

Logis Cévenols

EFLOUTURE DU GAZ
Reçu le

30 JUN 2023

Bureau du Courrier

2022



Logis Cévenols



OPH ALES AGGLOMERATION



Max ROUSTAN
Président

En 2022, l'Office a eu 100 ans. Pendant tout ce temps, L'OPHLM devenu OPH a su évoluer, s'adapter à ses nouvelles missions et aux nouveaux enjeux de son territoire ; constamment élargi.

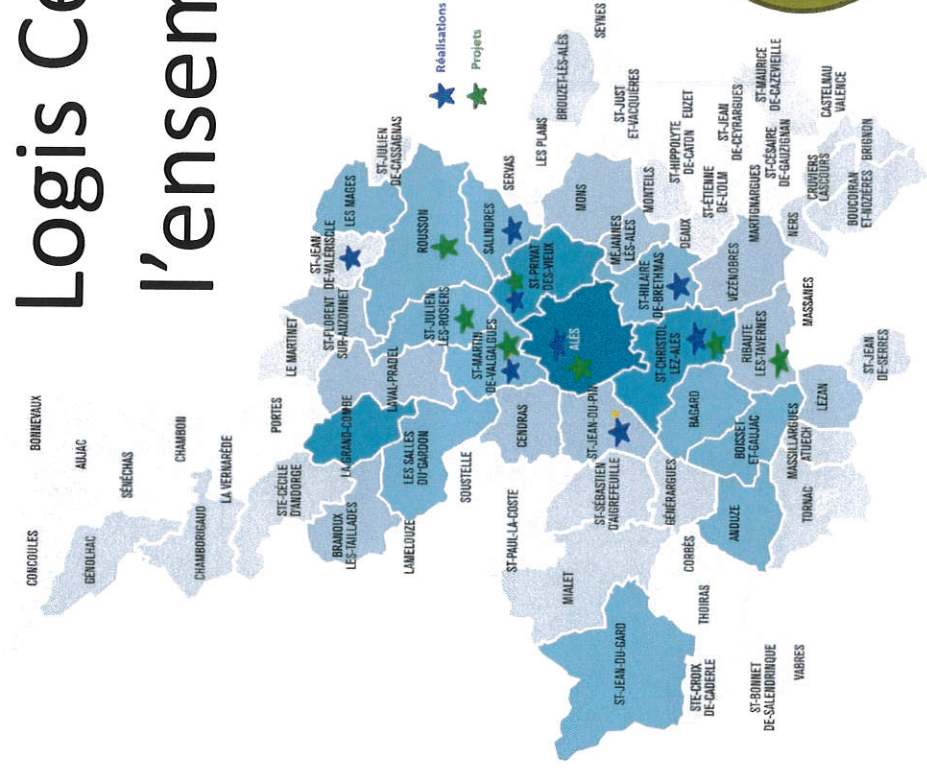
Garçons que Logis Cévenots s'engage pour les 100 prochaines années et puisse connaître un développement similaire. Attaché à délivrer un logement et un service de qualité à ses locataires, l'organisme poursuit sa mission de service public en réponse aux besoins des élus.

Fort d'une gestion de proximité qui concentre les trois quarts de ses effectifs, Logis Cévenots veille à rester au plus près des habitants et à gérer, avec eux, le bien-vivre ensemble.

La politique volontariste d'entretien du patrimoine fait de Logis Cévenots un acteur économique majeur et une référence dans le milieu professionnel notamment pour ce qui concerne le très bon niveau de performance énergétique de son patrimoine.

Les défis sont nombreux, dans une période où les crises et les aléas se multiplient. Logis Cévenots met en œuvre tous ces savoir-faire et son ingéniosité pour, sans cesse, se renouveler et perdurer.

Logis Cévenols interviennent sur l'ensemble du département



Implanté sur 21 communes, Logis Cévenols se développe sur l'ensemble du Gard et reste ancré sur l'Agglomération d'Alès où 90% de son patrimoine sont localisés

Alès Agglomération : 72 communes, 132.000 Habitants



Les Demeures de César



Le Parc de Mas Péruze



Le Mas Raticy

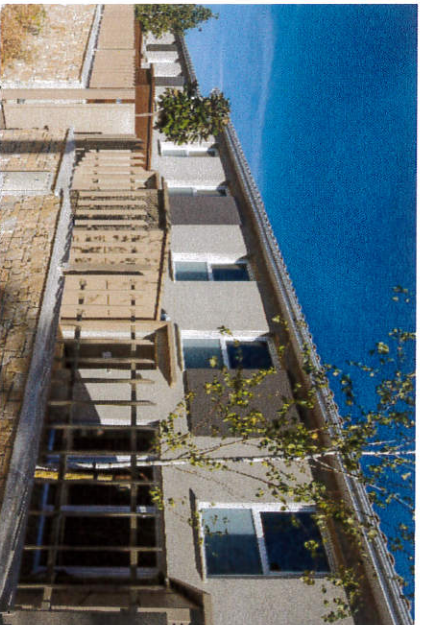


6 245 logements
familiaux

13 logements gérés pour
le compte d'Alès
Agglomération dans le
cadre du NPNRU

82 foyers

soit au total
6 340 logements



3 842 logements
en QPV
(62% du parc)





Mercier

**âge moyen
39 ans**

**Résidence de
la Tour**



Kemenna

**153
Commerces**

Le Moulinet



**Hameau de
Rabaste**

**2 619 places de
stationnement**

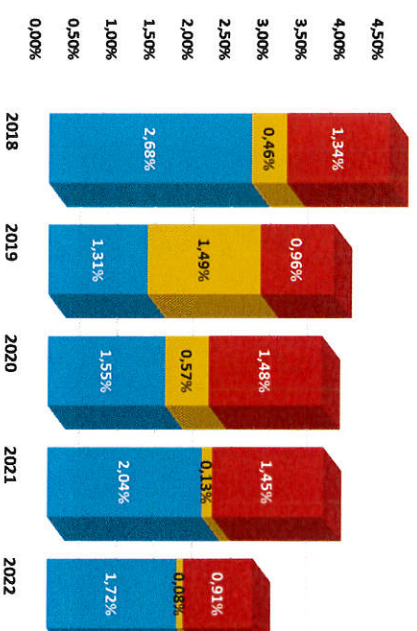
**Les Terrasses
de Rochebelle**



Développement

Un coût moyen par logement à 146 736€ en hausse de 3,4% par rapport à 2021, et un taux de subventions publiques qui continue de s'éroder.

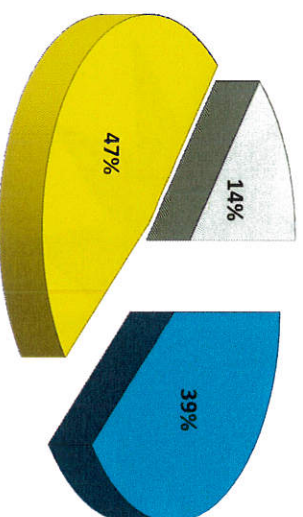
Evolution des financements Opérations hors périmètre Anru



92 nouveaux logements mis en service
ET
une activité de production qui reste soutenue et conduira à la livraison de **100 logements en 2023**

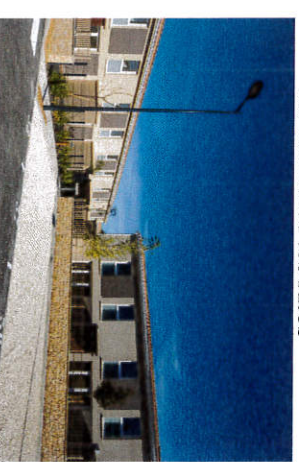
Opérations en travaux en 2022	Total	Plus	Plus	Plus
Alès - Rieu de St Georges	188	12	118	58
Alès - Rieu de St Georges	7			
Ribaute les T. - Chemin de la Cave	81	8	51	22
Alès - Ercin des Roches	27		17	10
Saint Julien les R. - Logements familiaux	24		16	8
St Michel d'Etzet - Maison communale	4		4	
Redessan - Chemin Mas Barbut	8		6	2
St Julien les Rosiers - Les Mimoses	20		12	8
Opérations en études 2022				
	Total	Plus	Plus	Plus
	19	374	15	180
St Privat des V. - Varennes	36		24	12
Alès - Mirabeau	12		8	4
Saint Julien les R. - Résidence Senior	14		4	4
St Privat - Chemin des Bleuets	12		8	4
St Privat des V. - Rue République	6		4	2
Alès - Anatole France	12		9	3
Alès - Pierre Plantée Laminat	32		13	19
Alès - Rieu 2	20		14	6
Saint Martin - Parc du Moulin	50		2	30
Alès - Impasse Julian	6		2	4
St Martin de V. - Gendarmerie	8		5	3
St Privat - Impasse des Fauvettes	20		14	6
Montaren - St Mediers	27		3	15
Alès - Le Clos Mélanes	33		13	20
Rousson - Route de Canabias	25		10	15
St Jean du Pin - Maison en partage	12		2	4
St Michel d'Etzet - Maison en partage	12		4	4
Bagnols - Riposte	26			26
Cendras - Maison en partage	11		2	4

Plus de **500 logements** en chantier ou en étude mais un rythme de production qui devrait s'ajuster aux alentours de **100 logts/an** pour tenir compte des multiples contraintes financières imposées par l'Etat, et renforcées par la conjoncture économique.



