



RAPPORT DE GESTION

EDITÉ
EN 2024

2023

SOMMAIRE

Editorial	<i>P.4</i>
Présentation	<i>P.6</i>
Loger	<i>P.10</i>
Construire et entretenir	<i>P.28</i>
Gérer	<i>P.52</i>
Souder l'équipe	<i>P.66</i>
Accompagner	<i>P.74</i>
Collaborer	<i>P.80</i>
Fêter	<i>P.84</i>
Conclusion	<i>P.90</i>



EDITORIAL



En 2023 l'office a fêté son centenaire. Né en 1923, il a sans attendre construit de beaux logements à loyers modérés à Barbezieux, Ruelle ou encore Saint-Michel. En un siècle, il a tissé de nombreux partenariats avec les communes charentaises et s'est imposé, peu à peu, comme le premier promoteur immobilier public du Département.

Son rôle dans la construction du logement social s'est conforté et cela même s'il a été rejoint par d'autres acteurs dans le département.

Mais d'autres expériences complètent aujourd'hui son savoir-faire. Logélia achète et rénove des logements du parc privé, construit et gère directement une résidence hôtelière à vocation sociale, assure, par transfert, la maîtrise d'ouvrage de la construction d'une Maison Départementale des Solidarités, vend des terrains à bâtir et assure aussi, avec Logélia Services, une gamme de prestations de dépannage à prix forfaitaire réduit.

C'est que l'équilibre financier fragile des opérations de construction de logements sociaux ne peut assurer son avenir.

Pour tenir bon, dans un contexte difficile, d'inflation, de réduction des aides publiques, l'office doit se réinventer et apprendre des métiers nouveaux.

L'année 2023 qui a vu les coûts de construction s'envoler et celui des emprunts s'élever fortement a d'ailleurs mis les équipes et les modèles stratégiques à l'épreuve...

C'est une année qui a fortement pénalisé les offices « développeurs » en augmentant le coût de l'endettement.

Considérons donc avec satisfaction que Logélia a tenu. Certes le résultat est moins élevé qu'en 2022, mais il se maintient à un niveau suffisant pour envisager l'avenir avec ambition.

*Le Président,
Patrick Gallès*

*Le Directeur Général,
Olivier Pucek*

PRÉSENTATION

LES CHIFFRES CLÉS 2023

Vie de l'office

La gouvernance

Le conseil d'administration est constitué de 23 membres, dont



Les ressources humaines



Relation locataires



70 714
appels pris
par notre centre
relation clients

soit **83%**
d'appels décrochés

Patrimoine

(au 31 décembre 2023)

7742

LOGEMENTS

dans 127 communes

16 234
personnes
logées

dont



74%
Logements au sein
d'immeubles collectifs



26%
Logements
individuels



84
Logements
étudiants



901 GARAGES ET PARKINGS

749 ÉQUIVALENTS LOGEMENTS
EN FOYERS ET EHPAD

45 COMMERCE ET AUTRES LOCAUX
bureaux, caves, locaux associatifs...

Implantation



Achats, constructions et réhabilitations

2023

11

nouveaux logements construits à St-Sornin et St-Romain

45

acquisitions principalement à Chosseneuil et St-Yrieix

111

logements entièrement réhabilités à La Couronne

acquisition et transformation

des 11 gîtes du village vacances de Montemboeuf en logements

2024

Livraison de

136 LOGEMENTS

à Gond-Pontouvre, Touvre, Mornac, Segonzac, Ruffec, Jarnac et Taponnat

et 1 résidence hôtelière à vocation sociale à La Couronne

512

réhabilitations lancées

32 à L'Isle d'Espagnac
350 à La Grand Font à Angoulême
130 à Crouin à Cognac

Engagement social

Les marchés publics



8 151 h
d'insertion réalisées sur les chantiers

Entretien du patrimoine



5,6 M€

DE TRAVAUX de maintenance

EXEMPLES



Isolation



Couverture



Chauffage

dont 1,2 M€

pour rénover

667

LOGEMENTS



avant leur remise en location



10 245

réclamations techniques clôturées en 2023



6 375

interventions de Logélia Services la régie multi-services du secteur de l'Angoumois

LOGER



Le temps d'attente pour accéder à un logement social ne cesse de s'allonger (14 mois en Charente), alors que le nombre de constructions diminue, en particulier, en raison du contexte inflationniste.

Depuis le printemps 2022, la forte hausse des taux d'intérêt et l'augmentation des coûts de construction, contraignent de nombreux locataires à rester dans leur logement, même s'il ne correspond plus à leurs besoins. **En conséquence, la part du parc de l'office pouvant être proposée à la location a diminué (de 10% à 8.69%).**

Par ailleurs, l'offre de logements du parc privé se heurte aux contraintes fixées par la loi portant sur la transition énergétique, qui interdit progressivement la location des logements les plus énergivores. Les chantiers de rénovation, très coûteux pour des propriétaires privés, entraînent une augmentation du taux de logements vacants, déjà élevé en Charente (10,6% contre 8,3% en France).

D'avantage de Charentais se tournent ainsi vers le logement social.

Cet afflux nouveau de demandes accroît la tension locative. 7014 demandes actives étaient enregistrées au 31 décembre 2023, soit une progression de près de 9% par rapport à 2022.

Pour répondre à la réglementation et à une remarque formulée par l'ANCOLS, le nombre de demandes, inscrites par logement en commission d'attribution des logements a augmenté. Il s'élève à 1783, soit 5.6% de plus qu'en 2022.

L'année 2023 a également été marquée par le début de l'opération de relogement des locataires du bâtiment Eglantines, situé dans le quartier de La Grand Font à Angoulême. Il devrait être démoli, dans le cadre du PRIR, en 2025.

Dans ce contexte, Logélia tente de poursuivre son effort de développement et de diversification avec 67 logements livrés :

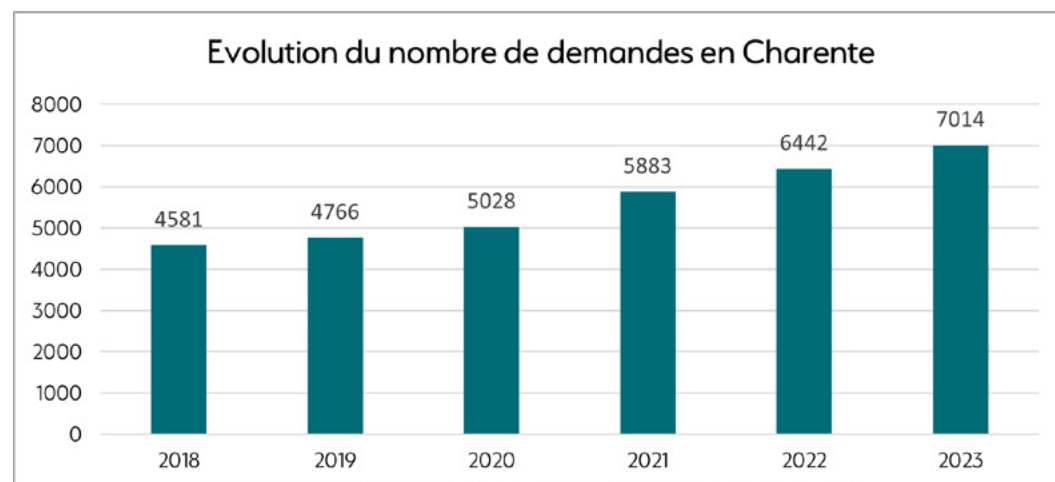
- 11 constructions : 6 à St Romain et 5 à St Sornin,
- 11 acquisitions/améliorations à Montembœuf,
- 45 acquisitions : à Chasseneuil (23 maisons), à St Yrieix (16), à Angoulême (6).

I. La gestion locative

1. Les demandes de logements

Le nombre de ménages en attente d'attribution d'un logement social continue de croître. Egal à 4581 en 2018, avant l'épidémie de Covid-19, il s'est élevé à 7014 en décembre 2023 (+53%).

En conséquence, le délai moyen d'attente pour l'attribution d'un logement social en Charente est désormais égal à 14 mois et dépasse le délai considéré comme anormalement long par l'Etat dans le département (13 mois).



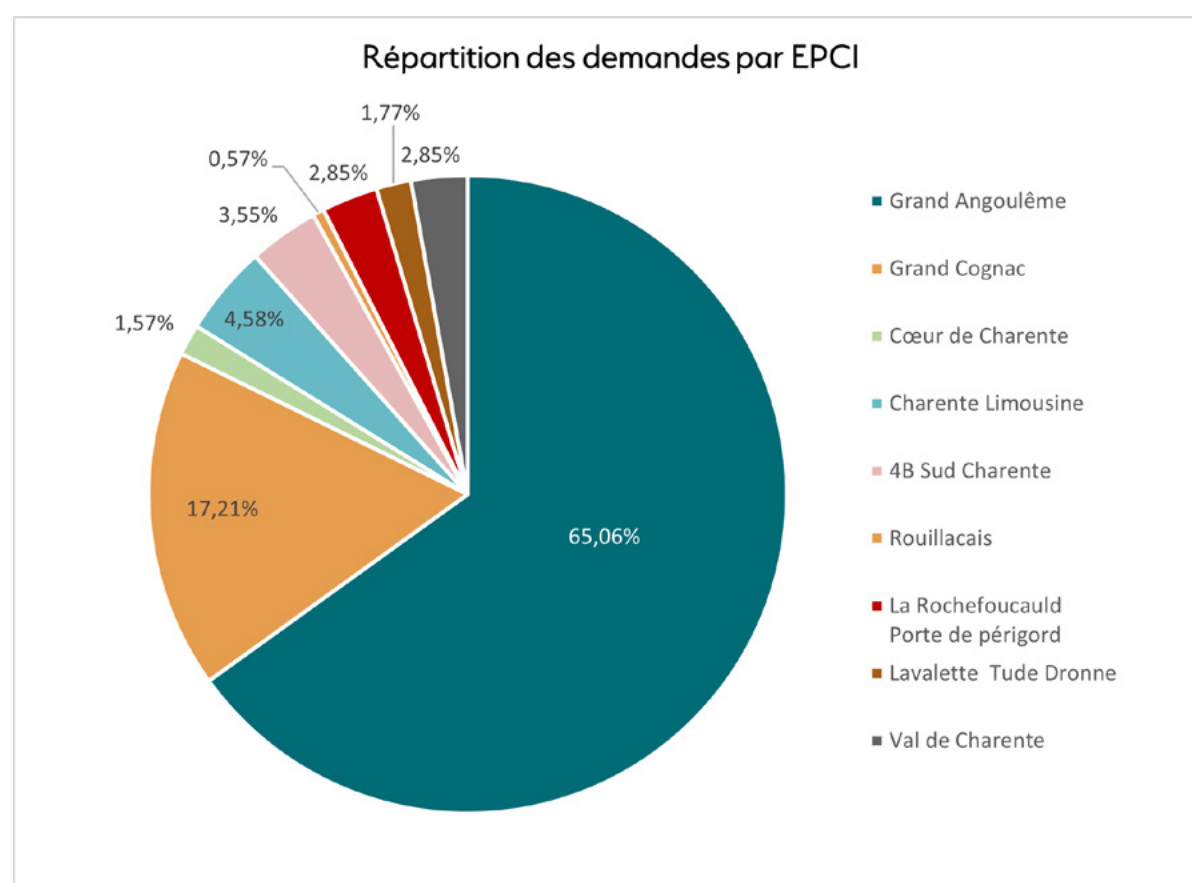
La demande de logements sociaux croît fortement et rapidement.

a. Par territoires

La demande est proportionnelle à l'offre de logement proposée dans les territoires.

Ainsi, Angoulême, Cognac et Soyaux sont les communes les plus sollicitées par les demandeurs. En effet, les deux principales agglomérations charentaises regroupent l'essentiel des besoins des ménages (emplois, transports, enseignement, professions médicales, commerces...).

Par ailleurs, la demande est plus faible dans les territoires ruraux, moins pourvus en logements sociaux.



L'attractivité de GrandAngoulême est très marquée.

GrandAngoulême est le territoire le plus demandé avec 4564 demandes actives enregistrées dans Imhoweb, le fichier partagé de la demande. Le nombre de ménages souhaitant s'y établir a augmenté de 7,3% en un an.

Angoulême reste de loin la commune la plus demandée (2438 demandes). Elle est suivie par La Couronne (369 demandes), puis par Soyaux (325 demandes).

Avec 1207 demandes, Grand Cognac, est le deuxième territoire le plus sollicité. Il enregistre néanmoins une plus faible progression du nombre de demandes (+3% par rapport à 2022). La commune de Cognac est de loin la plus attractive avec 767 demandes.

Enfin, 1120 demandes sont orientées vers les sept communautés de communes constituant le périmètre de l'agence du Rural. Il s'agit de la plus forte augmentation (+24% soit 217 nouvelles demandes). Cette progression s'observe principalement dans les territoires où l'office a livré de nouveaux logements : Charente Limousine (Montemboeuf), La Rochefoucauld-Porte du Périgord (Saint-Sornin) et Lavalette Tude Dronne (Saint-Romain). La perspective de la livraison du programme de 22 logements à Ruffec en 2024 a également attiré de nouveaux demandeurs.

La livraison d'un programme neuf entraîne toujours une augmentation du nombre de demandes, exclusivement orientées vers les nouveaux logements.

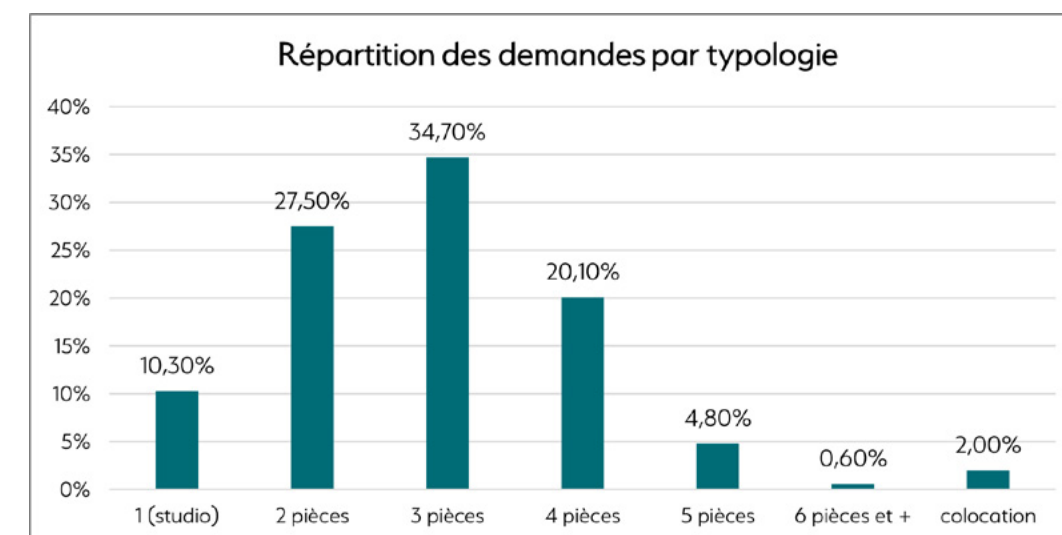
b. Par typologies

Les logements de type 2 et 3 sont les plus recherchés. Ils représentent 62% de la demande globale.

Les logements collectifs sont particulièrement prisés par les ménages en attente de type 1 ou 2. En effet, 79% des demandeurs de petits logements souhaitent vivre en appartement.

Mais les demandeurs de logements de type 3, qui représentent 35% des demandes totales, souhaitent en priorité l'attribution d'un pavillon (63%).

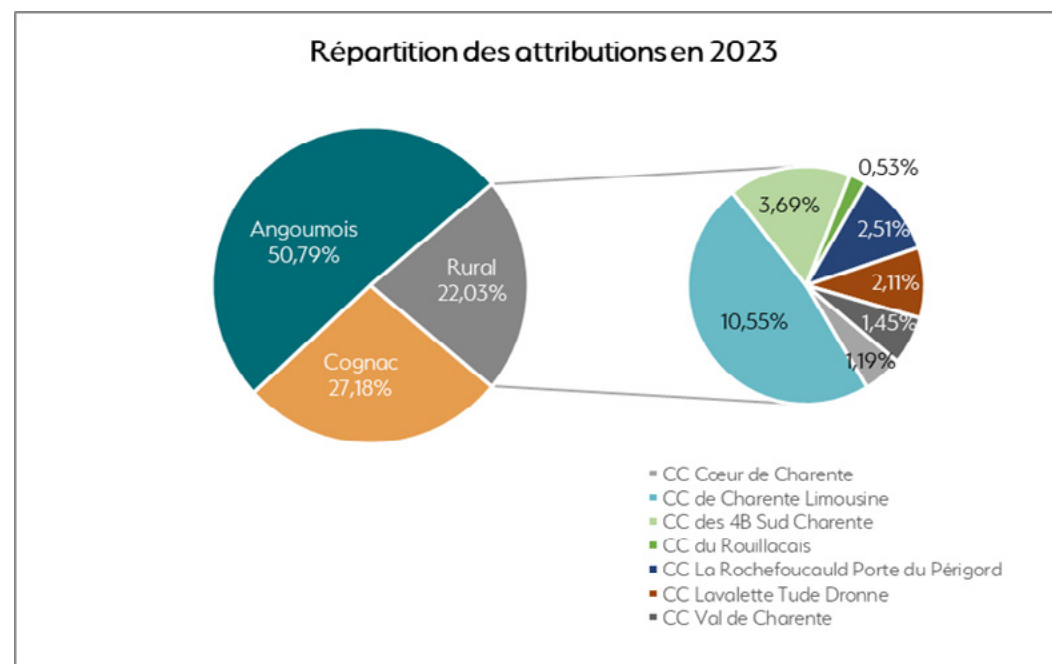
La maison individuelle est également la principale cible des ménages désireux d'obtenir un grand logement (type 4 ou plus) : 88% d'entre eux souhaitent profiter d'un jardin.



72.5% des demandes concernent les petites typologies (type 1 à 3).

2. Les attributions de logements

En 2023, 790 attributions ont été réalisées par Logélia. Elles sont principalement concentrées dans le secteur de GrandAngoulême qui représente la majorité de l'activité, de Grand Cognac et en Charente Limousine.



GrandAngoulême concentre la moitié des attributions.

Sur les 392 attributions réalisées dans GrandAngoulême, 172 attributions ont été effectuées à Angoulême, dont 89 dans les cinq quartiers prioritaires de la ville (QPV).

A Grand Cognac, 209 attributions ont été effectuées, dont 91 dans le QPV de Crouin. Par ailleurs, 5 attributions ont eu lieu en Charente-Maritime (3 à St Jean d'Angély et 2 à Saujon).

Dans le secteur du Rural, l'activité se concentre plus particulièrement dans le périmètre de la communauté de communes de Charente Limousine. L'offre y est en effet plus importante et le taux de rotation plus élevé. 80 attributions ont ainsi été réalisées, parmi lesquelles les premières mises en location des 11 logements de l'ancien village vacances de Montembœuf, entièrement réhabilité.

3. Le profil des ménages logés en 2023

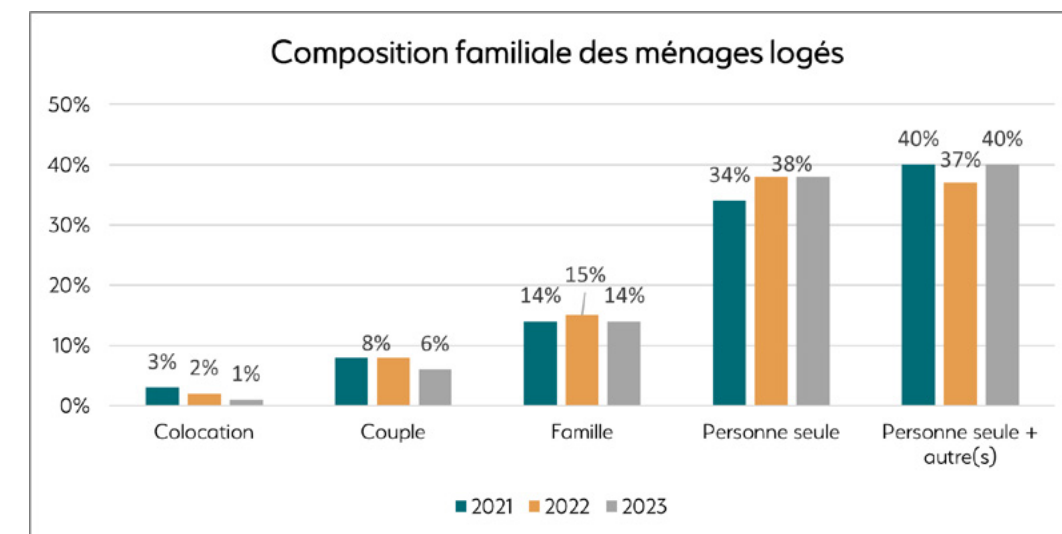
Les personnes seules, avec ou sans enfant, restent les plus représentées parmi les ménages logés en 2023. Cette tendance est conforme à celle observée à l'échelle nationale.

Elle s'explique par :

- Le maintien à domicile des personnes âgées,
- La progression des ruptures conjugales,
- La décohabitation plus tardive des jeunes,
- Le célibat privilégié par les jeunes adultes avant de reformer un couple.

a. La composition familiale

Les différents indicateurs évoluent peu. Comme en 2021 et 2022, les personnes seules et les familles monoparentales représentent à elles seules 75% des ménages logés par l'office.



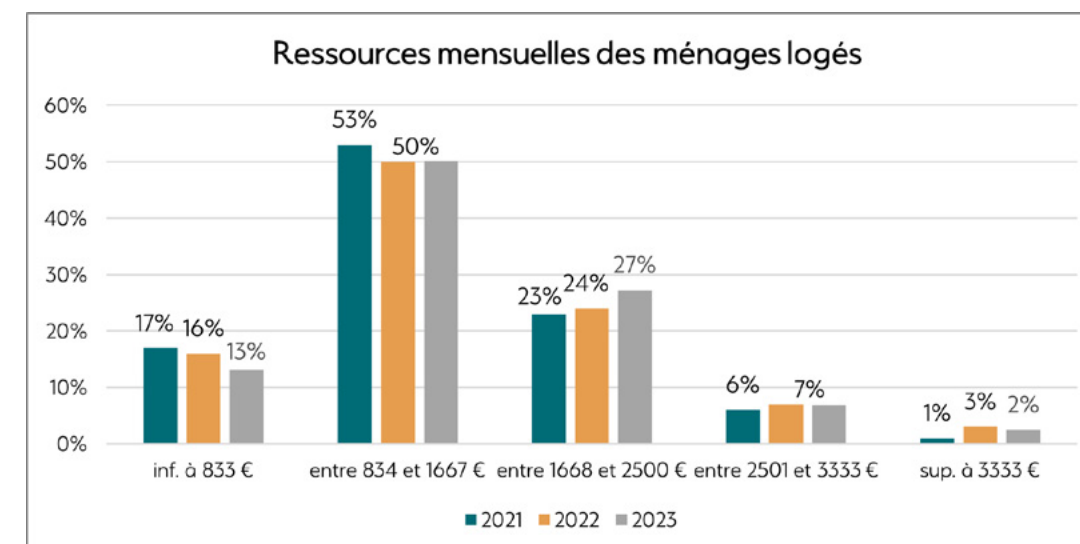
Le profil des ménages logés est stable.

Les personnes seules, avec ou sans enfant sont les plus nombreuses.

b. Les ressources

L'office contribue activement à l'accueil des plus précaires, en consacrant 63% des attributions au ménages dont les revenus mensuels sont inférieurs à 1667€.

La part des ménages aux ressources mensuelles comprises entre 1668€ et 2500€ progresse. De nouveaux ménages salariés qui ne parviennent plus à accéder à la propriété sont venus alimenter cette catégorie.



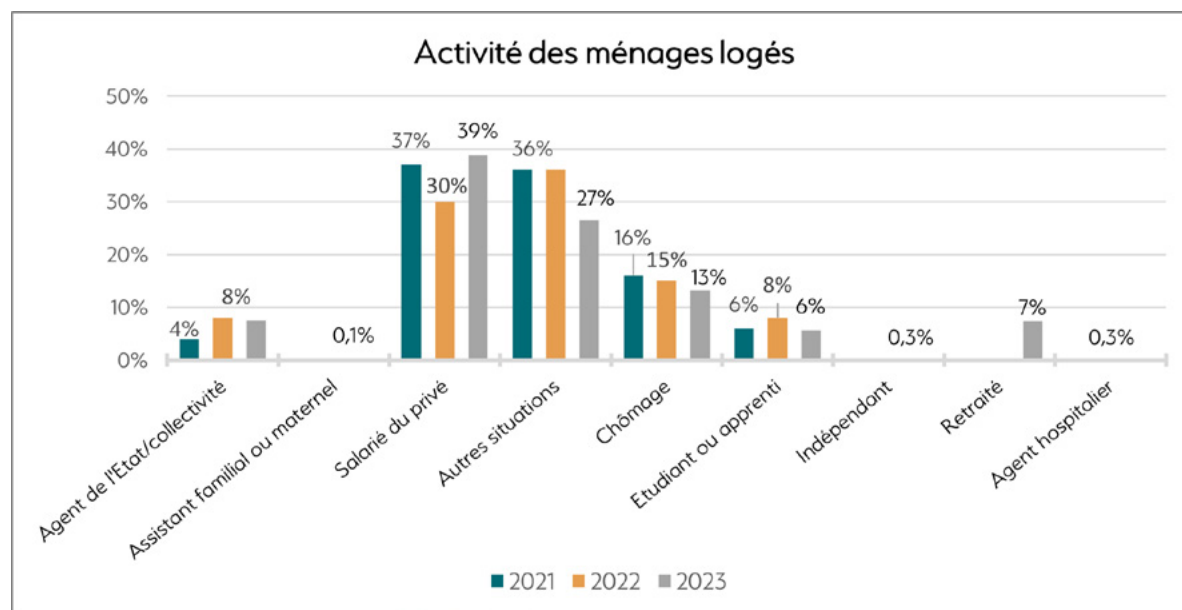
Les ressources des ménages logés évoluent peu.

c. Les catégories socioprofessionnelles

Les catégories « Salarié du privé » et « Autres situations » restent les plus représentées.

La catégorie « Salarié du privé » enregistre la plus forte progression. Elle représente 39% des ménages logés (30% en 2022). Néanmoins, l'évolution de cette catégorie mise en corrélation avec la part élevée de nouveaux locataires aux revenus mensuels inférieurs à 1667€ (63% des demandeurs), montre une paupérisation des ménages en activité.

A l'inverse, la catégorie « Autres situations » affiche la plus forte baisse. Une nouvelle catégorie, « Retraité » a été créée avec la mise à jour du formulaire CERFA de demande de logement. Auparavant, ceux-ci étaient comptabilisés dans « Autres situations », au même titre que les bénéficiaires des minimas sociaux, de l'AAH et les auto-entrepreneurs. Cette catégorie rassemble une part importante des nouveaux locataires (7%).



La part des salariés du privé progresse, ils sont aujourd'hui les plus représentés.

4. Les attributions obligatoires

a. Les attributions en fonction des quartiles

La loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 a introduit deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25% des attributions annuelles hors QPV doivent être consacrées à l'accueil des demandeurs du 1^{er} 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 doivent bénéficier aux demandeurs des trois autres quartiles. Cet objectif est calculé au regard du nombre de propositions d'attributions en CALEOL.

Sont concernés par ces objectifs d'attribution, les EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

En Charente, 2 EPCI répondent à ces critères :

- GrandAngoulême qui réunit 5 QPV dans lesquels Logélia possède 2 379 logements (Ma Campagne, Bel Air Grand Font, Basseau Grande Garenne à Angoulême, Champ de Manœuvre à Soyaux et Etang des Moines à La Couronne),
- Grand Cognac avec le QPV de Crouin, où Logélia est le seul bailleur social présent avec 865 logements.

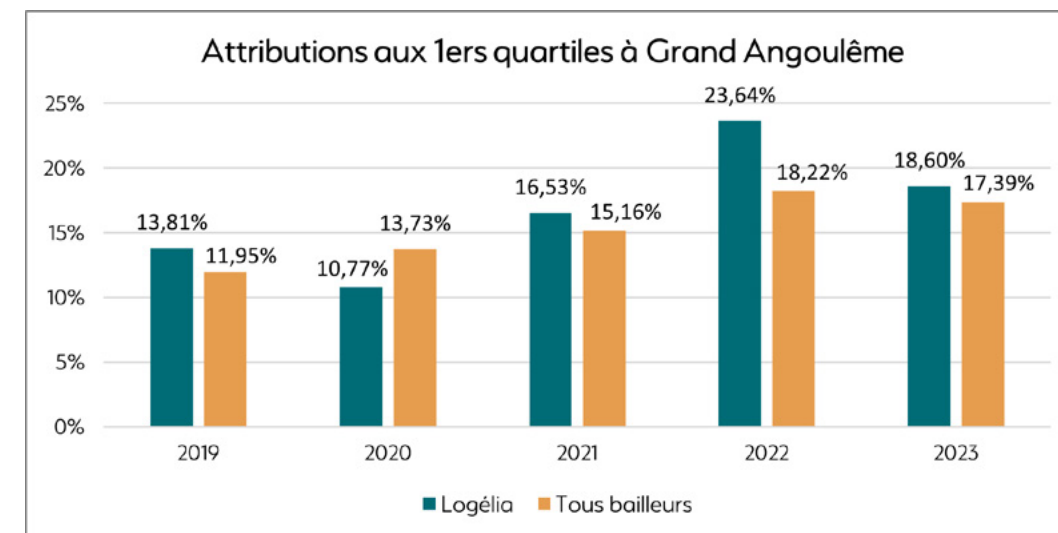
A GrandAngoulême :

La mise en location de 44 logements au sein de la résidence « Les Terrasses de L'Houmeau », destinés aux étudiants et jeunes actifs avait permis exceptionnellement d'élever le taux d'attribution à 23,64%, en 2022.

En 2023, l'absence de livraison de programmes neufs et la baisse du taux de rotation n'ont pas permis d'atteindre ce résultat. Ainsi, seulement 31 ménages ont signé un bail après avoir été retenus en CALEOL pour l'attribution d'un logement hors QPV. Pour respecter l'objectif d'attribution, 42 ménages auraient dû être logés hors QPV.

