



RAPPORT DE GESTION

EDITÉ
EN 2025

2024



SOMMAIRE

Introduction	<i>p. 4</i>
Présentation	<i>p. 8</i>
Loger	<i>p. 12</i>
Construire et entretenir	<i>p. 30</i>
Gérer	<i>p. 54</i>
L'équipe	<i>p. 68</i>
Accompagner	<i>p. 76</i>
Collaborer	<i>p. 82</i>
Innover	<i>p. 86</i>
Conclusion	<i>p. 96</i>



INTRODUCTION



La vie des offices, déjà bousculée par la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité en 2018, subit depuis quelques années le contexte inflationniste consécutif à la pandémie. Depuis 2022 en particulier, prix et salaires ont augmenté et remis en cause les perspectives. L'inflation a par ailleurs provoqué une hausse très rapide et sensible du taux du livret A. Le poids de la dette, ainsi augmenté, pèse sur les comptes de résultat.

Logélia n'échappe pas au contexte.

En tant qu'office bâtisseur, développeur, il est pénalisé davantage que les offices gestionnaires par la croissance forte des frais financiers de la dette.

En revanche, il bénéficie des avantages de la politique de croissance mise en place par la direction avec le soutien du conseil d'administration, en particulier d'une progression régulière de ses recettes.

Les opérations de reconstitution « au préalable » de l'offre qui va être démolie dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR), les programmes de diversification aussi, permettent une augmentation constante et assez forte du parc, et cela même si les objectifs de la stratégie dite « V 10000 » validée quelques années avant le COVID ne seront pas atteints.

Sans être une bonne année du point de vue du résultat financier, compte tenu du contexte donc, l'année 2024 permet à l'office de se conforter.

Avec un résultat d'exploitation égal à 6,3% des loyers, Logélia se distingue de très nombreux offices qui, selon la fédération des offices ont perdu, en totalité ou quasiment leur marge d'autofinancement.

La grande majorité des indicateurs de gestion sont positifs. Seule la question de l'impayé pose un problème et nécessite donc un effort de réorganisation. Il est vrai que la majorité du parc de l'office se situe dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, quartiers dans lesquels la population locataires s'est paupérisée.

Il est vrai également que la part de l'APL dans la prise en charge des loyers a très fortement diminué au cours des cinq dernières années.

Mais il convient de s'adapter, de trouver les outils, les procédures nécessaires pour éviter la croissance des dossiers entrant en phase contentieuse et, au-delà, la dégradation des relations avec les locataires.

Le résultat net est également supérieur à la prévision en raison, et c'est un point fort, de l'augmentation des dégrèvements de taxe sur le foncier bâti. Logélia a choisi d'investir en créant un poste chargé de dégrèvements et des premiers résultats ont été obtenus en 2024.

Ces résultats satisfaisants permettent la préservation du niveau de fonds propres de l'office, structurellement faible depuis les graves difficultés financières rencontrées au début des années 2010 (plan de rétablissement).

Le potentiel financier de l'office doit, rappelons-le, permettre le respect des engagements pris dans le cadre du PRIR mais aussi dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine validé par le conseil d'administration.

La baisse programmée du taux du livret A, des résultats meilleurs qu'envisagés pourrait ainsi permettre l'élaboration d'un scénario d'investissement, pour les quelques années à venir, plus optimiste que prévu.

Dans tous les cas des choix importants seront à faire. Le monde des offices se prépare à investir davantage dans l'amélioration de son parc, en particulier dans les rénovations énergétiques, aux dépens, donc, du développement de programmes neufs.

Cette question, question de choix, prend plus d'importance encore à Logélia, compte tenu de la faiblesse structurelle de son potentiel financier.

Les nombreuses opérations de réhabilitation ou de rénovations en cours confirment la complexité de la tâche... et son coût.

Le montant investi dans la réhabilitation croît très fortement et tangente désormais les 100 000 € par logement.

Compte tenu de l'âge de son patrimoine, Logélia doit donc préparer un nouveau Plan Stratégique de Développement qui, année après année, offrira une plus grande place à la rénovation du patrimoine aux dépens de la construction de programmes neufs. Les objectifs du V 10000 s'éloignent un peu même s'il convient de se réjouir que la barre des 8000 logements sera atteinte en 2025. Près de 1000 logements seront donc venus compléter le parc au cours de la dernière décennie.

Le Président,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Patrick Gallès



Le Directeur Général,

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a short horizontal stroke.

Olivier Pucek



PRÉSENTATION



Un office départemental

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

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

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

Lilian Jousson, administrateur et maire de Louzac-Saint-André, préside la Commission d'Attribution des Logements de l'agglomération de Cognac.

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

Le premier bailleur social de Charente

Propriétaire de 7 854 logements, situés dans 124 communes charentaises et trois communes de Charente-Maritime, Logélia est le premier bailleur social de Charente. Les trois quarts de ses logements sont situés dans des immeubles collectifs, des maisons individuelles composent le quart restant. A cela s'ajoutent 673 chambres dans des Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) et des foyers. Logélia héberge 16 425 personnes, soit près de 5% de la population charentaise.

L'office mène un programme de construction et d'achat ambitieux depuis plusieurs années pour répondre à une demande croissante et variée de logements. 2024 a été une année riche en livraisons avec la mise en location de 81 logements neufs (12 à Mornac, 30 à Jarnac, 17 à Gond-Pontouvre et 22 à Ruffec). 53 logements ont également été acquis, notamment à Chasseneuil, Champmillon et Chazelles, pour renforcer le parc de l'office.

L'office s'attache à concevoir des logements adaptés aux besoins de tous les locataires : des studios meublés et équipés sont réservés aux étudiants, des appartements favorisent le maintien à domicile des personnes âgées, des foyers de jeunes travailleurs répondent au besoin des jeunes actifs, des résidences spécialisées accueillent des personnes handicapées et des casernes construites pour les gendarmes satisfont au cahier des charges strict du Ministère de l'Intérieur.

Logélia a inauguré Ekolia, la première résidence hôtelière à vocation sociale de Charente, en novembre 2024. Elle propose 57 places dans des studios meublés et équipés à La Couronne, à destination prioritairement des étudiants, alternants et apprentis.

L'office est également le principal acteur du Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) en Charente. Il s'est ainsi engagé auprès des collectivités à démolir 177 logements dans les quartiers prioritaires de la ville de Bel Air-Grand Font à Angoulême et de l'Étang des Moines à La Couronne et à en réhabiliter 276. Le chantier de réhabilitation des 111 logements de la Couronne s'est achevé en mars 2024.

A la Grand Font, la réhabilitation des 165 logements des bâtiments G, H, I et J a débuté fin 2023. Logélia a, en plus, décidé d'assumer la réhabilitation de 185 logements supplémentaires à la Grand Font, sans bénéficier des subventions de l'Agence nationale de rénovation urbaine. Le chantier devrait débuter fin 2025.

Un acteur économique de premier plan

Logélia contribue fortement à l'économie du département. Il est l'un des premiers pourvoyeurs de marchés publics en Charente.

Il a ainsi notifié 94 marchés et investi 27.5 millions d'euros en 2024 par le biais de chantiers et de commandes de prestations. L'office se positionne en précurseur d'une commande publique durable et responsable. Il prend en compte les aspects environnementaux et sociaux dans les critères d'attribution des marchés. Plus de 12 688 heures d'insertion ont été réalisées sur les chantiers.

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

Un collectif au service de la proximité

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

L'agence de l'Angoumois est ancrée à Soyaux, au cœur du quartier prioritaire du Champ de Manoeuvre. Elle compte 37 salariés et gère plus de 4 300 logements. L'agence de Cognac et ses quinze salariés sont implantés dans le quartier prioritaire de Crouin. Ils veillent sur plus de 1 700 logements. Enfin, les douze agents rattachés à l'agence du Rural rayonnent sur le reste du Département. Leur patrimoine, composé de près de 1 700 logements est plus diffus.



Sur les 142 salariés de l'office, 35 sont des agents de proximité : chargés de cité, chargés d'immeuble, techniciens. Ils connaissent parfaitement leur quartier, ce qui leur permet de répondre rapidement et efficacement aux différentes demandes des habitants.

Une astreinte est joignable les week-ends et les jours fériés. Depuis 2018, le Centre de Relation Clients permet de centraliser tous les appels des locataires et d'améliorer le traitement et le suivi des demandes en interne.

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

Un engagement innovant dans la SAC 1+1 Habitat

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



La société de coordination vise à renforcer les offices publics. À eux deux, Logélia et l'Od hac 87 cumulent 13 464 logements.

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



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

LOGER



En constante progression depuis 2020, la demande de logement social s'est stabilisée. 6 966 demandes sont enregistrées au 31 décembre 2024 (source Imhoweb).

La tension du marché locatif est restée forte. Les locataires du parc social n'ont pu muter à l'intérieur du parc ou dans le privé comme ils le souhaitent.

La Loi Climat et Résilience a réduit l'offre disponible car un certain nombre de biens du marché de la location ont basculé vers celui de la transaction. De nombreux propriétaires préfèrent en effet se séparer de leur logement plutôt que d'entreprendre des travaux pour sortir des classements DPE, F ou G. Quant à l'accession à la propriété, elle est toujours très difficile en raison du durcissement des conditions d'accès aux prêts bancaires.

Ainsi, le temps d'attente pour accéder à un logement social continue de s'allonger (15,5 mois en Charente).

En 2024, l'activité de la CALEOL a été plus soutenue, 1971 demandes ont été étudiées (1783 en 2023 soit une augmentation de 10 %). Cette progression s'explique principalement par la livraison de 81 logements neufs (environ 250 demandes étudiées).

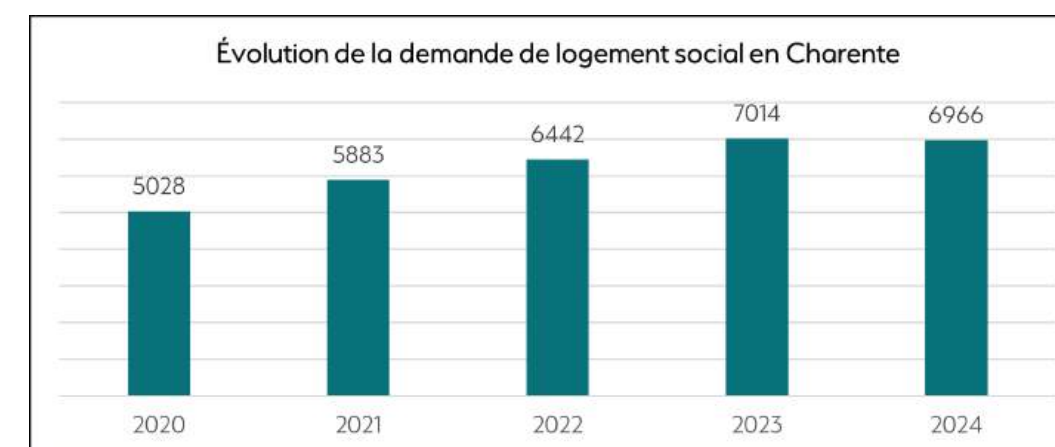
Logélia poursuit son effort de développement et de diversification. Il renforce son offre de logements avec :

- 81 logements neufs : 17 à Gond-Pontouvre, 30 à Jarnac, 12 à Mornac et 22 à Ruffec,
- 13 acquisitions : 5 à Cognac, 1 à Touvérac, 1 à Chasseneuil, 2 à Chazelles, 1 à Mouthiers, 1 à Taponnat, et 2 à Champmillon.
- 40 anciens logements foyers convertis en logements conventionnés, repris en gestion à la suite du congé d'AIDAS (Association Intercommunale pour le Développement de l'Action Sociale) : 24 à Lignières Ambleville, 4 à Saint-Preuil, 10 à Bellevigne et 2 à Criteuil.

En 2024, l'intégralité des locataires du bâtiment Eglantines à La Grand Font ont été relogés. 44 % ont souhaité rester dans le quartier, 28 % ont déménagé dans les autres QPV et 28 % ont choisi de vivre hors QPV dans les autres quartiers de l'agglomération.

I. La gestion locative

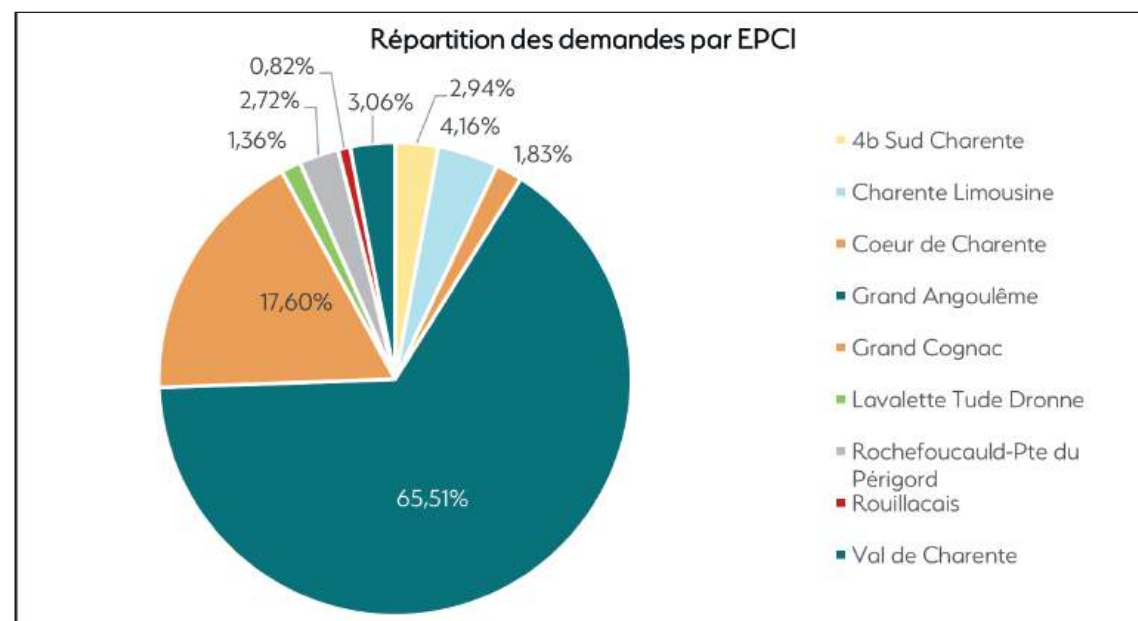
1. Les demandes de logements



Après une très forte hausse, la demande de logement social recule légèrement

Le nombre record de ménages en attente depuis 2023 et l'augmentation du délai moyen d'attente (14 mois en 2023 et 15.5 mois en 2024) témoignent d'une tension importante et qui n'avait plus été observée depuis plusieurs années en Charente.

a. Par territoires



2/3 des demandes concernent l'agglomération du GrandAngoulême

GrandAngoulême est le territoire le plus demandé avec 4548 demandes actives enregistrées dans Imhoweb (4564 en 2023).

Angoulême reste la commune la plus sollicitée avec 2354 demandes, soit plus de la moitié des demandes du territoire.

La concentration des demandes orientées vers la ville centre engendre des tensions sur le marché du logement locatif et justifie le développement de nouveaux projets. D'autres communes de GrandAngoulême sont également recherchées comme, La Couronne (351 demandes), Soyaux (294), Gond-Pontouvre (291) et Ruelle (288).

GrandCognac, est le deuxième territoire le plus demandé, 1225 demandeurs y attendent l'attribution d'un logement (+1,49 % par rapport à 2023).

La commune de Cognac reste la plus attractive avec 744 demandes ce qui représente 60 % des demandes du secteur de GrandCognac.

Enfin une progression du secteur rural peut être constatée avec 1188 demandes (+6,07 % par rapport à 2023). Les territoires les plus recherchés sont assez logiquement ceux dans lesquels Logélia est le plus présent : la Charente Limousine (293), Val de Charente (214), 4b sud Charente (205) et Rochefoucauld-Porte du Périgord (199).

La livraison de 20 logements neufs à Ruffec a entraîné un pic des demandes exclusivement orientées vers ce programme.

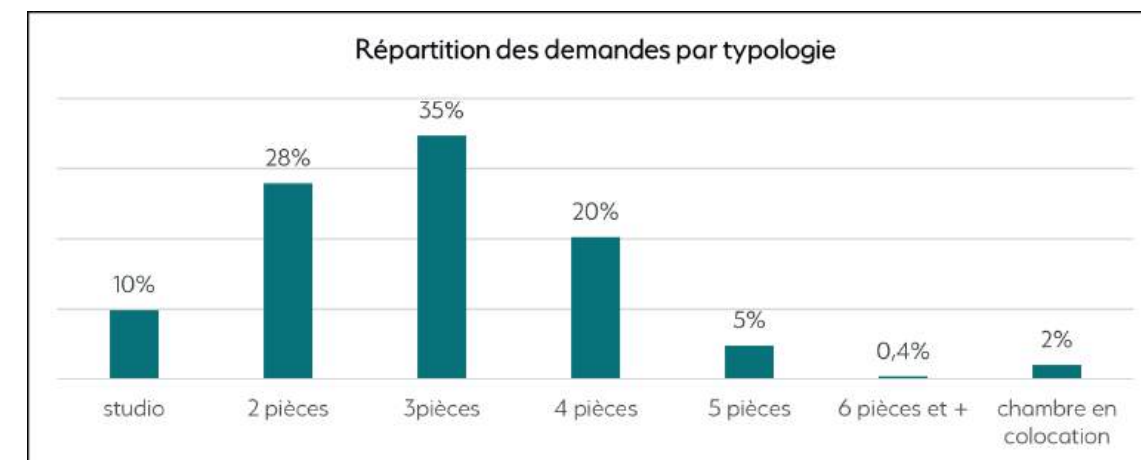
b. Par typologies

Les logements de type 2 et 3 restent les plus prisés (63 % contre 62 % en 2023). Ce constat témoigne d'une demande forte provenant de familles monoparentales (suite séparation, divorce) ou de personnes seules (retraités, célibataires).

Les ménages dont la demande porte sur les plus grandes typologies (4 pièces et plus) privilégient les pavillons (  hauteur de 80 %) au détriment des appartements plus adaptés à des personnes vivant en ville et à la recherche de petites surfaces (58 % des demandes de 3 pièces et moins ciblent un appartement).

Les demandes de colocation restent marginales (2% et stable par rapport à 2023).

Par ailleurs, 2024 s'inscrit dans les tendances des années précédentes, au cours desquelles, l'éclatement du modèle familial a entraîné des besoins grandissants de petits logements, en rupture avec le contexte des constructions d'avant les années 2 000 quand les logements type 4 et type 5 étaient privilégiés.



3 demandes sur 4 ciblent des petits logements (du type 1 au type 3)

2. Les attributions de logements

Le nombre annuel d'attribution de logements est stable. En effet en 2024, Logélia a attribué 795 logements contre 790 en 2023.

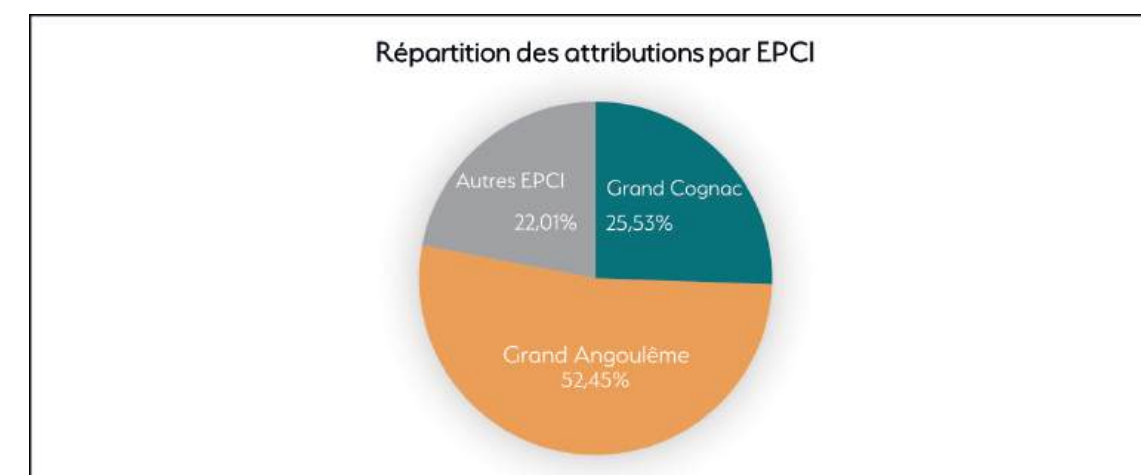
Angoulême est la commune qui concentre la plus forte activité. Elle représente 38,36 % des attributions réalisées au sein de l'agglomération et 20 % au sein du département. La prédominance d'Angoulême est cela dit un peu moins marquée qu'en 2023 car des livraisons importantes de logements ont été réalisées au Gond-Pontouvre et à Mornac.

L'agence de Cognac a traité 207 attributions (209 en 2023) dont 72 en QPV (91 en 2023) et 32 à Jarnac (livraison de la résidence Dogliani).

Par ailleurs, 4 logements ont été attribués en Charente Maritime : 2   Saujon (CA Royan Atlantique) et 2 à Saint Jean d'Angély (CA Vals de Saintonge).

L'agence du Rural a traité quant à elle 172 attributions (contre 167 en 2023). Parmi ces attributions, 118 ménages se sont vu attribuer un logement individuel. En cela, l'agence du Rural se démarque des autres agences. La commune de Barbezieux est la commune la plus dynamique en termes d'attribution avec 24 nouveaux ménages logés suivie par Confolens (18 ménages).

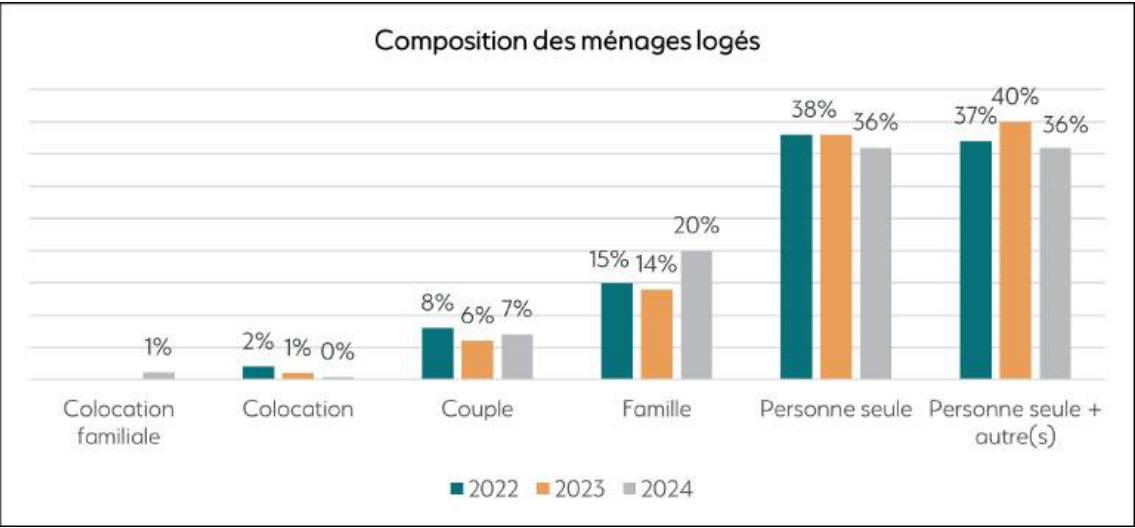
A l'échelle des EPCI (hors Grand Angoulême et Grand Cognac) la Charente Limousine reste le secteur ayant traité le plus d'attributions (63) du fait d'un taux de rotation plus élevé que dans les autres territoires ruraux.



GrandAngoulême concentre un peu plus de la moitié de l'activité commerciale.

3. Le profil des ménages logés en 2024

a. La composition familiale



Les ménages composés d'un seul adulte représentent 72 % des nouveaux locataires.

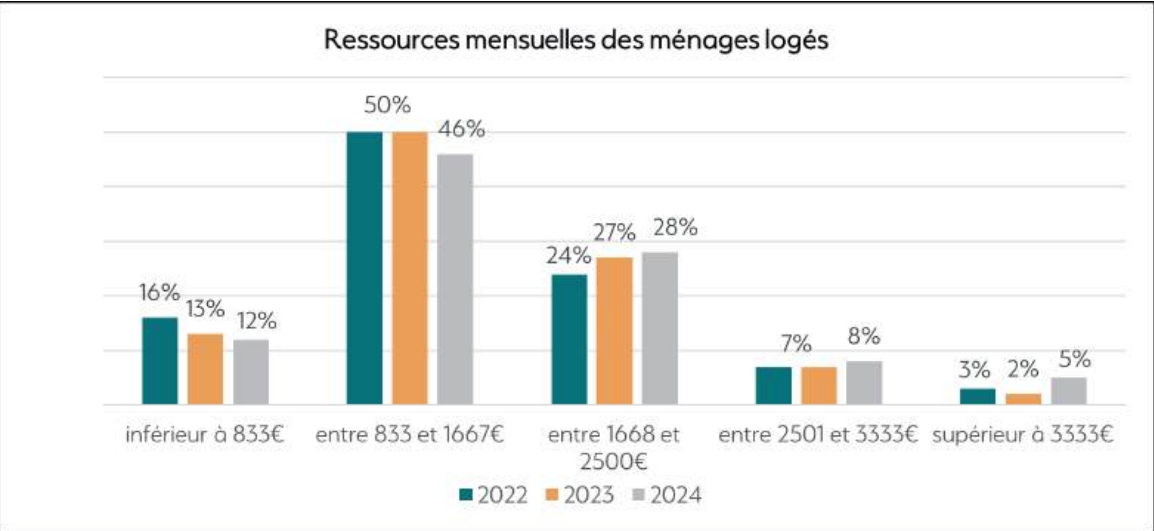
Même s'il est constaté une légère baisse, les personnes seules, avec ou sans enfants, représentent depuis plusieurs années une grande part des ménages logés (72 %).

La part des familles augmente néanmoins de 4 points. Face aux difficultés économiques, les familles sont à la recherche de logements parfois plus petits et surtout moins énergivores.

De même, des couples de salariés ne pouvant accéder à la propriété s'orientent vers les bailleurs sociaux.

b. Les ressources

Logélia répond à sa vocation de bailleur social en proposant des logements aux plus démunis. Il est néanmoins constaté une hausse minime de la moyenne des ressources des ménages. La revalorisation des minima sociaux ainsi que l'augmentation de la médiane des salaires peuvent expliquer la hausse de la tranche « 1668€-2500€ ». Les deux tranches supérieures sont essentiellement alimentées par des ménages ayant intégré les nouveaux logements (Gond-Pontouvre, Mornac, Ruffec) marquant la volonté de Logélia d'accueillir un public favorisant la mixité.



Le niveau de ressources des ménages logés est très faible mais il augmente progressivement

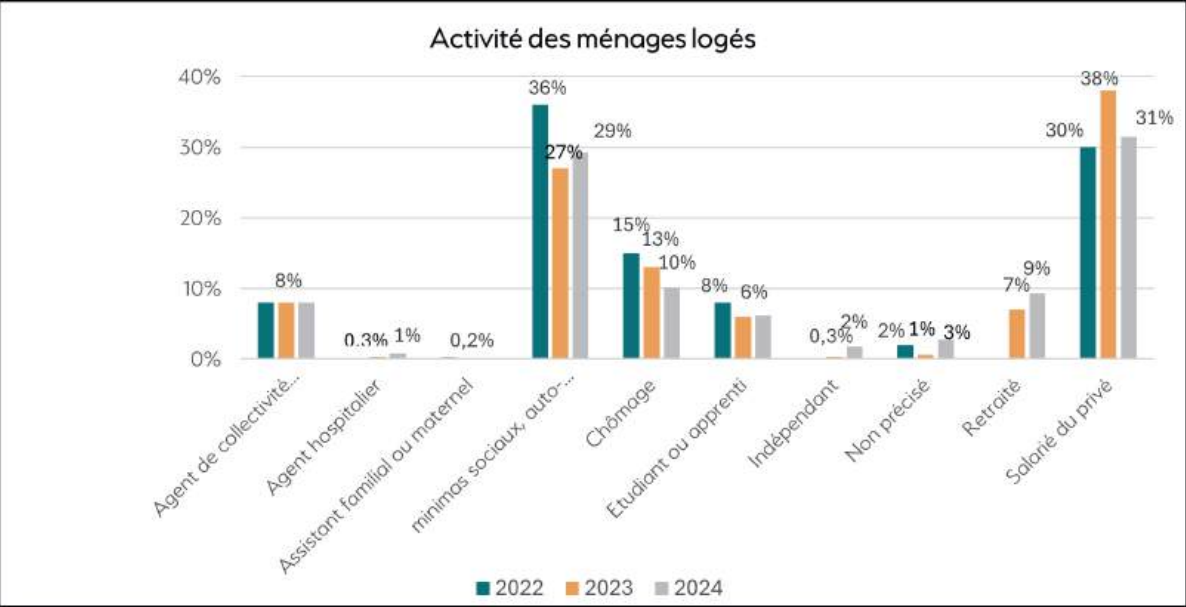
c. Les catégories socioprofessionnelles

Le pourcentage de travailleurs indépendants a augmenté au contraire de celui des salariés du privé. Ces derniers ciblent des pavillons, de préférence récents. Leur présence évolue donc en fonction des disponibilités de logements répondant à leurs souhaits. La part des retraités augmente : l'office loge de plus en plus de seniors à la recherche d'un logement plus adapté et au loyer inférieur à celui pratiqué dans le parc privé. Ils bénéficient par ailleurs, lors des nouvelles constructions, de logements réservés.

Un fort pourcentage des locataires du parc (29 %) bénéficie des minima sociaux, en hausse par rapport à l'année précédente. Pour rappel, la baisse constatée en 2023 s'expliquait par la création de la catégorie « retraités ».

Les attributions de logement à destination des publics fragiles (en situation d'urgence ou relevant des critères prioritaires) restent importantes et sont le reflet de la paupérisation d'un grand nombre de charentais. Le coût de la vie (prix des énergies, des denrées alimentaires, assurances...), l'éclatement du modèle familial, la diminution des revenus sont autant de facteurs de fragilisation des ménages.

Néanmoins, des efforts ont été entrepris dans la sélection des dossiers de demandeurs afin de ne pas subir cette tendance et de maintenir le plus possible de mixité sociale dans la population logée.



Les bénéficiaires des minima sociaux et les chômeurs représentent une grande part des ménages logés
La part des retraités augmente.

4. Les attributions obligatoires

a. Les publics prioritaires

Les demandes de logement des personnes bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable), ou des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont examinées en priorité.

À titre d'exemple, sont reconnues prioritaires : les personnes en situation de handicap, les personnes victimes de violences familiales, les personnes défavorisées, mal logées, ou rencontrant des difficultés particulières de logement, les personnes vivant dans un logement dangereux ou insalubre, les personnes logées temporairement ou hébergées, sans logement, menacées d'expulsion sans relogement.

L'objectif annuel 2024 du contingent préfectoral a été fixé à 183 pour Logélia. Il a été dépassé puisque 228 attributions ont été comptabilisées par l'Etat (164 en 2023). Les relogements ANRU sont pris en compte ainsi que 12 attributions réalisées au titre du DALO (8 en 2023).

