de loyers imposée par le gouvernement. Un projet d'entreprise commun a été rédigé et une stratégie de développement mise en place à l'échelle des deux territoires.

1+1 Habitat a lancé un appel à projets auprès des communes des deux départements pour développer des constructions exemplaires au niveau environnemental. L'objectif est de réduire au maximum l'empreinte carbone, favoriser les matériaux locaux, et/ou recyclés, préserver la biodiversité du site, encourager la mixité sociale ou encore capter les énergies naturelles renouvelables.



Le directoire de 1+1 Habitat est composé de Frédéric Picard, directeur général de l'Od hac87, Olivier Pucek, directeur général de Logélia, Gilles Bégout, président de l'Od hac87, Patrick Gallès, président de Logélia, Axelle Tarruella, directrice générale adjointe et directrice des finances, Stéphane Oscoso, directeur du patrimoine de l'Od hac87.

# I. LOGER



## I. La gestion locative

La demande de logement social en Charente ne cesse de progresser avec 6442 demandes actives au 31 décembre 2022. Le portefeuille de demandes a progressé de 28% depuis 2020 (5028 en 2020, 5883 en 2021).

Depuis la crise sanitaire liée au COVID, la tension s'accroît, en particulier dans le secteur de GrandAngoulême. Le parc social devient ainsi la cible de nouveaux publics qui auparavant s'orientaient vers le parc privé (classes moyennes, accédants à la propriété, jeunes couples). La baisse du taux de rotation conduit également à faire évoluer la demande de logement social.

**En 2022, 1689 dossiers de demandeurs ont été étudiés par les commissions d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL), soit une diminution de 11% (1901 en 2021).**

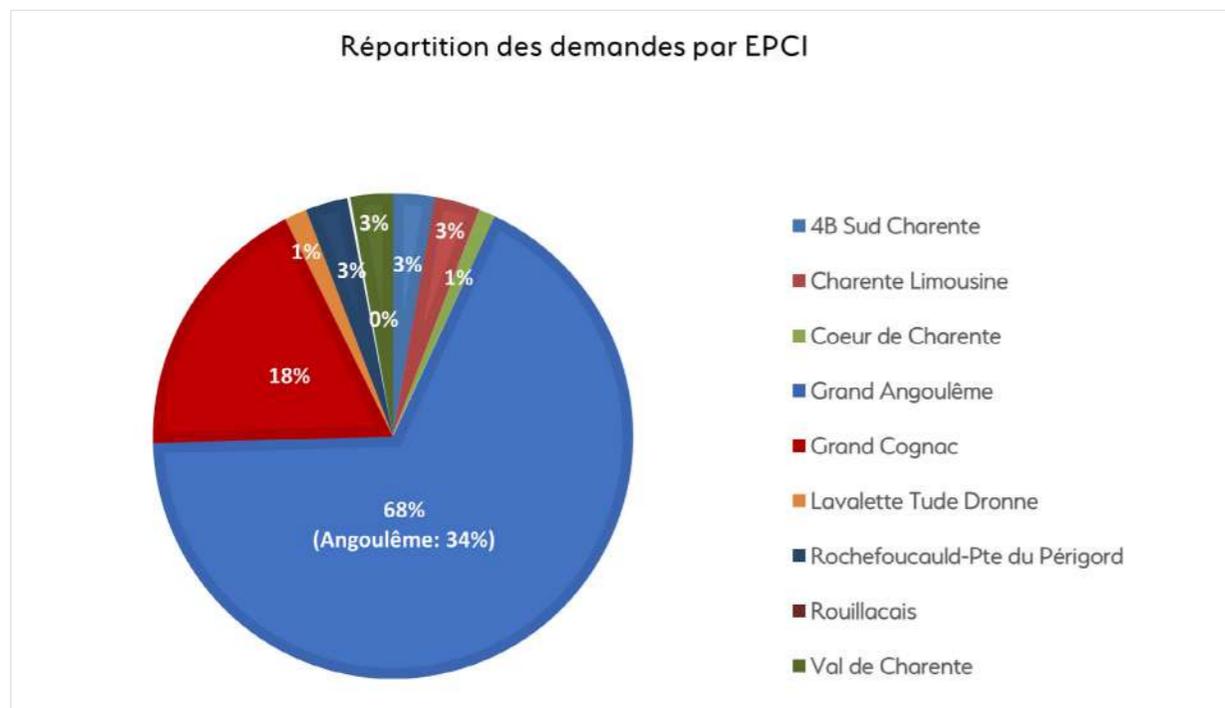
**Logélia a poursuivi son effort de développement et de diversification avec la livraison de deux nouveaux programmes réservés à des publics spécifiques :**

- **Les Terrasses de L'Houmeau à Angoulême destiné aux étudiants de l'Ecole 42 et aux jeunes actifs**
- **La Résidence Beauregard à Châteaubernard pour les militaires et les seniors**

### 1. Les demandes de logements

#### a) Par territoire

La tension locative diffère selon les territoires. Les communautés d'agglomérations GrandAngoulême et GrandCognac concentrent l'essentiel des demandes. Angoulême et les communes limitrophes sont, de loin, les plus attractives. Elles polarisent un important bassin d'emplois, un solide réseau de transports en commun, des commerces et des services. Par ailleurs, Cognac et Châteaubernard présentent des caractéristiques similaires à plus petite échelle car le bassin de vie est deux fois moins important.



**GrandAngoulême est le secteur le plus recherché**

GrandAngoulême est le territoire le plus demandé avec 4380 demandes actives, particulièrement orientées vers sept communes de la première couronne : Angoulême (34,15%), La Couronne (5,74%), Soyaux (4,66%), Ruelle (3,61%), Saint Yrieix (3,61%), L'Isle d'Espagnac (3,25%) et Gond Pontouvre (2,94%).

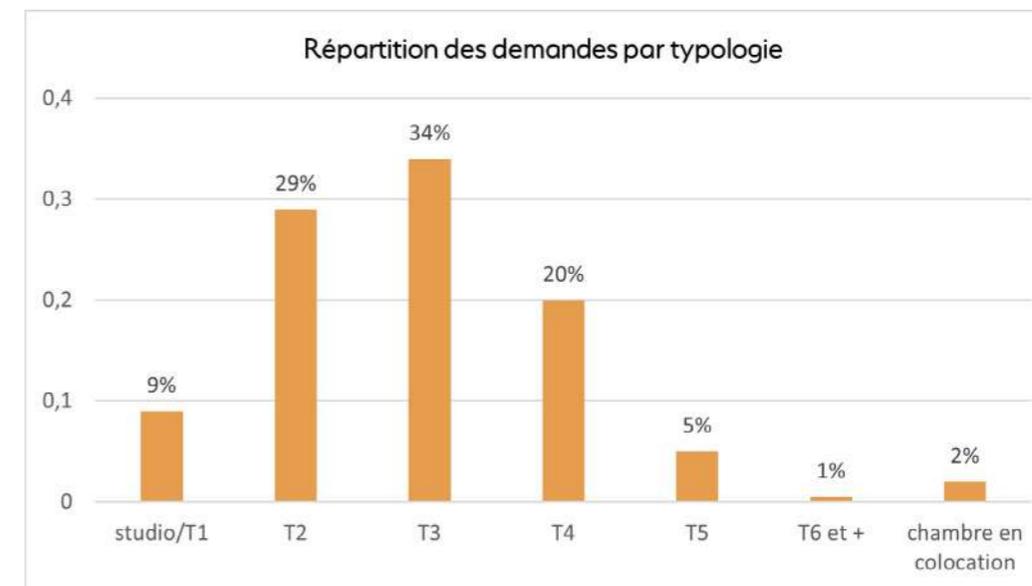
Avec près de huit demandes pour un logement libéré, Angoulême est de loin le secteur le plus demandé. Pourtant, l'Office y est bien implanté avec 1961 logements. Le développement de nouveaux projets répondrait sans conteste aux nombreuses sollicitations des demandeurs.

Dans le territoire de GrandCognac, 1159 demandes ciblent particulièrement les communes de Cognac et Châteaubernard.

L'agence du rural, dont le périmètre recouvre sept communautés de communes, comptabilise 903 demandes.

### b) Par typologie

Quel que soit le territoire, les logements les plus demandés sont les types 2, 3 et 4. 30% des demandeurs souhaitent un pavillon, 30% souhaitent un appartement et 40% n'ont aucune exigence sur la catégorie de logement recherché.



**83% des demandes concernent les petites typologies (2,3 et4)**

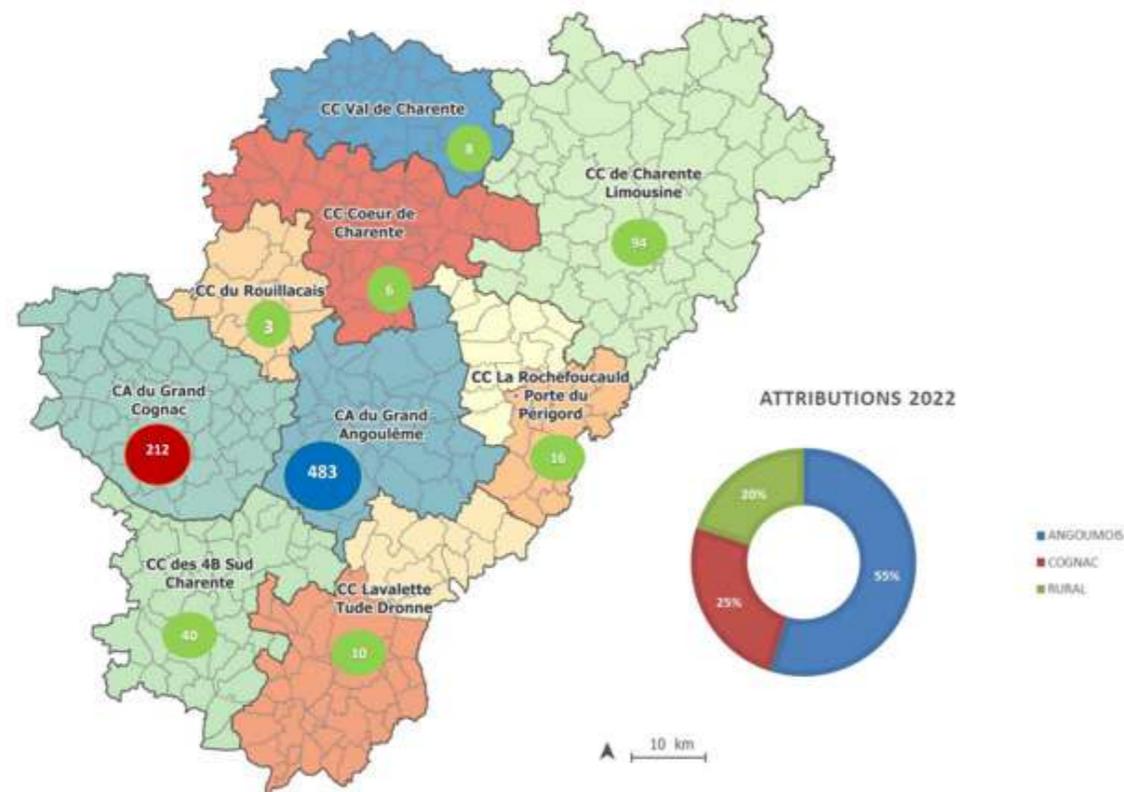
## 2. Les attributions de logements

883 logements ont accueilli de nouveaux locataires en 2022. GrandAngoulême et GrandCognac totalisent respectivement 55% et 25% des attributions.

Sur les 483 attributions réalisées dans GrandAngoulême, 208 attributions ont été effectuées à Angoulême dont 80 dans des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et 44 dans le programme neuf « les Terrasses de l'Hommeau ». Du côté de GrandCognac, 95 attributions ont eu lieu dans le QPV de Crouin et 36 à Châteaubernard dans le nouveau programme « La Résidence Beauregard ».

L'activité commerciale de l'agence du rural est concentrée sur deux communautés de communes : la Charente Limousine et les 4B Sud Charente, qui totalisent 76% des attributions.

En Charente Maritime, Logélia a réalisé une attribution à Saujon et a intégré cinq nouveaux locataires grâce à l'acquisition en fin d'année d'un immeuble de six appartements à Saint Jean d'Angely (attribution du 6<sup>ème</sup> logement en 2023).



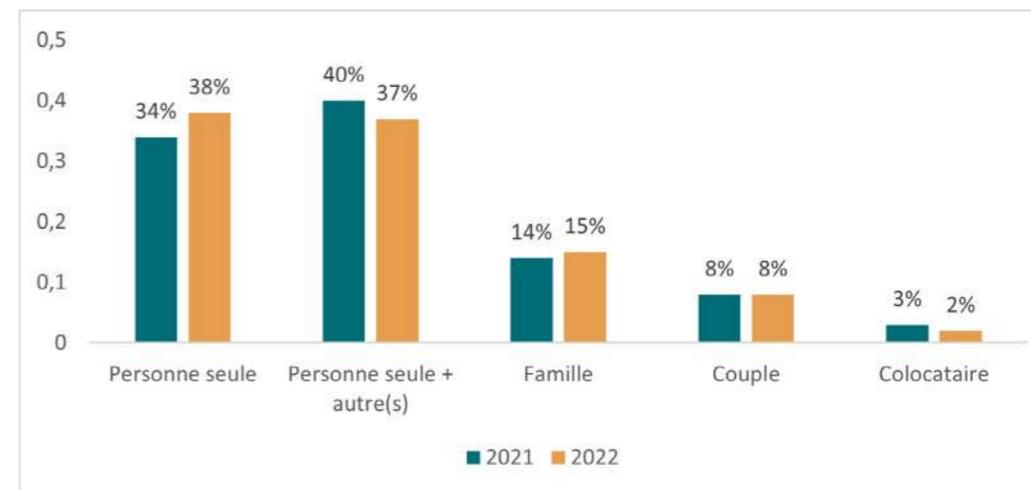
### 3. Le profil des ménages logés en 2022

Les différents indicateurs évoluent peu depuis 2021. Les personnes seules et les familles monoparentales restent les plus représentées.

#### a) La composition familiale

Les personnes seules et les familles monoparentales sont les plus nombreuses à avoir bénéficié d'une attribution (75 % des locataires entrants).

Les attributions au sein de la résidence « Les Terrasses de L'Houmeau » au profit des étudiants de l'Ecole 42 et des jeunes actifs ont par ailleurs fait progresser la part des personnes seules.

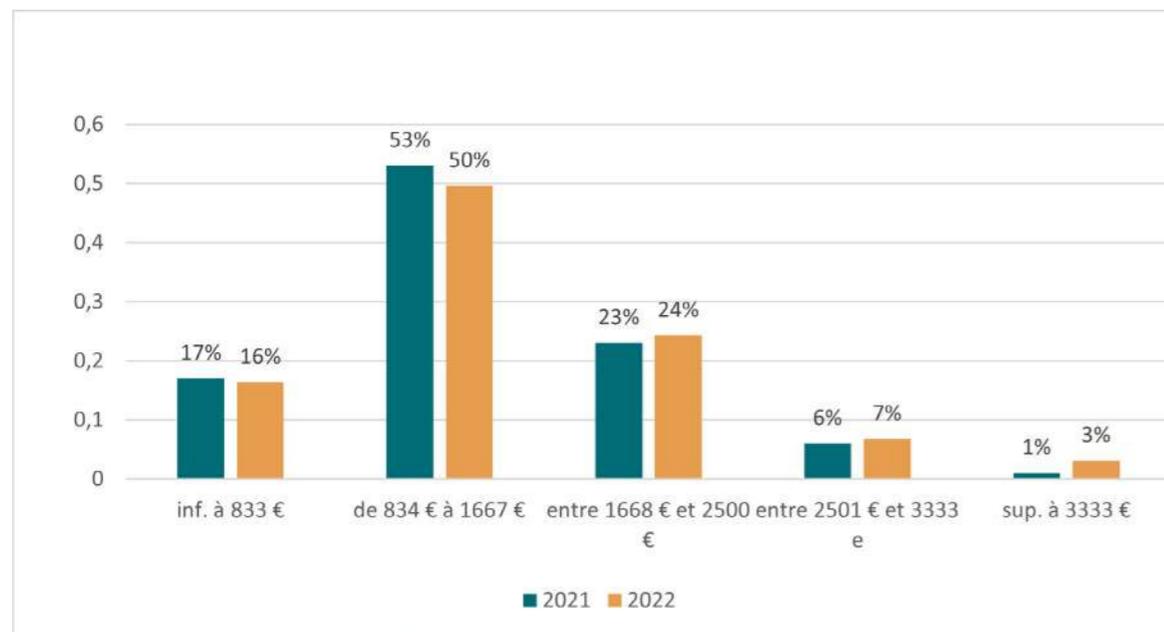


La demande des personnes seules progresse sensiblement

#### b) Les ressources

Toutes les ressources mensuelles du ménage sont prises en compte, prestations incluses (AAH, RSA, AF...).

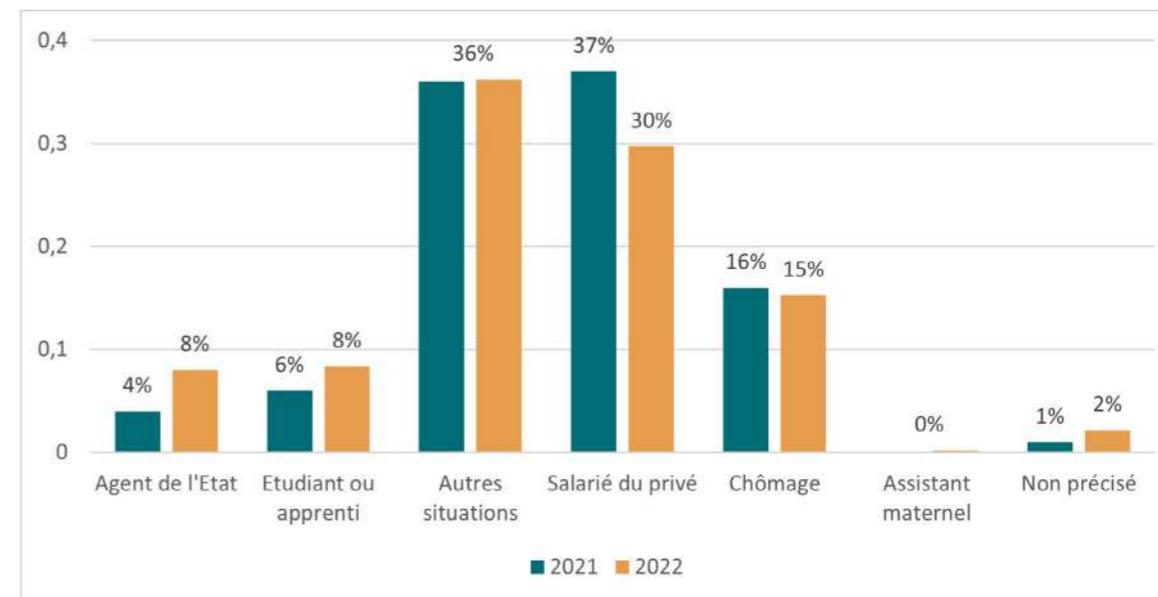
L'office remplit pleinement sa mission de bailleur social en répondant à la demande des ménages les plus précaires. Ainsi, 66% des attributions ont bénéficié aux ménages à faibles ressources (inférieures à 1667€/mois).



Les ressources mensuelles des nouveaux locataires évoluent peu

### c) Les Catégories Socio-Professionnelles (CSP)

Les catégories socio-professionnelles ne sont toujours pas clairement renseignées dans le fichier partagé de la demande. La catégorie « autres situations » totalise, comme en 2021, une part élevée des demandeurs. Celle-ci regroupe les retraités, les bénéficiaires des minimas sociaux, de l'AAH, les auto-entrepreneurs...



Les salariés du privé sont moins représentés qu'en 2021

La progression de la catégorie « agents de l'Etat » s'explique par l'attribution d'une partie des logements livrés à Châteaubernard aux militaires et à l'accueil des agents de l'administration des Finances Publiques mutés en Charente.

Les logements réservés aux étudiants d'Ecole 42 ont permis quant à eux de faire progresser la catégorie « étudiants et apprentis ».

## 4. Les attributions obligatoires

### a) Les publics prioritaires

L'objectif annuel fixé à 202 attributions pour Logélia a été atteint à 95 % avec 191 attributions. L'objectif départemental fixé à 408 attributions a également été atteint à 101 %, tous bailleurs confondus.

### b) Les attributions en fonction des quartiles

La loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 introduit des nouvelles mesures destinées à encadrer les attributions. Les bailleurs doivent consacrer :

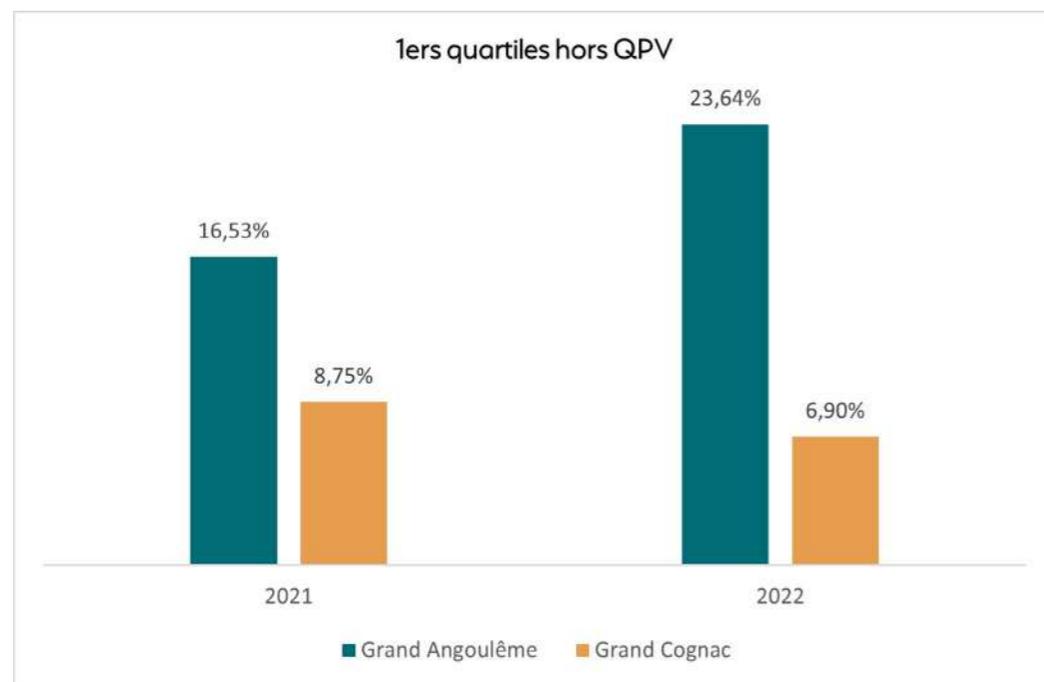
- 25% des attributions annuelles hors QPV à l'accueil des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Cet objectif est calculé au regard du nombre de baux signés.
- 50% des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles. Cet objectif est calculé au regard du nombre de propositions d'attributions en CALEOL.

### Attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV par EPCI

Logélia s'est considérablement rapproché de l'objectif à GrandAngoulême avec 23,64% d'attributions hors QPV en faveur des ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

En revanche, à GrandCognac, le taux d'attribution reste très bas (6,90 %) pour les raisons suivantes :

- La faible attractivité du patrimoine hors QPV situé dans les quartiers de la Chaudronne et du Champ de Foire (mal desservis, mauvaise réputation),
- Les loyers élevés des logements situés dans le centre-ville de Cognac,
- Le taux de rotation très faible dans les autres communes de l'agglomération.



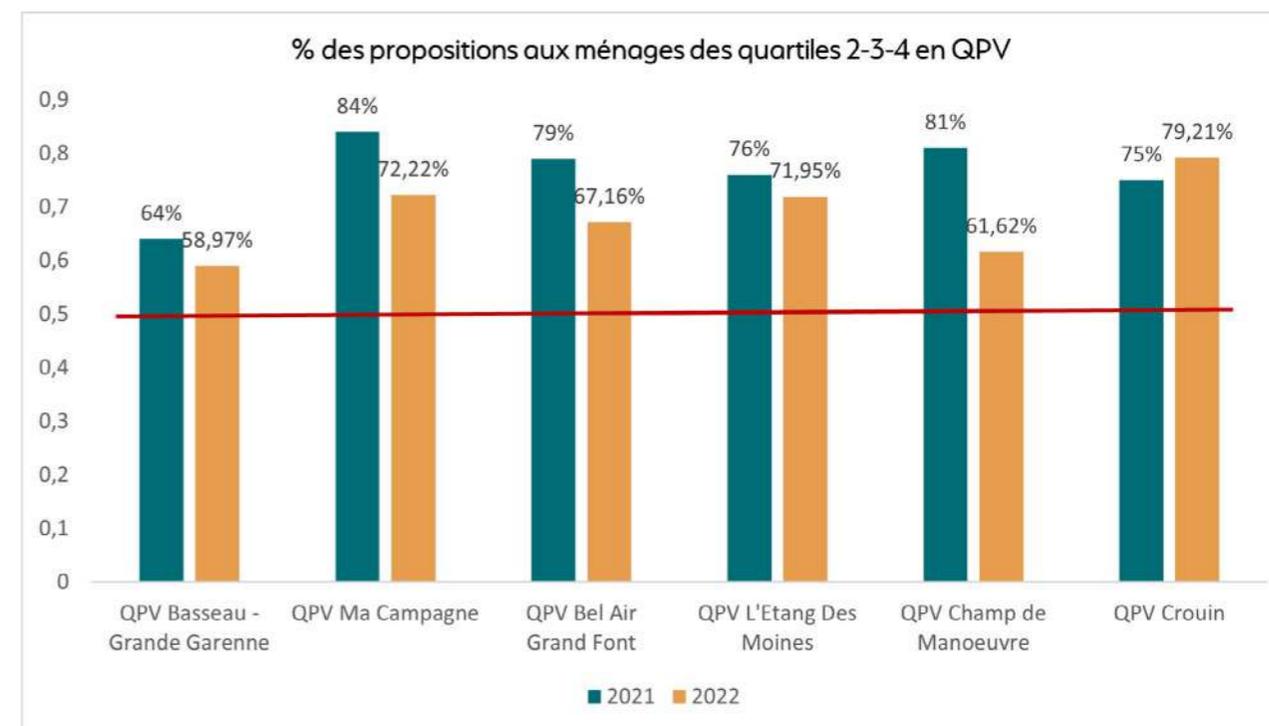
L'objectif est presque atteint à GrandAngoulême

### Attributions aux ménages des quartiles 2-3 et 4 en QPV

L'objectif consiste à attribuer au moins 50% des logements en QPV aux ménages dont le Revenu par Unité de Consommation (RUC) est supérieur au seuil du 1<sup>er</sup> quartile (8064€ à GrandAngoulême et 7874€ à GrandCognac).

Logélia atteint cet objectif dans tous les QPV.

Néanmoins, une baisse du taux est constatée dans les QPV de GrandAngoulême. Ces résultats sont conformes aux objectifs demandés par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de GrandAngoulême, qui fixe le plafond d'attribution à 75%.

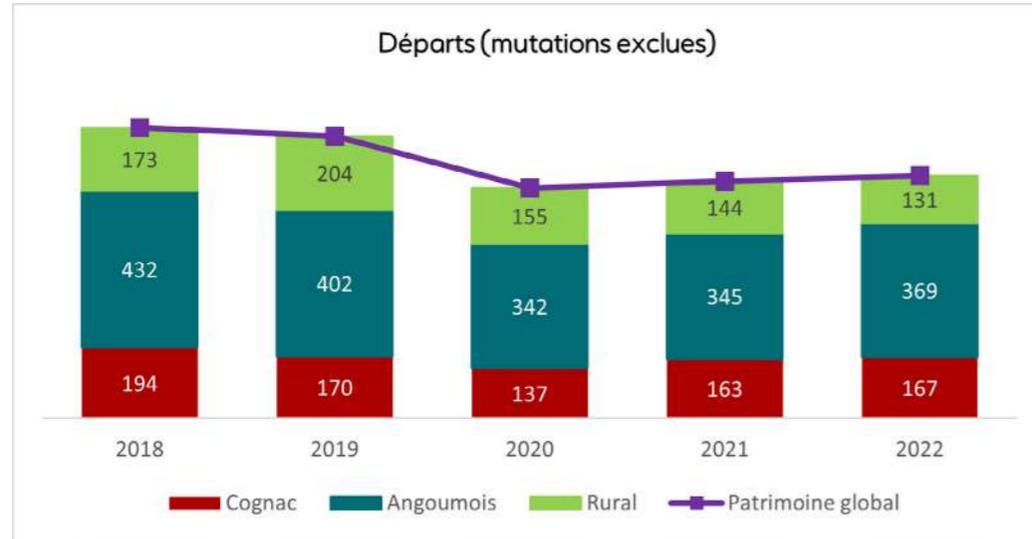


Seul le QPV de Crouin à Cognac connaît une progression

## 5. Le taux de rotation et les mutations

### a) Départs (2018 à 2022)

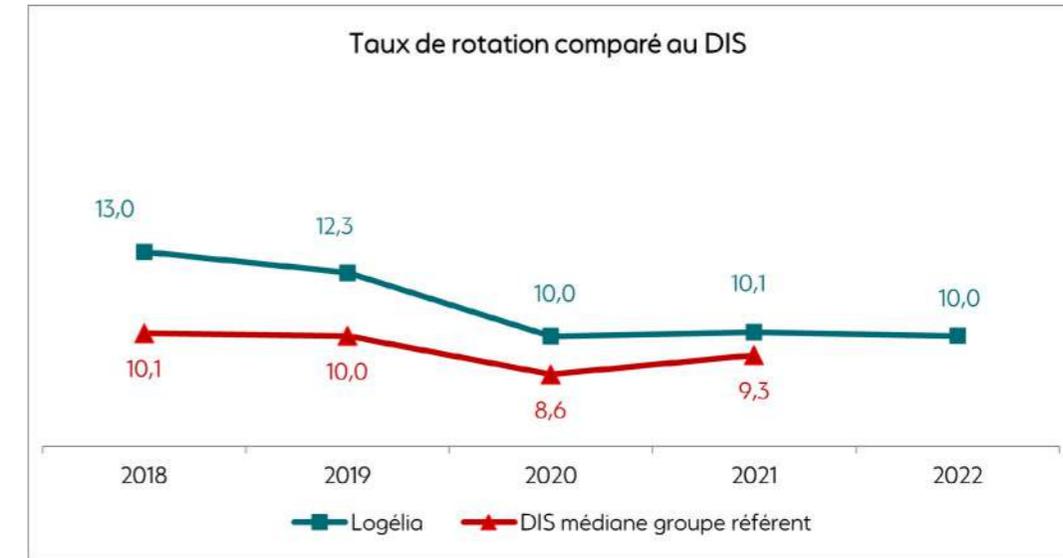
Les départs, en forte diminution en 2020 en raison de la crise sanitaire, remontent très légèrement. Le marché locatif privé arrive à saturation. Plusieurs facteurs freinent la mobilité : difficultés d'accèsion à la propriété, faible production de logement, contexte inflationniste...