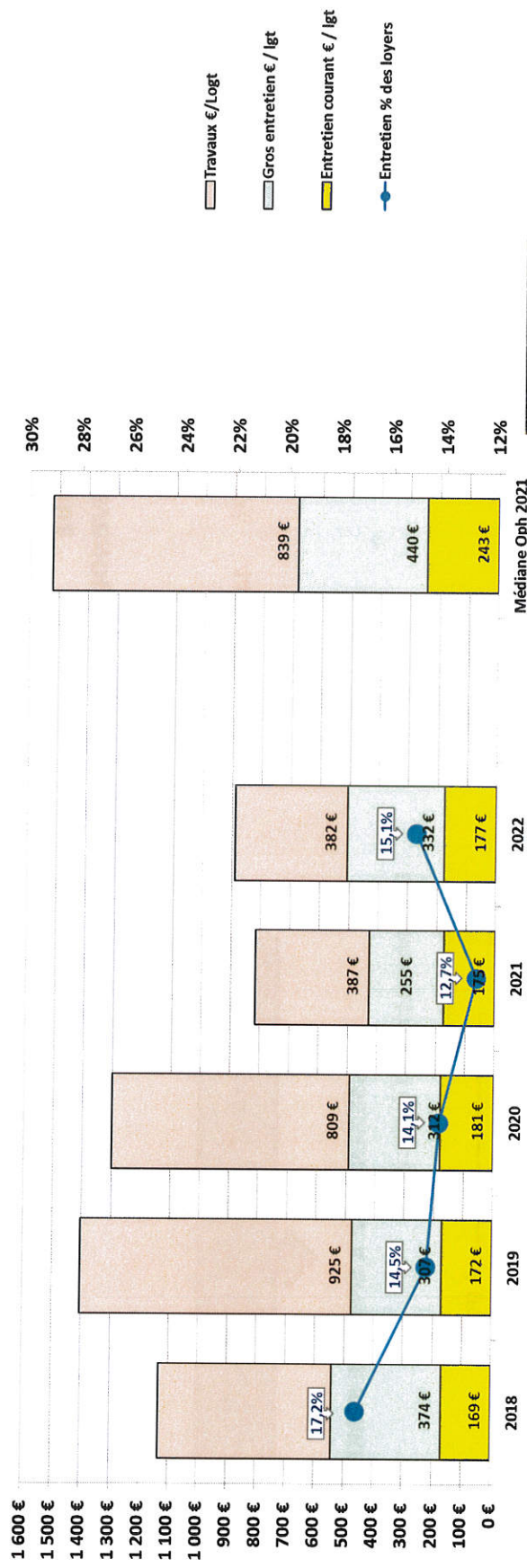
■ Sur Alès ■ Sur l'Agglomération, hors Alès □ Hors Agglomération

Les Jardins des Perdrix
St Christol les Alès



Des dépenses d'entretien du patrimoine différées en raison du NPNRU

Compte tenu de la programmation d'importantes opérations de rénovation dans le NPNRU, la mobilisation de fonds propres a été en partie différée.



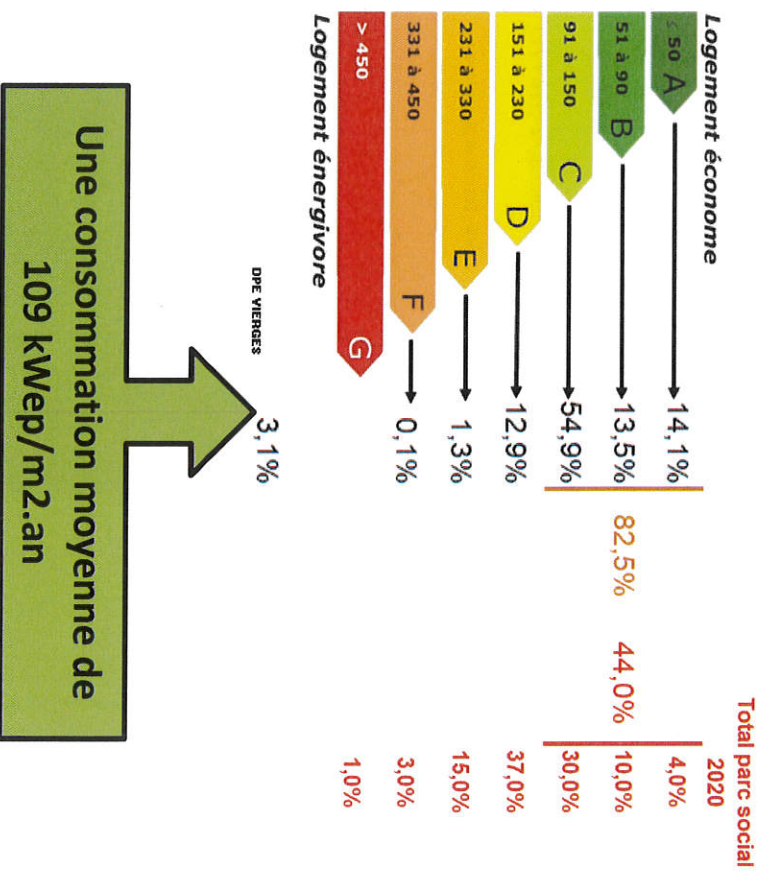
La dépense d'entretien et de maintenance est ponctuellement réduite pour s'adapter au calendrier opérationnel du renouvellement urbain

Performance Energétique

Une nouvelle règle de calcul du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) qui dégrade le classement général des logements de Logis Cevenols. Ceux-ci demeurent toutefois bien au dessus des moyennes nationales.

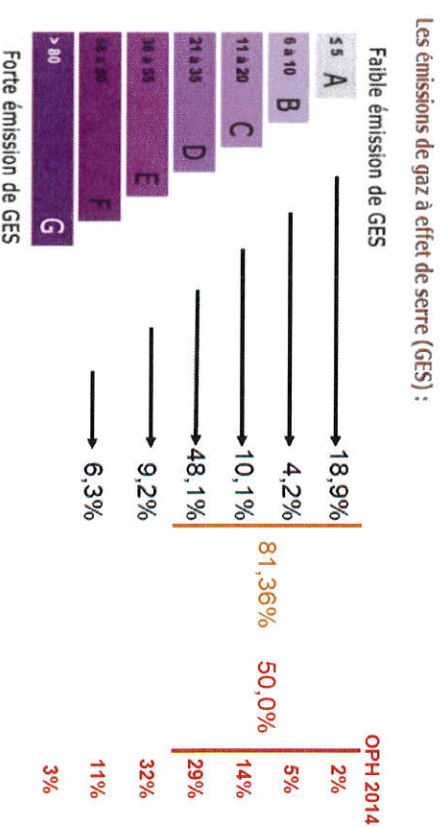


CLASSEMENT ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF DE LOGIS CEVENOLS



Une moyenne de 25 KgéqCO₂/m².an

CLASSEMENT GAZ A EFFET DE SERRE



Une mise en œuvre opérationnelle du

NPNRU

Démarrage opérationnel en 2022 avec les travaux de réhabilitation du Villeneuve, le lancement des études et l'accélération de la mise en œuvre de la MOUS relogement.



La phase 1 du projet NPNRU représente un investissement total de 90M€ financé aux deux tiers par Logis Cévenols



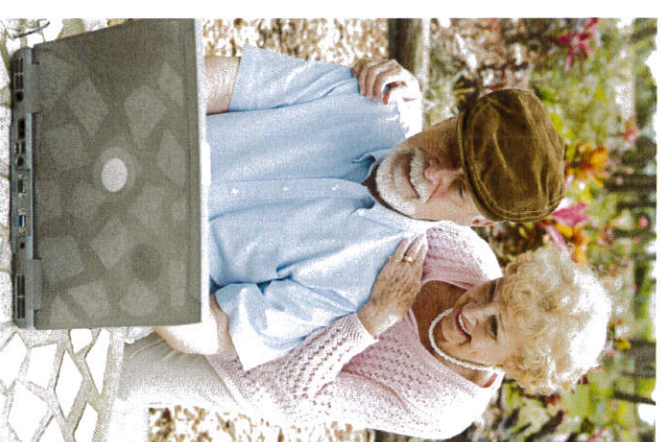
Visite du ministre du logement Olivier Klein



Une revue de projet le 6 décembre qui a permis de valider une amplification du projet

ATTRIBUTION ET OCCUPATION SOCIALE

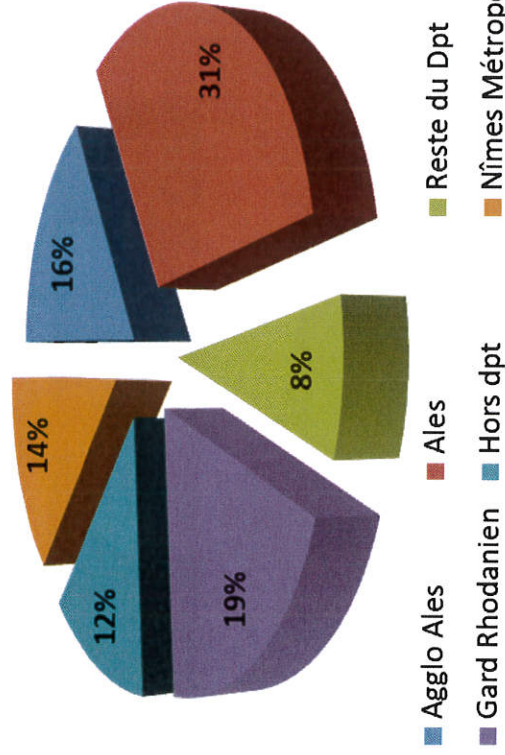
Cat Ménage		Plafonds ressources		
		Plafonds PLS	Plafonds PLUS	Plafonds PLAI
1	Une personne seule	27 481 €	21 139 €	11 626 €
2	Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	36 700 €	28 231 €	16 939 €
3	Trois pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	44 134 €	33 949 €	20 370 €
4	Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	53 281 €	40 985 €	22 665 €
5	Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	62 678 €	48 214 €	26 519 €
6	Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	70 639 €	54 338 €	29 886 €
Par pers. Supp.		7 879 €	6 061 €	3 333 €



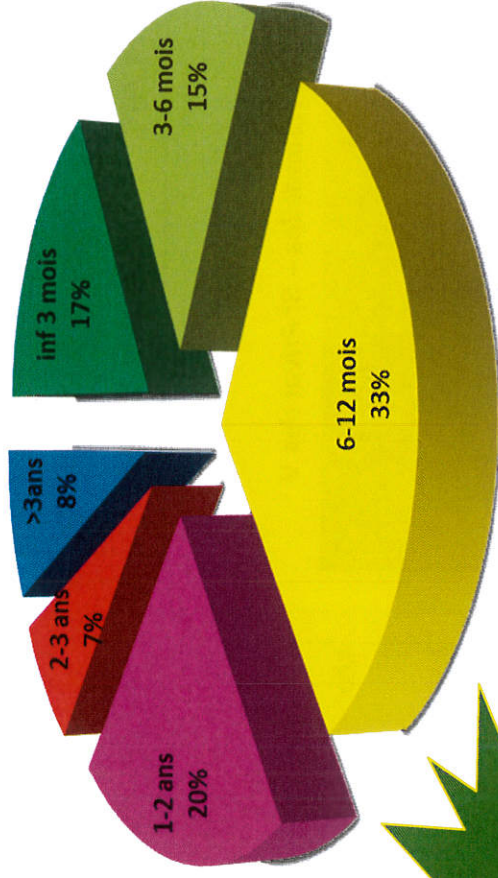
La demande de logement

4 591 demandes en stock

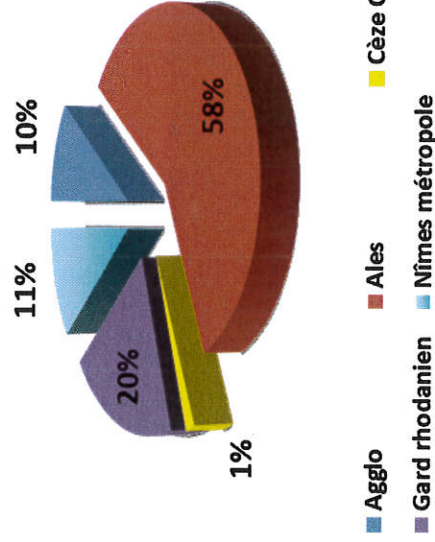
Provenance de la demande



Ancienneté de la demande



Une demande encore très concentrée sur la zone historique



89% relèvent du PLA-I

14% des demandes en stock concernent une commune sur laquelle Logis Cévenols n'est pas implanté