Par ailleurs 70 % des attributaires du contingent étaient hébergés et pour la plupart vivants seuls. Ceci est le reflet de la tension du marché et de l’absence d’offre de petits logements disponibles à la location.

b. Les attributions en fonction des quartiles (GrandAngoulême et GrandCognac)

La Loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 en faveur de la mixité, pose comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d’une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi introduit notamment deux mesures destinées à encadrer les attributions :

25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs ainsi qu’aux ménages relogés dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain.

- 50 % des propositions d’attributions en QPV validées en CALEOL seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

Les territoires ciblés par cette politique nationale sont les EPCI tenus de se doter d’un PLH (Plan Local de l’Habitat), ou ayant la compétence en matière d’habitat et au moins un QPV.

Ces objectifs d’attribution sont mesurés à l’échelle des EPCI.

En Charente, 2 EPCI répondent à ces critères :

- GrandAngoulême qui réunit 5 quartiers prioritaires de la ville (QPV) dans lesquels Logélia possède 2 362 logements. Ces derniers sont répartis au sein de trois communes (Angoulême, Soyaux et La Couronne), qui totalisent environ 13 500 habitants :
 - À Angoulême : Basseau-Grande Garenne (3 400 habitants), Bel Air-Grand Font (2 900 habitants), Ma Campagne (1 900 habitants) ;
 - À Soyaux : Champ de Manoeuvre (3 900 habitants) ;
 - À La Couronne : L’Étang des Moines (1 400 habitants).
- GrandCognac avec le QPV de Crouin (1 850 habitants). Logélia y est le seul bailleur social et possède 864 logements.

L’office peine à atteindre l’objectif d’attribution aux ménages du 1^{er} quartile depuis la mise en oeuvre de cette obligation en 2017.

En réponse à une observation de l’ANCOLS formulée dans son rapport, un plan d’action a donc été mis en place. Il consiste en :

- la mise à jour régulière des informations enregistrées dans les demandes de logement avant le passage en CALEOL.
- la création d’une édition dans Imhoweb pour identifier les ménages du 1^{er} quartile.
- l’orientation de la prospection des ménages du 1^{er} quartile vers le patrimoine aux loyers les plus bas, en particulier charges comprises. Par ailleurs, 25 % des logements neufs livrés hors QPV sont attribués aux ménages du 1^{er} quartile.
- la mobilisation des réservataires qui sont aussi soumis à l’obligation.

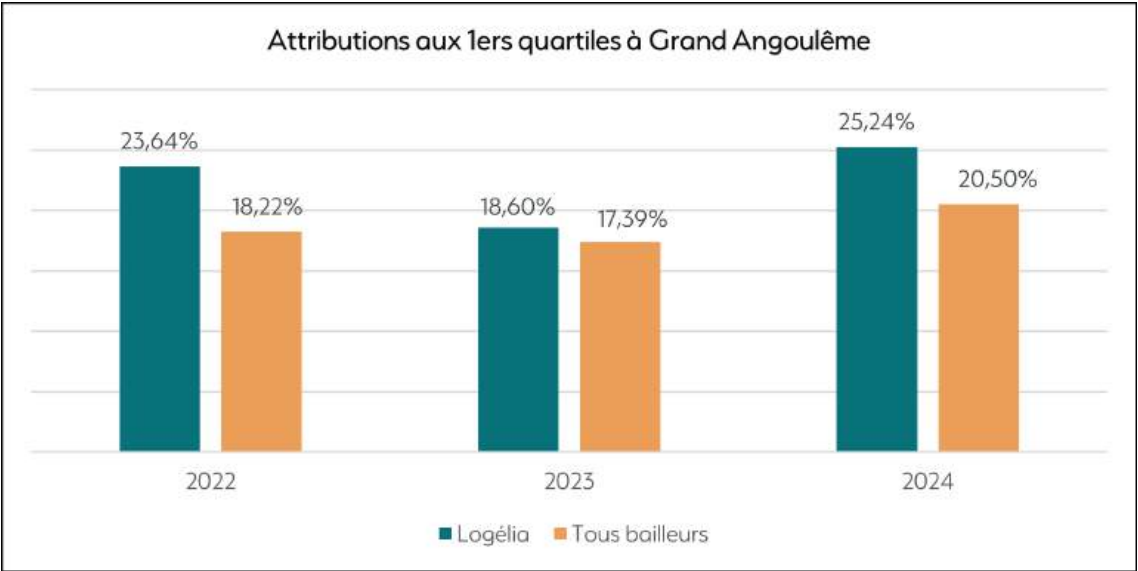
Objectif d’attribution aux 1^{er} quartiles

À GrandAngoulême :

53 ménages du 1^{er} quartile ont intégré des logements hors QPV (31 en 2023). La mise en oeuvre du plan d’action et le relogement de 15 locataires du bâtiment Eglantines dans des logements hors QPV ont contribué à faire fortement progresser le taux (+6.6 pts de %).

Par ailleurs, l’office s’était engagé à réserver 25 % des attributions de logements neufs à cette catégorie de demandeur. Ainsi, 7 ménages ont pu emménager dans un logement neuf à Gond-Pontouvre et à Mornac.

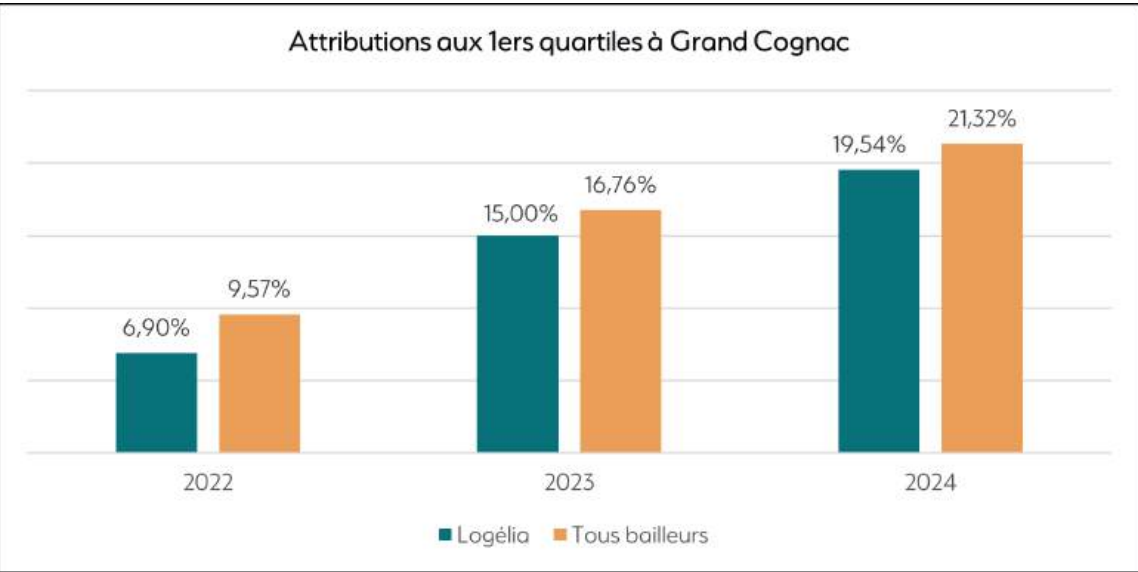
L’objectif d’attribution hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile est donc atteint en 2024 pour la première fois. Logélia est le seul bailleur à atteindre cet objectif.



Logélia atteint l’objectif pour la première fois.

À GrandCognac :

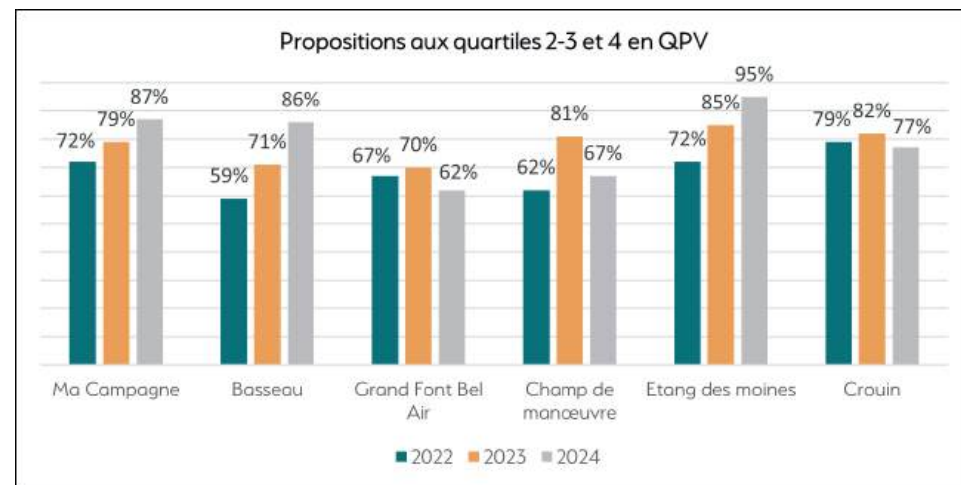
En 2024, l’objectif n’est toujours pas atteint. Néanmoins, la mise en place du plan d’action a permis de faire progresser le taux (+4,5 pts de %). Ainsi, 17 locataires se sont vu attribuer un logement hors QPV. Parmi ceux-ci, 8 ont intégré un logement neuf au sein de la résidence Dogliani à Jarnac.



L’objectif n’est pas atteint mais la progression est constante.

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 (79 % en moyenne dans les QPV de GrandAngoulême et 77 % à Crouin pour GrandCognac).



L'objectif est atteint dans tous les QPV, les quartiers de La Grand Font et du Champ de manœuvre séduisent moins cette catégorie de ménage.

5. Le taux de rotation et les mutations

En 2023, le taux de rotation a atteint son plus bas niveau : 8,7 %.

En 2024, deux événements ont eu des répercussions importantes sur les indicateurs liés à l'activité commerciale de l'office :

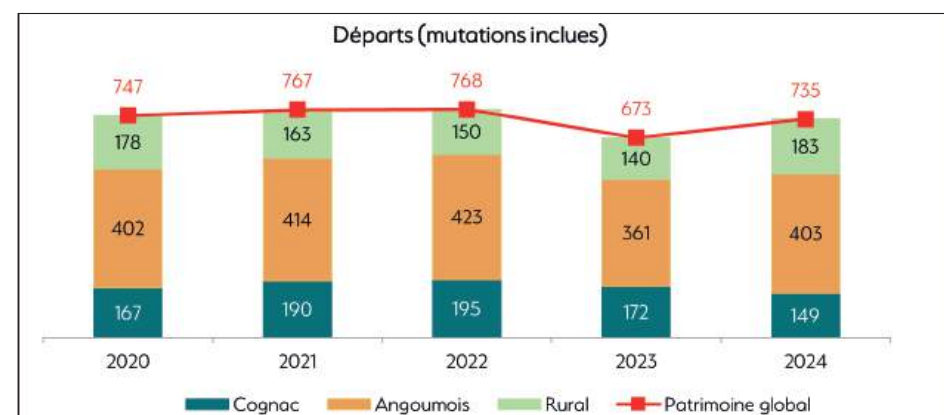
- Pour répondre aux engagements pris par Logélia dans la convention ANRU, l'opération de relogement du bâtiment Eglantines situé dans le quartier angoumois de La Grand Font, démarrée en décembre 2023, s'est achevée en fin d'année. Ainsi, 57 logements ont été libérés en 2024. L'immeuble est désormais vide. Le chantier de démolition, initialement prévu avant l'été 2025, a été reporté à la fin de l'année.
- Au mois de septembre, l'association AUDACIA a donné congé des 62 logements qu'elle louait locataire au sein de l'ancien EHPAD de Ruffec. Ces derniers nécessitent en effet de lourds travaux de réhabilitation, que l'association n'était pas prête à supporter. Elle a donc trouvé d'autres solutions d'hébergement, laissant le bâtiment vide depuis septembre 2024.

Une réflexion est engagée avec la commune quant à l'avenir de l'immeuble. Ces logements sont comptabilisés dans la vacance technique.

a. Départs (2020 à 2024)

Le nombre de départs augmente pour des raisons indépendantes des tensions observées dans le marché locatif. En effet, la prise en compte des logements libérés à Eglantines et de ceux laissés par AUDACIA à Ruffec inverse la tendance amorcée à la baisse en 2023.

Seulement 616 départs ont été enregistrés en dehors de ces programmes, soit une baisse de 8.5 % par rapport à 2023. Cette baisse s'observe dans tous les territoires.

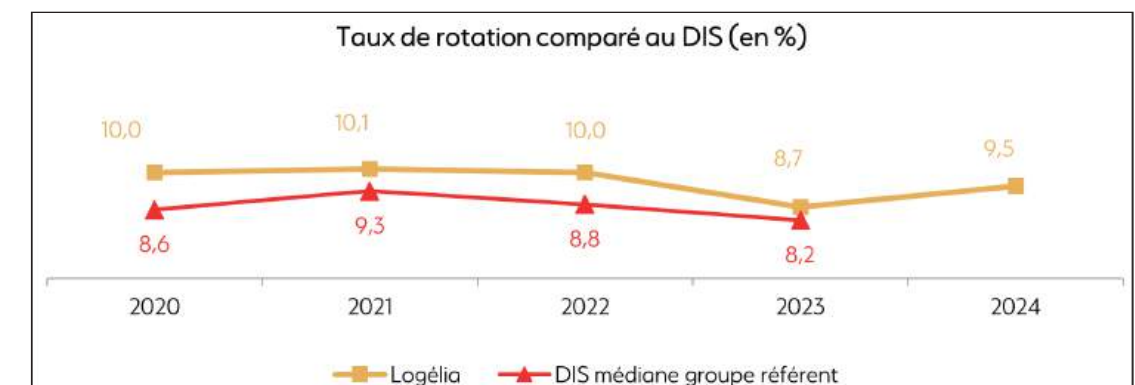


Le nombre global de départs augmente en raison des relogements des locataires d'Eglantines et du départ d'AUDACIA à Ruffec.

b. Taux de rotation 2020-24 comparé au DIS

Le calcul du taux de rotation prend en compte l'ensemble des départs. Son augmentation n'est due qu'à la prise en compte des logements d'Eglantines et de ceux libérés par AUDACIA.

En effet, ces logements exclus du calcul, l'office enregistrerait un taux de rotation à la baisse, à un niveau jamais atteint. Il s'élèverait à 7.84 % soit en dessous de la médiane DIS.

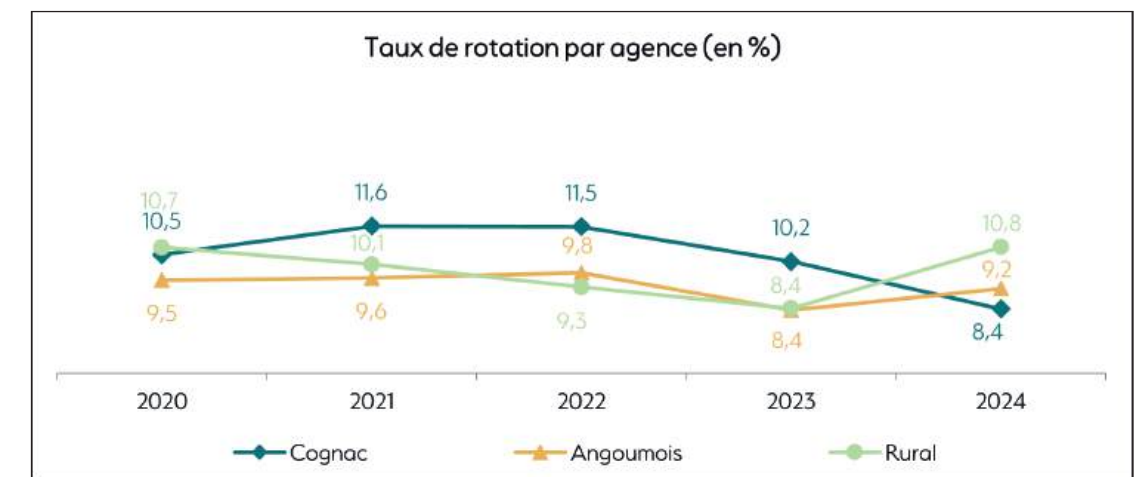


Pour des raisons principalement conjoncturelles, le taux de rotation croît.

c. Taux de rotation par agence

La baisse du taux de rotation amorcée à Cognac depuis 2022 se poursuit.

Celui de l'Angoumois, hors Eglantines, s'élèverait à 7,89 % tandis que celui du rural, hors AUDACIA, serait de 7,11 %.



L'agence de Cognac voit son taux de rotation chuter

d. Taux de mutation

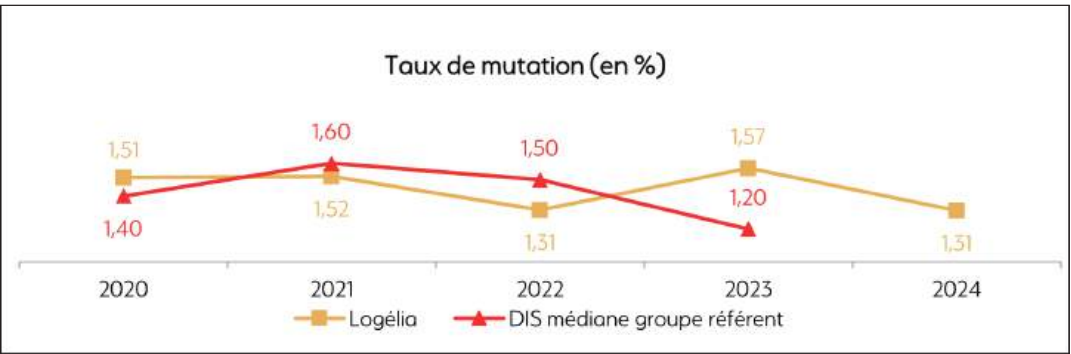
Après une hausse constatée en 2023, marquée par le début des relogements du PRIR à La Couronne (bâtiment A3) et à Angoulême (Eglantines à la Grand Font), le taux de mutation retrouve son niveau de 2022, rejoignant ainsi la courbe du DIS. Ainsi, 103 mutations ont eu lieu en 2024 (dont 53 relogements de locataires d'Eglantines) contre 120 en 2023.

A l'Angoumois, seulement 18 mutations ont été réalisées en dehors des relogements d'Eglantines (40 en 2023 hors démolition).

Par ailleurs, les mutations réalisées par les agences de Cognac et du Rural sont en baisse : 16 à Cognac (39 en 2023) et 12 au Rural (24 en 2023).

La hausse des demandes prioritaires hors demandes de mutation (personnes hébergées, vente propriétaire ou décohabitation, logement déclaré en non-décence ou énergivore...), a amené la CALEOL à privilégier l'arrivée de nouveaux locataires au détriment parfois de ménages déjà logés chez un bailleur du parc social.

Cette tendance marque également le souhait de l'office de limiter les demandes de mutations par une recherche de solutions permettant le maintien dans le logement mais aussi les frais de relocation.



Le taux de mutation est en baisse, il se rapproche du niveau 2023 du DIS

Pour rappel, les mutations doivent être motivées et sont acceptées sous certaines conditions :

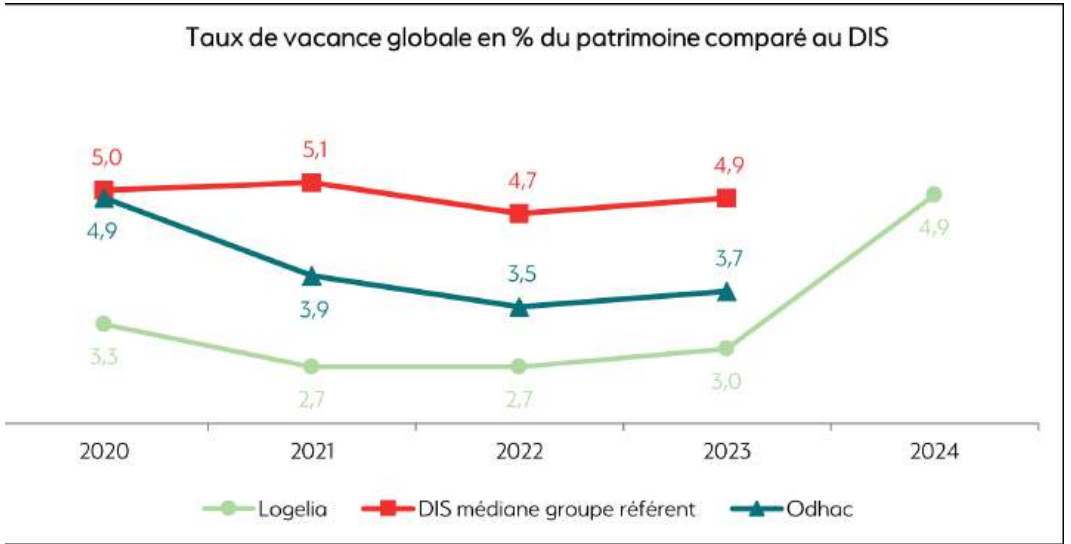
- personnes âgées ou handicapées qui, pour des motifs de santé, ne peuvent être maintenues à leur domicile,
- surpeuplement ou sous peuplement des ménages,
- baisse des ressources, lorsque le relogement conduit à faire baisser l'endettement des ménages,
- rapprochement familial,
- rapprochement du lieu de travail

La mise en place d'une commission adaptation (dans le cadre du label HSS) et la réponse à l'appel à projet CARSAT ont une forte incidence sur le premier motif de mutation. Les travaux pris en charge par Logélia et en partie financés par les partenaires institutionnels permettent de maintenir les personnes âgées et handicapées à leur domicile.

6. La vacance (avec évolution à 5 ans/comparée au DIS/ à l'Odhaç)

a. La vacance globale

La vacance globale comprend la vacance commerciale (181 logements), et la vacance technique (207 logements), soit un total de 388 logements.



Le volume de logements libérés par AUDACIA et à Eglantines entraîne une forte augmentation du taux de vacance globale.

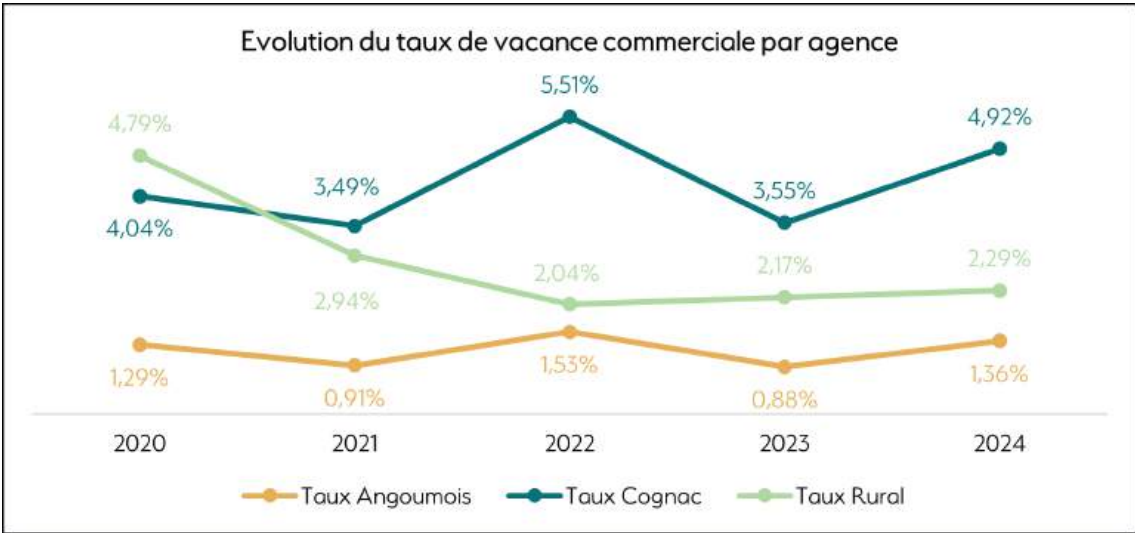
Le taux de vacance technique anormalement haut (+120 % par rapport à 2023) s'explique principalement par :

- la mise en oeuvre de l'opération de relogement du bâtiment Eglantines à Angoulême et le départ des occupants de l'immeuble, loué jusque-là, à l'association Audacia à Ruffec.
- la préparation des mises en chantier :
 - des programmes de réhabilitations démarrés dans le quartier de La Grand Font à Angoulême et à Crouin à Cognac,
 - de remplacement des cuisines et salles de bain au bâtiment 11 à La Couronne et cité de l'air à Cognac.

Le lancement de ces lourds programmes de réhabilitation contraint l'office à geler provisoirement la remise en location de ces logements enregistrés en vacance technique, malgré un contexte de forte tension du marché locatif.

b. La vacance commerciale

181 logements sont enregistrés en vacance commerciale.



La vacance de plus de 3 mois a doublé, elle dépasse à présent le niveau de la médiane DIS

À l'Angoumois, 58 logements sont vacants, avec une concentration plus marquée à Soyaux (10), à La Couronne (12), à Basseau (8) et à La Grand Font (6).

Dans les QPV de Soyaux, Basseau et La Grand-Font, 15 logements ont été récupérés à la suite de décès ou d'expulsions. Les nombreux travaux nécessaires à leur remise en location ont allongé les délais de remise en état. Ils n'ont donc pu être reloués qu'en 2025 et pèsent dans la vacance commerciale de l'agence.

De même, à La Grand Font, les logements libérés en fin d'année, dans les immeubles rénovés dans le cadre du PRIR, n'ont pu être reloués qu'en 2025, après la réalisation des travaux de réhabilitation.

À La Couronne, le montant élevé des loyers complique la prospection. Dans un objectif de mixité sociale, la chargée de clientèle doit orienter ses recherches vers des ménages moins précaires. En conséquence, les refus après visite sont plus nombreux.

À Grand Cognac, 86 logements sont inoccupés, dont 56 sont situés dans le QPV de Crouin à Cognac. Une trentaine de logements ont été récupérés après l'intervention de l'huissier et ont nécessité d'importants travaux de remise en état pour être mis en location. Les autres appartements vacants sont principalement des types 4 situés au 4ème étage sans ascenseur, ce qui les rend moins attractifs. Par ailleurs, les immeubles de Crouin ont subi de nombreux dysfonctionnements des systèmes de ventilation réduisant l'attractivité du site.

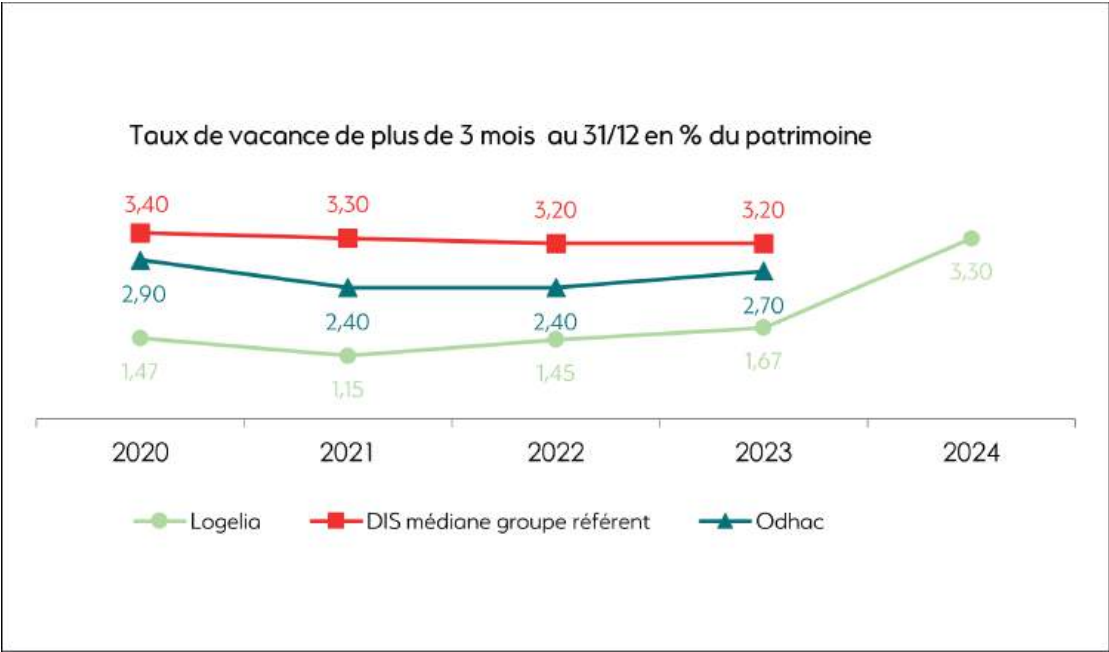
Dans le Rural, 37 logements sont vacants, principalement à Confolens (6), à Brigueuil (4) et à Chasseneuil (4). À Confolens, la demande de logement y est faible et il est difficile d’y maintenir une mixité sociale. A Brigueuil, 2 studios d’un bâtiment collectif en comprenant 6 (au 1 avenue du Pré Régent) ne trouvent pas preneur car mal conçus et peu attractifs. Quant à Chasseneuil, les procédures de reprise de logements par huissier ont décalé la remise en location en 2025.

c. La vacance de longue durée

Le taux de vacance de plus de 3 mois a doublé, il est à présent un peu supérieur à celui de la médiane DIS.

L’augmentation du nombre de logements enregistrés en vacance technique dégrade fortement cet indicateur (94 en 2023, 207 en 2024).

Des réunions mensuelles ont été mises en place entre la direction du Développement et du Patrimoine et les agences, afin d’assurer un pilotage de l’activité et réduire les délais de vacance des logements.



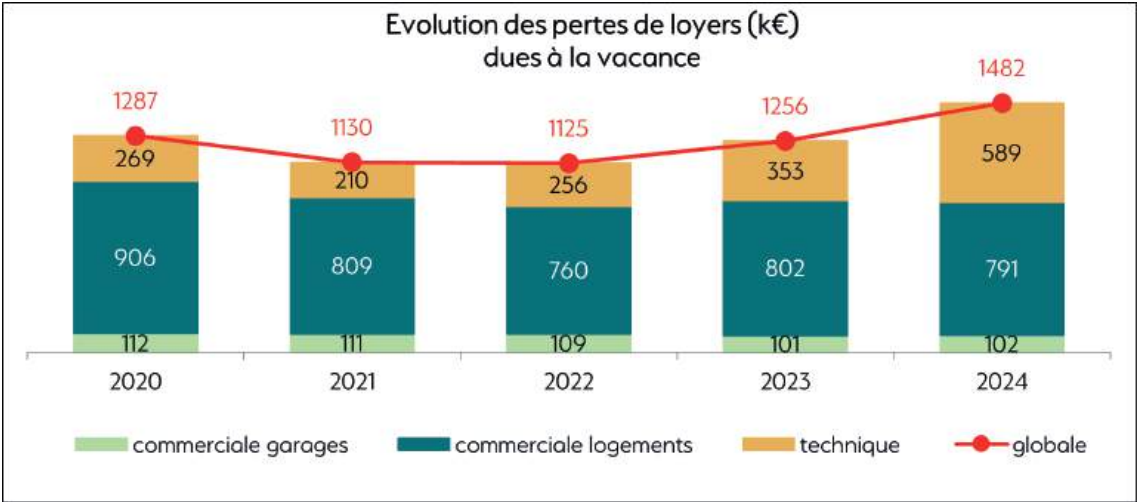
La vacance de plus de 3 mois a doublé, elle dépasse à présent le niveau de la médiane DIS

Plusieurs raisons expliquent cette hausse :

- la préparation des mises en chantier des programmes de réhabilitation et de remplacement des cuisines et salles de bains.
- 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 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’oeuvre pour intégrer la question énergétique dans le programme de travaux. Certains seront par ailleurs réhabilités dans le cadre du marché d’éradication des étiquettes énergétiques F et G.
- une douzaine de logements ont fait l’objet d’une déclaration à l’assurance (Domage Ouvrage ou autres sinistres), et n’ont pu être reloués.