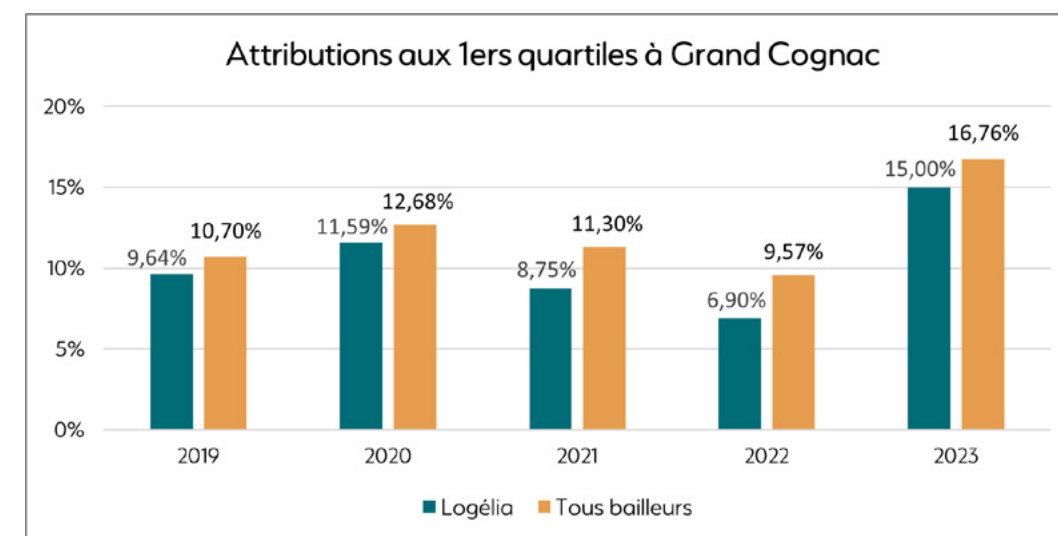
Le taux obtenu par l'office est cela dit supérieur à celui de l'ensemble des bailleurs.

En 2024, la livraison de programmes neufs (17 logements à Gond-Pontouvre et 12 logements à Mornac) et les relogements des 60 locataires du bâtiment Eglantines de La Grand Font, voué à la démolition, permettront de faire progresser le pourcentage d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile. En effet, Logélia s'est engagé à leur réserver 25% des logements. De même, les ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, hors QPV, relèvent tous du 1^{er} quartile, quelques soient leurs ressources.



Logélia, comme l'ensemble des bailleurs, peine à réaliser l'objectif.

En 2023, l'objectif n'est pas atteint. Néanmoins, il a bien progressé, 15 ménages du 1^{er} quartile se sont vu attribuer un logement hors QPV.



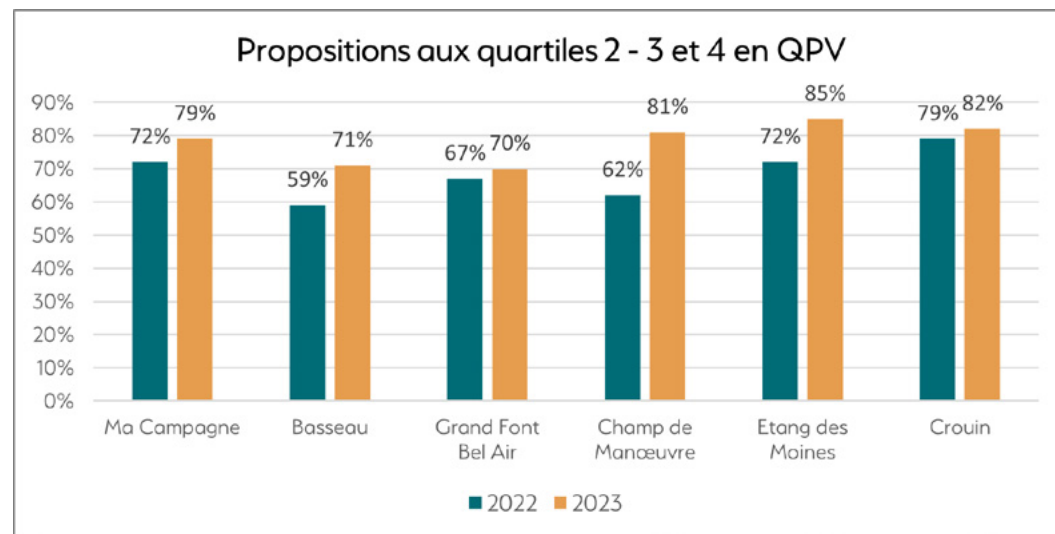
Le taux d'attribution connaît une forte progression chez l'ensemble des bailleurs.

En 2024, la livraison de 32 logements à Segonzac, de 30 logements à Jarnac et la reprise en gestion de 40 logements à Lignières Sonnevillie devrait permettre de faire progresser le pourcentage d'attribution.

Toutefois, la faible attractivité du patrimoine hors QPV (souvent moins bien équipé avec absence de balcons, petites surfaces...), les loyers élevés des logements du centre-ville et le taux de rotation très faible dans les autres communes de l'agglomération compliquent l'atteinte de l'objectif.

Objectif d'attribution des quartiles 2, 3 et 4

Logélia dépasse largement l'objectif d'attribution en QPV au profit des ménages issus des autres quartiles (77% en moyenne dans les QPV de Grand Angoulême et 82% à Crouin pour GrandCognac).



Le taux augmente dans tous les QPV.

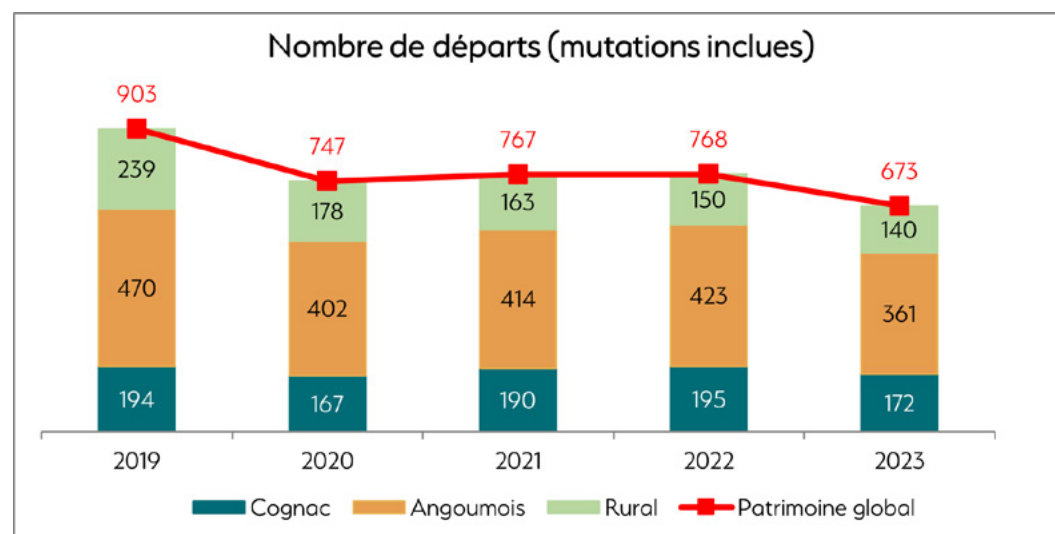
5. Le taux de rotation et les mutations

a. Départs (2019 à 2023)

La tension observée sur le marché locatif public et privé a eu une forte incidence sur le nombre de départs enregistrés en 2023.

Plusieurs facteurs l'expliquent :

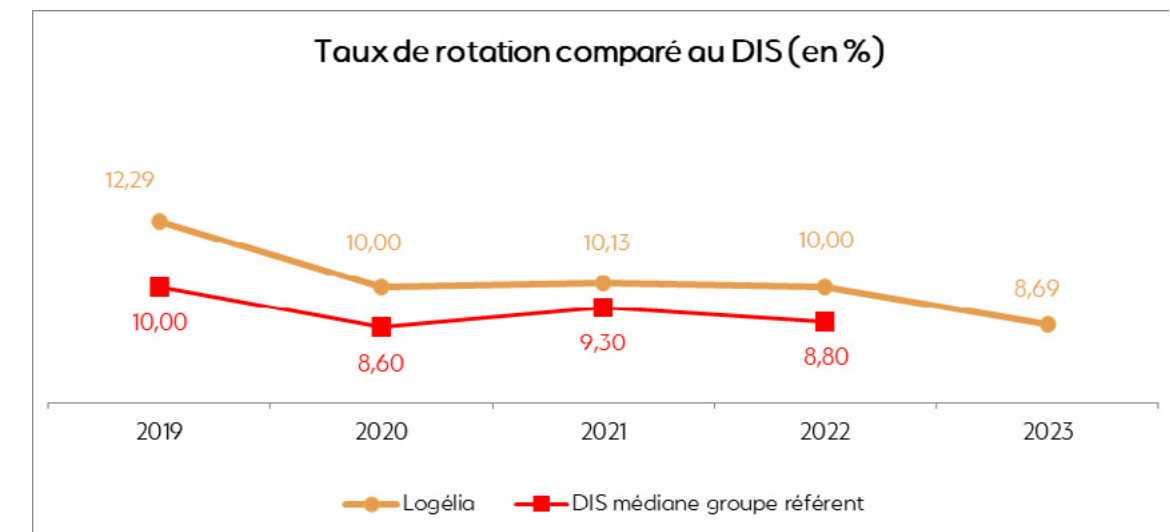
- La paupérisation des ménages,
- Le ralentissement de la construction fortement touchée par l'inflation,
- Les difficultés d'accès aux prêts bancaires, notamment par les primo-accédants,
- La hausse des loyers du parc privé, devenus inaccessibles aux ménages les plus précaires.
- La vacance volontaire assumée par les propriétaires privés, qui ne souhaitent pas ou n'ont pas les moyens de remettre en état leurs logements. Ce phénomène est accentué par la progressive sortie des logements énergivores de l'offre disponible,
- L'attractivité du département et en particulier d'Angoulême desservie par la ligne LGV (35 mn de Bordeaux et 2h de Paris),
- Le développement du télétravail,
- Le développement de la location saisonnière jugée plus rentable.



Le nombre de départs chute dans toutes les agences.

b. Taux de rotation comparé au DIS

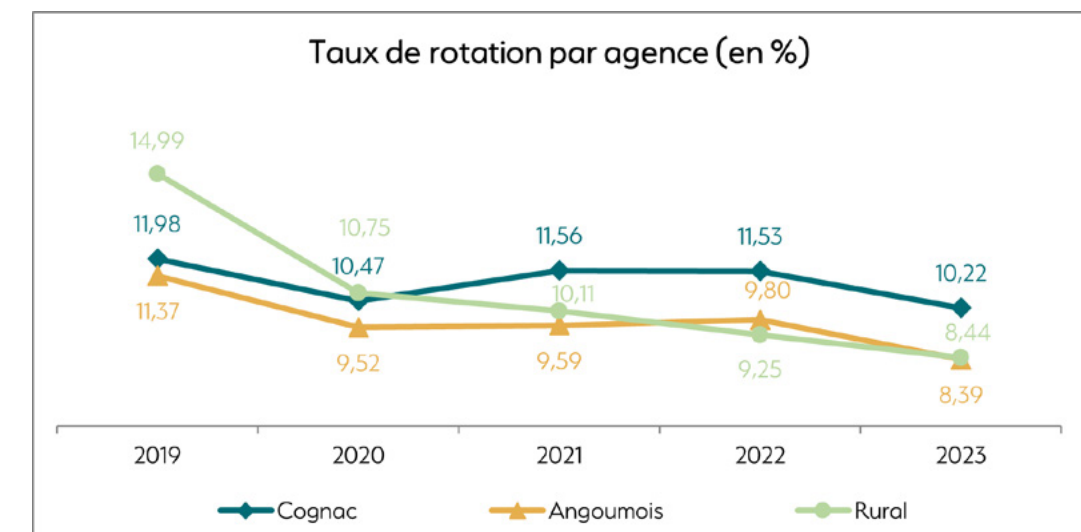
Le taux de rotation enregistre une forte baisse. Il pourrait, pour la première fois depuis plus de dix ans, rejoindre la médiane DIS. Cette diminution est révélatrice de la tension du marché constatée dans le département, en particulier à GrandAngoulême.



Le taux de rotation pourrait rapidement rejoindre la médiane DIS.

c. Taux de rotation par agence

La baisse du taux de rotation concerne les trois agences. Les taux de rotation de l'Angoumois et du Rural sont très proches (8.39% et 8.44%). L'agence de l'Angoumois enregistre la plus forte baisse (- 1.41 points de %). En revanche, la mobilité des locataires de l'agence de Cognac est toujours plus forte avec un taux de rotation de 10.22%.



Le taux de rotation diminue dans l'ensemble du territoire.

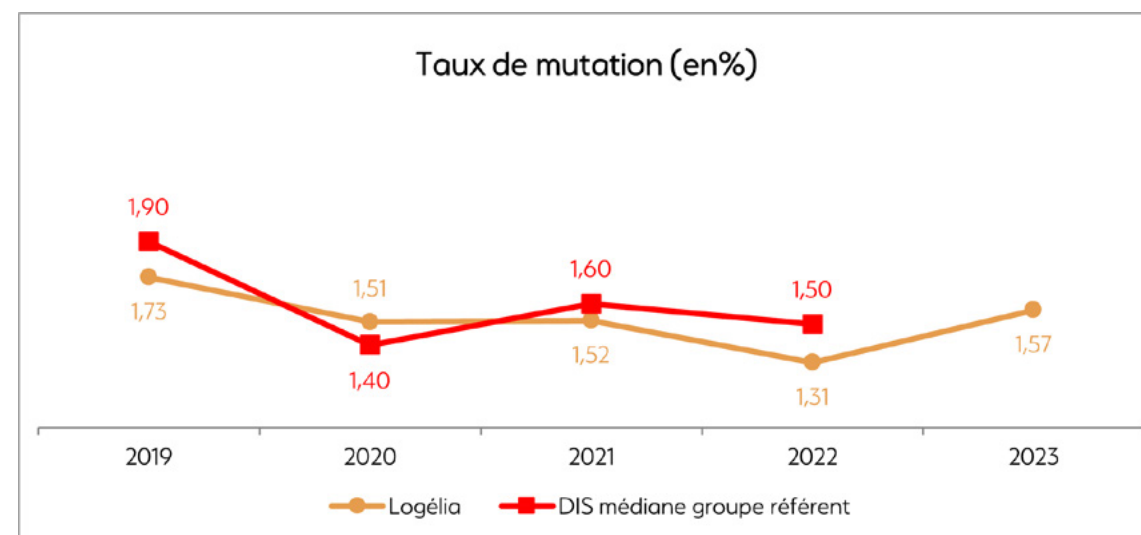
Cette baisse d'activité a permis d'attribuer de nouvelles missions à l'équipe de chargés de clientèle :

- Ils se sont vu confier le suivi de l'impayé des nouveaux locataires au cours des premiers mois de présence. Ils doivent ainsi s'assurer du paiement du dépôt de garantie lorsqu'une demande d'aide FSL a été sollicitée, du paiement du premier loyer et de la liquidation de l'APL,
- A l'Angoumois, un chargé de clientèle a travaillé à mi-temps avec le service précontentieux,
- Une démarche qualité a été mise en place, celle-ci vise à s'assurer de la satisfaction du locataire après son emménagement. Pendant le premier mois de location, le chargé de clientèle veille à ce que toutes les réclamations du locataire soient traitées.

d. Taux de mutation

La baisse du taux de rotation amène Logélia à accorder une attention toute particulière aux locataires dont le logement occupé est devenu inadapté à leurs besoins.

Ainsi, en 2023, 120 locataires ont pu profiter d'un nouveau logement au sein du parc de Logélia.

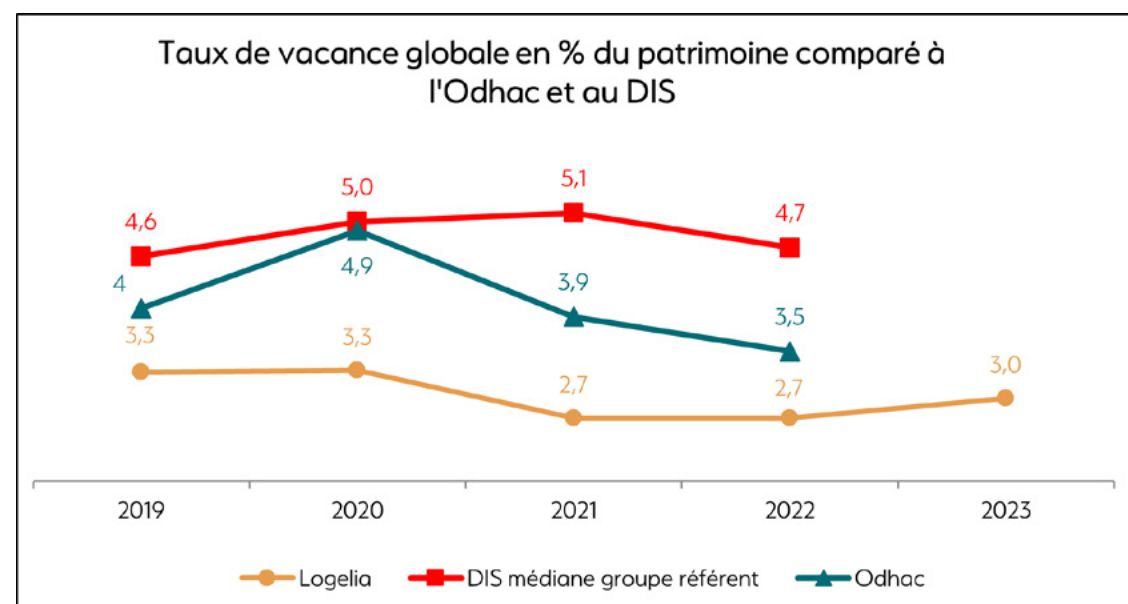


Le taux de mutation augmente pour la première fois depuis 2019.
Il pourrait passer au-dessus de la médiane DIS.

En baisse depuis 2019, le taux de mutation amorce une hausse en 2023 en raison du démarrage des opérations de relogement des locataires occupant les immeubles voués à la destruction dans le cadre du PRIR, à La Couronne dans le quartier de l'Étang des Moines (bâtiment A3) et à Angoulême dans le quartier de La Grand Font (bâtiment Eglantines).

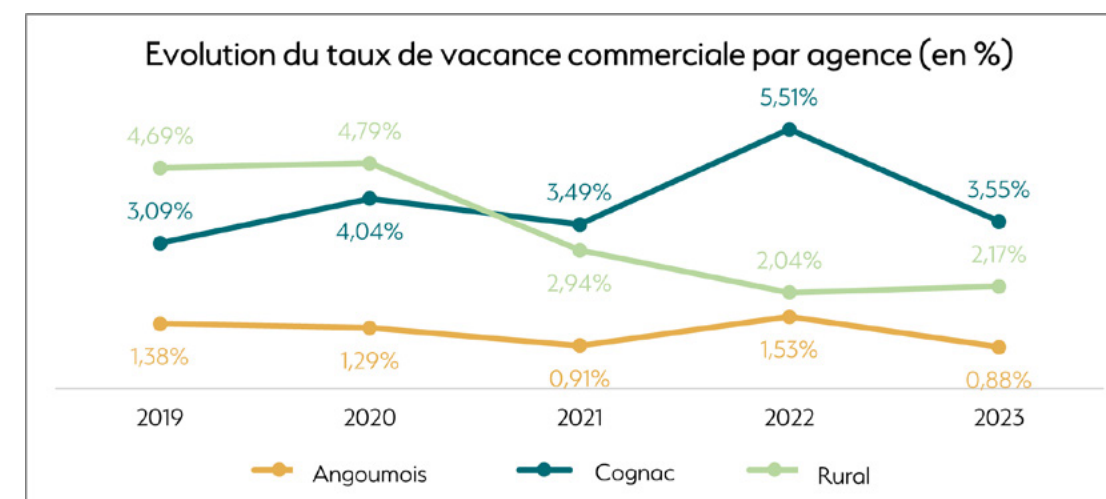
6. La vacance

a. La vacance globale



Le taux de vacance amorce une légère hausse.

En 2024, la livraison de programmes neufs (17 logements à Gond-Pontouvre et 12 logements à Mornac) et les relogements des 60 locataires du bâtiment Eglantines de La Grand Font, voué à la démolition, permettront de faire progresser le pourcentage d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile. En effet, Logélia s'est engagé à leur réserver 25% des logements. De même, les ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, hors QPV, relèvent tous du 1^{er} quartile, quelques soient leurs ressources.



Le taux de vacance commerciale diminue sauf dans le rural.

L'agence de l'Angoumois enregistre son plus faible taux du fait de la baisse du taux de rotation et des nombreuses demandes. Il faut remonter à juin 2014 pour retrouver le même niveau de vacance (0.84 %). Ce résultat faisait suite à la mise en œuvre de la réforme commerciale engagée en 2013 (nouvelles fiches de poste des chargés de clientèle, rattachement des équipes commerciales aux agences).

Le recrutement de deux chargés de clientèle à l'agence de Cognac en 2022 a permis de remettre en location de nombreux logements en vacance structurelle (plus de 3 mois) et de ramener le taux de vacance de l'agence à son niveau de 2021. Néanmoins, ce taux reste élevé. La faible attractivité du patrimoine situé dans le quartier prioritaire de Crouin (qui représente 48% du parc géré par l'agence), ne permet pas de résorber facilement la vacance.

Quant au taux de vacance commerciale de l'agence du Rural, il augmente légèrement. A Genac et à Chabanais, notamment, des logements ont fait l'objet d'une vacance volontaire à cause d'un dysfonctionnement résidentiel. Leur commercialisation a demandé aux chargés de clientèle plus d'efforts de prospection afin d'équilibrer le peuplement.

b. La vacance de longue durée

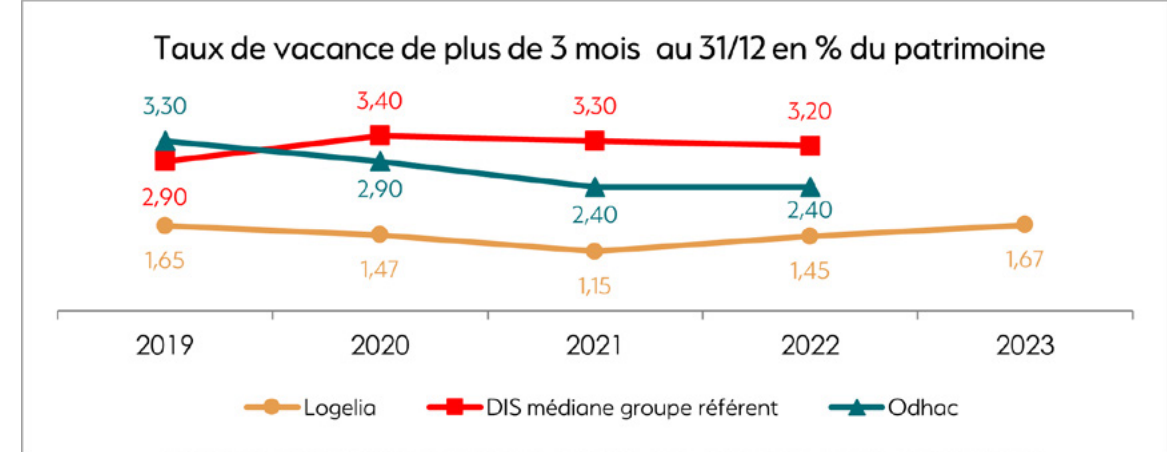
Le taux de vacance de plus de 3 mois reste très nettement inférieur à celui de la médiane DIS. Il est également plus faible que celui enregistré par l'Odhaac.

Cette vacance structurelle est principalement due à l'augmentation de la vacance technique.

Plusieurs raisons expliquent cette hausse :

- la préparation des mises en chantier des programmes de réhabilitations et de remplacement des cuisines et salles de bain. Des logements ont été bloqués à la location afin d'accueillir les bases chantier des entreprises, d'héberger les locataires le temps de l'exécution de certains travaux et de réaliser des logements témoins. Des logements ont ainsi été enregistrés en vacance technique à Cognac (3 logements rue Gustave Flaubert à Crouin), à Angoulême (9 logements dans le quartier de La Grand Font), à La Couronne (5 logements dans le quartier de l'Étang des Moines) et à L'Isle d'Espagnac (9 logements rue Léopoldine aux Ecasseaux). Logélia a également démarré les travaux de remplacement des cuisines et salle de bain à Cognac (Cité de l'Air) et à La Couronne (résidence Les Richardières),
- des logements extrêmement dégradés n'ont pas été remis en état. Ils doivent faire l'objet d'une réhabilitation. Ces travaux seront confiés à des maîtres d'œuvre pour intégrer la question énergétique dans le programme de travaux,
- des logements récents présentant d'importants désordres pris en charge dans le cadre d'un dossier de Dommages Ouvrage ont été bloqués,
- des logements sinistrés situés dans le périmètre défini par le dernier arrêté sécheresse se sont libérés, mais n'ont pu être reloués. Ils ont fait l'objet d'une déclaration à l'assurance,

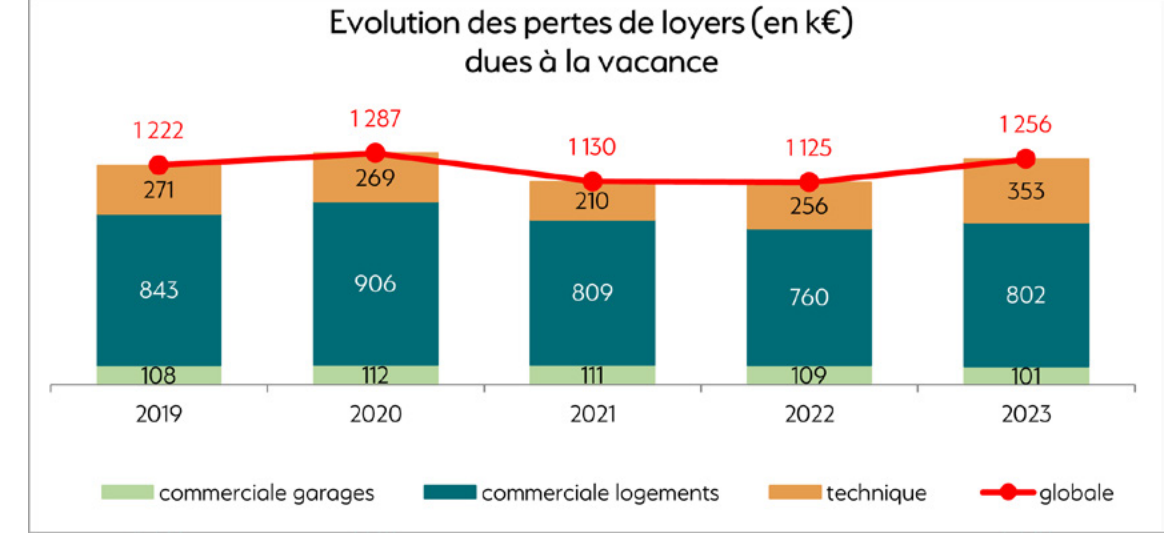
- des logements ont été incendiés. Le délai de traitement du volet assurantiel ne permet pas de les remettre en location avant un ou deux ans.



La vacance technique principalement due aux réhabilitations fait croître la vacance structurelle.

Pour réduire le taux de vacance de plus de 3 mois, des réunions périodiques sont organisées entre la direction du développement et du patrimoine et les agences. L'objectif est d'assurer un pilotage de l'activité et de contenir les délais de remise en service.

c. Le coût de la vacance



Le coût de la vacance augmente principalement en raison des pertes de loyers générées par la vacance technique.

65 logements sont enregistrés en vacance technique (hors démolitions et mise en vente). Parmi ceux-ci, 26 logements ont fait l'objet d'une vacance volontaire pour permettre la mise en œuvre des grands chantiers de réhabilitation. Le lancement de ces opérations d'envergure contraint l'office à assumer une partie de pertes de loyers liées à la vacance des logements bloqués. En 2023, cette vacance représente une perte de recette de loyers qui s'élève à 108K€.

II. La gestion sociale

1. La facturation des loyers et des provisions de charges

a. Les loyers et l'Aide Personnalisée au Logement

Au cours de l'année 2023, Logélia a généré près de 110 000 avis d'échéance, dont 75 000 ont été distribués par les gardiens de cité, (le reste par envoi postal).

Le produit des loyers représente 36 688K€ et progresse de 3.9%. (35 310K€ en 2022)

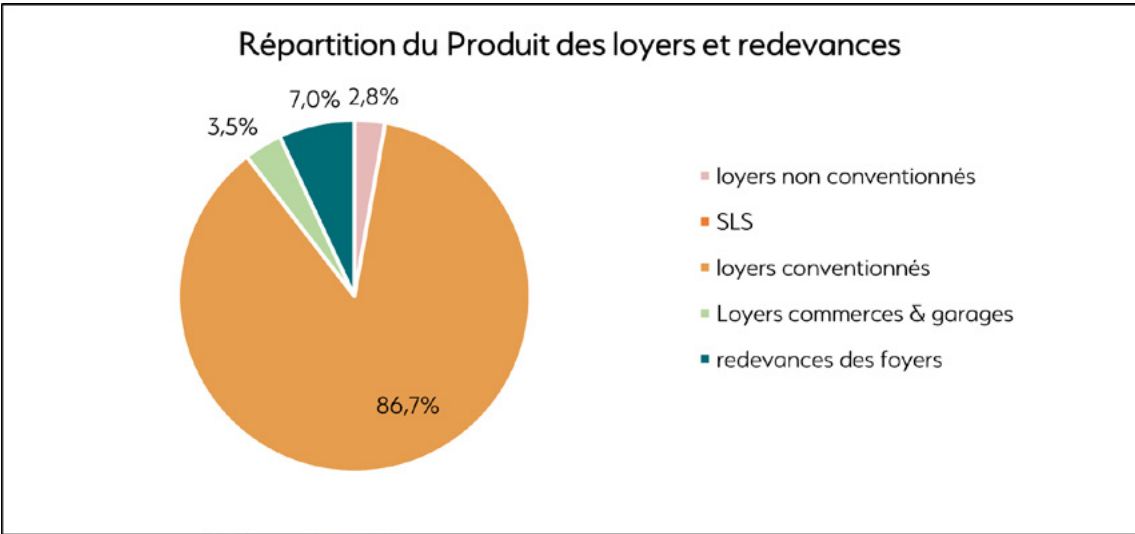
Les loyers conventionnés représentent la part la plus importante du quittance soit 86.7% (31 810K€). La mise en service de 46 logements a généré 70K€ de recettes supplémentaires au cours de l'année 2023.