Commission d'Attribution des Logements

45	réunions de la CAL
1634	Logements présentés
1761	Dossiers traités

535 Locations effectuées

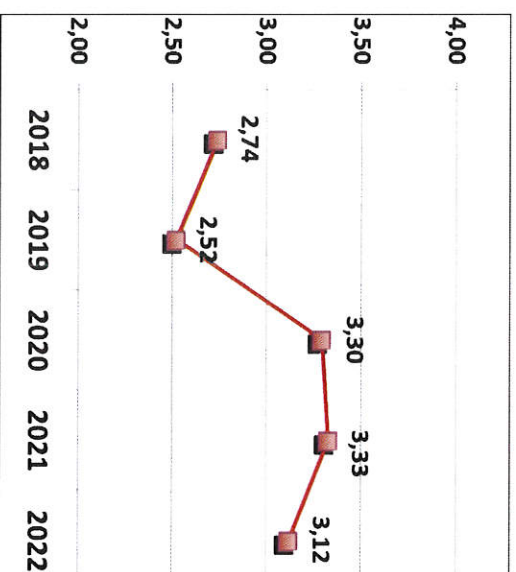
423	Nouveaux entrants
107	Mutations
5	Conventions

Soit 1,1 dossiers par logement

1135 Refus

Nombre d'attributions pour
une signature de contrat

Les Hirondelles – St Privat des V



Délai moyen d'attente : 8 mois

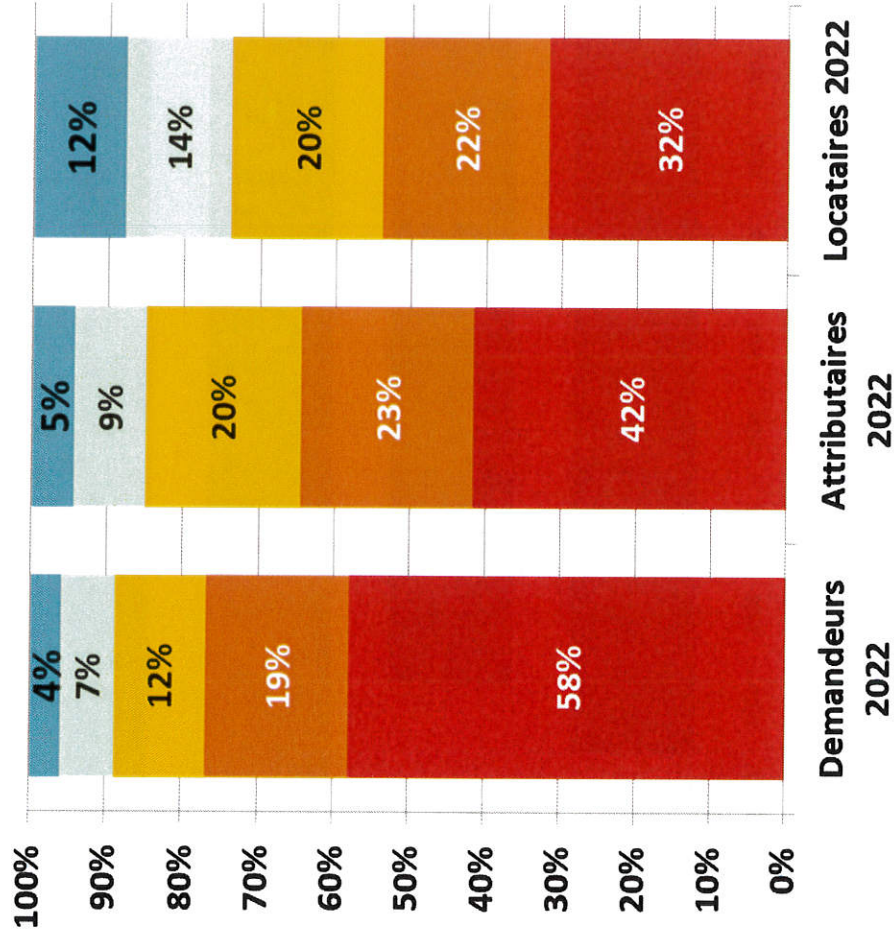
DALO (droit opposable au logement): 1 dossier – 1 refus du candidat
DRP (droit de réservation prioritaire) : 20 dossiers - 9 contrats signés suite à parfois plusieurs propositions, 15 refus du candidat

37 logements sont loués à des associations d'insertion par le logement

Les attributions

Ressources des demandeurs, attributaires et locataires

1 761 dossiers examinés par la commission d'Attribution des Logements



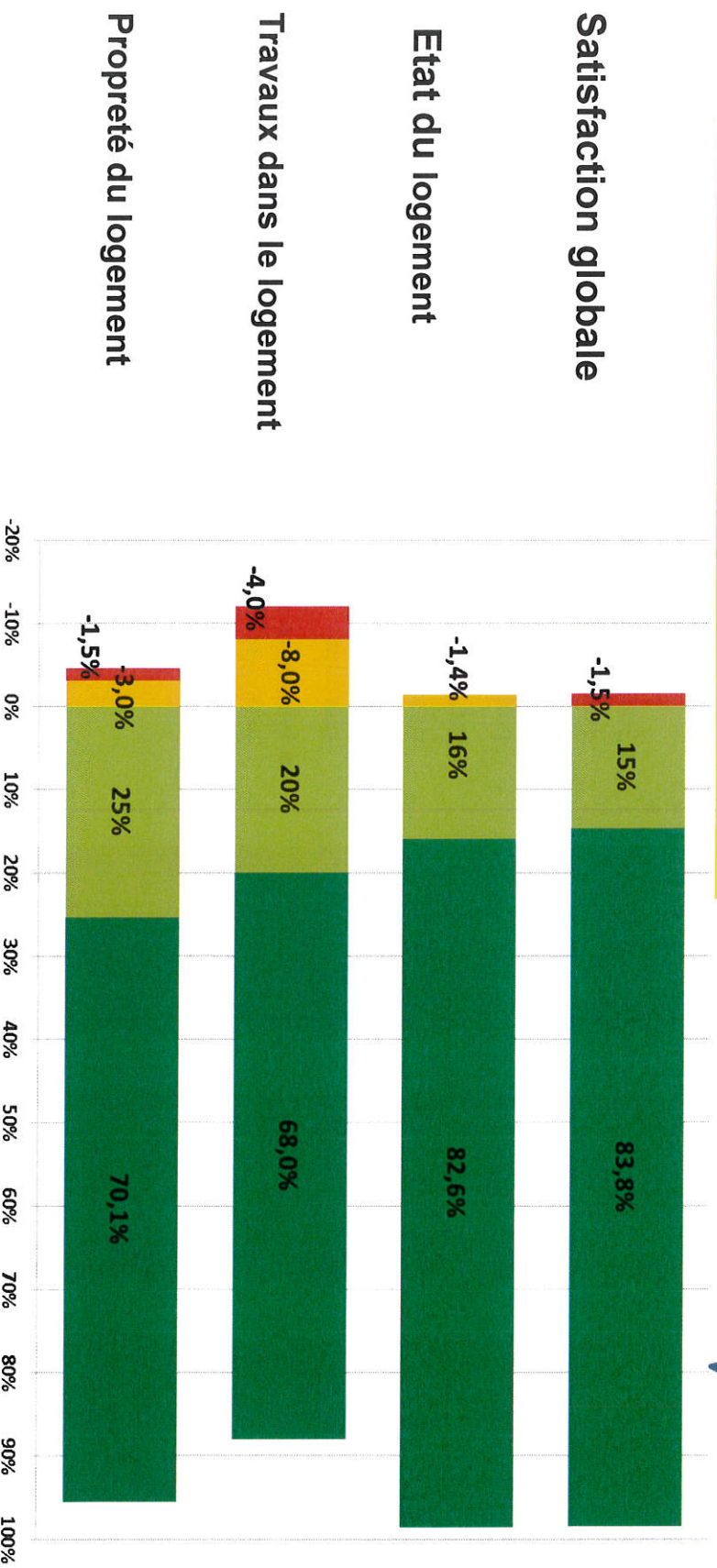
535 locations effectuées, dont 20 % de mutations

535 locations effectuées en 2022,
dont 20% de mutation
Une enquête systématique faite à
l'entrée du locataire

Entrées locataires

100% de taux de
recommandation

Enquête de satisfaction « entrée du locataire »