Cet indicateur est, comme les précédents, dégradé par la prise en compte des logements d’AUDACIA et d’Eglantines. Sans ces deux programmes, le taux s’établirait à 1.62 %.

d. Le coût de la vacance



Le poids de la vacance technique génère d’importantes pertes de loyers

133 logements sont enregistrés en vacance technique (hors démolitions et mise en vente). Parmi ceux-ci, 19 logements ont fait l’objet d’une vacance volontaire pour permettre la mise en oeuvre des chantiers de réhabilitation (La Grand Font à Angoulême, rue Léopoldine à L’Isle d’Espagnac, rue Gustave Flaubert à Crouin à Cognac, résidence du parc à St Amant de Boixe). 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.

GrandAngoulême est de loin le territoire qui enregistre la plus forte perte de recette de loyers (394 K€). Cependant, afin de compenser la perte des loyers liée au relogement du bâtiment Eglantines, une subvention de l’ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) sera perçue. Quant au Rural et GrandCognac, ils affichent respectivement une perte de 138 K€ et 60 K€.

II. La gestion sociale

1. La facturation des loyers et des provisions de charges

a. Les loyers

Logélia a généré près de 120 000 avis d’échéance de loyers et de régularisation des charges au cours de l’année 2024, dont 80 000 ont été distribués par les chargés de cité (le solde par la poste).

Le produit des loyers s’élève à 38 209K€ (+4,15 % par rapport à 2023).

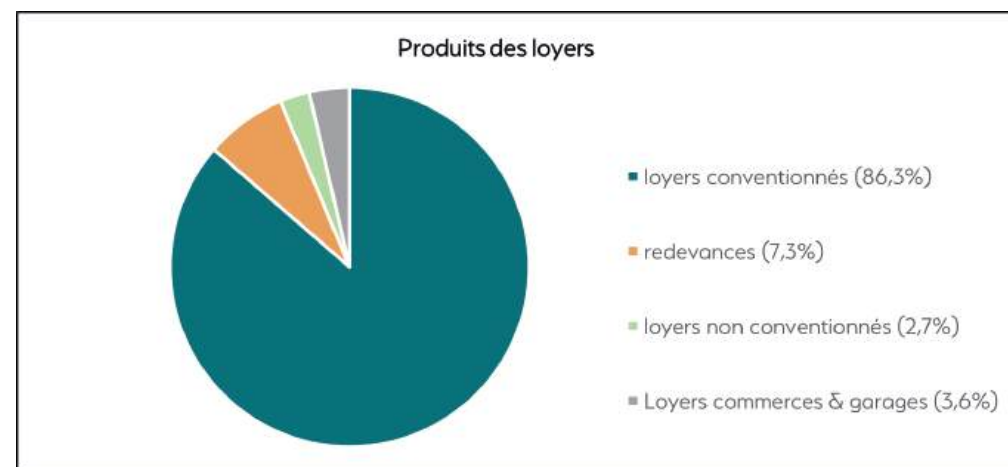
Les loyers conventionnés représentent la part la plus importante du quittance (86,3 %). La mise en service de 134 logements nouveaux a généré 328K€ de recettes supplémentaires au cours de l’année 2024.

Les redevances de foyers pour personnes âgées et/ou en situation de handicap s’élèvent à 2 936K€.et représentent 7,3 % des recettes (7 % en 2023).

Les garages et commerces génèrent 3,6 % des recettes, à hauteur de 1 281K€.

Enfin, 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 1 067 K€ (2,7 % des recettes de loyers).

Le SLS (Supplément loyer Solidarité) produit quant à lui très peu de recettes (4 840€). Seuls 7 ménages sont concernés par le dépassement de ressources.



Répartition des loyers suivant la nature de la location

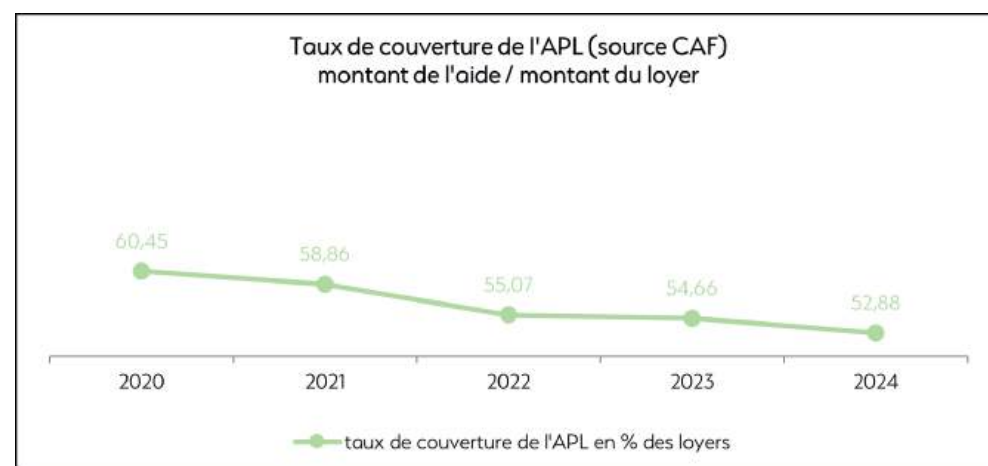
b. L'Aide Personnalisée au Logement

Au 31/12/2024, 4 366 ménages locataires de Logélia bénéficiaient de l'APL. Ce nombre est stable depuis trois ans.

En revanche, le taux de couverture de l'APL (montant de l'aide/montant du loyer) poursuit sa baisse pour s'établir à 52.88 % en 2024 (60.45 % en 2020).

Cette baisse s'explique principalement par l'application de la RLS et 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 montant des APL.

Le montant moyen des aides perçues s'établit à 224€ alors qu'il était d'environ 254€, en 2020.

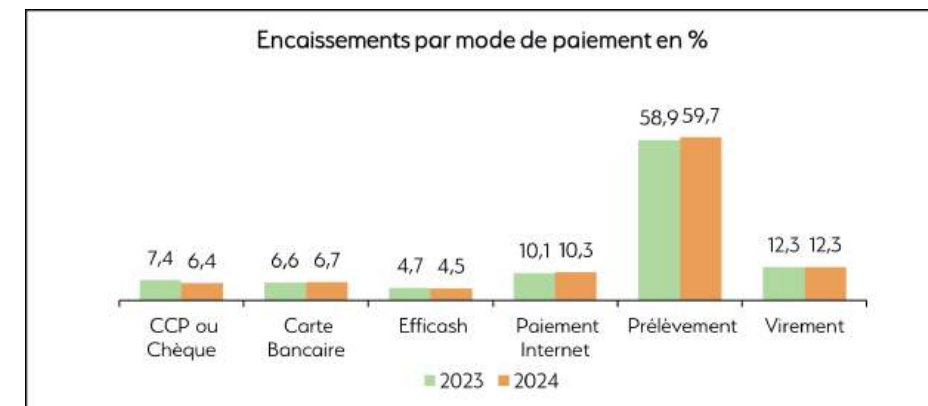


Le taux de couverture du loyer par l'APL baisse depuis 2020

La RLS réduit fortement les loyers de Logélia, à hauteur de 2 731K€ pour l'année 2024. La proportion d'allocataires reste supérieure à la moyenne nationale (45 %) et produit un montant de RLS très important, à hauteur de 7.9% des loyers quittancés. La modulation, apportée dans le cadre de la cotisation CGLLS, s'établit à 980K€, comme en 2023.

c. Les encaissements

Logélia traite en interne l'intégralité des mouvements bancaires correspondant au paiement des loyers courants, des arriérés de loyers et de la régularisation des charges locatives. Cela représente 110 000 opérations bancaires retranscrites sur les comptes des locataires, pour un montant de 36 705K€.



La majorité des loyers sont prélevés

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

Les prélèvements représentent 60 % des encaissements de loyers (en nombre et en valeur) et continuent de progresser : +39 % en valeur sur cinq ans (15 782K€ en 2020 et 22 000K€ en 2024).

Parallèlement, le nombre de rejets de prélèvement augmente pour s'établir à 6.1 % du total des prélèvements (5,4 % en 2023), soit 4 000 (contre 3 420 en 2023) dont 2 271 pour provisions insuffisantes et 1 315 sur ordre du client.

Le nombre de chèques (7 %) ou de virements (12 %) stagne au profit des paiements par cartes bancaires et par internet, qui représentent aujourd'hui 17 % des paiements.

Le service « Efficash » de la Banque Postale Poste, permet aux locataires de payer leur loyer en espèces dans tous les bureaux de Poste. Cela représente 4.5 % des encaissements.

La mise en place du portail locataire et de l'application mobile devraient à court terme, faciliter les modes de paiement à distance.

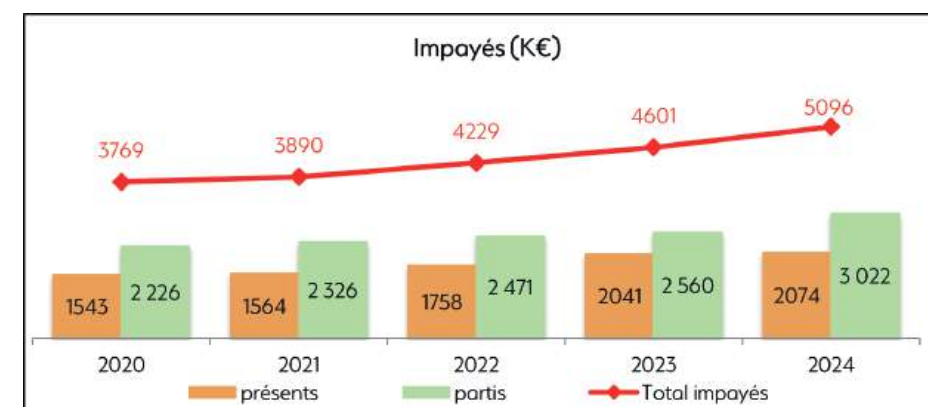
2. Le recouvrement

a. Les impayés des locataires

Le montant de la dette des locataires présents a été contenu en 2024 (+1.6 %)

Chaque mois, en moyenne, 2 150 ménages sont en impayés, soit plus d'un quart des locataires (27 %) avec un pic à 2 850 ménages avec une dette après la régularisation de charges, en juin 2024.

- ✓ En phase amiable, le montant moyen d'une dette s'élève à 458€ (483€ en 2023)
- ✓ En phase contentieuse, le montant moyen d'une dette atteint 3 549€ ! (2 723€ en 2023 et 2 560€ en 2022)



Le montant total des impayés au 31/12, en valeur absolue, est en hausse depuis 2020

Le nombre de dossiers en phase contentieuse a augmenté de 32 % en trois ans (290 en 2024 contre 220 en 2022).

Il est constaté, depuis deux ans, un glissement des dossiers en impayés de la phase amiable vers la phase contentieuse et ce, jusqu’à la fin de la procédure judiciaire, sans reprise de paiement, ce qui explique l’importante progression de la dette des partis.

À la fin de l’année 2023, un plan de lutte contre l’impayé a été élaboré. Il envisageait de nouvelles actions ciblées vers les locataires entrants (dettes naissantes) et les locataires sortants.

Les chargés de clientèle ont aussi été invités à rester l’interlocuteur du locataire entrant et à veiller au paiement du dépôt de garantie et des trois premiers mois de loyer. Cette nouvelle procédure a permis une meilleure réactivité de Logélia s’agissant des dettes naissantes. Ainsi, le taux d’impayés des nouveaux entrants est passé de 25 % en 2023 à 21 % à la fin d’année 2024. Par ailleurs, le relais est désormais plus facilement organisé avec les chargés du précontentieux et les partenaires sociaux.

S’agissant des locataires quittant Logélia, un point est désormais fait avant la date de départ, entre le technicien et le service précontentieux. La systématisation de la pré-visite conseil, a pour objectif de minimiser la charge imposée au locataire à l’occasion de l’état des lieux de sortie.

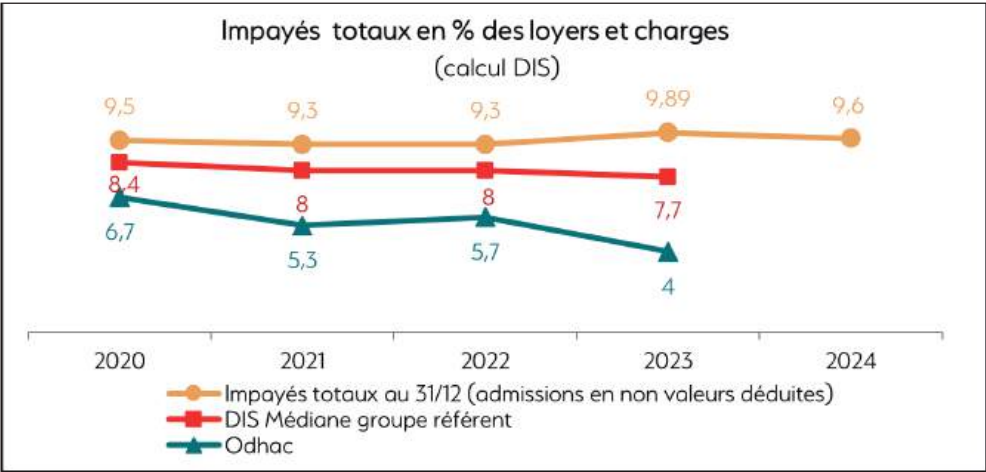
Pour autant, le nombre de locataires partants avec une dette n’a pas diminué : 304 locataires sortants sur un total de 735, étaient en dette au 31/12/2024 (soit 41 %). L’impayé moyen de ces locataires est de 3 040€, il était de 2 620€ en 2023.

La dette des locataires partis est la plus difficile à recouvrer. Un travail plus fin avec l’huissier a été mené pour recouvrir en moyenne 6 000€ par mois et Logélia a testé le recours à un cabinet de recouvrement qui n’obtient que peu de résultat sur des dossiers anciens et/ou sans titre exécutoire.

Les locataires partis avec une dette font l’objet de relances régulières ; les dossiers les plus lourds sont confiés à l’huissier pour recouvrement.

A la faveur de ce plan, Logélia espérait réduire le coût des impayés de 150K€. Cet objectif n’a pas été atteint. En particulier la dette des locataires partis augmente en 2024 de 462K€, soit +18 % par rapport à 2023.

Pour autant, le taux global des impayés de l’office ramené aux loyers et charges a légèrement diminué. Mais il reste supérieur à la médiane du groupe référent.



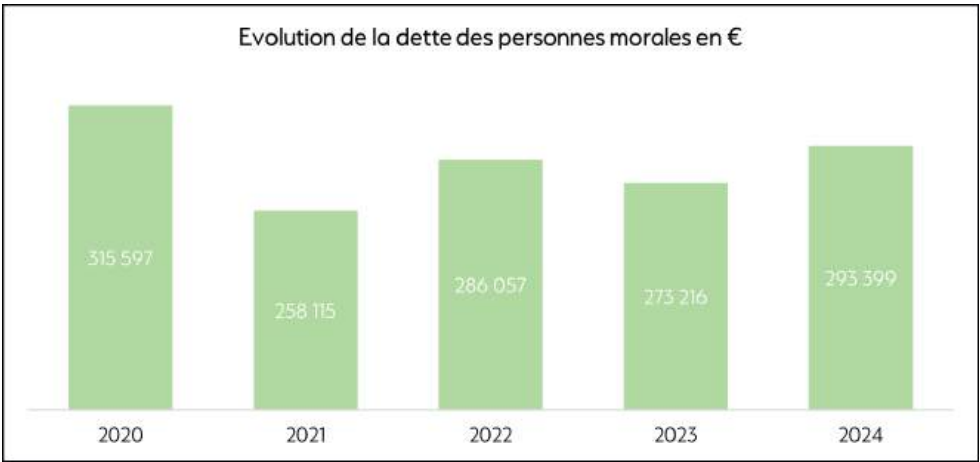
Le taux d’impayés de Logélia est supérieur à celui du groupe référent

Pour préserver le résultat d’exploitation de Logélia, il est essentiel de réduire le coût de l’impayé. Le Comité de Direction a donc décidé, à la fin de l’année 2024, de réaliser un diagnostic complet de la procédure de recouvrement.

Deux collaboratrices de l’office ont accepté d’élaborer des propositions de réorganisation pour une plus grande efficacité.

b. Les impayés des personnes morales

La dette des personnes morales en décembre 2024 reste élevée. Elle s’établit à 293K€ (13 % des impayés globaux). C’est un phénomène nouveau, qui coûte à l’office.



Montants de la dette des personnes morales

Outre le décalage de règlement dû au délai de paiement du Trésor Public, il faut signaler l’impayé du foyer de Châteauneuf (Félix Gaillard) pour 120K€ et celui de Cognac (Guy-Gauthier) pour 44K€.

Il faut noter, par ailleurs, que la liquidation de l’association « ASERC » de Cognac a généré une perte de 48 420€ sur l’exercice 2024.

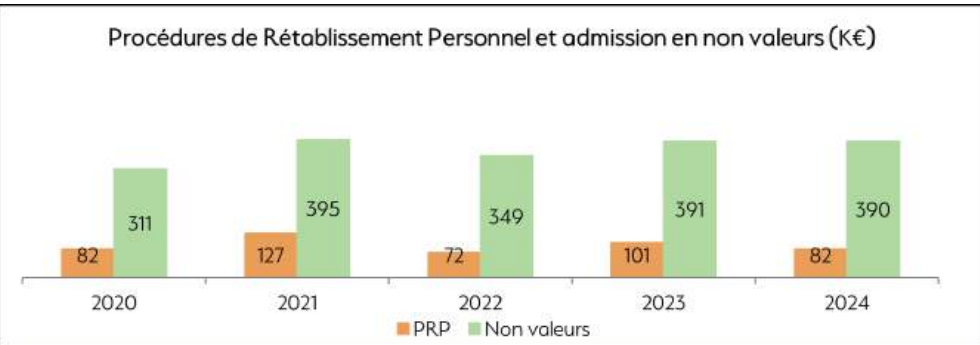
L’impayé de Viltais et des Mafpah, quant à lui, a été entièrement recouvré.

c. Les effacements de dettes et les non-valeurs

- Les effacements de dettes liés au surendettement de 27 ménages, représentent 82K€.
- Le montant moyen des dossiers traités par la Banque de France est de 3 280€ (2 880€ en 2022 et 3 600€ en 2023)
- Les non-valeurs

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 2024 est de 390K€, comme en 2023.



Le coût des PRP et des Non-valeurs est stable

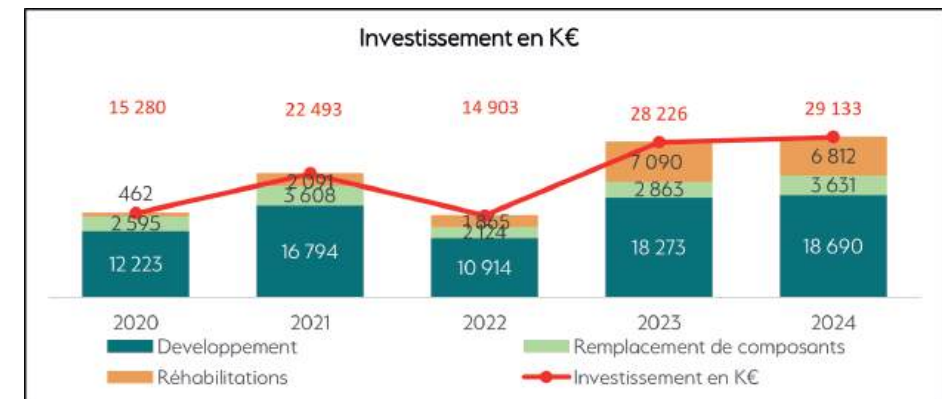
CONSTRUIRE ET ENTRETENIR



I. La gestion patrimoniale

En 2024, Logélia a confirmé la tendance de 2023. L'accroissement des investissements réalisés se poursuit, atteignant plus de 29 millions d'euros. Si une part importante de cet investissement concerne la production neuve (18,6 millions d'euros), la part du budget dédié au patrimoine existant (remplacement de composants et réhabilitations) a été multipliée par plus de 3 entre 2020 et 2024. Ce sont donc plus de 10,4 millions d'euros qui ont été investis en 2024 dans le parc immobilier de Logélia.

Cette tendance devrait s'accroître en 2025. Elle révèle la forte ambition de l'Office en matière de réhabilitation et probablement un tournant dans ses choix stratégiques, jusqu'à présents très orientés vers la production neuve.



L'investissement 2024 dépasse 29 millions d'euros et la part de l'investissement sur le patrimoine existant s'accroît fortement

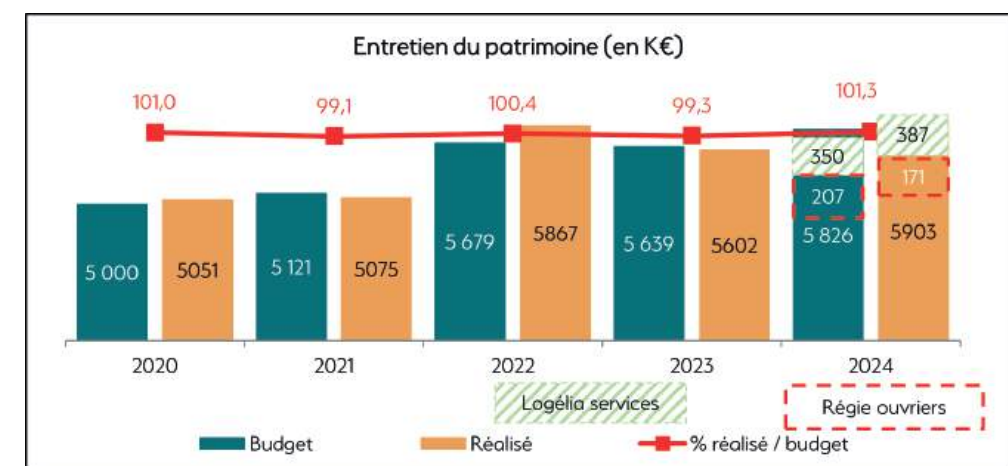
1. L'entretien du patrimoine

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) ainsi que les salaires et fournitures d'atelier des deux régies (ouvriers polyvalents et Logélia Services).

Suivant les préconisations formulées par les commissaires aux comptes en 2021, le coût de maintenance et d'entretien des bâtiments administratifs a été intégré au budget « Frais Généraux ».

La dépense totale de maintenance s'élève donc en 2024 à 5 903 k€ (dont 558 k€ pour la masse salariale et les fournitures d'atelier des deux régies), soit 101,3 % de l'enveloppe budgétaire.

L'engagement pris lors du vote du budget 2024 a été respecté. La réalisation budgétaire (hors régies) est très légèrement supérieure à la prévision (+76 k€).

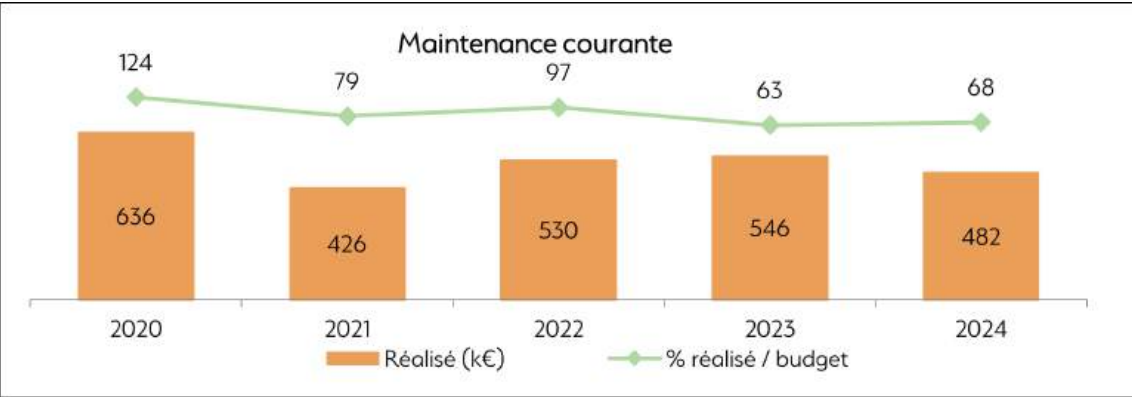


*L'effort de maintenance du patrimoine reste soutenu.
En 2024, cette enveloppe budgétaire a été légèrement dépassée.*

➤ **La maintenance courante**

Les dépenses de maintenance courante concernent des prestations d'entretien non inscrites à la liste des charges récupérables (élagages, 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 pas été respectée. Le taux de réalisation est de 68 % seulement en raison de dysfonctionnement internes auquel il convient de remédier. En particulier, des retards ont été pris dans la contractualisation des marchés tel celui de l'entretien des toitures terrasses. La réorganisation du service de l'Administration Générale, pénalisée par de nombreuses absences a généré un retard dans le renouvellement des marchés.

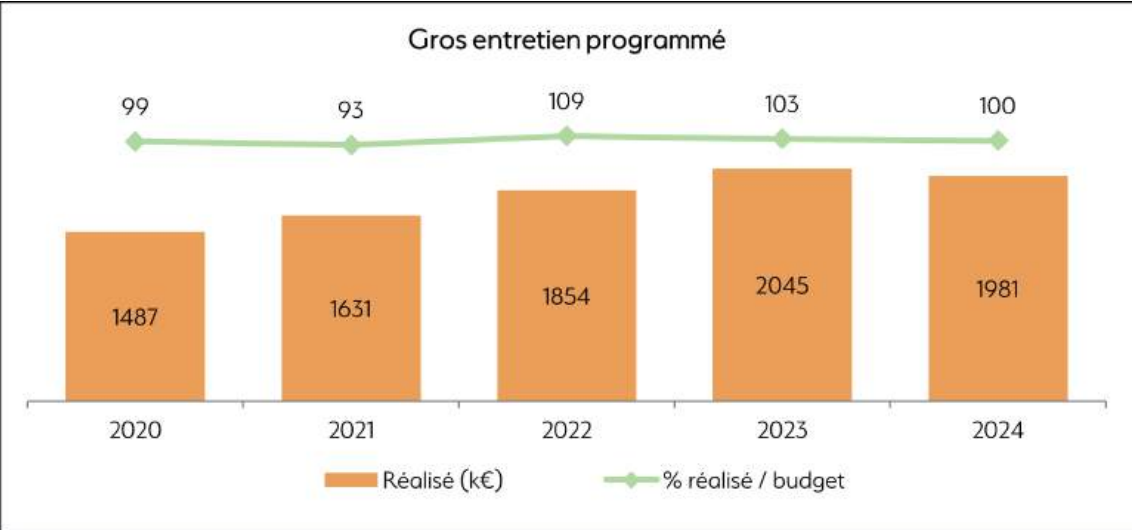


Les dépenses de maintenance courante ont diminué en 2024 et le budget n'a pas été réalisé.

➤ **Le gros entretien programmé**

Le budget « gros entretien programmé » a été respecté (taux de réalisation = 100 %). Des actions préventives et non-curatives ont été privilégiées. Par exemple, la réfection de colonnes d'évacuations des eaux usées à La couronne et à Chabonais (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 démaquage de près de 341 logements, peinture des façades de 474 logements), la mise en sécurité des accès en toiture terrasse et combles (1 081 logements soit 68 bâtiments collectifs), les réfections électriques des parties communes (mise en conformité, 152 logements) et les travaux de gros élagages sur divers programmes (322 logements soit 6 résidences).



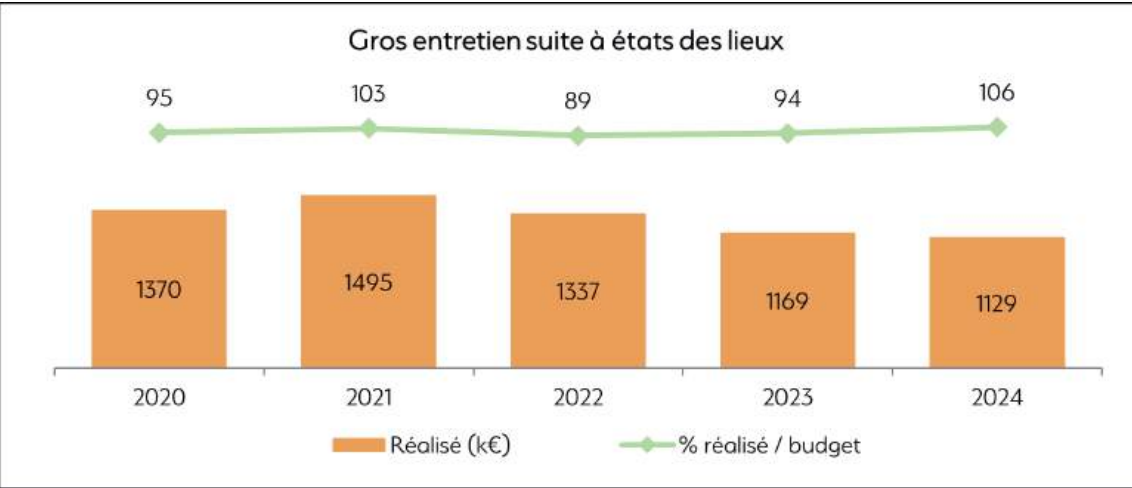
Le budget de « gros entretien programmé » a été entièrement réalisé.

➤ **Les remises en état de logements après état des lieux**

Depuis la pandémie, la demande de logements est supérieure à l'offre. L'inflation, la difficulté d'accès au prêt ont considérablement réduit la production de logement et augmenté la demande. La rotation dans le logement social a chuté de 9,99 % à 8,69 % entre 2022 et 2023.

Depuis 2022, les dépenses liées à la remise en état des logements sont donc en baisse (-14 % en 2024).

Cela dit le coût moyen des travaux a augmenté. Il s'élève à 1 833 € par logement en moyenne, contre 1 740 € en 2023. Cette hausse s'explique par l'augmentation des prix des marchés de travaux, qui ont progressé en moyenne de 15,34 % par rapport à 2023.



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

➤ **Le gros entretien non-programmé**

L'année 2024 a été une année particulièrement humide. La pluviométrie s'avère excédentaire dans de nombreuses régions, notamment en Nouvelle-Aquitaine, où les précipitations ont augmenté de 18 % par rapport à l'année 2023 (sources météo France).