La diversification des investissements de Logélia se poursuit. Le parc locatif de l'office compte désormais 180 logements non conventionnés, pour un produit annuel de 1 027K€ (2.8% des recettes de loyers).

Les redevances de foyers pour personnes âgées et/ou en situation de handicap s'élèvent à 2 568K€ et représente 7% des recettes.

Les garages et commerces génèrent 3.5% des recettes, à hauteur de 1 284K€.

Le SLS (Supplément de Loyer Solidarité) ne concerne que 7 ménages à Logélia et produit 4 300€ de loyers supplémentaires.



Répartition des loyers suivant l'origine de la location

b. L'Aide Personnalisée au Logement

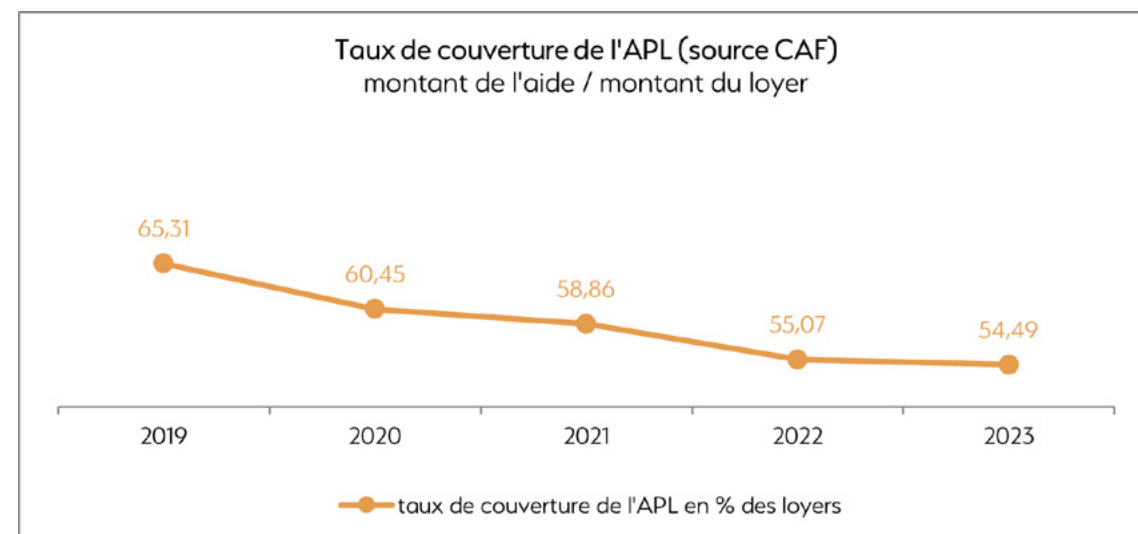
En décembre 2023, 4 265 ménages locataires bénéficiaient de l'APL contre 4 360 en 2022.

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 (-95 pour l'année 2023, -128 pour l'année 2022).

Le taux des logements occupés par des bénéficiaires de l'APL au 31/12/2023 n'est plus que de 58.7% contre 68.7 en 2019.

Le taux de couverture de l'APL (montant de l'aide/montant du loyer) baisse lui aussi chaque année pour s'établir à 55.49% en 2023.

Le montant moyen des aides perçues s'établit à 218€ alors qu'il était d'environ 260€, avant l'application de la RLS.



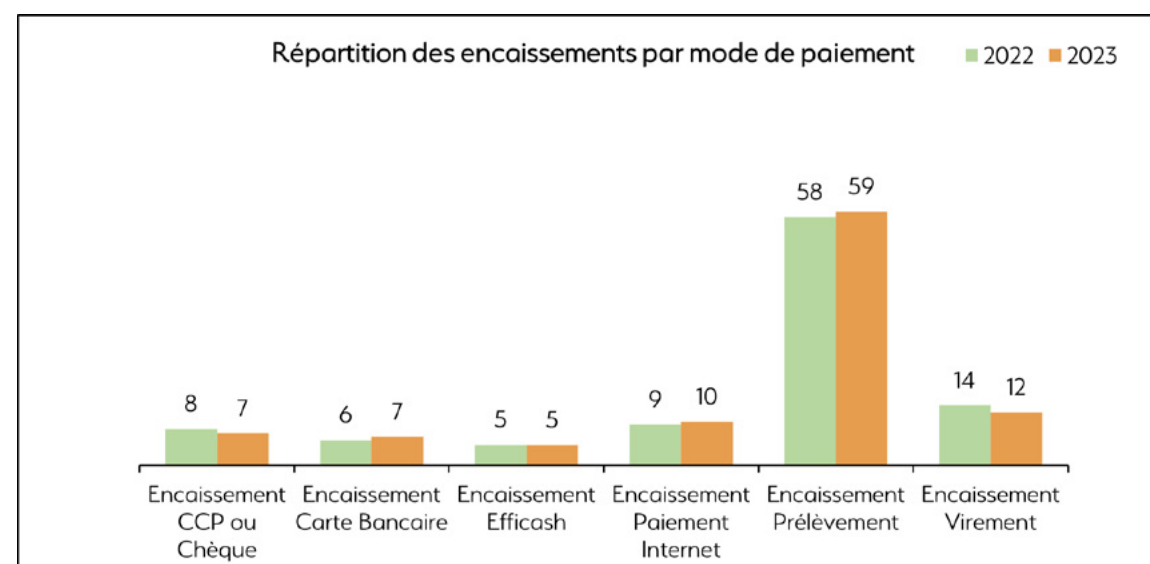
Le taux de couverture du loyer par l'APL baisse depuis l'application de la RLS (2018)

La RLS réduit fortement les loyers de Logélia, à hauteur de 2 602K€ pour l'année 2023. La proportion d'allocataires reste supérieure à la moyenne nationale (45%) et produit un montant de RLS très important, à hauteur de 7% des loyers quittancés. La modulation, apportée dans le cadre de la cotisation CGLLS, diminue cette année de 58K€, pour s'établir à 978K€.

c. Les encaissements

Depuis 2018, Logélia gère en interne l'intégralité des encaissements issus des loyers courants, des impayés et de la régularisation des charges locatives. Soit 110 000 opérations bancaires pour un montant de 33.9 M€.

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



La majorité des loyers sont prélevés

2. Le recouvrement

a. Les impayés des locataires

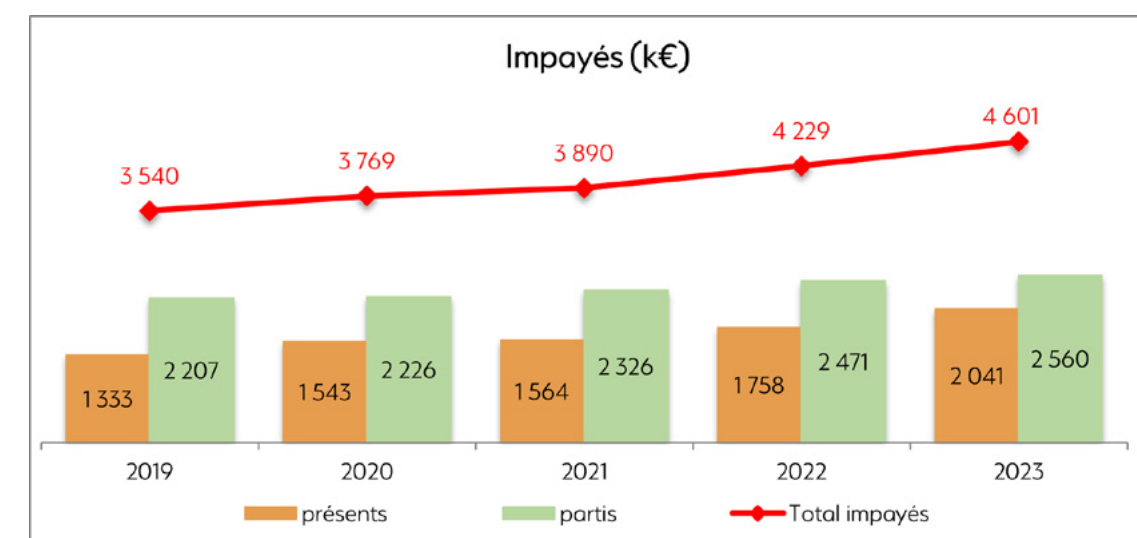
Le montant de la dette des locataires présents progresse de 16% et celle des locataires partis de 3.6% pour un montant total qui s'élève à 4 601K€.

Chaque mois, en moyenne, 2180 ménages sont en impayés, soit plus d'un quart des locataires (29% en 2022 également) avec un pic à 2 700 dossiers après la régularisation de charges, en juin 2023.

Parallèlement, la dette moyenne augmente :

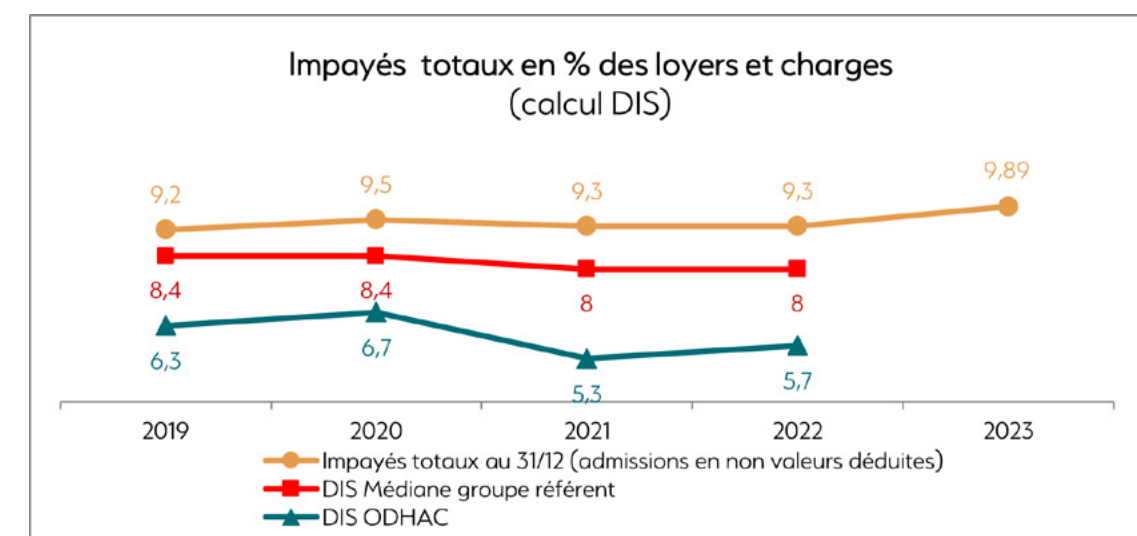
- ✓ En phase précontentieuse, le montant moyen d'une dette s'élève à 483€ (400€ en 2022)
- ✓ En phase contentieuse, le montant moyen d'une dette s'élève à 2 723€ (2 560€ en 2022)

Le nombre croissant de dossiers en phase contentieuse (270 en 2023 contre 220 en 2022 en moyenne), avec une lourde dette, affecte fortement le montant des impayés.



Le montant total des impayés au 31/12, est en hausse depuis 2019.

Le taux global des impayés de l'office ramené aux loyers et charges approche les 10%. Il est supérieur à la médiane du groupe référent.



Le taux d'impayés de Logélia est nettement supérieur à celui du groupe référent

L'écart avec la médiane du groupe référent se creuse, ce qui suppose l'existence, à Logélia, de problèmes spécifiques.

Le nombre de logements de Logélia dans les Quartiers Prioritaire de la politique de la Ville est important : 3 203 sur 7 742, soit 41.4% de son patrimoine.

L'accélération de la paupérisation des locataires des QPV, la baisse du nombre d'allocataires, la réduction du montant des APL versées par la CAF, font augmenter le reste à payer des locataires.

Par ailleurs, la régularisation des charges de l'exercice 2022, facturée en juin 2023 pour un montant total de 315 000€ (970 locataires) n'a pas été complètement recouvrée et pèse donc encore pour partie.

Enfin, le contexte économique défavorable et l'inflation, toujours présente, affectent durablement le budget des ménages.

Un plan d’actions, pour lutter contre la croissance de l’impayé, élaboré par les équipes du précontentieux et du contentieux est en cours d’exécution, depuis septembre 2023.

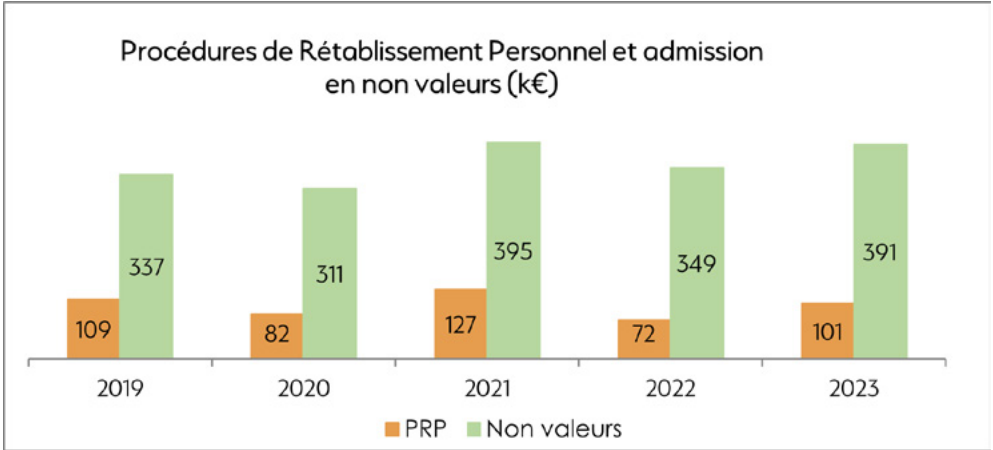
Celui-ci a été présenté au Conseil de Concertation Locative le 11 avril 2024.

b. Les impayés des personnes morales

La dette des personnes morales au 31/12/2023 s’élève à 273K€. Elle constitue 13% des impayés globaux. C’est un phénomène nouveau, qui a tendance à prendre de l’ampleur.

c. Les effacements de dettes et les non-valeurs

Les effacements de dettes liés au surendettement de 28 ménages, représentent 101K€, en hausse donc (25 en 2022 pour 72K€). Le montant moyen des dossiers traités par la Banque de France s’établit à 3 600€ contre 2 880€ en 2022.



Le coût des PRP et des NV 2023 repart à la hausse

Les dettes 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 pour l’exercice 2023 est de 391K€, en hausse de 42K€.

CONSTRUIRE ET ENTRETENIR



I. La gestion patrimoniale

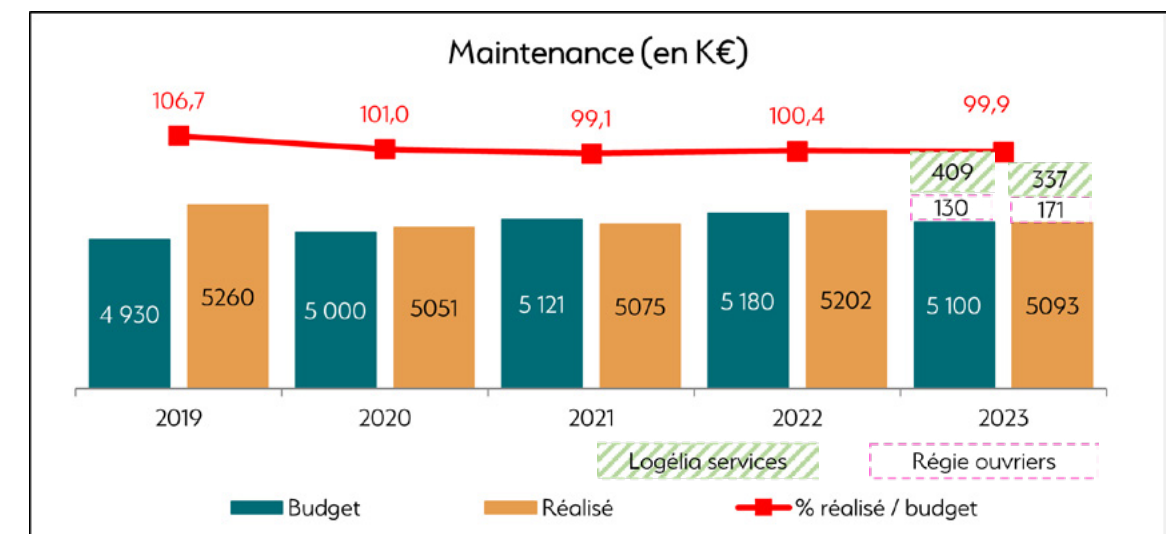
1. L'entretien du patrimoine

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) auquel il convient désormais d'ajouter les salaires et fournitures d'atelier des deux régies (ouvriers polyvalents et Logélia Services).

Conformément à la demande formulée par les commissaires aux comptes en 2021, le coût de maintenance et d'entretien des bâtiments administratifs a été transféré dans le budget «Frais Généraux».

Le coût global de la maintenance s'élève donc en 2023 à 5 601 K€ (dont 508 K€ pour la masse salariale et les fournitures d'atelier des deux régies), soit 99,9 % de l'enveloppe budgétaire.

L'engagement pris lors du vote du budget 2023 a été respecté, la réalisation (hors régies) est très légèrement inférieure (-7 K€) à la prévision.

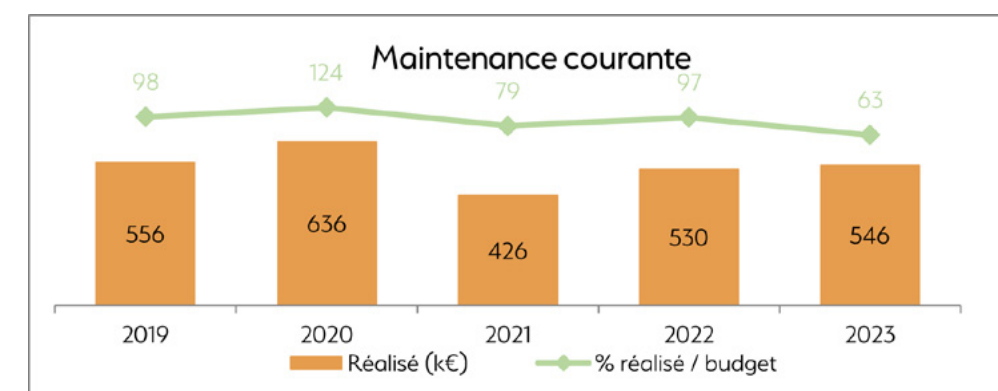


L'effort de maintenance du patrimoine reste important.

a. La maintenance courante

Les dépenses de maintenance courante concernent des prestations d'entretien non inscrites à 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 n'a été respectée. En effet, le taux de réalisation est de 63 % seulement en raison de la non-exécution de marchés d'entretien en particulier ceux des toitures terrasses (consultation repoussée) et des ascenseurs (budget non entièrement consommé).



Les dépenses de maintenance courante ont légèrement augmenté en 2023 mais le budget n'a pas été réalisé.

b. Le gros entretien programmé

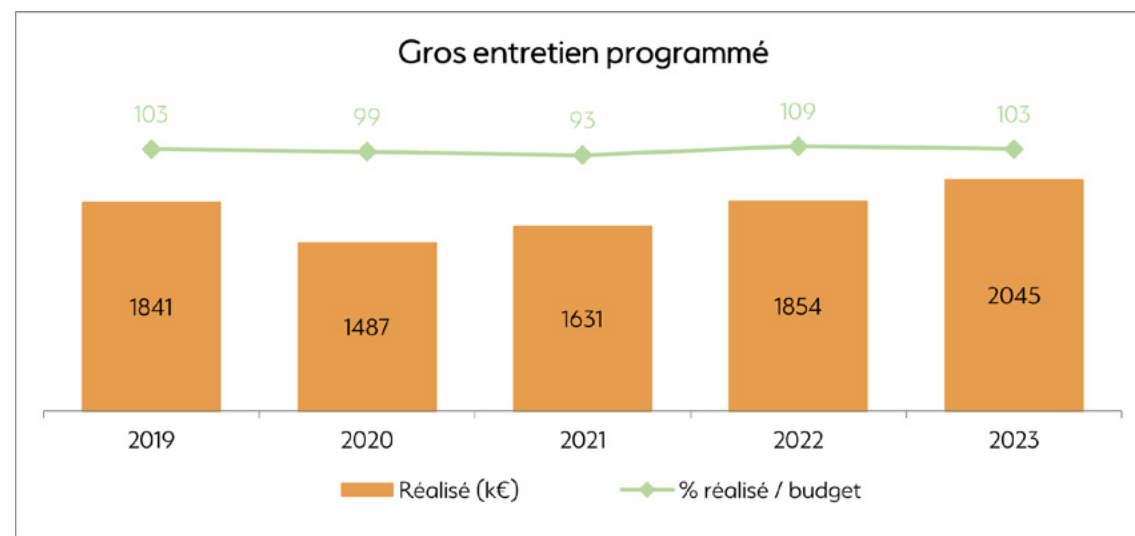
Conformément aux recommandations de l'ANCOLS, Logélia répartit le budget global de gros entretien comme suit :

- 66 % du budget alloué au budget de gros entretien programmé (GEP),
- 33 % du budget au gros entretien non programmé (GENP).

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

Le budget gros entretien programmé a été dépassé (taux de réalisation = 103 %). Des actions préventives et non-curatives ont été privilégiées. Par exemple, la réfection de colonnes d'évacuations des eaux usées à Soyaux (gros entretien programmé) permet de limiter les interventions de débouchage de colonnes (entretien non programmé).

Les travaux de gros entretien ont également concerné des interventions sur les toitures et les façades (remaniement de toitures, nettoyage et démoussage de près de 369 logements, ravalement des façades de 441 logements), la réfection des parties communes (142 logements) et les réfections électriques des parties communes (mise en conformité, 464 logements).



*Les dépenses de « gros entretien programmé » ont fortement augmenté.
Le budget a été entièrement réalisé.*

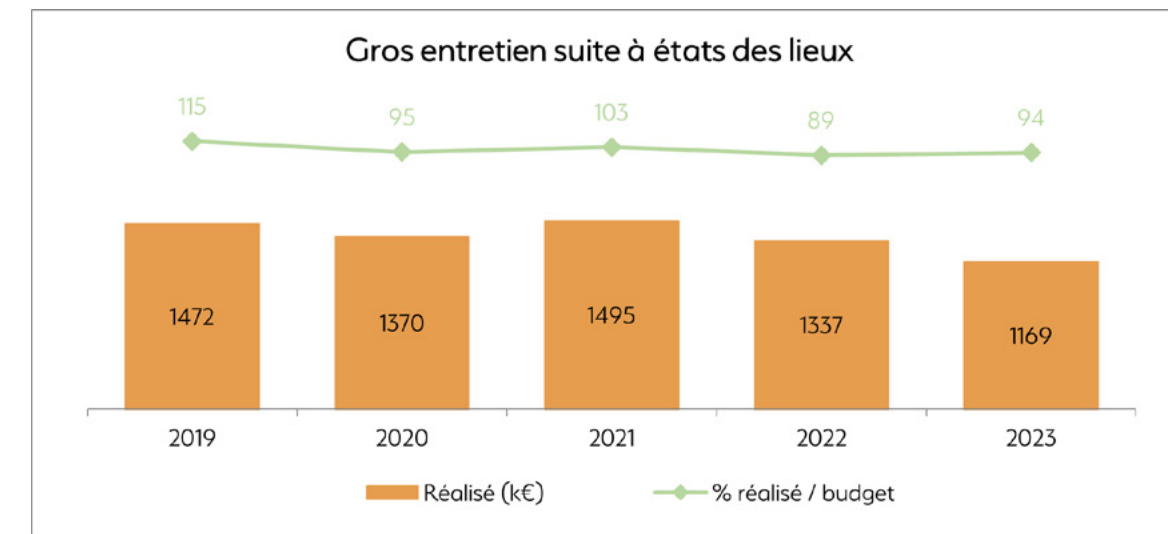
c. Les remises en état de logements après état des lieux

Depuis 2016, les agences accordent une vigilance particulière au respect des enveloppes budgétaires. 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 les dépenses.

En 2022, les efforts réalisés par les équipes et la baisse du taux de rotation (de 10% à 8.69%) ont entraîné une diminution du coût de remise en état moyen de 12 % par rapport à 2021.

Cette baisse se confirme avec un montant moyen de remise en état des logements égal à 1 740 € par logement et une diminution du nombre total de logements remis en état soit 673 logements en 2023 (-14%).



Les dépenses de remise en état de logement après « état des lieux » sont en diminution en raison de la baisse du taux de rotation.

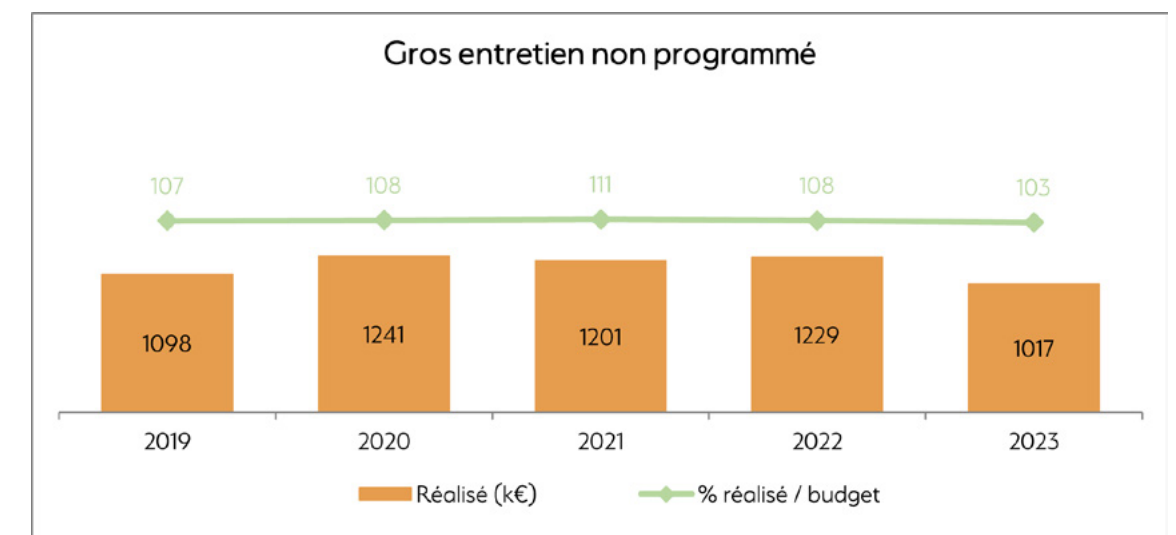
d. Le gros entretien non-programmé

Selon les recommandations de l'ANCOLS, le budget de gros entretien non-programmé a été ajusté en cours de l'année 2022 pour respecter la nouvelle répartition du budget global de gros entretien (66% GEP / 33% GENP).

Donc, Logélia a diminué, une nouvelle fois, l'inscription budgétaire pour passer de 1 138 K€ à 990 K€ (-148 K€).

Comme en 2022, 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.

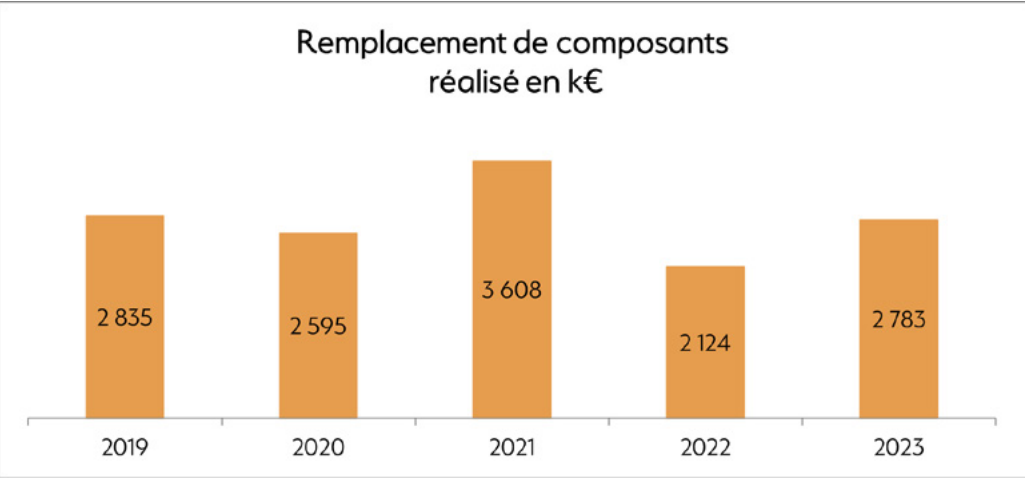
Pour autant, **les hausses des coûts des matériaux et des interventions des prestataires maintiennent une réalisation élevée de la prévision (103%).**



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

2. Les remplacements de composants

2023 est la deuxième année d'exécution du Plan Stratégique de Patrimoine 2022-2026. Pour cette période de 5 années, Logélia a réservé un budget d'investissement de 11 973 K€ en remplacement des composants. 23 % de ce budget a été engagé en 2023.



Logélia a déjà engagé 40% du budget réservé à de la période 2022-2026

En 2023, la consultation des entreprises pour le marché de réfection des cuisines et salle de bains a été effectuée. L'objectif de cette action est de rénover le parc en apportant du confort et donc de la satisfaction chez le locataire.

Conformément au calendrier annoncé, 34 premières cuisines et salles de bains ont été livrées à partir du 2^{ème} semestre 2023 (20 logements, résidence La Richardière à La Couronne et 14 logements, La Cité de de l'air à Cognac).

Afin d'améliorer le confort thermique, Logélia a poursuivi les travaux de remplacement de chaudières individuelles au gaz naturel (16 logements), d'installation de poêles à bois (4 logements), de remplacements de convecteurs électriques (63 logements) et d'isolation de combles (17 logements répartis sur l'ensemble du patrimoine).