Propreté du logement

-3,0%

-1,5%

0%

25%

70,1%

-20%

-10%

0%

10%

20%

30%

40%

50%

60%

70%

80%

90%

100%

Très insatisfait

Insatisfait

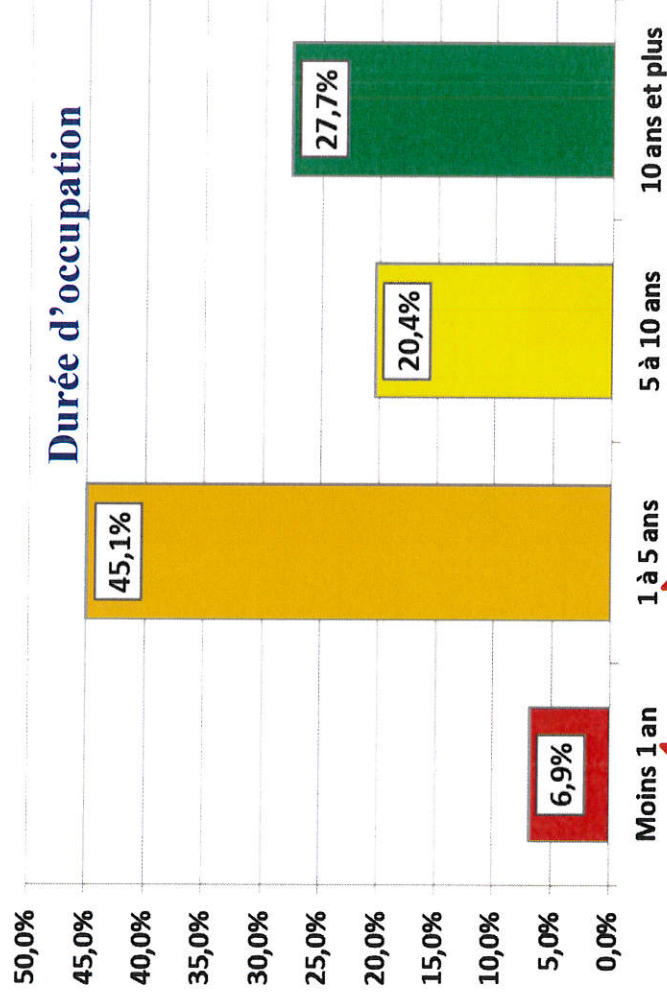
Satisfait

Très satisfait

14

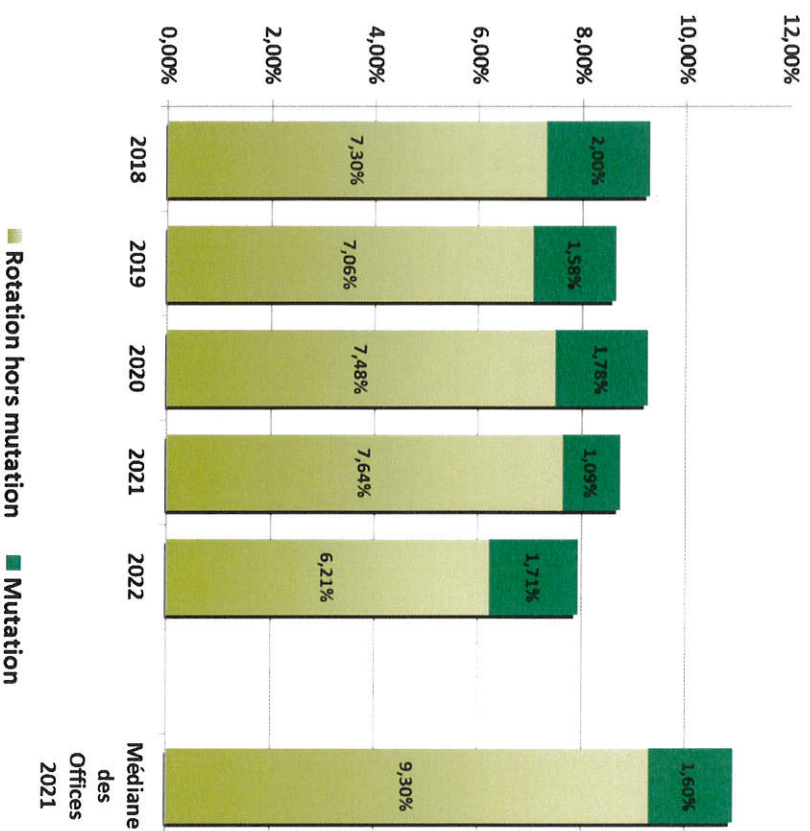
Sorties du patrimoine

(495 départs de locataires y compris mutation)



- ☐ Une durée d'occupation moyenne de **9 ans et 2 mois** (*en hausse de 2 ans par rapport à 2021*)
- ☐ 42% des sorties donnent lieu à facturation d'une indemnité pour défaut d'entretien qui est en moyenne de **492€** (Total de **105 362 €**). Parallèlement, la moyenne de remise en état d'un logement est de **4 027€** (Total de **1 059 134€**).

Rotation



Une rotation qui diminue de façon sensible

Une vacance commerciale, inégale selon les secteurs, qui représente 5,8% du parc locatif.

Vacance

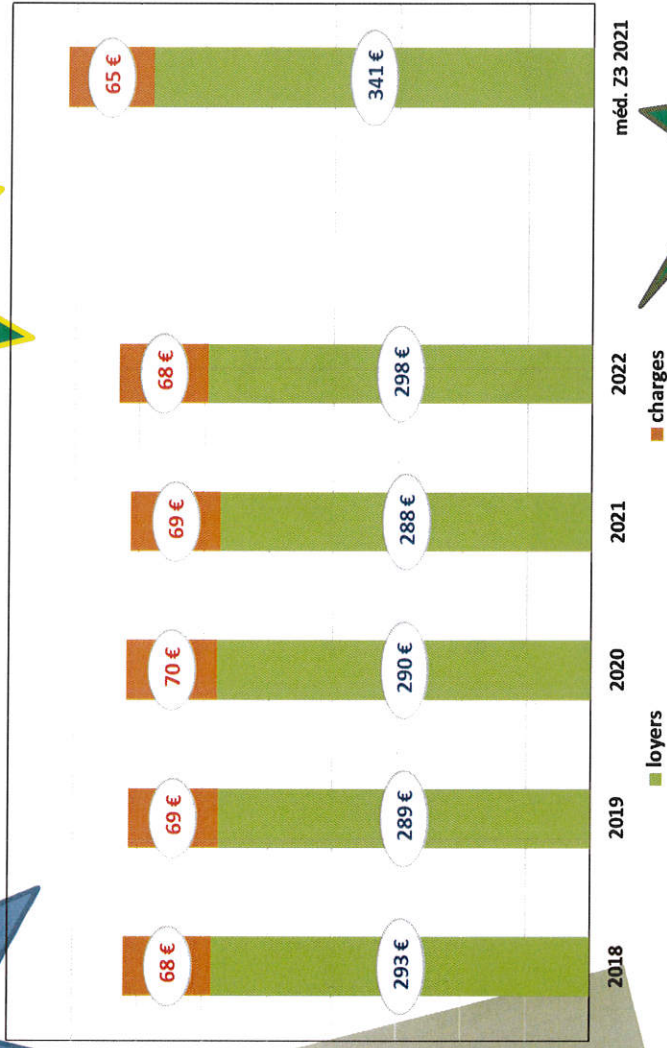


Les démolitions programmées dans le NPNRU concernent essentiellement les Prés Saint-Jean et Mont Bouquet, où la vacance commerciale est forte.

Evolution des Loyers et Charges

RLS : Une perte de recettes pour l'année 2022 de 1,9 M€

Des charges locatives maîtrisées



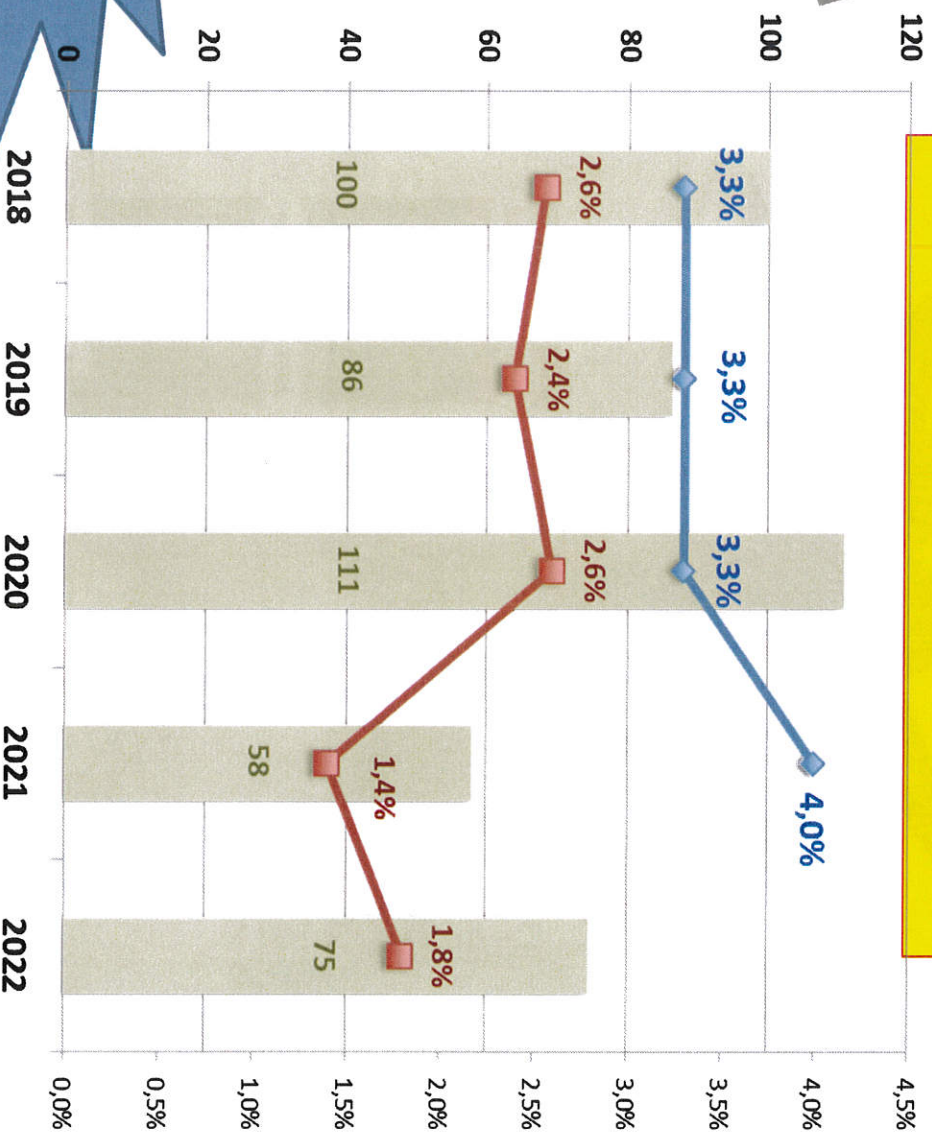
-14 %

La hausse des loyers de 0,42% votée par le Conseil d'Administration pour l'année 2022 n'a qu'en partie compensé les pertes dues à la RLS. Les loyers restent inférieurs de 12% aux plafonds réglementaires. Le niveau des charges reste maîtrisé.