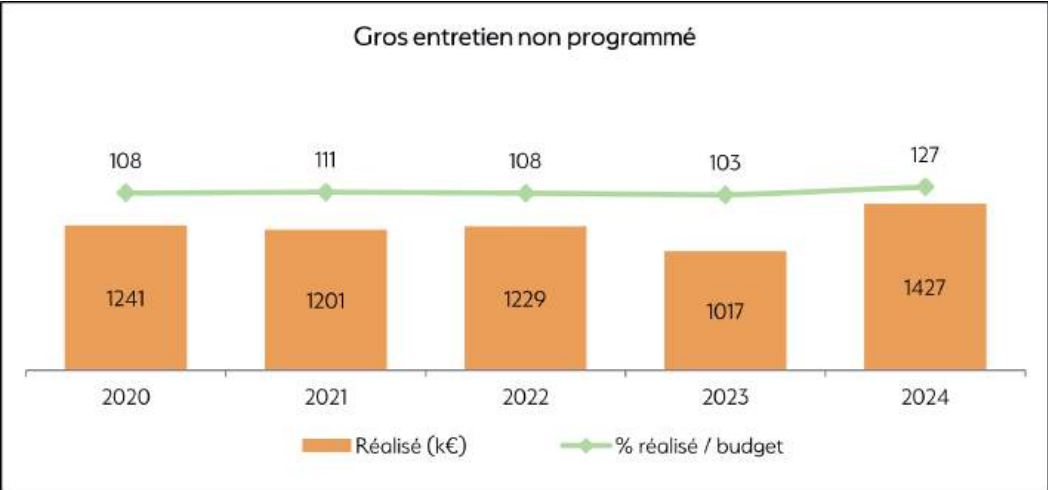
Les intempéries ont accentué les phénomènes d'humidité dans les logements et augmenté le nombre d'infiltrations à traiter (Réparation d'étanchéité défectueuses, tuiles cassées, chéneaux bouchés, etc.).

Combiné à la **hausse des coûts des interventions des prestataires** (+15.34 %), cela a entraîné un dépassement important de la prévision (127 %).

Les dépenses de « gros entretien non-programmé » ont fortement augmenté en 2024 pour passer de 1 017 k€ à 1 427 k€.

Pour autant, comme en 2023, les équipes de proximité et le patrimoine assurent une veille active du patrimoine pour limiter les travaux non-programmés.

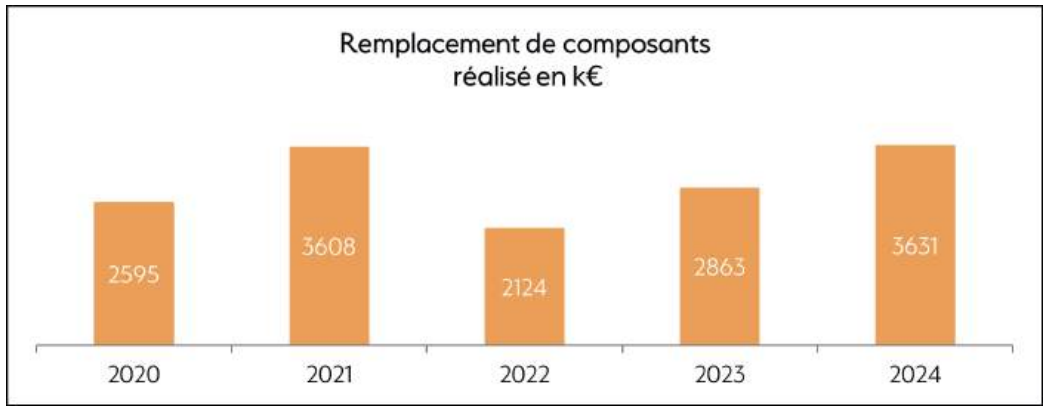
Du fait de la hausse des réclamations traitées en 2024, la répartition globale du budget de gros entretien selon les recommandations de l'ANCOLS n'a pas été respectée (58 % Gros Entretien Programmé / 42 % Gros Entretien Non Programmé).



En 2024, les dépenses de « gros entretien non programmé » ont fortement augmenté en raison de la hausse des prix et d'une pluviométrie exceptionnelle.

2. Les remplacements de composants

A mi-parcours de la première période du Plan Stratégique de Patrimoine 2022-2026, Logélia a engagé 71 % du budget d'investissement prévu pour les cinq années (11 973 k€ en remplacement de composants). 30 % de ce budget a été engagé en 2024.



Logélia a déjà engagé 71 % du budget réservé à de la période 2022-202

En 2024, les entreprises titulaires du marché de « réfection des cuisines et salle de bains » ont rénové ces pièces dans 75 logements, améliorant ainsi le confort et donc la satisfaction des locataires. (33 logements, résidence Etang des Moines 51 à La Couronne, 37 logements, La Cité de de l'air à Cognac ; 1 logement Résidence Saint Christophe à Chalais ; 2 logements, Résidence de la Gare à Ruelle ; 2 logements, Résidence Route de Royan à Saint Yrieix).

Afin d'améliorer le confort thermique, Logélia a poursuivi les travaux de remplacement de chaudières individuelles au gaz naturel et des ballons d'eau chaude sanitaire (8 logements), d'installation de poêles à bois (2 logements), de remplacements de convecteurs électriques (24 logements), l'amélioration des installations électriques (mise aux normes de 82 logements), d'isolation de combles (4 logements) et d'installation d'Isolation Thermique Extérieure (ITE, 56 logements) répartis dans l'ensemble du patrimoine.

Des travaux de couverture ont également été effectués dans les secteurs de l'agence de l'Angoumois (Bâtiments G et H à Ruelle, PLAI de la rue des Glaieuls à Angoulême), sur divers programmes de l'agence du Rural (Résidence Saint Maxime à Confolens, Lot. Champ du Besson à Vouthon) ainsi que des travaux de mise en sécurité et en conformité « PMR » des ascenseurs engagés en 2023 (Résidence Etang des Moines 51 à La Couronne, les bâtiments Genet, Hortensias et Iris quartier de la Grand Font à Angoulême).

L'office a aussi exécuté des travaux de réfection des étanchéités (Résidence Bâtiment KL rue des fontaines à La Couronne, Bld Besson Bey à Angoulême, Résidence Les Poètes à Saint Michel et quartier de la Gare à Ruelle) ainsi que la réfection des allées d'accès aux logements (l'ensemble du lotissement des rossignols à Chasseneuil, 29 logements).

Dans le cadre de la labellisation « Habitat Séniors Services », Logélia a effectué des travaux d'amélioration des logements pour l'accessibilité et le confort des locataires. En 2024, 7 logements identifiés dans le parc existant ont été modifiés pour être labellisés (4 logements à Saint Yrieix, 1 à Fléac, 1 à Angoulême et 1 à Ruelle) en plus des livraisons de nouveaux programmes.

Enfin, le plan d'investissement envisagé avec les gestionnaires des foyers a été entièrement réalisé, notamment les travaux de réfection des réseaux d'eau froide et d'eau chaude sanitaire du FPA Les Aures à Villefagnan, les travaux de remplacement des équipements de toitures à l'EHpad « Les Ecureuils » à l'Isle d'Espagnac et au FPH La Source à Jarnac et le remplacement des éclairages extérieurs du FPA « Les Carreaux » à Ruelle.

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 entraînés 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.

Par ailleurs, les réhabilitations qui, il y a quelques années, concernaient uniquement le confort du locataire avec principalement des améliorations intérieures, ont aujourd'hui également des objectifs d'amélioration thermique importants. L'ampleur des programmes de travaux, leur coût, la technicité attendue, ralentissent les réalisations.

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.

Opérations		Nb logements	Stade
Cité Rabanier	BARBEZIEUX	29	livrée
47 Bd d'Auvergne	SAINT-MICHEL	13	livrée
Étang des Moines - bâtiments ABC	LA COURONNE	111	livrée
Martin Buchey	CHATEAUNEUF SUR CHARENTE	1	livrée
Résidence Victor Hugo	L'ISLE D'ESPAGNAC	31	PRO / DCE
La Grand Font - bâtiments ABCD	ANGOULÊME	185	consultation des entreprises en cours
La Grand Font – bâtiments GHIJ	ANGOULÊME	165	chantier en cours
Crouin – bâtiments 8 & 9	COGNAC	130	chantier en cours
Résidence du Parc	SAINT-AMANT-DE-BOIXE	20	Avant Projet Définitif (APD)
Les Rentes - bâtiments JLM	COGNAC	48	Avant Projet Définitif (APD)
Rue Beauséjour	MONTMOREAU	18	Avant Projet Définitif (APD)
Les Grands Rocs	RUFFEC	18	Diagnostic (DIAG)
Chez Sardet	LIGNIERES-AMBLEVILLE		

Chez Buguet	LIGNIERES-AMBLEVILLE		
La Peigerie	BELLEVIGNE		
Le Breuil	COGNAC		
		801	

Des opérations ont été ajoutées, en dehors du PSP :

Opérations		Nb logements	Stade
Réhabilitation thermique éti-quettes F et G	multisites	313	consultation des entreprises en cours
Pavillons AIDAS	multisites	40	rédaction programme MOE
Rue Carnot	CHATEAUNEUF SUR CHARENTE	1	livrée
		354	

➤ Dans le cadre du PRIR

Les travaux de réhabilitation des bâtiments A, B et C à La Couronne ont été achevés en mars 2024. Au cours de l’année suivant cette livraison, l’opération bénéficie de la « Garantie de Parfait Achèvement », ce qui permet d’impliquer les entreprises responsables du marché pour résoudre tout problème lié aux travaux réalisés et qui pourrait survenir.

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, recrutée en 2023. Le chantier a débuté fin 2023 et se terminera en octobre 2025. Le chauffage au sol existant est neutralisé pour laisser place à des radiateurs basse température dans les logements. La chaufferie collective gaz rénovée en 2018 est conservée. Une isolation thermique extérieure est mise en place sur les pignons. Une VMC est installée au bâtiment J, qui contrairement aux trois autres bâtiments, n’en était pas équipé. Les parties communes sont remises en peinture.

À l’intérieur des 165 logements, les salles de bain et les cuisines sont entièrement rénovées et des embellissements ont été réalisés dans les séjours. Les portes palières sont remplacées.



Cuisine rénovée



Salle de bain rénovée

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’OEuvre. L’appel d’offre pour la réhabilitation a été déclaré sans suite, la consultation a été relancée et les nouvelles offres ont été reçues au début du mois de mars 2025. La Commission d’Appel d’Offres attribuera les marchés de travaux aura lieu le 7 mai 2025. Le chantier pourra débuter en septembre jusqu’à mi-2027.

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

➤ Hors PRIR

- Les chantiers en cours

Les travaux de réhabilitation du bâtiment Flaubert à Crouin ont démarré en février 2024. 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, intégrant la création de balcons en lieu et place des jardinières, le ravalement complet des façades et la sécurisation des halls par l’installation de portes automatiques coulissantes sous contrôle d’accès. Le chantier sera livré en novembre 2025.



Rue G. Flaubert avant ravalement



Après ravalement et pose des balcons

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 oeuvre 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 terminé en 2024 a permis à l’équipe de maîtrise d’oeuvre de trouver les réponses aux diverses interrogations techniques sur la structure du bâtiment, ou sur la méthodologie de travaux. Un bilan a été dressé afin de modifier les documents techniques. La nouvelle consultation va être lancée en avril 2025. Ces opérations accroîtront largement l’engagement financier de Logélia en 2024 et 2025.

- Les études en cours

L’année 2024 a permis à Logélia de travailler au montage des opérations de **Ruffec « les Grands Rocs » ainsi que des 16 logements individuels dans l’ouest Charente (Lignières-Ambleville et Bellevigne)**. Les études des **18 pavillons rue Beauséjour à Montmoreau** et du collectif Les Rentes (48 logements) à Cognac ont commencé début 2024 puis se sont poursuivies toute l’année. Le recrutement des entreprises et le démarrage des travaux sont prévus à la fin de l’année 2025.

Les **20 pavillons de la Résidence du Parc à Saint-Amant-de-Boixe**, qui devaient à l’origine profiter d’une réhabilitation, vont finalement être déconstruits et reconstruits au regard de la solidité très incertaine des ouvrages en construction bois. La maîtrise d’oeuvre a commencé les études en 2024. Les travaux seront engagés en 2026.

➤ **Hors PSP**
- 40 pavillons AIDAS

Le 1^{er} janvier 2024, Logélia a récupéré en gestion directe **40 pavillons loués à l’Association Intercommunale pour le Développement de l’Action Sociale (AIDAS)**, et récemment au fonds de dotation « Solidarité Grande Champagne ». L’état des lieux réalisé par les équipes de Logélia et faisant l’objet d’un constat d’huissier révèle l’absence totale d’entretien des logements par le gestionnaire.

Logélia envisage d’engager une opération de réhabilitation de ces programmes répartis dans les communes de Lignières-Ambleville, Bellevigne, Bonneuil, Saint-Preuil et Criteuil La Magdeleine. Les diagnostics préliminaires ont déterminé que les logements ont un classement énergétique (DPE) étiquette F et nécessitent donc des travaux de rénovation thermique. Un diagnostic « structure » devra confirmer l’opportunité de réhabiliter. Un programme sera alors rédigé pour recruter un maître d’oeuvre afin de conduire des travaux portants sur l’amélioration du confort des locataires à l’intérieur et la rénovation énergétique des bâtis.

- L’éradication des étiquettes F et G
L’ODHAC 87 et LOGELIA, dans le cadre de la Société de Coordination « 1+1 HABITAT », ont entrepris une démarche commune afin de répondre aux obligations liées à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Celle-ci contraint les bailleurs au traitement des logements dont les étiquettes énergétiques (DPE) sont classées en F et G (passoire énergétique).

Depuis 2023, les Offices se font accompagner par SETEC ORGANISATION, (société spécialisée dans l’assistance aux maîtres d’ouvrage publics et privés dans le management de grands projets en rénovation énergétique, implantée à Paris) et son co-traitant le bureau d’étude BE ÉNERGÉTHIK basé à Limoges.

L’Assistant à Maîtrise d’Ouvrage a identifié pour Logélia, 314 logements énergivores et proposé des scénarii de travaux adaptés. Trois axes ont été définis : la rénovation énergétique (remplacement des équipements et traitement de l’enveloppe du bâtiment), la réhabilitation lourde (travaux de rénovation énergétique et améliorations intérieures des logements) et la résiliation de bail.

La consultation pour le recrutement des groupements de Conception-Réalisation a été publiée en fin d’année 2023. La Commission d’Appel d’Offre, en février 2024 a retenu les candidats admis à participer à la procédure formalisée avec négociation. Les auditions des entreprises candidates menées en juillet 2024 ont permis de préciser le programme des travaux afin d’affiner le montant des offres finales. Le marché, réparti en trois lots, a été attribué au dernier trimestre 2024 aux entreprises générales GTM BATIMENT AQUITAINE de Bordeaux (lot 1 : logements individuels et lot 2 logements en petits collectifs) et DELTA CONSTRUCTION de Bruges (lot 3 : logements en grands collectifs).

Les phases d’études et d’exécutions des projets sont répartis entre 2025 à 2028. La priorité est le déclassement des logements étiquette G, l’année 2025 sera consacrée à ces programmes dont le petit collectif 1 rue de Varsovie à Angoulême (11 logements) et quatre pavillons situés dans les communes d’Angoulême, Charmé, Soyaux et Nersac. Le collectif Les Ecasseaux à L’Isle d’Espagnac (156 logements), classé F sera également rénové cette année-là.

- Rénovation du siège de Logélia

La rénovation du siège est indispensable mais coûteuse. Des travaux importants de rénovation ont déjà été effectués. L’accueil et son extension ont été livrés en 2018 de même que l’aménagement de la salle jardin. En 2022, l’isolation des toitures terrasses a été renforcée. Les bureaux, au rez-de-chaussée, ont été entièrement rénovés et réaménagés en 2023. L’ascenseur a été changé en 2024. Le prochain projet vise à réduire la consommation énergétique hivernale et à améliorer le confort estival.

Logélia engage désormais les travaux sur l’enveloppe du bâtiment. Le bâtiment présente une architecture complexe avec des façades vitrées. Les travaux envisagés permettent de résoudre les problèmes d’étanchéité à l’air et d’autre part de réguler les températures dans le bâtiment. Les changements d’ huisseries et des ventilo convecteurs devraient aussi améliorer le confort thermique et limiter les consommations d’énergie.

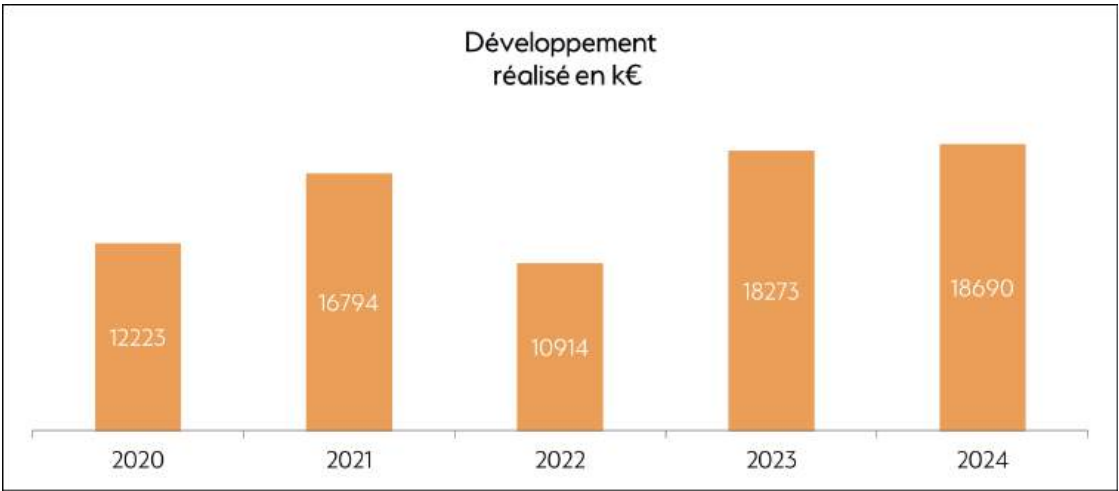
En octobre 2024, l’équipe de maîtrise d’oeuvre a été recrutée avec comme mission la rénovation complète des façades du siège au cours des trois prochaines années. Le chantier sera complexe en raison de nombreuses contraintes liées à l’histoire du site (en centre-ville et sur les remparts) Pendant la durée des travaux, le siège gardera son activité habituelle.

L’enjeu est de taille et l’été 2025 verra le démarrage des travaux de la façade Sud. Les années suivantes seront réservées aux façades Nord puis Est.

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).

Comme en 2023, 2024 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 2024, 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 2024, l’avancement des opérations du PRIR est resté la priorité. D’ailleurs, début 2025, 43% de la production engagée concerne toujours la reconstitution préalable des logements qui vont être détruits.

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. 12223

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	37		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
Voeuil et Giget (remplacement La Contrie)	30		4	0	3	8
Total	206	22	27	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 de ces dernières années. Au fur et à mesure de l’avancement des opérations, leur coût a évolué à la hausse, obligeant l’office à engager plus de fonds propres qu’initialement prévu. En 2024, trois opérations de reconstitution étaient livrées (Champniers, Gond-Pontouvre La Garenne, Mornac) et six opérations de reconstitution étaient engagées. Quatre, à Gond-Pontouvre “Le Treuil sud” et « Les Anglades », Touvre, Ruelle, étaient en chantier. Les autres opérations étaient en phase d’études. Au début de l’année 2025, le programme de Bouex entrera en chantier et en fin d’année, celui de Saint Yrieix – rue des écoles devrait à son tour débiter.

L’opération située à La Couronne « La Contrie » comptant pour 11 logements reconstitués a été stoppée, la mairie ayant souhaité y mettre un terme. La Mairie de Voeuil et Giget s’est portée candidate pour accueillir une opération de reconstitution en remplacement de La Contrie. Cette opération bénéficiera d’une densification et comportera 30 logements. Préalablement à la réalisation, la commune devra réaliser l’aménagement du nouveau quartier.

Logélia poursuit aussi ses efforts de développement hors PRIR et en milieu rural. Présent dans 123 communes charentaises, l’office a le souhait de répondre au mieux aux besoins des citoyens et de développer une offre de logements de qualité à la campagne comme en ville. En 2024, trente logements ont été livrés à Jarnac, tandis que les projets de Taponnat, Segonzac, 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.

L’attention reste également portée sur le logement des jeunes. Les quarante appartements meublés de la RHVS (Résidence Hôtelière à vocation Sociale) de La Couronne en ont été livrés à l’été 2024. 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) sont étudiés. Ainsi, participe-t-il au développement des territoires, au côté des collectivités et de l’Etat.

1. Programmes livrés en 2024 (126 logements)

➤ En maîtrise d’ouvrage directe (29 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. L’opération a été livrée en juillet 2024, les locataires sont entrés en suivant.

Le coût global s’élève à 3 177 251 €, financé avec 67 % d’emprunts, 9 % de subventions et 24 % de fonds propres.



La Garenne



Gond Pontouvre

Mornac – Les Grands Champs, en Maîtrise d’ouvrage directe (reconstitution PRIR – 12 logements)

La commune a aménagé une grande réserve foncière et mis à disposition de Logélia deux parcelles pour réaliser des logements individuels groupés. Des fouilles archéologiques et l’aménagement du lotissement ont retardé le projet. L’équipe de maîtrise d’oeuvre (Frédéric Neyrat), désignée en 2019 a pris le parti d’une construction à ossature bois, et de façades mêlant bardages en bois et en métal. Les travaux ont débuté en mars 2023 et l’opération a été livrée le 14 novembre 2024. Les premiers locataires sont entrés mi-décembre 2024.

Le coût global définitif du projet s’élève à 2 191 294 €, financé par 72 % d’emprunts, 9 % de subventions et 19% de fonds propres.



Les 12 logements de Mornac, livrés en décembre 2024

➤ En VEFA (97 logements)

Ruffec – Le Bel Olivier en VEFA (22 logements)

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

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 sont entrés début juin.

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

La Couronne – RHVS EKOLIA en VEFA (40 logements)

En 2016, le Département a sollicité de Logélia la construction de logements à destination des étudiants, au coeur du Campus de La Couronne. Plutôt que de proposer une résidence étudiante classique, l'office s'est tourné vers un modèle alors inédit en Charente : la résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS). Elle permet les courts séjours et offre des services hôteliers, tout en maintenant un tarif social. Les 40 studios - pour 57 places - sont équipés et meublés.

Logélia s'est associé au promoteur Réalités pour construire le bâtiment. Démarré en janvier 2023, le chantier s'est achevé en juillet 2024. L'office a mis à profit les mois d'août et de septembre pour meubler et équiper les studios et les nombreux espaces communs. Les artisans locaux ont été privilégiés, tout comme les matériaux de récupération. Les premiers résidents sont arrivés au mois de septembre 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 convient de souligner que pour la première fois, Logélia assure la gestion d'une résidence, avec la création d'un compte d'exploitation dédié à cette opération.

Un site de réservation en ligne pour les chambres a été mis en place, et un accueil physique a été instauré, avec une équipe de deux personnes en charge des arrivées, des départs et du ménage des chambres.



Ekolia, Résidence Hôtelière à Vocation Sociale sur le campus de La Couronne

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. La résidence a été livrée en juillet 2025 et les locataires sont rentrés en suivant.

Le coût global du projet est de 4 121 135 € financé à 69 % par emprunts, 15 % par subventions et 16 % par fonds propres.

Biens diffus – Maisons Charentaises (5 maisons)

Logélia a acquis 5 maisons de type T4 avec garage au promoteur Maisons Charentaises dans les communes de Chasseneuil-sur-Bonnieure, Chazelle, Mouthiers-sur-Boëme et Taponnat-Fleurignac.

Ces logements ont reçu avec des agréments de type PLS (Prêt Locatif social), permettant de loger des ménages avec des ressources supérieures aux plafonds PLAI et PLUS. L'office affirme ainsi sa volonté de répondre aux besoins des familles affectées par la crise immobilière et n'ayant pas la capacité financière de se loger dans le parc privé.

Les 5 logements ont été réceptionnés en juillet 2024.

Le coût global de l'acquisition s'est élevé à 952 358€ TTC financé à 88% par emprunts et à 12% par fonds propres.

➤ Les Acquisitions -améliorations

La stratégie de développement de Logélia repose également sur l'achat de biens d'occasion à des prix inférieurs à ceux de la construction neuve. Ces acquisitions permettent de renforcer le patrimoine de l'office dans des délais relativement courts (environ 6 mois).

Touverac – Achat d'une maison d'habitation

Logélia a acquis le 02 octobre 2024 une maison d'habitation de type T4 en R+1 sur la commune de Touverac, par l'intermédiaire de l'agence immobilière DECLIC immo.

Le logement dans un état très correct a pu être reloué immédiatement.

Le coût global de l'acquisition frais d'agence inclus s'élève à 144 700€ TTC financé à 82% par emprunts et 18% de subventions.

Champmillon – Achat de maisons d’habitation (2 maisons)

Logélia a acquis le 06 septembre 2024 un ensemble immobilier comprenant deux pavillons de type T4 avec garage et jardin dans le lotissement du Pont Levain à proximité du bourg de Champmillon.

Les maisons sont occupées par des locataires à la date d’acquisition et ne nécessitent pas de travaux.

Le coût global de l’acquisition s’élève à 234 200€ TTC financé à 100% par emprunts.

Cognac - Claude Boucher (5 logements)

La Mairie de Cognac était propriétaire d’un immeuble situé 55 rue Claude Boucher à Cognac. Par courrier du 28/07/22, M. Le Maire a proposé le transfert de propriété de ce bien à Logélia.

Ce bâtiment ancien comporte cinq appartements (4T2 et 1 T4), loués à l’association Mozaïque. L’acte authentique a été signé le 27/05/2024.

Le coût de l’acquisition s’élève à 148 660€ TTC financé à 60,31 % par emprunts, 28,85 % par subventions et 11.44% par fonds propres.

2. Programmes en chantier en 2024 (192 logements)

➤ **En maîtrise d’ouvrage directe (148 logements)**

Gond-Pontouvre – le Treuil, (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 prévue en juin 2025.

Le coût du projet s’élève à 7 729 652 € TTC financé par l’emprunt à 81%, par subventions à 8% et par fonds propres à 11%.

Segonzac (32 logements)

Logélia construit en maîtrise d’ouvrage directe 32 logements à Segonzac. La maîtrise d’oeuvre a été confiée au binôme Nicolas Genaud, architecte et de Xavier Guilledon (Coorpibat) OPC.

Le projet est constitué de 4 collectifs de 4 logements et de 16 logements individuels de plain-pied.

Le démarrage des travaux s’est fait 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.

Le chantier a été réceptionné en février 2025 et les locataires ont emménagé en suivant.

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.

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’oeuvre 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, l’équipe de maîtrise d’oeuvre a conçu un projet de 4 petits bâtiments collectifs permettant la réalisation de 39 logements. 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 février 2026.

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



Construction de 39 logements à Ruelle sur Touvre

Angoulême – Rue Denis Papin (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.

Une nouvelle orientation du projet a été validée par le Conseil d’Administration en novembre 2020. Elle consiste en la réalisation d’une opération mixte, comprenant un espace de travail partagé de 280 m² et sept logements.

En raison des enjeux architecturaux et de la complexité du programme, il a été décidé de recruter une équipe de maîtrise d’oeuvre par le biais d’un concours. C’est le projet du cabinet d’architecture Bordelais POGGI qui a été retenu en mai 2023.

Les bâtiments, fortement dégradés ces derniers mois, ont conduit la Mairie à prendre un arrêté de péril, ordonnant leur démolition. Après les démarches nécessaires, la démolition des cinq bâtiments s’est déroulée en octobre et novembre 2024.

Parallèlement aux échanges en cours avec les propriétaires des immeubles voisins pour définir les limites de propriété et les servitudes, les études ont pu reprendre. Le permis de construire devrait être déposé au début du second semestre 2025, ce qui autoriserait un démarrage des travaux de construction au premier semestre 2026. La durée des travaux est estimée à 22 mois, ce qui permet d’envisager une livraison pour la fin de l’année 2027.

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 %.



Démolition de l'îlot « Denis Papin »

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 (État, Département et Grand Angoulême) ont donc accordé un complément de subvention de l'ordre de 1 M€.

Les travaux ont finalement démarré en juin 2024 par la construction de l'extension qui doit être terminée en février 2026. Ils se poursuivront par la rénovation du bâtiment existant dont la livraison est prévue en mai 2027.

Le montant total de l'opération hors Maison des Solidarités est de 6 590 620 € TTC financé par 49 % d'emprunts, 44 % de subventions et 7 % de fonds propres.



Construction de l'extension du Foyer des Jeunes Travailleurs

➤ En VEFA (44 logements)

Taponnat-Fleurignac (13 logements)

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

Les travaux ont débuté au 3ème trimestre 2023 et l'opération devrait être réceptionnée en avril 2025.

Le coût global du projet s'élève à 2 282 209 € TTC, financé à 77 % par emprunts, 4 % par subventions et 19 % par fonds propres.

Touvre – L'Angevinière (reconstitution PRIR – 10 logements)

La commune a mis à disposition une parcelle pour que l'office puisse 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 ont été réceptionnés en février 2025 pour une entrée des locataires en mars 2025.

Le coût global du projet s'est élevé à 1 667 304€ TTC financé à 60 % par emprunts, 19 % par subventions et 21 % par 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 ont débuté au 2ème trimestre 2024 pour une durée de 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.

Champniers (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 devrait être livrée au cours du 2^{ème} trimestre 2025.

Le coût du projet s'élève à 832 156 €, financé par emprunts à 77 %, par subventions à 4 % et par fonds propres à 19 %.

Cognac – Cité Ballet (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 ont débuté en mars 2025 pour une durée de 18 mois.

Le coût du projet serait de 986 057 € TTC, financé par emprunts à 75 %, par subventions à 4 % et par fonds propres à 20 %.

3. Programmes à l'étude en 2024

- En maîtrise d'ouvrage directe (140 logements)

Bouëx – Les Vignes blanches (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'oeuvre 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.

Les travaux ont débuté en mars 2025 pour une réception envisagée en septembre 2026.

Le coût estimatif du projet est de 3 539 564 € financé à 64 % par emprunts, à 16 % par subventions et à 2 % par fonds propres.

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 permis de construire a été délivré en février 2025 pour un démarrage des travaux envisagé au dernier trimestre de la même année.

Le coût du projet s'élèverait à 4 637 410 €, financé par emprunts à 68 %, par subventions à 16 % et par fonds propres à 16 %.

Angoulême – Rue Souchet (22 logements)

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

En effet, au coeur du quartier de l'Houmeau, avec de fortes contraintes dues aux mitoyennetés, l'ancienne teinturerie présente un sol pollué nécessitant de lourdes interventions préalables.

L'architecte a été désigné. La mission de maîtrise d'oeuvre a été lancée en avril 2024. La demande de permis de construire a été déposée en avril 2025 pour un démarrage des travaux de déconstruction sélective envisagé en septembre.

Le coût du projet s'élève à 4 517 944 €, financé par emprunts à 47 %, par subventions à 27 % et par fonds propres à 26 %.

Angoulême – Avenue de Varsovie, en maîtrise d'ouvrage directe (12 logements)

En 2020, Logélia a acheté un immeuble et un terrain constructible situés 103 avenue de Varsovie à Angoulême. Une équipe de maîtrise d'oeuvre 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.

La maîtrise d'oeuvre a été recrutée en janvier 2025. Le projet est en phase d'étude.