Des travaux de couverture ont également été effectués dans les secteurs de l'agence de l'Angoumois (35 Av. Wilson à Ruelle, Les Grillauds à Saint Yrieix), sur divers programmes de l'agence du Rural (Résidence de La Pouade à Genac, La Voute à Breville, Place Général De Gaulle à Ruffec), à Cognac (rue Victor Hugo), et les remplacements de menuiseries engagés en 2022 sont terminés (Résidence Mon Plaisir à Segonzac, PLA1 147 rue de Basseau, 220 rue de Montbron, 255 Av de Navarre à Angoulême, Route de Burie à Cherves Richemont, La Chauveterie à Mouthiers sur Boême, Le Mas des Champ à Chasseneuil sur Bonnieure).

L'office a aussi exécuté des travaux de réfection des étanchéités (Résidence Les Rochers à Saint Yrieix sur Charente, Résidence Chanzy, 156 Bld République à Angoulême, Résidence Les Poètes à Saint Michel et Impasse des Marais à La Couronne) ainsi que le remplacement des portiers des halls d'immeuble (dernière tranche, quartier de Crouin à Cognac, 108 logements).

Dans le cadre de la labellisation « Habitat Senior Services », Logélia a effectué des travaux d'amélioration des logements pour l'accessibilité et le confort des locataires. En 2023, 48 logements ont été modifiés pour être labélisés (9 logements à Gensac-la-Pallue, 17 à Champniers, 11 à Fléac, 4 à Angoulême et 7 à La Couronne).

Enfin, le plan d'investissement envisagé avec les gestionnaires des foyers a été entièrement réalisé notamment le remplacement de l'ascenseur du FPA Les Aures à Villefagnan et les travaux de réfection de chauffage à l'EHPAD « Les jardins de la Garenne » à Angoulême.

3. Les réhabilitations

Les opérations de réhabilitations en cours étaient inscrites au Plan Stratégique de Patrimoine pour la période 2016-2021. La crise liée au COVID-19 et les multiples pénuries de matériaux ont ralenti les livraisons. Afin de rattraper le retard, plusieurs consultations ont été lancées en même temps.

Les surcoûts entrainés par la hausse des prix de l'énergie ont modifié le prix de revient des opérations et ont compliqué l'attribution des marchés de travaux.

Le calendrier de ces opérations a donc été décalé. Aucun nouveau programme de réhabilitation n'a été ajouté au PSP lors de sa mise à jour, pour la période 2022-2026.

La réalisation des opérations de réhabilitation, avec des programmes de travaux ambitieux, est une priorité pour Logélia. Le patrimoine de l'office vieillit et les collectifs des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) nécessitent le plus souvent des réhabilitations d'ampleur. Les bâtiments âgés d'une soixantaine d'années doivent être isolés pour améliorer le confort d'hiver et d'été tout en permettant la réalisation d'économies d'énergie. L'intérieur des logements doit aussi être rénové et modernisé. Logélia est propriétaire de nombreux logements individuels ou petits collectifs en milieu rural, qui eux aussi doivent être réhabilités.

a. Les réhabilitations dans le cadre du PRIR

Le chantier de réhabilitation des bâtiments A, B et C à La Couronne s'est déroulé tout au long de l'année 2023 et a été livré en mars 2024. Les façades ont été rénovées et les garde-corps des balcons remplacés. Les chaudières gaz et les centrales de traitement d'air double flux ont été remplacées. Une isolation thermique extérieure a été mise en place sur les pignons. Un chantier d'ampleur a permis de creuser les vide-sanitaires afin d'assurer leur visite debout et de rénover les réseaux. Leur entretien sera ainsi facilité.

À l'intérieur des 111 logements, les salles de bain et les cuisines ont été entièrement rénovées ; des embellissements ont été réalisés dans les séjours. Trois logements aux normes PMR ont été créés, ainsi que quatre logements labellisés HSS (Habitat Senior Services).



Ravalement de façade du bâtiment B à la Couronne

À la Grand Font, la réhabilitation des 165 logements des bâtiments G, H, I et J est menée pour la première fois par une entreprise générale, qui a été recrutée en 2023. Le chantier a débuté en fin d'année et se terminera en mai 2025. Dans le même quartier, la réhabilitation des bâtiments A, B, C et D (185 logements) aurait dû également être engagée mais les deux offres reçues étaient bien au-dessus de l'estimation de la maîtrise d'œuvre. L'appel d'offre pour la réhabilitation a été déclaré sans suite, la consultation va être relancée en 2024.

Pour rappel, cette réhabilitation pourtant située dans le quartier de Bel Air Grand Font n'est pas financée par l'ANRU.

b. Les réhabilitations hors PRIR

➤ Les chantiers en cours

Les travaux de réhabilitation du bâtiment Flaubert à Crouin ont démarré en fin d'année 2023. Le projet intègre, parmi les 130 logements, la création de trois logements PMR et la réfection de trois logements en vue d'obtenir le label HSS (Habitat Senior Services).

Le traitement extérieur du bâtiment est ambitieux, avec la création de balcons en lieu et place des jardinières et le ravalement complet des façades. Le chantier sera livré en décembre 2025.

Dans la liste des programmes à réhabiliter, la Résidence Victor Hugo à l'Isle d'Espagnac a une place particulière. L'objet principal est de renforcer l'isolation des 32 logements sans dénaturer le parti pris architectural mis en œuvre avec des structures et des façades métalliques. Il a été décidé de réaliser un « chantier test » sur deux logements en amont du chantier global. Ce chantier test a débuté au mois de mai 2023. Il a permis à l'équipe de maîtrise d'œuvre de trouver les réponses aux diverses interrogations techniques sur la structure du bâtiment, ou sur la méthodologie de travaux. Un bilan doit être dressé afin de modifier les documents techniques puis lancer la consultation pour l'ensemble de la résidence.

Ces opérations accroîtront largement l'engagement financier de Logélia en 2024 et 2025.

➤ Les études en cours

Logélia travaille au montage des opérations de Montmoreau, 18 pavillons rue Beauséjour, et du collectif Les Rentes (48 logements) à Cognac en relation avec les maîtres d'œuvres recrutés en décembre 2023. Ces projets de réhabilitations avaient en priorité un objectif d'économie d'énergie et de confort thermique. En 2024, les études concernant le collectif « les Grands Rocs » à Ruffec ainsi que 16 logements individuels dans l'ouest Charente (Lignières, Ambleville...) seront engagées.

Il a été par ailleurs décidé que les 20 pavillons de la Résidence du Parc à Saint-Amant-de-Boixe, qui devaient à l'origine profiter d'une réhabilitation, allaient finalement être partiellement déconstruits et reconstruits. Au regard de la solidité très incertaine des ouvrages en construction bois, les maisons seront démolies jusqu'aux murs de soubassement maçonnés. La maîtrise d'œuvre a été recrutée en décembre 2023. Cette opération répond aussi aux enjeux de recyclage foncier et de réemploi.

En parallèle des opérations du PSP, le projet de réhabilitation de l'ancien EHPAD des Aînés à Ruffec, occupé aujourd'hui par Audacia qui y accueille des migrants, se retrouve dans une impasse. L'impossibilité de développer un projet de rénovation équilibré financièrement grâce au loyer acquitté par l'association contraint celle-ci à partir. Le départ d'Audacia se déroulera durant 12 ou 18 mois. Ce temps permettra à Logélia d'élaborer un projet alternatif (réhabilitation ou rénovation).

4. L'éradication des étiquettes F et G

La France fait face au dérèglement climatique (réchauffement et multiplication des phénomènes extrêmes), mais aussi à la crise énergétique (coût des énergies structurellement à la hausse). De nombreuses actions doivent donc être menées, en particulier pour accélérer la rénovation des logements et atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, objectif central de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Celle-ci crée de nouvelles mesures pour lutter contre les passoires énergétiques dans l'habitat collectif et individuel. Elle fixe un calendrier contraint tenant compte des étiquettes DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). La location des logements étiquetés G sera interdite au 1er janvier 2025, puis le 1er janvier 2028 pour les logements étiquetés F, et enfin, le 1er janvier 2034 pour les logements avec une étiquette E.

Pour répondre à ces obligations, l'ODHAC 87 et LOGELIA, dans le cadre de la Société de Coordination « 1+1 HABITAT », ont décidé de se faire accompagner par un Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Ce dernier a contrôlé 2 614 logements. Parmi eux, 314 logements ont été étiquetés F (308 logements) ou G (6 logements). 26 d'entre eux sont des logements individuels, le reste est réparti dans des collectifs.

Les rapports, issus des contrôles, permettent de définir les scénarii de travaux en identifiant les interventions techniques possibles. En fonction de ces dernières le patrimoine étiqueté F & G sera orienté en :

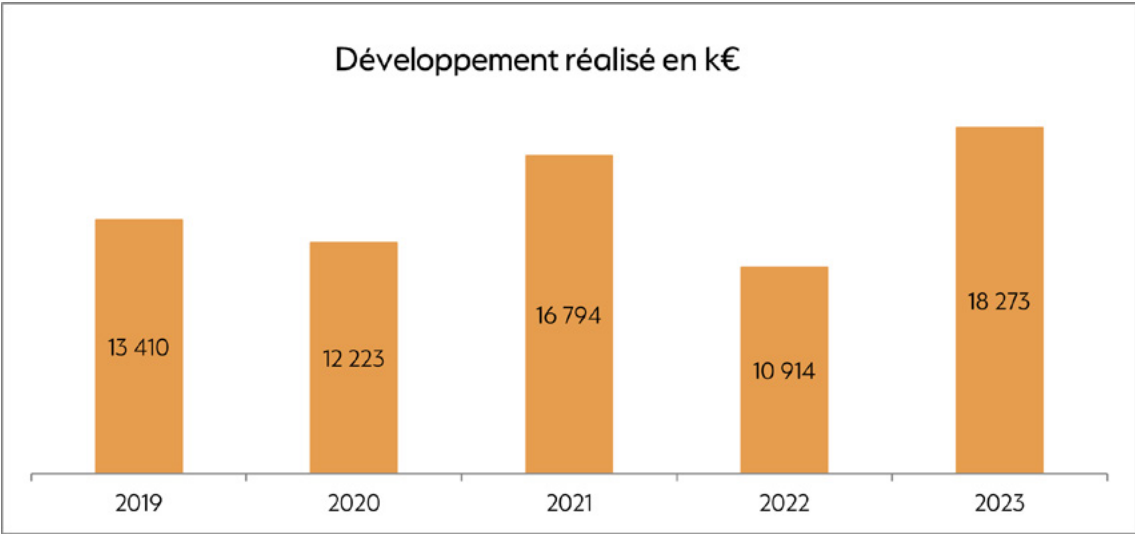
- Rénovation énergétique avec atteinte de l'étiquette D ou C après travaux : le programme de travaux s'étendra, suivant le patrimoine cible, du remplacement de composants (portes palières, radiateurs, chaudière, production d'eau chaude sanitaire, ventilation...) au traitement de l'enveloppe des logements (menuiseries, isolation thermique par l'extérieure...).
- Réhabilitation lourde avec atteinte de l'étiquette C après travaux : il sera intégré, en plus des travaux de rénovation énergétique, des interventions de nature à augmenter significativement la qualité de vie à l'intérieur du logement.
- Vente ou résiliation de bail : le saut d'étiquette, pour certains programmes, nécessite un investissement important qui n'est pas justifié compte tenu de la faible attractivité des logements. Ceux-ci seront mis à la vente ou rendus à leur propriétaire (résiliation du bail).

La procédure formalisée avec négociation a été lancée en fin d'année 2023. Les candidats retenus au premier trimestre 2024 (Bouygues Bâtiment, Delta Construction, GCC Aquitaine et GTM Bâtiment Aquitaine) déposeront une offre sur l'un des trois marchés subséquents de conception-réalisation. Les phases d'études et d'exécutions des projets sont répartis entre 2025 à 2028.

II. La production nouvelle

La révision du PSP validée en novembre 2021 par le Conseil d'Administration, acte un plan composé de deux périodes (2022-2026 et 2027-2031). Ce document stratégique fixait à nouveau une politique de développement ambitieuse, revue à la baisse en 2022 (9500 logements à l'horizon 2030) à l'occasion de la présentation de la prospective financière (VISIAL).

2023 a vu se concrétiser plusieurs années d'études opérationnelles avec la livraison de programmes neufs, acquis en VEFA mais également pilotés en Maîtrise d'Ouvrage Directe, et des mises en chantier.



En 2023, l'effort de développement représente plus de 18 millions d'€ d'investissement. C'est le niveau le plus élevé de ces cinq dernières années.

En 2023, l'avancement des opérations du PRIR est resté la priorité.

Le retard pris en 2021 et 2022 dans la reconstitution de l'offre a été partiellement rattrapé. Néanmoins, les contraintes rencontrées en phase d'étude (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.

En signant la convention PRIR avec l'ANRU, les collectivités et l'Etat, 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 GrandAngoulême.

Cette reconstitution est un préalable à la démolition. Logélia s’est engagé à financer ces opérations de reconstitution en apportant des fonds propres à hauteur de 15% maximum.

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

Opérations	Nb total de logements	Dont libres	PLUS droit commun Etat	PLAI droit commun Etat	PLUS reconstitution ANRU	PLAI reconstitution ANRU
Champniers – Les Colverts	17		11	6		
Gond-Pontouvre – Le Treuil	45	19	7	0	5	14
Mornac – Le petit Mairat	12		0	0	6	6
Bouex – La vigne blanche	20		10	9	0	1
Gond-Pontouvre – Les Anglades	11	3	0	0	5	3
Touvre – L’angevinrière	10		0	0	7	3
Ruelle Maine Gagneau	39		10	2	7	20
Gond-Pontouvre – La Garenne	17		10	0	0	7
Saint Yrieix – Rue des écoles	20		5	3	4	8
Opération de substitution de la Contrie à la Couronne	15		4	0	3	8
Total	206	22	57	20	37	70
		22	77		107	

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 l’office à engager plus de fonds propres qu’initialement prévu (Visial).

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.

Les réhabilitations sont aussi plus coûteuses et les attentes des locataires ou des élus en matière de rénovation énergétique croissent.

En 2023, une opération était livrée (Champniers), neuf opérations de reconstitution étaient engagées. Trois à Gond-Pontouvre « la Garenne », « Le Treuil sud » et Touvre, étaient en phase de chantier. Les autres opérations étaient en phase d’études ou d’appel d’offres. Au début de l’année 2024, quatre programmes supplémentaires entreront en phase chantier (Mornac, Bouëx, Ruelle, Gond Pontouvre -Les Anglades).

L’opération située à La Couronne « La Contrie » comptant pour 11 logements reconstitués ne verra pas le jour, la mairie ayant souhaité y mettre un terme. Logélia devra trouver une opération de substitution avec l’aide de GrandAngoulême.

En 2023, l’ANRU a diligenté et financé une mission flash. Il s’agissait d’analyser les freins à la réalisation du PRIR et tout particulièrement à la réalisation des opérations sous maîtrise d’ouvrage de la Ville d’Angoulême. Le cabinet retenu pour cette mission a acté l’avancement des opérations concernant le logement, Logélia étant le bailleur le plus impliqué dans cette ORU. Le rapport final de la mission envisage le redéploiement des sommes attribuées à des projets communaux qui seront soit supprimés soit réalisés hors calendrier ANRU. Aucune somme n’est redéployée vers les opérations de logement.

Logélia poursuit aussi ses efforts de développement hors PRIR et en milieu rural. Présent dans 123 communes charentaises. Il a le souhait de répondre au mieux aux besoins des citoyens ruraux et de développer une offre de logements de qualité à la campagne comme en ville. Les programmes livrés en 2023 à Saint Sornin, Saint Romain, Montembœuf, Chasseneuil viennent compléter l’offre de logements en territoire rural.

Les programmes en chantier ou en cours d’étude à Ruffec, Taponnat, Segonzac, Jarnac, Villebois Lavalette, Barbezieux ou encore Cognac témoignent de la volonté de l’Office de poursuivre son développement en dehors des Quartiers Politique de la Ville (QPV) d’Angoulême.

Alors que le foncier constructible se raréfie aussi en milieu rural, Logélia étudie la possibilité de réhabilitation de bâtis existants en cœur de villages ou réemploie le foncier de friches comme sur le site de l’ancienne caserne des pompiers à Jarnac.

Il poursuit également son développement en faveur du logement des jeunes. Le chantier de la RHVS (Résidence Hôtelière à Vocation Sociale) de La Couronne, l’extension et la réhabilitation du foyer Jeunes Travailleurs de la Grand Font à Angoulême, la création d’une auberge de jeunesse dans le même quartier ou encore de logements en colocation constitueront une offre nouvelle, variée et adaptée aux besoins des jeunes en matière d’habitat.

L’office souhaite aussi poursuivre les études pour la construction de quatre gendarmeries en Charente (Barbezieux, Hiersac, La Rochefoucauld et Jarnac) et d’autres projets tertiaires (espaces de travail partagés, Maison d’assistants maternelles) sont étudiés. Ainsi participe-t-il au développement des territoires, au côté des collectivités et de l’Etat.

1. Programmes livrés en 2023 (22 logements individuels)

a. Deux programmes en VEFA (11 logements)

➤ Saint-Sornin (5 maisons)

Logélia a acheté en VEFA 5 maisons de type T3 et T4 au constructeur Maisons Charentaises.

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 m² 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.

➤ Saint-Romain (6 maisons)

Logélia a acquis en VEFA 6 maisons de type T3 et T4 au constructeur Maisons Charentaises.

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 2023.

Le coût de l’opération s’élève à 925 709 € TTC. Elle est financée à 77% par un emprunt, 8% par des subventions et 15% par des fonds propres.

b. Un programme en Maîtrise d’ouvrage directe (11 logements)

➤ Montembœuf (11 logements)

La commune de Montembœuf a cédé à Logélia à l’euro symbolique l’ancien village de vacances, situé en centre-bourg. L’office a transformé l’ensemble en logements familiaux.

Les travaux ont démarré en octobre 2022, la livraison a eu lieu en décembre 2023 et les premiers locataires ont pu entrer dans leur logement le mois suivant.

Le coût de l’opération s’élève à 1 025 329 K € TTC. Elle est financée à hauteur de 76 % par un emprunt, 16 % par des subventions et 8% par des fonds propres.

c. Les acquisitions-améliorations (40 logements)

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.

➤ **Chasseneuil-sur-Bonnieure (23 pavillons)**

Logélia a acquis 23 pavillons avec locataires en place. Le programme comporte 23 maisons avec garage et jardin privatif. L'ensemble est composé d'un premier programme de 9 maisons construites en 2003 et d'un deuxième programme de 14 maisons à ossature bois construites en 2008. Les 23 logements sont répartis en 11 logements T3 et 12 logements T4. Ils sont conventionnés en PLS.

Le prix de l'acquisition est de 2 500 000 €, financé entièrement par un emprunt.

➤ **Saint-Yrieix-sur-Charente (16 logements)**

Il s'agit de deux immeubles en R+1. Le premier immeuble compte sept T2 et un T3, ainsi qu'un garage et le second immeuble compte huit T2. Des travaux de remplacement des cuisines et salles de bain y seront réalisés.

Le coût de l'acquisition-amélioration est de 1 511 996 €. Il est financé à hauteur de 72 % par emprunts, 16 % par des subventions et 12 % par des fonds propres.

➤ **Angoulême - 101 Rue de Basseau (1 logement)**

L'avenant de 2013 de la convention ANRU Basseau-Grande Garenne a transformé l'opération d'accession à la propriété des 24 logements rue Hélène Boucher en opération de logements locatifs sociaux.

Le terrain aurait dû être cédé par la Ville d'Angoulême à l'euro symbolique dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. L'achat ayant déjà été réalisé par Logélia, la Ville d'Angoulême s'est engagée à compenser le coût du foncier en cédant des biens immobiliers de valeurs équivalentes.

En conséquence, le 13 octobre 2021, Logélia a acquis à l'euro symbolique à la commune d'Angoulême une maison d'habitation T6 comprenant deux garages.

La maison a été réhabilitée entièrement. Les travaux ont débuté en janvier 2022. Le logement a été remis à la location et loué à partir du 1^{er} août 2023 à Charente Habitat Jeune.

Le coût de l'opération s'élève à 223 280 €, financé à hauteur de 64,30 % par emprunts, 17,90 % par subventions et 17,90 % par fonds propres.

2. Programmes en chantier en 2023 (221 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 « La Garenne » pour construire des logements collectifs de type T2 à T5.

Le chantier a démarré en juillet 2022. La livraison est programmée en juin 2024.

Le coût global s'élève à 3 177 251 €, financé avec 65 % d'emprunts, 8 % de subventions et 27 % de fonds propres.

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

Logélia construit en maîtrise d'ouvrage directe 32 logements à Segonzac. La maîtrise d'œuvre a été confiée au binôme Nicolas Gnaud, architecte et de Xavier Guilledon (Coorpiat) OPC.

Le projet est constitué de 4 collectifs de 4 logements, le long de la voie existante et de 16 logements individuels de plain-pied.

Le recrutement des entreprises s'est fait en avril 2022 avec un démarrage des travaux en juillet 2022. Le chantier a pris beaucoup de retard par rapport au planning initial. En cause le dévoiement d'une ligne à haute tension, mais également de nombreux jours chaumés pour cause d'intempéries avec un manque de productivité lié à l'état des circulations de chantier.

La réception est envisagée à la fin de l'année 2024.

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

➤ **Mornac – Les Grands Champs (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 travaux ont débuté en mars 2023 et la livraison est programmée en septembre 2024.

Le coût global estimatif du projet est de 2 090 988 €, financé par 63,83 % d'emprunts, 9,70 % de subventions et 26,47 % de fonds propres.

➤ **Gond-Pontouvre – le Treuil, en maîtrise d'ouvrage directe (reconstitution PRIR – 26 logements + 19 logements « libres »)**

La commune a mis à disposition de Logélia un vaste terrain situé entre la voie ferrée et le collège du Treuil.

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. Le permis de construire a été obtenu au premier trimestre 2023.

Les travaux ont débuté au mois de décembre 2023 pour une livraison de l'opération au 2^{ème} trimestre 2025.

Le coût du projet serait de 7 521 459 € financé par l'emprunt à 82 %, par subventions à 8 % et par fonds propres à 10 %.

➤ **Ruffec – Le Bel Olivier 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 qui a accepté de reprendre l'ensemble des espaces communs et voiries à la réception de l'ouvrage.

Le permis de construire a été accepté le 7 février 2022 et les travaux ont débuté en juin 2022. L'opération a été livrée au mois d'avril 2024 et les premiers locataires entreront début juin.

Son coût s'élève à 3 800 K€ TTC. Il est financé par emprunts à 76,03 %, par subventions à 3,27 % et par fonds propres 20,70 %.

➤ **Taponnat-Fleurignac en VEFA (13 logements)**

La commune met à disposition une parcelle pour y développer avec le constructeur Tradihome des logements individuels.

Le permis de construire a été déposé le 10 août 2021.

Les travaux ont débuté au 3^{ème} trimestre 2023 et l'opération devrait être réceptionnée en décembre 2024.

Le coût global du projet s'élève à 2 291 876 €, financé à 77% par emprunts, 4% par subventions et 19% par fonds propres.

➤ **Touvre – L'Angevinière en VEFA (reconstitution PRIR – 10 logements)**

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

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.

Les travaux ont débuté en septembre 2023 et devrait permettre de réceptionner l'opération au mois de décembre 2024.

Le coût global du projet s'élève à 1 661 278€ financé à 61% par emprunts, 24% par subventions et 15% par fonds propres.

➤ **La Couronne – RHVS EKOLIA en VEFA (40 logements)**

Le permis de construire a été obtenu en 2022. Après une longue procédure, Réalités et Logélia ont été désignés lauréats à l'issue de l'appel à projet de l'Etat pour l'acquisition du foncier.

Les agréments pour la RHVS et son exploitation ont été obtenus début décembre 2022 ce qui a permis de confirmer la faisabilité du projet et la réitération de l'acte de vente avec Réalités.

Les travaux ont démarré en janvier 2023 et devraient s'achever en juin 2024.

Une architecte d'intérieur a été recrutée pour l'aménagement des espaces communs. L'aménagement de la résidence est prévu en juillet 2024.

Le coût de l'opération s'élève à 3 905 407 € TTC. Il est financé par emprunts à 55 %, par subventions à 31% et par fonds propres 14%.

Il est à noter que Logélia sera le gestionnaire de cette résidence, ce qui constitue une première pour le bailleur.

➤ **Jarnac – Dogliani en VEFA (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 labélisés Habitat Senior Services (HSS).

La démolition de la caserne des pompiers a été réalisée au début de l'année 2023 et les travaux de construction ont débuté en suivant. Les travaux sont réalisés par le promoteur Linkcity, lequel a déjà livré 4 programmes à Logélia.

La livraison est prévue en juillet 2024.

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

3. En 2023, 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. Les constructions neuves

➤ **Bouëx – Les Vignes blanches en Maîtrise d'ouvrage directe (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.

Le permis de construire a été obtenu tacitement le 22 avril 2022. La consultation des entreprises a été lancée en avril 2024 pour un démarrage des travaux au cours du second semestre 2024.

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

➤ **La Couronne – La Contrie (reconstitution PRIR – 15 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 d'aménagement du terrain d'accueil. Après un appel d'offre Travaux infructueux en octobre 2022, l'équipe de maîtrise d'œuvre a repris les études de Projet (PRO).

En 2023, la Ville de La Couronne a remis ce projet en question et a annoncé son souhait de l'abandonner. La facture des frais engagés a été adressée à la mairie de la Couronne comme cela est prévu dans la convention ANRU.

➤ **Ruelle sur Touvre – Le Maine-Gagnaud (reconstitution PRIR – 38+1 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 d'œuvre a été recrutée en 2019. Après une première étude, il a été décidé de densifier l'opération, en ajoutant 10 logements en compensation de l'opération de Puymoyen, abandonnée pour des raisons environnementales.

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

Le permis de construire a été accepté le 13 septembre 2023. Le recrutement des entreprises s'est fait en février 2024 avec un démarrage des travaux en début avril 2024. La réception est prévue en novembre 2025.

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

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

La Ville de Gond-Pontouvre met à disposition un terrain situé rue des Anglades afin d'y construire 11 logements neufs. Une consultation a été lancée par l'EPFNA et le constructeur BERMAX a été retenu.

BERMAX a évoqué plusieurs difficultés en mars 2023 compromettant la réalisation de l'opération au prix initialement convenu. De nouvelles négociations ont été engagées entre l'ensemble des partenaires financeurs et un accord a été trouvé.

Les travaux devraient commencer au 2^{ème} trimestre 2024 et durer 22 mois maximum.

Le coût global du projet est de 2 213 000 € financé à 66% par emprunts, 14% par subventions et 19% par fonds propres.

➤ **Cognac – Cité Ballet en VEFA (6 logements)**

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

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

Les travaux devraient débuter au 3ème trimestre 2024 et l'opération pourrait être réceptionnée au cours du 4ème trimestre 2025.

Le coût du projet serait de 986 057 €, financé par emprunts à 75.54%, par subventions à 3,77% et par fonds propres à 20.69%.

➤ **Champniers en VEFA (4 logements)**

Logélia a acquis en VEFA au promoteur Tradihome, 4 maisons de type T4 de plain-pied avec garage et jardin.

Le projet se situe au sud de la commune de Champniers, desservie par plusieurs lignes de bus STGA.

Les travaux ont débuté au 1^{er} trimestre 2024 et l'opération serait livrée au cours du 1^{er} trimestre 2025.

Le coût du projet s'élève à 905 799€, financé par emprunts à 69%, par subventions à 3% et par fonds propres à 28%.

b. Réhabilitation de friches

➤ **Villebois Lavalette (acquisition-amélioration de 3 logements + 6 logements)**

Deux projets d'acquisition-amélioration initiés par la Ville et la Communauté de Communes ont été présentés à Logélia. Ces projets, séparés de quelques centaines de mètres et proches de la place des Halles, s'inscrivent dans l'effort de redynamisation du centre-ville et viennent compléter les activités existantes. Ils permettraient d'accroître l'offre locative dans le centre bourg.

Le premier projet, sis Place des Halles, consiste, à aménager la surface attenante aux logements déjà loués ainsi que les combles pour créer deux logements supplémentaires en R+1 et un logement en R+2. Le rez-de-chaussée serait réhabilité par la Ville. Un avenant au bail emphytéotique serait signé pour prolonger sa durée initiale de 55 ans à 75 ans et y intégrer la création des trois logements non prévus initialement.

Le deuxième projet, consiste en l'acquisition du bâtiment rue André Bouyer, à ce jour propriété de la Communauté de communes, afin d'y aménager 4 logements en sus de 2 logements déjà loués actuellement.

Le coût de l'opération s'élèverait à 1 178 280 €. Il serait financé par emprunts à 55.60%, par subventions à 15.40% et par fonds propres à 29,08%.

➤ **Angoulême – Rue Denis Papin en maîtrise d'ouvrage directe (bureaux partagés + 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 : un espace de travail partagé de 280 m² accompagné de 6 à 7 logements.

Le concours d'architecture a été lancé au premier semestre 2023. Trois architectes admis à concourir ont présenté leur esquisse. C'est le cabinet d'architecte Bordelais POGGI qui a été retenu.

Le bâtiment, fortement dégradé ces derniers mois, a poussé la Mairie à prendre un arrêté de péril. Un permis de démolir a été déposé au mois d'avril 2024. Les études de démolition sont en cours. L'office devra avoir démarré la démolition avant juillet 2024.

La phase construction devrait démarrer début 2025 pour une livraison en septembre 2026.

Le coût du projet s'élève à 2 884 890 €, financé par emprunts à 49%, par subventions à 26% et par fonds propres à 25%.

➤ **Angoulême – Rue Souchet en maîtrise d'ouvrage directe (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.

L'architecte a été désigné, la mission de maîtrise d'œuvre a été lancée en avril 2024.

Le coût du projet s'élève à 3 946 000 €, financé par emprunts à 42,39%, par subventions à 29,89% et par fonds propres à 27,72%.

➤ **Saint-Yrieix-sur-Charente – Rue des écoles (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 dans le cadre du PRIR.

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, souhaite que cette opération s'inscrive dans une démarche environnementale vertueuse. Ce programme serait labellisé Ecologie par 1+1Habitat ainsi que "Bâtiment Bas Carbone" (BBCA). Il mobiliserait des matériaux issus du réemploi, des matériaux "bas carbone" et serait équipé d'un système de chauffage par géothermie.