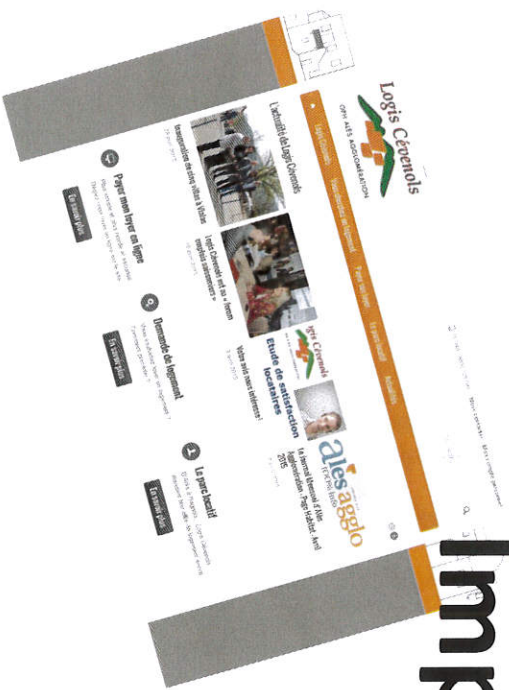


Impayés de loyer

Impayés de l'exercice en % des loyers et charges et en € par logt



Un niveau d'impayé historiquement bas grâce à l'efficacité des actions de recouvrement



Logis Céréentis

NOUVEAU : PAYEZ VOTRE LOYER EN LIGNE

1. Choisissez votre compte bancaire
2. Choisissez votre mode de paiement
3. Payez en ligne

1. Choisissez votre compte bancaire

2. Choisissez votre mode de paiement

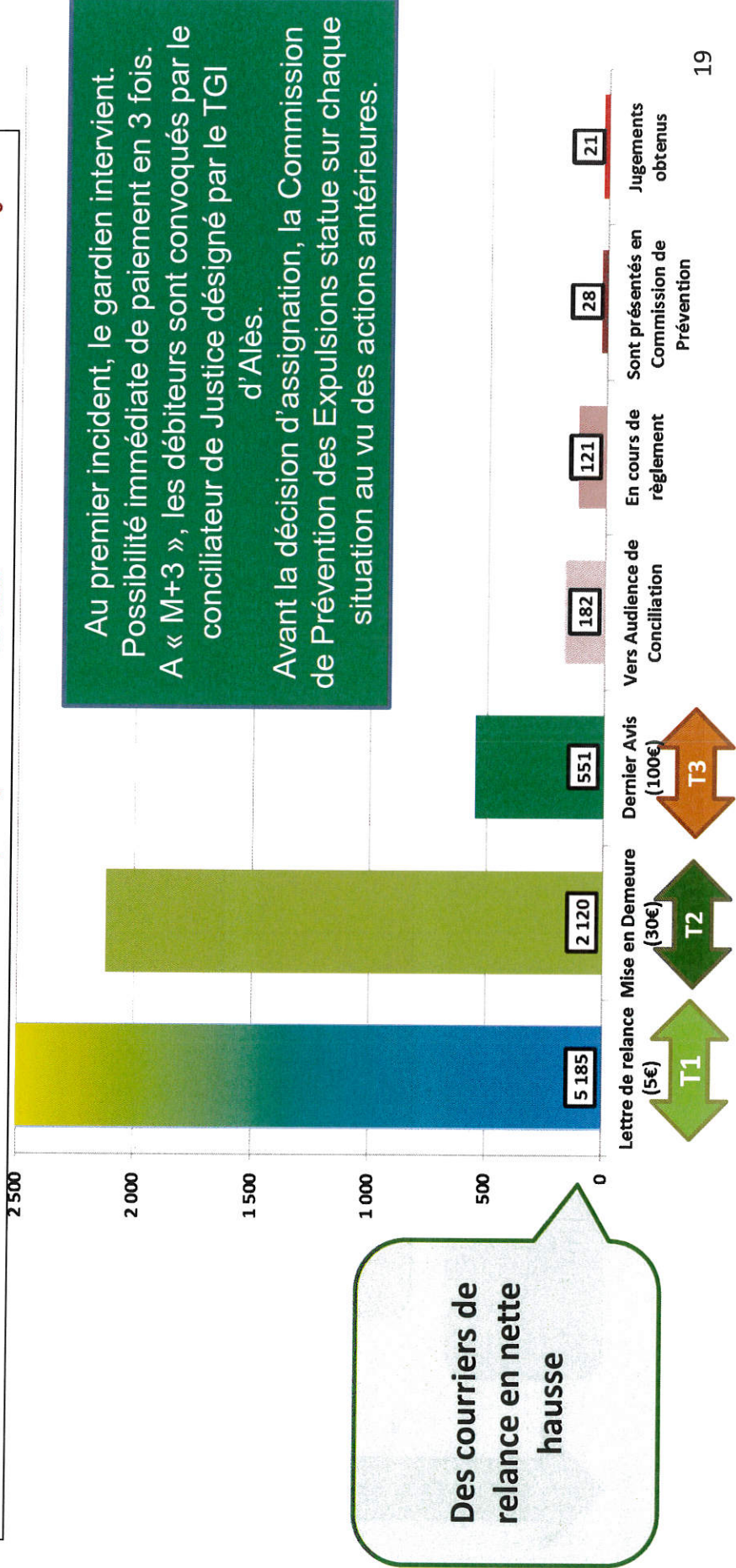
3. Payez en ligne

Logis Céréentis

Recouvrement des loyers

Autres chiffres concernant les impayés en 2022 :

Nb d'annulation de dettes (P.R.P.)	7	Pour un montant de	21 077 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL maintien (pour 16 dossiers instruits)	10	Pour un montant de	5 313 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL accès	89	Pour un montant de	31 643 €
Nb de délais de paiement en cours	179	Pour un montant de	195 421 €
Nombre de locataires ayant signé un nouveau contrat de location après apurement de leur dette	5		



Traitement contentieux de l'impayé

AUDIENCES DE CONCILIATION

Sur les **182 locataires convoqués** en audiences de conciliation, 21% ont comparu (29% en 2021).

Les locataires qui n'ont pas répondu à la convocation ont malgré tout soldé leur dette pour 40% d'entre eux.

COMMISSION DE PREVENTION DES EXPULSIONS

28 dossiers présentés, et **26 assignations** décidées

Pour 18 d'entre eux, les poursuites ont dû être engagées faute d'avoir trouvé une solution.

EXPULSIONS

16 jugements d'expulsion mis à exécution,

SIGNATURE D'UN NOUVEAU CONTRAT

5 locataires ont signé un nouveau contrat avec Logis Cévenols suite à l'apurement de leur dette



Les Ressources Humaines

46% de femmes

Un index d'Égalité Professionnelle Femmes/Hommes de 91% (ministère du travail)

Élection du nouveau CSE au mois de décembre

117 collaborateurs au 31 décembre 2022

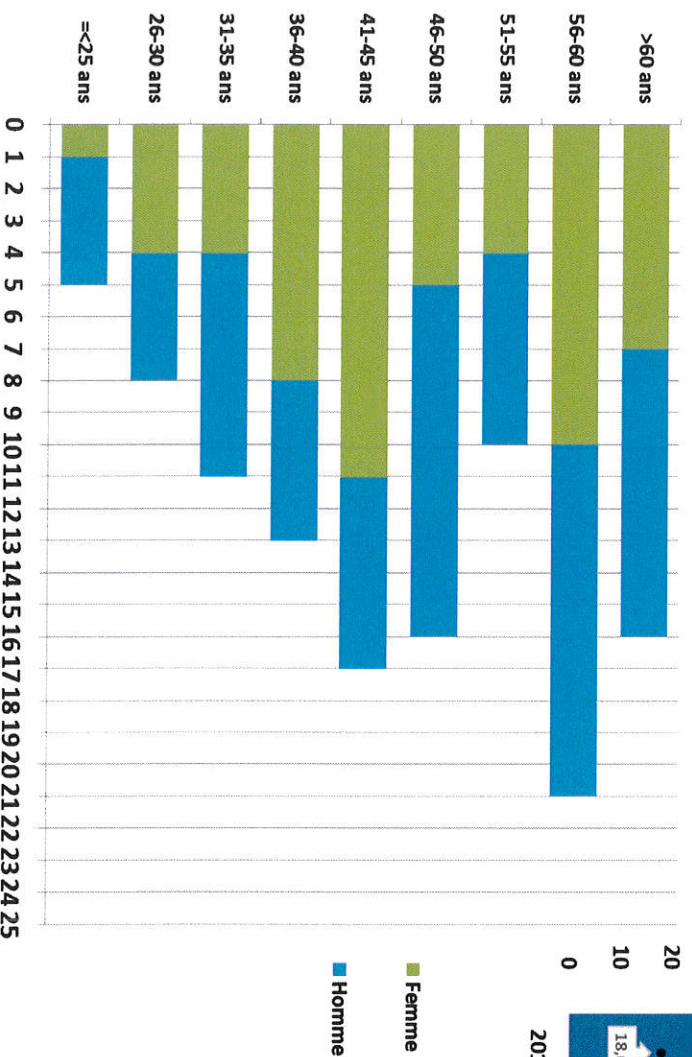
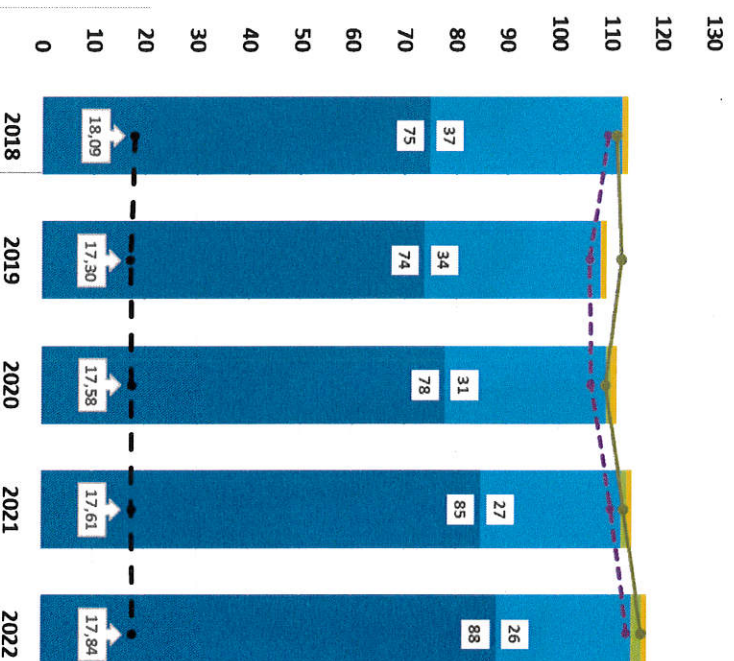
223 jours de formation qui ont concerné 42 collaborateurs

Personnel

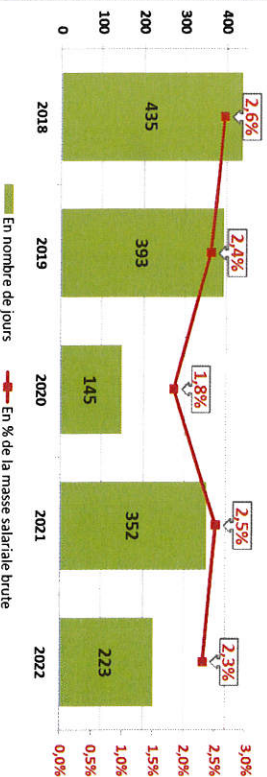
117 personnels au 31 décembre

Un effectif moyen sur l'année de
116 collaborateurs
7 CDD, dont 5 en remplacement de
personnel absent.