Voeuil-et-Giget – Rue de tivolì (30 logements dont 11 en reconstitution dans le cadre du PRIR)

La commune de Voeuil-et-Giget a ciblé dans son plan local d'urbanisme une grande parcelle à aménager au Petit Giget. Au centre d'un espace urbanisé, le terrain est constitué, dans sa plus grande partie, d'une surface agricole ainsi que d'un boisement situé au Nord. D'une surface de 3 800 m², il a fait l'objet d'une étude de faisabilité réalisée en concertation avec la population., permettant de dégager un programme avec des espaces publics, des équipements et services publics, des lots à bâtir des logements locatifs.

La commune souhaite que Logélia réalise le programme de logements qui se composerait de 4 petits collectifs et 5 logements individuels. Sur les 30 logements réalisés, 15 viendraient en substitution de l'opération de la Couronne – La Contrie, correspondant aux logements de reconstitution dans le cadre de l'opération de Renouvellement Urbain Bel Air Grand Font – Étang des Moines (BAGF-EDM).

Par délibération du 18 décembre, le Conseil d'Administration a donné son accord pour l'ouverture de ce programme.

Angoulême – Rue Saint-Vincent de Paul (12 logements)

En octobre 2022, Logélia a acquis trois parcelles attenantes situées aux 9 et 9bis rue Saint-Vincent de Paul à Angoulême. En raison de l'état de vétusté avancé des bâtiments existants, leur démolition est envisagée. La construction d'un ensemble collectif d'environ douze logements. En janvier 2025, une étude de faisabilité a été réalisée, mettant en lumière plusieurs scénarios d'aménagement possibles.

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.

- En VEFA (34 logements)

Aunac – Le château d’Aunac (16 logements)

Lors de sa réunion du 15 décembre 2021, le Conseil d’Administration a autorisé le projet d’acquisition en VEFA de 16 logements et d’un local associatif à Aunac, lieu-dit « Le Château d’Aunac », au promoteur Maisons Charentaises.

L’opération, conçue en lien étroit avec l’équipe municipale d’Aunac, consiste à développer un petit « village intergénérationnel », afin de satisfaire les nombreuses demandes de seniors souhaitant disposer des services de proximité présents dans la commune.

Le certificat d’urbanisme, déposé en décembre 2021 par le promoteur, a été refusé au motif qu’il étendait la partie urbanisée de la commune alors que la réglementation ne le permettait pas. Le projet a donc dû être stoppé dans l’attente de l’entrée en vigueur du nouveau PLUI, autorisant ces constructions.

Avec ce nouveau PLUI, le constructeur a revu son projet en fin d’année 2024. La mise à jour du prix, tenant compte des nouvelles réglementations thermiques en vigueur, doit être communiquée à Logélia en début d’année 2025.

Roumazières - Opération Logélia / ODHAC 87 (20 logements – 10 Logélia/10 Odhac 87)

En août 2021, Logélia et l’ODHAC87 ont uni leurs forces au sein de la société de coordination nommée « 1+1 Habitat ». En 2022, afin de répondre à une forte demande sur le territoire, la commune a sollicité l’Office pour la réalisation de logements en VEFA, par le biais du promoteur Maisons Charentaises.

L’idée d’un projet commun avec l’ODHAC87 s’est imposée naturellement et reflète la volonté d’un investissement côte à côte par les deux offices.

Le développement du projet se fait donc en étroite collaboration avec l’ODHAC87. A l’issue des travaux, Logélia devrait se voir confier la gestion des dix logements du bailleur du département de la Haute-Vienne.

Les études sont en cours et la demande de permis de construire devrait être déposée par le promoteur au printemps, pour un démarrage des travaux dernier au trimestre de l’année 2025.

Le coût du projet serait de 1 724 241,24 €, financé par emprunts à 78 %, par subventions à 6 % et par fonds propres à 16%.

Vouzan – 8 logements

Le promoteur local charentais Notre Maison propose à Logélia l’acquisition en VEFA de 8 logements individuels à Vouzan. Ce partenariat renforcerait la collaboration entre Logélia et le promoteur.

Le permis serait déposé en avril 2025 pour un démarrage des travaux en septembre 2025.

Le cout du projet serait de 1 248 052, 47 € TTC financé par emprunt à 81 %, par subvention à 2 % et par fonds propres à 17 %.

- Les Acquisitions -améliorations (18 logements + 60 lits)

Villebois Lavalette, en acquisition-amélioration (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 des 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 %.

Aigre – Reconversion de l’ancienne école maternelle (9 logements)

En 2022, la commune d’Aigre a proposé à Logélia d’acquérir l’ancienne école maternelle rue du pensionnat laroque et l’ancien bâtiment de la communauté de communes.

Une étude de faisabilité a été réalisée mettant en évidence des équilibres d’opérations fragiles. Logélia, en accord avec la Mairie, n’a retenu que le projet de l’ancienne école maternelle.

En janvier 2025, un architecte a été désigné afin de produire un scénario de reconversion du site plus abouti.

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’oeuvre a été recrutée fin 2021. Les études d’avant-projet sont terminées. Mais le projet a pris beaucoup de retard en raison 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 €.

Le périmètre des travaux ayant évolué de manière significative, il est nécessaire d’interrompre la mission de l’équipe actuelle et de procéder à un nouveau recrutement avec un programme mis à jour.

Dans ce contexte, le dépôt du PC peut être envisagé au début d’année 2026, ce qui permettrait une mise en service de l’établissement au deuxième semestre 2027.

Le montant total de l’opération est estimé à 2 511 600 € TTC, financé par 57 % d’emprunts et 43 % de subventions.

III. La commande publique, l'activité juridique

1. La commande publique

La commande publique permet aux acheteurs publics de concrétiser leurs projets tout en assurant une répartition équitable des opportunités économiques. Elle n'est pas seulement un outil administratif, mais un mécanisme clé de gouvernance qui permet d'organiser l'action publique de manière équitable et responsable, tout en soutenant le développement économique et social.

Logélia se positionne comme un acteur clé de l'économie locale, avec un investissement de 27 517 K€ réalisé à travers la commande publique en 2024. 63 % des marchés ont été passés avec des entreprises de Charente.

L'Office se saisit des possibilités octroyées par le Code de la commande publique pour mener des actions porteuses de sens, qui reflètent ses objectifs et ceux de ses locataires. En 2024, sur 94 marchés notifiés, **12 688 heures d'insertion sociale** ont été contractualisées. L'engagement en faveur du développement durable et de l'insertion sociale ne cesse de croître.

La commande publique favorise la mise en oeuvre de projets qui respectent des critères sociaux et environnementaux, comme l'inclusion, l'accessibilité et la performance énergétique.

GÉRER



Le budget « 2024 » a été voté par le Conseil d'Administration le 20 décembre 2023.

Conformément à ce qu'envisageait la prospective Visial validée le 6 avril 2023, les différents postes de charges avaient été considérablement augmentés (+4 %) pour tenir compte du contexte inflationniste.

Il faut rappeler qu'après une année 2022 « record » en termes d'inflation, la hausse générale des prix est restée élevée en 2023 (taux d'inflation à 4,9 % et variation de l'Indice du Coût de la Construction à 4%). En parallèle, l'Indice de Révision des Loyers (IRL), avait été, comme en 2022, arrêté à 3,5% par le gouvernement, c'est-à-dire en deçà du taux de l'inflation.

Par ailleurs, le taux du livret A avait été fixé (et plafonné) à 3% pour l'année 2024.

En conséquence, l'autofinancement d'exploitation « 2024 » était-il envisagé en forte baisse, à environ 4,12 % du montant des loyers, conformément à la dernière prospective VISIAL.

La projection financière présentée au mois de septembre dernier (point sur l'exercice comptable au 30 juin 2024) relevait l'autofinancement à un niveau légèrement supérieur à celui de la prévision budgétaire (presque 5 %) en raison, principalement, du décalage dans le temps des ventes de deux foyers (et donc de la perception des redevances correspondantes pour toute l'année).

L'autofinancement courant de Logélia s'élève finalement à 2 419 K€ soit 6.33 % des loyers totaux. Il est supérieur à la prévision budgétaire de + 856 K€ et au VISIAL.

Ce bon résultat est dû à la réalisation de recettes supplémentaires pour près de 800 k€ :

- Les redevances des foyers génèrent des recettes plus importantes que la prévision budgétaire.

Près de 300 k€ supplémentaires ont ainsi été enregistrés, en raison principalement de la perception durant l'année entière des redevances des foyers « Les jardins de la Garenne » et « Alain de Raimond ».

- La rémunération de trésorerie rapporte + 372 K€ de plus que la prévision budgétaire.

Le contexte inflationniste a permis d'opérer quelques placements de trésorerie à des taux supérieurs au livret A. 2024 est sans doute une année « record » en termes de rémunération de trésorerie.

- L'inscription en recettes de la valeur des terrains de Châteaubernard (+ 301 K€) n'avait pas été budgétée.

Dès lors qu'une vente de terrain intervient, il convient d'inscrire la valeur des terrains restant en stock au sein des « autres produits ».

Le résultat exceptionnel (hors autofinancement courant) est de 4290 K€. Il est, lui aussi, plus élevé que la prévision.

Les dégrèvements de TFPB et les indemnités d'assurance se sont révélées plus importants que la prévision budgétaire (+ 1800K€).

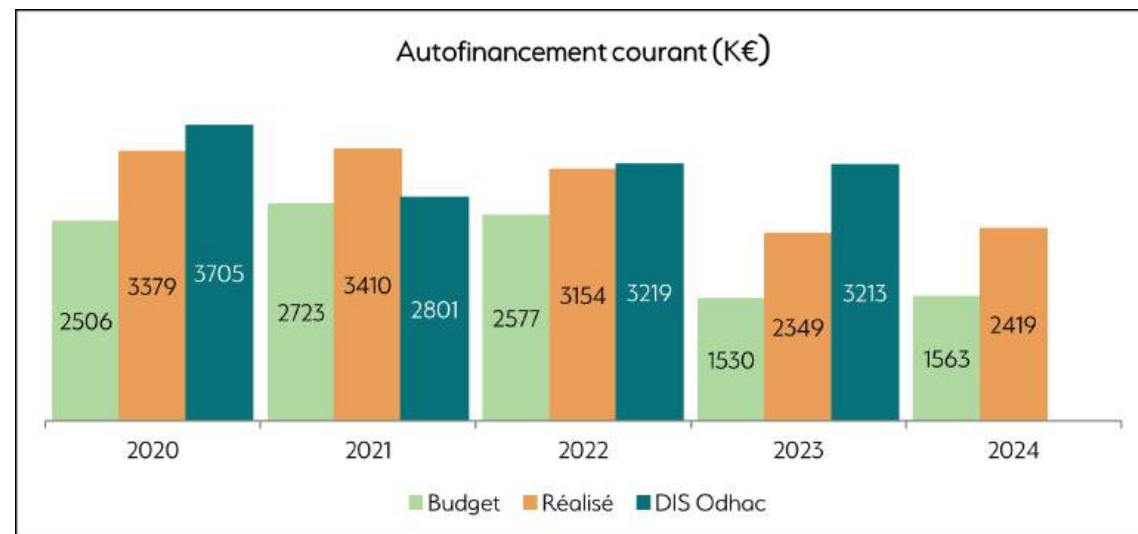
Le résultat net de Logélia s'élève donc à 6 710 K€ (+ 2021 K€ par rapport au budget).

I. Un résultat d'exploitation positif de 2 419K€

Le résultat d'exploitation (autofinancement) s'élève à 2 419 K€ (6.33 % des loyers). Il est légèrement inférieur à celui réalisé en 2023 (6,40%) mais croît en valeur absolue (+2,97%).

Il dépasse assez nettement l'objectif budgétaire (+856 K€) et la prospective financière VISIAL 2023 (+ 1490 K€).

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



Pour la seconde fois depuis 5 ans, le résultat est inférieur à 3 000 K€ en raison du contexte inflationniste et de la hausse du taux du livret A.

1. Les produits

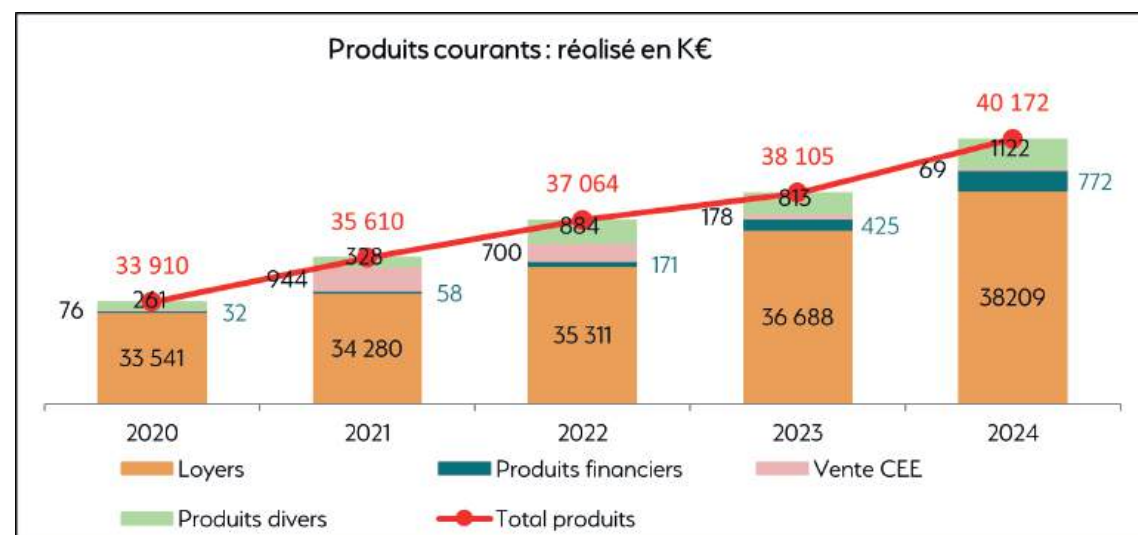
Le total des produits s'élève à 40 172 K€. Il progresse de 5,42 % par rapport à l'année 2023.

Les produits sont supérieurs à la prévision budgétaire de + 1123 K€ (+2,87%) et dépassent également la prospective VISIAL 2023 (+2,1 %).

Le seul produit des loyers augmente de 4,14% grâce au taux de l'IRL fixé à 3,5% au 1er janvier 2024 et aux recettes des 134 logements livrés au cours de l'année 2024.

Par ailleurs, les « autres produits » sont en forte progression en raison de dégrèvements de TFPB importants.

Enfin, Logélia enregistre une année record en termes de rémunération de trésorerie.



Grâce à un IRL à 3,5%, à l'effort de développement et aux produits divers en particulier, les recettes progressent de 5,42 % en 2024.

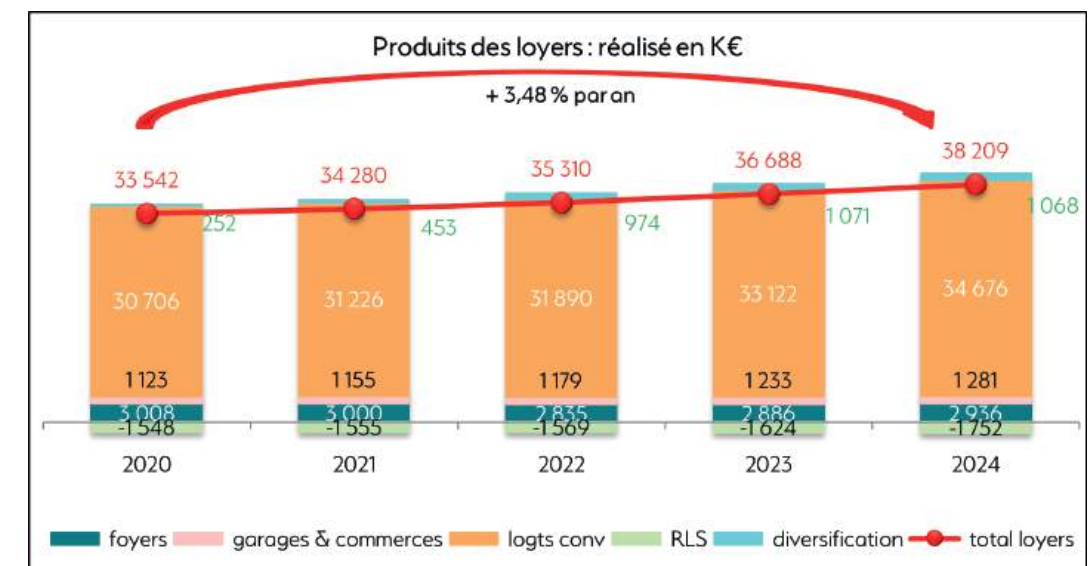
a. Les loyers

Le produit des loyers est égal à 38 209 K€. Il est supérieur à l'inscription budgétaire « 2024 » (+0,7 %) mais est très légèrement inférieur à la prospective VISIAL 2023 (-0,3%).

Il augmente de 4,14 % par rapport à l'année 2023.

Le produit de l'augmentation des loyers votée par le conseil d'administration s'élève à 1 273 K€.

En 2024, 134 logements ont par ailleurs été mis en service. Ils ont produit **328 K€** de recettes supplémentaires (opérations de Lignières, Gond-Pontouvre, Ruffec, Cognac, Jarnac, Mornac, Touverac, Champmillon, acquisitions à Maisons Charentaises).



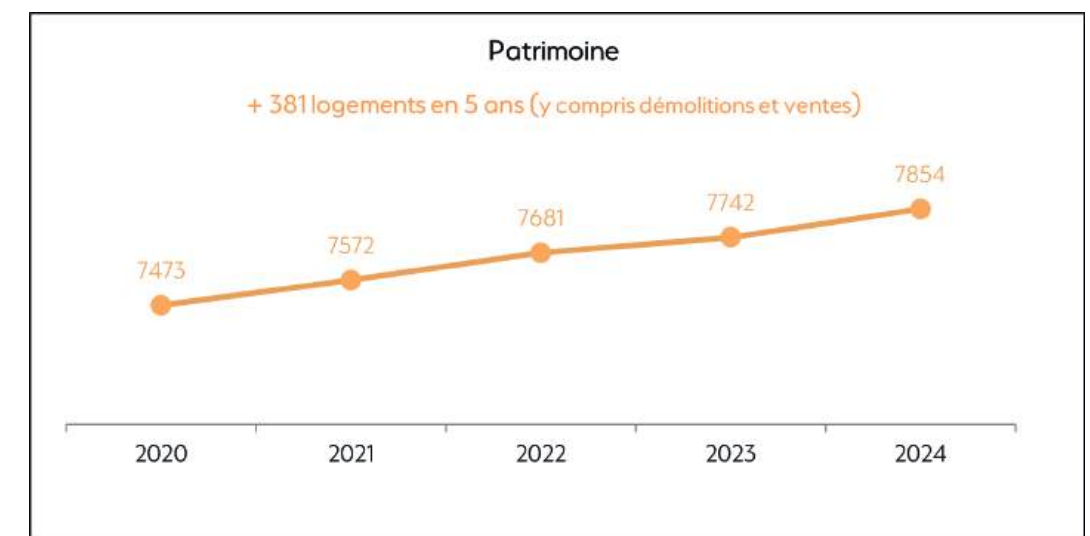
Depuis 2020, le total des produits a régulièrement augmenté grâce à l'effort de développement. A partir de 2023, le taux de l'IRL, fort, participe indéniablement à l'augmentation des produits.

Le produit des loyers des logements conventionnés s'élève à 35 362K€ en hausse de + 3.55% par rapport à 2023. Il est légèrement inférieur à la prévision budgétaire (-140 K€, soit -0,3%) en raison d'une vacance de logements plus importante que prévu.

En effet, conformément à ce qui a été annoncé lors de l'exercice de projection budgétaire, l'opération de relogement d'Eglantines a connu un rythme soutenu au cours du premier semestre.

Deux tiers des logements étaient déjà libérés le 30 juin 2024 alors que la vacance générée par les relogements avait été lissée sur l'année au sein de la prévision budgétaire. L'effet sur le taux de vacance est important.

Par ailleurs, à la fin du mois d'août, Audacia a quitté les 64 logements de l'immeuble des grands Rocs à Ruffec, sans préavis. L'échéance mensuelle était de 10 K€ : l'effet sur la vacance est également important. Cette vacance est difficile à résorber. Une nouvelle destination de l'immeuble doit être envisagée.



Après un ralentissement en 2023, le parc immobilier croît de nouveau (+1,4%) en 2024.

Le chiffre d'affaires est complété par le produit des garages et des commerces à hauteur de 1 281 K€.

La location de 180 logements non conventionnés rapporte **1067 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 1 752 K€ en 2024. Elle augmente de 7,8 % en 2024 (+130 K€) alors même que le nombre de bénéficiaires APL n’augmente que de +2,32 % en 2024. Cela signifie que Logélia compense de plus en plus la baisse des prestations sociales (l’APL seule couvre une proportion toujours plus réduite des loyers, année après année).

Le produit des redevances des foyers s’élève à **2 936 K€** dont 230 K€ de refacturation de taxe foncière. Il est légèrement supérieur à celui de l’année 2023 (+ 49 K€).

b. Les autres produits d’exploitation

Ils s’élèvent à 1 963 K€, en augmentation de + 547K€ (+ 38%) par rapport à 2023. Ils sont par ailleurs supérieurs de + 856K€ (+77%) à l’inscription budgétaire « 2024 ».

La vente des CEE est valorisée à seulement 69K€ contre 178 k€ en 2023. Elle est conforme à l’inscription budgétaire.

La facturation de Logélia Services produit 534 K€ de recettes, légèrement plus que l’inscription budgétaire (+4 K€). Depuis le 1er janvier 2022, les locataires de l’Angoumois peuvent faire appel à une équipe de techniciens pour réaliser les travaux d’entretien de leur logement moyennant un forfait mensuel de 10,90 euros.

Le produit correspondant aux refacturations des réparations locatives s’élève à 201 K€, supérieur à l’inscription budgétaire « 2024 » (+ 100 K€). Un travail interne a permis d’harmoniser les pratiques en termes de prestations récupérables au sein des agences de proximité.

Les produits divers (63 K€) sont supérieurs à l’inscription budgétaire « 2024 » (+53 K€). Il s’agit de la refacturation d’études de faisabilité (Dirac, Association Génération Grande Champagne), 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 772 K€. Elle est supérieure à la rémunération perçue en 2023 de +347 K€, soit + 80%. Il s’agit d’une année « record » en termes de placement de trésorerie.

Le placement des liquidités sur les livrets A au taux de 3% a généré 398 K€ d’intérêts sur l’exercice 2024.

Par ailleurs, certains établissements bancaires ont proposé des Dépôts à Terme, avec une rémunération supérieure au taux du livret A.

Logélia a donc contracté quatre placements, avec les caractéristiques suivantes :

- Un DAT 12 mois de 5M€ auprès de la Caisse d’épargne au taux de 4.2%, échéance août 2024, qui a généré 210 207€ d’intérêts
- Un DAT 12 mois de 1M€ auprès de la Banque Postale au taux de 4.07%, échéance septembre 2024, qui a généré 41 378€ d’intérêts
- Un DAT 4 mois de 7M€ auprès de la Banque Postale au taux de 3.79%, échéance en juin 2024, qui a généré 67 798€ d’intérêts
- Un DAT 8 mois de 4.5M€ auprès de la Banque Postale au taux de 3.39%, échéance en avril 2025. Les intérêts à comptabiliser en 2024, représentent la somme de 54 693 €

Les comptes à termes ont donc produit 374 078€ d’intérêts en 2024. Cette recette avait été trop prudemment sous-estimée lors de la prévision budgétaire.

Enfin, une vente de terrain de l’opération d’aménagement de lots à bâtir à Châteaubernard a été enregistrée (+45 k€). Il convient désormais d’inscrire, en recette, la valeur du stock des terrains à vendre du reste de l’opération (+301 K€).

Il conviendra de pratiquer de la même manière dès lors qu’un terrain sera vendu au sein de l’opération de Saint-Yrieix.

Le total des produits de l’année 2024 s’élève à 40 172 K€ et progresse de +2 068K€ par rapport à 2023, soit 5,42%.

Les produits sont supérieurs à la prévision budgétaire de + 1123 K€ (+2,87%) et dépassent également la prospective financière VISIAL 2023 de 2,1%.

Grâce à un IRL fort, à 3,5% et la mise en service de 134 nouveaux logements, les recettes augmentent.

Le décalage des ventes de deux foyers a permis à Logélia de percevoir l’intégralité des redevances correspondantes : le résultat est donc amélioré.

Enfin, la rémunération de trésorerie est, exceptionnellement, une source de revenus importante.

2. Les charges

Le montant total des charges s’élève à 37 753K€, en augmentation de 5,5% par rapport à 2023 en raison du contexte inflationniste. Il est légèrement supérieur à l’inscription budgétaire « 2024 » de +267 K€ (+0,71 %) mais inférieur à VISIAL 2023 de - 650 K€ (-1,6%).

Comme annoncé lors de la projection budgétaire, le budget consacré à la masse salariale est en dépassement de +245 k€ en 2024 (+3,98%).

Mais les frais de gestion ont été contenus grâce au plan de sobriété interne mis en oeuvre depuis l’année 2023 et à des économies de fonctionnement. Près de 251 k€ ont été économisés tout au long de l’année 2024 (honoraires techniques, fournitures d’ateliers, maintenance des bureaux, communication).

Enfin, une nouvelle charge (301 K€), non prévue lors de l’élaboration du budget 2024, a été enregistrée. Il s’agit du coût de l’aménagement des terrains de l’opération de Châteaubernard. L’activité de vente de lots à bâtir nécessite la gestion en stock. Le coût de l’aménagement est inscrit en charge, la recette attendue est inscrite en produits.

a. La dette

L’encours de dette de Logélia est de 225 209 K€, en progression de + 5,20% par rapport à 2023.

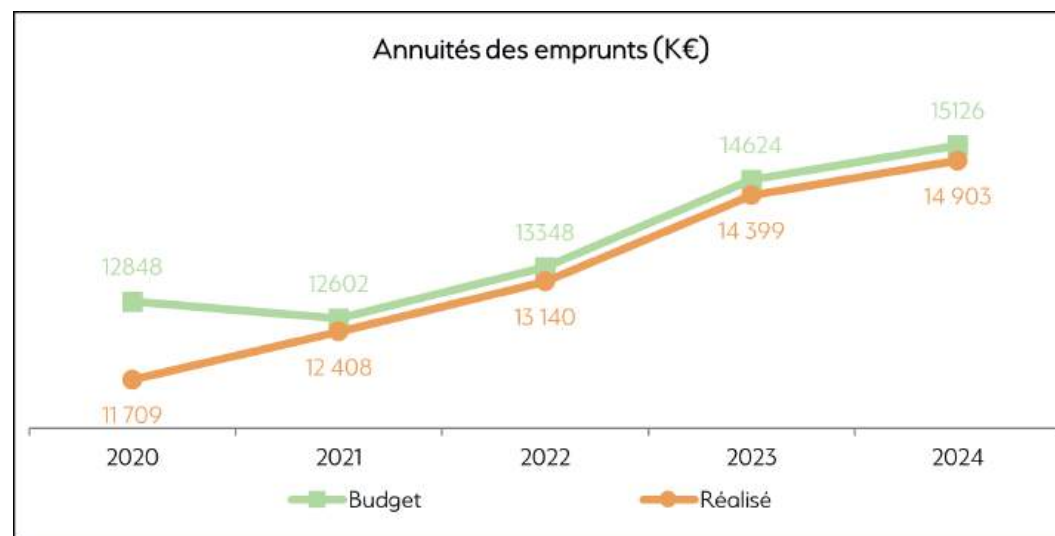
Le remboursement annuel des emprunts ou annuité d’emprunts correspond au remboursement du capital et des intérêts des emprunts en cours liés aux immeubles destinés à la location (construction, acquisition, travaux...).

Le remboursement annuel des emprunts s’élève à 14 903 K€.

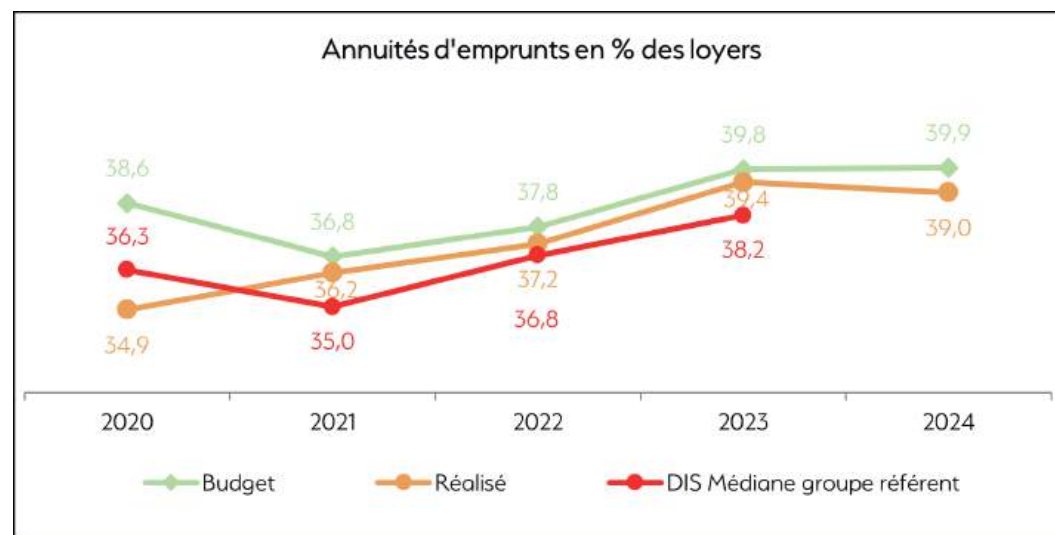
Il est supérieur à celui de 2023 (+504 K€). Cependant il est inférieur à l’inscription budgétaire de – 223k€ (-1,4%) et très inférieur à la prospective financière VISIAL 2023 de 459 K€ (-2,98%).

Le décalage dans le temps de la mise en chantier de quelques opérations a entraîné un léger retard de contractualisation des emprunts.

Par ailleurs, le remboursement du capital des emprunts liés aux immeubles administratifs (siège, bureaux, loges de gardien, locaux archives...) doit être inscrit au bilan et non au sein du budget d’exploitation de l’office (-94 k€). Le remboursement des intérêts d’emprunts liés à ces immeubles doit, lui, être affecté aux frais de gestion (-28 k€). Ces deux corrections ont été effectuées au cours de l’année 2024.



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



En dépit de l'augmentation de l'annuité, le poids de la dette diminue légèrement en 2024.