Le nombre des départs se stabilise depuis 2020

### b) Taux de rotation 2018-2022 comparé au DIS

Malgré une forte baisse, le taux de rotation reste légèrement au-dessus de la médiane DIS. Toutefois l'écart avec le groupe référent se réduit et peut s'expliquer par la tension du marché locatif constatée à GrandAngoulême.



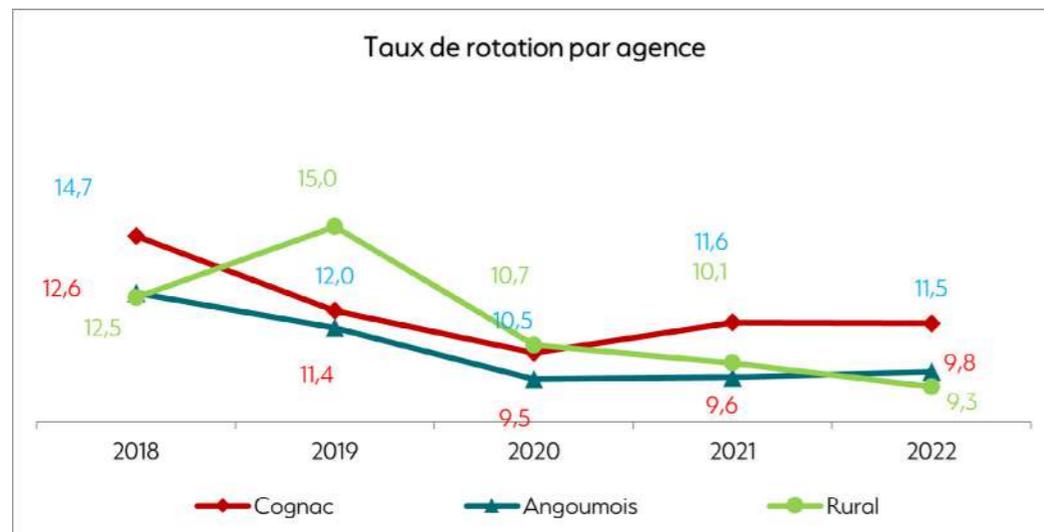
Le taux de rotation est stabilisé depuis 2020

### c) Taux de rotation par agence

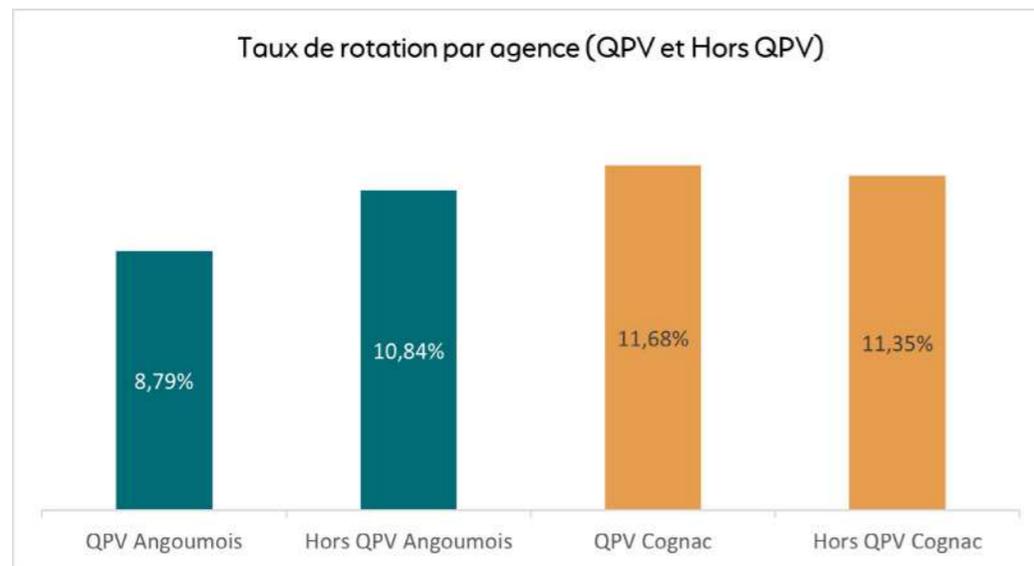
Le taux de rotation de l'agence de l'angoumois est stable depuis 3 ans.

Il poursuit sa baisse à l'agence du rural. Le patrimoine, essentiellement composé de logements individuels, est très prisé et peu de logements se libèrent.

Le taux de rotation de l'agence de Cognac reste le plus élevé. La hausse des incivilités dans les quartiers de Crouin et du Champ de Foire est à l'origine de nombreux départs.



**Le taux de rotation à Cognac reste élevé**



**Le taux de rotation dans les QPV de l'Angoumois est particulièrement bas**

Le taux de rotation est particulièrement bas dans les QPV de l'agence de l'Angoumois. Les quartiers de Basseau et de Ma Campagne enregistrent les taux de départs les plus faibles depuis les dernières Opérations de Renouvellement Urbain (ORU). Il semble y avoir un attachement fort des familles au quartier.

La résidence Les Terrasses de L'houmeau à Angoulême, livrée avant l'été, a accueilli les candidats inscrits aux sélections de l'Ecole 42. Plusieurs rotations ont eu lieu pendant l'été, ce qui augmente le taux de rotation hors QPV.

#### **d) Taux de mutation**

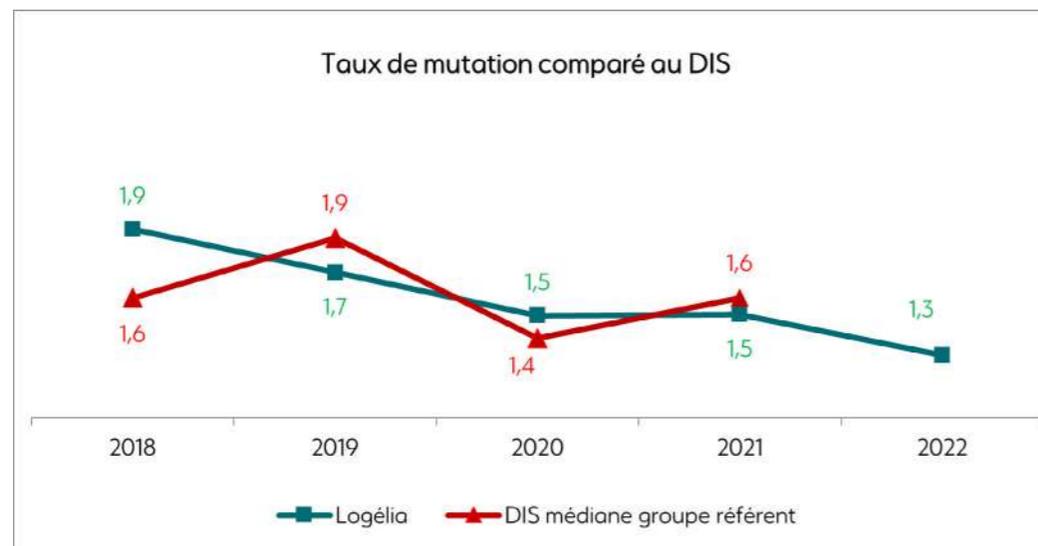
Ces dix dernières années, Logélia a concentré ses efforts pour encadrer les demandes de mutation qui affectent le budget de remise en état de l'office.

Dans le cadre de sa politique d'attribution, Logélia privilégie les demandes de mutation :

- des personnes âgées ou handicapées qui, pour des motifs de santé, ne peuvent être maintenues à leur domicile
- liées au surpeuplement ou sous peuplement des ménages
- au motif d'impayés de loyer lorsque le relogement conduit à faire baisser l'endettement des familles (mutations économiques).
- liées au rapprochement familial
- liées au rapprochement du lieu de travail

Lorsqu'une demande de mutation est formulée en dehors des cas mentionnés ci-dessus, Logélia encourage le parcours résidentiel selon les conditions suivantes :

- ancienneté d'au moins 13 mois dans le logement actuel (durée du « délai anormalement long » en Charente)
- aucun impayé de loyer
- le logement laissé doit être dans un état correct : les travaux devant éventuellement être imputés à la charge du locataire doivent être couverts par le dépôt de garantie. Afin de ne pas faire porter notamment aux locataires de longue date le poids de la vétusté, les travaux à la charge de Logélia (accord collectif vétusté) n'interviennent pas dans l'instruction de la demande de mutation.
- une visite mutation est donc effectuée de façon systématique.

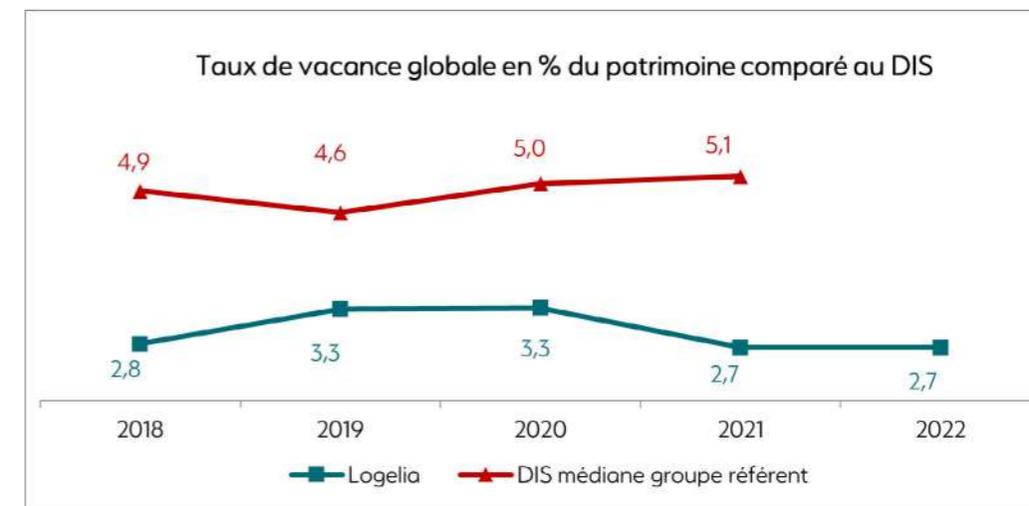


**Le taux de mutation poursuit sa baisse. Il est désormais très proche de la médiane DIS**

## 6. La vacance

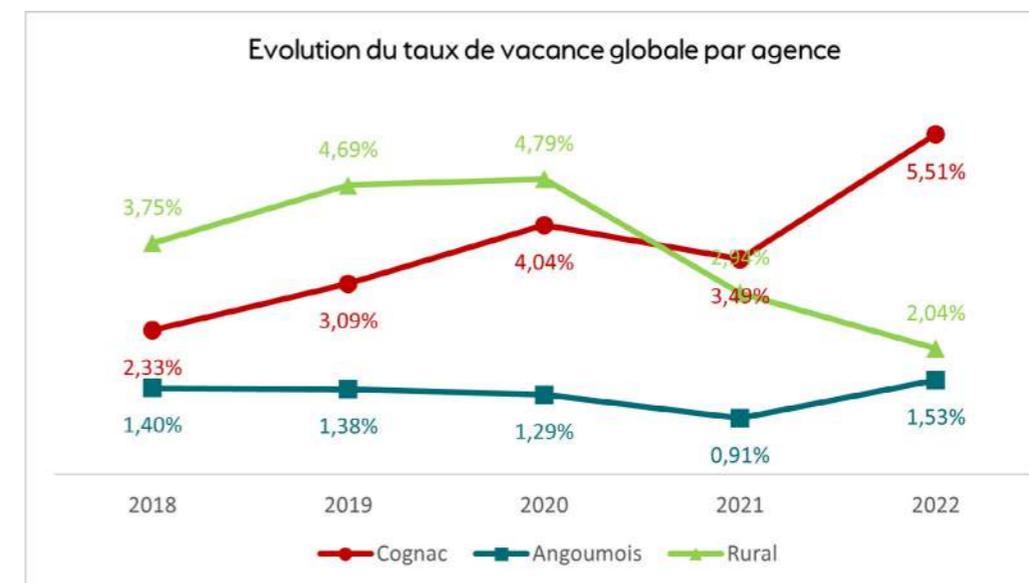
### a) La vacance globale

Le taux de vacance est très bas par rapport à la médiane DIS, il est identique à celui de 2021.



**Le taux de vacance reste très inférieur à la médiane DIS**

Le taux de vacance globale cache des disparités importantes selon les territoires.



**L'évolution du taux de vacance globale est très différente selon les agences**

L'agence du Rural est le seul secteur à enregistrer une baisse de son taux de vacance. La crise sanitaire a relancé l'attractivité des logements individuels, y compris dans les secteurs auparavant peu demandés.

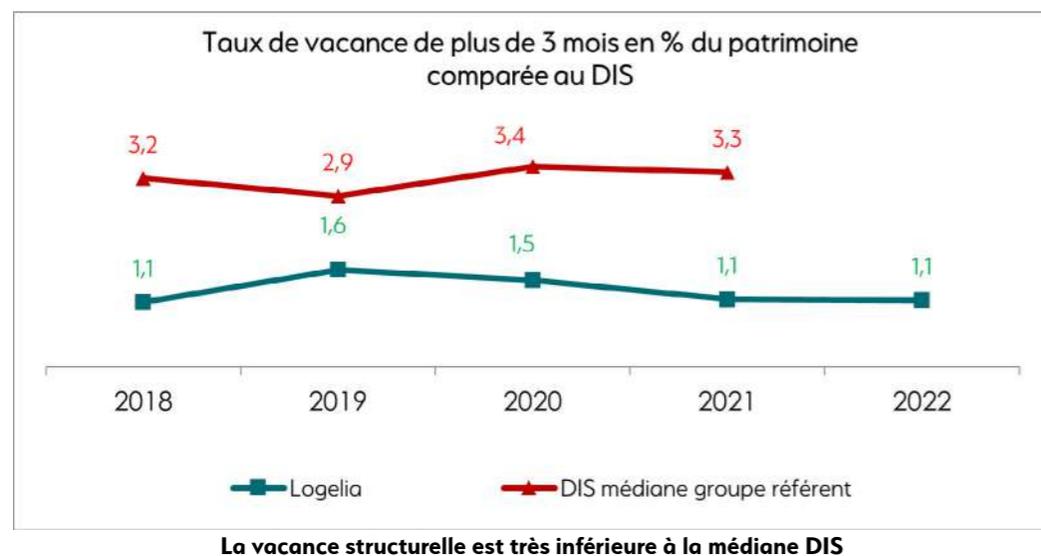
Des biens, difficiles à louer, ont ainsi pu répondre à ces nouveaux besoins.

Inversement, le taux de vacance globale de l'agence de Cognac a augmenté de deux points. Cette évolution est directement liée au sous effectif de l'équipe commerciale durant les sept premiers mois de l'année 2022. Une seule personne était en poste pour gérer tout le patrimoine. Deux nouvelles chargées de clientèle ont été recrutées au cours du deuxième semestre. L'équipe est désormais au complet.

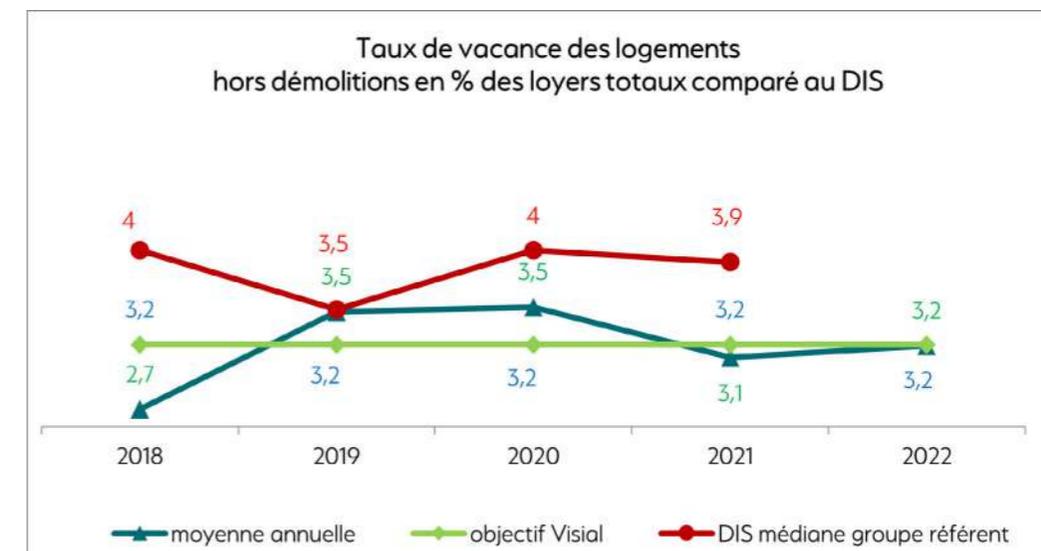
La légère hausse du taux constatée dans le périmètre de l'agence de l'Angoumois s'explique par la mise en œuvre des programmes de réhabilitation et de démolition dans le cadre du PRIR. En effet, plusieurs logements ont été bloqués à la relocation à La Couronne et à La Grand Font.

### b) La vacance commerciale de longue durée

Le taux de rotation en constante diminution contribue à stabiliser la vacance structurelle à un niveau bas, inférieur à la médiane du groupe référent.



### c) La vacance hors démolition

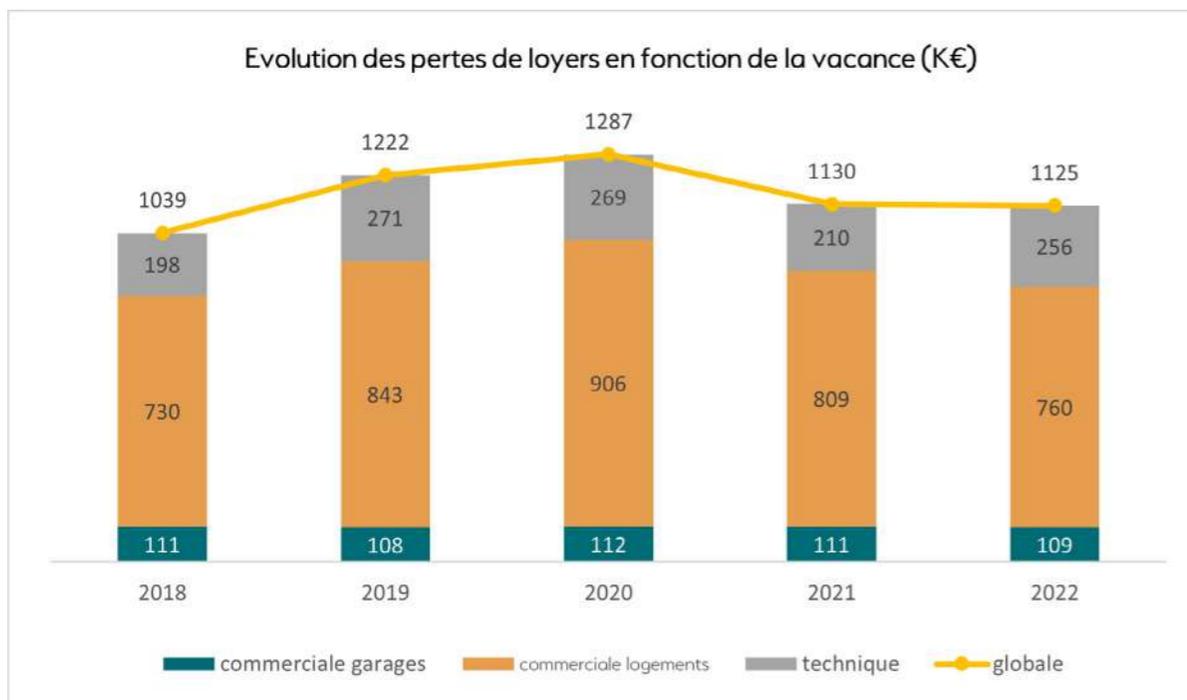


**Le taux de vacance hors démolitions en % des loyers est conforme à l'objectif Visial et inférieure à la médiane DIS**

### d) Le coût de la vacance

La préparation des opérations de réhabilitation (Résidence Victor Hugo à L'Isle d'Espagnac, quartier de La Grand Font à Angoulême, quartier Etang des Moines à La Couronne) a nécessité l'immobilisation de plusieurs logements. Par ailleurs, les logements du bâtiment A3 à La Couronne ont été bloqués à la relocation en vue de leur démolition et plusieurs logements sinistrés au cours de l'année n'ont pu être reloués.

En 2022, ces immobilisations de logements en vacance technique ont engendré des pertes de loyers qui sont compensées par la baisse de la vacance commerciale.



Les pertes de loyers dues à la vacance évoluent peu

## 7. Les ventes

2022 a connu un léger sursaut par rapport à 2021 avec la vente de trois logements supplémentaires. Sept locataires ont fait l'acquisition de leur pavillon dans quatre communes :

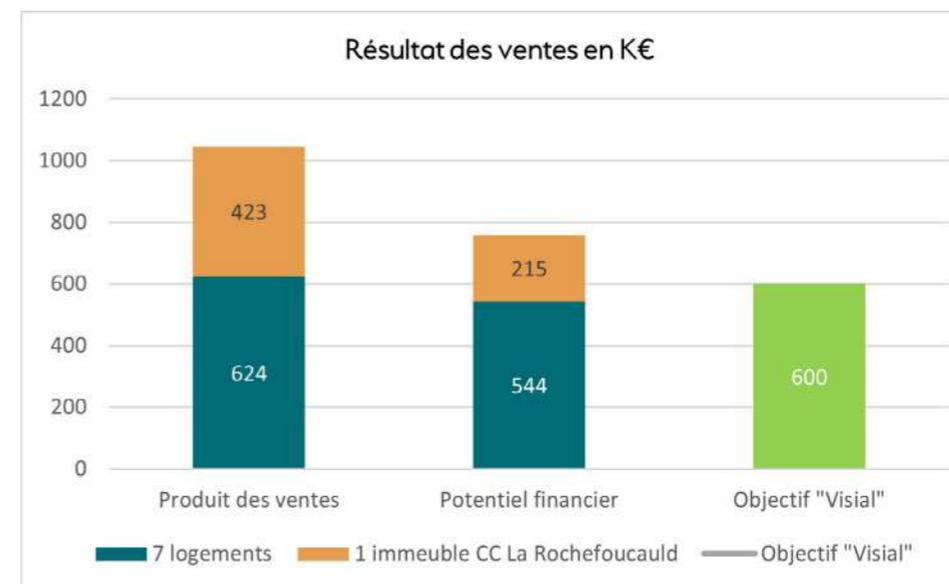
- 3 logements ont été vendus dans la commune de Barbezieux
- 2 logements ont été vendus dans la commune de La Couronne
- 1 logement a été vendu dans la commune de Villejésus
- 1 logement a été vendu dans la commune de Taponnat

Le potentiel financier dégagé par la vente de ces logements, c'est-à-dire la somme du produit des ventes (624 K€) moins le capital restant dû et les frais de montage (80 K€), s'élève à 544 K€.

Par ailleurs, Logélia a vendu un immeuble de neuf logements collectifs à la Communauté de Communes de La Rochefoucauld. Le potentiel financier dégagé par la vente de cet immeuble s'élève à 215 K€.

En 2022, l'objectif VISIAL prévoyait la vente de 10 logements et la réalisation d'une marge nette de 600 K€, qui viendrait consolider le stock de fonds propres.

**Les ventes réalisées en 2022 permettent de dépasser l'objectif VISIAL avec une marge globale de 759K€, qui sera réinvestie dans les projets de développement.**



En 2023, l'objectif VISIAL prévoit la vente de 12 logements aux locataires ou la réalisation d'une marge nette de 720 K€.

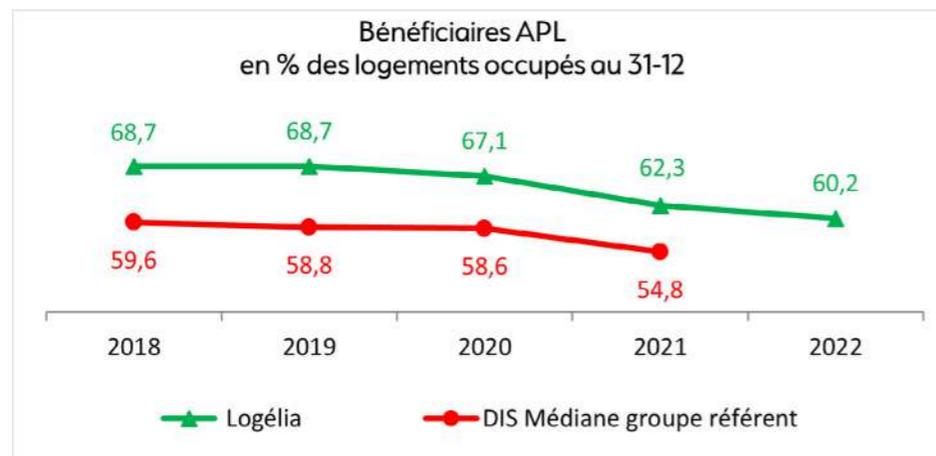
## II. La gestion sociale

### 1. Les ménages bénéficiaires de l'APL

En décembre 2022, 4 360 ménages locataires bénéficiaient de l'APL contre 4 488 en 2021.

Cette baisse s'explique principalement 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 (- 128 entre 31 décembre 2021 et 2022).

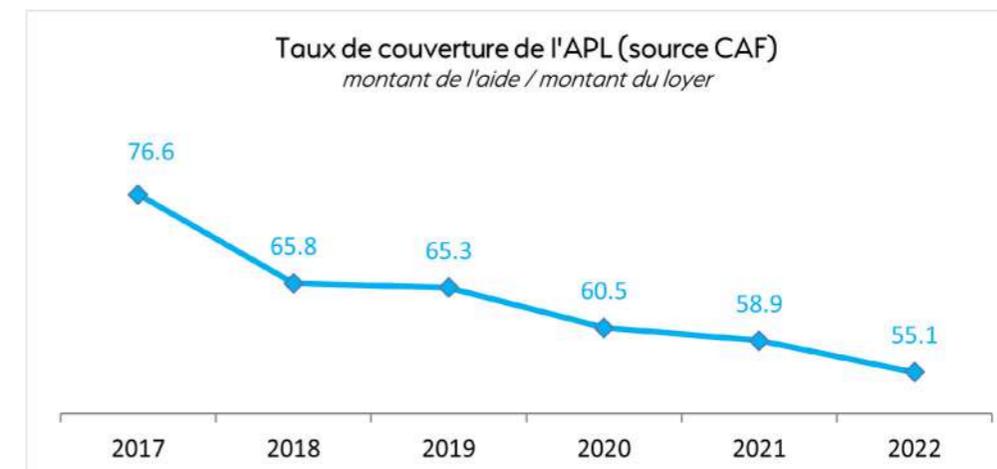
**La part des locataires bénéficiant de l'APL (60.2%) reste cependant nettement plus importante que celle du groupe référent.**



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

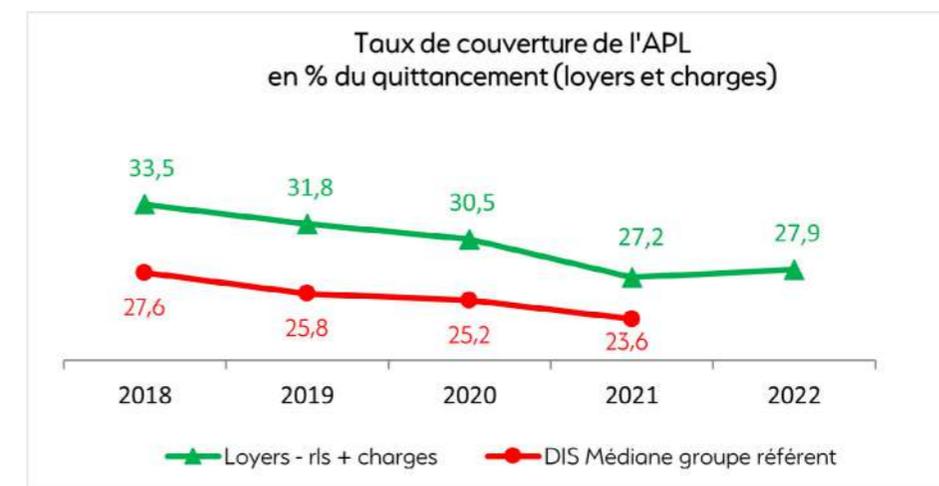
La RLS réduit fortement les loyers de Logélia, à hauteur de 2 605 K€ pour l'année 2022. La proportion d'allocataires est supérieure à la moyenne nationale et produit un montant de RLS très important, à hauteur de 7% des loyers quittancés. Une modulation est toutefois apportée via la CGLLS à hauteur de 1 036k€.

Le taux de couverture de l'APL baisse chaque année depuis la mise en place de la RLS (-20% environ). Il s'établit à 55.07% contre 58.86 % en 2021. Le montant moyen des aides perçues s'établit à 225.84€, alors qu'il était de l'ordre de 260 € avant l'application de la RLS.