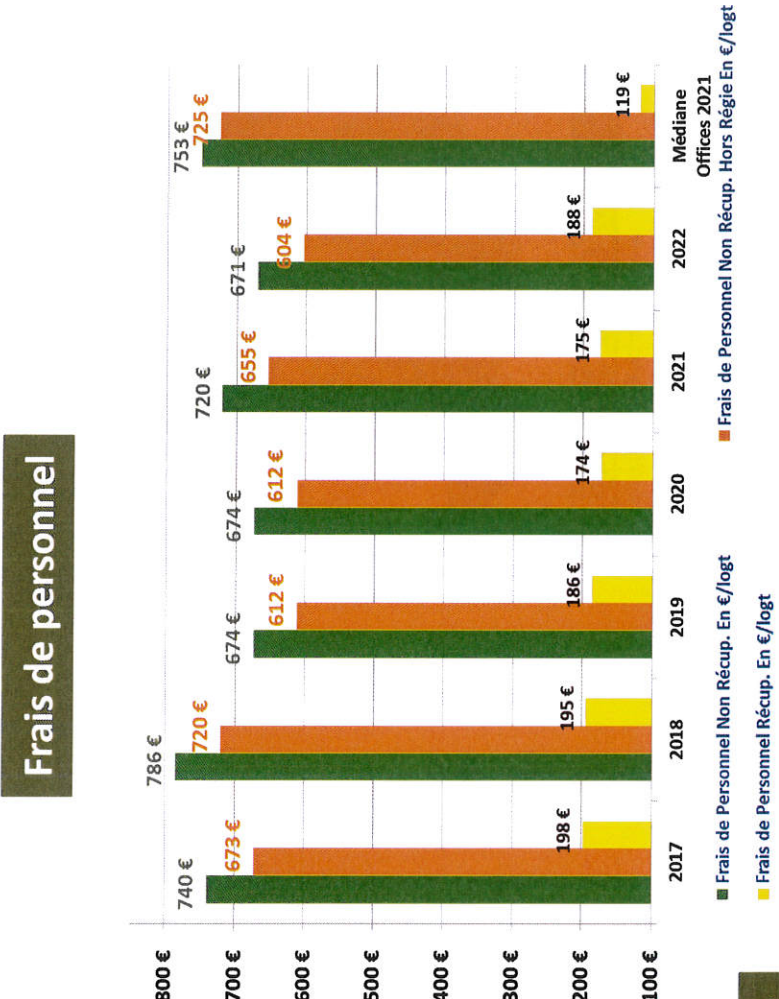
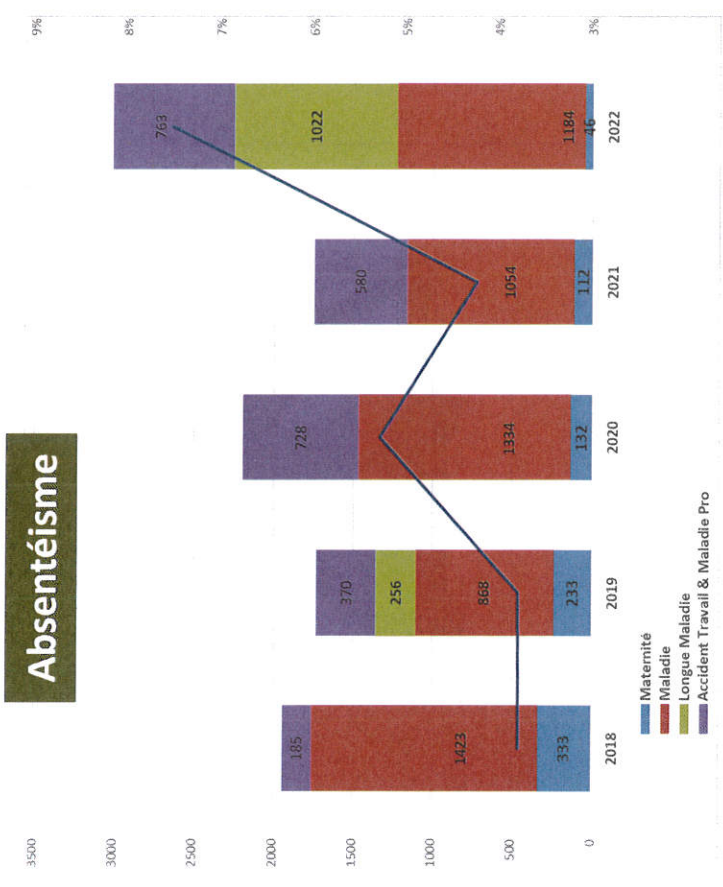
14 départs,
11 recrutements.



Formation



Absentéisme - Frais de personnel



Egalité Professionnelle Femmes/Hommes

Conforme à la moyenne nationale



Les frais de personnel hors régime représentent 17,2% des loyers. La médiane nationale est à 18,2%, avec des loyers de 14% inférieurs à la moyenne nationale.

Une astreinte 24h/24 - 7j/7

Organisée autour d'un centre d'appel qui peut faire intervenir les entreprises sous contrat et/ou le gardien d'astreinte ainsi que le cadre d'astreinte.



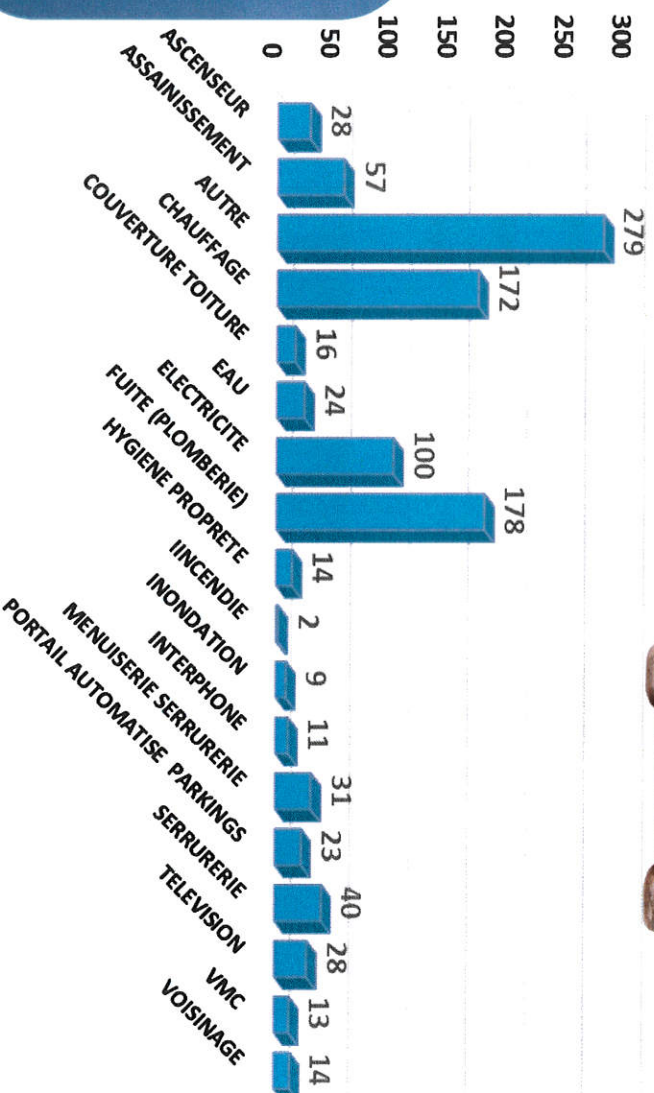
N° Vert 0 800 306 546

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

1 039 appels techniques (en dehors des heures de bureau)
Délai moyen de réponse : 28s

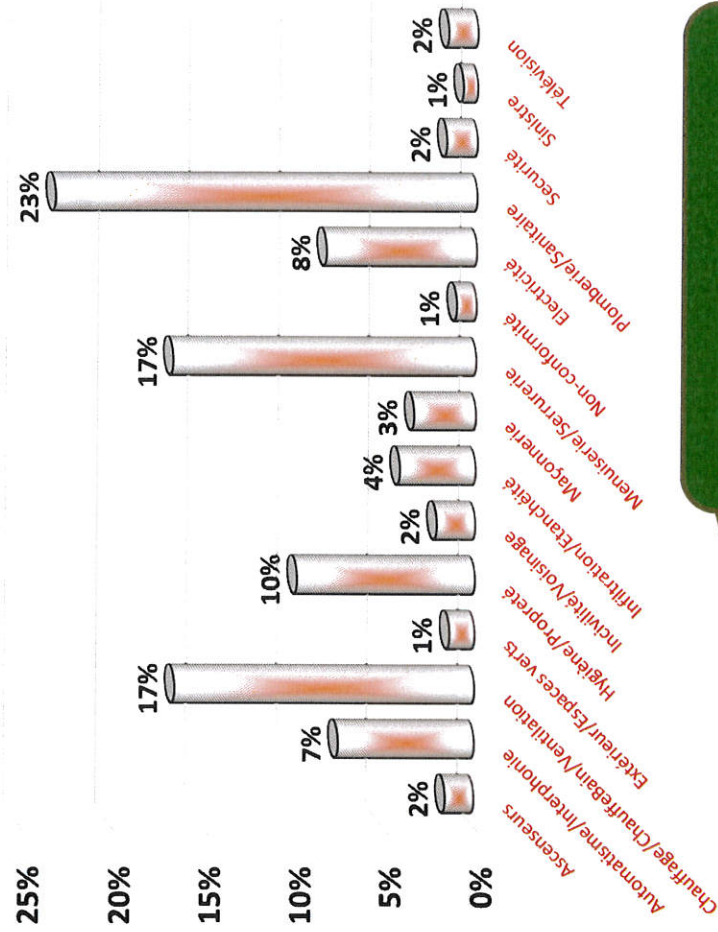
270 appels au prestataire
240 appels au gardien d'astreinte
21 appels au cadre d'astreinte