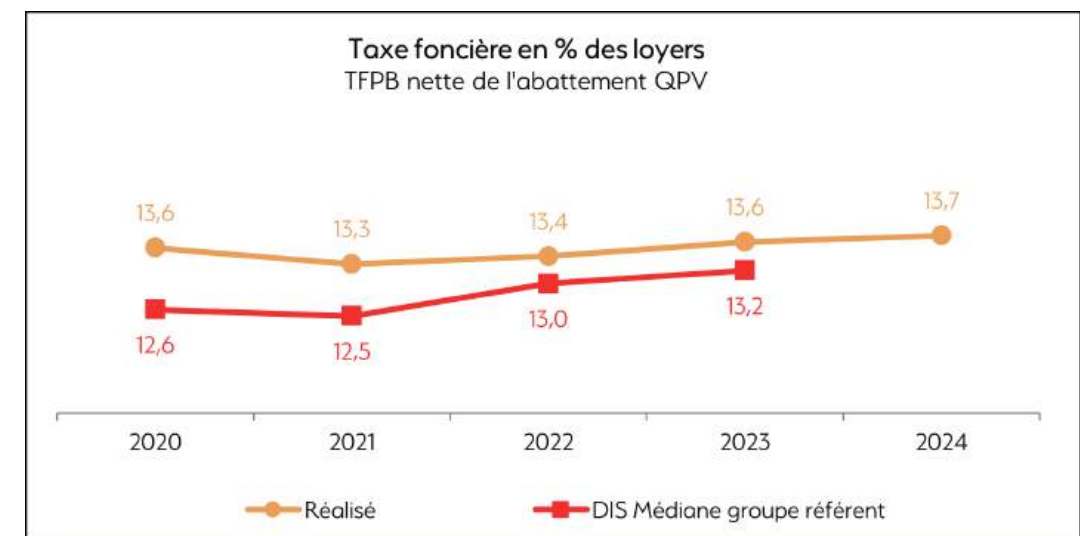
b. La Taxe foncière

Le montant de la TFPB supportée par Logélia s'élève à 5 251 K€, en augmentation de +246 k€ par rapport à 2023 (+4,9%). Le montant de la TFPB est cela dit inférieur à la prévision de -180 k€ (-3,3%).

Logélia bénéficie encore de l'abattement au titre des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville qui représente, en 2024, 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 six quartiers prioritaires de la ville (Ma Campagne, Basseau, Champs de Manoeuvre, 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

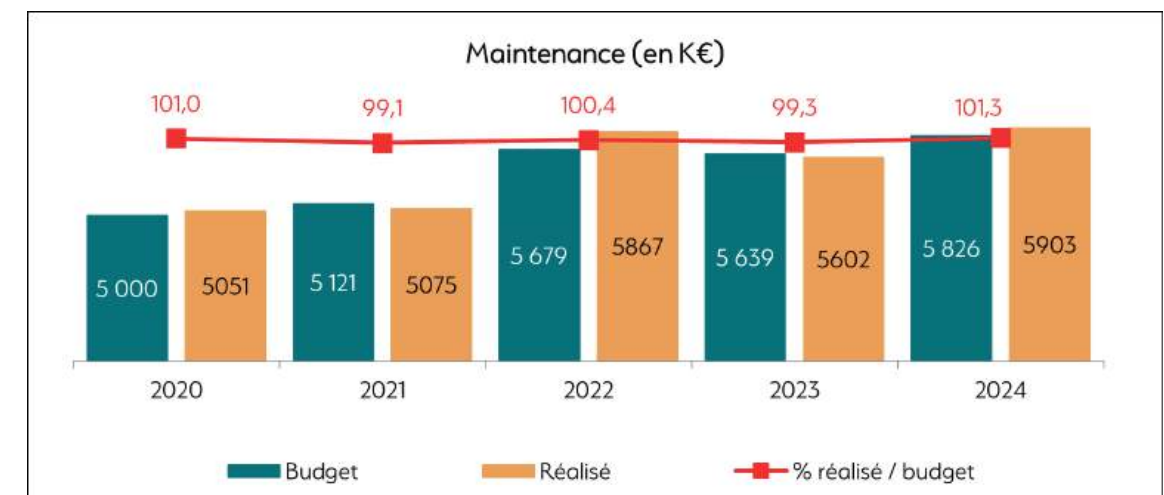
La maintenance comprend la maintenance courante, l'entretien courant et le gros entretien non récupérable (programmé + non programmé + remise en état des logements + P3 entretien chaufferie).

Le budget de maintenance avait été revu à la hausse en 2024 de + 3,3% (+189 K€). Il s'agissait de prendre en considération la hausse du coût des interventions des entreprises.

La réalisation est légèrement supérieure à la prévision budgétaire : 101,3 % du budget a été réalisé (+77 K€).

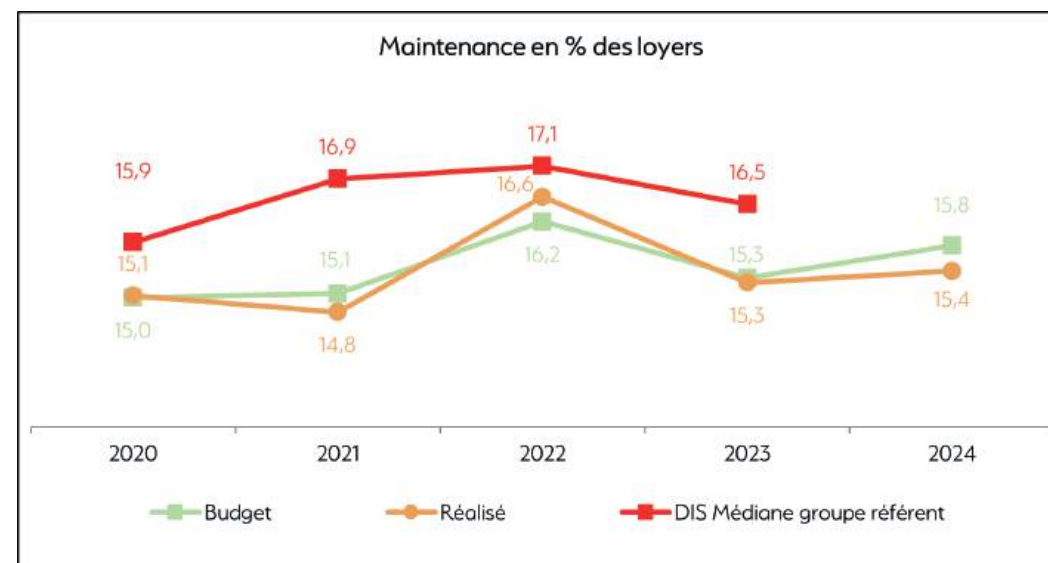
Depuis l'exercice 2022, il convient d'ajouter au sein des charges de maintenance, les salaires et les fournitures d'ateliers des deux régies d'entretien des logements (ouvriers polyvalents et Logélia Services).

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 5 903 K€ en 2024.



Le coût de la maintenance a fortement augmenté après 2021.

Malgré le dépassement du budget alloué en 2024, la maintenance représente 15,4% 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 2025 (+ 400 K€).



Logélia doit poursuivre l'effort de maintenance pour rejoindre la médiane des offices.

d. Les frais de structure

➤ La masse salariale

La masse salariale s'élève à 6 389K€. Elle est supérieure à la prévision budgétaire « 2024 » de + 245 K€ (+3,98%) et supérieure à VISIAL 2023 de +223 K€ (+3,61%).

La sous-réalisation du budget des deux dernières années (2022 et 2023) a conduit à une réduction de l'inscription budgétaire au Visial et au budget « 2024 ».

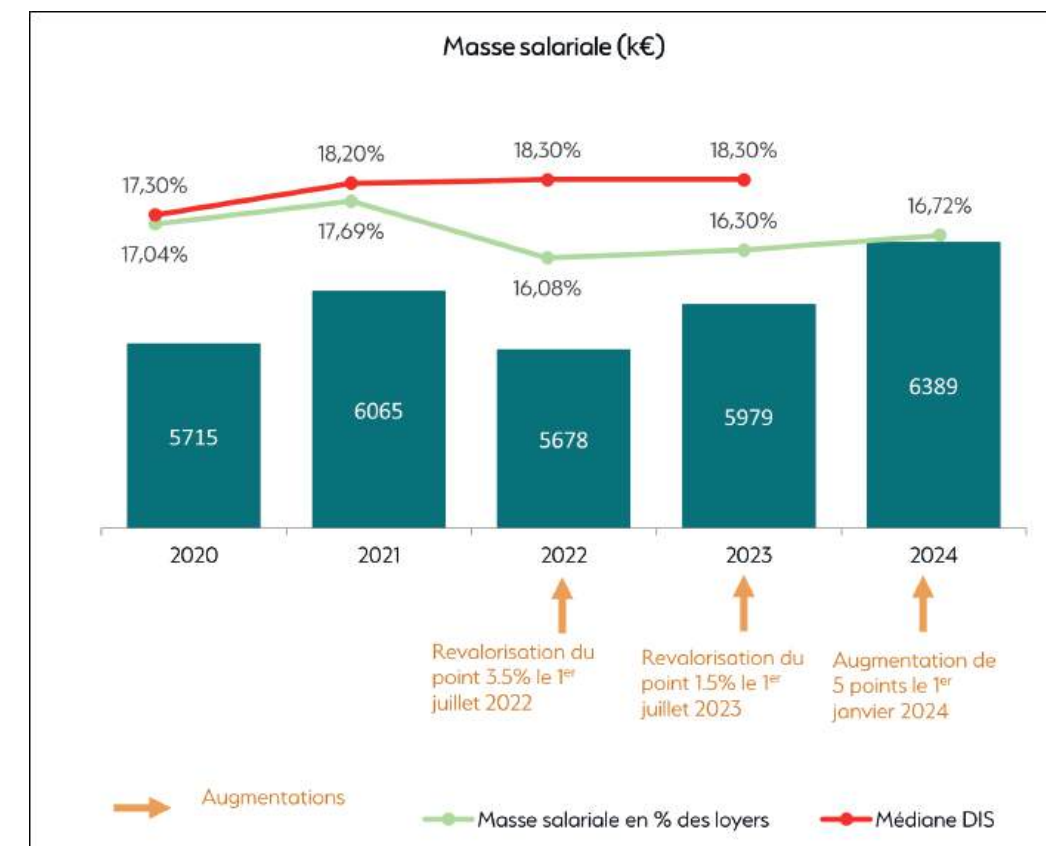
Par ailleurs, le vote du budget est intervenu avant la fin des « négociations annuelles obligatoires » et la renégociation de l'accord d'intéressement.

La croissance de l'activité a conduit la direction à recruter du personnel temporaire pour pallier certaines absences. Ainsi, plusieurs remplacements ont été nécessaires au Centre Relations Clients, au poste de médiatrice ou encore au sein de l'administration générale.

Par ailleurs, le départ de cadres expérimentés, qui cumulaient plusieurs fonctions, a contraint la direction à réviser l'organisation interne.

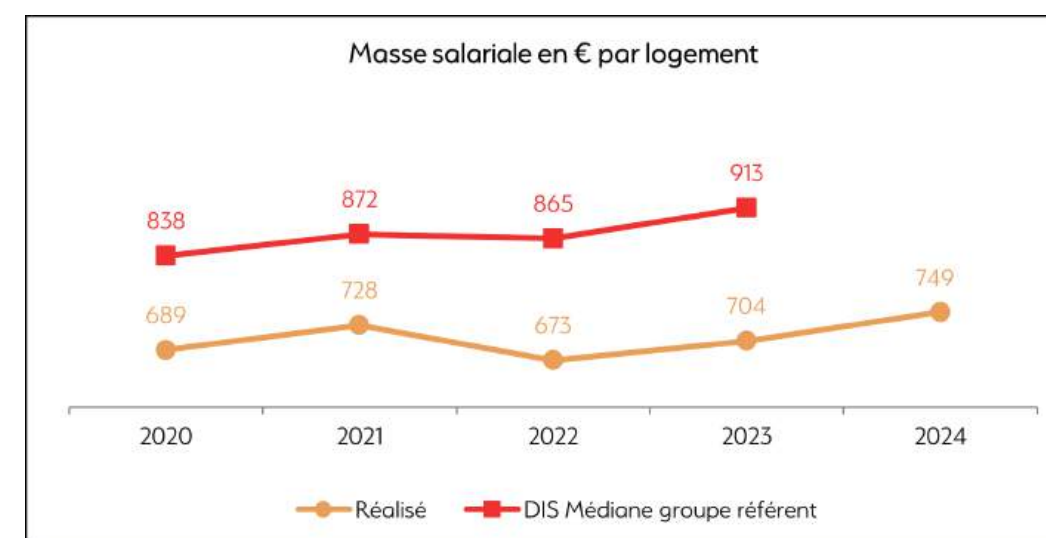
Enfin, l'effectif au 31 décembre inclut le personnel recruté pour la gestion d'Ekolia (deux personnes).

Pour autant, le poids de la masse salariale, en pourcentage des loyers, est inférieur à celui de l'année 2020 et 2021 et devrait rester inférieur à la médiane des offices. En se développant, l'office réalise quelques économies d'échelle.



La masse salariale de Logélia augmente à la suite des revalorisations salariales post-covid.

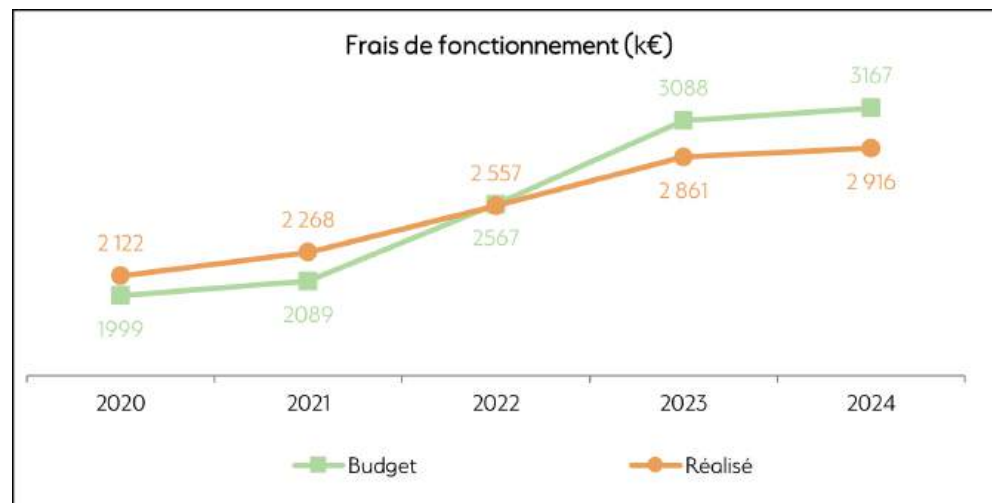
Entre 2023 et 2024, la masse salariale rapporté au logement augmente de 45€ par logement. Il se situe toujours très en-deçà de la médiane du groupe référent.



La masse salariale en € par logement devrait rester très inférieure à la médiane du groupe référent

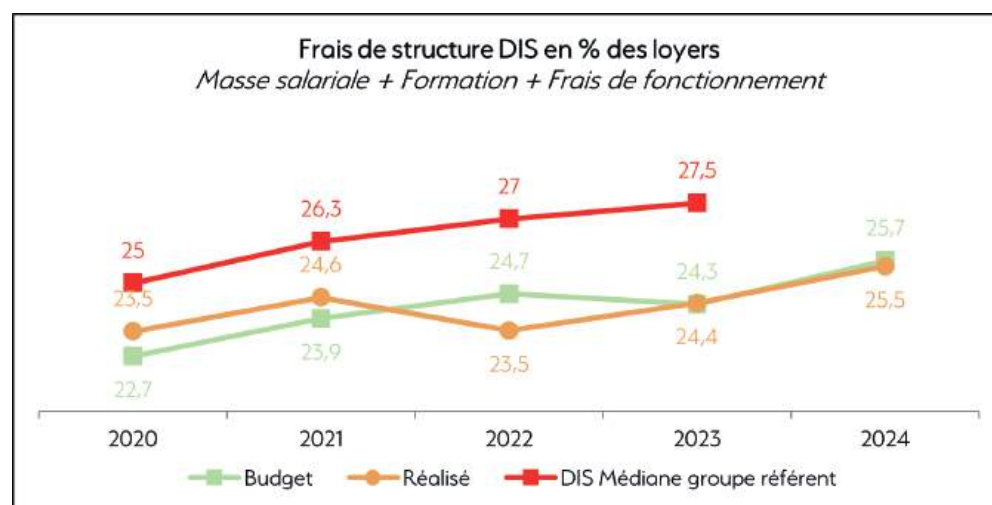
➤ Les frais de fonctionnement

Ils se sont élevés à 2 916 K€ en 2024. Ils sont inférieurs (-251 K€) à l'inscription budgétaire « 2024 » et progressent légèrement par rapport à 2023 (+1,9 %).



Depuis 2022, les frais de fonctionnement augmentent principalement en raison de l'inflation.

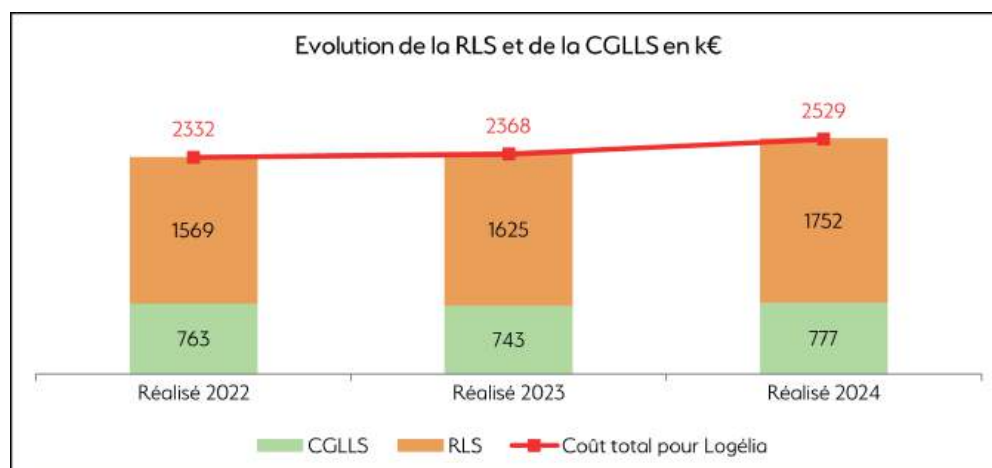
Les frais de structure (masse salariale et frais de fonctionnement) sont très légèrement inférieurs à la prévision budgétaire, en raison de la sous réalisation des frais de fonctionnement (-251 K€).



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 777 K€. Il augmente de 34 K€ par rapport à 2023. Le poids cumulé de la RLS et de la cotisation CGLLS augmente de nouveau entre 2023 et 2024 (+6,8%).



La RLS et CGLLS confondues coûtent 2 529 K€ à l'office.

➤ La formation

Le plan de formation a coûté 110 K en 2024, dont 44 K€ ont été financés par l'Opérateur de Compétences (OPCO).

➤ Les impayés

Le coût global des impayés s'est élevé à 849 K€. Il est supérieur à celui de 2023 (+112 K€) et également supérieur à la prévision budgétaire « 2024 » (+180 K€). La projection budgétaire présentée au mois de septembre dernier envisageait un coût des impayés d'au moins 800 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.

En raison du profil des impayés, la provision a beaucoup augmenté ces quatre dernières années. Elle s'élève à 377 k€ en 2024, soit 42% de plus qu'en 2021.

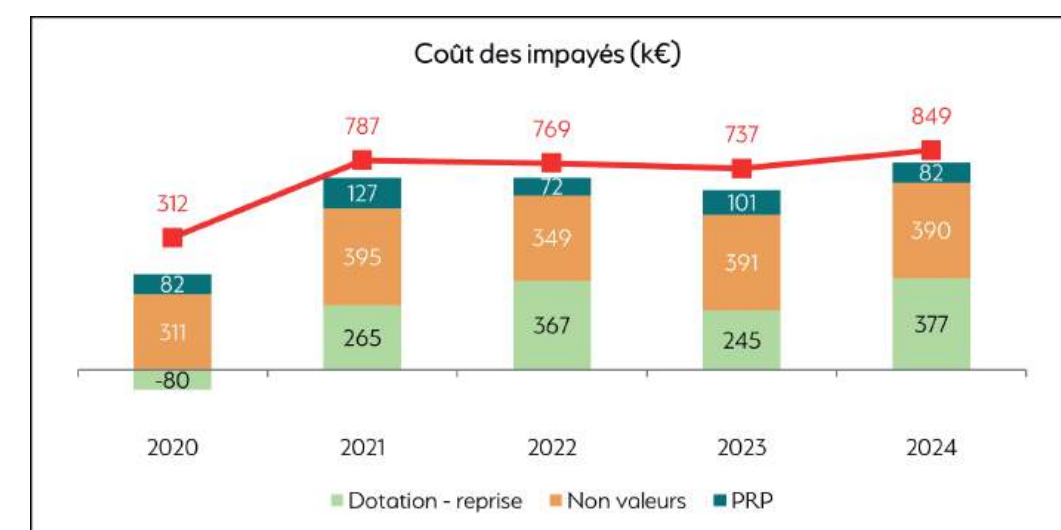
Enrayer la hausse des impayés est très difficile.

Un plan de lutte contre l'impayé a été élaboré au mois de janvier 2024. Il mettait 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.

Des résultats étaient attendus dès l'année 2024. L'objectif est de réduire le coût des impayés d'environ 150 k€. Ainsi, le coût des impayés avait-il été volontairement fixé à 669 K€.

Même si le plan est mis en oeuvre et a produit des effets, les impayés sont toujours aussi importants.



Le coût des impayés a considérablement augmenté après 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 2024, le montant des charges locatives non récupérées sur les logements vacants, s'élève à **399 K€**. Il est supérieur à la prospective budgétaire (+35 K€) en raison de l'augmentation de la vacance technique. La vacance du bâtiment Eglantines (démolition) et du bâtiment des Grands Rocs à Ruffec (laissé libre par Audacia à l'été) a un effet important en 2024 sur le montant des charges non récupérés.

Le total des charges de l'année 2024 s'élève à 37 753 K€ et progresse de 5,5 % par rapport à 2023.

Les économies en matière de frais de gestion permettent de compenser le dépassement du budget consacré à la masse salariale. En revanche, l’inscription d’une nouvelle charge liée au prix de revient de l’opération d’aménagement à Châteaubernard est responsable du léger dépassement de l’inscription budgétaire 2024 (la recette correspondante est toutefois inscrite en produits).

L'autofinancement courant s'élève à 2 419 K€, soit 6.33 % des loyers. Il est supérieur à la prévision budgétaire 2024 qui prévoyait un autofinancement de 4,12 % (VISIAL 2023 : 4,10 %).

Les recettes liées au décalage dans le temps de la vente des foyers et la forte rémunération de la trésorerie 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 4 290 K€ (hors autofinancement courant)

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

Il est supérieur au budget de + 1164 K€ (37,23 %). L’encaissement de dégrèvement de TFPB est très important cette année et nettement supérieur à la prévision (1 372 K€ contre 350 K€ prévus au moment du budget). Par ailleurs, les indemnités perçues des assurances sont deux fois plus élevées que la prévision budgétaire (712 K€ contre 300 K€ prévus au budget).

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 - 755K€. 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 négatif à hauteur de - 986 K€ (-355 K€ inscrits au budget).

Le solde ne modifie pas le potentiel financier à terminaison.

3. La provision chômage

L’Office est son propre assureur en matière d’indemnités de chômage. Le recrutement de salariés de droit privé en remplacement des agents de la Fonction publique territoriale impose de provisionner le risque de chômage. Le solde de la provision est positif de 107 K€.

Cette provision ne modifie pas le potentiel financier à terminaison.

4. Les cessions

Le produit des cessions de 5 pavillons et de la vente du foyer « Les jardins de la Garenne » s’élève à 4 216 K€.

Le budget prévoyait un résultat comptable (produit des cessions - valeur nette comptable) de 4 193 K€, il s’élève à 1 740 K€, en raison du décalage de la vente du foyer « Alain de Raimond » en 2025.

Le bénéfice net (cash-flow ou produit des cessions capital restant dû) dégagé s’élève quant à lui à 1 944 K€.

5. Les autres produits et charges exceptionnelles

1 372 K€ ont été perçus au titre de dégrèvements ou d’exonérations de TFPB réclamés auprès des services fiscaux. Ce montant est très supérieur à celui inscrit au budget (+ 350 K€).

Une création de poste au sein du service comptabilité au mois de mai 2024, sur le périmètre de la TFPB, a permis de mieux faire valoir les droits de l’office en la matière, à l’appui d’investissements importants en matière de mises aux normes PMR et économies d’énergie.

Le coût global des sinistres est de 289 K€. Les indemnisations perçues en 2024 s’élèvent à 712 K€.

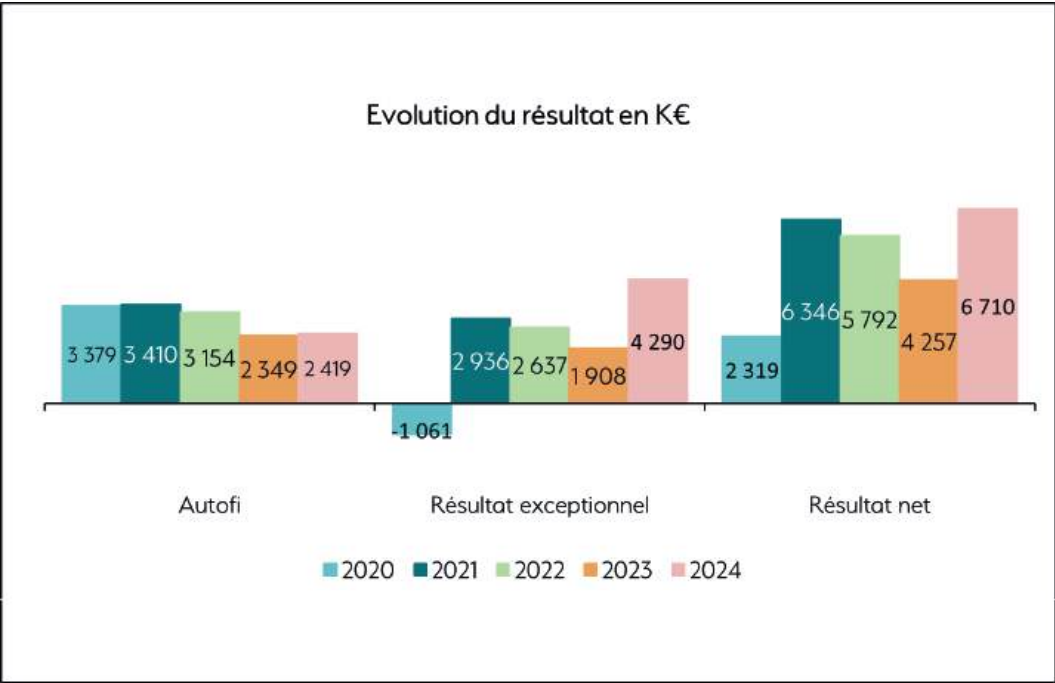
Des dépenses pour des travaux de désamiantage ont été réalisées à hauteur de 50 K€. Une reprise de provision correspondante a été réalisée en 2024.

Un travail d’analyse et de contrôle permet en 2024 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 4 199 K€ (1 446 K€ en 2023).

Ainsi, le résultat comptable, composé de l’autofinancement (+2419 K€) et d’éléments exceptionnels (+ 4 290 K€), est-il positif à hauteur de 6 710 K€.

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



Le résultat net « 2024 » est largement supérieur à celui de « 2023 » en raison du fort résultat exceptionnel

L'ÉQUIPE



I. Analyse de l'effectif.

1. Des effectifs stables

Effectif global			
	2024	2023	2022
Effectif en nombre au 31/12	142	143	137
Nombre de femmes	83	86	79
Nombre d'hommes	59	57	58
Effectif en ETP au 31/12	139,16	142,16	136,96
Effectif moyen annuel	143,36	141,9	133,79

Au 31 décembre 2024 l'effectif est de 142 salariés, alors que Logélia en comptait 143 l'année précédente.

En 2024, le recours au contrat à durée déterminé a permis de palier en partie aux absences. Deux personnes ont été recrutées dans le cadre d'un remplacement « congé maternité », deux l'ont été à la suite de départs, et deux autres encore pour renforcer les équipes à la suite d'absences pour maladie ordinaire.

Par ailleurs; le service comptabilité, celui des charges locatives, l'administration générale et l'informatique ont été renforcés grâce à l'arrivée de quatre personnes. L'année 2024, est également marquée par l'ouverture de la résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) qui a nécessité le recrutement de deux employées polyvalentes.

Le dépassement de l'enveloppe budgétaire détecté au milieu de l'année, a contraint l'office à suspendre les recrutements au second semestre 2024. Ce dépassement est principalement lié aux évolutions réglementaires qui s'imposent à l'office. En effet, au 1er janvier 2024, les grilles indiciaires de la fonction publique ont été modifiées. Parallèlement la Direction a souhaité, par équité, attribuer aux salariés de droit privés, dans les mêmes proportions, l'augmentation réservée aux fonctionnaires.

Mouvements du personnel					
	2020	2021	2022	2023	2024
Recrutement	12	26	27	22	20
Mobilité interne	3	11	17		
Départ en retraite	2	8	2	1	3
Fin de contrat	2	1	1	3	4
Démission	3	6	7	3	4
Détachement		1	1		1
Mutation			2		
Disponibilité			1		
Fin de période d'essai	2	3	4	4	4
Licenciement	1	1	1	1	
Rupture conventionnelle	1	3	2	3	4

La grande majorité du personnel de l'office exerce à temps complet ; seuls 4 salariés sont à temps partiel.

2. Composition

a. Par type de contrat

La proportion de fonctionnaire dans l'effectif total continue de diminuer. Au 31 décembre 2024 ces derniers, au nombre de 41 ne représentent plus que 28.87% de l'effectif.

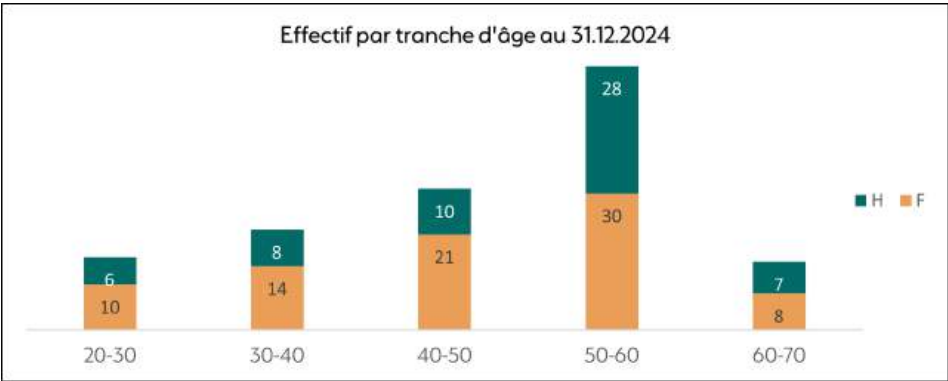
Effectif par type de contrat au 31/12/2024			
	F	H	Total
Fonctionnaires	25	18	41
DG OPH		1	1
CDI	57	39	96
CDD	2	0	2
Apprentis	1	1	2

Logélia s’engage dans la formation de futurs professionnels en accueillant des apprentis. Au 31 décembre 2024, ils étaient au nombre de deux : un chargé de clientèle et un technicien informatique. Un apprenti a fait l’objet d’une titularisation en CDI à la fin de sa période d’apprentissage au poste de chargé(e) d’opération.

b. Par tranche d’âge

L’âge moyen évolue peu. Il est de 46 ans en 2024.