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

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 (26.2 %) se stabilise entre 2021 et 2022, après une forte baisse. Il se rapproche de la moyenne du groupe référent.



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

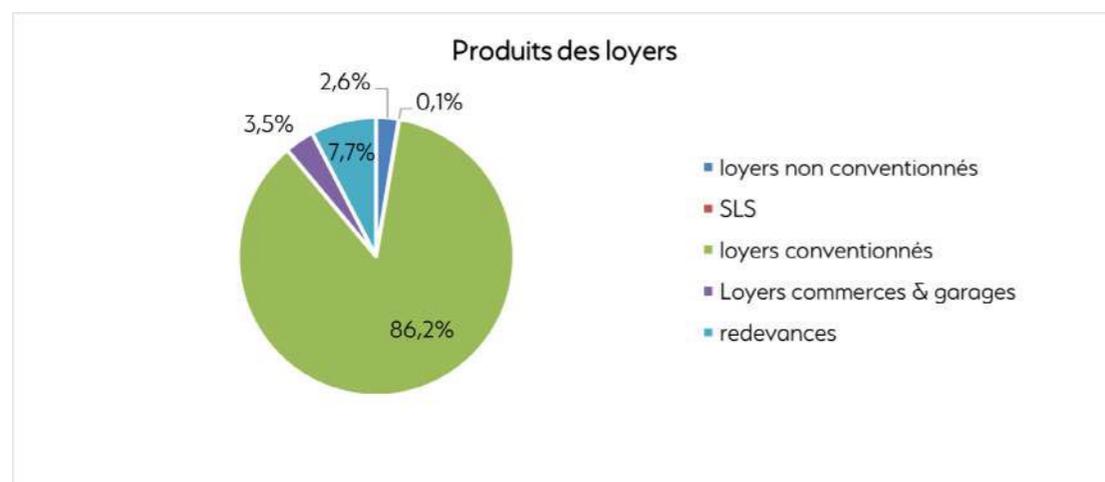
## 2. La facturation des loyers et des provisions de charges

Au cours de l'année 2022, plus de 109 000 avis d'échéance de loyer ont été générés par Logélia, distribués par les gardiens de cités (environ 75 000) ou par envoi postal.

### Le produit des loyers progresse de 3 % pour s'établir à 35 310 K€.

Les loyers conventionnés représentent la part la plus importante du quittancement avec 86,2 % (31 890K€). La mise en service de 129 logements a généré 635 K€ de recettes supplémentaires au cours de l'année 2022, dont 450 K€ pour la seule mise en location de la gendarmerie de Ruffec.

La diversification du patrimoine de Logélia se poursuit. Le parc locatif de Logélia compte désormais 180 logements non conventionnés, pour un produit annuel de 974 K€ (2,8% des recettes de loyers) (452K€ en 2021).



Répartition des loyers suivant l'origine de la location

Les garages et commerces comptent pour 3,5 % du total (1 179K€) et les redevances de foyers pour personnes âgées et/ou en situation de handicap pour 7,7 % (2 835 K€).

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

Enfin, le montant des provisions de charges locatives appelées avec le loyer sur les avis d'échéance s'élève à 7 050K€.

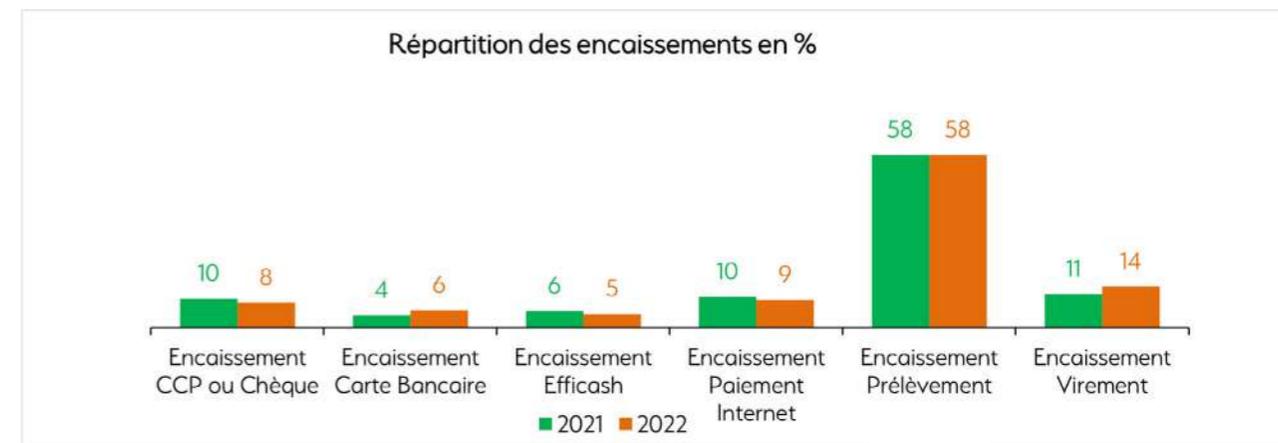
## 3. Les encaissements

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 bancaires ont-elles été enregistrées en 2022, pour procéder à l'encaissement de 31,2 M€ (29,3 M€ en 2020).

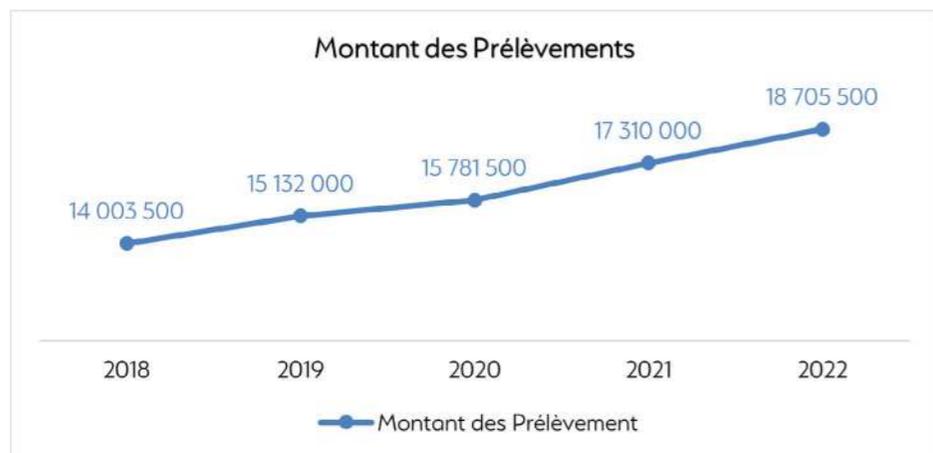
## 4. Les modes de paiement

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 est prélevée.

Les prélèvements représentent 58 % des règlements (en nombre et en valeur). Ils progressent d'une année à l'autre, +33% en valeur sur 5 ans, +16% en nombre (53 600 opérations en 2018, 62 150 en 2022).



**Le montant des loyers prélevés progresse de 33% sur cinq ans**

Parallèlement, les rejets de prélèvement augmentent pour atteindre 3 480, soit 5.6 % du total des prélèvements dont 2 010 pour provisions insuffisantes et 960 sur ordre du client. Ils ne représentaient que 5.3 % en 2021 et 4.8% en 2020

Les chèques et le service Eficash de la poste constituent respectivement 8% et 4.8% des paiements, en baisse par rapport à 2021.

En revanche, les virements progressent en 2022 et représentent 14% des paiements, les cartes bancaires 6% et les règlements par internet 9.4%.

Les espèces représentent 0.2% des encaissements pour une valeur de 75 K€ en 2022.

Les locataires ont changé leurs habitudes de paiements. Ils privilégient les règlements à distance (Carte Bancaire et prélèvement essentiellement).

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.

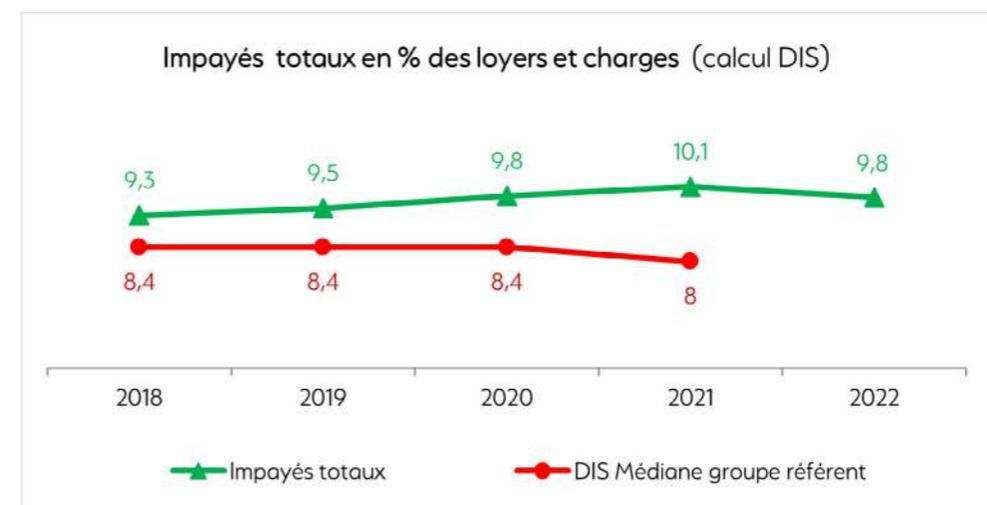
## 5. Le recouvrement

### a) Les impayés

Le taux global des impayés de l'office ramené aux loyers et charges reste proche de 10% depuis 2020.

Il est relativement stable du fait de la progression du chiffre d'affaires et du développement d'une offre diversifiée, présentant moins de risques d'impayés (Gendarmerie de Ruffec).

L'écart avec la médiane du groupe référent se creuse cependant depuis 2018, ce qui suppose l'existence de difficultés particulières (paupérisation accélérée des locataires des QPV) ou un défaut de performance de nos actions précontentieuses ou contentieuses.



**Le taux d'impayés de Logélia reste supérieur à celui du groupe référent (calcul DIS)**

La définition d'un plan d'action est en cours et sera présenté en septembre 2023.

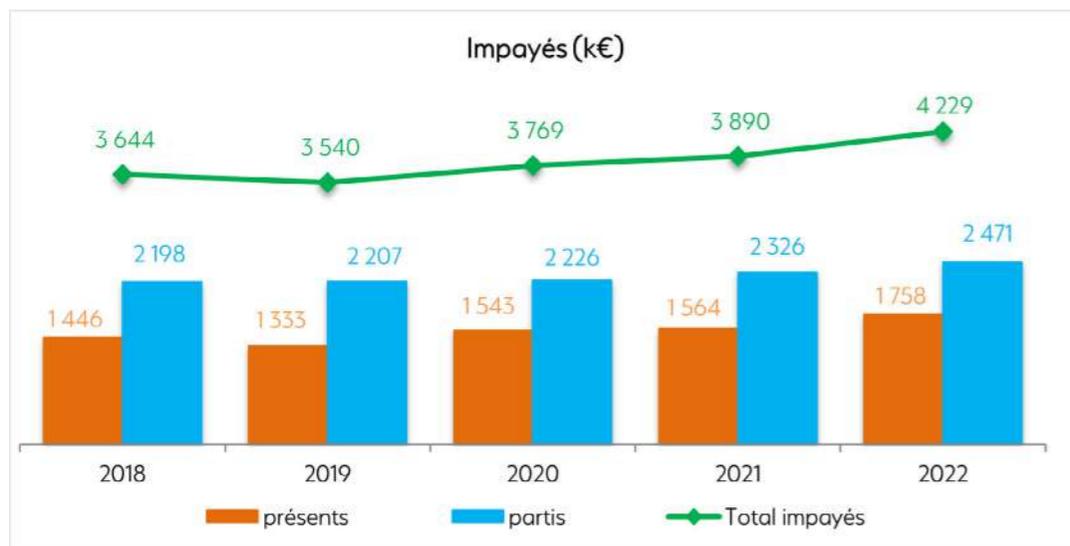
Dans un premier temps, Logélia mettra en place de nouvelles procédures afin de fiabiliser la phase « entrée » dans le logement (Paiement du dépôt de Garantie, garantie FSL DG et/ou loyer, droits APL).

Il apparaît important de prévenir également les impayés des « locataires partis » au moment de l'enregistrement du congé (pré-visite conseil du logement obligatoire, explication des modalités de départ, adresse de départ).

Les services précontentieux et contentieux s'engageront parallèlement dans une prise en charge plus rapide et personnalisée des locataires en difficultés financières.

L'effectif du service précontentieux à l'agence de l'Angoumois va également être renforcé.

Enfin, le recours à une société spécialisée dans la recherche des locataires partis et dans le recouvrement va être effectué.



**Le montant total des impayés poursuit la hausse depuis 2019, plus fortement en 2022.**

Le montant de la dette des locataires présents progresse de 12,4% et celle des locataires partis de 6%, pour un montant total de 4 229K€.

Chaque mois, en moyenne, 2 200 ménages présents sont en impayés, soit 29 % des locataires (24 % en 2021). La dette moyenne augmente :

- En phase précontentieuse, le montant moyen d'une dette s'élève à 400€ en 2022 (341€ en 2021).
- En phase contentieuse, le montant moyen d'une dette s'élève à 2 560€ en 2022 (2 184€ en 2021).

La dette moyenne augmente, aussi bien pour les ménages en phase amiable qu'en phase contentieuse. La reprise des procédures judiciaires, une régularisation des charges 2021 défavorable, la hausse des provisions de chauffage à deux reprises au cours de l'année 2022 peuvent expliquer cette tendance.

233 locataires sont partis en cours d'année 2022 avec une dette (213 en 2021), soit plus d'un quart des locataires qui mettent fin à leur bail.

### b) Les personnes morales

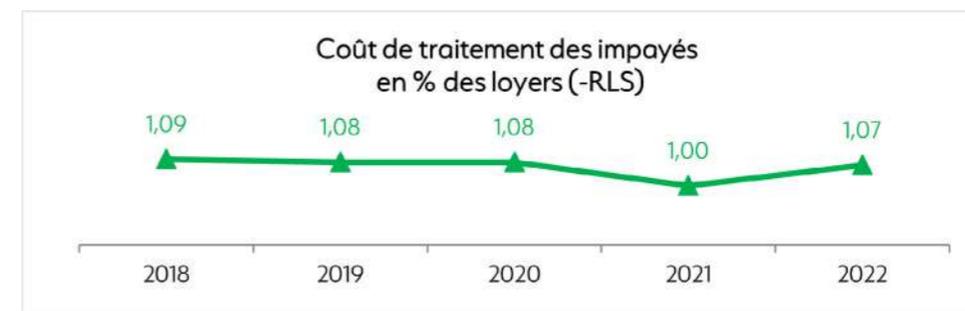
La dette des personnes morales au 31/12/2022 s'élève à 286K€ ; elle représente 16,3% des impayés globaux. C'est un phénomène nouveau.

Il faut en particulier, noter la dette de l'association « MAFFAH Charente » à hauteur de 160K€, qui devrait être régularisée avec l'intervention du département.

### c) Taux global et coût de traitement des impayés

Le montant total des impayés (présents et partis) s'élève à 4 229 K€ contre 3 890 K€ à la fin de l'année 2021, soit 9,8 % du quittancement des loyers et charges de l'année contre 10,1 % en 2021. Ce taux en progression depuis 2018, diminue pour revenir au niveau de 2020, du fait de la forte progression du chiffre d'affaires de l'office et de son effort de diversification. Le taux d'impayés reste supérieur à la moyenne DIS. L'écart croît et pose donc la question de l'efficacité des dispositifs de lutte contre l'impayé mis en place par l'office.

Le coût administratif du traitement des impayés est rapporté au quittancement 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. Après une baisse en 2021, ce taux retrouve le niveau des années antérieures.

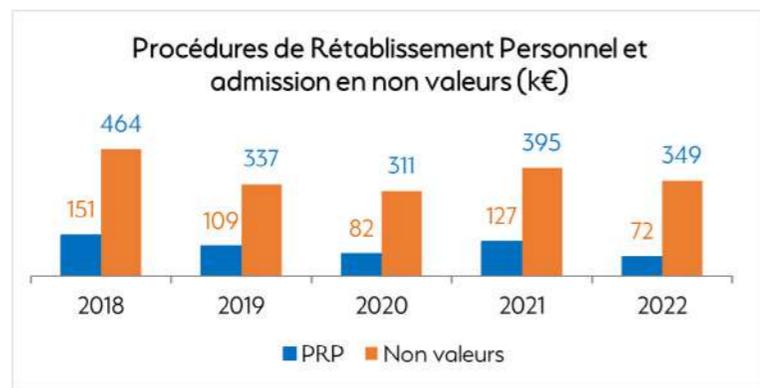


**Le coût de traitement des impayés reste relativement stable**

### d) Les effacements de dettes liés au surendettement et les non-valeurs

Le montant des effacements de dette est de 72K€ en 2022 (25 ménages). Il baisse de 43% par rapport à 2021 et rejoint un niveau très inférieur à la moyenne des cinq dernières années qui s'établit à 108K.

Le montant moyen des dossiers traités par la Banque de France s'établit à 2 880 € contre 3 342 € en 2021. Ces données fluctuent en fonction du nombre et du montant des dossiers déposés à la Banque de France par les locataires.



Le coût des PRP 2022 et des NV, au plus bas des cinq dernières années

### e) 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 (d'une antériorité supérieure à 5 ans) et déjà provisionnées en perte dans les exercices précédents sont admises en non-valeurs. Le montant des non-valeurs de l'année 2022 s'élève à 349 K€. Il diminue de 46 k€ par rapport à l'année 2021.

### f) 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 depuis 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 s'est renforcé grâce à une prise en charge plus rapide du locataire en situation d'impayés. En effet, le GIP est désormais informé dès le commandement de payer.

### g) Les actions des chargés du précontentieux

Le montant des impayés en phase précontentieuse est supérieur au 31 décembre à celui de l'année précédente (+10%). La facturation des régularisations de charges des années 2020 et 2021 s'est faite sur 6 mois (octobre 2021 et mai 2022). Le second semestre 2022 n'a pas permis de recouvrir l'intégralité des débits de charges des locataires. Cependant des plans d'apurement sont en place et continus d'être honorés.

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. Cependant, près de 30% des locataires laissent une dette au moment de leur départ.

Logélia va renforcer son process de locataire sortant, notamment en rétablissant la pré visite conseil et en récupérant plus certainement la nouvelle adresse (actions faisant partis du plan d'action à mettre en œuvre en 2023).

Les **démarches amiables** menées par les agences auprès des locataires sont toujours aussi importantes. Leur nombre a stagné en 2022, en raison de manque de personnel au service précontentieux de l'agence de l'Angoumois (départ d'un agent en milieu d'année) :

- 2 130 dossiers suivis en moyenne, +16% par rapport à 2021 (1 835 en 2021)
- 11 442 relances téléphoniques,
- 1 974 courriers de relance,
- 2 541 plans d'apurement signés,
- 2 144 SMS personnalisés,
- 983 rendez-vous dans les agences et bureaux de proximité,
- 76 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 2022, 259 saisines ont été effectuées. Leur nombre reste stable par rapport 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 répond efficacement aux difficultés rencontrées par les ménages.

Année	Dossiers instruits	Dossiers refusés	Dossiers accordés	Montant versé
2022	183	55	128	150 445€
2021	155	43	112	148 729€
2020	123	26	97	112 962€

#### h) Les actions des chargés de 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 2022, les procédures contentieuses ont pu être relancées. Sur 31 Concours de la Force Publique demandés, 19 ont été accordés, chaque situation étant scrupuleusement étudiée par les services de la Préfecture.

Le service contentieux gère environ 230 dossiers de débiteurs «présents» (205 en 2021) pour un montant de 660K€ (également +10% par rapport à 2021) et 1 351 débiteurs «partis» (1 122 en 2021). En 2022, 233 locataires sont partis avec une dette (soit environ 30 % des locataires partis).

**Protocoles de cohésion sociale :** 6 protocoles ont été signés en 2022 (contre 5 en 2021) 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 par le FSL. 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 2022, 128 dossiers FSL ont été sollicités pour un montant perçu de 150 K€ (112 dossiers en 2021 pour un montant de 149 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 :

- 31 CFP présentés (30 en 2021)
- 19 CFP accordés (17 en 2021)
- 7 CFP exécutés dont 1 pour troubles de voisinage (3 en 2021)

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 (22 en 2022).

En 2022, le gouvernement maintient ses mesures pour limiter les expulsions :

- 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 19 recours en 2022 pour un montant de 35 K€ (17 en 2021 pour un montant de 47 K€).

En 2023, face 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, 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.

# II. CONSTRUIRE ET ENTREtenir



## I. La gestion patrimoniale

### 1. L'entretien du patrimoine (non récupérable)

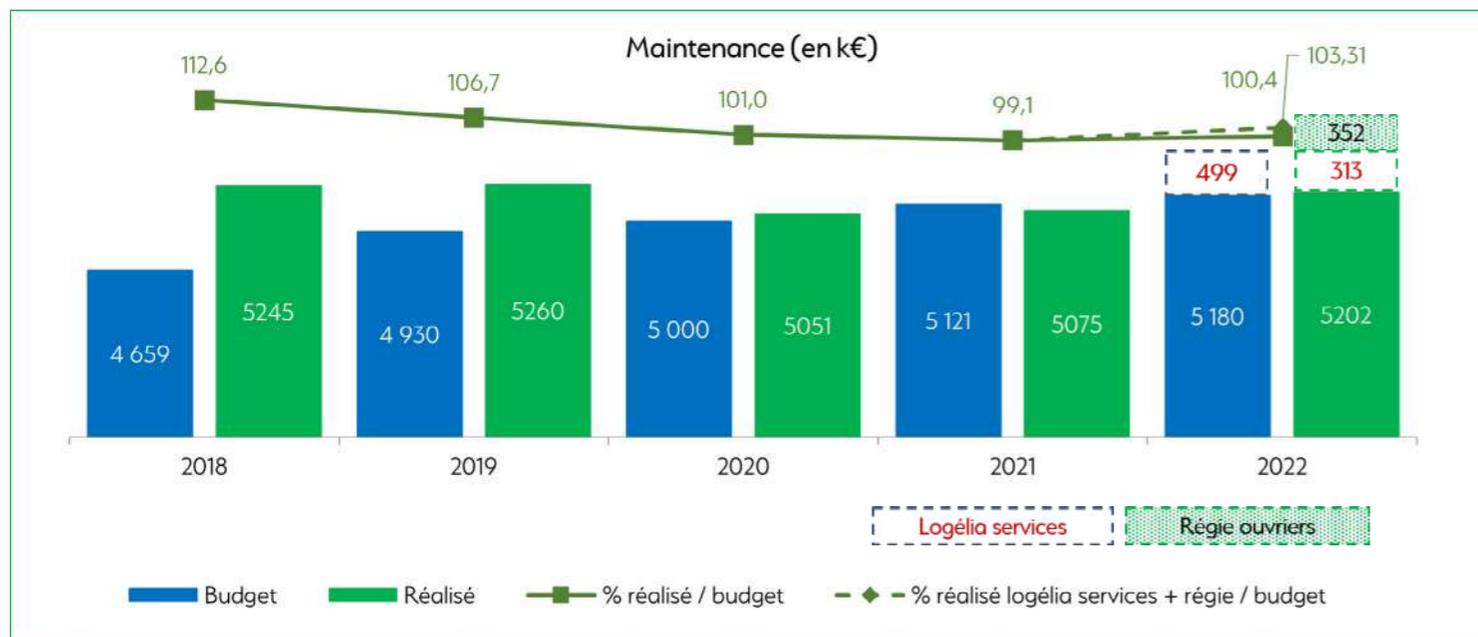
Au cours des cinq dernières années, Logélia s'est engagé à maintenir son niveau de maintenance malgré la perte importante de recettes due à la RLS (Réduction de Loyer Solidarité).

L'entretien du patrimoine comprend la maintenance courante, le gros entretien non programmé, la remise en état des logements et l'entretien des chaufferies (P3).

L'engagement pris lors du vote du budget 2022 a été respecté, la réalisation (hors régies) étant légèrement supérieure (+22 k€) à la prévision.

Pour rappel, depuis 2021, à la demande des Commissaires aux Comptes, le coût de maintenance et d'entretien des bâtiments administratifs a été transféré dans le budget «Frais Généraux».

En 2022, conformément aux recommandations de l'Ancols et de la Fédération des OPH, les salaires et fournitures d'atelier des deux régies (ouvriers polyvalents et Logélia Services) ont été intégrés à la maintenance. Le coût global de la maintenance s'est donc élevé à 5 867 k€ (665 k€ pour la masse salariale et les fournitures d'atelier des deux régies), soit une réalisation de 103,3 % du budget.

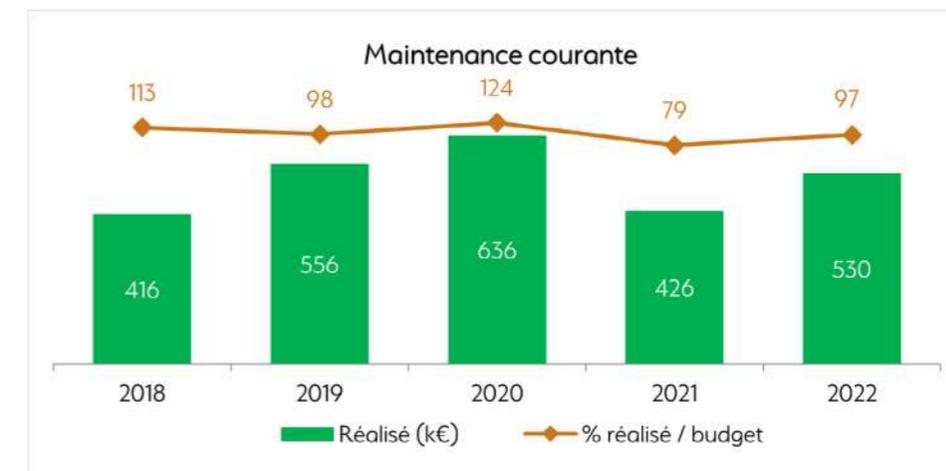


L'effort de maintenance du patrimoine reste soutenu et supérieur à la prévision budgétaire

### a) La maintenance courante

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

L'inscription budgétaire a été respectée : le taux de réalisation est égal à 97 %.



Les dépenses de maintenance courante augmentent en 2022

### b) Le gros entretien programmé

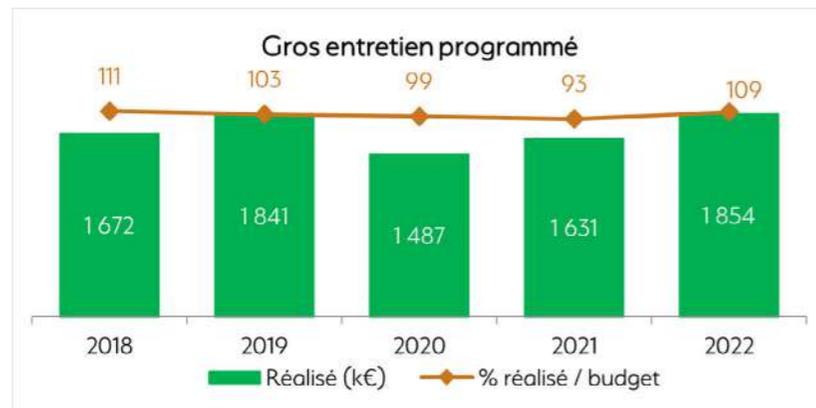
En 2022, afin de suivre les recommandations de l'ANCOLS, Logélia a modifié la répartition du budget global de gros entretien comme suit :

- 60 % du budget alloué au budget de gros entretien programmé,
- 40 % du budget en gros entretien non programmé.

L'objectif de cette nouvelle répartition est de privilégier les travaux d'entretien dits « préventifs ».

Le budget gros entretien programmé a été dépassé (taux de réalisation 109 %). Des actions préventives et non-curatives ont été privilégiées. Par exemple, la réfection de colonnes d'évacuations des eaux usées (gros entretien programmé) permet de limiter les interventions de débouchage de colonnes (entretien non programmé).

Les travaux de gros entretien ont principalement concerné des interventions sur les toitures et les façades (nettoyage et démoussage de près de 364 logements, réfection des enduits de 145 logements), la réfection des parties communes (310 logements) et l'installation de colonnes enterrées dans l'agglomération de Grand Cognac (1452 logements).



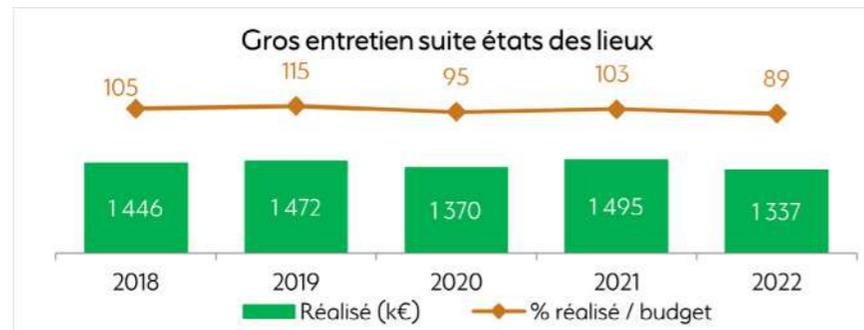
**Le budget de « gros entretien programmé » a été entièrement réalisé**

### c) Les remises en état de logements après état des lieux

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

La restructuration de l'agence de l'Angoumois, en avril 2016, avec l'intégration dans l'équipe commerciale de deux techniciens de proximité spécialisés a permis de réduire de 25 % les dépenses de remise en état.

En 2021, les dépenses ont retrouvé leur niveau des années 2018 et 2019. Le coût de remise en état moyen observé était de 1 950 € par logement. En 2022, les efforts réalisés par les équipes ainsi que la baisse du taux de rotation ont entraîné une diminution du coût de remise en état moyen de 11 %. Il est désormais égal à 1 740 € par logement.