Le coût du projet s'élèverait à 4 595 313 €, financé par emprunts à 61,69%, par subventions à 15.54% et par fonds propres à 22,77%.

c. Les gendarmeries (3 casernements et 48 logements)

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.

➤ **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 déménagement de la brigade déjà existante sur le territoire de la commune.

Ce projet est situé dans une zone soumise à la fois à l'agrément des Bâtiments de France et 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, l'office étudie la faisabilité financière du projet.

➤ **Hiersac – casernement de gendarmerie et 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 dans le territoire de la commune.

Logélia a été sollicité pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Les services de la gendarmerie ont validé le terrain proposé pour l'accueil de cette opération. Logélia étudie la faisabilité financière du projet.

d. Les foyers et auberges de jeunesse

➤ **Angoulême – Acquisition-transformation de l'ancien hôtel le CRAB (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 Séward, 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 de nombreux problèmes qui nécessitent d'engager des travaux supplémentaires. Une cuve à carburant, vestige d'une ancienne station-service a été découverte sous la terrasse béton. Une dépollution du site a donc été réalisée.

Pour faire face à ces dépenses supplémentaires, Logélia a sollicité plusieurs organismes et a obtenu une aide du fond friche d'un montant de 216 292 €.

Des études sont également en cours afin limiter au mieux les surcoûts. Les travaux pourraient débuter début 2025 pour une livraison fin 2025.

Le montant total de l'opération est estimé à 2 231 583 € TTC, financé par 51% d'emprunts et 49% de subventions.

➤ **Angoulême – Extension et rénovation du Foyer des Jeunes Travailleurs Pierre Séward à Angoulême (26 logements) et Maisons des Solidarités pour le compte du Département de la Charente**

Le gestionnaire du Foyer de Jeunes Travailleurs a sollicité Logélia pour la création de 26 logements complémentaires des 74 déjà existants. Des travaux de rénovation sur le bâtiment existant seront réalisés en parallèle de cette extension.

Le Département a par ailleurs demandé à Logélia d'intégrer dans ce projet, 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 permis de construire a été délivré en juin 2023 et l'appel d'offre lancé en septembre 2023. Le montant des offres s'est révélé être 20% au-dessus de l'estimatif.

Sans aides complémentaires, cette augmentation du prix de revient, combinée aux hausses des taux d'emprunt, ne permettait plus de proposer une redevance acceptable à l'association Charente Habitat Jeunes. Les principaux partenaires financeurs du projet (Etat, Département et Grand Angoulême) ont donc accordé un complément de subvention de l'ordre de 1 M€.

Les travaux vont finalement démarrer en juin 2024, par la construction de l'extension et se poursuivre par la rénovation du bâtiment existant. La livraison de l'opération est prévue en mai 2027.

Le montant total de l'opération hors Maison Des Solidarités est de 6 726 568 € TTC financé par 50.5% d'emprunts, 43% de subventions et 6.5% de fonds propres.

➤ **Barbezieux – Création d'un Foyer des Jeunes Travailleurs et d'une auberge de jeunesse (24 logements pour le FJT + 4 chambres pour l'auberge de jeunesse)**

Le projet, situé à Barbezieux, a pour objectif de répondre à une demande constante de logements pour jeunes travailleurs (et/ou étudiants) à destination principale des apprentis de la Chambre des Métiers. 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 serait cédé par la commune et la gestion de l'ensemble serait assurée par l'association Charente Habitat Jeunes qui exploite actuellement deux autres foyers à Angoulême et Cognac.

Après négociations, la mairie a pu acquérir une partie d'un terrain tout proche du CFA (centre de formation des apprentis). Les échanges vont pouvoir reprendre.

Le montant estimatif total du projet est de 2 580 000 € TTC.

➤ **Angoulême – Avenue de Varsovie, en maîtrise d'ouvrage directe (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 les jeunes.

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

Logélia ne peut se restreindre à la construction exclusive de logements de type 1 et 2, car la parcelle est assujettie aux directives du PLUi qui réglementent à la fois la taille et la diversité des logements.

III. La commande publique

Représentant 15% du PIB Français, la commande publique est un levier majeur d'action pour les acheteurs publics. Sujet central des politiques publiques, elle fait l'objet de nombreuses réformes pour s'adapter aux enjeux sociétaux. Logélia est largement touché par ces évolutions normatives. Afin de ne pas percevoir ce cadre juridique comme une contrainte, l'office a appris à en faire ressortir toutes les opportunités. Il sélectionne les offres les plus économiquement avantageuses, permettant l'achat de prestations alliant technique et moindre coût.

En 2023, ce sont 23 493 K€ qui ont été investis à travers la commande publique. L'office est donc un acteur majeur du tissu économique charentais, partenaire et soutien de nombre d'entreprises. Ses secteurs d'investissements sont variés : fournitures, services, prestations intellectuelles, travaux principalement.

Logélia sait également que la commande publique est un levier pour développer des actions pleines de sens, reflétant ses aspirations et celles de ses locataires. L'intérêt porté au développement durable et à l'insertion sociale est grandissant. Il se retrouve désormais dans les marchés publics de l'office.

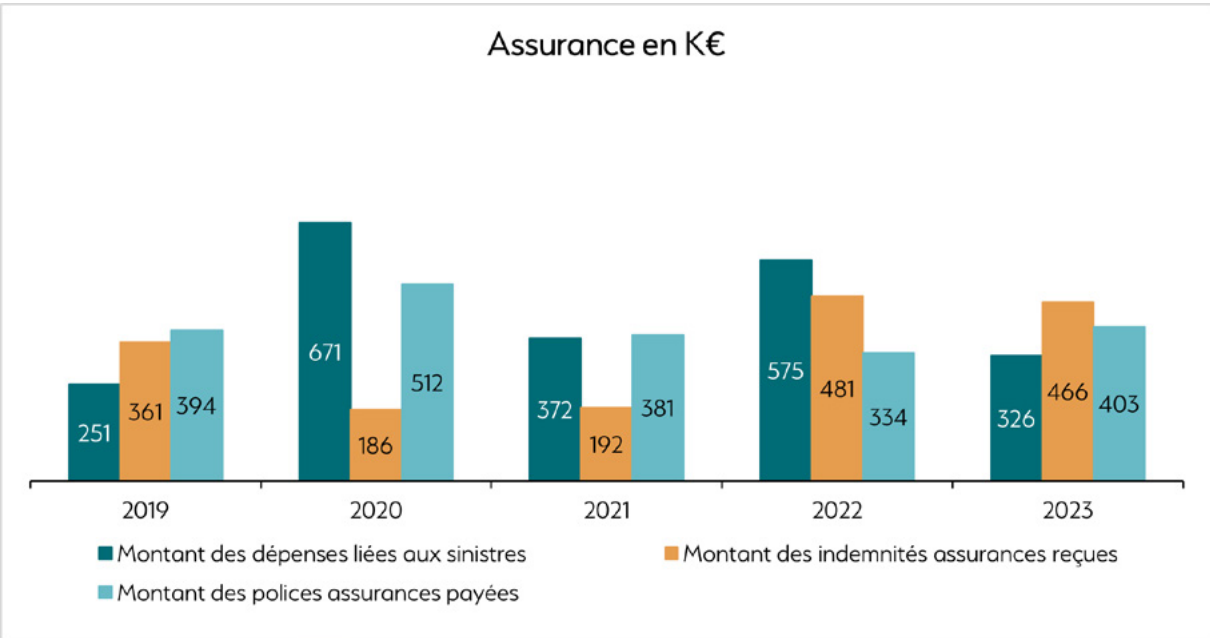
En 2023, sur 65 marchés notifiés, 8151 heures d'insertion sociale ont été contractualisées. 37 % des marchés ont été passés avec des entreprises locales. L'objectif de développement durable sous-tend de nouvelles réflexions globales à mener collectivement. Progressivement, les services se saisissent du sujet afin d'initier un changement des pratiques, intégrant entre autres les sujets de réemploi.

IV. Les assurances

L'année 2023 est marquée par une hausse du coût des polices d'assurance. Le coût total des assurances (toutes polices confondues) est de 403 000 € soit 20,6% de plus qu'en 2022, ce qui semble correspondre à la tendance nationale.

Il est vrai que le nombre de sinistres déclarés s'accroît ; certains sont d'intensité majeure et d'origine humaine, d'autres sont liés à des événements climatiques. Le recours à la dommage ouvrage est de plus en plus courant. Il en est de même pour la responsabilité civile. Cette augmentation du nombre de sinistres déclarés entraîne une augmentation de la sinistralité de Logélia (la sinistralité représente la quantité de sinistres déclarés divisé par les primes versées à l'assureur). Or la sinistralité a un effet sur le tarif des polices d'assurance.

L'accroissement du nombre de sinistres se traduit par une hausse de la masse financière drainée par l'activité du service ; elle a progressé de près de 30% entre 2019 et 2023, passant de 502K€ à 792K€, avec un pic exceptionnel en 2022 (1.056 K€).

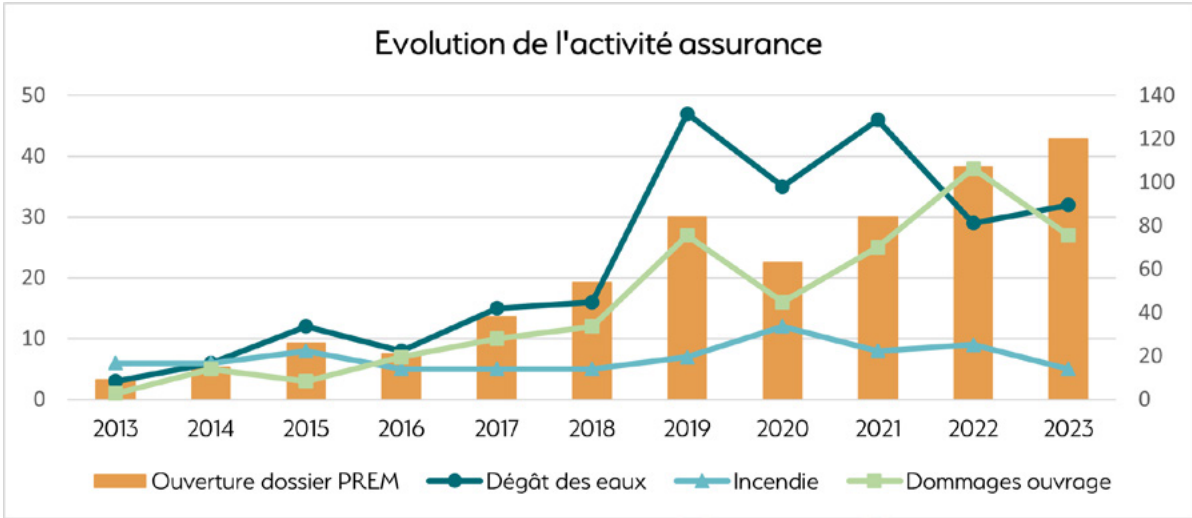


En 2023 le montant des dépenses liées aux sinistres (326 K€) baisse de 43,3% par rapport 2022 (année anormalement haute) et retrouve un niveau plus habituel.

Il est à noter que pour la première fois depuis 5 ans, le montant des indemnités perçues (466 K€) est supérieur au montant des dépenses liées aux sinistres (326 K€) et même au montant acquitté des polices (403 K€). Cela s'explique en grande partie par un décalage de perception d'indemnités. En effet, en 2023, la Cie d'assurance AXERIA a indemnisé Logélia de la totalité du sinistre-incendie survenu en février 2021 à La Couronne dans le bâtiment A (soit 195 K€).

De la même façon, la Cie GAN a régularisé un dossier sinistre-incendie de 2013 par le versement d'une indemnité de 9 356.00€.

2023 achève un 1er cycle de 10 ans d'évènements assurantiels référencés dans PREM, logiciel d'exploitation de Logélia :



Toutes garanties confondues (dommages aux biens, dommages ouvrages...), le nombre de dossiers soumis à une instruction est passé de moins de 10 en 2013 à 120 en 2023.

- Les dégâts des eaux (hors tempêtes) sont au 1^{er} rang des sinistres en nombre et la majorité des sinistres mettent directement en cause l'état du patrimoine. Le coût des dommages d'un sinistre dépasse cela dit rarement 5 K€.
- La première tempête n'endommage le patrimoine de LOGELIA qu'en 2018, mais leur fréquence et leur intensité évolue à la hausse. La Fédération Française des Assurances pourrait à l'avenir ne plus reconnaître le caractère aléatoire des tornades, inondations et sécheresses.
- Durant plusieurs années et jusqu'en 2013, LOGELIA a subi des incendies tout aussi nombreux qu'intenses (la franchise contractuelle était d'ailleurs de 150 K€/sinistre en responsabilité). Depuis 2013, les incendies sont moins nombreux mais beaucoup plus intenses ; la responsabilité de Logélia n'étant généralement pas engagée (la franchise s'est infléchi à hauteur de 50 K€).
- Logélia mobilise de plus en plus souvent la garantie dommages/ouvrages (D/O), notamment pour des désordres d'ampleur. Ces désordres relevant de la garantie D/O relèvent tant des constructions réalisées en VEFA qu'en maîtrise d'ouvrage directe.

Quelques exemples de sinistres traités :

Cinq sinistres-incendie :

L'ensemble de ces sinistres incendie a été d'intensité majeure et d'origine humaine. La responsabilité de Logélia n'est pas engagée.

- Chabonais logement n° 23, 24, 25 et 27 rue du Mont Doré / le 18/12/2022
 - ✓ accord indemnitaire de 134 906.10€ valeur à neuf (VAN)
 - ✓ possibilité d'une franchise de 50 000.00€ à supporter par Logélia (audience sur intérêts civils au Tribunal Correctionnel d'ANGOULEME le 25/06/2024)
- Champniers 341 rue des Colverts / le 24/02/2023
 - ✓ accord indemnitaire de 93 055.67€ valeur à neuf (VAN) sans franchise
- Soyaux du 11 au 6 Pierre coubertin du 09/04/2023
 - ✓ estimation du coût des dommages en cours (provision à 245 000.00€ Valeur à Neuf par Cie AXERIA sans franchise)

- **Cognac logements N° 11 au 19 rue Pierre LOTI le 12/04/2023**
- ✓ estimation du coût des dommages en cours (provision à 90 000.00€ VAN par Cie AXERIA sans franchise)
- **Barbezieux n° 30 allée des Rossignols le 22/11/2023**
- ✓ pose de scellés sur logement le 22/11/2023
- ✓ saisine du parquet le 12/12/2023 pour homicide involontaire (avec incendie)
- ✓ notification de suspension du dossier par le cabinet POLYEXPERT le 14/02/2024
- ✓ mesures conservatoires engagées par Logélia : condamnation des fenêtres et réalisation d'une toiture bac acier protectrice (facture Sté PROBATIMMO n°24-01-1841 du 12/01/2024 de 4 782.65€TTC)
- ✓ possibilité d'une franchise de 50 000.00€ à supporter par Logélia
- ✓ courrier de demande de levée des scellés au juge d'instruction (en cours)

Deux sinistres-tempêtes :

Ciaran les 01 et 02/11/2023 et Domingos les 04 et 05/11/2023 ont également endommagé les biens de Logélia :

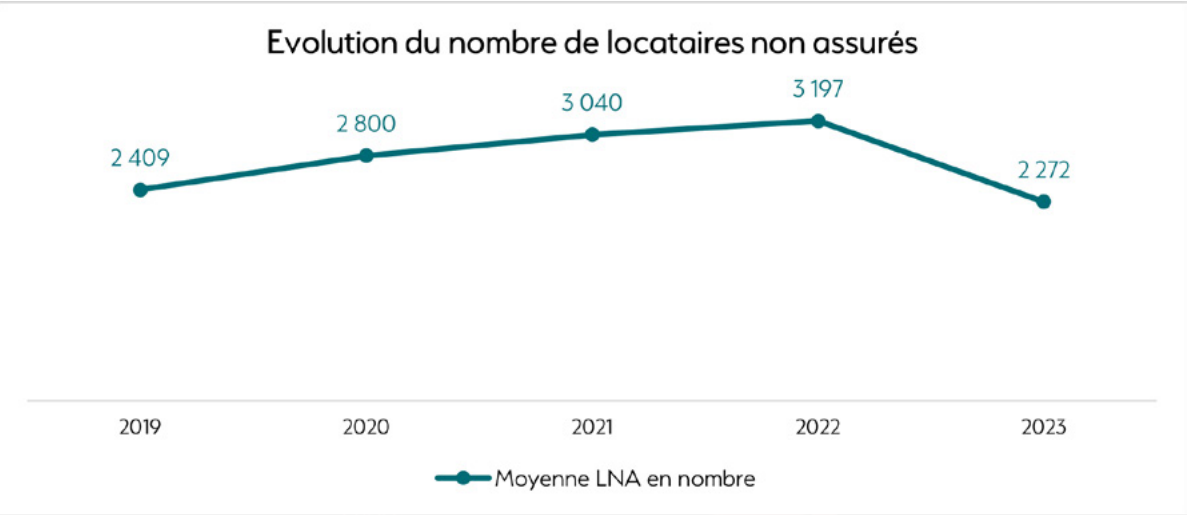
- **112 sites affectés**
- ✓ Estimation du coût des dommages en cours (provision de 50 à 100K€ VAN par Cie AXERIA avec une franchise de 1 500.00€).

Huit dossiers pour des logements relevant de l'arrêté du 21/07/2023 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de la sécheresse de l'été 2022 ont été constitués :

- **Claix - 12 et 14 Rue de la Mairie**
- **La Couronne**
- ✓ 8 impasse du Marais
- ✓ 12 rue Boileau
- **Hiersac - 3 allée des Lauriers**
- **Chalais - 3 allée du Vercorin**
- **Chasseneuil - 4 allée des Rossignols**

Tous les logements sinistrés ont été expertisés. Les rapports d'expertise et/ou les estimations des dommages sont en cours.

La garantie dite des « Locataires Non Assurés » (LNA) a connu une augmentation régulière tant en volume qu'en valeur depuis 2016, date de la 1^{ère} 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 relative à cette garantie est calculée à partir d'un coût unitaire indexé chaque 1^{er} janvier sur l'indice FFB rapporté au nombre de LNA sur une période donnée (mensuelle) ; la cotisation affleurant 40K€/an (3.89€/LNA/mois en 2023).

2023 marque une rupture. En effet, le nombre de locataires non assurés a évolué de 28,93% à la baisse entre 2022 et 2023 pour descendre à 2272 LNA, niveau jamais atteint en 5 ans.

Une campagne mensuelle de relance systématique par SMS de tout locataire en défaut (initiée en janvier 2023) explique cette performance.

Un seuil de 300 à 400 LNA sera l'objectif à atteindre, en référence à la norme inférieure à 4% des bailleurs sociaux.

Au 31 décembre 2023, la Cie d'assurance ALTIMA fait état d'une sinistralité nulle pour cette garantie de 2019 à 2023.

Il reste à noter que l'étendue de la garantie reste minimale pour le locataire puisque seuls le dégât des eaux, l'incendie et l'explosion sont couverts.

V. Le contentieux

1. Dossier Madame T. Zara

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

Madame T. Zara 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 T. Zara était déclarée irresponsable pénalement, étant atteinte de troubles psychiques ayant aboli son discernement.

Néanmoins, le tribunal a déclaré Madame T. Zara civilement responsable du préjudice subi par Logélia.

En raison des expertises en cours et dans l'attente du chiffrage du préjudice matériel, l'affaire a été renvoyée à l'audience sur intérêts civils du 25 juin 2024.

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

Coût de la procédure : 140 €
Soit :
1140 € d'honoraires et frais d'avocat
1000€ de prise en charge par la compagnie d'assurance au titre de la Garantie Protection Juridique

2. Dossier Monsieur N. Pommier

En 2022, dans le cadre de la réhabilitation de 29 logements sis Cité Rabanier à Barbezieux Saint Hilaire (16300), Monsieur POMMIER Nicolas, locataire depuis 2016, refusait d'ouvrir la porte de son logement pour la réalisation des travaux.

Le Tribunal de Proximité de Cognac par jugement en date du 21 octobre 2022 ordonnait à Monsieur POMMIER de laisser pénétrer les entreprises mandatées et en tant que de besoin, autorisait LOGELIA à pénétrer avec un huissier de justice, un serrurier et un officier de police judiciaire afin de visiter les lieux, vérifier leur état et faire procéder aux travaux de réhabilitation suivant un planning à communiquer au moins 7 jours à l'avance ; jugement assorti de l'exécution provisoire de droit.

Monsieur POMMIER interjetait appel de la décision le 5 décembre 2022.

Le 10 mai 2023, LOGELIA sommait par voie d’huissier de Justice Monsieur POMMIER d’être présent le 25 mai 2023 pour l’intervention des entreprises. Monsieur POMMIER ouvrait sa porte mais l’état du logement (encombré et état de saleté avancé) empêchait toute intervention des entreprises.

Par ordonnance en date du 17 janvier 2024, la Présidente de la mise en état de la 1ère chambre civile de la Cour d’Appel de Bordeaux décidait de l’impossibilité d’exécuter la décision en raison de conséquences manifestement excessives sur l’état de santé de Monsieur POMMIER.

L’affaire est pendante devant la Cour d’appel dans l’attente de la fixation d’une date d’audience sur le fond.

Le 21 novembre 2023, LOGELIA déposait plainte contre Monsieur POMMIER auprès du Procureur de la République en raison de mails malveillants.

Coût de la procédure : 4176€
Soit :
1763 € d’honoraires et frais d’avocat (Tribunal de Proximité)
2413 € d’honoraires et frais d’avocat (Cour d’Appel)

3. Dossier Monsieur B. Sabourin

Le 22 novembre 2023, un incendie volontaire se déclarait à Barbezieux Saint Hilaire (16300), allée des Rossignols. Le corps de Monsieur SABOURIN Bernard était découvert calciné.

Logélia déposait plainte le 27 novembre suivant, pour dégradation ou détérioration du bien d’autrui par un moyen dangereux pour les personnes. Le parquet d’Angoulême décidait de l’ouverture d’une information judiciaire pour homicide involontaire.

Logélia se constituait partie civile devant le Juge d’Instruction le 27 mars 2024 et demandait la levée des scellés apposés sur le logement empêchant toute intervention ou réparations.

Le 18 avril 2024, le juge d’instruction en charge de cette affaire rejetait la demande restitution du logement formulée par Logélia.

4. Dossier AïDAS

Le 19 juillet 2023, LOGELIA résiliait d’un commun accord la convention de location qui le liait, depuis le 1er janvier 1983, avec l’Association Intercommunale pour le Développement de l’Action Sociale (AïDAS), devenue depuis l’Association Génération Grande Champagne ; convention de location aux fins d’accueillir des personnes âgées portant sur 40 pavillons situés sur les communes de LIGNIERES-AMBLEVILLE (16300), BONNEUIL (16120), CRITEUIL-LA-MAGDELEINE (16300), TOUZAC (16120) et SAINT PREUIL (16130). Dans la perspective de cette reprise, LOGELIA mandatait un commissaire de justice afin qu’un état des lieux contradictoire des 40 logements soit réalisé. Il en résultait un constat d’un état général déplorable voire insalubre des logements ; conséquence directe d’une absence totale manifeste d’entretien. Les occupants des logements vivaient donc des conditions inacceptables d’insalubrité alors même que beaucoup d’entre eux sont des personnes d’une particulière vulnérabilité et socialement précaires.

Depuis le 1er janvier 2024, LOGELIA a repris la gestion directe desdits logements et entend exercer toutes suites procédurales pour faire valoir ses droits à l’encontre de l’ancien gestionnaire.

Coût : 4152,80 €
Soit :
4152.80 € d’honoraires de Commissaire de justice

GÉRER



Le budget « 2023 » a été voté par le Conseil d'Administration le 13 décembre 2022.

Il a été établi au moment où le taux d'inflation était le plus élevé.

Pour rappel, au dernier trimestre 2022, le taux d'inflation était égal à 6,2 % et la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) à 7,96%. En parallèle, l'Indice de Révision des Loyers (IRL), déconnecté de celui de l'inflation, était fixé à 3,6% par le gouvernement.

Par ailleurs, le taux du livret A, qui avait déjà doublé en 2022 (de 1% en 2021 à 2% au 1^{er} février 2022), était annoncé à 3% dès le 1^{er} février 2023 puis à 4% au 1^{er} août 2023.

En conséquence, pour la première fois depuis 2012, le budget « 2023 » s'éloignait de la prospective financière « VISIAL » et marquait une rupture en termes de référentiel économique pour l'ensemble des professions immobilières.

Ainsi l'autofinancement « 2023 » était-il envisagé à environ 4% seulement alors que l'année 2022 venait d'être clôturée avec un autofinancement d'exploitation égal à 8,93 % du montant des loyers.

La projection financière présentée au mois de septembre dernier (point sur l'exercice comptable au 30 juin 2023) envisageait un autofinancement légèrement supérieur à celui de la prévision budgétaire (presque 5 %) en raison, principalement, de la sous-réalisation des frais de structure (masse salariale).

L'autofinancement courant de Logélia s'élève finalement à 2 349 K€ soit 6.40 % des loyers totaux. Il est supérieur à la prévision budgétaire de 819 K€ (+ 53%).

Ce bon résultat est essentiellement dû à la sous-réalisation de certaines charges, en particulier celles liées aux annuités d'emprunts et aux frais de gestion :

- Le taux du livret A a été gelé à 3% pour toute l'année 2023, ce qui représente une économie de près de 225 K€.
- Les frais de gestion ont été contenus grâce au plan de sobriété interne mis en œuvre en 2023 et à des économies de fonctionnement. Près de 227 K€ ont été économisés tout au long de l'année.

Ainsi, le total des charges courantes progresse-t-il de + 1 846 K€ par rapport à 2022 (+5.44 %) mais est inférieur au budget 2023 de - 681K€ (- 1.87%).

Par ailleurs, les recettes sont légèrement supérieures à la prévision de +138 K€ (+0,4 %).

En effet, plusieurs acquisitions ont été effectuées en cours d'année (Chasseneuil) et la rémunération de la trésorerie a été améliorée grâce aux taux des Dépôts à Terme des établissements bancaires (supérieurs à 4%).

Le résultat exceptionnel (hors autofinancement courant) est de 1 908 K€. Il est, lui aussi, plus élevé que la prévision.

En particulier, les dégrèvements de TFPB et les indemnités d'assurance se sont révélées plus importants que la prévision budgétaire (+ 500K€).

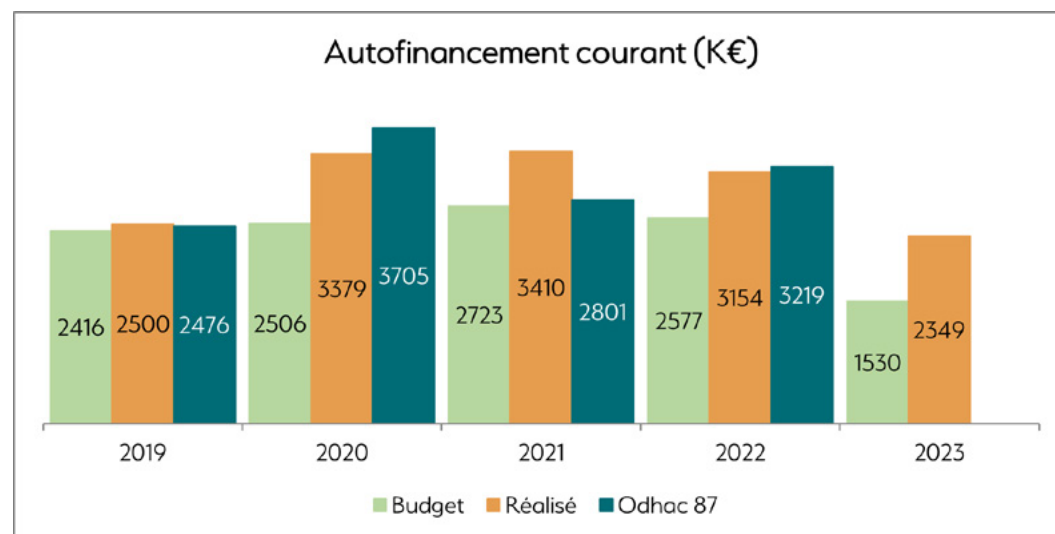
Le résultat net de Logélia s'élève donc à 4 257 K€ (+1 777K€ par rapport au budget).

I. Un autofinancement d'exploitation positif de 2 349K€

Le résultat d'exploitation (autofinancement) s'élève à 2 349 K€ (6.40 % des loyers). Il est inférieur à celui réalisé en 2022 (8.93 % des loyers).

Il dépasse cependant l'objectif budgétaire (+819 K€).

La stratégie de développement initiée dès 2018 permet de résister au contexte inflationniste.

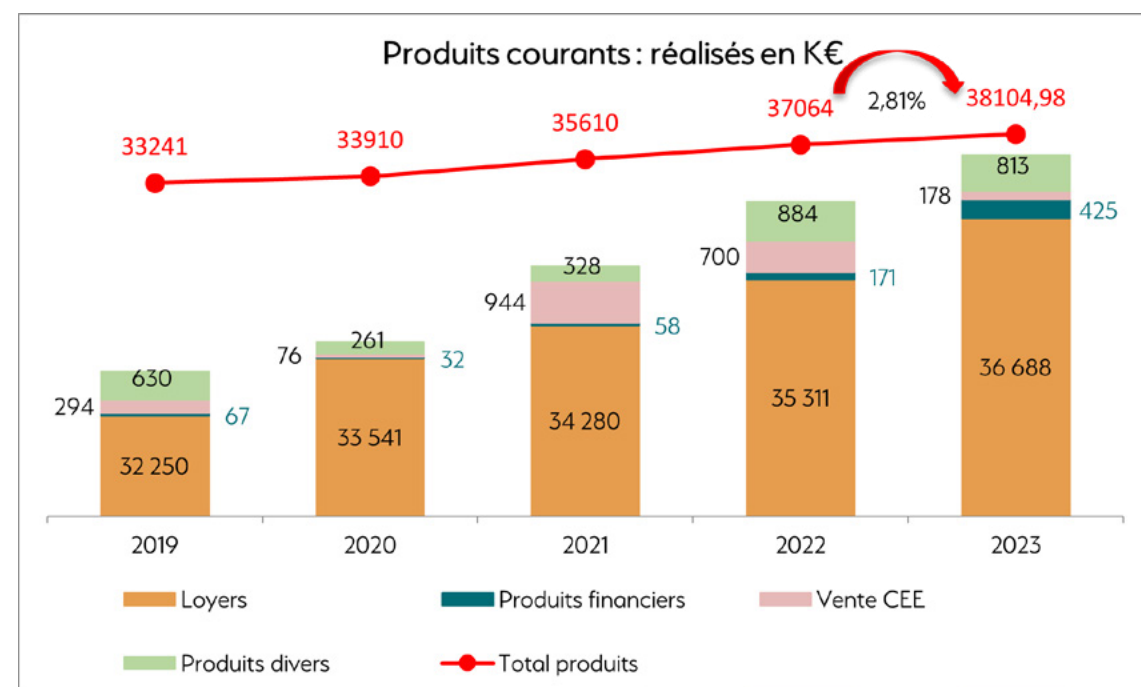


Pour la première fois depuis 5 ans, le résultat est inférieur à 2 500K€ en raison du contexte inflationniste et de la hausse du taux du livret A.