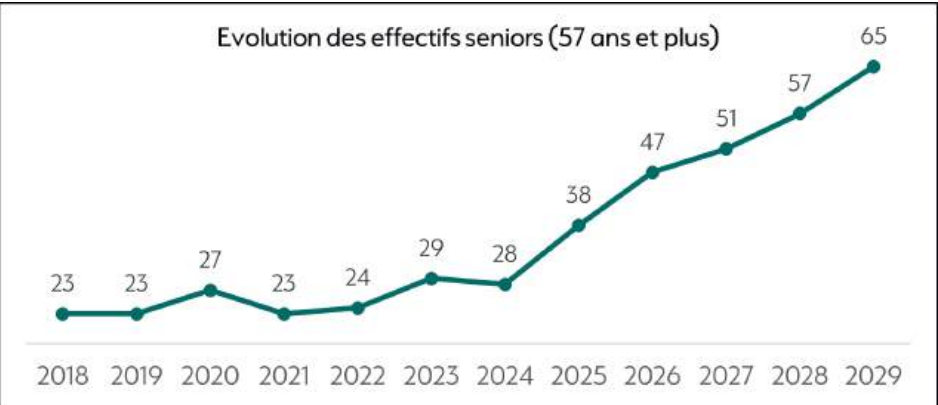
Âge moyen				
2020	2021	2022	2023	2024
48	47	46	47	46



La tranche des 50 à 60 ans est la plus représentée.

Les plus de 50 ans représentent plus de la moitié de l’effectif total. Quinze salariés ont plus de 60 ans et feront valoir leur droit à la retraite dans les prochaines années.

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 5% à environ 15% en 2028 et 2029.



Une croissance importante des effectifs de 57 ans et plus à partir de 2026.

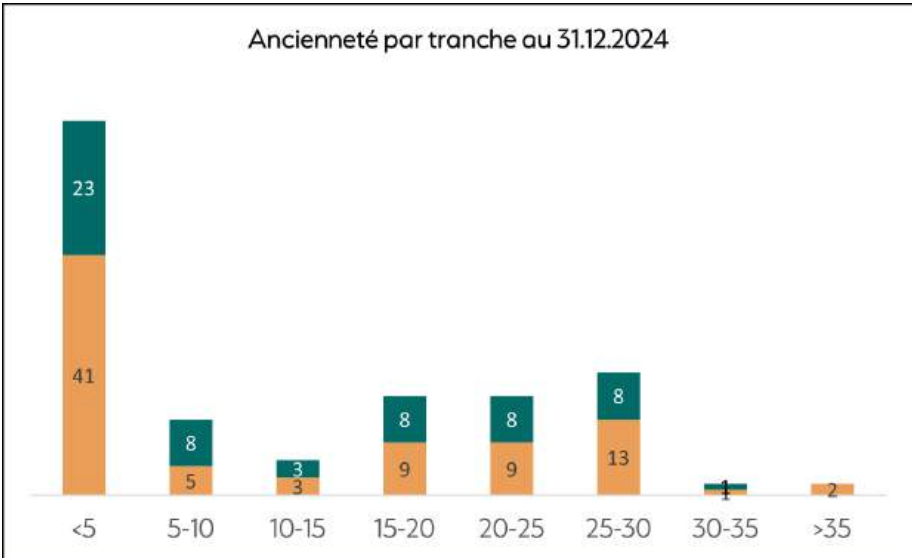
Cette croissance des salariés seniors nécessitera la mise en place de politiques de ressources humaines, permettant de les conserver autant que possible dans leurs fonctions.

Il convient également de parer aux pertes d’expériences et de connaissances. Pour faire face à cet enjeu et s’adapter à la singularité des métiers propres au domaine de l’habitat social et aux difficultés de recrutement, l’office s’engage dans la transmission intergénérationnelle par le recrutement d’alternants.

Le recrutement d’alternants permet, en particulier, la formation sur poste aux métiers de l’habitat social, de garantir la continuité des pratiques, du savoir et d’avoir une relève opérationnelle au départ du salarié. Une réflexion est menée pour mettre en place un accompagnement des alternants par le tutorat ou le parrainage pendant leur période de formation au sein de l’office. Logelia employait 3 apprentis en 2024, dont un qui a été titularisé à la fin de sa période d’alternance.

c. Par ancienneté

Au 31 décembre 2024, les salariés de moins de cinq ans d’ancienneté représentent 45% de l’effectif total. L’ancienneté moyenne est de 11 ans.



Logelia a renouvelé un peu moins de la moitié de son effectif au cours de 5 dernières années.

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. Il a mis en exergue le manque de formalisation des procédures appliquées au sein de l’entreprise, qui rallonge ainsi le temps d’apprentissage des arrivants.

Un projet de cartographie des procédures a été initié en 2023. La responsable du contrôle interne formalise les processus et les pratiques de l’ensemble des services de l’office.

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 une réflexion sur leurs pratiques professionnelles et de rencontrer des salariés d’autres offices.

Formations 2024	
Actions de formation	
Formations	30
Formations informatiques	6
Journées professionnelles	6

Formations 2024	
Nombre de jours de formation	410
Nombre de personnes formées	
Nombres de personnes FPT	26
Nombre de personnes OPH	83
Budget	
Budget total	98 059€
Dont coût pédagogique	87 611€
Dont transport / hébergement / restauration	10 448 €
Prise en charge OPCO	44 566 €

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

Type de formations 2024	
formation	
Nombre de personnes	107
Coût pédagogique	62 625€
Formations réglementaires	
Nombre de personnes	87
Coût pédagogique	16 836€

En 2024, tous les besoins de formation prévus au plan de développement des compétences, ont été couverts. Grâce au financement des coûts pédagogiques de l’Opérateur de Compétences, des formations supplémentaires ont pu être organisées tout en respectant le budget.

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

1. Accident de travail

L’augmentation importante du nombre de jours d’arrêt de travail depuis 2022 est liée principalement au maintien du salarié accidenté en 2021.

En 2024, quatre accidents de travail, (dont la rechute de celui intervenu en 2021), représentent 14.50% du nombre de jours d’arrêt de travail tous motifs confondus. Le nombre total de jours d’arrêt pour accident de travail s’élève à 507 dont 365 jours pour le même accident de travail survenu en 2021.

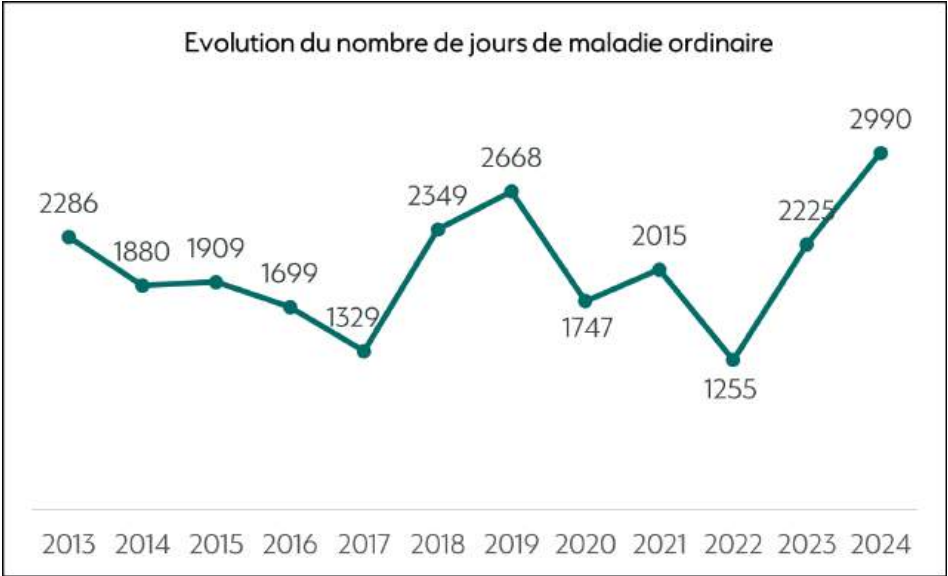
Accident de travail 2024	
Nombre d’accidents de travail	4
Nombre d’accidents de trajet	1
Nombre de jours d’arrêt	507
Nombre de personnes	5

2. Maladie ordinaire

2 990 jours de maladie ont été enregistrés en 2024, ils sont répartis comme suit :

Maladie 2024	
Nombre de jours de maladie ordinaire	2990
Nombre de personnes	64
Durée moyenne en jours des arrêts	46,72
Nombre de jours de maladie longue durée	365

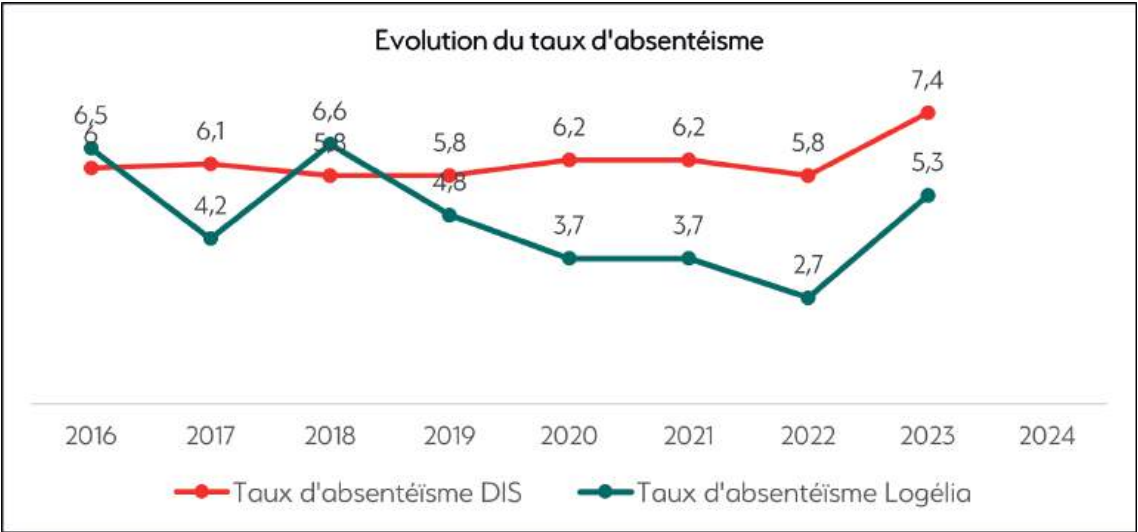
L’évolution du nombre de jours de maladie ordinaire est le suivant :



Une proportion croissante des absences pour maladie ordinaire est générée par des absences pour maladie de longue durée.

L’augmentation du nombre de jour de maladie ordinaire est consécutive à l’arrêt de travail de deux personnes ayant des pathologies lourdes.

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



Le taux d’absentéisme de l’office augmente mais reste inférieur à la médiane nationale.

Le taux d’absentéisme est calculé à partir du nombre de jours moyen d’absence annuelle. Seuls les motifs de maladie et d’accident de travail sont pris en compte dans l’indicateur. Malgré, un taux en augmentation en 2023, le taux d’absentéisme de l’office reste inférieur au taux médian des offices de la même envergure que Logelia.

IV. Un accompagnement des salariés

1. Des animations pour renforcer la cohésion

a. La valorisation des partenariats associatifs

En 2023, Logélia a souhaité valoriser davantage ses partenariats avec des clubs sportifs pour en faire profiter ses locataires et agents. Des initiations ont été organisées en lien avec les clubs, suivies d'un pot convivial. L'initiative a été renouvelée en 2024 :

- En avril, une initiation au football a été organisée en lien avec le club de football de Crouin, à Cognac. Deux salariées se sont prêtées au jeu avec une dizaine de joueurs du club et de locataires.
- En juin, une dizaine de salariées se sont affrontés lors d'un challenge sportif autour du rugby, organisé par le SA XV, à Soyaux.
- En novembre, les agents ont participé à un tournoi de handball au sein du club Angoulême Charente Handball (ACH), à Angoulême.



Journée de cohésion 2024

Au mois de mai, c'est à Champagne-Mouton qu'ils se sont réunis. La traditionnelle journée de cohésion s'est déroulée chez l'apiculteur Denis Siguier, dont les ruches sont parrainées par l'office. Découverte de l'apiculture, dégustations et chants traditionnels ont rythmé la journée, malgré une météo capricieuse. Chaque salarié est reparti avec un pot de miel.

Enfin, la traditionnelle soirée de l'été a été organisée dans le jardin du siège le 27 juin.



Soirée de l'été 2024

2. 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 janvier 2023.

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

Ainsi, les Négociations Annuelles Obligatoires ont pu se tenir du 27 septembre 2024 au 8 janvier 2025. Elles ont abouti à la signature d'un accord relatif au régime d'astreintes, et au forfait mobilités durables.

Dans le même temps, plusieurs négociations ont pu être menées pour faire évoluer les accords d'entreprise relatifs au temps de travail avec l'intégration des horaires du centre relation clients et d'Ekolia.



Initiation au football à Crouin (avril 2024) Initiation au rugby à Soyaux (juin 2024)

b. Des participations aux événements sportifs locaux

Comme en 2023, l'office a proposé à ses agents de constituer une équipe Logélia pour participer à des événements sportifs locaux.

- Une quinzaine d'agents ont couru 5 ou 10 kms lors des Foulées d'Angoulême au mois d'avril.
- Pour les Bulles Roses, événement organisé dans le cadre d'Octobre Rose, 25 salariés se sont élancés sur le parcours.

c. Des temps forts incontournables

La cérémonie des voeux a été l'occasion de rassembler les salariés autour des choix stratégiques de Logélia, mais également d'activités ludiques. Conviés dans la salle des fêtes de Mornac le 24 janvier, les agents ont été répartis par équipes pour construire la plus haute tour en Kapla, terminer le puzzle Logélia le plus rapidement possible et tester leurs connaissances de l'office.



L'équipe Logélia aux Foulées d'Angoulême (avril 2024)

ACCOMPAGNER



I. Un centre relations clients performant

Le Centre Relations Clients (CRC) a été créé en mars 2018 avec un objectif : centraliser tous les appels des locataires pour mieux les orienter. Cinq salariés répondent au téléphone et font le lien avec les agences, les techniciens et les prestataires extérieurs. Le CRC programme si nécessaire un rendez-vous avec un ouvrier de la régie multiservices, Logélia Services.

Les conseillers du CRC sont les interlocuteurs privilégiés des locataires. Ils répondent aux appels du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h (16 h le vendredi). Un salarié supplémentaire assure l'accueil physique du siège de Logélia.

En 2024, 72 954 appels sont arrivés au numéro unique. **Depuis janvier 2024, les appels des demandeurs de logement sont orientés vers un message automatique d'information.** 55 027 appels (hors demandeurs de logement) ont été orientés directement vers le CRC pour un taux moyen d'appels perdus de seulement 6 %.

Depuis sa création, le CRC enregistre une moyenne annuelle de 70 000 appels environ. Un pic à 77 109 appels a été enregistré en 2023, date de création de Logélia Services. La légère augmentation en 2024 peut s'expliquer par une baisse de l'effectif (deux agents non remplacés), qui induit une augmentation des appels perdus et donc des rappels.

En dehors des horaires d'ouverture du CRC, un service d'astreinte prend le relais afin de répondre 24 h/24 et 7 jours/7 aux urgences techniques.

Une réflexion est engagée sur la possibilité de mutualiser le CRC de Logélia et le CRC de l'Od hac87, organisme avec qui l'office est uni dans la société de coordination 1+1 Habitat (cf. chapitre 6. Collaborer).

II. Un programme de fidélité apprécié

Logélia est le seul bailleur charentais à avoir développé un programme de fidélisation. Lancé en 2019, il a déjà profité à 324 locataires. Son budget annuel est de 36 000€. Une commission composée des représentants des locataires et des directeurs d'agence se réunit une fois par an pour examiner les demandes.

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. Les points lui permettent de demander divers travaux d'embellissement (changement des sols PVC, travaux de peinture, électrification des volets roulants etc...).

Depuis 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.

En 2024, les demandes de 47 locataires ont été acceptées : 33 ont concerné des locataires de l'Angoumois, huit des locataires du Rural et six des locataires de Cognac. Les travaux les plus fréquents concernent la réfection des murs et des plafonds. En moyenne, les locataires récompensés comptent 29 ans d'ancienneté dans leur logement.

III. Une politique senior en plein développement

Les seniors sont depuis longtemps au coeur des préoccupations de Logélia. 24% des logements du parc de l'office sont aujourd'hui occupés par des locataires de 65 ans et plus. Parce que les établissements spécialisés ne peuvent pas constituer la solution unique d'habitat pour les personnes vieillissantes, Logélia a décidé début 2022 d'entreprendre une politique globale et transversale en faveur de ses locataires seniors en s'engageant dans la démarche de labellisation Habitat Senior Services (HSS®).



Charlotte Limousin, déléguée générale de Delphis, a remis l'attestation de labellisation à Patrick Gallès.

1. L'obtention du label HSS®

Depuis le 11 octobre 2024, Logélia est officiellement labellisé HSS®, label favorisant le maintien à domicile des personnes âgées autonomes de 65 ans et plus, tout en leur garantissant un environnement de services adaptés.

Logélia est le premier bailleur social charentais labellisé HSS®, ce qui lui permet de se rapprocher de l'Od hac 87, organisme avec qui l'office est uni dans la société de coordination 1+1 Habitat, labellisé depuis octobre 2020.

Au 31 décembre 2024, Logélia comptait 65 logements HSS®. Ils sont situés à Angoulême (7), Champniers (17), Fléac (12), La Couronne (7), Gensac-La-Pallue (9), Ruelle-sur-Touvre (1), Saint-Yrieix (8) et Jarnac (4).

L'objectif est de développer une offre de 20 logements labellisés supplémentaires par an entre 2025 et 2029.

Les logements HSS répondent à des critères précis :

- locataires en place âgés de 65 ans et plus
- localisation à moins de 750 m des commerces et services
- logements de types 2 et 3
- logements au rez-de-chaussée ou au premier étage, ou, à défaut, desservis par un ascenseur

La quasi-totalité des agents de Logélia, tous métiers confondus, ont été formés aux exigences du label. Ils sont ainsi en mesure de détecter les situations à risque et de mieux accompagner les locataires seniors.

En coordination avec l'Od hac 87, Logélia travaille actuellement à la mise en place de nouveaux services pour les locataires HSS® : découverte du numérique, ateliers équilibre, travaux de bricolage...



Anie Riolo, locataire HSS à Gensac-La Pallue

2. La création d'une commission d'adaptation

De nombreux locataires seniors vivent dans un logement non labellisable, car l'environnement de services, la typologie ou l'étage ne sont pas conformes aux critères du label. Ils sollicitent tout de même Logélia pour une adaptation de leur logement.

Afin de les satisfaire, l'office a créé une commission « adaptation de logement ». La première commission, composée des associations représentatives des locataires, des directeurs d'agence, du pilote HSS® et du responsable du patrimoine, s'est tenue en mai 2024. Les demandes d'une trentaine de locataires, principalement la transformation d'une baignoire en douche et la pose d'une barre de maintien, ont été acceptées.

Les travaux, gratuits pour les locataires, devraient être réalisés au premier semestre 2025.

En 2024, la commission était dotée d'un budget de 225 000€, qui a été reconduit en 2025.



La demande d'adaptation la plus fréquente est l'installation d'une douche avec une barre de maintien.

IV. Des conseils de concertation locative actifs

En 2024, trois conseils de concertation locative (CCL) ont été organisés en avril, octobre et novembre. Ils ont permis à Logélia de présenter les choix stratégiques de l'office aux associations représentatives des locataires (CNL, CLCV, DAL et AFOC) et d'échanger à ces sujets.

Des thématiques variées ont été abordées, tels que le plan de lutte contre les impayés, le bilan de l'activité de Logélia Services, l'éradication des étiquettes énergétiques F et G, le label Habitat Senior Services obtenu en octobre et la résidence Ekolia ouverte en septembre. Le CCL de novembre a porté sur le projet d'augmentation des loyers au 1er janvier 2025.

Les représentants élus des associations ont participé à ces rendez-vous avec assiduité.

Une réunion de présentation de la régularisation de charges a eu lieu en complément le 4 juin.

V. Un accompagnement associatif

1. Des partenariats avec les associations sportives dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV)

Logélia soutient les clubs sportifs engagés dans les QPV. De nombreux locataires de l'office sont investis dans ces associations.

a. SA XV

Depuis 2020, Logélia soutient le Pôle d'animation sportive socio-éducative (ASSE) du SA XV, le club de rugby Soyaux-Angoulême. Il propose des activités aux jeunes des QPV de GrandAngoulême, organisant notamment des initiations au rugby dans les city-stades de Soyaux, Basseau, la Grand Font et Ma Campagne. Il mène des actions similaires en partenariat avec les centres de loisirs et les écoles primaires des QPV.

La subvention de la saison 2023/2024 a été légèrement augmentée (de 2000 à 2500€) pour aider, en plus, à la construction d'un bâtiment afin d'accueillir une école multisports inter-quartiers au sein de la Plaine de Jeux de Ma Campagne.



Tournoi de rugby organisé auprès des jeunes des QPV par le pôle ASSE du SA XV, été 2024

b. Angoulême Charente Handball

Le partenariat avec l'ACH, club de handball féminin dans le quartier angoumois de la Grand Font, a été renouvelé pour la septième année consécutive. Le club développe la pratique du handball, notamment auprès des jeunes habitantes du quartier.

Logélia a parrainé le match à domicile du samedi 13 janvier 2024. Le président Patrick Gallès en a donné le coup d'envoi. Au préalable, l'office avait organisé un jeu-concours auprès de ses locataires pour assister gratuitement au match. Dix locataires ont chacun remporté deux places.

c. Crouin Football Club

Le club de football du QPV de Crouin (CFC), à Cognac, a été réactivé en 2022, après avoir arrêté son activité pendant huit ans. Il compte une cinquantaine de licenciés, dont la moitié habitent le quartier et sont locataires de Logélia.



Collecte pour les Restos du Coeur.

Il mène diverses actions sociales. Les licenciés bénévoles organisent ainsi des collectes de denrées alimentaires pour le compte des Restos du Coeur. Un accompagnement des joueurs titulaires d'un titre de séjour est mis en place. Les encadrants souhaitent favoriser l'intégration des jeunes migrants par le sport.

d. COC Rugby

Pour la saison 2024-2025, Logélia a décidé pour la première fois de soutenir le club de rugby de La Couronne. Le Club Omnisports Couronnais Rugby (COC) met l'accent sur la formation des jeunes joueurs et possède l'une des plus importantes sections féminines de Charente. Il vient en aide aux jeunes licenciés en leur offrant des équipements et en proposant un service de transport aux enfants des QPV de l'agglomération d'Angoulême. Une quarantaine de familles bénéficient de ce service.

2. Des actions favorisant le bien-vivre ensemble

a. La mise à disposition de logements

Logelia met ses logements à disposition d'associations telles que la MJC Mosaïque et la Maison des Habitants du quartier de Basseau, la Confédération Nationale du Logement (association représentative des locataires), le Secours Populaire et les Restos du Coeur. Il co-finance avec le bailleur Noalis le loyer du local mis à disposition de l'association Oméga Médiation Sociale, au Champ de Manoeuvre, à Soyaux.

b. Les soutiens financiers

Chaque année, des subventions sont accordées à des associations pour renforcer l'accompagnement des habitants des QPV. Ainsi, Logélia soutient le centre social Colibri de La Couronne pour ses animations estivales, au coeur du quartier de l'Étang des Moines.

Depuis plusieurs années, il donne également accès à ses immeubles de la Grand Font au centre social CAJ pour l'organisation du « Festival en cages ».

L'office contribue aux actions de médiation en milieu scolaire menées par Oméga dans les écoles des QPV de l'agglomération.

Début 2024, Logélia a attribué une subvention au groupe scolaire Rosa Bonheur, dans le quartier de Crouin, à Cognac, afin que l'équipe enseignante puisse investir dans du matériel pédagogique pour les élèves.



Olivier Pucek, directeur général, et Patrick Gallès, président, ont remis du matériel à une classe du groupe scolaire de Crouin.

c. La co-organisation d'événements

L'office participe régulièrement à l'organisation d'événements favorisant le bien vivre ensemble. En 2023-2024, l'Association Régie Urbaine (ARU) et les bailleurs sociaux d'Angoulême ont lancé les goûters partagés. Ils sont destinés à favoriser les échanges entre habitants et acteurs sociaux des quartiers, là où les liens ont pu s'estomper pendant la période du Covid-19. Ces rendez-vous ont successivement été proposés à Ma Campagne, à la Grand Font, au Champ de Manoeuvre et à Basseau.

En 2024, Logélia a décidé de mener une action d'ampleur de sensibilisation contre les incivilités liées aux déchets. Les agents sont en effet quotidiennement confrontés aux jets de déchets par les fenêtres, ainsi qu'aux dépôts de sacs poubelle et d'encombrants au pied des colonnes enterrées.

Une campagne d'affichage a été déployée dans plusieurs QPV et un événement d'ampleur a été organisé dans le quartier angoumois de la Grand Font en octobre. Plusieurs réunions de concertation ont été organisées avec les collectivités, l'association de médiation Omega, le conseil citoyen et le centre social du quartier pour définir ensemble les modalités de mise en oeuvre de cette journée.

Un porte-à-porte a permis de sensibiliser les locataires du quartier à la bonne gestion des déchets et de les inviter à l'événement. La première édition de « Festi'déchets » s'est ainsi déroulée un mercredi après-midi avec, au programme, une chasse aux déchets en musique, une scène de crime autour des encombrants, une exposition de portraits de déchets, un jeu consacré au tri et un goûter.

Des graffitis ont été réalisés au pied des colonnes enterrées pour inciter les locataires à y jeter leurs sacs poubelles. L'événement a rassemblé une centaine de personnes. L'initiative sera réitérée au sein d'autres quartiers prioritaires.



Chasse aux déchets en musique (à gauche) et scène de crime (à droite) au Festi'Déchets de la Grand Font

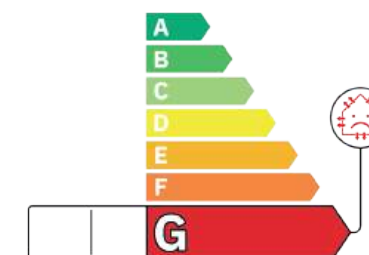
COLLABORER



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 gèrent 13 464 logements (chiffres DIS 2023). Diverses actions ont été menées en commun depuis.

I. Des mutualisations

Parmi les missions obligatoires de la Société de coordination, figure la politique d'achats communs. C'est dans ce cadre et au bénéfice d'une politique technique commune que Logélia et l'Od hac87 ont entrepris ensemble, dès 2022, la rénovation énergétique de leurs logements classés F & G.



1. Poursuite de l'action commune d'éradication des étiquettes F & G

314 logements pour Logélia, et 174 logements pour l'Od hac87, sont concernés par cette opération d'ampleur.

SETEC ORGANISATION, expert en gestion de grands projets de rénovation énergétique basé à Paris, et son co-traitant, le bureau d'études BE ÉNERGÉTHIK situé à Limoges, ont accompagné Logélia et l'Od hac87 dans la démarche avec le statut « d'assistant à maîtrise d'ouvrage ».

A l'issue d'une procédure de consultation des entreprises avec négociation qui s'est déroulée au cours de l'année 2024, les groupements d'entreprises GTM Bâtiment Aquitaine et Delta Construction, ont été retenus pour concevoir et réaliser les travaux sur les 314 logements F & G de Logélia, pour une enveloppe globale de l'ordre de 6 millions d'euros. Les travaux devraient démarrer en mai 2025.

2. Marché mutualisé de « maîtrise des charges individuelles d'eau froide et d'eau chaude sanitaire, de frais de chauffage » : bilan pour Logélia

Pour mémoire, le marché de location-entretien-télérèlevé d'environ 14 000 compteurs d'eau, 18 000 répartiteurs de frais de chauffage et 750 compteurs d'énergie a été attribué au prestataire Prox-Hydro. Le marché, d'une durée de 13 ans, a pris effet le 1er janvier 2024 pour Logélia.

Une très bonne coordination entre Logélia et Prox-Hydro a permis de dépasser le taux de pose de compteurs (eau froide/eau chaude) contractuel minimal de 95%. Les compteurs d'énergie et de répartiteurs de frais de chauffage ont, quant à eux, été déployés à hauteur de 82 %. Cette opération de remplacement de compteurs d'eau a concerné des grands ensembles tels que Crouin, Cité de l'Air, Les Rentes, Le Breuil ou encore La Chaudronne à Cognac, mais également Bel-Air Grand-Font, Besson Bey, Basseau, Ma Campagne à Angoulême, et Champ-de-Manoeuvres à Soyaux.

Le portail « Gestionnaire » a été mis en place fin 2024, tandis que celui à destination des locataires ne le sera qu'en 2025. Dans le même temps, grâce à la digitalisation, un « Espace Locataire » Logélia sera mis en place, offrant ainsi plus d'autonomie aux locataires (paiement en ligne, suivi des réclamations, etc.) et leur facilitant l'accès à leurs relevés de consommation. Une communication adaptée devra être réalisée par Logélia.

3. Bilan de la politique d'achats communs sur la période 2022 à 2024

Logélia et l'Od hac87 collaborent dans le cadre de la politique d'achats commune de la Société de coordination « 1+1 Habitat » afin d'identifier les achats pouvant être mutualisés. Entre 2022 et 2024, 11 consultations communes ont été réalisées, aboutissant à 18 marchés pour un total de 16 millions d'euros HT.

L'évaluation des économies reste complexe, bien qu'une économie de 296 k€ sur 10 ans ait été constatée sur la maîtrise des charges d'eau et de chauffage. La mutualisation réduit le temps de passation des marchés, mais les échanges et arbitrages entre les deux offices peuvent annuler ces gains. Elle favorise néanmoins le partage d'expertise et la professionnalisation. Des divergences stratégiques ont parfois empêché certaines mutualisations, comme pour les marchés de complémentaire santé et de contrôle technique. L'expérience montre que la mutualisation doit être évaluée au cas par cas, en tenant compte du gain financier et de la faisabilité.

II. Des rapprochements

Logélia et l'Od hac87 ont identifié leurs points communs, mené des actions conjointes comme des achats mutualisés et défini des axes de travail. Par l'élaboration d'un projet stratégique « 1+1 Habitat », les deux organismes ont souhaité formaliser l'engagement et l'ambition de la Société de coordination.

1. Projet stratégique de la Société de coordination « 1+1 Habitat »

La feuille de route stratégique doit refléter les besoins et attentes des différentes parties prenantes internes (élus, collaborateurs) et externes (locataires, prestataires).

La feuille de route stratégique 2025-2027 repose sur trois engagements forts :

1. Améliorer la qualité de service rendu aux locataires par la mutualisation et l'innovation ;
2. S'engager sur des opérations portées par la Société de coordination ;
3. Valoriser le potentiel patrimonial et le vivier de demandeurs.

Celle-ci a été présentée et validée en Conseil de surveillance « 1+1 Habitat » le 12 février 2025.