**Les dépenses de remise en état de logement après « état des lieux » sont en diminution.**

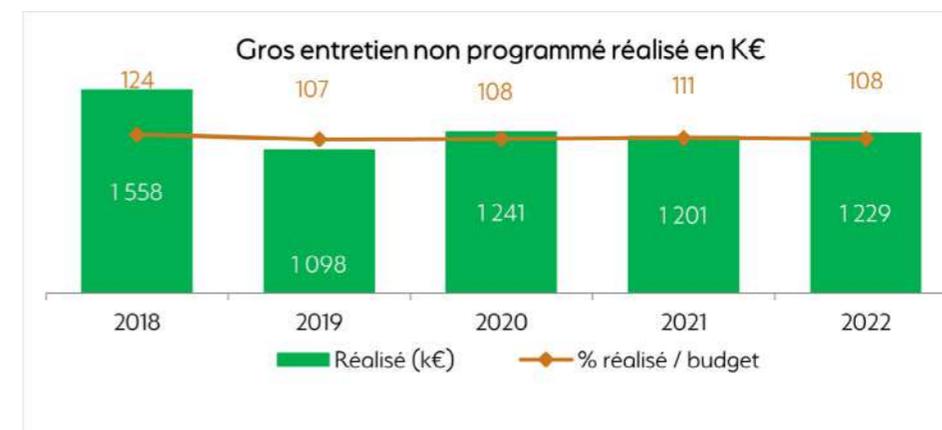
### d) Le gros entretien non-programmé

En 2022, suivant les recommandations de l'ANCOLS, le budget de gros entretien non-programmé a été ajusté en cours de l'année pour respecter la nouvelle répartition du budget global de gros entretien.

Logélia a donc diminué, au cours de l'exercice, le budget de 182 k€. Il est passé de 1 320 k€ à 1 138 k€.

Les équipes de proximité et le patrimoine ont effectué une veille active afin de limiter les travaux non-programmés. La réponse apportée aux réclamations n'est plus systématiquement le bon de travaux ; beaucoup de pédagogie a été nécessaire.

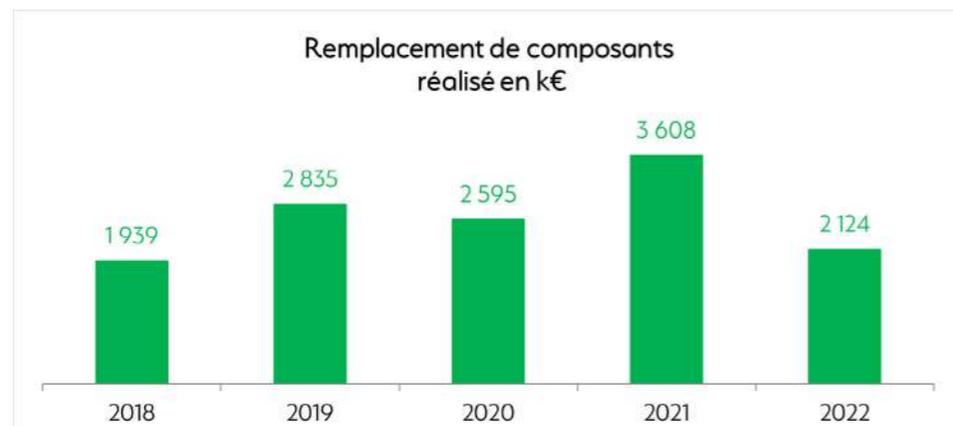
Pour autant, la hausse des coûts des matériaux et des interventions des prestataires maintiennent une réalisation élevée de la prévision (108%).



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

## 2. Les remplacements de composants

En 2022, débute la première période du Plan Stratégique de Patrimoine 2022-2026. Au cours de cette période de 5 années, Logélia s'est doté d'un budget d'investissement de 11 973 k€ pour procéder au remplacement des composants.



**Au cours de l'année 2022, Logélia a engagé 17% du budget total de la période 2022-2026**

En 2022, les études pour la mise en place d'un marché de réfection des cuisines et salle de bains ont été réalisées. L'objectif de ce projet est de convertir et moderniser le parc immobilier de Logélia. Conformément au calendrier annoncé, cette opération doit commencer au cours du 1er semestre 2023.

Dans cette démarche de rénovation de son patrimoine, Logélia a poursuivi les travaux de remplacement de chaudières individuelles au gaz naturel (48 logements), d'installation de convecteurs électriques (11 logements) et d'isolation de combles (126 logements répartis sur l'ensemble du patrimoine). L'installation des chaudières au fioul neuves étant interdites depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, elles ont été remplacées par des pompes à chaleur.

Des travaux de couverture ont également été effectués dans les secteurs de l'agence de l'Angoumois (8 rue L. Lacroix et 170bis Rue de Montbron à Angoulême), sur divers programmes de l'agence du Rural (Résidence de La Pouade à Genac), et la réfection totale des réseaux d'assainissement de logements individuels est terminée (PLAI à Saint Sulpice de Cognac, Les Chênes à Fontclaireau).

L'office a aussi exécuté des travaux de réfection des étanchéités sur divers sites (Les Richardières à La Couronne, Boulevard de la République à Angoulême, 6-8 rue Ravel à Soyaux) ainsi que le remplacement des portiers des halls d'immeuble (quartier de Crouin à Cognac 342 logements, Rue Pasteur à Gond-Pontouvre).

Certaines installations de production d'eau chaude sanitaire solaire ont été entièrement remplacées (MAFPAH de Dignac, Lot Jean Jaurès à Confolens).

Enfin, le plan d'investissement envisagé avec les gestionnaires des foyers a été entièrement réalisé notamment le remplacement de l'ascenseur de FPA Roger Cardinaud et la mise aux normes du système de sécurité incendie du FPA Alain de Raimond.

### 3. Les réhabilitations

Les opérations de réhabilitations en cours étaient inscrites au PSP pour la période 2016-2021. Compte tenu de leur état d'avancement, aucun nouveau programme de réhabilitations n'a été ajouté au PSP lors de sa mise à jour, pour la période 2022-2026.

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

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 2022, les opérations de Barbezieux et de Saint-Michel ont été livrées.

**Le chantier de la réhabilitation des bâtiments A, B et C à La Couronne** a débuté en octobre 2022. Les travaux devraient s'achever en mars 2024.



Ravalement de façade du bâtiment B à la Couronne



Réfection des cuisines



Réfection des salles de bain

Pour le programme de **réhabilitation de l'Isle d'Espagnac**, il a été décidé de réaliser un « chantier test » sur deux logements en amont du chantier global. Un appel d'offres a donc été lancé pour recruter les entreprises qui le réaliseront. Ce chantier test a débuté au mois de mai 2023. Il permettra de valider le process des réhabilitations suivantes.

Les équipes de maîtrise d'œuvre des réhabilitations de **La Grand Font et Crouin** ont pu terminer les études, suite aux différents diagnostics complémentaires réalisés par Logélia. Les dossiers de consultation des entreprises ont été rédigés et les appels d'offres auprès des entreprises ont été lancés au premier semestre 2023. Ces réhabilitations seront bien plus coûteuses qu'initialement prévu.

Des vidéos de concertation ont été envoyées par sms et par mail aux locataires, au dernier trimestre 2022. Le programme de travaux y était décrit, ainsi que l'organisation du chantier. Des réunions en présentiel seront organisées, une fois les entreprises recrutées.

Logélia travaille maintenant au montage des opérations de **Montmoreau, Saint-Amant-de-Boixe et Les Rentes à Cognac**. Ces projets de réhabilitations concerneront en priorité des travaux d'économie d'énergie.

**L'année 2022 a été marquée par la livraison des deux opérations de Barbezieux et Saint-Michel, ainsi que par le démarrage du chantier de La Couronne. Les années 2023 et 2024 verront l'engagement financier de Logélia, s'accroître largement avec les réhabilitations de La Grand Font et de Crouin.**

Prix de revient TTC	
COGNAC – Crouin 8 & 9	5,4 millions €
ANGOULÊME – La Grand Font ABCD	9,1 millions €
ANGOULÊME – La Grand Font GHIJ	8,9 millions €

Le projet de réhabilitation de l'ancien EPHAD des Aînés à Ruffec, occupé aujourd'hui par Audacia qui y accueille des migrants est toujours en cours. Si le maître d'œuvre a réalisé son étude, Logélia et Audacia n'ont pas trouvé d'accord pour le moment sur le montant de la redevance. En effet, les travaux conséquents à réaliser entraînent une augmentation de la redevance que le gestionnaire considère trop élevée.

#### 4. L'éradication des étiquettes F et G

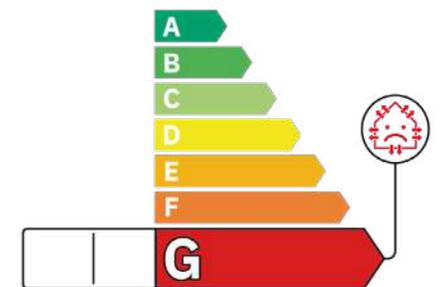
Lors de la mise à jour du PSP, Logélia a tenu compte des modifications réglementaires survenues à l'été 2021 en matière de performance énergétique. Désormais, les logements étiquetés « G » et « F » doivent faire l'objet de travaux afin d'améliorer leur performance énergétique.

En 2022, Logélia et l'ODHAC 87 ont étudié la possibilité de travailler ensemble sur ce sujet et un marché mutualisé a été lancé à la fin de l'année 2022.

Il a permis de recruter un assistant à maîtrise d'ouvrage qui établit pour les deux offices un diagnostic du patrimoine concerné par ces étiquettes, propose des scénarii de travaux pour ces logements et suit les travaux.

Ces travaux d'investissement relèveront le plus souvent du remplacement de composants mais parfois, en fonction des travaux à réaliser, ils pourront provoquer une réhabilitation.

Le périmètre et la cartographie des logements en F et G seront connus fin juillet 2023.



## II. La production nouvelle

La première période du PSP 2016-2026 est arrivée à son terme. **Durant celle-ci (2016-2021), 564 nouveaux logements ont été intégrés au patrimoine de Logélia.** Ce développement a indéniablement participé à l'effort de conversion du parc. Il a par ailleurs permis d'accroître les recettes de l'office et de conforter sa place de premier bailleur du département charentais.

En novembre 2021, le Conseil d'Administration a validé la révision du PSP. Composé de deux périodes (2022-2026 et 2027-2031), ce document stratégique validait à nouveau une politique de développement ambitieuse, le cap des 10 000 logements familiaux étant à l'horizon 2030.

En juillet 2022, la prospective financière (VISIAL) mise à jour présentée aux administrateurs a toutefois été dégradée. L'objectif à 10 ans, a été réduit à 9 500 logements.

La priorité a été donnée à la réalisation des opérations du PRIR et des importants programmes de réhabilitations inscrits au sein du plan stratégique du patrimoine.

**En 2022, l'effort de développement ne peut se lire dans le montant des investissements réalisés car beaucoup de projets étaient en phase d'étude.**

**On peut par ailleurs noter que les programmes de reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ORU Bel Air Grand Font et Etang des Moines ont tous pris du retard. Plus généralement, les contraintes rencontrées en phase d'étude des projets (Prescription ABF, relations avec les collectivités, fouilles archéologiques, recherches de financement...) rendent l'acte de construire difficile et allongent les délais de « sortie » des projets.**



L'effort de développement n'est pas mesurable en 2022 en termes de travaux, nombre de projets étant en phase d'étude

### 1. Le PRIR

En signant avec l'ANRU, les collectivités et l'Etat la convention pour le projet de renouvellement urbain de Bel Air – Grand Font à Angoulême et de l'Etang des Moines à La Couronne, Logélia s'est engagé à démolir 178 logements.

En contrepartie de ces démolitions, Il est acquis que 178 logements neufs individuels ou collectifs seront construits dans les communes de Grand Angoulême. Cette reconstitution est un préalable à la démolition. Logélia s'est engagé à financer ces opérations de reconstitution à hauteur de 15% maximum de fonds propres.

En complément de ces opérations de démolition, reconstitution, Logélia s'est aussi engagé à réhabiliter 165 logements à La Grand Font et 110 à l'Etang des Moines.

La reconstitution des 178 logements à démolir représente un enjeu de taille pour Logélia et ce plus encore, dans le contexte inflationniste actuel. Au fur et à mesure de l'avancement des opérations, leur coût évolue à la hausse, obligeant Logélia à engager plus de fonds propres qu'initialement prévu (Visial).

De plus, les communes, elles aussi soumises au contexte inflationniste ne sont désormais plus très attirées par les opérations de construction de logements sociaux. Elles représentent en effet un coût pour les communes et ce, malgré l'aide de l'agglomération de Grand Angoulême et leurs habitants rejettent de plus en plus souvent l'idée de l'implantation de logements sociaux à proximité de leur résidence.

Les réhabilitations sont elles aussi plus coûteuses qu'initialement prévu et les attentes des locataires et des élus en matière de rénovation énergétique croissent également.

En 2022, dix opérations de reconstitutions étaient engagées. Une seule était livrée à Champniers. Une seule autre, Gond Pontouvre « la Garenne » est entrée en phase de chantier. Les autres opérations étaient en phase d'études ou d'appel d'offres.

La reconstitution est répartie telle que présentée dans le tableau ci-dessous.

Opérations	Nombre de logements total	Nombre de logements reconstitués	PLUS densification financés par la DDT 16	PLAI densification financés par la DDT 16	Logement libre densification	PLUS reconstitués et financés par la DDT 16	PLAI reconstitués et financés par la DDT 16	PLUS reconstitués et financés par l'ANRU	PLAI reconstitués et financés par l'ANRU
Champniers – Prés de l'or	37	17	15	5	0	11	6	0	0
Gond-Pontouvre – Le Treuil	45	26	0	0	19	7	0	5	14
Mornac – Le Petit Mairat	12	12	0	0	0	0	0	6	6
Bouex – La Vigne Blanche	20	15	0	5	0	10	4	0	1
Gond-Pontouvre – Les Anglades	11	8	0	0	3	0	0	5	3
Touvre – l'Angevinière	10	10	0	0	0	0	0	7	3
Saint-Yrieix - Rue des écoles	20	20	0	0	0	5	3	4	8
Gond-Pontouvre – La Garenne	17	17	0	0	0	10	0	0	7
Ruelle – Maine Gagnaud	39	38	1	0	0	9	2	7	20
La Couronne – La Contrie	15	15	0	0	0	4	0	3	8
<b>Total</b>	<b>226</b>	<b>178</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>37</b>	<b>70</b>
			<b>48</b>			<b>178</b>			
			<b>226</b>						

La consommation accrue de fonds propres pour l'ensemble de ces opérations pèsera sur la capacité de développement de Logélia.

## 2. 7 programmes ont été livrés en 2022 (129 logements et un casernement de gendarmerie)

La mise en service de ces 129 nouveaux logements a produit 635 k€ de recettes supplémentaires.

### a) Trois programmes en VEFA (85 logements)

#### ➤ Châteaubernard (36 logements)

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 a eu lieu fin juin 2022 et les premiers locataires sont entrés début juillet 2022. Les logements sont destinés à des militaires, des familles et des seniors.

Le coût de l'opération s'élève à 6 052 946 € TTC. Elle est financée à 75 % par emprunt, 12 % par des subventions et 13% 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 la livraison du programme a eu lieu en juin 2022. Les locataires ont pu entrer dans les logements en juillet 2022.

Le coût de l'opération s'élève à 715 498€ TTC. Elle est financée à 94% par un emprunt, 4% par des subventions et 2% 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 mixe petits logements et logements en cohabitation avec des espaces de vie communs.

Les travaux ont débuté en novembre 2020. La livraison a eu lieu le 10 mai 2022 pour une entrée des locataires programmée au cours du second semestre 2022.

Le coût de l'opération s'élève à 2 542 949 euros. Elle est financée à hauteur de 61 % par emprunt, 25 % par des subventions et 14 % par des fonds propres.

## **b) Un programme en Maîtrise d'ouvrage directe (30 logements)**

### ➤ **Ruffec, Une gendarmerie (un casernement et 30 logements) livrée en 2022**

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 a porté 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.

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 a permis cette réalisation. Trois opérations similaires sont à l'étude (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.

### **c) Trois programmes d'acquisition-amélioration de logements sociaux (1) et libres (13) ont été mis en service**

La stratégie de développement de Logélia s'appuie aussi parfois sur l'achat de biens d'occasion à un prix très nettement inférieur au prix de la construction. Ces acquisitions permettent d'augmenter le patrimoine de l'office dans des délais courts (6 mois), sans ou avec peu de fonds propres.

### ➤ **Coulouges (1 logement en PLAI)**

La Communauté de Communes « Cœur de Charente » a proposé à Logélia d'acquérir une maison à Coulouges. Ce bien faisait l'objet d'un agrément PLAI mais était inoccupé.

La maison, construite sur une parcelle de 220m<sup>2</sup> comprend 5 pièces pour une superficie totale de 129.38 m<sup>2</sup> et est raccordée au tout à l'égout. Des travaux d'embellissement importants sont à réaliser. Le système de chauffage doit être changé comme les menuiseries et les appareils sanitaires. Le prix de l'acquisition est de 36 617 € et le coût global serait de 72 000 € financé entièrement par emprunt.

### ➤ **Cognac, rue des Marchands (7 logements en libre)**

Logélia a acquis à Cognac un immeuble construit au début du 20<sup>ème</sup> siècle, composé de 7 logements, 6 appartements de type 2 dont cinq meublés et un appartement de type 3 non meublé.

Le propriétaire a réalisé une réhabilitation complète des logements. Les 5 logements meublés étaient déjà occupés. En parfait état, ils proposaient une prestation d'ameublement de qualité. Les deux logements non meublés sont des duplex, libre d'occupation à la vente, ils ont été meublés par Logélia et réservés au logement étudiant.

Quelques travaux d'embellissement des communs ont été réalisés.

Le coût de l'opération s'est élevé à 579 487.04€ financé à 100% par l'emprunt.

### ➤ **Saint Jean d'Angély (6 logements en libre)**

Logélia a acheté à Saint Jean d'Angély un immeuble en R+2 construit en 1993. Les logements sont très bien situés, à deux pas de la salle de spectacle «L'Eden», du centre historique, des commerces et commodités.

Le bâtiment est constitué de 6 logements (2 de type 3 et 4 type 4) bien conçus et en bon état. Ils disposent d'une grande pièce de vie avec cuisine ouverte. Au moment de l'acquisition, cinq des six logements étaient occupés.

Des travaux d'amélioration (confort énergétique) sont en cours.

Le coût d'achat de l'immeuble est de 517 270.96€. (Hors travaux d'amélioration). L'opération est financée à 91% par emprunt et 9% de fonds propres.



*Immeuble de St Jean d'Angély*

## **3. 5 programmes de construction de logements étaient en chantier en 2022 (87 logements)**

### ➤ **Gond-Pontouvre, La Garenne, en Maîtrise d'ouvrage directe (reconstitution PRIR – 17 logements)**

La commune a mis à disposition de Logélia 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.



*Chantier de la Garenne*

Logélia a fait le choix d'attribuer les marchés pour ne pas retarder l'opération de renouvellement urbain.

Le chantier a démarré en juillet 2022 pour 18 mois de travaux. Fin 2022 le retard est estimé à 1 mois.

L'enveloppe globale est de 3 386 689 €, financée avec 68,71 % d'emprunts, 8,14 % de subventions et 23,16 % de fonds propres.

#### ➤ **Segonzac, en Maîtrise d'ouvrage directe (32 logements)**

La commune a mis un terrain à disposition de Logélia 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. Les travaux ont démarré en septembre 2022, mais le chantier a dû être arrêté cet hiver. La réception est envisagée au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Le coût de l'opération s'élève à 4 868 306 € TTC. Elle est financée par 56,66 % d'emprunts, 14,34 % de subventions et 29 % de fonds propres.

Le montant des subventions à percevoir pourrait toutefois être revu à la baisse car la commune remet en cause la délibération par laquelle elle octroyait une subvention au projet.

#### ➤ **Montembœuf, en Maîtrise d'ouvrage directe (11 logements)**

La commune a cédé à Logélia à l'euro symbolique l'ancien village de vacances, situé en centre-bourg. Logélia transforme 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. Les travaux ont démarré en octobre 2022 pour une livraison prévue au cours du quatrième trimestre 2023.

Le coût de l'opération s'élève à 993K € TTC. Elle est financée à hauteur de 80 % par emprunt, 16 % par des subventions et 4% par des fonds propres.

#### ➤ **Saint-Sornin, en VEFA (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 ont démarré en mai 2022.

La livraison a eu lieu en mars 2023 et les locataires sont aussitôt entrés dans les logements.

Le coût de l'opération s'élève à 832K€ TTC avec un coût au m<sup>2</sup> de SHAB de 1 788,34 € TTC. Elle est financée à 82% par un emprunt, 7% par des subventions et 11% par des fonds propres.

#### ➤ **Ruffec, en VEFA (22 logements)**

Logélia a acquis 22 logements de type 3 ou 4 au constructeur Tradihome.

Le promoteur a travaillé les éléments de programmation avec la commune.

Le permis de construire a été accepté le 7 février 2022 et les travaux ont débuté en juin 2022. La livraison est prévue le premier trimestre 2024.

Le coût de l'opération s'élève à 3 800 K€ TTC. Elle est financée par emprunt à 76,03 %, par subvention à 3,27% et par fonds propres 20,70%.

### **4. En 2022, Logélia a engagé ou poursuivi les études de conception de 429 logements, d'opérations d'hébergement pour les jeunes (89 lits) et d'un programme de bureaux.**

#### **a) Le PRIR (171 logements)**

#### ➤ **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 de densification, il a été demandé à l'architecte de reprendre son étude en proposant un ensemble de plusieurs petits collectifs.

Le dépôt du permis de construire a été déposé en juin 2023. Le démarrage du chantier devrait avoir lieu en fin d'année 2023 pour une 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 grande 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 désignée en 2019. Les marchés de travaux ont été notifiés aux entreprises en novembre 2021 dans le cadre d'une procédure restreinte de négociation.

L'année 2022 a permis aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre de proposer des solutions techniques de procédés constructifs en vue d'un lancement de chantier en mars 2023.

Le coût global estimatif du projet serait de 2 090 988 €, financé par l'emprunt (63,83%), par des subventions (9,70%) et des fonds propres (26,47%).

➤ **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 a été déposé en septembre 2022 et obtenu au premier trimestre 2023.

Le projet a été saisi par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et fera l'objet de fouille archéologiques préventives au cours du 1er semestre 2023. Cet élément a retardé de plusieurs mois le démarrage du chantier. Il est désormais prévu en juin 2023.

Le coût du projet serait de 7 482 492 € financé par l'emprunt à 64,87%, par subventions à 5,67% et par fonds propres à 29,46%.

➤ **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 de Projet (PRO) pour un lancement des travaux envisagé début d'année 2024.

Le coût estimatif du projet est de 3 372 005 € financé à 66,61% par emprunt, à 16,70% par subvention et à 16,69% par fonds propres.

➤ **La Couronne (reconstitution PRIR – 15 logements)**

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

Le permis a été déposé le 27 décembre 2021 et a été accordé en juillet 2022. La mairie a procédé à la réalisation de la première tranche de travaux relatif à l'aménagement du terrain d'accueil de l'opération. Après un appel d'offre Travaux infructueux s'étant déroulé de juin à octobre 2022, l'équipe de maîtrise d'œuvre a repris les études de Projet (PRO).



Projet de la Contrie

Le projet est toutefois en suspens car la mairie de la couronne a fait part à Logélia de son souhait de ne pas poursuivre l'opération pour des raisons financières.

➤ **Saint-Yrieix-sur-Charente (reconstitution PRIR – 20 logements)**

En 2022, la commune de Saint-Yrieix s'est portée volontaire pour accueillir à l'emplacement de l'ancien Garage Brunet – rue des écoles, une opération de reconstitution de l'offre des logements démolis.

Le programme, portant sur la réalisation de 20 logements bénéficie d'un terrain issu du recyclage foncier. En effet, en parallèle de l'ouverture du programme au Conseil d'Administration de Logélia, la commune a procédé aux travaux de désamiantage et démolition des anciens locaux du garage afin que la parcelle soit « prête à bâtir ».

Logélia, souhaitant que cette opération s'inscrive dans une démarche vertueuse d'économie circulaire (réemploi, réutilisation...), a intégré des clauses spécifiques au contrat de maîtrise d'œuvre, dont la consultation a été lancée en fin d'année 2022.

➤ **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 conjoncture actuelle a contraint le promoteur à revoir son prix de vente. Fin 2022 les négociations étaient en cours entre Logélia et Notre Maison. L'agglomération a accepté de verser une subvention complémentaire pour pallier l'absence de financement de la commune.

➤ **Gond-Pontouvre (reconstitution PRIR – 11 logements)**

La commune de Gond-Pontouvre met à disposition un terrain situé rue des Anglades en vue d'y développer une offre de logements ainsi que des logements de la reconstitution. Après une consultation d'opérateurs lancée par l'EPFNA, BERMAX a été retenu afin de réaliser les travaux.

Le contrat de réservation a été signé le 14 octobre 2022 dernier.

Depuis la construction n'a pu obtenir sa garantie financière. Il est donc dans l'incapacité de démarrer le chantier et a donc augmenté son prix. L'étude financière est donc désormais très déséquilibrée. Le constructeur, les collectivités, le département et Logélia se sont réunis pour trouver une solution. Dans l'attente de décisions des collectivités, le nouveau plan de financement n'est pas connu.

**b) Le développement hors PRIR (258 logements)**

**En VEFA (49 logements)**

➤ **Taponnat, en VEFA (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. L'année 2022 a permis au promoteur de préparer les documents techniques en vue du lancement de chantier en juin 2023. La livraison est prévue pour juin 2025.

Le coût du projet serait de 2 013 942 € TTC.

➤ **Jarnac (30 logements)**

La commune de Jarnac a mis à disposition le site de l'ancienne caserne des pompiers située rue Dogliani en vue d'y développer une offre de 30 logements, dont 6 logements Habitat Sénior Services (HSS).

Le programme, qui devait être porté par l'OPH de l'Angoumois, a été acquis par Logélia à la suite d'une validation en conseil d'administration de novembre 2022.

Les travaux sont réalisés par le promoteur Linkcity, ayant déjà livré 4 programmes pour Logélia. La livraison est prévue pour juillet 2024.

La démolition de la caserne des pompiers a été réalisée début 2023 et les travaux de construction ont débuté en suivant.

Le coût global du projet serait de 4 082 409 € financé à 72,15% par emprunt, 4,75% par subvention et 23,10% par fonds propres.

### ➤ **Cognac cité Ballet (6 logements)**

En partenariat avec le constructeur « Maisons de la Touvre », Logélia achète en VEFA 6 maisons du type T3 au T4 situés cité Ballet à Cognac.

Cette opération vient, en partie, en reconstitution des 32 logements démolis dans la cité des Rentes à Cognac. Ce projet permettra également d'accroître l'offre pavillonnaire. En effet, à Cognac, Logélia dispose essentiellement de logements collectifs alors que la demande de pavillons est très importante.

L'avant-projet définitif du constructeur a été présenté à la mairie en 2022.

Le dépôt du permis de construire devrait se faire mi-2023 pour un démarrage de chantier début 2024 et une livraison milieu d'année 2025.

Le coût du projet serait de 986 057 €, financés par emprunt à 78,11%, par subvention à 3,11% et par fonds propres à 18,78%.

### **Les friches : Le réemploi de foncier existant (37 logements)**

#### ➤ **Villebois Lavalette (transformation de 3 logements + 6 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 trois logements locatifs sociaux à l'étage.

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. Deux logements sont déjà occupés. Quatre autres pourraient être réalisés ;

#### ➤ **Angoulême, Rue Denis Papin (un coworking + 6 logements)**

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 m<sup>2</sup> 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 a été lancé au premier semestre 2023. Trois architectes admis à concourir présenteront leur esquisse.

#### ➤ **Angoulême, Rue Souchet (22 logements)**

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 juin 2022, la maîtrise d'œuvre a transmis l'étude de faisabilité. Le programme, qui devait porter sur la réalisation de 50 logements initialement, s'est vu réduit à deux scénarii après saisine de l'ABF :

- Scénario 1 – Acquisition réhabilitation : 11 logements. Ce programme ne permet de trouver l'équilibre financier escompté
- Scénario 2 – Démolition Reconstruction : 22 logements, essentiellement des petites typologies T1 à T3. Ce scénario permet de se rapprocher de l'équilibre financier attendu au préalable.

Il a été constaté, en fin d'année 2021 que le hangar était squatté. Une procédure d'expulsion a été lancée à la suite et le site a été sécurisé en septembre 2022.

### **c) La diversification**

#### **Les gendarmeries (3 casernements et 48 logements)**

##### ➤ **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 19 logements)**

La commune de Barbezieux met à disposition un terrain d'environ 1Ha pour la réalisation d'une caserne de gendarmerie et de 19 logements à proximité du centre-bourg en vue du renouvellement de la brigade déjà existant sur le territoire de la commune.

Ce projet est situé dans une zone soumise à la fois à l'agrément des Bâtiments de France ainsi qu'à des fouilles préventives archéologiques.

Logélia a été sollicité pour assurer la maîtrise d'ouvrage de ce projet. Après un agrément de principe sur le foncier envisagé pour l'accueil de l'opération, Logélia étudie la faisabilité financière du projet.

➤ **Hiersac (casernement de 14 logements)**

Grand Cognac met à disposition un terrain d'environ 1Ha pour la réalisation d'une caserne de gendarmerie et de 14 logements à proximité du centre-bourg en vue du renouvellement de la brigade déjà existant sur le territoire de la commune.

Logélia a été sollicité pour assurer la maîtrise d'ouvrage de ce projet. Après un agrément de principe sur le foncier envisagé pour l'accueil de l'opération, Logélia étudie la faisabilité financière du projet.

La hausse des coûts de construction et des exigences du cahier des charges des gendarmeries ne permettent plus d'équilibrer les opérations avec un petit nombre de logements (14 à Hiersac, 15 à La Rochefoucauld et 19 à Barbezieux). Pour mémoire la gendarmerie de Ruffec comprenait 30 logements. En effet, ce sont les loyers des logements qui financent les locaux administratifs. Une réflexion est engagée afin de parvenir à réaliser ces gendarmeries.