2021
268
224
84



Réclamations

Réclamations par nature



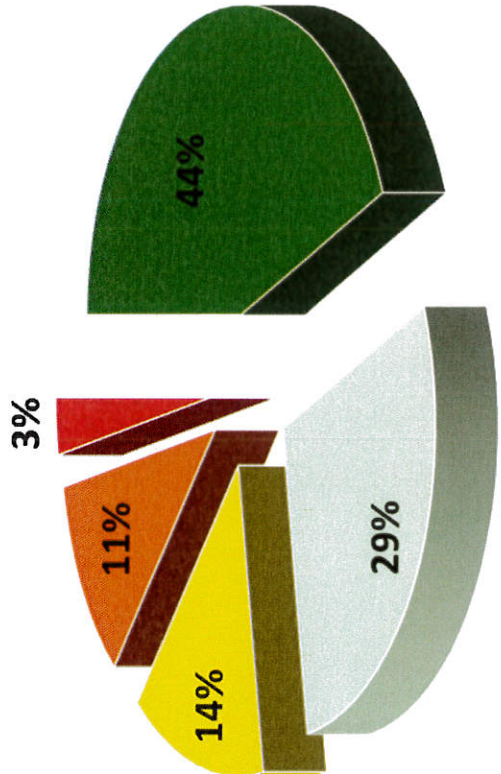
73% des réclamations sont traitées dans les 15 jours, 87% dans le mois

- < 5 jours
- 5 - 15 jours
- 16j - 1 mois
- 1 - 3 mois
- > 3 mois

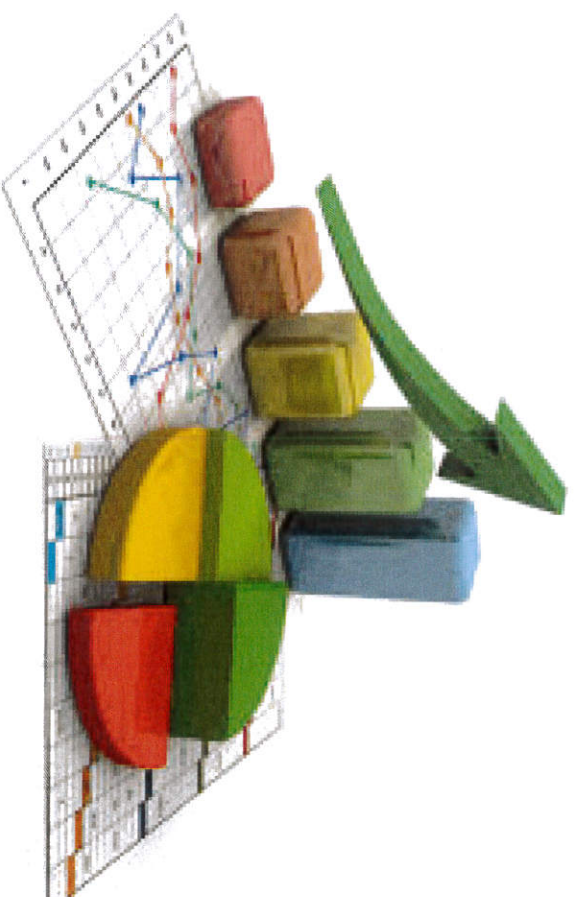
10 135 réclamations locataires

Une réclamation n'est clôturée qu'après un contre-appel au locataire

Délai de clôture des réclamations

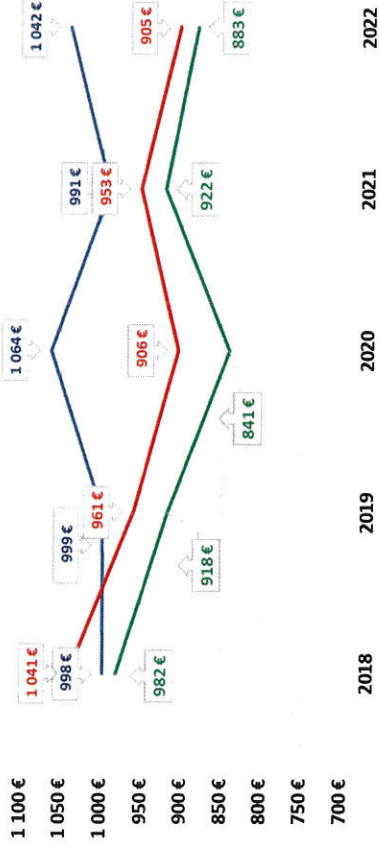


Les Indicateurs Financiers

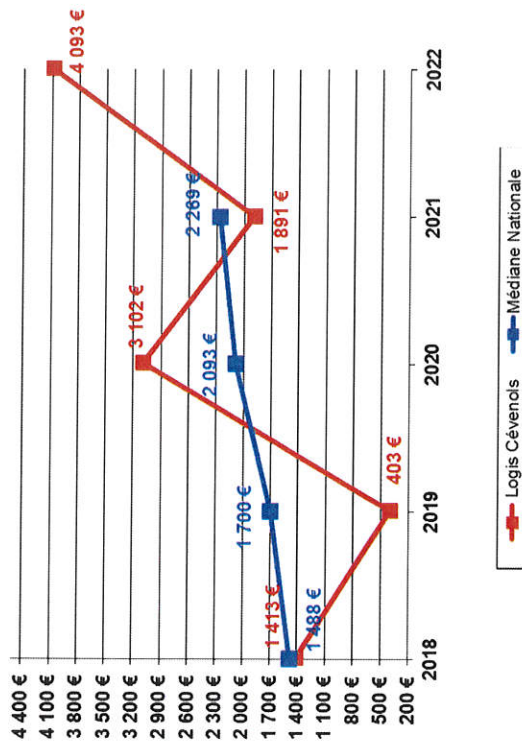


(Dispositif professionnel d'expertise 2020-Fédération des OPH)

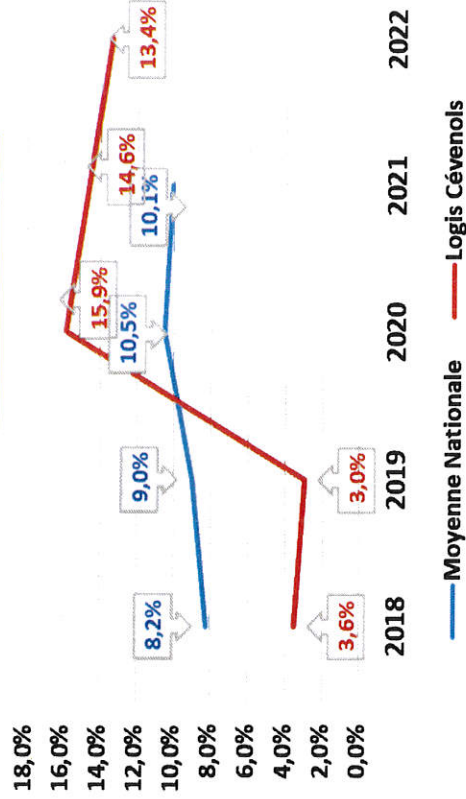
Coûts de structure



Potentiel financier à terminaison € / logement



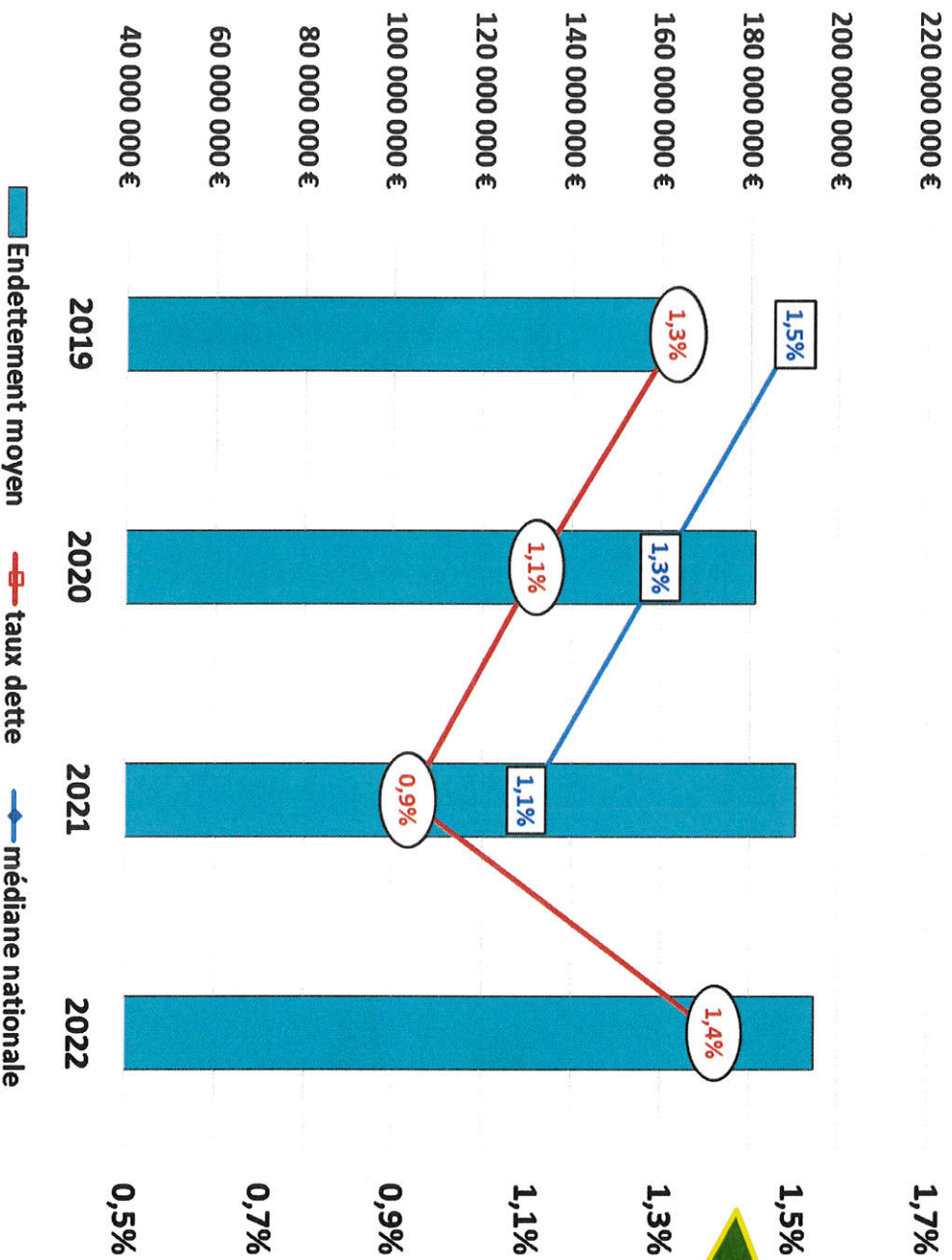
Autofinancement en % loyers



La dette et son coût



Evolution encours dette



1,7%

1,5%

1,3%

Une dette qui, pour la première fois dépasse la médiane nationale.