1. Les produits

Le total des produits s'élève à 38 105K€. Il ne progresse que de 2.81% par rapport à l'année 2022 (37 064K€) malgré un IRL à 3,6%.

En effet, si le produit des loyers augmente de 3,89 %, les « autres produits » diminuent fortement en raison de l'arrêt d'un certain nombre de dispositifs liés à la vente de Certificats d'Economie d'Energie (- 338 K€ soit - 19%).



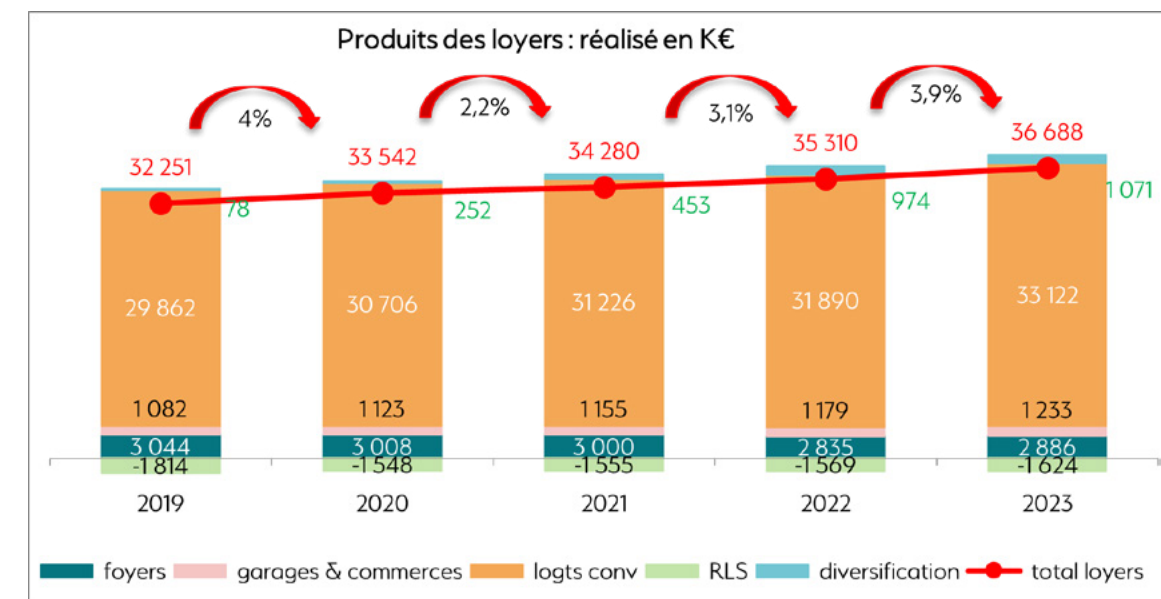
Malgré un IRL à 3,6%, les produits ne progressent que de 2,81% en raison de la perte de recettes de CEE

a. Les loyers

Le produit des loyers est égal à 36 688K€. Il est inférieur à l'inscription budgétaire « 2023 » de -49K€ (-8%). Il augmente de 3.90% par rapport à l'année 2022.

Le produit de l'augmentation des loyers votée par le conseil d'administration (3.6%) est de **1207 K€**.

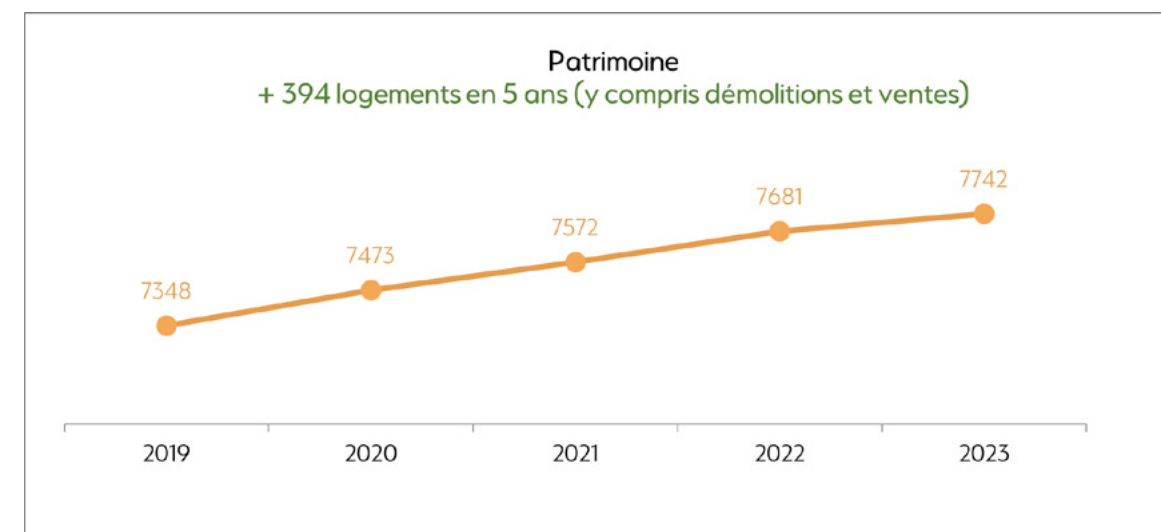
En 2023, 46 logements ont été mis en service. Ils ont produit **70K€** de recettes supplémentaires (opérations de Saint Sornin, Angoulême, Chasseneuil, Montembœuf).



Entre 2019 et 2022, le total des produits a régulièrement augmenté grâce à l'effort de développement.
En 2023, il croît essentiellement grâce à un IRL fort.

Le produit des loyers des logements conventionnés s'élève à 33 122K€ en hausse de + 3.86% par rapport à 2022. Il est légèrement inférieur à la prévision budgétaire.

L'augmentation du taux de vacance technique explique cette sous-réalisation. Les opérations de réhabilitation nécessitent de libérer des logements pour les besoins des chantiers et la réalisation de certains travaux. Le coût de la vacance technique est supérieur à l'inscription budgétaire (+30K€).



La pandémie, puis le contexte inflationniste ont retardé les mises en chantier.
La vitesse de croissance du parc ralentit en 2023.

Le produit de l'augmentation générale des loyers, votée par le Conseil d'administration (3.6% au 1^{er} janvier 2023) est de **1 207 K€**.

Le chiffre d'affaires est complété par le produit des garages et des commerces à hauteur de **1 234 K€**.

La location de 117 logements non conventionnés rapporte **1 071 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 **1 624 K€** en 2023.

La RLS brute est stable (2 603 K€) alors même que le nombre de bénéficiaires APL diminue encore en 2023 (- 2.15%). Logélia compense de plus en plus la baisse des prestations sociales.

Le produit des redevances des foyers s'élève à **2 887 K€** dont 236K€ de refacturation de taxe foncière.

Il est similaire à celui de l'année 2022, la différence (+52 K€) correspond à la hausse des annuités d'emprunts liée à l'augmentation du taux du livret A.

b. Les autres produits d'exploitation

Ils s'élèvent à 1 416K€, en diminution de - 338K€ (-19.27%) par rapport à 2022 mais en augmentation de + 186K€ (+15.12%) par rapport à l'inscription budgétaire « 2023 ».

La vente des CEE est valorisée à seulement 178K€ contre 700 K€ en 2022. Elle est inférieure à l'inscription budgétaire (- 172 K€).

La facturation de Logélia services produit 535 K€ de recettes, conformément à l'inscription budgétaire. Depuis le 1^{er} 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 133 K€, supérieur à l'inscription budgétaire « 2023 » (+ 53 K€).

Les produits divers (47 K€) sont supérieurs à l'inscription budgétaire « 2023 » (+27 K€). Il s'agit de la refacturation d'études de faisabilité (Convention Mairie de Fléac et Voeuil et Giget), et des 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).

La rémunération de la trésorerie s'élève à 425 K€. Elle est 2,5 fois plus élevée qu'en 2022. En 2023, un effort important a été réalisé pour percevoir les prêts et subventions dès le démarrage des chantiers. Le niveau de trésorerie en a été amélioré. 5000 K€ ont pu être placés sur un compte à terme de 12 mois aux taux de 4,20%. 1000 K€ supplémentaires ont été déposés sur un second compte à terme au taux de 4,07%. La rémunération des différents livrets produit une recette de 425 K€, supérieure de 125 K€ à la prévision.

Le total des produits de l'année 2023 s'élève à 38 105 K€ et progresse de +1 041 K€ par rapport à 2022, soit 2,81%.

Malgré un IRL élevé, égal à 3,6% et la mise en service de 46 nouveaux logements, les recettes n'augmentent que de 2,81%. L'arrêt des dispositifs de valorisation des Certificats d'Economie d'Energie par le gouvernement (« coup de pouce chauffage ») a un effet important sur les recettes de Logélia.

L'office doit poursuivre son effort de développement et de diversification (développement immobilier et nouveaux services) pour augmenter ses recettes.

2. Les charges

Le montant total des charges s'élève à 35 756K€, en augmentation de 5,5% par rapport à 2022 en raison du contexte inflationniste. Il est toutefois inférieur à l'inscription budgétaire « 2023 » de - 681K€ (-1,87%).

Le taux du livret A a finalement été gelé à 3% pour toute l'année 2023, ce qui produit une économie de près de 225 K€.

D'autre part, les frais de gestion ont été contenus grâce au plan de sobriété interne mis en œuvre en 2023 et à des économies de fonctionnement. Près de 227 K€ ont été économisés tout au long de l'année.

a. La dette

Le montant total de la dette de Logélia est de 214 064 K€, en progression de + 10.91% par rapport à 2022.

Le remboursement annuel des emprunts s'élève à 14 399 K€. Il est supérieur à celui de 2022 (+1 259 K€). Cependant l'annuité d'emprunt est inférieure à l'inscription budgétaire de - 225K€ (-1,5%).

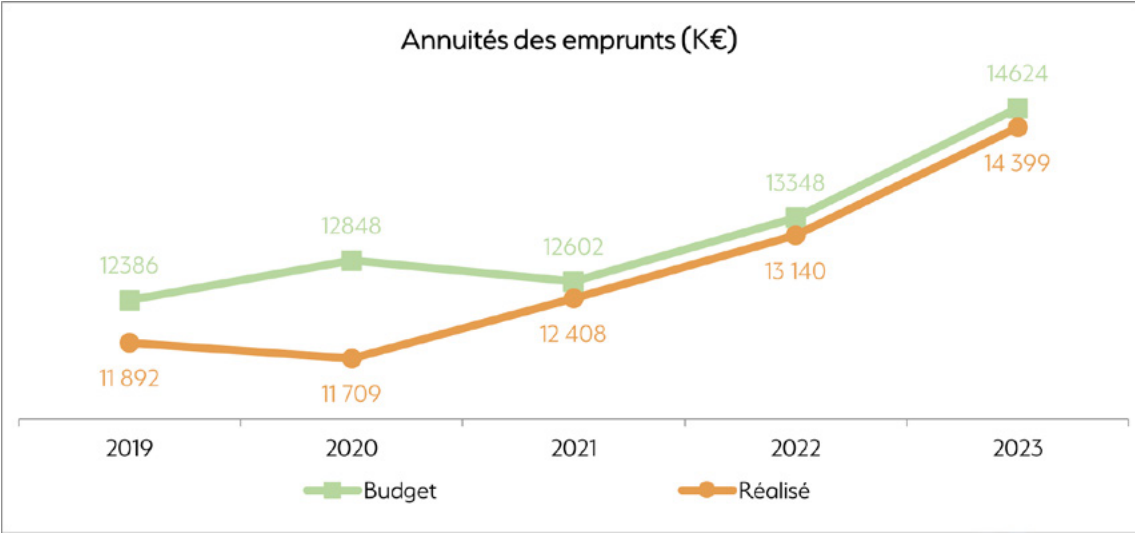
La prévision budgétaire avait anticipé un taux du livret A à 4% au 1^{er} août 2023. Le maintien du taux du livret A à 3% décidé par le Gouvernement réduit la charge d'intérêt de - 550 K€.

En revanche, le taux d'un emprunt structuré (Pentifix 2 – Caisse d'Epargne) a été fixé à 12,48% au lieu de 2,6% en raison de la hausse des taux d'échange. Les intérêts supplémentaires pour ce seul emprunt s'élèvent à 250 K€ pour l'annuité 2023.

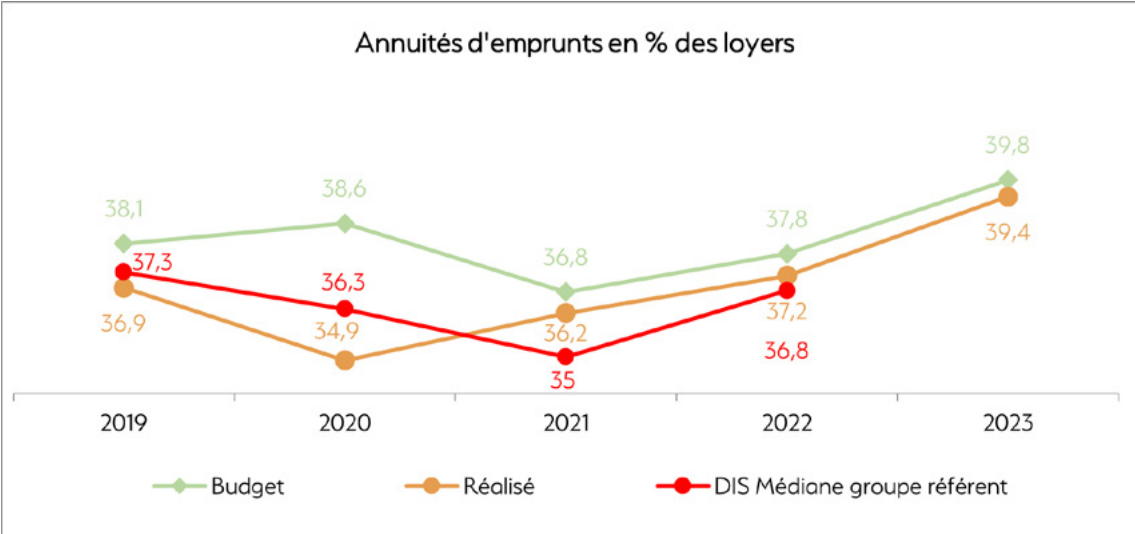
Le Pentifix-2 est un emprunt dit « structuré », à risque, de niveau 2. Il a été contracté en 2006, pour une durée de 20 ans. L'objectif était alors de refinancer 35 emprunts « Caisse des dépôts » pour un montant de 12 065 K€. Les emprunts structurés de niveau 3 sont dits « toxiques ». Logélia a désensibilisé pour cette raison l'emprunt DEXIA en 2015. Le niveau de risque du Pentifix était inférieur et la période de remboursement dite « structurée » était enclenchée, ce qui rendait les conditions de sortie plus onéreuses.

Cet emprunt a été sécurisé au mois de novembre 2023 au taux fixe de 6,68 %. Son remboursement se terminera en 2026.

Enfin, un effort important a été réalisé pour percevoir les prêts dès le démarrage des chantiers. La première annuité intervient par conséquent plus tôt : 100 K€ d'annuités d'emprunts supplémentaires ont ainsi été enregistrés.



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 Taxe foncière

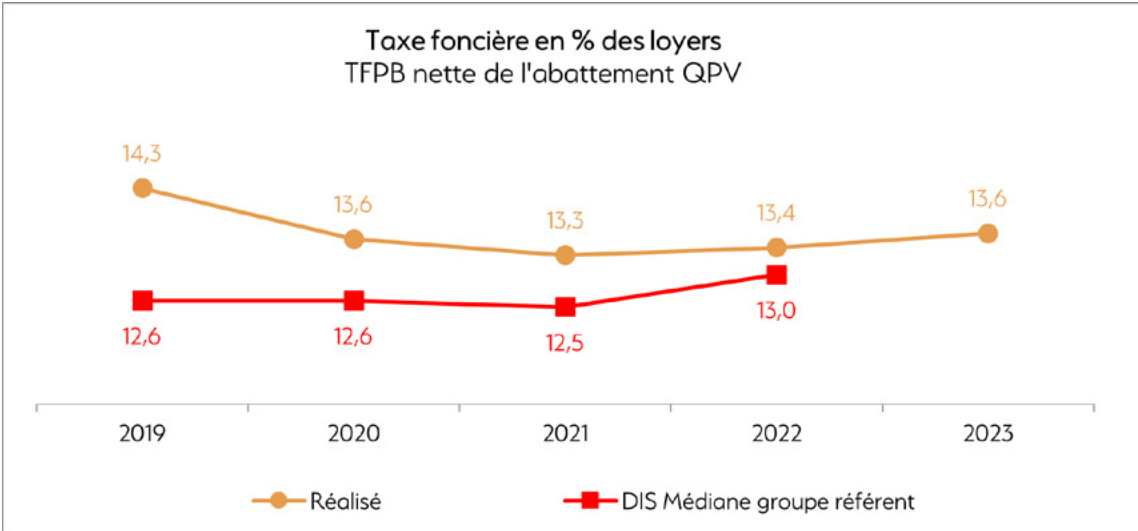
Le montant de la TFPB supportée par Logélia s'élève à 5 005K€, en augmentation de +266K€ par rapport à 2022 (+5,5%). Le montant de la TFPB est cela dit inférieur à la prévision de -29 K€ (-0,5%).

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...).

En particulier l'abattement lié aux quartiers prioritaires de la ville représente en 2023 plus de 800K€. Il est justifié par les surcoûts de gestion dans ces quartiers.

En contrepartie de cet avantage fiscal, Logélia soutient l'action sociale et les initiatives locales au sein des 6 quartiers (Ma Campagne, Basseau, Champ de Manœuvre, Etang des Moines, Crouin).

Le poids de la TFPB avait mécaniquement augmenté depuis 2018, conséquence directe de la RLS (baisse des loyers et donc diminution 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.

c. La Maintenance

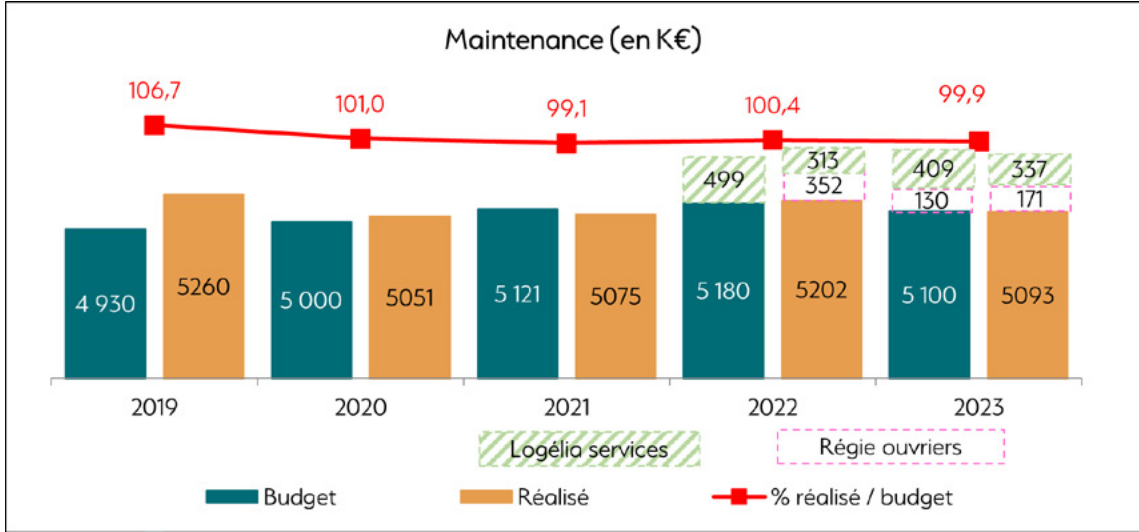
La maintenance comprend la maintenance courante, l'entretien courant et le gros entretien non récupérable (programmé + non programmé + remise en état des logements + P3 entretien chaufferie).

Le budget de maintenance avait volontairement été réduit en 2023 de 3,5% (-143 K€). En effet, le taux de rotation des logements est en forte baisse et doit permettre de réaliser des économies de remise en état avant relocation.

La réalisation est conforme à la prévision budgétaire : 99,9 % du budget a été réalisé.

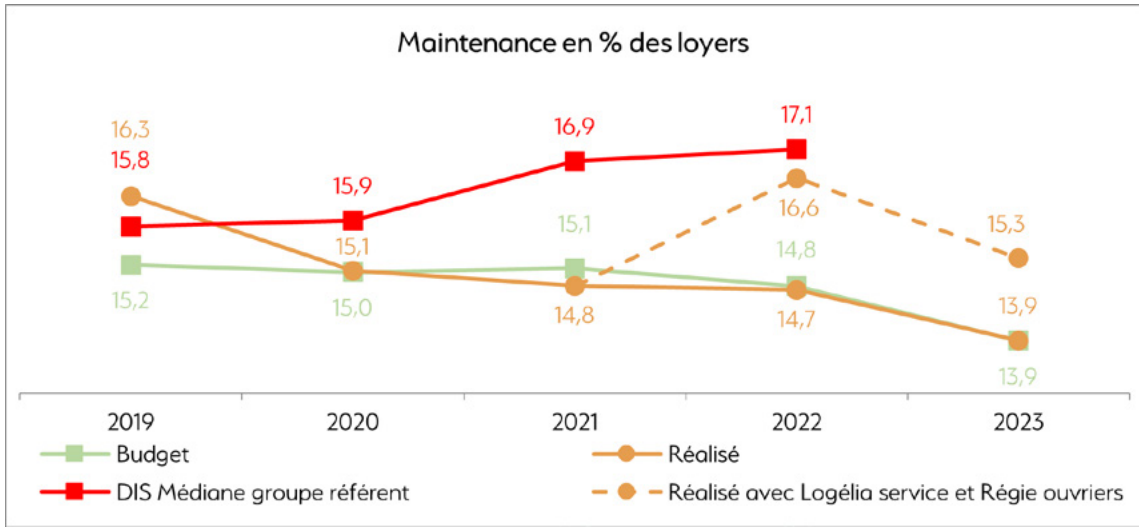
Depuis l'exercice 2022, il convient d'ajouter au sein des charges de maintenance les salaires et les fournitures d'ateliers des deux régies d'entretien des logements (ouvriers polyvalents et Logélia Services).

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 5 601 K€ en 2023.



Le coût de la maintenance est stable depuis 2020.

Le budget « maintenance » représente 15,3% du montant des loyers et devrait être en deçà de la médiane des offices. Pour cette raison l'enveloppe budgétaire a été augmentée lors du vote du budget de l'année 2024.



L'effort de maintenance a diminué en raison de la baisse du taux de rotation.

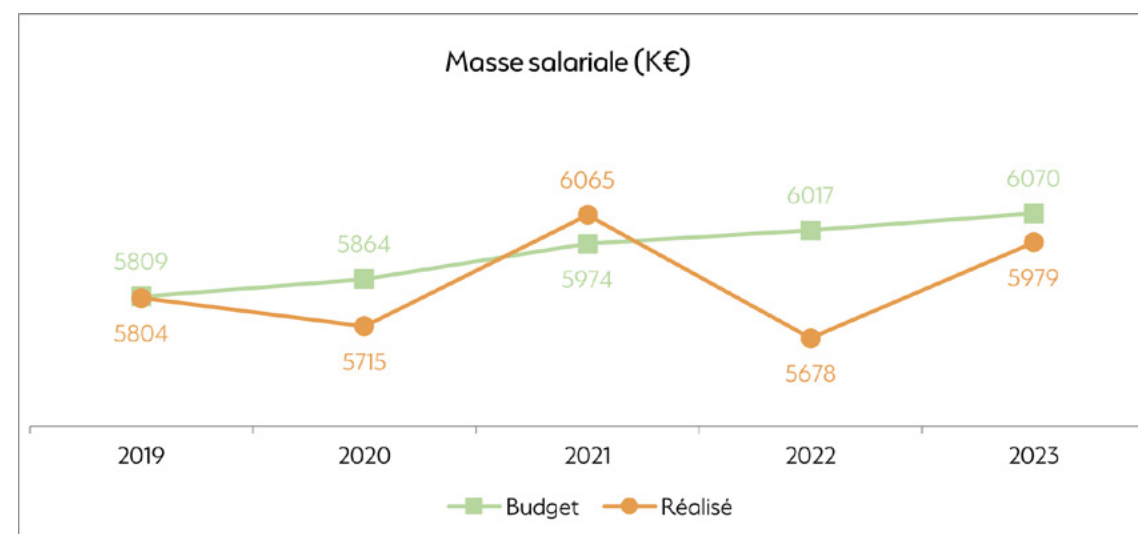
d. Les Frais de Structures

➤ La masse salariale

La masse salariale s'élève à 5 979K€. Elle est inférieure à la prévision budgétaire « 2023 » (- 91 K€)

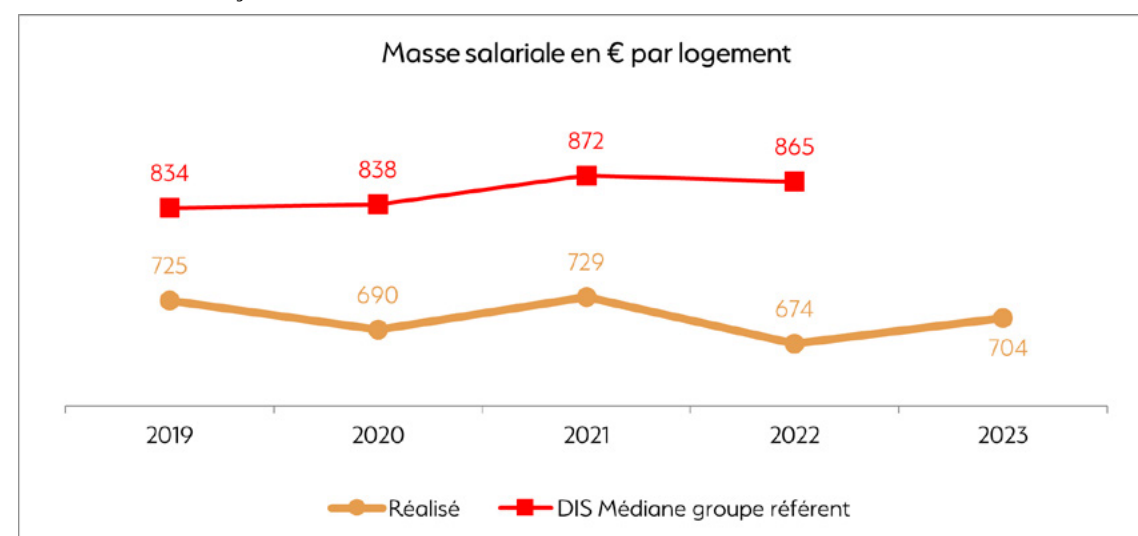
Logélia est confronté à des difficultés de recrutements, comme dans un grand nombre d'entreprises et de collectivités. Il est difficile de trouver des candidats qualifiés pour les postes vacants.

Par ailleurs, l'ANCOLS a recommandé le transfert des salaires des ouvriers polyvalents (140 K€) en frais de maintenance, conformément aux pratiques de la profession.



La masse salariale est légèrement inférieure à l'objectif budgétaire.

Entre 2022 et 2023, le coût de la masse salariale rapporté au logement augmente de 30€ par logement. Il se situe toujours très en-deçà de la médiane du groupe référent.

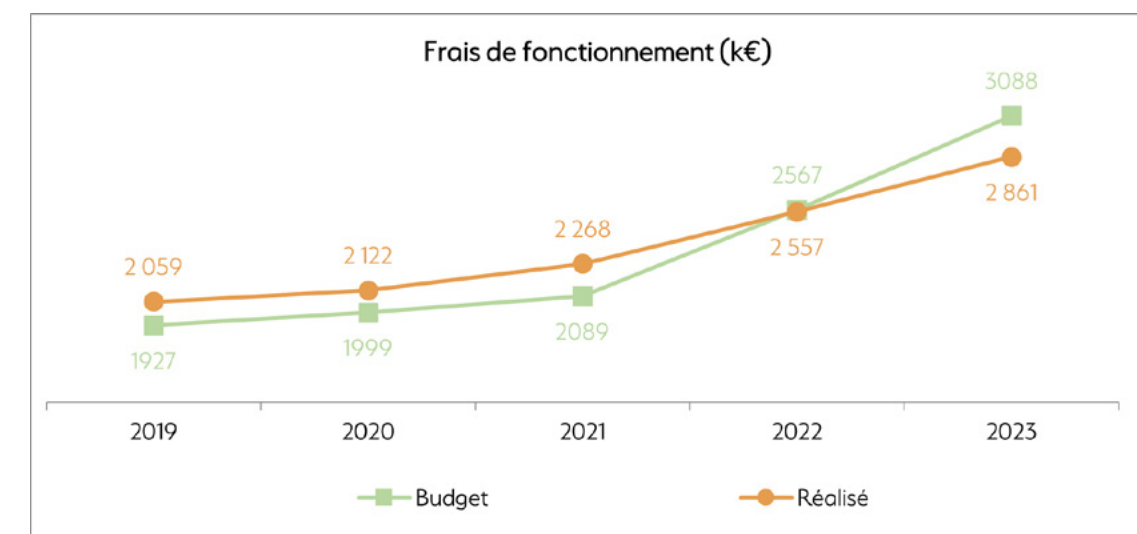


La masse salariale en € par logement reste très inférieure à la médiane du groupe référent.