**Auberge de Jeunesse et foyers jeunes travailleurs, RHVS (102 logements + 89 lits)**

➤ **Acquisition-transformation de l'ancien hôtel le CRAB à Angoulême (60 lits)**

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 Sémard, 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.

Mais le projet a pris beaucoup de retard suite à la découverte de nombreux problèmes qui nécessite d'engager des travaux supplémentaires. En plus de problèmes de dallages du rez-de-chaussée, nous avons également trouvé sous la terrasse béton, une cuve à carburant, vestiges d'une ancienne station-service. La dépollution du site est donc à réaliser avant d'envisager d'aller plus loin.

Pour faire face à ces dépenses supplémentaires nous avons sollicité plusieurs organismes tel que l'ADEME ou le fond friche pour nous accompagner dans ces difficultés. Nous sommes en attente d'un retour.

Le démarrage des travaux, après dépollution est envisagé pour fin d'année 2023 pour une livraison fin 2024.

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 Sémard à Angoulême (26 logements)**

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 novembre 2023 et se terminer fin 2026 (18 mois pour la construction neuve et 18 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 (24 logements +12 chambres)**

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.

Malheureusement, la mairie n'a pas pu acquérir le terrain prévu car le propriétaire actuel s'est rétracté. Le projet est donc en attente d'un nouvel emplacement.

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.

### ➤ **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'État. 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 a eu lieu en décembre 2022. Le permis a été obtenu en avril 2022. Le chantier démarre en janvier 2023 pour une livraison du bâti au cours du second semestre de l'année 2024.

Par ailleurs une parcelle de terrain est en cours d'acquisition auprès du département et du Centre Hospitalier Camille Claudel. Elle est destinée à recevoir les futures places de stationnement PMR.

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 € /m<sup>2</sup> 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%.

Le coût du projet serait de 3 903 187 € financé par l'emprunt à 54,47%, par subvention à 3,44% et par fonds propres à 14,09%.

### ➤ **Angoulême, Avenue de Varsovie (12 logements)**

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.

### **Une résidence Attapsy (21 logements)**

#### ➤ **Saint-Yrieix-sur-Charente – L'Epineuil – réalisation d'une résidence accueil**

En 2022, Logélia a été sollicité par l'association pour des Toits et du Travail Accompagnés pour personnes en souffrance psychique invalidante (ATTAPSY) et la commune de Saint-Yrieix en vue d'étudier la réalisation d'une résidence accueil de 25 logements à destination de personnes souffrantes de troubles psychiques autonomes.

Le terrain d'accueil de l'opération pourrait se situer rue de l'Epineuil. Une étude de faisabilité a été commandée à un maître d'œuvre.

#### **d) L'abandon de projet**

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

Logélia a été sollicité par le promoteur Tradihome pour porter le projet de construction de 20 maisons individuelles à Saint Julien de l'Escap. 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. Néanmoins, en l'absence de possibilité d'obtenir des agréments de logement social, l'étude financière du projet s'est trouvée être totalement déséquilibrée. L'opération a été abandonnée.

## III. La commande publique

La gestion patrimoniale du parc locatif de Logélia ainsi que les opérations de développement font de Logélia un acteur majeur de l'économie locale. En 2022, ce sont plus de 25 000 K€ qui ont été injectés dans l'économie.

121 marchés ont été notifiés et 72% d'entre eux l'ont été à des entreprises locales (charentaises).

Par ses marchés publics, Logélia a aussi contribué à la contractualisation de 8 267 heures d'insertion sociale.

En 2022, le service Développement, Patrimoine et commande publique a aussi amorcé la réflexion sur le sujet du réemploi de matériaux dans de futures opérations.

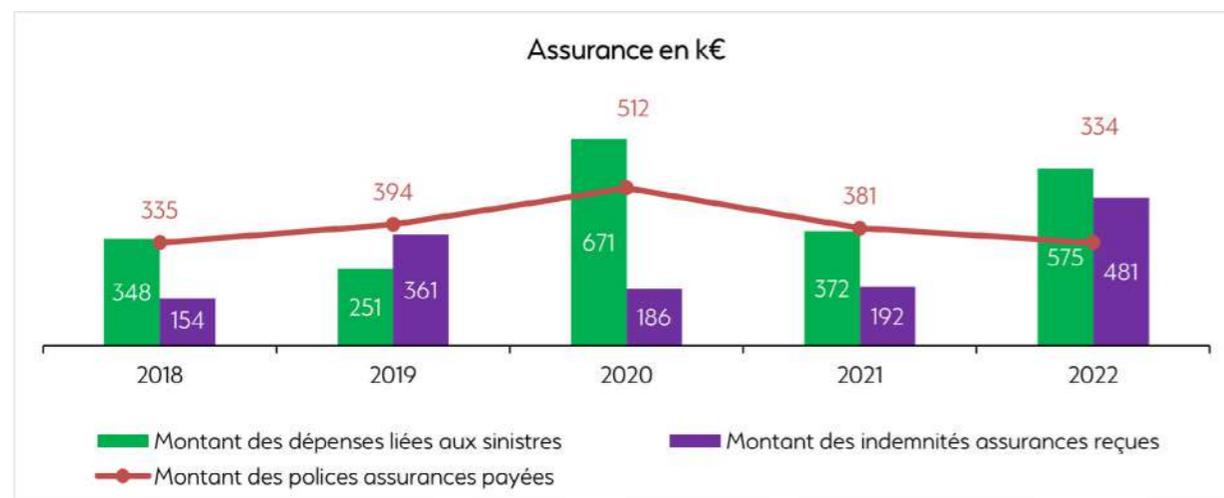
## IV. Les assurances

### 1. Assurances dommages aux biens et Dommage/Ouvrage

#### a) Les dépenses liées aux sinistres et indemnités perçues

L'année 2022 est marquée par une augmentation des sinistres en valeur qu'ils soient indemnisables ou non :

- Le montant des dépenses liées aux sinistres a progressé de 64% passant de 372k€ à 575k€.
- Le montant des indemnités perçues a été multiplié par 2.5 passant de 192K€ à 481K€.



La progression des dépenses liées aux sinistres est en partie liée à l'augmentation du nombre de sinistres non garantis. Les coûts d'un sinistre non garanti sont en effet systématiquement supportés par le compte budgétaire des assurances (en « ligne non indemnisable »).

La progression des indemnités perçues s'explique principalement par l'importante mobilisation de la garantie dommages/ouvrage (D/O), notamment pour des désordres d'ampleur : un seul désordre déclaré (traité par 6 dossiers administratifs) représente à peu près de la moitié des versements indemnitaires de 2022 (plus de 220K€). Dans le cas évoqué, des infiltrations par toiture ont nécessité la reprise de tous les chéneaux des couvertures de deux bâtiments situés rue Jean Didelon à ANGOULEME.

Le retour indemnitaire sur sinistre n'a pas été aussi important depuis très longtemps. L'écart entre dépenses et indemnités est exceptionnellement faible : 94K€. On peut noter que les sommes en jeu drainées par l'activité du service (575 K€ de dépenses + 481 K€ d'indemnités en 2022) ont doublé entre 2018 et 2022, passant de 502K€ à 1.056 million d'euros.

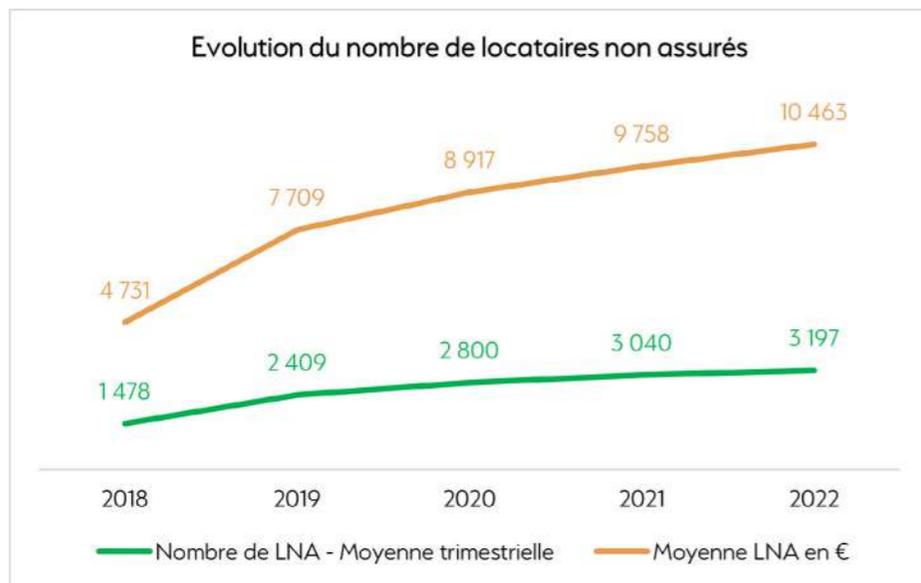
#### b) Les cotisations

Le montant des cotisations diminue de nouveau en 2022. Après une première décrue de 25% en 2021, le montant des polices d'assurances payé baisse de 12,5%. Ainsi, Logélia rejoint-il en 2022 le niveau des cotisations assurantielles de 2018. Un nouvel appel d'offre (mutualisé avec l'ODAC 87) sera lancé en 2023.

Cette baisse des cotisations s'explique essentiellement par la réduction du volume de souscriptions de garanties Dommages/Ouvrages (D/O). En effet, Logélia souscrit une garantie Dommage/Ouvrage à chaque ouverture de chantier en Maîtrise d'Ouvrage Directe. Lorsque Logélia acquiert des programmes en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), la garantie dommage/ouvrage est alors souscrite par le promoteur. En produisant des logements en VEFA, Logélia diminue donc ses cotisations Dommage/Ouvrage.

### 2. Les Locataires Non Assurés (LNA)

Un locataire, signataire d'un bail d'habitation doit assurer son logement contre les risques locatifs tels que les incendies, dégât des eaux, explosion. Si le locataire n'assure pas le logement, le propriétaire peut choisir de résilier le bail ou de prendre une assurance pour le compte du locataire. Logélia assure donc ses locataires non assurés. Le coût de la cotisation est ensuite quittancé au locataire.



La garantie dite des « Locataires Non Assurés » (LNA) connaît une augmentation en volume et en valeur régulière depuis 2016, date de la 1<sup>ère</sup> souscription à cette garantie par Logélia :

- De 2016 à 2018, cette garantie a été mise en place sur la base d'une facturation forfaitaire inférieure à 20K€/an
- Depuis 2019, la cotisation « LNA » est calculée à partir d'un coût unitaire révisé au 1<sup>er</sup> janvier. En 2022, la cotisation était de 42 K€.

La progression constante du nombre de locataires qui n'assurent pas leur logement a encouragé les services de Logélia à améliorer le process de relance des locataires. Depuis le 01/01/2023, des campagnes mensuelles de SMS alertent les locataires en défaut. Les locataires non assurés au nombre de 1090 en décembre 2022, étaient 845 en février 2023.

## V. Le contentieux

### 1. Dossier Madame GRISARD

A la suite d'altercations verbales avec des locataires, Madame GRISARD, salariée de droit privé était placée en arrêt au titre d'accident du travail de juin à mi-décembre 2013.

Licenciée à la demande du médecin du travail en février 2014, pour inaptitude à tout poste dans l'entreprise sans possibilité de reclassement, Madame GRISARD saisissait le Conseil des Prud'hommes qui, par jugement de départage en date du 14 avril 2017, rejetait ses demandes.

Par arrêt en date du 29 novembre 2018, la Cour d'Appel de Bordeaux jugeait le licenciement pour inaptitude de Madame GRISARD sans cause réelle et sérieuse et condamnait LOGELIA à verser à cette dernière la somme de 6 000 € à titre de dommages et intérêts ; LOGELIA ne contestait pas cette décision.

Parallèlement, en août 2015, la salariée saisissait le Tribunal des Affaires de la Sécurité Sociale de la Charente qui, par jugement en date du 6 novembre 2017, reconnaissait la faute inexcusable de l'employeur et allouait à la salariée une rente d'un montant de 56778 €.

Par arrêt en date du 31 octobre 2019, la Chambre sociale de la Cour d'Appel de Bordeaux confirmait la décision rendue en 1<sup>ère</sup> instance et ordonnait une expertise médicale afin d'évaluer les préjudices personnels indemnisables de la salariée.

Par jugement en date du 08 novembre 2021, le Pôle social du Tribunal judiciaire d'Angoulême condamnait LOGELIA à verser à Madame GRISARD des dommages et intérêts à hauteur de 2263 € (soit 263 € au titre du déficit fonctionnel temporaire partiel et 2000 € à titre d'indemnisation des souffrances endurées).

Mme GRISARD interjetait appel de ladite décision.

L'affaire a été retenue devant la Chambre sociale de la Cour d'Appel de Bordeaux à son audience du 29 mars 2023 ; la décision a été mise en délibéré au 8 juin 2023. Nous sommes, à ce jour, dans l'attente de ladite décision.

**Coût de la procédure : 81 100 €, soit :**

**8 263 € à titre d'indemnisation de la salariée outre 4500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile**

**56 778 € au titre de la rente majorée remboursée à la CPAM**

**16 059 € d'honoraires et frais d'avocat**

## 2. Dossier GAN ASSURANCES

En 2008, LOGELIA 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.

Dans la nuit du 6 au 7 avril 2012, une explosion endommageait le Bâtiment A « la Mirandole » à Barbezieux ; provoquant la mort d'un locataire.

L'incendie faisait l'objet d'une déclaration de sinistre à GAN ASSURANCES.

En 2014, LOGELIA percevait la somme de 30 000 € à titre de provision puis, en mars 2016, une indemnité de 125 083 € ainsi que l'octroi en indemnité différée de 159 190 € sur présentation de la totalité des factures de reconstruction.

En mars 2018, LOGELIA présentait à l'assureur lesdites factures afférentes à la reconstruction du bâtiment. Il demandait également une prorogation du délai afin de pouvoir transmettre tous les éléments nécessaires au versement de l'indemnité différée.

GAN ASSURANCES refusait la prorogation sur le fondement d'une prescription acquise de 2 ans. Or, sur la base des documents contractuels, le délai de reconstruction n'était non pas de 2 ans mais bien de 3 ans portant le délai à expiration au 1er avril 2019.

De ce fait, en février 2019, LOGELIA 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, LOGELIA saisissait le Tribunal Administratif.

Par jugement en date du 30 mars 2021, le Tribunal Administratif de Poitiers condamnait GAN ASSURANCES à verser à LOGELIA la somme de 159.190 € au titre de l'indemnité différée outre les intérêts légaux avec capitalisation annuelle.

Le 28 mai 2021, GAN ASSURANCES relevait appel de ladite décision.

Le 23 septembre 2021, LOGELIA percevait le versement de la totalité de la somme allouée soit 163 564 €.

Par arrêt en date du 25 avril 2023, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux confirmait la décision de 1ère instance.

**Coût de la procédure : 6413 €, soit :**

**6 413 € d'honoraires et frais d'avocat**

## 3. Dossier Madame TARASSERE

Le 18 décembre 2022, un incendie volontaire se déclarait à Chabanais (16150) rue du Mont Doré.

Madame TARASSERE hébergée par une locataire était poursuivie pour destruction du bien d'autrui par un moyen dangereux pour les personnes.

Par jugement du tribunal correctionnel d'Angoulême en date du 16 février 2023, Madame TARASSERE était déclarée irresponsable pénalement, étant atteinte de troubles psychiques ayant aboli son discernement.

Néanmoins, le Tribunal a déclaré Madame TARASSERE civilement responsable du préjudice subi par LOGELIA CHARENTE.

En raison des expertises en cours et dans l'attente du chiffrage définitif du préjudice matériel, l'affaire a été renvoyée à l'audience sur intérêts civils du 10 octobre 2023.

Par ailleurs, il a été alloué à LOGELIA CHARENTE une indemnité de 600 € au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

**Coût de la procédure : 140 €, soit :**

**1 140 € d'honoraires et frais d'avocat**

**Mais 1 000 € de prise en charge par notre compagnie d'assurance au titre de la garantie protection juridique**

# III. GÉRER



**L'autofinancement courant de Logélia s'élève à 3 154 K€ et représente 8.93 % des loyers totaux. Il est supérieur à la prospective budgétaire (+ 577 K€).**

**Ce bon résultat est essentiellement dû :**

- Aux recettes de loyers qui s'élèvent à 35 311 K€ et progressent de 3 % (+ 1 031 K€) par rapport à l'année dernière. Elles sont supérieures au budget (+ 309 K€) mais inférieures au Visial validé le 11 mai 2021 (- 305 K€) en raison du retard de livraisons de quelques opérations.
- A la vente exceptionnelle de Certificats d'Economie d'Energie pour un total de 700 K€.
- Aux recettes liées à la création de Logélia services (532k€).

Contrairement à ce qui avait été annoncé à la clôture des comptes 2021, l'affectation des ventes de CEE n'est pas modifiée. Il avait été envisagé de ne plus considérer ces produits comme des recettes d'exploitation (à l'identique des loyers) mais comme des subventions d'investissement (amorties au sein du budget exceptionnel). La réglementation n'a finalement pas évolué. Les recettes de CEE participent donc au calcul de l'autofinancement.

Le total des charges courantes progresse de + 1 709 K€ par rapport à 2021 (+ 5.28 %) et dépasse très légèrement le budget 2022 de + 71K€ (+ 0.21 %).

**Le résultat exceptionnel (hors autofinancement courant) est de 2 637 K€.** Il est nettement plus élevé que la prévision. La dotation aux amortissements est inférieure au budget de près d'un million d'euros (le patrimoine complètement amorti est plus important que prévu). Par ailleurs, les indemnités à la suite des sinistres s'élèvent à près de 500 k€ en 2022 (contre 100 k€ inscrits au budget).

**Le résultat net de Logélia s'élève donc à 5 792 K€ contre 3 121 K€ au budget (+2 671K€).**

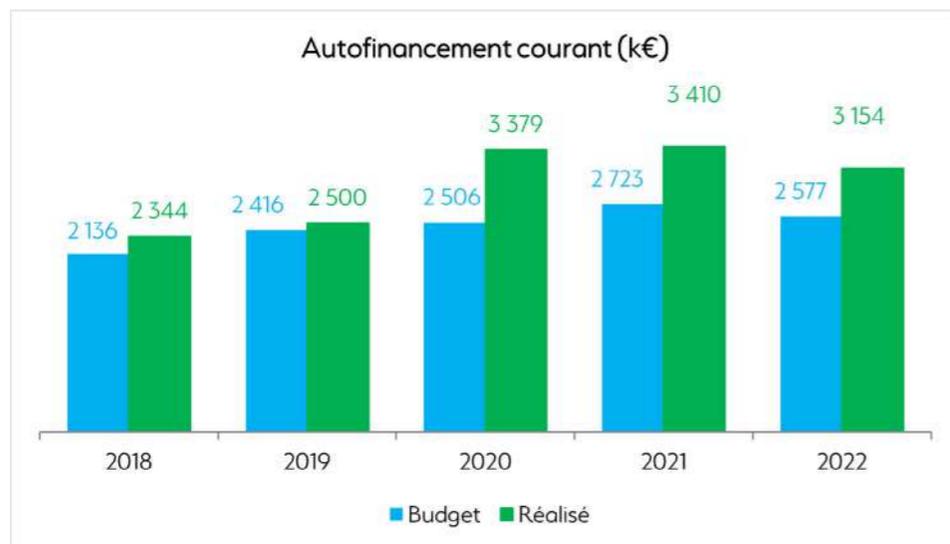
**La comptabilité commerciale est contrôlée par les commissaires aux comptes depuis 2018. L'audit réalisé pour l'exercice 2022 acte la progression de la fiabilité concernant la trésorerie, les emprunts, les subventions, les immobilisations et les états réglementaires.**

**Depuis 2 ans, l'arrêté des comptes est réalisé à la fin du mois de mars et non plus en fin juin comme précédemment. L'appartenance à 1+1 Habitat impose ce calendrier puisque les comptes de la société doivent être validés au plus tard au mois de juin. A Logélia, l'exercice a été facilité par le passage en comptabilité commerciale en 2018 : les audits annuels par les commissaires aux comptes ont permis à l'équipe de progresser. Le changement de certaines pratiques a été bénéfique : la fiabilité des comptes a été améliorée.**

# I. Un autofinancement d'exploitation positif de 3 154 K€

Le résultat d'exploitation (autofinancement) s'élève à 3 154 K€ (8.93 % des loyers). Il est en pourcentage légèrement inférieur à celui réalisé en 2021 (9.95 % des loyers). Il dépasse très nettement l'objectif budgétaire (+ 577 k€).

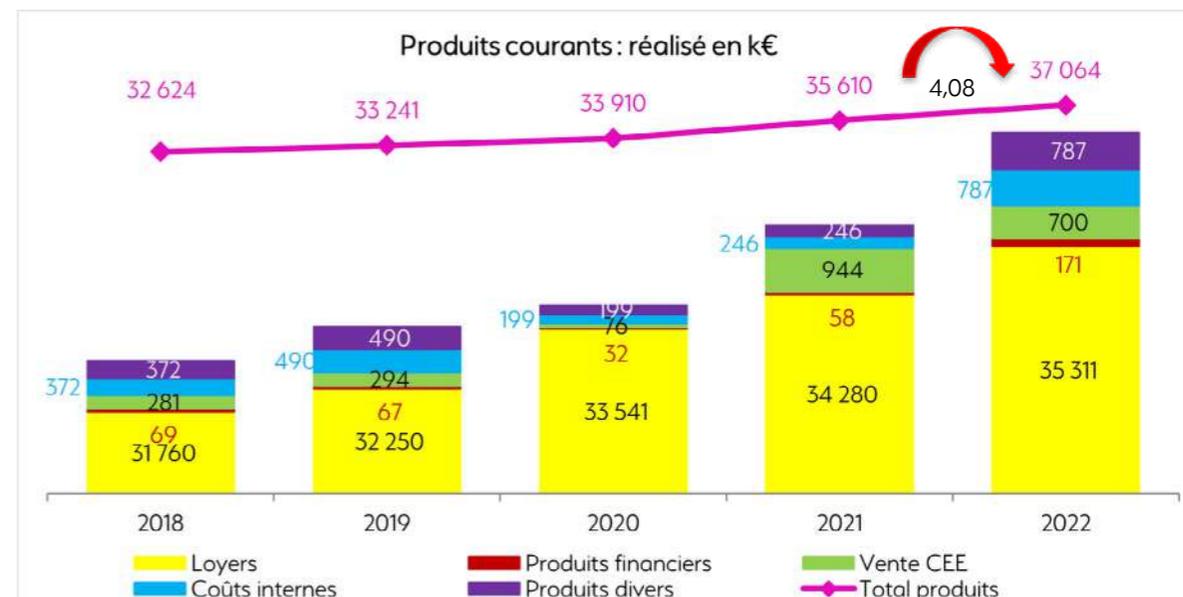
Les efforts réalisés par Logélia pour augmenter les recettes et contenir les dépenses portent leurs fruits. La stratégie de développement initiée dès 2018 a suffisamment accru les recettes pour que l'effet négatif de la RLS soit compensé.



Depuis 2018, le résultat d'exploitation est toujours supérieur à la prévision budgétaire. Pour la première fois, il diminue en raison d'une forte progression des charges.

## 1. Les produits

Le total des produits s'élève à 37 064 K€. Il progresse de 4.08 % par rapport à l'année 2021 (35 610 K€). La mise en service de nouvelles opérations, les recettes liées à la création de Logélia services (produits divers) et la vente de Certificats d'Economie d'Energie expliquent essentiellement cette augmentation.



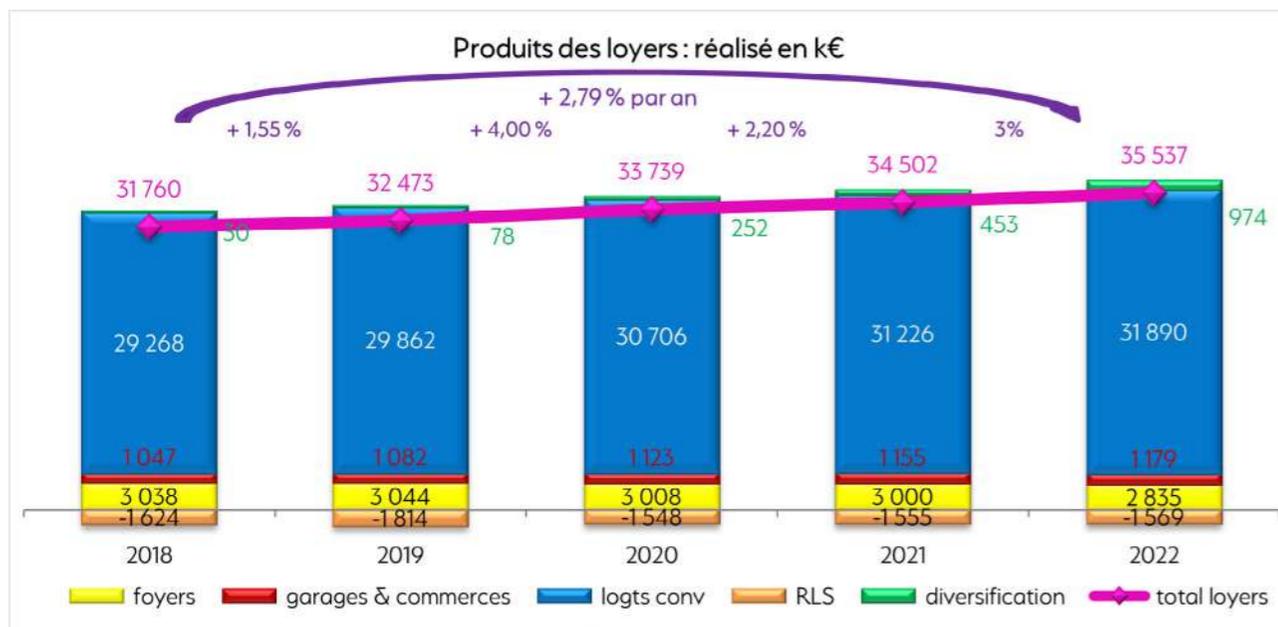
Les efforts de développement et les ventes de CEE ont permis une progression importante des produits.

### a) Les loyers

Le produit des loyers est égal à 35 311 K€, supérieur à l'inscription budgétaire «2022» de +309 K€ (les recettes liées à la mise en service de la gendarmerie de Ruffec avaient été sous-estimées). Il augmente de 3 % par rapport à l'année 2021.

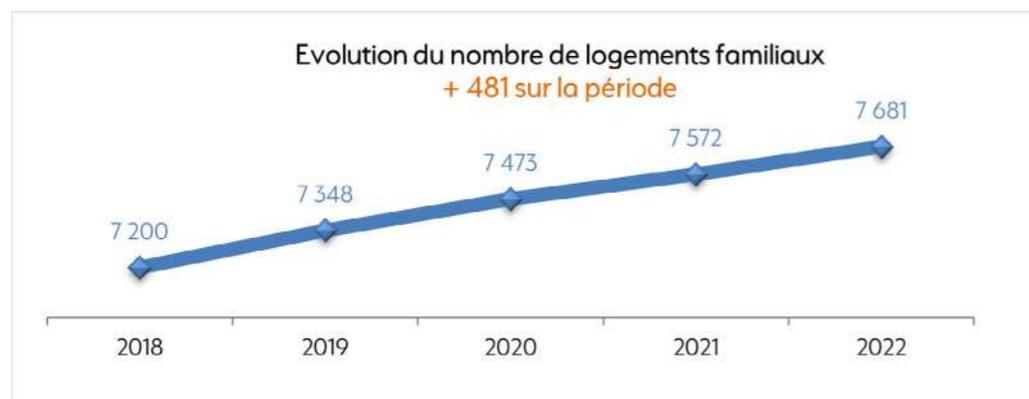
En 2022, 129 logements ont été mis en service. Ils ont produit 635 K€ de recettes supplémentaires (opérations de la Gendarmerie de Ruffec, Didelon Co-Living, Châteaubernard, La Péruse, Rue des Marchands Cognac, Saint Jean d'Angély, Coulonges).

Le produit de l'augmentation des loyers votée par le Conseil d'administration (0,42%), l'augmentation des loyers à la relocation et la redevance globale payée par les foyers complètent le volume des recettes.



**Malgré la mise en place de la RLS et la diminution de la redevance globale des foyers, le produit des loyers progresse de 2.79 % par an entre 2018 et 2022**

**Le produit des loyers des logements conventionnés s'élève à 31 890 K€ en hausse de + 2.12 % par rapport à 2021.**



**Le parc croît à bon rythme depuis 2018 : 120 logements par an en moyenne.**

Le produit de l'augmentation générale des loyers, votée par le Conseil d'administration (0.42 % au 1er janvier 2022) est de **138 K€**.

L'augmentation des loyers à la relocation génère quant à elle 15 K€ de recettes supplémentaires.

Le chiffre d'affaires est complété par le produit des garages et des commerces pour **1 179 K€**.

- La location de 180 logements non conventionnés rapporte **974 K€** (diversification).
- La RLS, qui consiste en une remise sur le loyer acquitté par le locataire de façon à compenser la baisse d'APL (introduite par la loi de finances 2018), a coûté **1 569 K€** en 2022. La RLS brute est stable (2 605 k€) alors même que le nombre de bénéficiaires APL diminue (-5%). Logélia compense de plus en plus la baisse des prestations sociales.
- Le produit des redevances des foyers s'élève à **2 608 K€**. Les recettes liées aux redevances des foyers sont en baisse en raison de la vente du foyer de Saint-Claud en 2021. Par ailleurs, au premier trimestre 2022, le foyer Guy Gauthier de Cognac est passé d'un régime de redevance à un régime de loyer car l'emprunt principal est désormais totalement remboursé. La recette perçue est passée de 209 k€ (redevance) à 155 k€ (loyer). Le foyer Alain de Raimond de Cognac a, quant à lui, profité d'une baisse de la redevance à l'occasion du financement de nouveaux travaux. La redevance a été renégociée à la baisse, sur une plus longue durée. Cette dernière est passée de 209 k€ à 188 k€, soit -21k€.
- Le produit de la refacturation aux foyers de la Taxe Foncière s'élève à **227 K€**. Ce produit fait partie de l'autofinancement d'exploitation calculé par la Fédération des Offices (DIS). La charge correspondante est comptabilisée dans les dépenses.