0,9%

0,7%

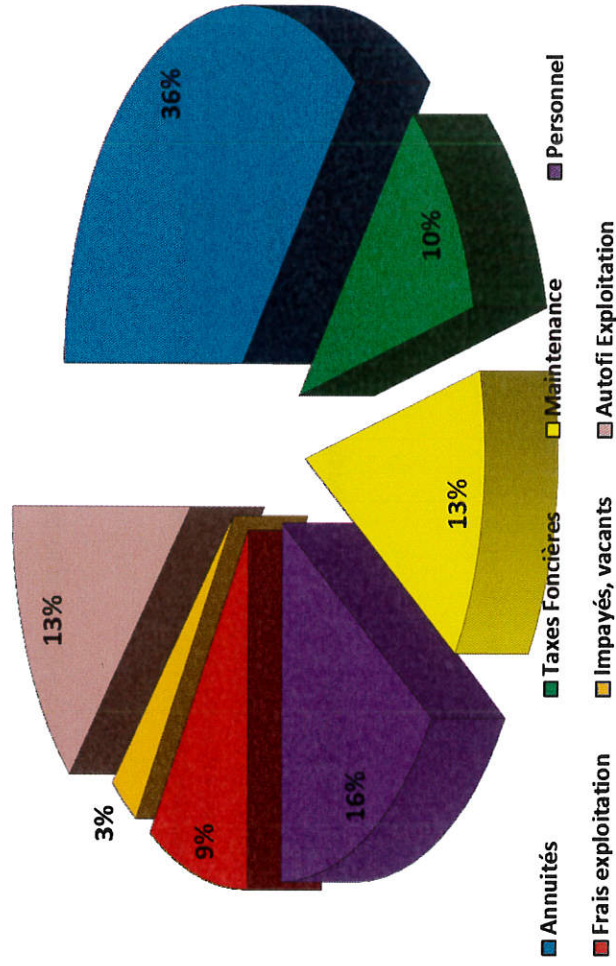
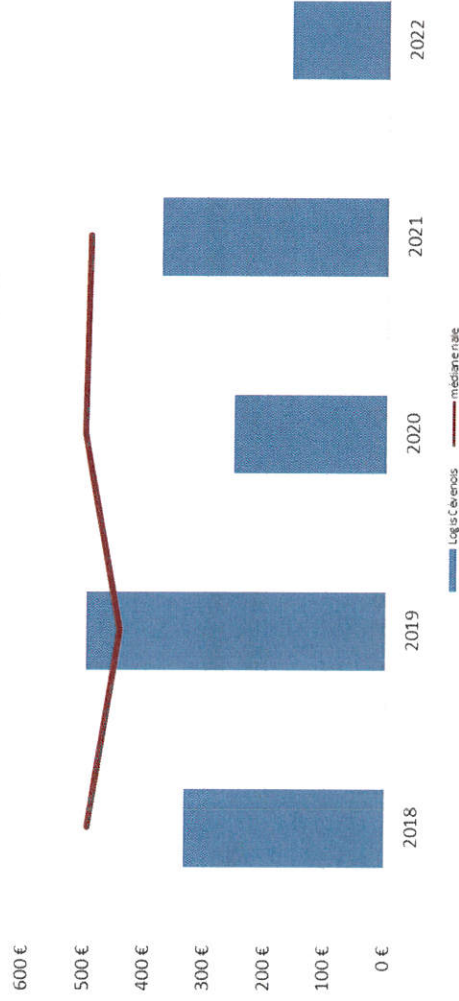
0,5%

Une cotation de la Banque de France évaluée en 2021 en E2- (« Très satisfaisant »).

AUTOFINANCEMENT - RESULTAT

Répartition des recettes Constitution de l'autofinancement

Résultats 2018 à 2022 en € / lgt



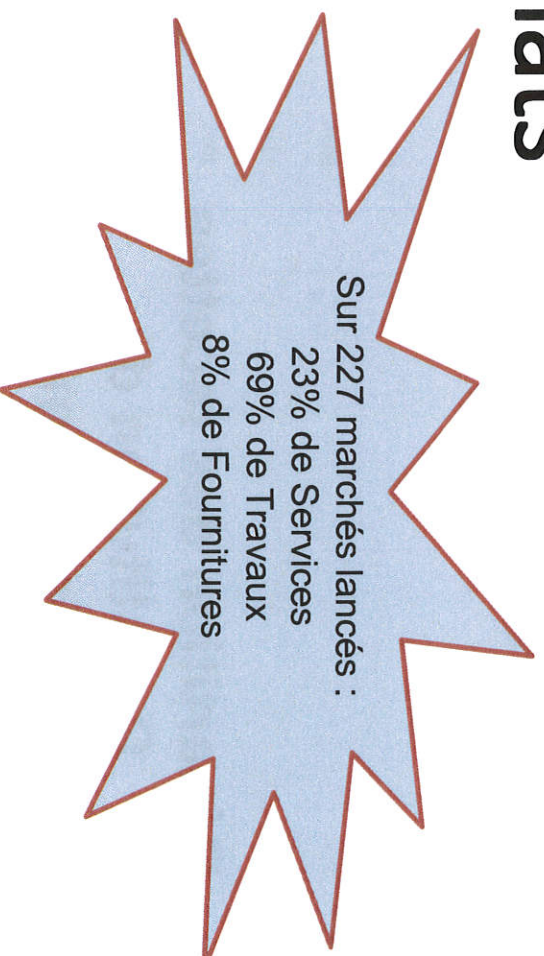
Le résultat 2022 s'établit à 1.034.000 €, en net repli et en-deça de celui des 5 dernières années

Achats

- ❖ La Commission d'Appel d'Offres (CAO) s'est réunie 6 fois pour :
 - Donner un avis sur 7 procédures formalisées ;

❖ 227 marchés attribués

- 7 marchés attribués suite à une **procédure formalisée**
- 220 marchés lancés par **procédures adaptées**
- 48 marchés subséquents ont été lancés



- ❖ 91 ordres de service émis .

❖ 21 marchés ont été déposés au **Contrôle de légalité** (montant supérieur au seuil de 214.000€HT), intégralement par voie dématérialisée.

❖ 52 marchés de plus de 90 000 € HT ont été déclarés au **Ministère de l'Économie**

❖ Participation des entreprises

Toutes les procédures faisant l'objet d'une publicité sont mises en ligne sur notre **plateforme dématérialisée**.

Les candidats peuvent télécharger gratuitement le dossier de consultation, mais aussi répondre électroniquement.

Ces publications ont permis le **téléchargement de 461 dossiers de consultation** pour 60 publications ouvertes.

Nos publications ont déclenché **43 849 alertes auprès des entreprises inscrites** et nos avis ont été consultés 1 856 fois. 4

La procédure de dépôt a été beaucoup plus utilisée par les entreprises puisque **199 plis électroniques ont été déposés** sur l'année 2022.

❖ Insertion professionnelle

Tous les marchés de travaux (hors entretien) comportent des clauses d'insertion obligatoires ou incitatives dans le cadre de notre démarche RSE.

8 700 heures d'insertion ont été réalisées lors de l'année 2022.

Pour 2022, Logis Cévénols reste le premier donneur d'ordre dans cette démarche gérée par le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE).

Cela a permis la conclusion de **35 contrats de travail**.

Pour l'information
Les seuils de passation des marchés publics pour l'année 2022, étaient les suivants :
• Travaux
Entre 0 et 5 382 900,00 euros HT => Marché à Procédure Adaptée (MAPA)
Entre 5 382 900,00 euros HT et 10 757 800,00 euros HT => Marché à Procédure Formalisée
• Fournitures et Services
Entre 0 et 215 000,00 euros HT => Marché à Procédure Adaptée (MAPA)
Entre 215 000,00 euros HT et 429 999,99 euros HT => Marché à Procédure Formalisée

La Responsabilité Sociale

de Logis Cévenols

Conduite
d'un audit sur
la relation
client multi-
canal

Acteur majeur de l'économie locale.
Logis Cévenols a généré un volume de
paiement de près de 38 M€, soit près de
500 emplois directs.
9 048 factures en moyenne à 23 jours.

18 jeunes
en chantiers
avec la MLJ

Election des
représentants
des locataires
en décembre



Retour de la fête
des voisins



Signature d'une
convention avec
Enedis



3 rendez-vous pour célébrer le centenaire



Un après-midi
culturel et convivial
avec les locataires



Un rallye
dans la
ville avec
les salariés



Une soirée
gala avec les
partenaires

Conséquences de la Loi ELAN

- Logis Cévenols et 3F Occitanie poursuivent leur partenariat dans le cadre de la SAC.
- Immatriculation au registre des sociétés en 2022 de la **société de coordination** avec 3F Occitanie (ESH du Groupe Immobilière 3F)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de la transition écologique

Arrêté du 03 DEC. 2021
portant agrément de la société de coordination
« SAC Logis Cévenols - 3F Occitanie, société de coordination »
NOR : FRES1212460A



Conseil d'Administration

Désignés au sein de l'organe délibérant de la communauté d'Alès Agglo	6	Max ROUSTAN (Président)
		Christophe RIVENO (Vice-Président)
		Michèle VEYRET
		Marie-Christine PEYRIC
		Julie LOPEZ-DUBREUIL
		Nordine SEKARNA
Adjoint au Maire St Jean de Valeriscle	2	Richard HILAIRE
Maire de St Génies de M		Jean-François DURAND-COUTELLE
		Jean-Claude AURIBAUT
Personnes qualifiées	5	Bernard SALEIX
		Daniel CANAL
		Pierrette PAEZ
		Yves TOURVIELLE
Assoc Insertion	1	
UDAF	1	Christophe ABERLENC
CAF	1	Cédric MARROT
Action Logement	1	Jean-Marie BRIDIER
CNL		Max BORDARY
CNL		William BALEZ
CLCV	4	Florian LAROCHE
AFOC		Khadra KHAMARI
CGT		Gilbert ALBINI
CFDT	2	Dominique FONTANILLE