➤ Les frais de fonctionnement

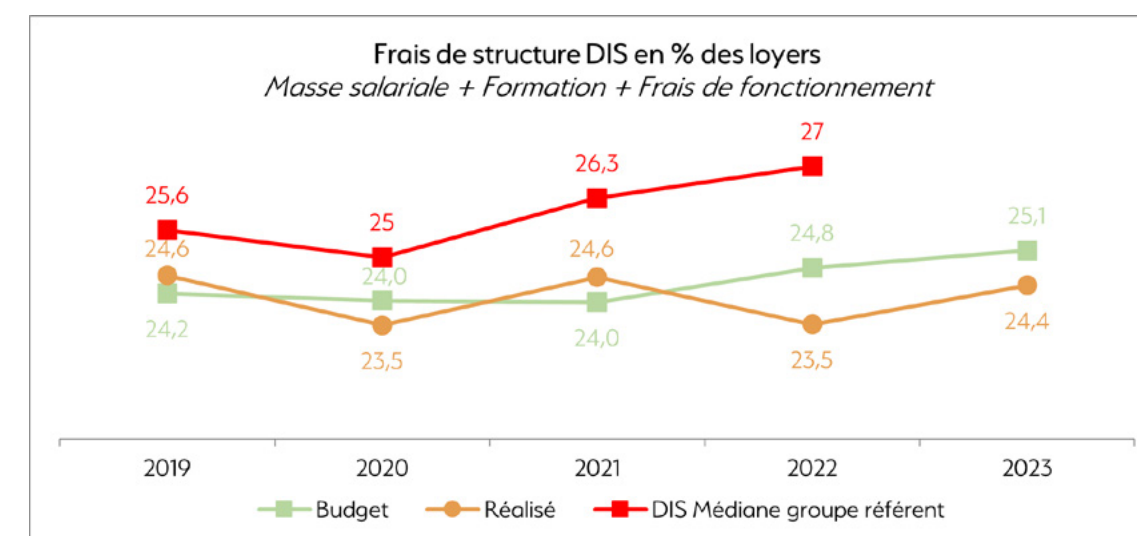
Ils se sont élevés à 2 861 K€ en 2023. Ils sont inférieurs (-227 K€) à l'inscription budgétaire « 2023 » mais progressent fortement par rapport à 2022 (+11.89%).

L'augmentation du coût des fluides (+ 101 K€), des honoraires (+ 145K€), et les frais de réception et publicité liés au 100 ans de Logélia (+91 K€) expliquent cette hausse.



Les frais de fonctionnement augmentent principalement en raison de l'inflation.

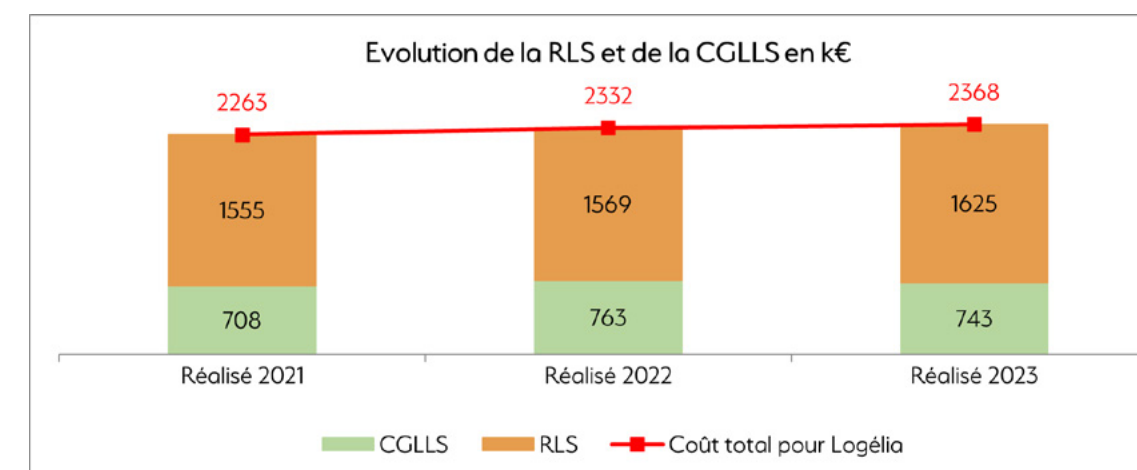
Les frais de structure (masse salariale et frais de fonctionnement) sont inférieurs à la prévision budgétaire, en raison de la sous réalisation des frais de fonctionnement (-227 K€) et de la masse salariale (-91 K€).



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

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

Le montant de la cotisation CGLLS s'est élevé à 744 K€. Il baisse de 19 K€ par rapport à 2022. Le poids cumulé de la RLS et de la cotisation CGLLS augmente de nouveau entre 2022 et 2023 (+1,5%).



La RLS et CGLLS confondues coûtent 2 368 K€ à l'Office.

➤ La formation

Le plan de formation a coûté **104 K** en 2023, + 33K€ par rapport à 2022.

118 salariés sur les 143 en ont profité.

➤ Les impayés

Le coût global des impayés s'est élevé à 737 K€. Il est légèrement inférieur à celui de 2022 (-32K€) et également inférieur à la prévision budgétaire « 2023 » (- 13 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.

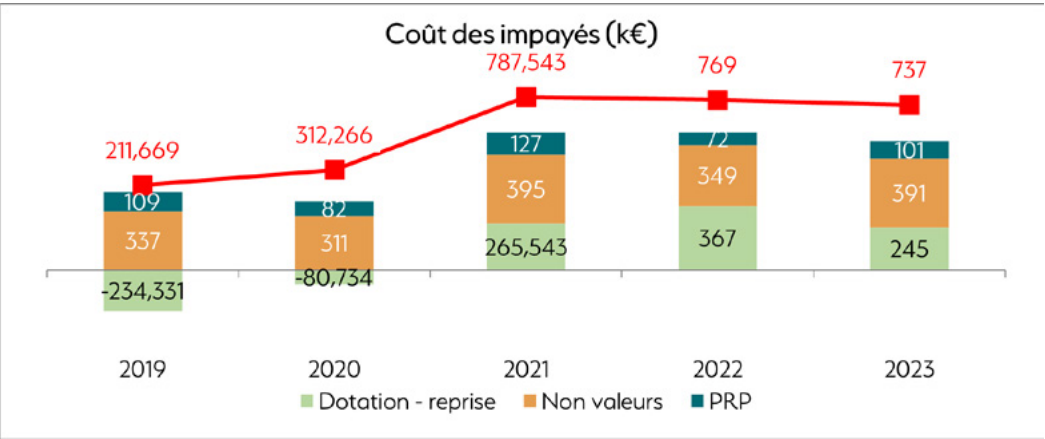
Depuis 2021, le profil de la dette des locataires évolue. Il est de plus en plus difficile d'apurer un impayé. En conséquence, l'ancienneté de la dette augmente et génère une provision plus importante. Elle a été multipliée par 2,5 entre 2020 et 2021 !

Enrayer la hausse des impayés est très difficile.

Un plan de lutte contre l'impayé a été élaboré au mois de janvier 2024. Il met en avant des actions ciblées vers deux catégories de public : les nouveaux entrants et les locataires sortants. En effet, un quart des nouveaux locataires sont en impayé (+de 3 mois d'échéances impayées) et plus de 30% des locataires déposant leur congé ont une dette.

Par ailleurs, l'office teste depuis le mois de janvier dernier le recours à un cabinet spécialisé pour recouvrer les dettes des locataires partis (2 870 K€ au 31 octobre 2023).

Des résultats sont attendus dès l'année 2024. L'objectif est de réduire le coût des impayés d'environ 150 K€.



Le coût des impayés augmente depuis la sortie de la pandémie

➤ Les charges locatives non récupérées

Lorsqu'un logement est vacant ou un parking, les charges locatives liées aux espaces communs ne peuvent être récupérées (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.

En 2023, le montant des charges locatives non récupérées sur les logements vacants, s'élève à **326 K€**. Il est supérieur à la prospective budgétaire (+36 K€) en raison de l'augmentation de la vacance technique.

L'autofinancement courant s'élève à 2 349 K€, soit 6.40 % des loyers. Il est supérieur à la prévision budgétaire 2023 qui prévoyait un autofinancement de 4.16 %.

La sous réalisation des frais de gestion et la contraction de la masse salariale ont permis de compenser une part des effets négatifs du contexte inflationniste.

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 1 908K€ (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 + 950 K€.

1. 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.

Le solde de la dotation et de la reprise de la provision gros entretien s'élève à - 285 K€.

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

2. Les amortissements

Le solde des produits et des charges correspondant aux amortissements techniques et financiers du patrimoine est positif à hauteur de 1 022 K€ (au lieu de + 693K€ 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 39 K€. Le départ de salariés du privé en 2023 nécessite de provisionner la somme de 181 K€. La reprise de provision chômage s'élève à 142 K€.

Cette provision ne modifie pas le potentiel financier à terminaison.

4. Les cessions

Le produit des cessions de 6 pavillons et de la vente de 3 terrains s'élève à 553 K€. Il est inférieur à la prospective budgétaire (- 247 K€).

Le budget prévoyait un résultat comptable (produit des cessions - valeur nette comptable) de 300 K€, il s'élève à 193 K€. Le bénéfice net (cash-flow ou produit des cessions - capital restant dû) dégagé s'élève quant à lui à 371 K€.

5. Les autres produits et charges exceptionnelles

373 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 (+ 193 K€).

Le coût global des sinistres s'élève à 326 K€, dont 249K€ de sinistres indemnisables.

Depuis 2022, 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 2023, 52 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 2023, cette provision s'élève à 31 K€ et concerne 4 logements (Chabanais et La Couronne).

Logélia a reçu une subvention de Calitom, Grand Cognac et de la Ville de Cognac pour financer les travaux liés aux colonnes enterrés, à hauteur de 318 K€.

Contrôlé par la DREETS, concernant le respect des délais de paiements de l'année 2021, Logélia a payé une amende administrative de 84 K€ en 2023.

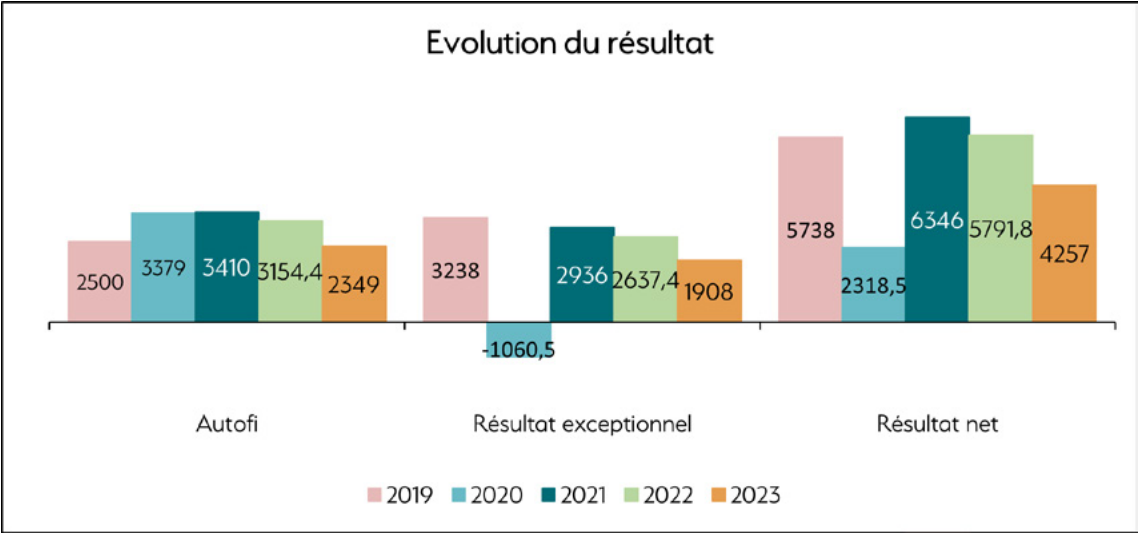
Des dépenses pour des travaux de désamiantage ont été réalisées à hauteur de 39 K€. Une reprise de provision correspondante a été réalisé en 2023.

Un travail d'analyse et de contrôle permet en 2023 de ne pas supporter l'impôt sur les sociétés.

Seuls les produits exceptionnels encaissés et les charges exceptionnelles décaissées participeront au calcul du Potentiel Financier. Le solde (flux) s'élève à 1 446 K€ (1 355 K€ en 2022).

Ainsi, le résultat net comptable, composé de l'autofinancement (+2349 K€) et d'éléments exceptionnels (+ 1 908 K€), est-il positif à hauteur de 4 257 K€.

Il viendra abonder le stock des fonds propres et consolider le potentiel financier à terminaison.



Le résultat net « 2023 » est inférieur à celui de « 2022 » mais largement supérieur à la prévision budgétaire « 2023 ».

SOUDER L'ÉQUIPE



I. Analyse de l'effectif salarié

1. Une masse salariale en progression

Effectif global 2023	
Effectif en nombre au 31/12/2023	143
Nombre de femmes	86
Nombre d'hommes	57
Effectif en ETP au 31/12/2023	142,16
Effectif moyen annuel	141,9
Effectif en ETP moyen annuel	139,16

Au 31 décembre 2023 l'effectif est de 143 salariés, alors que Logélia comptait 137 salariés l'année précédente. Des départs enregistrés en 2022 n'avaient pas encore été remplacés et des fonctions ont été renforcées.

Les services comptabilité et juridique ont ainsi pu être totalement pourvus, par l'arrivée d'une comptable et d'une juriste. Logélia Services a accueilli un ouvrier polyvalent supplémentaire pour faire face à l'activité, et une chargée de précontentieux a rejoint l'agence de l'Angoumois, portant à 3 l'effectif du service, pour renforcer la lutte contre les impayés.

Les fonctions de chef de projet informatique et d'assistante de direction aux Affaires Financières, qui existaient précédemment mais n'avaient plus fait l'objet de recrutement, ont été rouverts, les organisations intermédiaires qui avaient été mises en place n'ayant pas donné entièrement satisfaction.

Enfin, la fonction de médiateur(rice) a été créée fin 2023, mais le recrutement n'a pu être réalisé qu'en début de l'année 2024.

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

2. Composition de la masse salariale

➤ Par type de contrat

La proportion de fonctionnaires dans l'effectif total continue de diminuer. Au 31 décembre 2023 ils ne sont plus que 42, soit 29% de l'effectif. Ils représentaient 32% de l'effectif au 31 décembre 2022.

Effectif par type de contrat au 31/12/2023			
	F	H	Total
FPT	24	18	42
DG OPH		1	1
CDI	61	36	97
Apprentis	1	2	3

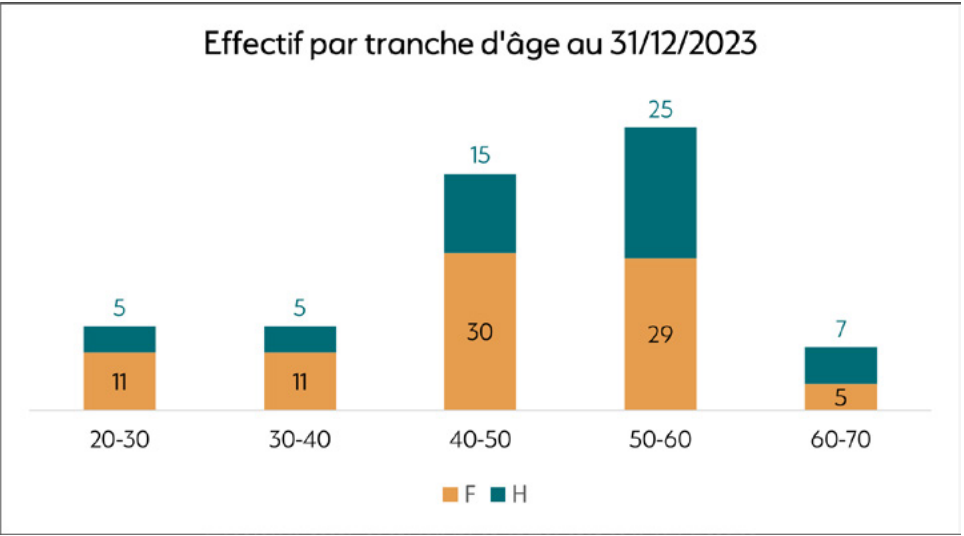
Logélia s'engage dans la formation de futurs professionnels en accueillant des apprentis. Au 31 décembre 2023, ils étaient au nombre de trois : une chargée de clientèle, un chargé d'opérations et un technicien informatique.

➤ Par tranche d'âge

L'âge moyen évolue peu. Il est de 47 ans en 2023.

Age moyen			
2020	2021	2022	2023
48	47	46	47

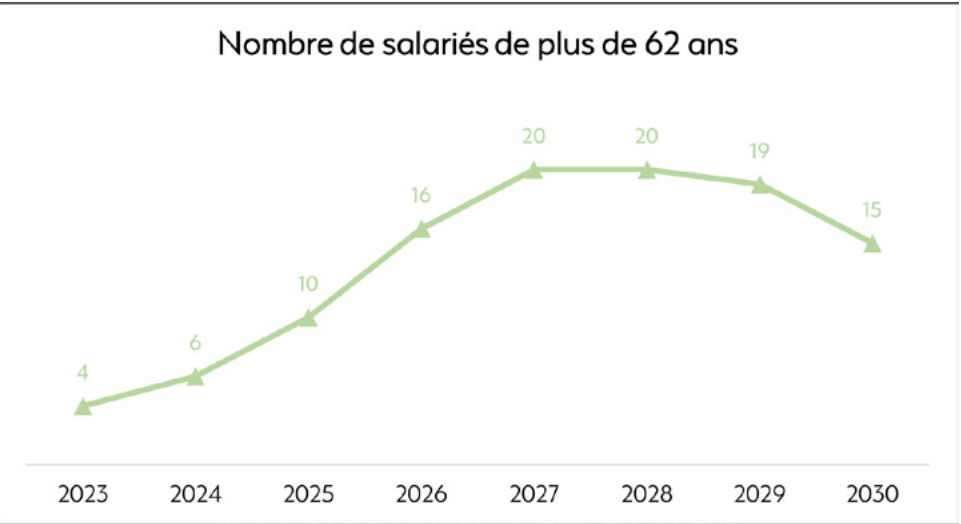
Le renouvellement des équipes a permis d'intégrer des profils expérimentés dans les services.



La tranche des 50 à 60 ans est la plus représentée

Les plus de 50 ans représentent 46% soit près de la moitié de l'effectif total. Douze salariés ont plus de 60 ans et feront valoir leur droit à la retraite prochainement.

Avec l'allongement de l'âge de départ à la retraite, l'accompagnement des salariés en fin de carrière devient un enjeu. Dans les années à venir, la proportion de salariés de plus de 62 ans va fortement progresser, passant de 3% à environ 15% en 2027 et 2028.



Une proportion croissante de salariés seniors

Cette croissance des salariés seniors nécessitera la mise en place de politiques de ressources humaines adaptées.

Pour permettre de conserver autant que possible les salariés dans leurs fonctions, des actions de prévention sont envisagées, comme par exemple des séances d'ostéopathie, et les postes sont adaptés lorsque cela est possible. D'autres outils, comme la formation et la mobilité interne, pourront être sollicités.

Un plan senior pourrait ainsi voir le jour dans les prochaines années.

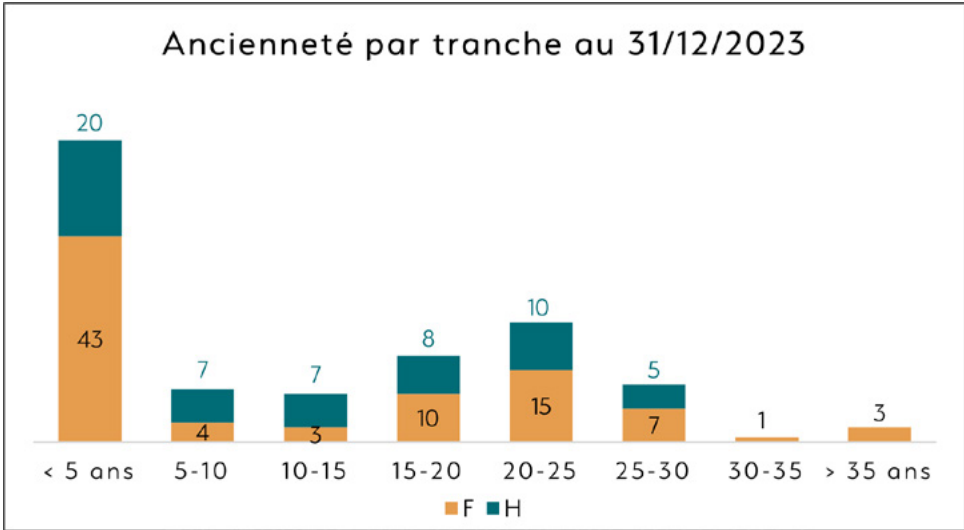
3. 22 recrutements en 2023

Après deux années de fort renouvellement, le nombre de mouvements au sein du personnel a diminué.

Mouvements du personnel				
	2020	2021	2022	2023
Recrutement	13	26	27	22
Mobilité interne	3	11	17	
Départ en retraite	2	8	2	1
Fin de contrat	2	1	1	3
Démission	3	6	7	3
Détachement		1	1	
Mutation			2	
Disponibilité			1	
Fin de période d'essai	2	3	4	4
Licenciement	1	1	1	1
Rupture conventionnelle	1	3	2	3

Les recrutements ont diminué mais sont restés nombreux. Ils ont permis de compléter les effectifs des services qui n'avaient pas pu l'être les années précédentes. En effet, dans la période de « la grande démission », le marché du travail, très dynamique, offrait de multiples opportunités aux salariés. Le pouvoir de négociation était alors plutôt en leur faveur, rendant les recrutements plus concurrentiels et difficiles. Depuis les appels à candidatures sont plus fructueux.

Au 31 décembre 2023, les salariés de moins de cinq ans d'ancienneté représentent 44% de l'effectif total. L'ancienneté moyenne est de 12 ans.



Le renouvellement des équipes ces 2 dernières années est bien visible

Ce manque d'ancienneté n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement des services, 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 procédures appliquées au sein de l'entreprise, rallongeant ainsi le temps d'apprentissage des arrivants. Un projet de cartographie des procédures a été initié en 2023.

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, pour leur permettre d’alimenter leur réflexion sur leurs pratiques professionnelles et de rencontrer des salariés d’autres offices.

Formations 2023	
Actions de formation	
Formations	35
Formations informatiques	9
Journées professionnelles	14
Nombre de jours de formation	86,5
Nombre de personnes formées	
Nombres de personnes FPT	27
Nombre de personnes OPH	91
Budget	
Budget total	106 612 €
Dont coût pédagogique	100 693 €
Dont transport / hébergement / restauration	5 919 €
Prise en charge OPCO	15 841 €

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

Type de formations 2023	
Formations de perfectionnement	
Nombre de personnes	80
Coût pédagogique	78 289 €
Formations réglementaires	
Nombre de personnes	38
Coût pédagogique	22 404 €

En 2022, les nombreux changements dans l’effectif avaient compliqué l’organisation des formations. Le budget prévu n’avait alors pas été consommé.

En 2023, les équipes étant majoritairement complètes, toutes les formations identifiées dans le plan de formation ont été effectuées. Le budget a même été dépassé grâce à la prise en charge par l’Opérateur de Compétences du coût pédagogique de certaines formations.

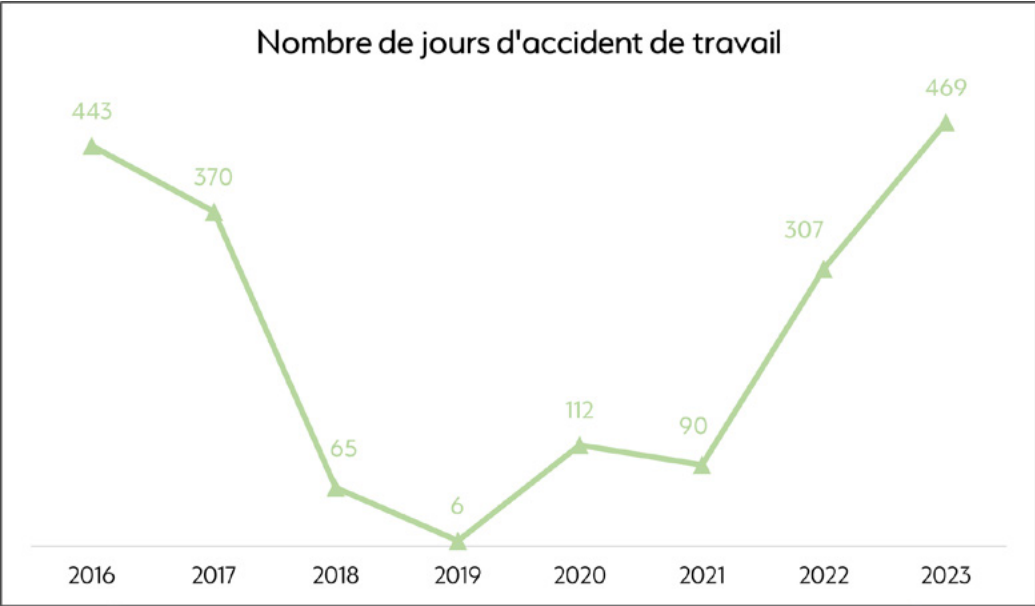
En plus des formations réglementaires, plusieurs journées ont été consacrées au label HSS et à l’outil PREM, utilisé par la plupart des collaborateurs.

III. Un faible taux d’absentéisme

En 2023, sept personnes ont été concernées par des accidents de travail ou de trajet, ce qui a généré 469 jours d’arrêt de travail. 56% de ces jours d’arrêt sont liés à une rechute d’un accident de travail survenu en 2021.

Accident de travail 2023	
Nombre d’accidents de travail	6
Nombre d’accidents de trajet	1
Nombre de jours d’arrêt	469
Nombre de personnes	7

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

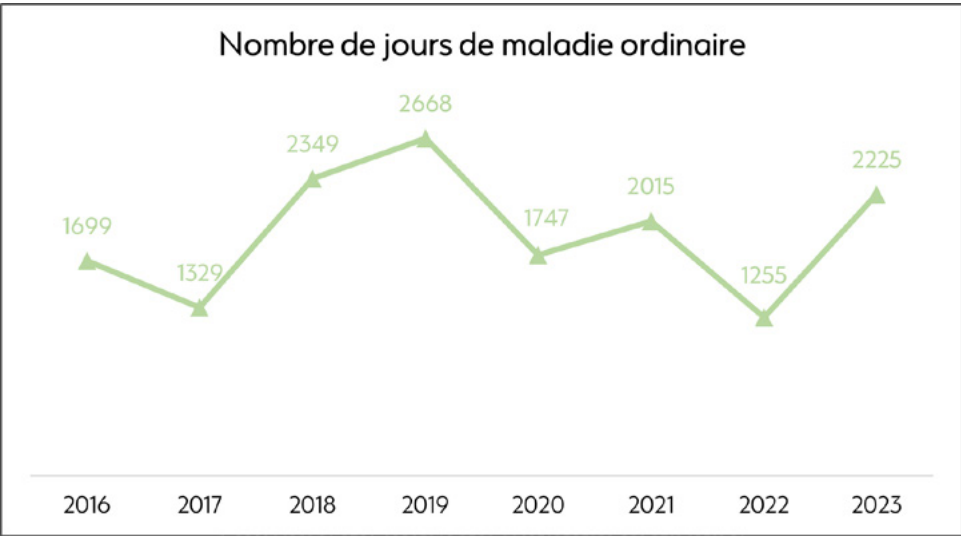


L’augmentation du nombre de jours d’arrêt de travail en 2022 et 2023 est liée au même accident de travail survenu en 2021. En 2023, deux accidents de travail, dont la rechute de celui intervenu en 2021, représentent 87% du nombre de jours d’arrêt de travail de la catégorie.

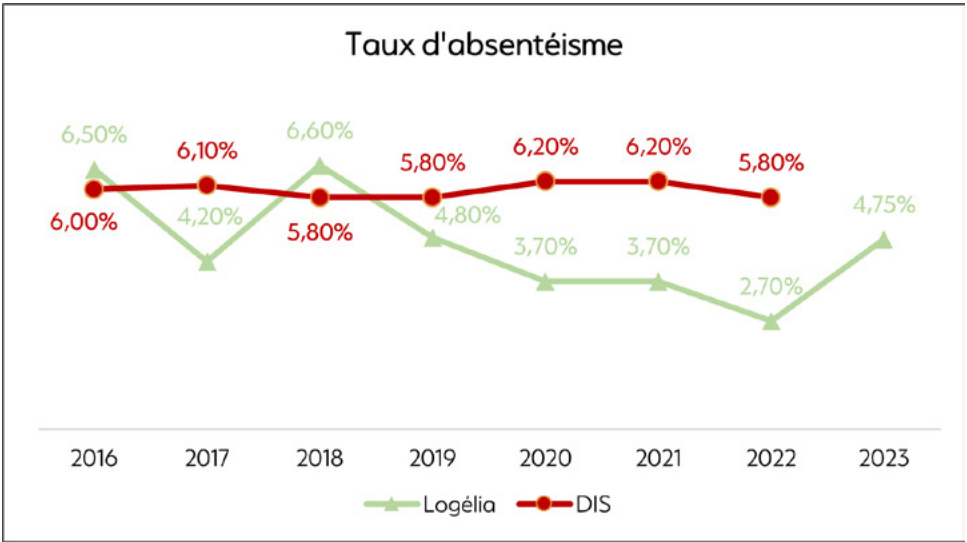
2 225 jours de maladie ont été enregistrés en 2023, répartis comme suit :

Maladie 2023	
Nombre de jours de maladie ordinaire	2225
Nombre de personnes	69
Durée moyenne en jours des arrêts	31,38
Nombre de jours de maladie longue durée	365

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



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



IV. Un accompagnement renforcé des salariés

1. Des animations pour améliorer la cohésion

Le service communication a organisé plusieurs moments conviviaux en 2023 pour permettre aux salariés de se retrouver et d'échanger. Une cérémonie des vœux a été organisée après plusieurs annulations successives à cause de la crise sanitaire. Elle s'est déroulée dans la salle des fêtes de Gond-Pontouvre. Un quiz humoristique a permis aux salariés de mesurer leurs connaissances de l'office.