#### **b) Les autres produits d'exploitation**

**Ils sont issus de la facturation de prestations diverses. Ils s'élèvent à 1 754 K€, en augmentation de 423 K€ (+ 31.78 %) par rapport à 2021 et de 340K€ (+ 24.05 %) par rapport à l'inscription budgétaire «2022».**

La vente des CEE rapporte **700 K€**. Elle est supérieure à l'inscription budgétaire «2022 (+ 117 K€)». Les travaux d'isolation des combles et les plans de remplacement de chaudières démarrés en 2021 expliquent cette réalisation. Les chantiers se sont déroulés plus rapidement que prévu et il a été possible de percevoir 120 k€ de CEE supplémentaires en fin d'année 2022.

- La facturation de Logélia services produit **532 K€** de recettes, conformément à l'inscription budgétaire. Depuis le 1er janvier 2022, les locataires de l'Angoumois peuvent faire appel à une équipe de techniciens pour les travaux d'entretien de leur logement moyennant un forfait mensuel de 10,90 euros.

- Le produit correspondant aux réparations locatives s'élève à **122 K€**, supérieur à l'inscription budgétaire «2022» (+ 22 K€) et inférieur à 2021(- 26 K€).
- Les produits divers (**133 K€**) sont supérieurs à l'inscription budgétaire «2022» (+ 125 K€), et à 2021 (+ 114 K€). Il s'agit de la refacturation de travaux, de la refacturation d'études de faisabilité (Convention Ehpad de DIRAC), ou les recettes liées aux missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (Maison des solidarités pour le Département, aménagement de l'opération de La Garenne pour le compte de la commune du Gond Pontouvre).
- Les mises en service des 129 logements entraînent la facturation de coûts internes pour **97 K€** (quote-part des frais de structure imputée aux opérations d'investissement) contre 109 K€ inscrits au budget.
- Le montant déposé sur le Livret A a rapporté **171 K€** (40 K€ inscrits au budget). Les efforts réalisés au second semestre pour percevoir plus rapidement les emprunts des opérations en cours ont permis d'améliorer grandement le niveau de trésorerie. Combiné à l'augmentation du taux du livret A en 2022 (de 0.5% à 1% en février puis 2% en août), cet effort s'est traduit par un gain substantiel de rémunération.

**Le total des produits de l'année 2022 s'élève à 37 064 K€ et progresse de +1 512 K€ par rapport à 2021.**

**L'effort de développement du parc immobilier produit, cette année encore, des résultats positifs. En particulier, la livraison de la gendarmerie de Ruffec (opération de diversification) rapporte à elle seule plus de 453 K€ de recette en 2022.**

**2022 est la première année de fonctionnement de Logélia services (diversification d'offre de service apporté à la clientèle). Les recettes liées à sa création s'élèvent à 532 K€.**

**Enfin, la politique d'amélioration du parc immobilier permet d'encaisser 700 K€ de CEE.**

**Les efforts de diversification de son activité et la politique volontariste d'amélioration du parc permettent à Logélia de voir ses recettes augmenter de 4.08 %.**

## 2. Les charges

**Le montant total des charges s'élève à 33 910 K€. Il n'est que légèrement supérieur à la projection budgétaire «2022» (+ 71 K€) en raison essentiellement de l'augmentation de la provision pour impayés.**

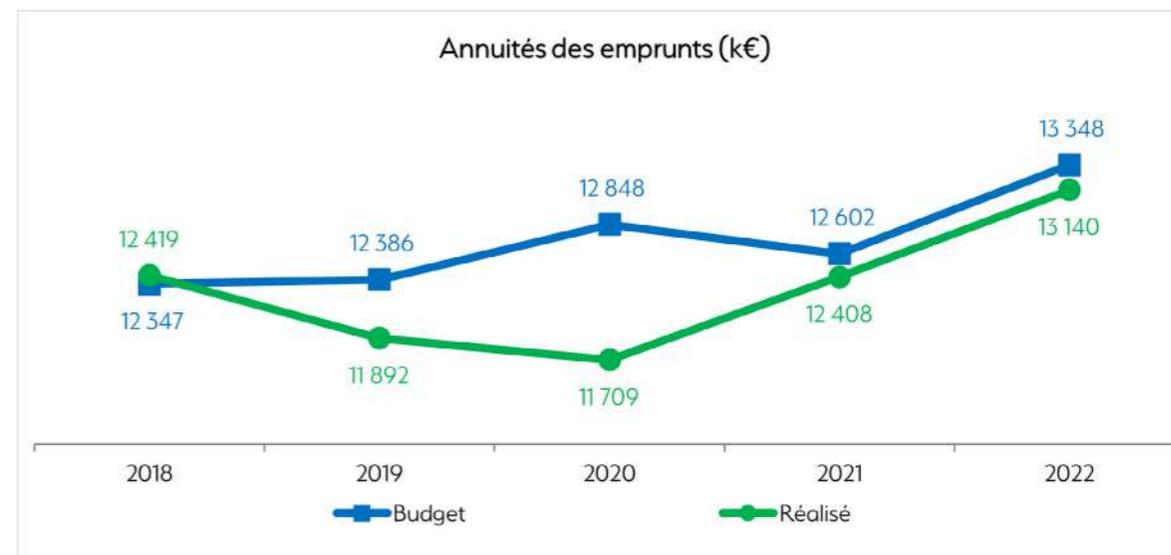
### a) La dette (remboursement du capital et des intérêts des emprunts)

Le montant total de la dette de Logélia est de 193 010 K€.

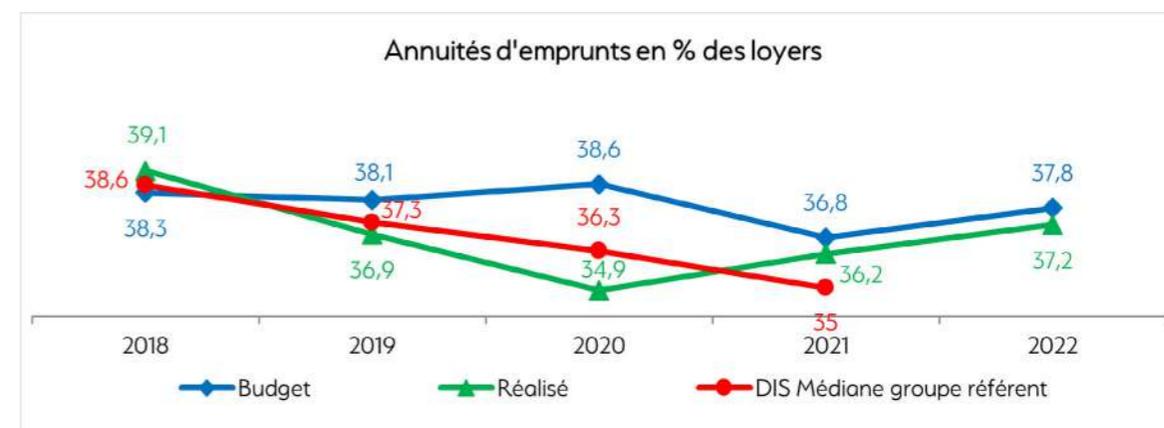
Le remboursement annuel de l'emprunt s'élève à **13 140 K€**. Il est supérieur à celui de 2021 (+732 K€).

Les emprunts réalisés en 2021 (12 942 K€) ont augmenté les annuités de 2022. L'augmentation du taux du livret A de 0.5% à 2% en juillet 2022 (non prévue lors du vote du budget) a coûté environ 470 K€.

En 2022, Logélia a emprunté 9 123 K€.



**L'annuité de l'emprunt augmente fortement en 2022 en raison de l'effort de développement et de la hausse du taux du livret A.**



**L'effort de développement et la hausse du taux du livret A provoquent une augmentation du poids de la dette.**

## b) La masse salariale

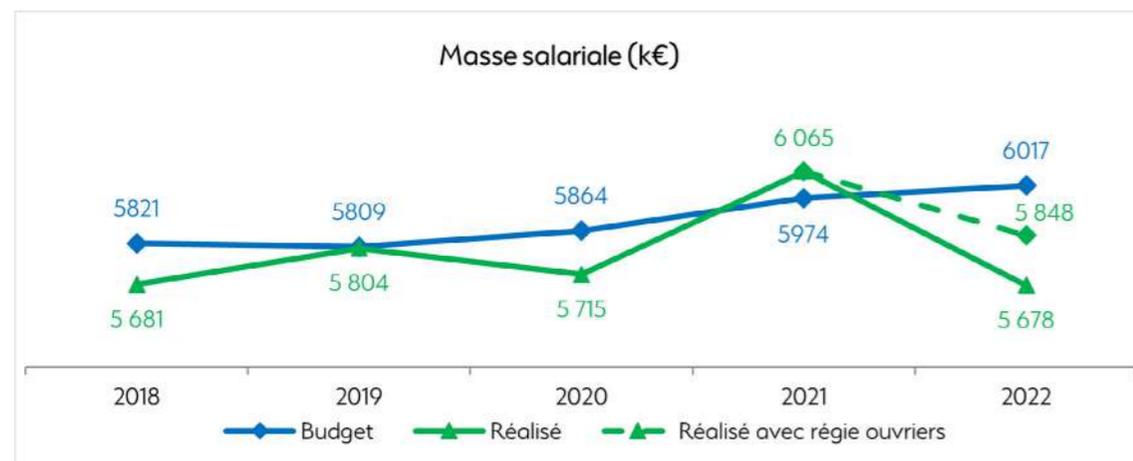
La masse salariale s'élève à **5 678 K€**. Elle est inférieure à la prévision budgétaire «2022» (- 339 K€).

Le départ de plusieurs cadres expérimentés a généré une réorganisation de plusieurs directions. A cette occasion, certaines fonctions ont été mutualisées.

Par ailleurs, Logélia a subi, comme dans un grand nombre d'entreprises et de collectivités, une vague de départ de personnel à la sortie de la pandémie. Ce phénomène sociétal a engendré des difficultés importantes de recrutement surtout au 1er semestre 2022. Certains postes sont restés « vacants » toute l'année. L'équipe en place a fait l'effort d'assurer la charge de travail en sous-effectif.

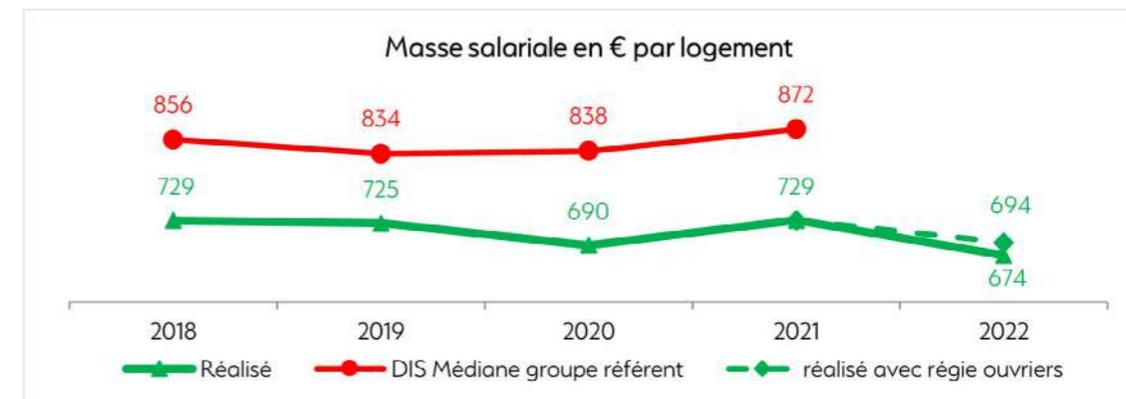
Ainsi, près de **215 K€** d'économies ont été réalisées.

Enfin, l'ANCOLS a recommandé le transfert des salaires des ouvriers polyvalents (170 K€) en frais de maintenance, conformément aux pratiques de la profession.



**La masse salariale est inférieure à l'objectif budgétaire**

Entre 2021 et 2022, le coût de la masse salariale rapporté au logement baisse de 55€ par logement et se situe très en-deçà de la médiane du groupe référent.



**La masse salariale en € par logement reste très inférieure à la médiane du groupe référent.**

## c) La taxe foncière

Le montant de la TFPB supportée par Logélia s'élève à 4 739 K€. Il comprend la taxe foncière refacturée aux foyers et aux personnes morales (la refacturation de 227 K€ est intégrée dans les recettes des loyers).

Logélia bénéficie encore d'abattements au titre des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, de dégrèvements ou autres exonérations (logements vacants, travaux d'économie d'énergie, etc...).

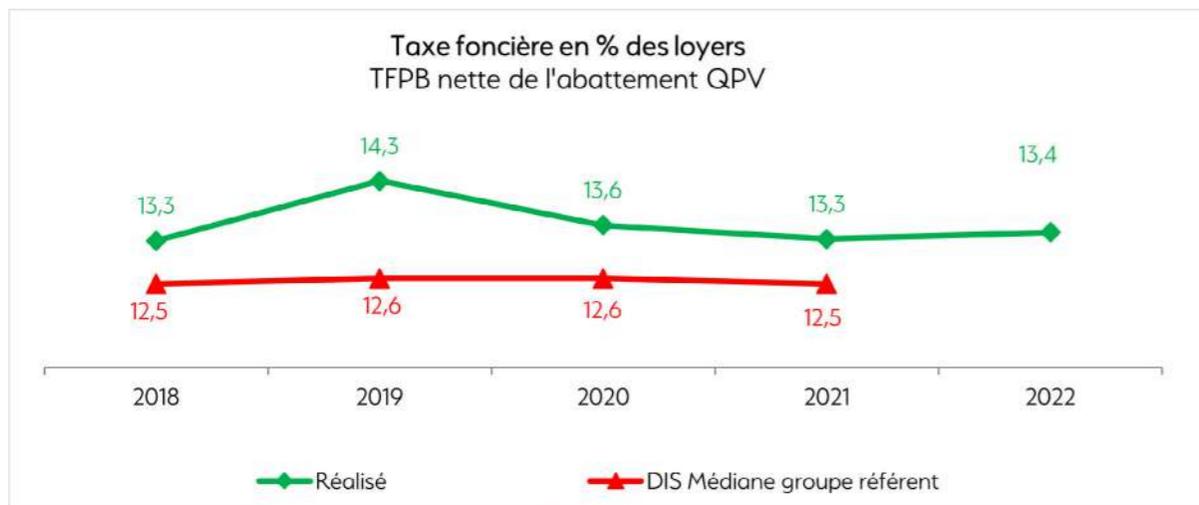
**La mesure concernant l'abattement pourrait être supprimée en 2024.**

**Cet abattement représente en 2023 plus de 830 K€.** Il est justifié par les surcoûts de gestion de ces quartiers.

Par ailleurs, en contrepartie de cet avantage fiscal, Logélia soutient l'action sociale et les initiatives locales au sein des 6 quartiers (Ma Campagne, Basseau, Champs de Manœuvres, Etang des Moines, Crouin). En cas de suppression de l'abattement, ce soutien sera stoppé.

Le Visial validé le 6 avril dernier tient compte de cette hypothèse.

Le poids de la TFPB avait mécaniquement augmenté depuis 2018, conséquence directe de la RLS (baisse des loyers et donc baisse du diviseur). Le développement permet d'inverser cette tendance. Le poids de la TFPB devrait cela dit rester supérieur à la médiane DIS du groupe référent car la pression fiscale, principalement à Angoulême est élevée.



Le poids de la TFPB en % des loyers augmente légèrement et devrait rester supérieur à la médiane DIS.

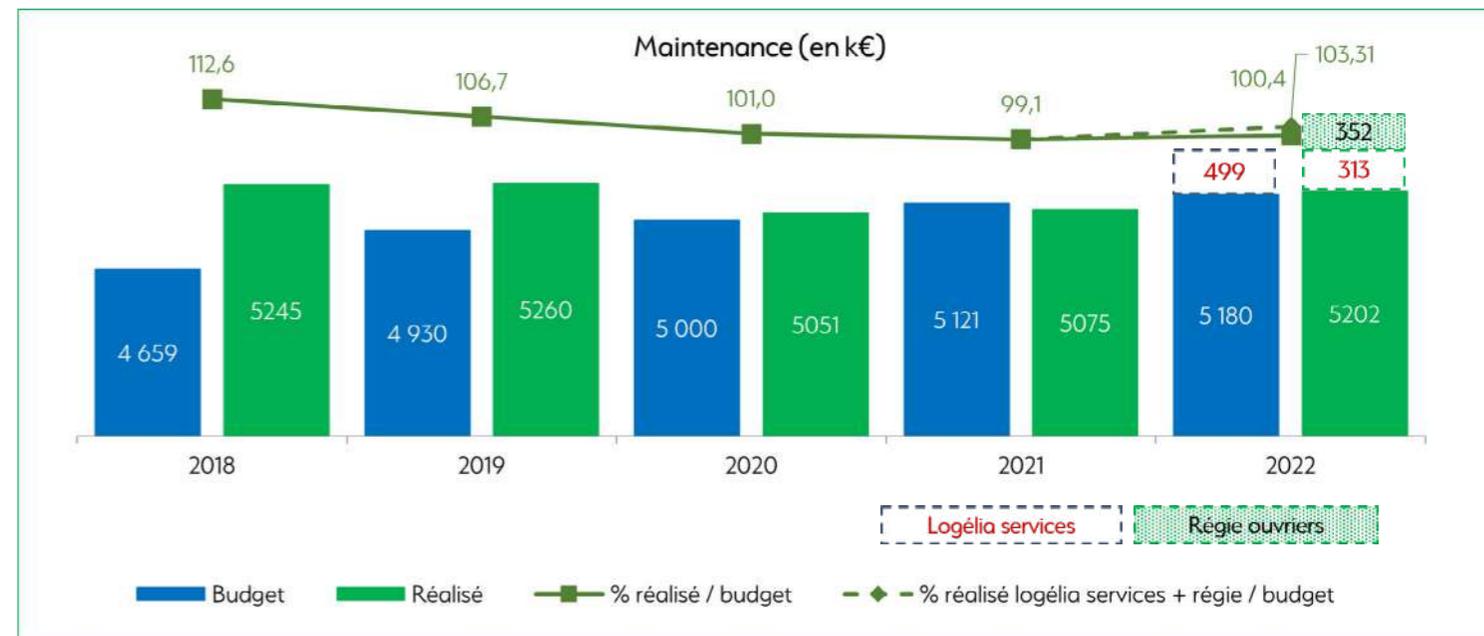
#### d) La maintenance du patrimoine

Classiquement, 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). La réalisation est légèrement supérieure à la prévision en 2022 (+22 k€).

L'engagement pris lors du vote du budget a été respecté, l'effort de maintenance a été renforcé en 2022 : il est supérieur aux deux exercices précédents.

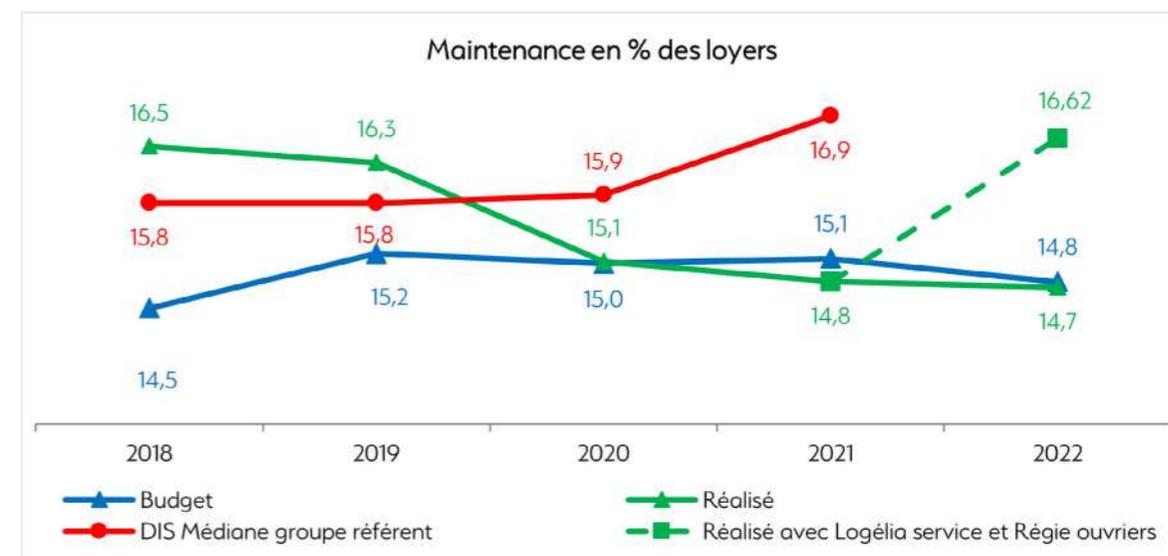
Depuis l'exercice 2022, il convient d'ajouter les salaires et les fournitures d'ateliers des deux régies d'entretien des logements (ouvriers polyvalents et Logélia Services).

Ainsi, et avec ces ajouts conformes aux recommandations de l'ANCOLS et de la Fédération des OPH, le coût de la maintenance s'est élevé à **5 867 K€** en 2022.



L'effort de maintenance est soutenu et supérieur à l'objectif budgétaire.

Le budget « maintenance » représente 16.61 % du montant des loyers.



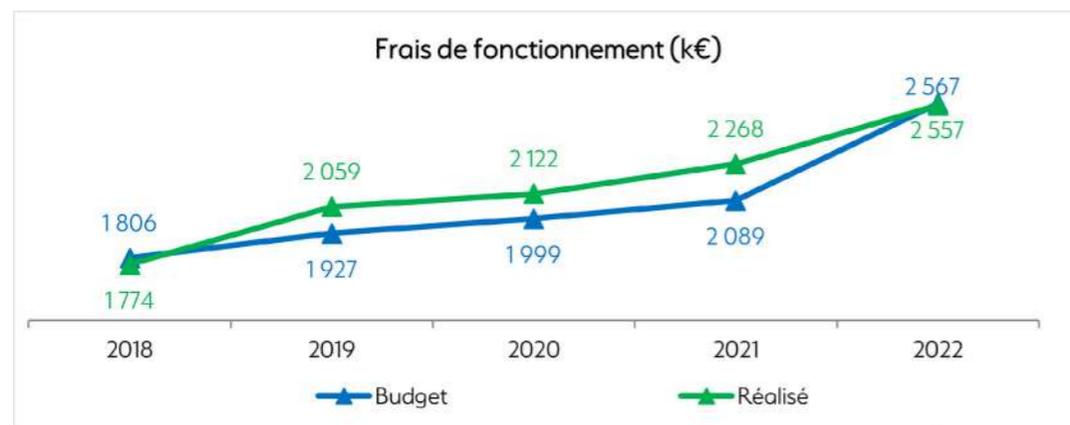
L'effort de maintenance doit être poursuivi.

### e) Les frais de fonctionnement

Ils se sont élevés à **2 557 K€** en 2022.

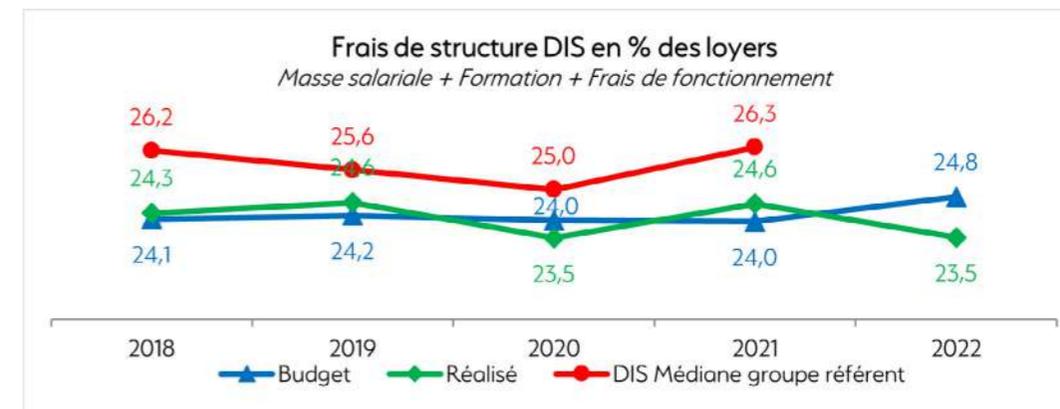
Ils sont très légèrement inférieurs (-10 K€) à l'inscription budgétaire «2022» et progressent de 289 K€ par rapport à 2021 (+ 12.74 %).

L'augmentation du coût de l'énergie (+ 75 k€), le remboursement anticipé des emprunts à la suite de la vente du foyer de Saint-Claud (+100 k€) et les frais liés à la société de coordination 1+1 Habitat (55 k€) expliquent la progression entre 2021 et 2022.



**Les frais de fonctionnement augmentent principalement en raison de l'inflation et des indemnités de remboursement anticipé liées à la vente d'un foyer.**

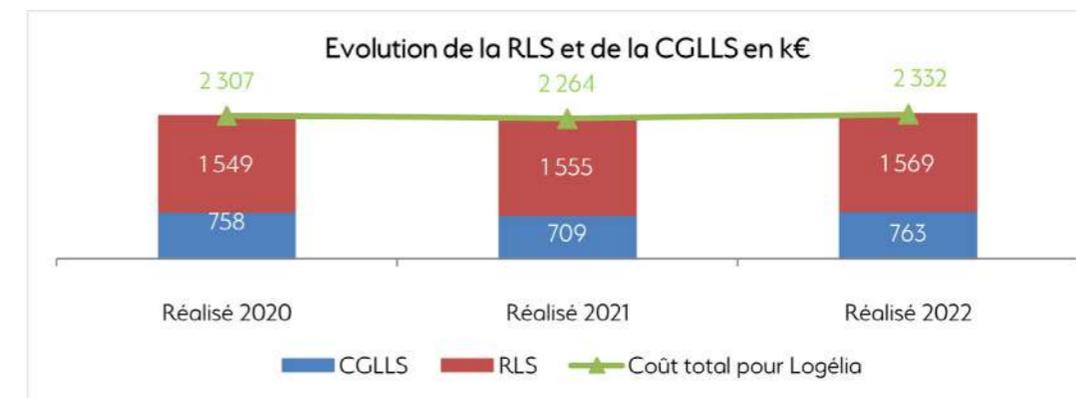
Les frais de structure (masse salariale et frais de fonctionnement) sont inférieurs à la prévision budgétaire, en raison de la sous-réalisation du budget de la masse salariale.



**Les frais de structure en % des loyers sont toujours inférieurs à la médiane du groupe référent.**

### f) La cotisation CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social)

Le montant de la cotisation CGLLS s'est élevé à **763 K€**. Il augmente de 54 K€ par rapport à 2021. Le poids cumulé de la RLS et de la cotisation CGLLS amorce de nouveau une augmentation entre 2021 et 2022.



**La RLS et CGLLS confondues coûtent 2 332 K€ à l'Office.**

### g) La formation

Le plan de formation a coûté **71 K€**. 52 salariés sur les 137 en ont profité.

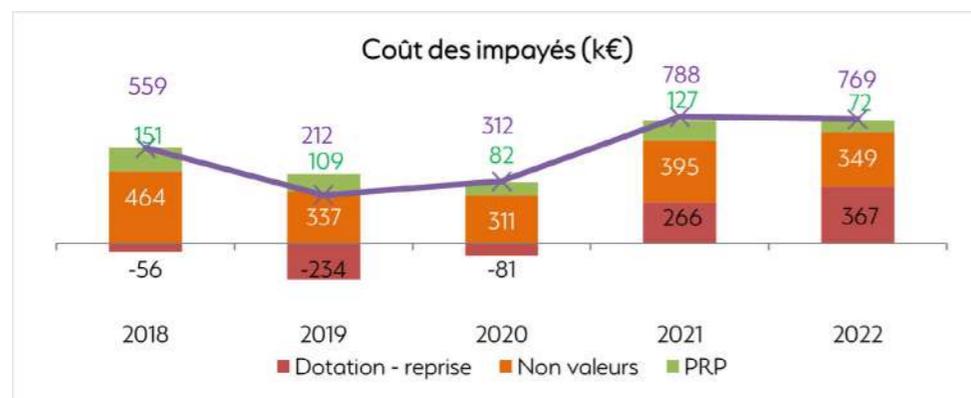
### h) Les impayés

Le coût global des impayés s'est élevé à **769 K€**.

Il est légèrement inférieur à celui de 2021 (-19K€) mais nettement supérieur à la prévision budgétaire «2022» (+ 329 K€).

Le coût des impayés se compose des créances irrécouvrables, des effacements de dette prononcés par la Banque de France et de l'écart entre les provisions pour dépréciations des comptes des locataires et les reprises.

Depuis 2021, le profil de la dette des locataires évolue. Il est de plus en plus difficile d'apurer un impayé. En conséquence, l'ancienneté de la dette augmente et génère une provision plus importante.



**Le coût des impayés augmente depuis la sortie de la pandémie.**

### i) Les charges locatives non récupérées

Lorsqu'un logement est vacant, il n'est pas possible de récupérer les charges locatives liées aux espaces communs (entretien des espaces verts, fonctionnement des ascenseurs, ménage etc) sur les locataires présents dans l'immeuble. C'est bien à Logélia d'assumer cette part, pour ne pas léser les occupants de l'immeuble des conséquences liées à la vacance.

En 2022, le montant des charges locatives non récupérées sur les logements vacants, s'élève à **326 K€**. Il est supérieur à la prospective budgétaire (+59 K€).

La vacance en elle-même n'a pas augmenté mais en 2022, le contexte inflationniste a pesé sur les charges locatives des locataires. La part assumée par Logélia en cas de vacance d'un logement a donc augmenté.