2. Mise en oeuvre du projet stratégique

La mise en oeuvre du projet stratégique de la Société de coordination « 1+1 Habitat » a déjà été initiée par la mise en place de deux groupes de travail en 2024. Elle va se poursuivre en 2025.

a. Groupes de travail « Offre de services » et « CRC partagé »

Les premiers axes du projet stratégique de la Société de coordination « 1+1 Habitat » sont nés de réflexions menées par des groupes mixtes composés d'élus et de directeurs de Logélia ou de l'Od hac87 en février 2024. C'est ainsi que deux groupes de réflexion, « CRC partagé » et « Offre de services » ont été mis en place avant l'été 2024. Ceux-ci ont travaillé dans un premier temps sur la faisabilité des projets.

Les propositions des groupes de travail, arbitrées en Directoire « 1+1 Habitat », ont été présentées et validées en Conseil de surveillance « 1+1 Habitat » le 12 février 2025.

Le déploiement de trois nouveaux services est à l'étude : une agence mobile pour « aller vers » les locataires, des visites virtuelles de logements et l'installation de casiers type Relais Colis. Quant à la mise en place d'un CRC partagé, elle nécessite des préalables tels qu'une politique relation clients commune ainsi qu'une harmonisation dans le traitement des réclamations.

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

Le projet de 20 logements à Terres-de-Haute-Charente est né de la possibilité d'un investissement conjoint, prévue par les statuts de la Société de coordination. Il illustre la volonté de Logélia et de l'Od hac87 de dépasser les exigences fixées par la loi ELAN. Cette approche permet aux deux bailleurs de mutualiser l'effort financier et l'investissement en fonds propres.

En outre, le projet, validé en Conseil d'administration de Logélia le 26 septembre 2024, s'inscrit pleinement dans le cadre de l'un des trois engagements de la feuille de route stratégique « 1+1 Habitat », qui consiste à mener des opérations conjointes.

Le projet compte vingt maisons individuelles réparties en deux paires de dix logements parfaitement identiques, une pour Logélia et l'autre pour l'Od hac87. Par une convention de gestion, Logélia se verra confier la gestion des dix logements de l'Od hac87.

INNOVER



➤ Rapport d'activités 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. Logélia Services a été créé afin de répondre à un réel besoin des locataires, nombreux à appeler le Centre Relation Client (CRC) pour des réparations courantes. **Il a été mis en place grâce à la signature d'un accord collectif avec les associations représentatives des locataires et au vote positif des locataires concernés.** Les programmes neufs sont intégrés après deux ans d'ancienneté.

En 2024, 4271 logements se situaient dans le périmètre d'intervention de la régie.

I. Présentation de la régie

1. Le fonctionnement

Pour un forfait de 10.90 € par mois, fixe durant les cinq années de l'accord collectif, Logélia Services permet aux locataires de l'agence de l'Angoumois de :

- Bénéficier d'une visite d'entretien annuelle où seront réglés, de façon curative et préventive, les dysfonctionnements des équipements couverts par le contrat.
- D'accéder autant de fois que nécessaire dans l'année à un service de dépannage.

Le locataire formule sa demande de dépannage par téléphone en composant le numéro du CRC, en contactant l'accueil de l'une des agences ou par courriel à logeliaservices@logelia.fr.

Un premier diagnostic est effectué par les conseillers du CRC ou les assistantes de gestion. Un rendez-vous est ensuite proposé au locataire dans un créneau d'une demi-journée. Les interventions sont réalisées le matin entre 9 h et 12 h et l'après-midi entre 13 h et 17 h (16 h le vendredi).

2. Une équipe de six personnes

Depuis janvier 2024, cinq ouvriers polyvalents assurent les dépannages et les visites d'entretien. Ils travaillent sous la supervision d'un responsable de service, qui assure l'organisation des interventions et la gestion de stock. En son absence, les conseillers du CRC prennent le relai pour gérer le planning des interventions, tandis qu'un ouvrier valide les comptes-rendus d'intervention.

Les interventions respectent des délais en fonction de leur urgence : 24 heures pour les WC bouchés, 48 heures pour les interventions urgentes (par exemple, une fuite de robinet sans la possibilité de couper l'eau) et 5 jours ouvrés pour les autres interventions.

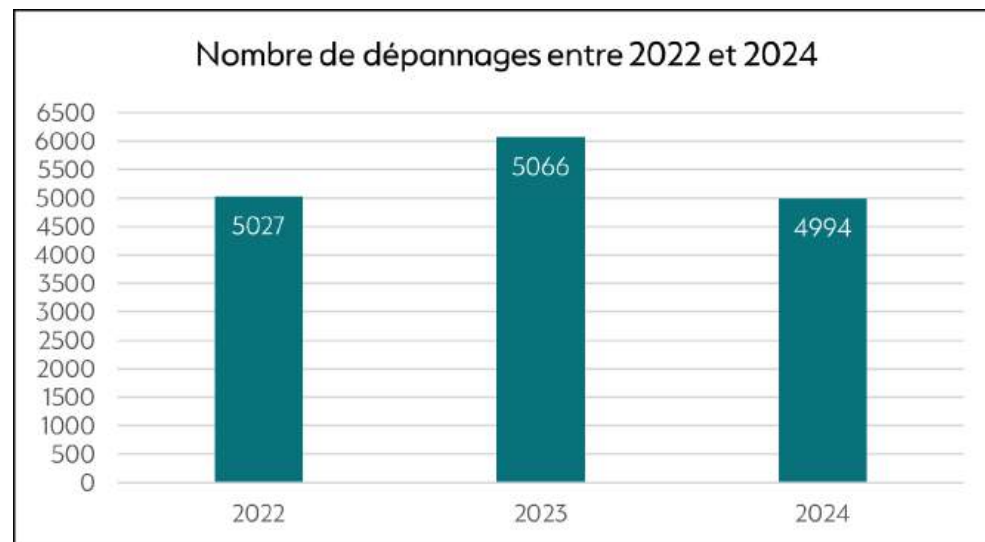
Chaque ouvrier dispose d'un véhicule électrique avec un stock d'environ 260 références de fournitures. Le stock principal est situé dans le local de la régie au bâtiment Genêts à la Grand Font à Angoulême et dispose de 381 références de produits.

II. Les indicateurs de performances

1. Le nombre d'interventions

a. Les dépannages

En 2024, 4 994 interventions ont été réalisées, soit 72 interventions (1.42%) de moins qu'en 2023. Cette légère baisse peut s'expliquer par l'atteinte d'un point de bascule : les locataires sollicitent moins la régie car les réparations ont déjà été réalisés. Logélia Services est intervenu dans 2 596 logements différents.



Un pic de dépannages a eu lieu en 2023. 5027

Sur les 4994 interventions, 62% ont concerné de la plomberie, 22% de la menuiserie-quincaillerie et 16% de l'électricité. Cette répartition est stable depuis 2022.

b. Les visites d'entretien annuelles

Le nombre des visites d'entretien annuelles (VEA) a augmenté de plus de 69 % depuis 2023. Les très nombreuses demandes de dépannage reçues au cours des deux premières années de fonctionnement et le départ d'un ouvrier en 2023 n'ont pas permis de respecter le planning prévisionnel des visites.

En 2024, 2 226 visites d'entretien ont ainsi été enregistrées, mais seules 1037 ont pu être réalisées. Les locataires absents ou ne souhaitant pas ouvrir leur porte sont nombreux. Ils sont prévenus de la date des visites par un affichage dans le hall d'entrée pour les logements collectifs et par un avis de passage dans la boîte aux lettres pour les logements individuels au minimum 10 jours avant. L'accord collectif stipule qu'une deuxième date de passage doit être proposée, mais l'activité due aux dépannages ne le permet pas toujours.

Un effort particulier sera mené en 2025 pour garantir une visite d'entretien dans chaque logement.



Seules la moitié des VEA ont pu être réalisées, les locataires étant souvent absents

2. La satisfaction client

Chaque année depuis la création de la régie, une enquête de satisfaction est envoyée par sms aux locataires ayant bénéficié d'au moins un dépannage dans l'année écoulée. Elle permet de mesurer leur degré de satisfaction grâce à quatre questions.

Sur les 1 966 locataires interrogés en 2024, 220 ont répondu (11%), ce qui est conforme à la moyenne des années précédentes.

- 86 % sont satisfaits du respect du rendez-vous
- 81 % sont satisfaits de la résolution du problème
- 92 % sont satisfaits de la présentation et de la courtoisie de l'ouvrier
- 83 % sont globalement satisfaits du service

Le taux de satisfaction le plus faible concerne la résolution du problème. Il peut s'expliquer par les reprogrammations d'interventions lorsque la complexité du dépannage l'exige. Parfois, les réparations nécessaires n'entrent pas dans le cadre de l'accord collectif. La réclamation est donc transférée à l'agence de l'Angoumois.

A partir de janvier 2025, les enquêtes de satisfaction seront envoyées mensuellement pour permettre une plus grande réactivité de la part de l'équipe. Les ouvriers pourront ainsi apporter les correctifs nécessaires immédiatement. De plus, un emplacement permettra au locataire d'ajouter un commentaire. A terme, il est souhaitable que ces enquêtes soient envoyées en temps réel, immédiatement après l'intervention.

3. Une régie à l'équilibre

Le chiffre d'affaires de Logélia Services s'est élevé à 533 919 € en 2024. Il correspond au paiement du forfait mensuel de 10,90€ par les locataires des 4 082 logements situés dans le périmètre de l'agence de l'Angoumois.

En 2024, les charges externes (fournitures, fluides, entretien des véhicules électriques, etc.) ont atteint 103 844 €, tandis que les charges de personnel s'élevaient à 277 822€ et l'amortissement des investissements à 37 809€. Ces charges comprennent également la valorisation du local de la Grand Font dans lequel est installée la régie, ainsi que le temps de travail de différents services supports de l'office (ressources humaines, comptabilité, informatique, communication).

Le résultat d'exploitation est donc de +114 444€. Il participe au résultat global de Logélia.

III. Le renouvellement de l'accord collectif

Logélia Services a été mis en place grâce à un accord collectif ratifié par les quatre associations représentatives des locataires (CNL16, CLCV, AFOC, DAL16) en avril 2021. Cet accord est né du travail d'un groupe de salariés de Logélia, qui a réfléchi durant plus d'un an à la mise en place de la régie. Il s'est inspiré d'un dispositif similaire initié par Toulouse Métropole Habitat.

Une fois l'accord collectif signé, il a été soumis à l'adhésion des locataires des 4 154 logements de l'Angoumois. 84% d'entre eux y ont été favorables. La régie a été lancée le 1er décembre 2021, mais le forfait mensuel de 10,90€ mis en place uniquement en janvier 2022.

D'une durée de 5 ans, l'accord collectif arrive à échéance le 30 novembre 2026. Un nouveau groupe d'une dizaine d'agents de Logélia a été constitué en fin d'année 2024 pour réfléchir à l'avenir de la régie.

Le groupe de travail a pour objectif de maintenir la satisfaction des locataires et le bon état des logements. Pour cela, plusieurs pistes de réflexion sont ouvertes : l'extension géographique du périmètre de la régie, l'élargissement du champ des interventions, la commercialisation de ses services à des bailleurs privés...

Les enjeux sont forts dans un contexte économique marqué par l'inflation. Il s'agira d'obtenir l'adhésion des locataires et de leurs représentants, mais aussi d'assurer l'équilibre financier de la régie tout en maintenant la qualité et la réactivité des interventions. Les conclusions du groupe de travail sont attendues pour décembre 2025.

➤ Rapport d'activités Ekolia (de septembre à décembre 2024)

En 2016, le Département et le Centre Universitaire de la Charente ont demandé à Logélia de travailler à la création d'une résidence universitaire située au coeur du Campus des Valois, à La Couronne.

Encouragé par la Région, Logélia a ensuite étudié la possibilité de mettre en place un modèle alternatif, plus en adéquation avec la mixité des publics accueillis au campus : la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), soumise à agrément préfectoral.

Ce type de résidence permet de proposer des durées de séjour adaptées aux besoins de tous. Les étudiants, apprentis et alternants peuvent ainsi réserver un studio à la nuit, à la semaine, au semestre, au mois, voire à l'année universitaire. Cette offre sur mesure s'accompagne de nombreux services hôteliers, tels que la présence d'un réceptionniste en journée, la possibilité de réserver par internet, la fourniture du premier petit déjeuner et de draps. De nombreux espaces communs permettent de se détendre et de travailler en groupe.

Logélia s'est associé au promoteur « Réalités » pour la construction de cette résidence dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). La résidence, baptisée Ekolia, a été livrée le 31 juillet 2024 et mise en service le 29 septembre.

I. Présentation de la résidence

1. Localisation au coeur du campus

Ekolia est implantée au coeur du campus universitaire des Valois à La Couronne, à une dizaine de minutes en voiture d'Angoulême. L'école d'ingénieurs Cesi, la faculté de droit et de sciences et techniques des activités physiques et sportives, l'école d'infirmières et de kinésithérapeutes sont situés à quelques dizaines de mètres. En tout, près de 3 000 étudiants sont présents sur le campus durant l'année scolaire.

Le restaurant universitaire est voisin d'Ekolia, qui partage également avec l'université un vase parking gratuit. Plusieurs lignes de bus passent au pied de la résidence, permettant aux étudiants de relier facilement les commerces et le centre-ville d'Angoulême.



Ekolia profite d'un grand parking gratuit et de la proximité du restaurant universitaire.

2. 40 studios pour 57 places



Ekolia propose 17 studios doubles.

La résidence compte 40 studios pour 57 places, disposés sur trois niveaux. Il y a 23 studios simples et 17 studios doubles (composés de deux lits simples). Chaque studio est meublé (lit, table, chaises, bureau, placard intégré) et équipé (kitchenette, vaisselle, salle de bain avec sèche-serviettes). Quatre studios adaptés aux personnes à mobilité réduite sont aménagés au rez-de-chaussée.

Les studios peuvent être réservés à la nuitée, à la semaine ou au mois. Les durées de séjours sont modulables jusqu'au dernier moment pour répondre aux besoins des étudiants, alternants et apprentis.

3. De nombreux espaces communs

Plusieurs espaces communs sont librement accessibles aux résidents :

- Un espace détente avec des distributeurs de boissons et de nourriture, des tables modulables, des canapés, un baby-foot et un coin dédié à des expositions
- Une salle vidéo avec grand écran et canapés
- Un espace de travail avec grand écran
- Une laverie, avec deux machines à laver et deux sèche-linges
- Un local vélo
- Une terrasse couverte aménagée



Ekolia propose 17 studios doubles.

4. Des services hôteliers

La réservation d'un studio à Ekolia est assortie de plusieurs services hôteliers :

- Les draps sont fournis et changés tous les quinze jours
- Un petit déjeuner est offert à tous les résidents lors de leur première nuitée
- La connexion internet par wi-fi est incluse
- L'accès à la résidence et aux studios est possible 24/24h et 7/7j grâce à un smartphone ou un badge
- Un espace détente avec baby-foot permet aux étudiants de se retrouver.
- Un service de réception est ouvert les jours de semaine de 8h à 18h
- Le ménage des parties communes est réalisé tous les jours
- Un abonnement Canal + et Netflix dans la salle vidéo est librement accessible
- Un site internet dédié permet de remplir son profil client et de faire une demande de réservation

II. Vocation et fonctionnement

1. Les agréments préfectoraux

Le modèle de résidence hôtelière à vocation sociale agréé par l'Etat a été créé par une circulaire de 2008. Il « doit permettre d'offrir une solution d'hébergement de qualité à un coût maîtrisé, alternative au recours à des hôtels meublés et autres formules d'hébergement à la fois chers et souvent de qualité médiocre. Il s'agit ainsi de créer un secteur d'hôtellerie meublée d'intérêt général au fonctionnement souple ».

Ekolia répond ainsi à un cahier des charges rédigé en concertation avec la préfecture de la Charente. La résidence dispose également d'un agrément pour son bâtiment et pour son exploitation. Un contingent de 17 places est réservé à la préfecture (voir ci-dessous), qui a fixé le prix de la nuitée hors taxe. Ce dernier est révisable selon l'indice de référence des loyers au 1er janvier de chaque année. Les tarifs dégressifs des séjours à la semaine et au mois ont été définis librement.

2. La cohabitation de différents publics

Ekolia accueille majoritairement un public dit prioritaire, composé d'étudiants, d'alternants et d'apprentis. Ils bénéficient d'un tarif privilégié et sont éligibles aux aides au logement de la CAF.

Lors des périodes creuses (vacances scolaires, week-ends), Ekolia s'ouvre aux touristes, salariés et saisonniers, appelés « tout public ». Les tarifs sont définis librement et peuvent varier au cours de l'année en fonction des événements (festival international de la bande dessinée, festival du film francophone, etc.).

Ces deux gammes de tarifs sont soumises à la TVA hôtelière de 10%.

Tarifs HT 2024

Public prioritaire	Nuitée	5 jours	Mois
Chambre simple	25€	120€	450€
Chambre double (par pers.)	20€	95€	350€
Tout public			
Chambre simple	40€	180€	800€
Chambre double (par pers.)	50€	230€	1 000€

TTC 2024

Public prioritaire	Nuitée	5 jours	Mois
Chambre simple	27.50€	132€	495€
Chambre double (par pers.)	22€	104,50€	385€
Tout public			
Chambre simple	44€	198€	880€
Chambre double (par pers.)	55€	253€	1 100€

3. Une gestion en interne

La création d’une RHVS est une première en Charente. La gestion en direct de la résidence s’est imposée très rapidement dans un souci de viabilité économique.

Déléguer sa gestion à une association contre redevance, comme c’est par exemple le cas pour le Foyer de jeunes travailleurs d’Angoulême, ne permettait pas d’atteindre l’équilibre financier nécessaire au remboursement des emprunts contractés.

Cette gestion en direct par un bailleur social est une première en France. Un groupe de travail d’une dizaine de salariés a été mobilisé durant plus d’un an sur le sujet. Deux employées polyvalentes ont été recrutées pour gérer les réservations, assurer l’accueil et faire le ménage. Un coordinateur assure son pilotage.

4. Une conscience sociale et environnementale

Ekolia fait la chasse au gaspillage et aux déchets. Tous les documents relatifs au traitement administratif des réservations sont dématérialisés, ils ne sont imprimés qu’en cas de demande du client. La gestion de stock est également suivie numériquement. Public prioritaire

Les draps sont livrés dans un pochon en tissu lavable et réutilisable, de manière à éviter les emballages plastique. C’est un chantier d’insertion charentais qui réalise la prestation de blanchisserie.

Chaque studio dispose d’une bioseau pour ses déchets alimentaires, à vider dans une borne située au bas de la résidence. Les clients sont vivement incités à trier leurs déchets grâce à un sac jaune réutilisable. Des éponges lavables, fabriquées en Dordogne, sont fournies. Le mobilier est issu de forêts gérées durablement et a été produit localement. Les coussins ont été réalisés par un chantier d’insertion.

Les espaces communs ont été meublés grâce au concours d’artisans locaux. Les menuisiers ont réutilisé des chutes de bois pour construire le mobilier et le mur d’exposition. Les fauteuils de la salle vidéo ont été restaurés et retapissés.

Des tarifs différenciés seront mis en place en 2025 pour le distributeur de boissons chaudes, de manière à inciter les clients à utiliser leur propre contenant.

III. Partenariats

1. Les contingents

La Préfecture et Action Logement sont réservataires d’un certain nombre de places. Plusieurs réunions ont eu lieu en amont de l’ouverture pour s’accorder sur les profils des personnes orientées. En aucun cas, les personnes ne devront présenter un profil nécessitant un accompagnement permanent, notamment social ou médical.

- Préfecture : 17 places (9 studios simples, 4 studios doubles). Sont orientés des jeunes actifs, des jeunes en réinsertion (école de la seconde chance), des étudiants boursiers ou sans hébergement. Il a été convenu que le Service Intégré de l’Accueil et de l’Orientation en Charente (SIAO), géré par l’AFUS16, centralise les demandes des divers partenaires (CCAS de La Couronne, Charente Habitat Jeunes, GIP Charente Solidarités, SCCUC, Missions locales).

Ces derniers remplissent un formulaire créé pour l’occasion, renseignant les coordonnées et la situation de la personne orientée. Le SIAO crée ensuite le profil du demandeur sur le site internet d’Ekolia, qui est automatiquement enregistré dans le bon contingent. Des bilans réguliers sont envoyés à la préfecture.

- Action Logement : 16 places (8 studios simples, 4 studios doubles). Sont orientés les alternants et les apprentis grâce à un site internet dédié mis en place par Action Logement. Des réorientations sont également possibles par Ekolia directement. Un tableau de suivi est envoyé chaque mois.

2. La vie du campus

Ekolia est une résidence ouverte sur le campus. Les étudiants non-clients peuvent ainsi utiliser la laverie et réserver l’espace de travail durant les horaires d’ouverture de la résidence. Un partenariat a été mis en place avec l’épicerie sociale en décembre pour permettre la distribution de cagettes de légumes à bas prix.

L’équipe d’Ekolia est intégrée aux réunions en cours sur le réaménagement du campus (cheminements, éclairage, animation, création d’une maison des étudiants etc).

IV. Les indicateurs de performance

1. Le chiffre d’affaires et le compte d’exploitation

Les paiements des séjours composent quasiment l’intégralité des recettes d’Ekolia. Diverses recettes marginales (laverie, vente de lessive, location de micro-ondes) sont également comptabilisées. Lors de la création du plan d’exploitation, plusieurs scenarii ont été envisagés avec une présence majoritaire d’étudiants (appelés public prioritaire) durant l’année universitaire, auxquels succèderaient des touristes l’été.

Le montant des recettes présenté ci-dessous concerne uniquement la période du 29 septembre au 31 décembre 2024.

Montant HT des recettes hors caution et taxe de séjour : 56 159,10€, dont 55 459,10€ issus des nuitées réservées et 700€ issus de la vente de divers produits (dosettes de lessive, utilisation de la laverie, location de micro-ondes, machine à café...).

Nombre de clients différents : 61

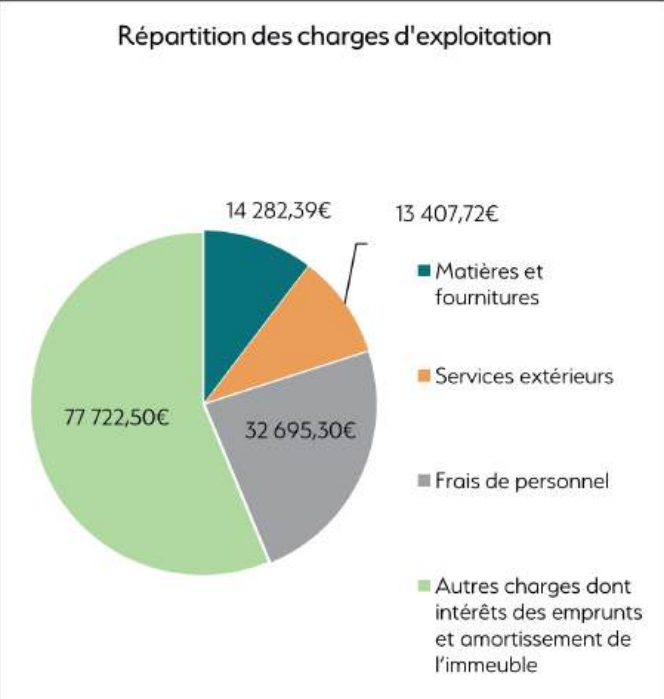
Nombres de réservations : 304

Les charges d’exploitation s’élèvent à 138 107,91€ HT. Elles comprennent les dépenses engagées dès la réception du chantier, le 31 juillet 2024, et nécessaires à la bonne mise en route de la résidence. Elles se répartissent en plusieurs grandes familles.

Montant total 61 017,32 €
Nombres de personnes 248
Nombres de réservations 300



- **Matières et fournitures :** les fluides (eau, électricité et gaz, dont les compteurs ont été ouverts dès la réception du chantier le 31 juillet 2024) et l'achat de produits ménagers et d'épicerie pour les petits-déjeuners.
- **Services extérieurs :** la prestation blanchisserie, la domotique (accès aux chambres), le logiciel de réservation, la publicité, la fourniture d'internet, l'abonnement à Canal+.
- **Frais de personnel :** les deux salariées ont été recrutées le 2 septembre 2024.
- **Autres charges :** les intérêts d'emprunts, les dotations aux amortissements et provisions, déclenchés dès la réception du chantier. Les règles comptables imposent de les inclure dans le plan d'exploitation, comme c'est le cas pour tous les biens de Logélia.



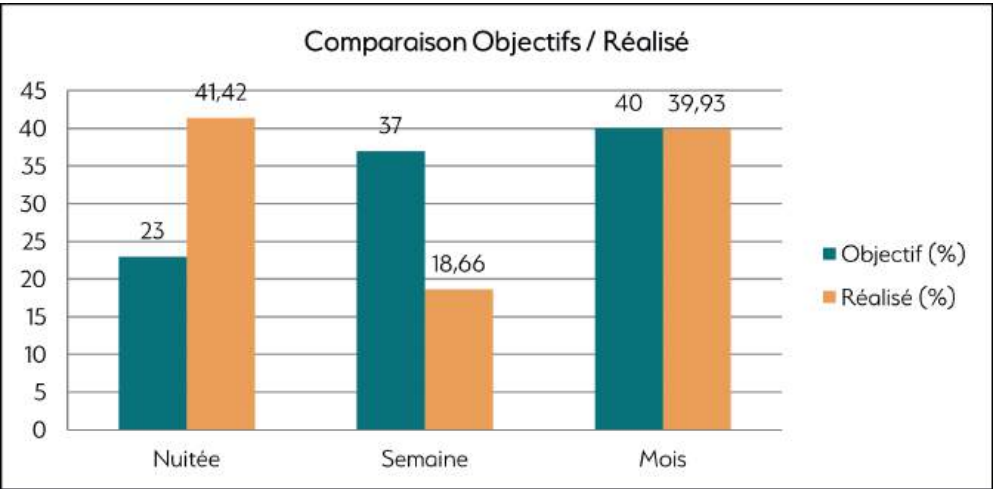
Le résultat d'exploitation 2024 est donc de -81 948,81€.

Ce résultat négatif s'explique principalement par le poids important de la masse salariale et des autres charges, lié à la phase de démarrage et à la montée en régime progressive de l'activité. Un calcul des charges au prorata temporis n'est pas possible, compte tenu du décalage entre la réception du chantier, le 31 juillet 2024, et le démarrage effectif de l'activité, le 29 septembre 2024.

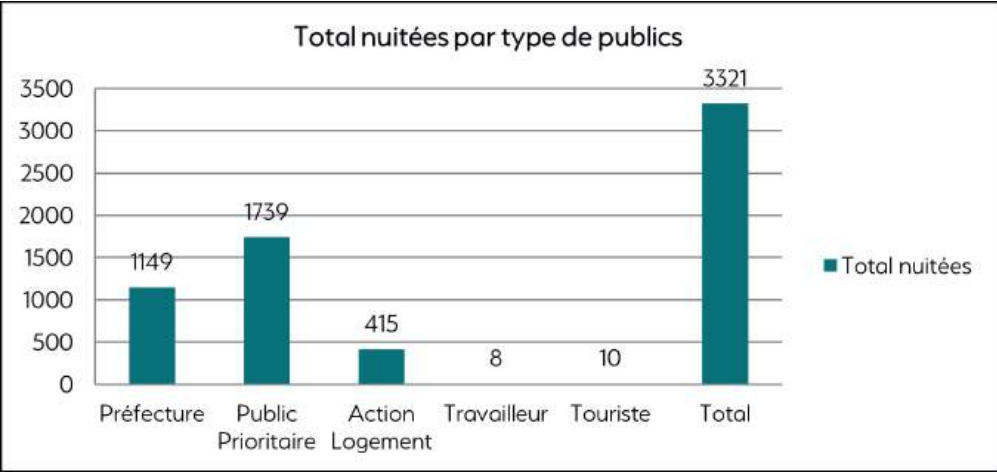
Les charges ont ainsi commencé à être comptabilisées dès l'été 2024, soit deux mois avant l'ouverture d'Ekolia.

2. Le taux d'occupation

Le scénario retenu lors des diverses projections préconisait la présence de 23% d'étudiants à la nuitée, 37% à la semaine et 40% au mois pour un remplissage à 100%. Le remplissage des mois de juillet et août par le tout public était envisagé à 80%. Ce scénario optimiste permettrait à Ekolia d'être bénéficiaire à hauteur de 1763€ sur une année complète.



Durant les quatre premiers mois d'exploitation, les séjours au mois respectent les prévisions. Il y a en revanche davantage de nuitées réservées, ce qui se révèle bénéfique pour l'exploitation d'Ekolia au vu de la dégressivité des tarifs.



3321 nuitées ont été enregistrées en 2024, dont la quasi-totalité a été réservée par des étudiants, identifiés dans les catégories « préfecture », « public prioritaire » et « Action Logement ». La clientèle de touristes et de travailleurs est marginale.

3. La satisfaction client

Les étudiants sont globalement très satisfaits des prestations d'Ekolia. Ils se sentent bien dans leur studio et apprécient les espaces communs. La fiabilité du réseau wi-fi a été remise en cause en fin d'année, mais des correctifs ont depuis été apportés.

Présente sur la plateforme Booking depuis fin 2024, la résidence affiche une note de 9,1. Les clients sont particulièrement satisfaits de la **propreté (9,8)**, la **qualité du personnel (9,5)**, le **confort (9,6)**, les **équipements (9,2)** ainsi que le **rapport qualité/prix (9,4)**. La **situation géographique**, quant à elle, obtient une note de **8,3**, légèrement inférieure aux autres critères.

V. Les projets

D'importants efforts de communication ont été déployés auprès des formations charentaises. Des distributions de flyers ont encore lieu régulièrement lors des portes ouvertes des divers établissements, avec qui le contact est régulier.

Le développement de la communication auprès du tout public est un axe prioritaire pour 2025. Ekolia est déjà référencées sur le site de l'office de tourisme d'Angoulême, ainsi qu'auprès des principaux festivals du territoire. La résidence est présente sur Booking. Une inscription sur la plateforme AirBnB est également prévue, tout comme une large communication auprès des clubs sportifs alentours. Un dossier sera envoyé au guide du Routard, ainsi qu'au Petit Futé pour un éventuel référencement dans leurs pages.

Une mise en location de l'espace de travail à des intervenants extérieurs est également prévue.

CONCLUSION



Au coeur de la crise inflationniste, l'office a tenu bon.

Bien que dégradés si on les compare à la période d'avant COVID, les résultats sont meilleurs que ceux envisagés dans le cadre de la prospective. Ils permettent donc d'envisager l'avenir sans grande remise en cause stratégique mais aussi d'assurer pleinement de nouvelles fonctions, utiles aux locataires comme Logélia Services, la labélisation HSS ou encore la médiation dans le cadre des conflits de voisinage.

Après une très forte période de développement, et l'activité particulière de l'année 2024 en témoigne, il convient de prévoir désormais de réserver une part plus importante de fonds propres à la rénovation du patrimoine aux dépens de la construction neuve ou de la diversification.

C'est que, handicapée par un déficit structurel de fonds propres depuis les coûteuses opérations de rénovation urbaine des années 2000, l'office ne pourra à la fois mettre aux normes son patrimoine, améliorer le confort des locataires et construire pour répondre, à des demandes de logements de plus en plus nombreuses.

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