Cinq salariés ont participé aux Foulées d'Angoulême.

Deux petits déjeuners ont été offerts au siège de Logélia et dans les agences en juin et septembre. Un pique-nique avec les spécialités de chacun a été organisé en juin dans le jardin du siège.

Comme en 2022 pour Roland Garros et la coupe du monde de football, un concours de pronostics sportifs a eu lieu au moment de la coupe du monde de rugby en septembre. Les trois équipes lauréates ont gagné des places pour assister à un match du SA XV à Soyaux.



Une chasse au trésor géante a été organisée dans les rues de La Couronne à l'occasion des 100 ans (voir VII. Fêter), suivie d'une soirée festive dans les jardins de l'abbaye.

Des tee-shirts de sport ont été logotés aux couleurs de Logélia en septembre et distribués à chaque salarié. La tenue idéale pour prendre part au cycle d'animations sportives, qui a débuté par la prise en charge de l'inscriptions aux Foulées d'Angoulême en avril, suivies par les Bulles Roses, une marche contre le cancer du sein en octobre. Une initiation au handball angoumois prioritaire de la Grand-Font et subventionné depuis de nombreuses années par l'office.

Une soirée laser-game a permis aux salariés de se défouler en décembre et de partager un moment convivial.

La soirée laser game.

2. Des immersions pour mieux comprendre le travail des services

Les rapports entre les salariés de l'agence de l'Angoumois et les membres du pôle accueil du siège se sont tendus en début d'année. L'incompréhension des missions de chacun a mis à mal les rapports entre les agents, créant du ressentiment. Une immersion d'une journée a été mise en place en septembre. Chaque membre du pôle accueil a été délocalisé en agence (à La Couronne, Soyaux et Basseau) et les deux assistantes de gestion se sont installées au centre relation clients (CRC). Les retours sont positifs et les relations se sont apaisées.

Une seconde immersion devait être organisée en novembre, au cœur de la période de chauffe. Elle a été reportée faute d'effectifs suffisants au CRC (arrêts maladie) pour assurer les appels.

3. Des mesures fortes face à l'agressivité des interlocuteurs

En fin d'année, les agents d'accueil ont fait part d'un mal-être grandissant face à l'agressivité de leurs interlocuteurs au téléphone ou lors d'entrevues physiques. Ces derniers se montraient de plus en plus virulents et insultants. Une plainte a même été déposée par une salariée après des insultes proférées à son encontre. Une campagne d'affichage bannissant toute forme d'agressivité a été déployée au siège, dans les agences et sur les réseaux sociaux. Les accueils physiques et téléphoniques ont fermé le 29 novembre et le 6 décembre en signe de protestation.

Ce temps a été mis à profit pour permettre aux douze salariés concernés d'échanger avec un thérapeute de manière confidentielle. Un massage relaxant leur a également été proposé. Le temps de parole a mis en exergue une grande lassitude vis-à-vis des comportements agressifs. Dans le même temps, les agents ont tous indiqué aimer leur travail. Aucun ne souhaite changer de poste.

Les échanges ont révélé qu'un tiers des appels agressifs concernent des relances de demandeurs de logements. Un message automatique via un serveur a donc été enregistré au niveau du standard téléphonique pour filtrer la majorité de ces appels. L'autre principale cause d'agressivité relève des réclamations techniques. Un groupe de travail a été mis en place pour redéfinir les règles de traitement d'une réclamation, de manière à gagner en efficacité et à mieux communiquer auprès des locataires.

V. Un dialogue social constructif

En décembre 2022 un nouveau Comité Social et Economique a été élu par les salariés et fonctionnaires. Composé de 6 titulaires et 5 suppléants, il siège depuis le 23 janvier 2023.

En juin 2023, une déléguée syndicale a été nommée dans l'entreprise. Logélia n'avait plus de représentant syndical depuis fin 2018.

Ainsi, des Négociations Annuelles Obligatoires ont pu se tenir du 27 octobre au 20 décembre 2023. Elles ont abouti à la signature d'un accord portant notamment sur la rémunération et la participation de l'employeur aux titres restaurant et à la mutuelle.

Dans le même temps, plusieurs négociations ont pu être menées pour faire évoluer les accords d'entreprise relatifs à l'égalité professionnelle, au télétravail et à l'intéressement.



I. L'enquête de satisfaction triennale

Tous les trois ans, une enquête menée auprès d'un panel représentatif de locataires permet de mesurer leur taux de satisfaction. L'enquête 2023 a été menée en avril par le cabinet Aviso, auprès de 907 locataires. Ils ont chacun répondu à 48 questions portant sur divers thèmes.

Le taux global de satisfaction est de 84,5%, dont 38,5% de locataires très satisfaits. 73% sont prêts à recommander Logélia. Le taux de Logélia est supérieur à la moyenne (81%) des 20 autres offices régionaux : 14 247 locataires représentant plus de 124 000 logements ont été interrogés entre mars et octobre 2023.

Il est néanmoins inférieur à celui issu de la dernière enquête de satisfaction (88%) et semblable aux taux relevés en 2017 (85%) et 2014 (85,4%).

Les principaux taux de satisfaction sont les suivants :

- 75,6% de locataires satisfaits de la qualité de vie dans le quartier
- 70,7% de locataires satisfaits de la qualité de vie dans la résidence
- 78,5% de locataires satisfaits de la qualité de vie dans le logement
- 89% de locataires satisfaits de la relation avec Logélia (accueil, traitement des demandes, interventions techniques)
- 84% de locataires satisfaits de la communication

Des points de vigilance ont été relevés quant au traitement des demandes formulées par les locataires, qu'elles soient d'ordre technique (73%) ou administratif (20%) : 45% des locataires ont fait une demande dans les douze derniers mois. 69% des demandeurs ont pu échanger avec un interlocuteur, mais 29% des demandes techniques sont restées sans réponse, suscitant un fort mécontentement.

Logélia a donc engagé un travail auprès de son équipe de techniciens. De nouvelles procédures ont été mises en place pour mieux communiquer auprès des locataires. Des envois réguliers de sms sont ainsi prévus, de manière à tenir le locataire informé du traitement de sa réclamation. Des visites à domicile sont organisées pour vérifier la qualité du travail effectué par les entreprises mandatées. Un suivi plus rigoureux des prestataires est mis en place. Des enquêtes de satisfaction sont réalisées régulièrement auprès des locataires par le biais de sms.

L'éradication des étiquettes F et G et les nombreuses réhabilitations du patrimoine programmées contribueront à améliorer le confort des locataires.

Enfin, une réflexion est engagée sur l'internalisation des prestations de ménage réalisées dans les parties communes des bâtiments situés dans les quartiers prioritaires de la ville. L'objectif est d'améliorer la qualité du nettoyage et, ainsi, la satisfaction des locataires.

II. La relation client en amélioration constante

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 ouvrés 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 emploie cinq ouvriers polyvalents et un responsable d'activité.

- En 2023, 5063 dépannages (63 % en plomberie, 20 % en menuiserie – quincaillerie et 17 % en électricité) et 1312 visites annuelles préventives ont été assurés. 84 % des locataires ayant bénéficié d'une visite de Logélia Services sont satisfaits de la prestation.

Les nouveaux programmes sont intégrés au contrat Logélia Services au bout de 2 ans. Ainsi, les 37 logements des Prés de l'Or à Champniers ont été intégrés à partir de juin 2023 et les 45 logements des Grillauds à Saint-Yrieix à partir de décembre 2023.

2. Le Centre Relation 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 2023, le CRC a enregistré une moyenne de plus de 5 900 appels par mois, pour un taux d'appels perdus de seulement 17 %.

3. Le programme de fidélité

- Logélia est le seul bailleur charentais à avoir développé un programme de fidélisation. Lancé en 2019, il a déjà profité à 277 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 2023, 50 locataires ont bénéficié du programme : 33 demandes ont concerné des locataires de l'Angoumois, 10 demandes des locataires du Rural et 7 demandes des locataires de Cognac. Les travaux les plus demandés concernent la réfection des murs et des plafonds. En moyenne, les locataires comptent 28 ans d'ancienneté dans leur logement.
- En 2023, un service « déplacement de meubles » a été ajouté au programme de fidélité. Cette prestation est offerte à tous les locataires de 65 ans et +, ainsi qu'aux personnes titulaires d'une carte d'invalidité qui en feraient la demande. La prestation est assurée par les entreprises chargées de réaliser les travaux de fidélité.

4. Les conseils de concertation locative

Quatre conseils de concertation locative (CCL) ont été organisés en mars, juin, septembre et novembre 2023. Un nouveau plan de concertation locative 2023/2026 a été adopté avant l'été.

Il régit les rapports entre Logélia et les associations représentatives (CNL, CLCV, DAL, AFOC16), ainsi que leurs obligations respectives.

Des sujets variés ont été abordés lors des CCL, tels que l'examen de la grille des réparations locatives, les provisions de charges, le bilan de Logélia Services, les résultats de l'enquête de satisfaction, l'évolution du programme de fidélité et le recrutement de chargés d'immeubles dans les quartiers prioritaires. Les représentants de Logélia et les représentants des locataires ont participé avec assiduité à ces rencontres. Les échanges y sont nourris et fructueux.

Deux autres réunions extraordinaires ont été organisées en mars et décembre. Les représentants élus des locataires ont été conviés pour aborder la question de la revalorisation des provisions de charges.

III. Répondre aux besoins des locataires

1. Les seniors, une priorité avec 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. Logélia vise à préserver le plus longtemps possible l'autonomie du locataire senior à son domicile et cible prioritairement les 65 ans et plus. Aujourd'hui, 24 % des logements de Logélia sont déjà occupés par des locataires de cette tranche d'âge.

Ce public cible a été choisi en cohérence avec l'Odha87, avec qui Logélia a créé la société de coordination 1+1 Habitat. L'Odha87 est labellisé HSS® depuis octobre 2020.

En 2024, 48 logements au minimum devraient être labellisés. Ces logements situés à Angoulême, Champniers, Fléac, La Couronne et Gensac-La-Pallue 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 « interlocuteurs privilégiés » (chargés de clientèle) ont été formés pour accompagner les locataires seniors au quotidien. Des référents internes ont été désignés pour intégrer les exigences du label à la gestion courante de l'organisme pour en assurer la pérennité.

En avril 2024, un audit blanc permettra de vérifier le niveau d'avancement de Logélia dans sa démarche de labellisation. L'audit d'attribution aura lieu les 11 et 12 septembre 2024.

Après la labellisation, Logélia produira un minimum de 20 logements HSS® par an et concevra une offre de nouveaux services pour les locataires seniors.

2. Des solutions innovantes pour les étudiants

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. Ces derniers disposent de peu de ressources et sont donc durement touchés par la crise actuelle du logement.

Depuis 2020, l'office leur réserve des logements de son parc. 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. Tous ont été meublés avec l'aide d'une association, facilitant ainsi l'installation des locataires.

44 studios et deux colocations meublés et équipés ont été livrés en juin 2022 dans le quartier de l'Houmeau à Angoulême.

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, baptisé Ekolia, permettra d'accueillir des étudiants, des apprentis, des professeurs et des saisonniers.



Ekolia ouvrira en octobre 2024.

Les studios, meublés et équipés, seront disponibles à la carte, pour une nuit, une semaine ou plusieurs mois. Cette offre sur mesure permettra aux résidents de choisir la durée de leur séjour en fonction de leurs besoins réels. Ekolia comprend 40 studios (57 places), un local vélos, une laverie et plusieurs espaces communs. La mise en service est prévue en octobre 2024. Un groupe de travail a été mis en place pour en imaginer le mode de gestion.

Une auberge de jeunesse est en projet à la place de l'ancien hôtel restaurant Le Crab dans le quartier angoumois de la Grand Font. Elle profitera aux jeunes à la recherche de courts séjours. 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.

IV. Accompagner les associations du territoire

1. Des partenariats avec les associations sportives

Conscient du rôle des clubs sportifs dans un territoire, Logélia en a soutenu trois en 2023 :

- 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 en 2022 au sein du quartier prioritaire pour proposer des entraînements et des matchs



Salariés et locataires ont profité d'une initiation au handball en novembre.

En plus de soutenir leurs actions dans les quartiers prioritaires, Logélia propose à ses salariés une initiation à chacun de ces sports. Des locataires des quartiers concernés sont également conviés à l'événement. La première initiation a eu lieu en novembre à l'ACH. Elle a réuni une quinzaine de salariés et deux locataires et s'est terminée par un pot convivial.

2. Des actions fédératrices



Une dizaine d'enfants ont participé à la création d'un fanzine.

L'office soutient différents projets du territoire, qui profitent à ses locataires. Il a ainsi subventionné le festival de musique de Montemboeuf, qui met en avant l'inclusion des personnes handicapées en milieu rural chaque année en septembre. Il a lancé un jeu concours pour faire gagner des places aux locataires.

Une subvention a été accordée au comité de quartier de Ma Campagne pour l'organisation d'un repas de quartier, ainsi qu'à la médiathèque pour des ateliers de création d'un fanzine par les enfants.

Logélia soutient également l'association Omega pour ses actions de médiation sociale auprès des locataires, ainsi qu'en milieu scolaire.

Après un premier graff monumental réalisé sur la façade d'un bâtiment de l'office dans le quartier cognaçais de la Chaudronne, l'association Eprouvette a investi une nouvelle façade d'immeuble à Crouin. Le visage d'une femme a été peint durant plusieurs jours. Divers ateliers ont été organisés avec les jeunes du quartier et le centre social l'Aserc en marge de sa réalisation.

Un travail de mémoire radiophonique dans le quartier de Basseau a été entrepris par le collectif Passerelle Images. Il est soutenu par Logélia et devrait se concrétiser en 2024.

Logélia soutient également les animations des différents centres sociaux du territoire. Il a ainsi épaulé le centre social Colibri de La Couronne dans la mise en place de son village éphémère estival. L'office a aussi subventionné le centre social CAJ de la Grand Font pour son festival culturel organisé dans les cages d'escaliers des immeubles du quartier.



Le graff de l'association Eprouvette se remarque de loin dans le quartier.

COLLABORER



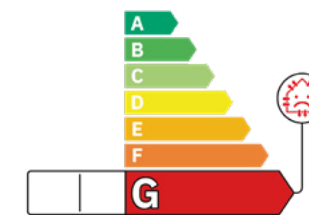
Logélia et l’Od hac87, son homologue basé en Haute-Vienne, se sont unis en une société de coordination baptisée « 1+1 Habitat » en août 2021. Ce regroupement s’est imposé à eux, comme à tous les offices publics gérant moins de 12 000 logements et conformément à la loi ELAN votée en 2018. À eux deux, Logélia et l’Od hac87 cumulent 13 461 logements (hors foyers et gendarmeries). Diverses actions ont été menées en commun depuis.

I. Des mutualisations

Logélia et l’Od hac87 ont souhaité mutualiser certains achats pour réaliser des économies d’échelle, notamment en matière d’obligation réglementaire imposée à tous les bailleurs, qu’ils soient publics ou privés, pour l’éradication des passoires énergétiques.

1. Action commune d’éradication des étiquettes F & G

En 2022, pour répondre à l’obligation réglementaire, Logélia et l’Od hac87 ont entrepris d’éradiquer ensemble leurs logements F & G. Un assistant à maîtrise d’ouvrage, recruté en commun, a précisé le périmètre de logements F & G concernés par les travaux de rénovation énergétique.



Pour Logélia, il s’agira de 320 logements F et seulement 6 logements G.

Les plus de 1600 logements classés E, interdits à la relocation en 2034, seront traités ultérieurement.

L’assistant à maîtrise d’ouvrage a établi pour les deux offices, des scénarii de travaux de rénovation énergétique, en identifiant les interventions techniques possibles sur les équipements (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation...) et/ou sur l’enveloppe des logements. Logélia et l’Od hac87 ont ainsi pu flécher leurs logements F & G en rénovation énergétique (étiquette D ou C après travaux), réhabilitation lourde (étiquette C après travaux), ou encore à la vente ou résiliation de bail. Pour cette dernière option, l’investissement important nécessaire aux travaux de rénovation énergétique, n’est pas justifié au regard de la faible attractivité des logements.

Pour la période allant de 2024 à 2028, Logélia a réservé une enveloppe d’environ 8,9 millions d’euros à la rénovation énergétique et de confort de ses 314 logements classés F & G.

Dans un souci de performance énergétique et environnementale, le traitement de l’enveloppe des bâtiments, l’utilisation de matériaux éco-responsables, la réduction des besoins énergétiques, l’économie circulaire ou encore le réemploi de matériaux, seront privilégiés pour ces travaux de rénovation énergétique. Ceux-ci devraient démarrer en novembre 2024, priorité étant donnée aux logements étiquetés G.

2. Externalisation de la mission d’étude, de conseil et d’assistance à la gestion des installations de chauffage

Depuis le 1^{er} juillet 2023, Logélia et l’Od hac87 ont fait le choix de recruter un prestataire commun qui les accompagne en tant qu’assistant à maîtrise d’ouvrage pour l’étude, le conseil et l’assistance à la gestion de leurs installations de chauffage. Au-delà de sa mission principale de suivi et de contrôle des contrats d’exploitation, il apporte à Logélia une aide à la décision en phase transitoire, pour les installations du réseau de chaleur de Soyaux Champ de Manœuvre.

3. Marché mutualisé de « maîtrise des charges individuelles d’eau froide et d’eau chaude sanitaire, de frais de chauffage »

Le marché des compteurs d’eau et d’individualisation des frais de chauffage a produit les économies d’échelle attendues d’une mutualisation. En effet, un groupement de commandes Logélia/Odhac87 a permis une baisse significative de l’ordre de 38% à 50% (suivant les compteurs) du coût de location-entretien-télérelève par compteur d’eau, mais également la prise en charge de l’individualisation des frais de chauffage.

Dans un contexte inflationniste il devrait en résulter, sur une période de 10 ans, une économie d'environ 149 K€ pour les locataires de Logélia.

Le marché, d'une durée de 13 ans, a pris effet le 1^{er} janvier 2024 pour Logélia (1^{er} janvier 2025 pour l'Od hac87). Il porte sur environ 14 000 compteurs d'eau, 18 000 répartiteurs de frais de chauffage et 750 compteurs d'énergie.

Pour une meilleure gestion de leurs consommations, les locataires seront invités à utiliser de façon optimale un portail « occupant » qui sera mis à leur disposition au second semestre 2024 à partir d'une application mobile.

4. Les assurances

Au vu du contexte peu favorable au marché de l'assurance (catastrophes naturelles, cyber risque...), les deux offices ont davantage misé sur l'attractivité d'un dossier groupé, que sur le gain financier à réaliser. Le résultat de la consultation a répondu à leurs attentes : le niveau des candidatures a été satisfaisant et un tarif très performant a été obtenu en dommages-ouvrage. Si quelques lots enregistrent une baisse des cotisations, la tendance est évidemment plutôt à la hausse.

A l'issue d'une consultation mutualisée, les marchés assurances des deux offices, ont été renouvelés pour 4 ans. Ils couvrent les garanties suivantes :

- Dommages aux biens mobiliers et immobiliers,
- Responsabilité civile,
- Flotte de véhicules
- Responsabilité civile des dirigeants,
- Protection juridique,
- Assurance construction,
- Accidents corporels,
- Locataires non assurés.

II. Des rapprochements

Répondre plus efficacement aux demandes de logements formulées dans les zones tendues, mieux résister à la baisse de loyers imposée par le gouvernement, telle est l'ambition de Logélia et de l'Od hac87 en rédigeant un projet d'entreprise commun et en développant une stratégie.

1. Evolution du projet d'entreprise, création des groupes mixtes

A la création de la société de Coordination « 1+1 Habitat », un premier projet d'entreprise a été validé. La première année de coordination laissait entrevoir la possibilité de faire évoluer ce projet, en envisageant des compétences partagées supplémentaires. Les perspectives, parce qu'elles engagent l'avenir des deux offices, ne peuvent être examinées par le Directoire seul. La création de groupes de travail, avec la participation d'élus, répondait à cette nécessité.

Ces travaux permettront d'instaurer un dialogue plus régulier entre Conseil de Surveillance et Directoire, sur les objectifs fondamentaux de la société de coordination et sur les limites de son action, de façon à mieux encadrer les réflexions des offices.

Tel que décidé en séance de Conseil de Surveillance 1+1 Habitat, deux groupes mixtes, composés d'élus et de directeurs de Logélia et de l'Od hac87, travailleront à l'évolution du cadre stratégique de « 1+1 Habitat ».

En février 2024, ces deux groupes ont pris part à des ateliers collaboratifs. Le premier atelier portait sur la thématique du « développement », incluant des discussions sur les nouvelles opportunités, une stratégie coordonnée, des investissements conjoints et la diversification, tandis que le deuxième groupe s'est penché sur la question de la « mutualisation des services ». Ces sessions de travail ont permis d'arrêter d'importantes orientations qui dessinent la future feuille de route de la société de coordination.

2. Projet de construction conjoint en VEFA de 20 logements à Terres-de-Haute-Charente

Terres-de-Haute-Charente est une commune nouvelle née en 2019 du regroupement des communes de Genouillac, La Péruse, Mazières, Roumazières-Loubert et Suris. Sa situation géographique, à équidistance d'Angoulême et de Limoges, lui confère une position centrale entre la Charente et la Haute-Vienne.

Le développement d'une partie de la commune est essentiellement lié à l'industrie tuilière. L'offre de logements sociaux est insuffisante, au vu du fort besoin en main d'œuvre des entreprises locales en général et des tuileries en particulier. En réponse à ce besoin, Logélia et l'Od hac87 ont étudié l'acquisition des 20 logements en VEFA au promoteur Maisons Charentaises. L'investissement serait conjoint afin de répartir l'effort financier et limiter l'apport en fonds propres. Les 20 logements construits seront acquis pour moitié par chaque bailleur.

FÊTER



En 2023, l'office a célébré son 100ème anniversaire. Des agents volontaires se sont fédérés dans un groupe de travail début 2022 pour réfléchir aux futures animations. Des supports de communication ont été édités et différents événements ont eu lieu tout au long de l'année, aussi bien à destination des locataires que des salariés de Logélia.

I. La charte graphique

Cette année toute particulière a été l'occasion pour Logélia de renouveler sa charte graphique. L'identité visuelle de l'office n'avait pas évolué depuis 2006. Un nouveau logo, de nouvelles couleurs et de nouvelles typographies ont été choisis.



Ancien logo Logélia (à gauche) et nouveau logo

En conséquence, le site internet de Logélia a fait peau neuve, tout comme l'ensemble des supports, la signalétique, les véhicules, etc.



Panneau de la résidence des Grillauds (Saint-Yrieix) adapté à la nouvelle charte graphique



Véhicule floqué selon la nouvelle charte graphique

Un logo spécialement créé pour les 100 ans de Logélia a accompagné la communication tout au long de l'année 2023.



II. Un livre

Un livre a été consacré à Logélia. L'objectif était de créer un support qui se conserve en souvenir des 100 ans de l'office. Il a été diffusé aux agents, administrateurs, élus et partenaires de Logélia.



Couverture du livre des 100 ans
Logélia Charente ► Rapport de gestion 2023

Cet ouvrage retrace les grandes étapes de l’histoire de Logélia. Une frise chronologique de 1923 à 2023 à déplier y a notamment été insérée. Plusieurs pages ont été consacrées aux chantiers fondateurs de l’office, des cités ouvrières aux grands ensembles de Crouin, à Cognac, ou encore du Champ de Manœuvre, à Soyaux. Des photos d’archives illustrent les propos. Les foyers ne sont pas oubliés : plusieurs témoignages de résidents sont retranscrits.

L’accent est également mis sur l’humain, grâce à des portraits photos de locataires et de salariés. Le livre évoque aussi les défis actuels et à venir de Logélia, en termes de services, de diversification et de respect de l’environnement.



Pages dédiées aux quartiers de Basseau (Angoulême) et du Champ de Manœuvre (Soyaux).

III. Un concours photos

La première manifestation du centenaire de Logélia s’est déroulée à la fin de l’année 2022. Un concours photos sur le thème « Racontez votre logement en une photo » a été lancé auprès de l’ensemble des locataires. Le service communication a réceptionné 43 participations.

Au mois de janvier 2023, un jury composé de représentants des locataires, du président, du directeur et d’agents de Logélia s’est réuni pour désigner les cinq meilleures photos.

Les gagnants ont chacun remporté un chèque cadeau de 100 €. La photo ayant reçu le premier prix du jury a également fait partie de l’exposition photos « Visages & toits » organisée par Logélia.



Photo prise par Anne-Lou Liger, locataire gagnante du concours photos

IV. Une exposition

L’exposition photos « Visages & toits » a permis de valoriser à la fois l’humain, à travers des portraits de locataires et de salariés de Logélia, et les logements, à travers des photos des bâtiments appartenant à l’office.

Une trentaine de clichés de photographes professionnels, ainsi que celui de la locataire lauréate du concours photos, ont été exposés.

Un vernissage a eu lieu le vendredi 3 février 2023 à l’Hôtel du Département de la Charente. L’exposition a ensuite voyagé dans les centres sociaux de la Grand Font, de Ma Campagne, de Barbezieux, de La Couronne, de Cognac ainsi qu’à l’Abbaye de La Couronne pour la soirée des 100 ans. L’objectif était de montrer la diversité de nos logements à nos locataires, partenaires sociaux et aux élus de tout le territoire charentais. L’exposition a également été l’occasion de renforcer les liens avec certains centres sociaux.



Photo issue de l’exposition « Visages & toits » (photographe : Céline Levain)



Philippe Bouty, Président du Département (à droite) et Patrick Gallès, Président de Logélia (à gauche) lors du vernissage de l’exposition

V. Des vidéos

Les visages de Logélia ont également été mis en valeur en vidéo. Une série de portraits de locataires et de salariés a été tournée. Ces huit vidéos donnent à voir la variété des métiers de Logélia, des profils des locataires, de leurs histoires de vie.

Une dernière vidéo a été créée à l’image du livre déjà édité. Les grandes étapes de l’histoire de Logélia et ses défis actuels y sont mis en avant.

Les vidéos ont été diffusées via les réseaux sociaux et le site internet de Logélia. Quatre d’entre elles ont été présentées à la soirée des 100 ans.

VI. Des œuvres

Logélia a souhaité valoriser des talents artistiques, nombreux à Angoulême, ville de la bande-dessinée et de l’animation. Par l’intermédiaire de l’agence Fichtre Diantre, l’équipe a demandé à trois artistes locaux de réaliser une œuvre sur le thème « Le logement social dans 100 ans ». Geoffrey Grimal, Miracle de Mille et Elodie Boureille ont chacun présenté leur vision lors de la soirée des 100 ans.

Les œuvres sont à présent **exposées dans la salle du Conseil d'administration, au siège de Logélia.**



Elodie Boureille



Geoffrey Grimal



Miracle de Mille

VII. Une chasse au trésor

Le jeudi 15 juin, les agents de Logélia ont été conviés en début d'après-midi devant l'Abbaye de La Couronne, pour participer à une chasse au trésor. Séparés en plusieurs groupes, ils ont parcouru la commune de La Couronne à la recherche d'indices. Des épreuves d'habileté, de cohésion et des tests de connaissances de Logélia étaient répartis tout au long du chemin. A l'issue du jeu, les agents ont pris place pour une photo prise avec un drone.



Les agents ont multiplié les épreuves.



Le chiffre 100 a été réalisé par tous les agents.

VIII. Une soirée

La soirée des 100 ans s'est déroulée à l'Abbaye de La Couronne le jeudi 15 juin. Logélia y a convié ses administrateurs, agents, partenaires, prestataires ainsi que les élus des collectivités territoriales. Près de 300 personnes y ont participé.

La soirée a débuté par les discours d'Olivier Pucek, directeur de Logélia, de Patrick Gallès, président de Logélia, de Philippe Bouty, président du Département de la Charente, et de Martine Clavel, préfète de la Charente. Les discours officiels ont été ponctués par l'intervention du sociologue Laurent Courtois accompagné de trois locataires de Logélia, du dévoilement des trois œuvres d'art « Le logement social dans 100 ans » et de la diffusion de vidéos.



Discours de Patrick Gallès, président de Logélia



Discours d'Olivier Pucek, directeur de Logélia

Les invités ont ensuite pu profiter d'un cocktail animé par un groupe de musique, se restaurer aux food-trucks, se défier aux jeux en bois, danser et se prendre en photo avec leurs collègues, partenaires et amis.

Chaque participant s'est vu remettre des cadeaux locaux : un sac en tissu fabriqué par l'Association Régie Urbaine (ARU), association d'insertion angoumoisine, où était imprimé l'une des œuvres « Le logement social dans 100 ans », ainsi qu'un sachet de galettes gravées au logo de Logélia et produites par la boulangerie Blénews, située à Ruelle. Le livre des 100 ans leur a également été distribué.



Tout au long de la soirée, les invités ont pris la pose.

CONCLUSION



Dans un contexte très difficile, l'office produit un résultat financier satisfaisant, nettement supérieur à l'épure budgétaire. L'équipe démontre ainsi sa capacité à poursuivre les efforts de développement et de diversification engagés dès la sortie du plan de rétablissement...

Evidemment la croissance du parc est ralentie et quelques ambitieux projets de réhabilitation ont pris du retard, mais Logélia reste un office public actif et innovant.

Son ambition, associée désormais à celles de ODHAC 87, est de conforter sa position de promoteur immobilier public dans un contexte forcément concurrentiel.

Il s'agit d'atteindre une taille, une force qui lui permettront de garantir la satisfaction de ses locataires mais aussi, c'est l'enjeu du moment, de mieux répondre à la demande des ménages qui cherchent désespérément un logement adapté à leur besoin.

Cette ambition devra être accompagnée par le Conseil Départemental qui exerce une tutelle sur l'office mais également par les collectivités locales charentaises.

Car Logélia ne pourra, grâce au seuls loyers payés par les locataires, réaliser tous les investissements attendus (PRIR, croissance du parc, rénovation énergétique du parc etc...).

*Le Président,
Patrick Gallès*

*Le Directeur Général,
Olivier Pucek*



10, impasse d'Austerlitz
16025 Angoulême
Tel : 05 45 38 66 00
www.logelia.fr
contact@logelia.fr