**L'autofinancement courant s'élève à 3 154 K€, soit 8.93 % des loyers. Il est supérieur à la prévision budgétaire 2022 qui prévoyait un autofinancement de 7,36 %.**

**La maîtrise des frais de gestion et la contraction de la masse salariale ont permis de compenser les effets négatifs du contexte inflationniste.**

**L'effort de développement et la vente de CEE participant cette année encore au bon résultat de l'office.**

**Ce résultat positif va alimenter le stock de Fonds Propres nécessaire au développement et au financement du plan stratégique de patrimoine.**

## II. Un résultat exceptionnel de 2 637 K€ (hors autofinancement courant)

**Le résultat exceptionnel comprend des produits exceptionnels et des charges exceptionnelles. Il est composé de flux financiers, d'écritures de régularisations, de provisions et de reprises de provisions.**

**Il est supérieur au budget de + 2 093 K€.**

### 1. Les cessions

Le produit des cessions de 7 pavillons et de la vente d'un immeuble de Montbron à la communauté de communes s'élève à 1 047 K€. Il est supérieur à la prospective budgétaire (+ 47 K€).

Le budget prévoyait un résultat comptable (produit des cessions - valeur nette comptable) de 600 K€, il s'élève à 434 K€.

Le bénéfice net (cash-flow ou produit des cessions - capital restant dû) dégagé s'élève quant à lui à 945 K€.

### 2. Les amortissements

Le solde des produits et des charges correspondant aux amortissements techniques et financiers du patrimoine est positif à hauteur de 1 939 K€ (au lieu de + 371 K€ inscrits au budget).

Le solde ne modifie pas le potentiel financier à terminaison.

### 3. La provision chômage

L'Office est son propre assureur en matière d'indemnités de chômage. Le recrutement de salariés de droit privé en remplacement des agents de la Fonction publique territoriale impose de provisionner le risque de chômage. Le solde de la provision est négatif de 51 K€. Le départ de salariés du privé en 2022 nécessite de provisionner la somme de 255 K€. La reprise de provision chômage s'élève à 204 K€.

Cette provision ne modifie pas le potentiel financier à terminaison.

### 4. La provision pour Gros Entretien

Elle est établie sur la base du Plan Pluriannuel de travaux et peut couvrir le coût des programmes d'entretien de trois exercices. Elle a été enregistrée partiellement pour la première fois lors du passage en comptabilité commerciale en 2018 (pour couvrir une seule année), puis en 2019 pour couvrir une année supplémentaire.

En 2021, la troisième année de la provision gros entretien était faible. En accord avec les commissaires aux comptes, il a été choisi pour 2022 de couvrir le coût des programmes d'entretien pour deux exercices seulement.

Le solde de la dotation et de la reprise de la provision gros entretien s'élève à -186 K€ contre -37 K€ inscrits au budget.

Cette provision n'affecte pas le potentiel financier à terminaison.

### 5. Les autres produits et charges exceptionnels

- 270 K€ ont été perçus au titre de dégrèvements ou d'exonérations de TFPB réclamés auprès des services fiscaux. Ce montant est supérieur à celui inscrit au budget (+ 20 K€).
- Le coût global des sinistres s'élève à 561 K€.

Les commissaires aux comptes ont corrigé le traitement du coût des sinistres. Cette correction affecte positivement le résultat 2022.

Il convient désormais de distinguer les sinistres causés par un incendie des autres sinistres.

Les travaux effectués à la suite d'un incendie sont considérés comme des dépenses d'investissement. Ils ne sont donc plus comptabilisés dans les charges exceptionnelles.

En 2022, 214 K€ ont ainsi été transférés vers la section « investissement ».

En complément, un logement incendié non reloué à la fin de l'exercice comptable devra obligatoirement être déprécié de sa valeur locative. Une reprise de provision sera effectuée dès la relocation du bien.

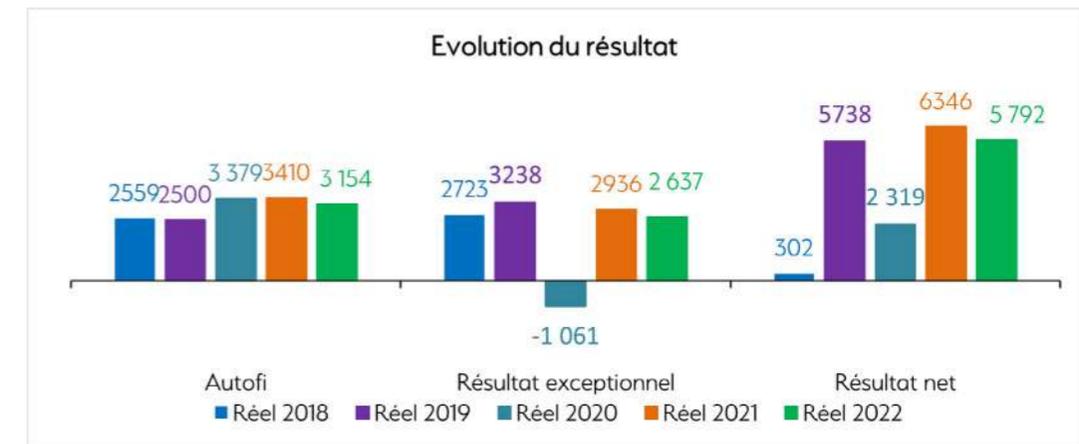
En 2022, cette provision s'élève à 35 K€ et concerne 4 logements (Chabanais et La Couronne).

Ainsi, le coût net lié à la gestion des sinistres pour cause d'incendie s'élève à 70 K€ au lieu des 325 K€ inscrits au budget.

- En 2022, Logélia a reçu une subvention de l'Etat pour la démolition du programme des rentes à Cognac, à la hauteur de 160 K€.
- Des dépenses pour des travaux de désamiantage ont été réalisées à hauteur de 77 K€. Une reprise de provision correspondante a été réalisée en 2022.
- Un travail important d'analyse et de contrôle permet en 2022 de ne pas supporter l'impôt sur les sociétés. Des régularisations d'écritures diverses d'ajustement ont été établies pour 30 K€.

**Seuls les produits exceptionnels encaissés et les charges exceptionnelles décaissées participeront au calcul du Potentiel Financier. Le solde (flux) s'élève à 1 355 K€ (3 732 K€ en 2021).**

**Ainsi, le résultat net comptable, composé de l'autofinancement (+ 3 154 K€) et d'éléments exceptionnels (+ 2 637 K€), est-il positif à hauteur de 5 792 K€.**



**Le résultat net «2022» est inférieur à celui de «2021» mais largement supérieur à la prévision budgétaire «2022».**

**Le résultat d'exploitation (+ 3 154 K€), complété du résultat exceptionnel encaissé (+ 1 377 K€), viendra abonder le stock des Fonds Propres et consolider le Potentiel Financier à Terminaison.**

**Celui-ci s'élève à 11 860 K€ en 2021 (source DIS). Il devrait être proche de 12 350 K€ en 2022.**

Après affectation du résultat comptable 2022, le solde de la réserve diverse SIEG s'élèverait à 7 793 384,21 € (compte 106881), le solde de la réserve diverse hors SIEG (compte 106882) serait de

1 753 823,71 €uros, le solde du compte 106851 Réserves sur cessions immobilières SIEG serait de 1 545 371,14 €.

# IV. RENFORCER L'ÉQUIPE



## I. Analyse de l'effectif salarié

### 1. Une masse salariale en progression

Effectif Global 2022	
Effectif en nombre au 31.12.22	137
Nombre de femmes	79
Nombre d'hommes	58
Effectif en ETP au 31.12.22	136,96
Effectif moyen annuel	136
Effectif en ETP moyen annuel	133,79

Au 31 décembre 2022 l'effectif est de 137 salariés, alors que Logélia comptait 133 salariés l'année précédente. Fin 2021 plusieurs départs n'avaient pas été remplacés, ce qui explique cet écart. De plus, deux nouveaux services ont été créés : Logélia Services en 2021 et le Contrôle interne en 2022

La grande majorité des salariés de l'office exerce à temps complet, seuls six salariés sont à temps partiel.

### 2. Moins de fonctionnaires, plus d'apprentis

La proportion de fonctionnaires dans l'effectif total continue de diminuer. Au 31 décembre 2021 l'office comptait 52 fonctionnaires, soit 39% de l'effectif. Au 31 décembre 2022 ils ne sont plus que 44, soit 32% de l'effectif.

Effectif par type de contrats au 31 décembre 2022	
FPT	44
CDI	88
Apprentis	4

La diminution du nombre de fonctionnaires n'est pas uniquement due aux départs à la retraite. En effet, deux fonctionnaires ont choisi de muter vers d'autres collectivités, deux ont changé de statut à l'occasion d'une mutation interne, un a demandé une mise en disponibilité pour convenance personnelle et un dernier en détachement a rejoint sa collectivité d'origine.

Le nombre d'apprentis a en revanche augmenté. Ils étaient, jusqu'en 2021, uniquement intégrés dans le service commercial de l'agence de l'Angoumois ou de l'agence de Cognac, et dans le service Ressources Humaines. Deux nouvelles fonctions sont désormais concernées : chargé d'opérations et technicien informatique.

### 3. 27 recrutements en 2022

Comme toutes les entreprises, Logélia a été touchée par « la grande démission ». Ce phénomène d'ampleur nationale a concerné toutes les structures à la sortie de la crise sanitaire.

Le taux de démission des entreprises de 50 salariés et plus a été de 2,1% au premier trimestre 2022 (source DARES). Ce niveau n'avait plus été atteint depuis le premier trimestre 2001, qui affichait alors 2,3% de démissions. Habituellement, le taux fluctue entre 1 et 1,6%.

Le nombre de mouvements au sein du personnel, déjà important en 2021, n'a pas baissé en 2022.

Mouvement du personnel 2022	
Recrutement	27
Démission	7
Départ en retraite	2
Fin de contrat	1
Mobilité interne	17
Détachement	1
Rupture conventionnelle	2
Licenciement	1
Mutation externe	2
Disponibilité	1
Fin de période d'essai	4

Les recrutements ont ainsi été nombreux, touchant l'ensemble des services.

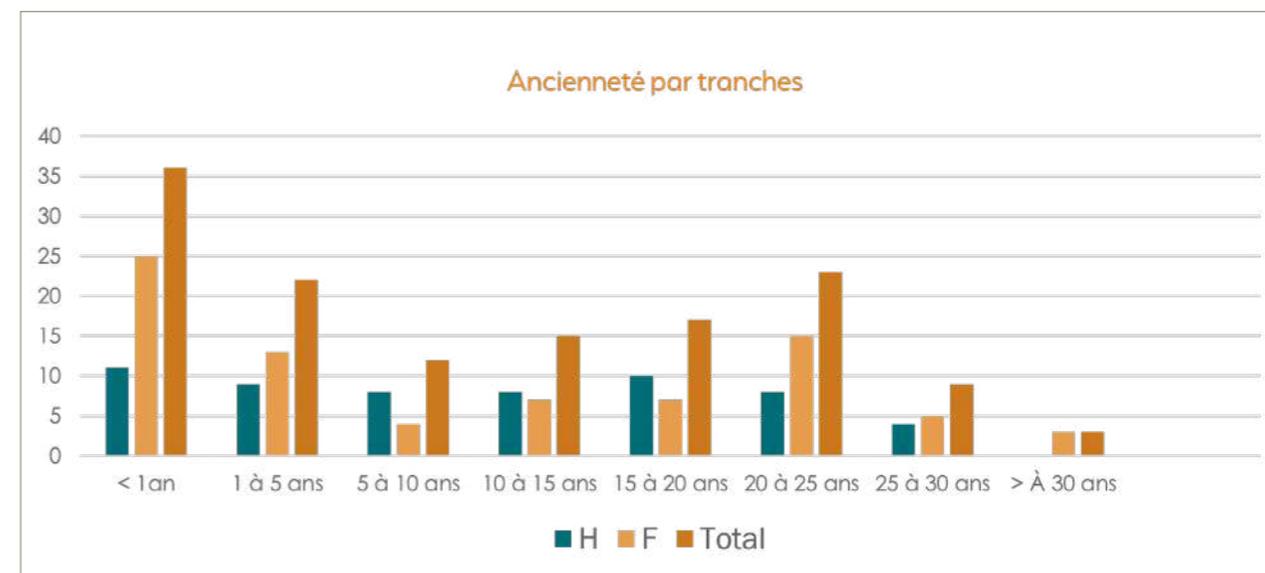
Plusieurs ont concerné des créations de poste. Un ouvrier polyvalent et un conseiller relations clients sont venus renforcer Logélia Services.

Un chargé d'opérations « réhabilitations » est également venu renforcer la Direction Développement et Patrimoine, qui peut aussi compter sur un apprenti chargé d'opérations développement depuis septembre 2022.

Le service des charges locatives, rattaché à la Direction des Affaires Financières, a, lui aussi, vu son effectif augmenter avec la création d'un poste de chargé de gestion locative.

Malgré ces nombreux recrutements externes, Logélia continue de favoriser la mobilité interne. 17 salariés en ont ainsi bénéficié. Ces opportunités d'accéder à de nouveaux postes au sein de la structure, y compris des postes de management, participent à la fidélisation des salariés.

Au 31 décembre 2022, les salariés de moins d'un an d'ancienneté représentent un quart de l'effectif total. L'ancienneté moyenne est de 11,76 ans.



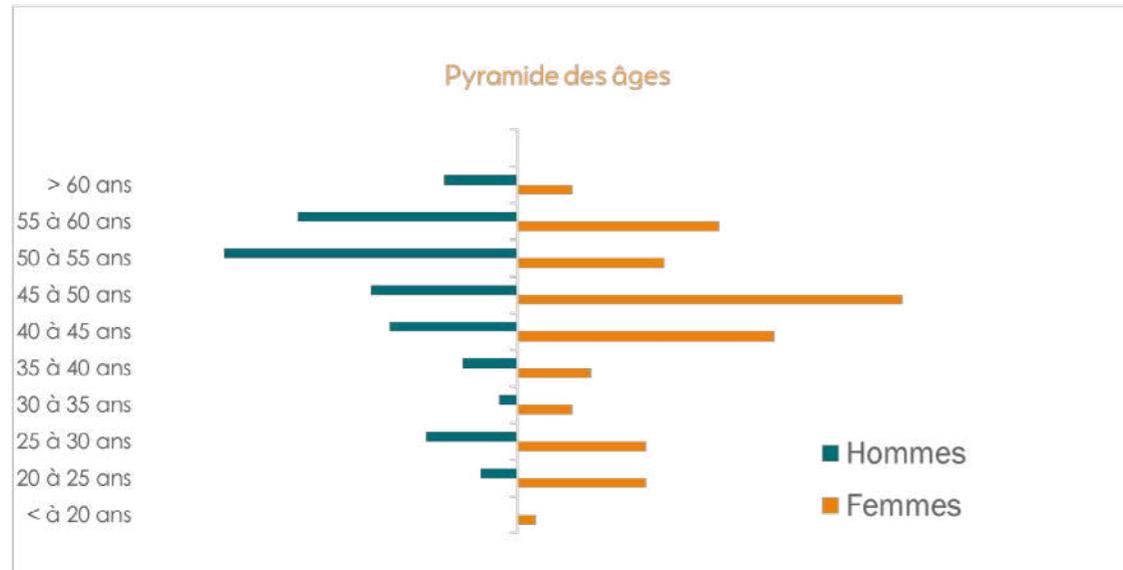
Ce manque d'ancienneté n'est pas sans conséquence sur les services concernés, qui doivent intégrer et former de nouveaux salariés, tout en faisant face à une perte d'expertise. Cela a mis en exergue le manque de formalisation des processus appliqués au sein de l'entreprise, rallongeant ainsi le temps d'apprentissage des arrivants.

Le renouvellement des équipes sera un enjeu important des prochaines années. La fin des carrières longues dans une unique entreprise, les départs à la retraite et les inévitables démissions d'une partie des salariés poseront de nouveaux défis. Le recrutement, l'intégration, la formation notamment, devront être adaptés.

L'arrivée des nouvelles générations, de plus en plus représentées, implique aussi de s'interroger sur l'évolution des méthodes de travail. L'autonomie, la capacité à innover sont recherchés. Les outils collaboratifs, le management par objectifs devront certainement être développés.

Sans oublier la communication, autour du projet d'entreprise notamment, qui devra permettre de développer le sentiment d'appartenance au collectif de l'entreprise.

La grande majorité des salariés de Logélia (78%) a plus de 40 ans. Les plus de 55 ans représentent à eux seuls 22% de l'effectif global :



Avec l'allongement de l'âge de départ à la retraite, l'accompagnement des salariés en fin de carrière deviendra également un enjeu.

## II. Des actions de formation variées

Chaque année Logélia consacre un budget important à la formation. L'office incite les salariés à assister à des journées professionnelles, leur permettant d'alimenter leur réflexion sur leurs pratiques professionnelles et rencontrer des salariés d'autres offices.

Formations 2022	
Actions de formation	
Formations	22
Formations SI	6
Journées professionnelles	14
Nombre de personnes formées	
Nombre de personnes FPT	18
Nombre de personnes OPH	53
Budget	
Budget total réalisé	66 654,51
Coût pédagogique	56 375,24
Transport / hôtel / Restauration	8 282,27

Les actions de formation réalisées sont réparties de la manière suivante :

Type de formations	
Formations de perfectionnement	
Nombre de personnes	67
Nombre de jours de formation	42
Coût pédagogique	53 323,04
Formations réglementaires	
Nombre de personnes	10
Nombre de jours de formation	6,5
Coût pédagogique	3 049,20

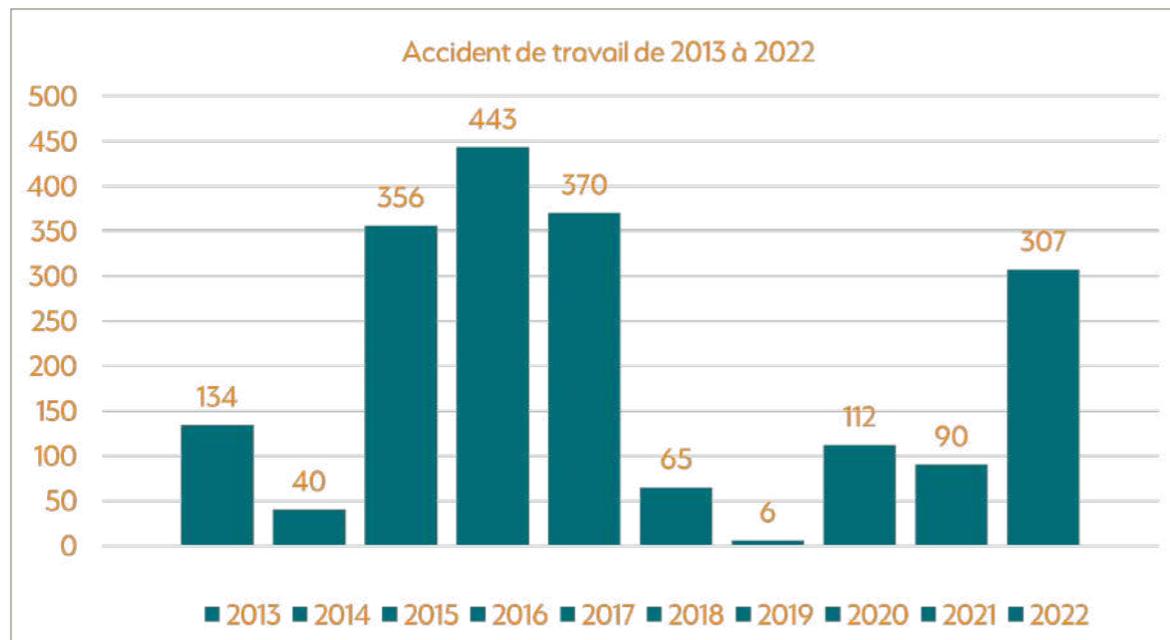
Au cours de l'année 2022 les nombreux changements dans les effectifs ont compliqué l'organisation des formations prévues. Le budget n'a ainsi été consommé qu'à hauteur de 80% du montant alloué.

### III. Un faible taux d'absentéisme

En 2022, quatre personnes ont été concernées par des accidents de travail ou de trajet, ce qui a généré 307 jours d'arrêt de travail.

Accident de travail 2022	
Nombre total d'accidents de travail	10
Nombre d'accidents de trajet	1
Nombre de jours d'arrêt	307
Nombre de personnes	4

L'évolution du nombre de jours d'arrêt de travail est la suivante :

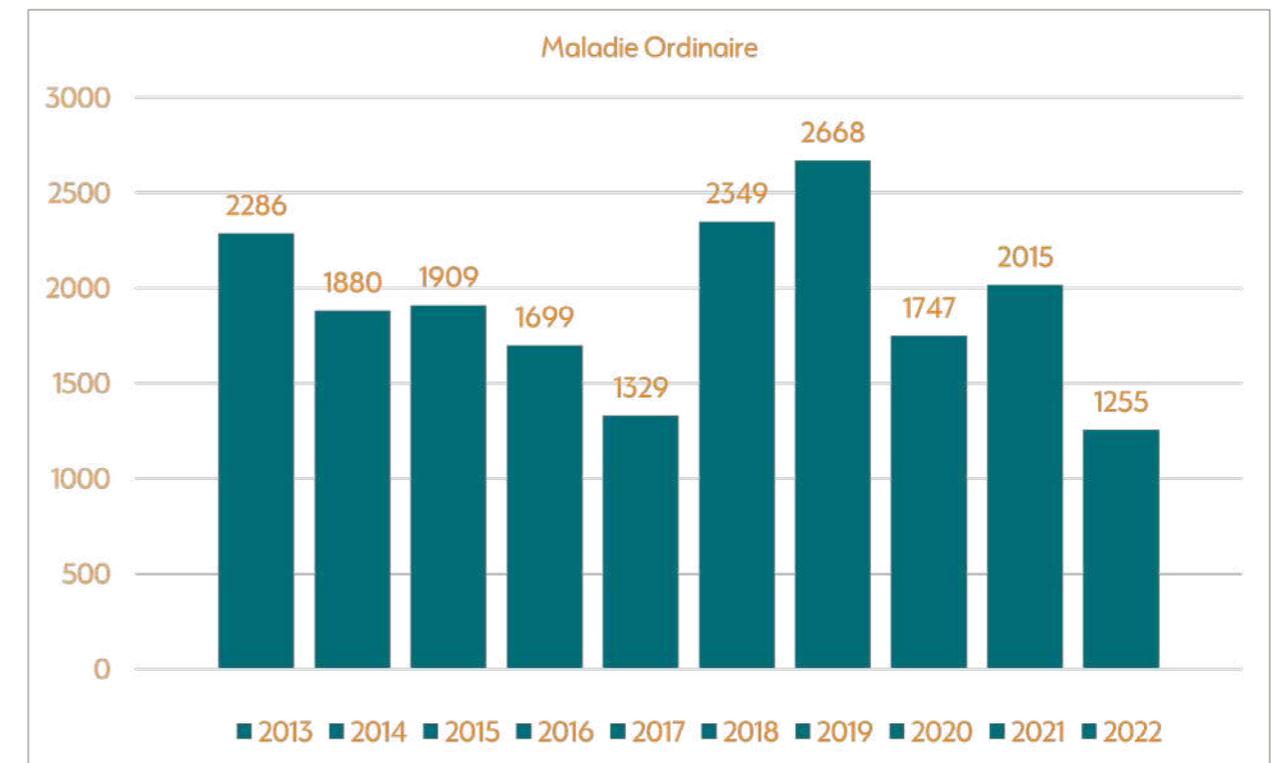


En 2022, deux accidents de travail représentent près de 80% du nombre de jours d'arrêt de travail de la catégorie. L'un d'entre eux est une rechute d'un accident de travail survenu en 2021.

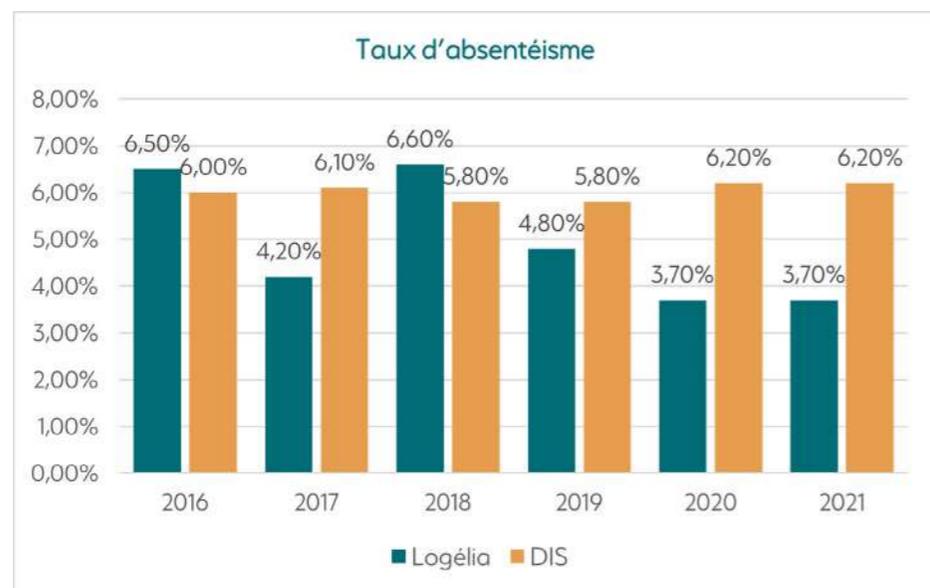
1 255 jours de maladie ont été enregistrés en 2022, répartis comme suit :

Maladie 2022	
Nombre de jours de maladie	1 255
Nombre de personnes	52
Durée moyenne des arrêts en jours	24,13
Maladie de longue durée / grave	305

L'évolution du nombre de jours de maladie ordinaire est le suivant :



Le taux d'absentéisme reste faible. Depuis 2019 il est inférieur à la médiane du groupe de référence (source DIS) :



Les données DIS 2022 seront disponibles en 2024.

## IV. Un meilleur accompagnement des salariés

### 1. Un accueil et une intégration revus

Les importants changements dans l'effectif et l'accueil régulier de nouveaux salariés ont été l'occasion de revoir le processus d'intégration. C'est une étape primordiale, qui permet au salarié de mieux s'intégrer dans l'entreprise et d'appréhender sa manière de travailler.

Désormais chaque salarié est accueilli par le Service Ressources Humaines, au siège ou dans son agence d'affectation. Ce premier temps d'échange permet de présenter la structure, l'organigramme, et d'accompagner le salarié dans la prise de connaissance de son environnement professionnel.

Après ce premier rendez-vous, un café d'accueil est organisé avec le service ou la direction concernée : un premier contact convivial et informel avec les collègues directs.

Une formation à l'environnement informatique et aux applications les plus utilisées est effectuée en suivant par le Service Informatique.

Enfin, le manager présente le nouvel arrivant à l'ensemble des autres services.

Dans les semaines qui suivent, plusieurs autres rendez-vous sont organisés :

- Une immersion dans les directions et services représentant les différents métiers de l'organisme
- Une présentation du Directeur Général
- Une présentation détaillée des éléments RH

### 2. Une communication améliorée

Le service communication a envoyé un questionnaire aux salariés pour cerner leurs besoins en matière de communication interne en février 2022. La moitié des effectifs y a répondu, de manière anonyme.

Les attentes sont diverses :

- un besoin d'information sur les décisions prises en Comité de direction et sur les chantiers en cours.
- améliorer les échanges entre le siège et les agences.
- mettre en place un trombinoscope et une présentation des nouveaux salariés.

Plusieurs actions ont été mises en place :

- une newsletter est envoyée à tous les agents au moins une fois par trimestre. Elle contient diverses informations sur la vie de l'office, mais aussi sur les animations internes.
- un résumé des principaux sujets évoqués en Comité de direction est envoyé chaque semaine par mail à tous les agents.
- un petit-déjeuner d'accueil est organisé pour tous les nouveaux salariés, ainsi qu'un tour de l'entreprise.
- différentes événements fédérateurs ont été organisés (cf partie suivante).

### 3. Des animations pour renforcer la cohésion

Le service communication a organisé plusieurs moments conviviaux en 2022 pour permettre aux salariés de se retrouver et d'échanger. Deux petits-déjeuners ont été offerts au siège de Logélia et dans les agences le 13 juin et le 5 septembre. Un goûter de Noël, où chacun a emmené une spécialité, s'est tenu le 9 décembre.

La traditionnelle soirée d'été a été organisée dans le jardin du siège le 30 juin avec cocktail dinatoire et musique.

Un concours de pronostics sportifs a été mis en place via une application dédiée pour le tournoi de tennis de Roland Garros en juin et pour la coupe du monde de football en novembre/décembre. Les équipes gagnantes ont remporté des chèques cadeaux.

Un escape game a rassemblé une cinquantaine de salariés dans les locaux de l'ancien hôtel-restaurant le Crab à Angoulême le 1er juin. Un blind test a rassemblé le même nombre de joueurs à l'Alchimiste à La Couronne le 15 décembre.

Enfin, un déjeuner et un après-midi de cohésion ont été organisés au sein de la maison Martell à Cognac pour faire découvrir ce patrimoine aux salariés. Ils ont commencé par un déjeuner sur le toit terrasse, puis se sont répartis dans plusieurs groupes pour assister à une visite de la ville, de la maison, de la fondation et à un atelier dégustation.



Un espace game a été organisé en juin.



Les salariés ont découvert la maison Martell en septembre.

## V. Interroger l'organisation : réalisation d'un audit de la proximité

### 1. Le contexte

En janvier 2022, Logélia a recruté un prestataire pour lancer un audit de proximité dans ses trois agences (Angoumois, Cognac et Rural). C'est le cabinet Aatiko qui a été retenu. Il a déjà travaillé pour Logélia sur la rédaction de la Convention d'Utilité Sociale notamment.

L'objectif est de disposer d'un état des lieux précis de l'organisation des trois agences et de dégager des pistes pour améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

En complément, un audit sur les charges récupérables de personnel a été mené. Il a été réalisé par Marie-Frédérique Blanc, formatrice, consultante et auditrice interne AFNOR. Elle a été missionnée par le cabinet Aatiko pour cette mission spécifique.

### 2. La méthodologie

La démarche a été co-construite avec le Comité de direction et le Comité social et économique. Le comité de pilotage s'est assuré du bon déroulé de l'audit avec des points d'étapes réguliers. Il était composé d'Olivier Pucek, directeur général, Gino Chollet, alors directeur de l'agence de l'Angoumois, Fabrice Melon, directeur de l'agence du Rural, Aurélie Charles, directrice de l'agence de Cognac, Barbara Debaud, responsable proximité à l'agence de l'Angoumois, Sandrine Debrosse, directrice des ressources, Sabrina Larwa, alors directrice des relations Clients et de Sandrine Laval, représentante du Comité social et économique.

Entre mars et avril 2022, le cabinet Aatiko s'est rendu dans les agences. Il a rencontré 34 agents pour les interroger sur le fonctionnement et l'organisation du travail. Il a animé un groupe de travail pour définir les besoins de proximité, ainsi que quatre ateliers participatifs sur l'attribution d'un logement, la gestion de proximité, la relation client et la maintenance technique.

### 3. Les préconisations

**Conforter l'organisation de la proximité :** les territoires sont diffus et divers. L'organisation actuelle reflète cette diversité. A titre d'exemple, le métier de chargé d'immeubles n'existe que dans les quartiers prioritaires de la ville. Cette organisation souple et adaptable est à conserver.

**Donner de la visibilité aux métiers :** les fiches de poste des chargés d'immeubles, chargés de cité et techniciens doivent être retravaillées. Les interactions doivent être mieux identifiées, et les process de fonctionnement formalisés.

**Repenser la culture managériale :** la posture et l'approche managériale doivent être modernisés pour attirer et fidéliser les salariés. Un accompagnement des managers dans cette évolution sera nécessaire, notamment pour leur permettre de mieux accompagner leurs équipes vers l'autonomie.

**Développer et capitaliser les expertises :** le recrutement de médiateurs paraît indispensable pour mieux traiter les réclamations liées aux troubles du voisinage, très chronophages. Le niveau d'expertise doit être maintenu pour les métiers techniques.

#### 4. Les actions mises en place

Plusieurs actions ont été définies comme prioritaires et seront mises en place progressivement.

##### **La montée en compétence des collaborateurs et de l'organisation**

Des formations techniques seront organisées pour les agents de terrain. Elles permettront une mise à jour de leurs compétences sur la sécurité et la surveillance du patrimoine et une prise en charge plus adaptée des réclamations. Des temps d'échanges seront mis en place par fonctions pour permettre le partage de bonnes pratiques et la capitalisation des expériences.

##### **Le recrutement de profils médiateurs**

Des profils de médiateurs pourraient être recrutés pour traiter en priorité les réclamations liées aux troubles du voisinage. Ces profils pourraient être complétés par le recrutement d'un chargé de développement social et urbain (DSU). Ce dernier aurait pour mission de mettre en place des dispositifs de cohésion sociale au sein des quartiers, d'engager des actions favorisant le bien vivre ensemble et de chercher des partenaires pour financer divers projets.

##### **Des postes mieux définis**

Les fiches de poste des chargés de cité et des techniciens de proximité sont en cours de révision. Leur périmètre d'action sera clarifié pour gagner en cohérence et en efficacité. La fiche de poste des chargés d'immeubles, recentrée sur leur mission d'entretien des parties communes, pourrait permettre de récupérer à 100% ces charges de personnel.

Une réflexion est également engagée sur la mise en place d'une régie ménage. Un groupe de travail sera prochainement mis en place pour évaluer la pertinence d'un tel dispositif. L'objectif est d'améliorer et de rationaliser le ménage des parties communes des immeubles et des locaux administratifs. Le Conseil de concertation locative sera associé à cette réflexion.

##### **Des procédures et des outils adaptés**

Le manque de procédures pénalise les nouveaux arrivants dans l'entreprise. Elle ralentit les prises de décisions et entrave certains projets. Un accompagnement spécifique sera mis en place pour définir des outils adaptés et performants.

#### **Une démarche qualité renforcée**

Logélia s'est engagé dans la démarche de labellisation Habitat Senior Services (HSS) pour répondre aux enjeux du vieillissement, des bas revenus et du maintien à domicile. D'ici 2024, 40 logements seront labélisés. Ils répondront à des critères d'accessibilité précis, se trouveront à proximité de services et de commerces et seront aménagés pour faciliter le quotidien du locataire âgé. Des référents internes seront formés pour accompagner ces locataires au quotidien.

# V. ACCOMPAGNER



## I. Accompagner les locataires

### 1. Logélia Services

En décembre 2021, Logélia a mis en place une régie multiservices pour prendre en charge les réparations du quotidien, qui incombent au locataire. Ce dispositif, déployé sur le territoire de GrandAngoulême, est inédit en Charente.

84% des 4 154 locataires interrogés ont donné leur accord pour sa mise en place. Pour 10,90€ par mois, Logélia Services garantit l'intervention d'un ouvrier qualifié dans un délai de 24h pour une réparation urgente. Le délai est de cinq jours pour les autres interventions. Les ouvriers interviennent par exemple sur des fuites de robinet, des canalisations bouchées ou des prises défectueuses.

Une visite annuelle préventive est planifiée dans chaque logement. La régie est installée dans le quartier angoumois de la Grand Font et fonctionne grâce à cinq ouvriers polyvalents et un responsable d'activité.

En 2022, 5027 interventions ont été assurées, dont 63 % en plomberie, 23 % en menuiserie – quincaillerie et 18 % en électricité. 82% des locataires ayant bénéficié d'une visite de Logélia Services sont satisfaits de la prestation.



*La régie est au complet avec cinq ouvriers polyvalents et un responsable d'activité.*

### 2. Le Centre Relations Clients

Le Centre Relations Clients (CRC) a été créé en mars 2018 avec un objectif : centraliser tous les appels des locataires pour mieux les orienter. Sept salariés répondent au téléphone et font le lien avec les agences, les techniciens et les prestataires extérieurs. Ils sont les interlocuteurs privilégiés des locataires. Un salarié de l'équipe assure l'accueil physique du siège de Logélia.

En 2022, le CRC a enregistré une moyenne de plus de 6 400 appels par mois, pour un taux d'appels perdus de seulement 19%.



*Sept agents répondent aux appels et assurent l'accueil du siège.*

### 3. Les seniors, une priorité

Les personnes âgées sont depuis longtemps au cœur des préoccupations de Logélia.

#### a) En foyers

L'office est propriétaire de 9 Ehpad (à Dirac, Chabanais, Villefagnan, Cognac, Angoulême, L'Isle d'Espagnac, Ruelle-sur-Touvre, Rouillac, Blanzac), 4 foyers pour personnes âgées (à Châteauneuf, Lignières-Sonneville, Barbezieux, Baignes-Sainte-Radegonde), deux foyers résidence autonomie (à Cognac, Soyaux) et quatre maisons d'accueil familial pour personnes âgées ou handicapées (à Saint-Séverin, Ronsenac, Charras, Dignac).

#### b) A domicile



Le maintien à domicile est également une priorité du Département.

Depuis 2018, Logélia construit des logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Evolutifs, ils sont conçus en partenariat avec des ergothérapeutes pour faciliter le maintien à domicile. La couleur des interrupteurs contraste avec celle des murs pour une utilisation facilitée. Aucune prise n'est installée au ras du sol pour éviter d'avoir à se baisser.

Lorsque le résident se lève la nuit, un chemin lumineux se déclenche automatiquement pour le guider. Toutes les pièces sont accessibles en fauteuil roulant, comme les éviers de la cuisine et de la salle de bain. Dans cette dernière pièce, les parois de la douche sont renforcées pour accueillir de futures barres de soutien et s'adapter à l'évolution de l'état de santé du résident.

Des logements familiaux sont intégrés dans ces programmes pour favoriser le mélange des générations. C'est ainsi le cas à Gensac-la-Pallue, dans le quartier angoumois de Didelon, à Champniers ou encore Châteaubernard.

#### c) Le dispositif Lena

Trois chambres du foyer Alain de Raimond de Cognac, dont Logélia est propriétaire, ont été aménagées dans le cadre du dispositif LENA. Il s'agit d'un dispositif expérimental pour accueillir des personnes âgées à la sortie d'une hospitalisation.

Ce séjour de transition leur permet de regagner peu à peu leur autonomie avant un retour à domicile.



Logélia a acheté L'Ehpad des Ecureuils, à L'Isle-d'Espagnac, en 2008.



Trois chambres sont dédiées au dispositif.

Logélia a contribué à l'aménagement des chambres et versé une subvention de 10 000€. Une inauguration a été organisée en septembre 2022.

#### d) Le label HSS



Logélia s'est engagé dans la démarche de labellisation Habitat Senior Services (HSS) en février 2022 pour répondre aux enjeux du vieillissement, des bas revenus et du maintien à domicile de ses locataires seniors. C'est une première dans le Département.

En 2024, 40 logements au minimum devront être labélisés. Ces logements répondront à des critères d'accessibilité précis. Ils seront aménagés pour faciliter le quotidien du locataire âgé et se trouveront à proximité de services et de commerces. Des référents internes seront formés pour accompagner les locataires seniors au quotidien.

### 4. Les jeunes et les étudiants au cœur du développement

Conscient que la recherche d'un logement peut être difficile et coûteuse, Logélia développe une offre inédite à destination des étudiants et des jeunes actifs.

Depuis 2020, l'office réserve des logements de son parc aux étudiants. Une centaine sont déjà loués à Angoulême, Champniers, La Couronne, Saint-Yrieix, L'Isle-d'Espagnac et Cognac. Il s'agit de petits appartements fonctionnels, situés près du campus universitaire et des principales écoles.

44 studios et deux colocations meublés et équipés ont été livrés en juin 2022 dans le quartier de l'Hommeau à Angoulême. Une grande terrasse et un espace de vie commun sont accessibles à tous les résidents. Logélia a conclu un partenariat avec l'École 42 voisine, qui dispense des formations en informatique. A terme, tous les logements seront réservés à ses étudiants.

En décembre 2022, l'office a lancé le chantier de la première Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) de Charente, au cœur du campus universitaire des Valois à la Couronne. Cet ensemble permettra d'accueillir des étudiants, des apprentis, des professeurs et des saisonniers. Les logements, meublés et équipés, seront disponibles à la carte, pour une nuit, une semaine ou plusieurs mois. La résidence comprend 40 studios (56 places), un local vélos, une laverie et plusieurs espaces communs.



Les Terrasses de l'Hommeau accueillent des étudiants et des jeunes actifs.

La mise en service est prévue fin 2024.

Une auberge de jeunesse est aussi en projet à la place de l'ancien hôtel restaurant Le Crab dans le quartier angoumois de la Grand Font. A quelques dizaines de mètres, le Foyer de jeunes travailleurs (FJT) sera rénové et passera de 74 à 100 places. Un autre projet de FJT est en cours à Barbezieux.

## 5. Le programme de fidélisation



Colette Nombalais a bénéficié du programme de fidélité l'an dernier.

Logélia est le seul bailleur charentais à avoir développé un programme de fidélisation. Lancé en 2019, il a déjà profité à 227 locataires. Son budget annuel est de 70 000€.

Le principe est simple : le locataire cumule des points dès son entrée dans le logement. Pour les utiliser, il doit habiter dans le même logement depuis au moins huit ans. Ils lui permettent ensuite de demander divers travaux d'embellissement (changement des sols PVC, travaux de peinture, électrification des volets roulants etc).

En juillet 2022, une conférence de presse a été organisée au domicile de Colette Nombalais, une locataire de la Grand Font, dont l'appartement a été repeint grâce à ses points de fidélité.

En 2022, 62 locataires ont bénéficié du programme : 46 demandes ont concerné des locataires de l'Angoumois, 12 demandes des locataires du Rural et 4 demandes des locataires de Cognac. Les travaux les plus demandés concernent la réfection des murs et des plafonds. En moyenne, les locataires comptent 27 ans d'ancienneté dans leur logement.

## 6. Les conseils de concertation locative

Deux conseils de concertation locative ont été organisés en mars et novembre 2022. Des sujets variés y ont été présentés, tels que les nouveaux marchés pour l'entretien des parties communes, le développement de la communication digitale, les réhabilitations en cours, l'état de l'impayé et l'augmentation des loyers. Les représentants de Logélia et des locataires ont participé avec assiduité à ces rencontres.

D'autres réunions extraordinaires, dictées par les événements, ont eu lieu en 2022.

Ainsi, les représentants des locataires ont été réunis le 8 avril 2022 pour évoquer l'augmentation des provisions de charges de chauffage collectif au gaz, imposée par la crise énergétique. Une nouvelle réunion a eu lieu pour traiter du même sujet le 30 septembre 2022.

De nouveaux représentants des locataires ont en été élus le 14 décembre 2022, pour une durée de quatre ans. Sur 6 782 électeurs inscrits, 1005 ont voté, pour 961 suffrages validés. La CNL a obtenu 334 voix, la CLCV 281, le DAL 179 et l'AFOC 166. Chaque association remporte donc un siège.

Les nouveaux représentants élus sont : Lucette Dubois pour la CNL, Pierrette Glangetas pour la CLCV, Marie-Line Kasmi Giraud pour le DAL et Patrice Carpy pour l'AFOC.

Ils ont rédigé et validé un nouveau plan de concertation locative (PCL) pour la période 2023/2026.

## 7. Une présence renforcée sur internet

En janvier 2022, Logélia a ouvert un compte sur différents réseaux sociaux, pour développer sa communication numérique. L'office est ainsi présent sur Facebook, Instagram, LinkedIn et Youtube. Ces pages lui permettent de communiquer directement sur les chantiers, les projets et divers événements. Elles s'adressent aux locataires, aux partenaires, aux médias et au grand public.

La page Facebook compte plus de 500 abonnés. L'office y poste régulièrement des photos, vidéos et informations diverses. Les interactions sont fréquentes avec les internautes par le biais des commentaires ou des messages privés.

La page LinkedIn offre à Logélia une visibilité nouvelle auprès de ses partenaires. Elle permet également d'élargir l'audience des offres de recrutement. Elle compte près de 600 abonnés.

Une centaine d'internautes suivent la page Instagram, moins utilisée que les deux premières. Elle permet à Logélia de valoriser l'architecture de ses bâtiments et de mettre en avant des portraits de locataires.



Le dépouillement du scrutin a eu lieu le 14 décembre.



Page d'accueil du nouveau site internet

La plateforme YouTube héberge les différentes vidéos pédagogiques à destination des locataires. Les vidéos de présentations de locataires et de salariés dans le cadre des 100 ans y sont aussi référencées.

En octobre 2022, Logélia a mis en ligne son nouveau site internet, fruit de deux ans de travail. Le précédent site datait de 2007 et ne correspondait plus aux besoins des internautes. La nouvelle interface s'articule autour de cinq rubriques principales.

Elle donne des informations sur le fonctionnement et l'organisation de Logélia, fournit des réponses aux questions les plus fréquentes des locataires, indique les démarches à mener pour louer ou acheter un logement.

Des liens redirigent vers les réseaux sociaux et une rubrique actualités, régulièrement mise à jour. Le site est évolutif : de nouvelles rubriques pourront être ajoutées en fonction des besoins. Il est compatible avec tous types d'écrans, donc facilement consultable depuis un smartphone, une tablette ou un ordinateur.

En 2023, une carte interactive permettra aux internautes de repérer les logements vacants en temps réel. Un espace locataire, doublé d'une application, devrait aussi être mis en ligne, pour permettre de payer son loyer, consulter ses documents et transmettre ses documents.

## 8. Des actions accrues de sensibilisation



Une cinquantaine de personnes ont visité l'appartement pédagogique.

La crise énergétique a fortement mobilisé les équipes de Logélia à partir de la régularisation de charges du mois d'avril 2022. Plusieurs réunions d'explication du contexte énergétique et du mécanisme des charges ont été organisées à Soyaux, à la Grand-Font à Angoulême, à Crouin à Cognac et à Barbezieux.

Une semaine dédiée aux économies d'énergies a été organisée à l'initiative de Logélia dans le quartier du Champ de Manœuvre à Soyaux en octobre. L'association de médiation sociale Omega, le centre social FLEP, le GIP Charente Solidarités, le bailleur Noalis et la ville de Soyaux y ont été associés. Une cinquantaine de locataires ont pu être sensibilisés durant ces quatre jours. Un « café énergie » a été organisé en matinée, suivi de la visite d'un appartement pédagogique l'après-midi. Une plaquette sur les économies d'énergies a aussi été conçue par Logélia et envoyée à tous les locataires.

Les équipes de Logélia se sont également fortement mobilisées pour résoudre des conflits de voisinage au sein du nouveau lotissement des Grillauds, à Saint-Yrieix. Les premiers locataires y ont emménagé en janvier 2022.

Certains locataires se sont rapidement plaints de la vitesse excessive des voitures, de dépôts sauvages d'ordures et de comportements déplacés de certains habitants. Logélia a réalisé du porte-à-porte et distribué des flyers aux locataires, pour leur rappeler les règles de bon voisinage.

L'office a également organisé quatre réunions avec la mairie, l'association de médiation sociale Omega, le centre social des Alliers, référent pour les gens du voyage, dont certains vivent dans le lotissement Gilbert Bécaud voisin, et les locataires. Un règlement intérieur a été rédigé par les acteurs présents.

## II. Accompagner les associations du territoire

### 1. Des partenariats avec les associations sportives

Logélia est conscient du rôle des clubs sportifs dans un territoire. L'office a apporté son soutien à trois clubs l'an dernier.

- Le SA XV, le club de rugby Soyaux-Angoulême. Il développe des initiations au rugby durant les vacances scolaires dans les quartiers prioritaires de Ma Campagne, Soyaux, Basseau et La Grand Font. Un ramassage en bus permet aux enfants des cités de s'entraîner au stade.
- L'ACH, le club de handball féminin de la Grand Font. Logélia le soutient depuis six ans dans le développement de la pratique du handball dans les quartiers et les écoles d'Angoulême.
- Le club de football de Crouin à Cognac. Après 8 ans d'absence, un club a été recréé au sein du quartier prioritaire pour proposer des entraînements et des matchs.



Des initiations au rugby ont été organisées dans les city stades des quartiers angoumoisins.

### 2. Des actions fédératrices

L'office vient également en aide à diverses associations du territoire. Il subventionne ainsi le festival de musique de Montemboeuf, qui met en avant l'inclusion des personnes handicapées en milieu rural chaque année en septembre.

L'association Eprouvette a réalisé un graff monumental sur la façade d'un immeuble du quartier cognaçais de La Chaudronne l'été dernier.

Divers ateliers ont été organisés avec les jeunes du quartier et le centre social l'Aserc tout au long de son élaboration. Un projet similaire pourrait voir le jour dans le quartier de Crouin fin 2023.

Logélia a subventionné l'Association Régie urbaine de Basseau pour la mise en place de bacs potager. Ce jardin partagé est accessible aux habitants du quartier.

Une subvention est versée chaque année à l'association de médiation sociale Omega, pour des actions de terrain, en milieu scolaire et auprès des locataires.



*Tout le pignon d'un immeuble de la Chaudronne a été graffé.*

### **3. Un partenaire des centres sociaux**

Les centres sociaux remplissent un rôle majeur dans les quartiers prioritaires de la ville. Logélia les accompagne au fil de leurs animations. Ainsi, l'office met à disposition plusieurs cages d'escalier de ses bâtiments à la Grand Font pour permettre au CAJ d'organiser son festival annuel.

Le Flep à Soyaux a été associé à une semaine dédiée aux économies d'énergie (cf ci-dessus).

Logélia soutient chaque année le centre social Colibri de La Couronne dans l'organisation de ses animations estivales au cœur du quartier de l'Etang des Moines.

# VI. DÉCARBONER



La France a établi une feuille de route baptisée Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) pour lutter contre le changement climatique. Elle s'est engagée, en signant l'accord de Paris en décembre 2015, à atteindre une neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur du bâtiment représente un tiers des émissions nationales de carbone, du fait de ses consommations d'énergies et des émissions liées à la fabrication des matériaux et équipements utilisés dans les constructions neuves et les rénovations. Pour la construction neuve, la Réglementation Environnementale (RE) 2020 impose notamment l'utilisation des énergies renouvelables et la réduction des émissions de carbone.

**Logélia mène une politique de réduction des consommations d'énergie au sein de ses locaux administratifs et dans les logements existants, grâce à la mise en place de plusieurs actions.**

## I. La mise en place d'un plan de sobriété

Pour faire face à la hausse du prix de l'énergie et développer des comportements plus durables et responsables, un groupe de travail a mis en place un plan de sobriété à l'échelle de l'office et de son patrimoine. L'objectif est de réduire de 10% la consommation d'énergies d'ici 2024, conformément au plan gouvernemental.

Une vingtaine de propositions applicables immédiatement ont été listées en novembre 2022.

### - Pour les locaux administratifs :

Baisse du chauffage à 19°C en journée et 16°C la nuit.

Durant la période de chauffe, télétravail obligatoire pour tous les salariés le vendredi de manière à pouvoir baisser le chauffage trois jours consécutifs.

Valorisation des éco-gestes électriques en éteignant les appareils en veille

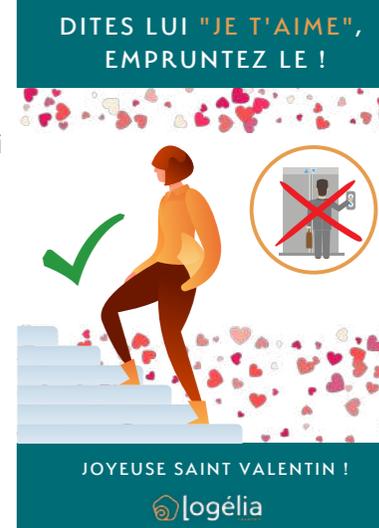
Suppression de la climatisation

Utilisation réduite de l'ascenseur au siège

Mise en avant du covoiturage

Suppression de l'eau chaude.

Un bilan chiffré de ces actions sera réalisé en 2023.



Exemple d'affichage au siège pour inciter les salariés à utiliser les escaliers.

Certaines d'entre elles (éco-gestes, suppression de l'eau chaude, covoiturage) sont d'ores et déjà pérennisées.

- **Pour le parc de logements :**

Les bailleurs sociaux sont appelés à engager rapidement des travaux de rénovation énergétique pour éradiquer les étiquettes DPE (Diagnostic de Performance Energétique) G à d'ici 2025 et F d'ici 2028. Logélia et l'Odhac87, unis dans la société de coordination 1+1 Habitat, ont recruté un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour les aider à atteindre cet objectif.

Une réunion de lancement a eu lieu en février 2023. Le diagnostic sur le terrain a ensuite débuté : 300 audits sont prévus. L'ensemble des visites des grands ensembles de logements devront être terminées en juillet 2023. Les scénarii de travaux seront ensuite arrêtés pour les deux offices.

L'objectif est d'atteindre au moins l'étiquette D. Les interventions pourront porter sur les équipements (chauffage, ventilation, etc) ou l'enveloppe des logements. Elles se dérouleront en plusieurs tranches, entre 2024 et 2028.

Un autre AMO a été recruté par la société de coordination pour mettre en place le marché de fourniture et de déploiement de compteurs d'eau et de chauffage individuels dans les logements. Les locataires pourront ainsi suivre leur consommation d'énergie en temps réel pour mieux l'appréhender et ainsi réaliser des économies. Ces compteurs apporteront également davantage de fiabilité aux relevés.

## II. Les véhicules électriques privilégiés

Au fur et à mesure du renouvellement de son parc automobile, Logélia privilégie l'achat de voitures électriques. A l'horizon 2035, plus aucune nouvelle voiture thermique ne pourra être mise en circulation, conformément au Plan Climat de l'Union Européenne.

Logélia dispose depuis décembre 2020 de deux Citroën électriques pour les déplacements des salariés du siège. Les bornes de recharge sont installées dans le parking souterrain. En juin 2022, la régie Logélia Services a été équipée de quatre Renault Kangoo électriques.

En 2023, quatre voitures Citroën Ami seront achetées. Elles se rechargent sur une prise secteur classique. Un nouvel utilitaire électrique pour Logélia Services a été mis en service en juin.

Ces voitures sont adaptées aux trajets courts, dans un périmètre restreint. Une réflexion est engagée pour les trajets plus lointains et l'installation de bornes de recharge. Le maillage du département n'est pas optimal.

Des vélos électriques seront aussi mis à disposition des salariés du siège dans les prochains mois.

## III. Les chaufferies bois en pointe

Quatre chaufferies collectives au bois alimentent des programmes de Logélia :

- 174 logements dans le quartier de Ma Campagne, à Angoulême, depuis 2008.
- 279 logements dans le quartier de la Petite Garenne, à Angoulême, depuis 2015. Le réseau de chaleur alimente aussi deux écoles, une bibliothèque, des commerces et le centre social. Une chaufferie plus petite permet de produire de la chaleur pour 64 logements du même quartier. Plus de 350 tonnes de CO2 par an sont ainsi évitées par rapport à un mode de chauffage classique. Les locataires économisent environ 30% sur leur facture par rapport à une chaufferie gaz.
- 26 logements à Saint-Michel depuis 2016.



*La chaufferie bois de la Petite Garenne alimente notamment 279 logements.*

Ces chaudières sont alimentées par des granulés ou des plaquettes forestières et gérées par des exploitants de chauffage (Dalkia, Hervé Thermique, Engie).

Un projet de chaufferie biomasse est à l'étude à Soyaux.

# CONCLUSION



Le nombre important de logements livrés permet la réalisation d'un résultat satisfaisant, supérieur à l'objectif. La sous-réalisation du budget affecté aux salaires y contribue également car, malheureusement, il n'a pas été aisé de recruter en 2022.

Le renforcement de l'équipe, en particulier dans quelques services « support », sera donc l'un des objectifs de 2023.

La fragilité financière de la population locataire semble augmenter en raison de l'inflation, bien sûr, mais aussi de la difficulté croissante de l'accès au logement.

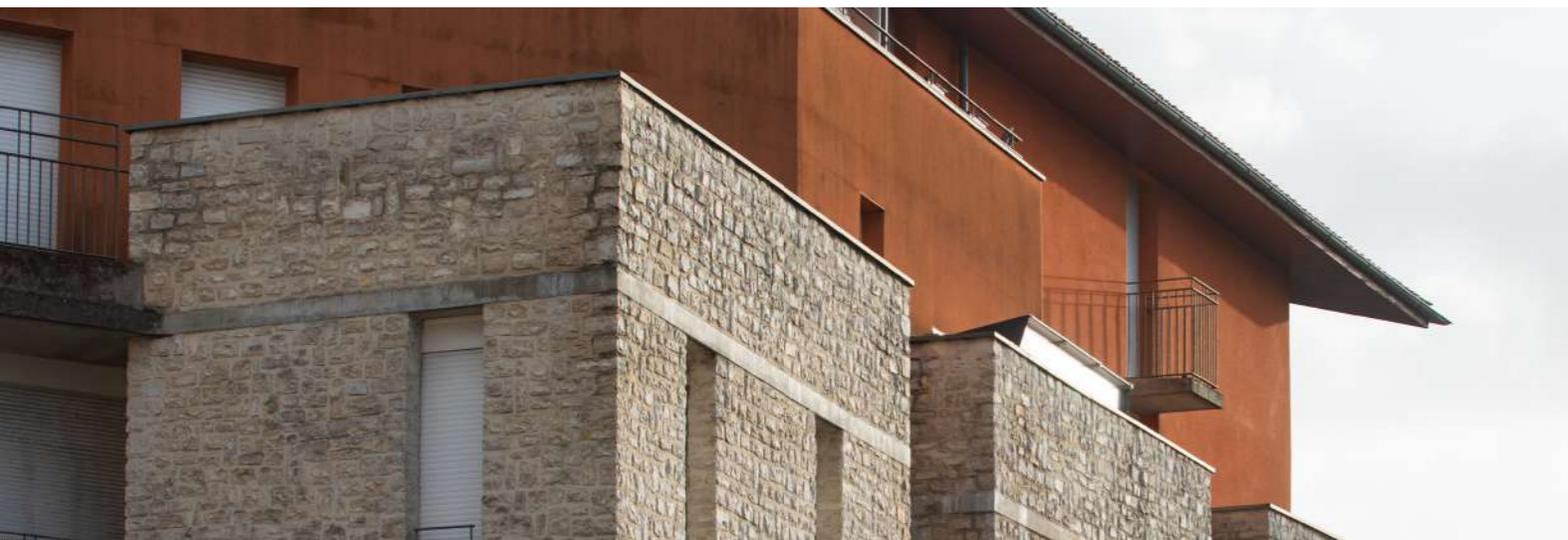
Logélia doit poursuivre son développement pour répondre aux attentes des demandeurs, de plus en plus nombreux.

La crise inflationniste, qui touche également l'office (hausse des coûts de construction, hausse du taux de TVA), ne permettra pas toutefois une augmentation des investissements dans toutes les directions -réhabilitation du patrimoine, suppression des étiquettes F et G, PRIR, création de nouveaux logements. Il conviendra rapidement de faire des choix.

Ce bon résultat de l'année « 2022 » a permis de ne pas trop dégrader les ambitions et la perspective VISIAL. Le projet de développement de nouveaux logements au cours de la décennie qui vient a été revue à la baisse mais n'a pas été abandonnée. Les engagements pris dans le cadre du PRIR ou de la labellisation HSS n'ont pas été remis en cause, pas davantage que le programme de réhabilitation fixé dans le PSP.

Le tarissement des fonds propres à proche échéance est toutefois confirmé. En l'absence de solutions (vente de patrimoine ou acquisition de quasi-fonds propres), Logélia pourrait donc très rapidement être amené à réduire fortement son programme d'investissement.

**Olivier Pucek,**  
**Directeur Général**







10, impasse d'Austerlitz 16025 Angoulême

Tel : 05 45 38 66 00

[www.logelia.fr](http://www.logelia.fr)

[contact@logelia.fr](mailto:contact@logelia.fr)