

Logis Cévenols

2019



Président : Max ROUSTAN, Maire d'Alès, Président de l'agglomération
Vice Président : Bernard SALEIX
Directeur Général : Philippe CURTIL

Logis Cévenols



OPH ALES AGGLOMERATION



Max ROUSTAN,
Président



Philippe CURTIL,
Directeur Général

Depuis bientôt 100 ans, l'Office poursuit la même ambition : donner accès à un logement de qualité aux personnes et familles les plus modestes, qui ne parviennent pas à se loger sur le marché. Au-delà de cette ambition liée au logement, c'est une mission économique et sociale pour l'ensemble du tissu local que Logis Cévenols remplit en assurant une gestion vertueuse de son activité et de son patrimoine.

La politique volontariste menée par l'Office permet de maintenir des loyers bas pour des habitants dont les moyens sont de plus en plus limités. Ceci, sans concession sur l'entretien ou la qualité de construction pour proposer des logements toujours plus performants notamment du point de vue thermique.

Logis Cévenols a fait le choix depuis de nombreuses années de placer la satisfaction locataire au cœur de son organisation et développe sa gestion de proximité en ce sens, convaincu de l'atout majeur qu'elle représente. La volonté politique nationale de regroupement des organismes de logement social dessert cette logique de proximité, au premier rang desquels les bailleurs comme Logis Cévenols dont les coûts de structure sont bien maîtrisés, et la mission sociale pleinement remplie.

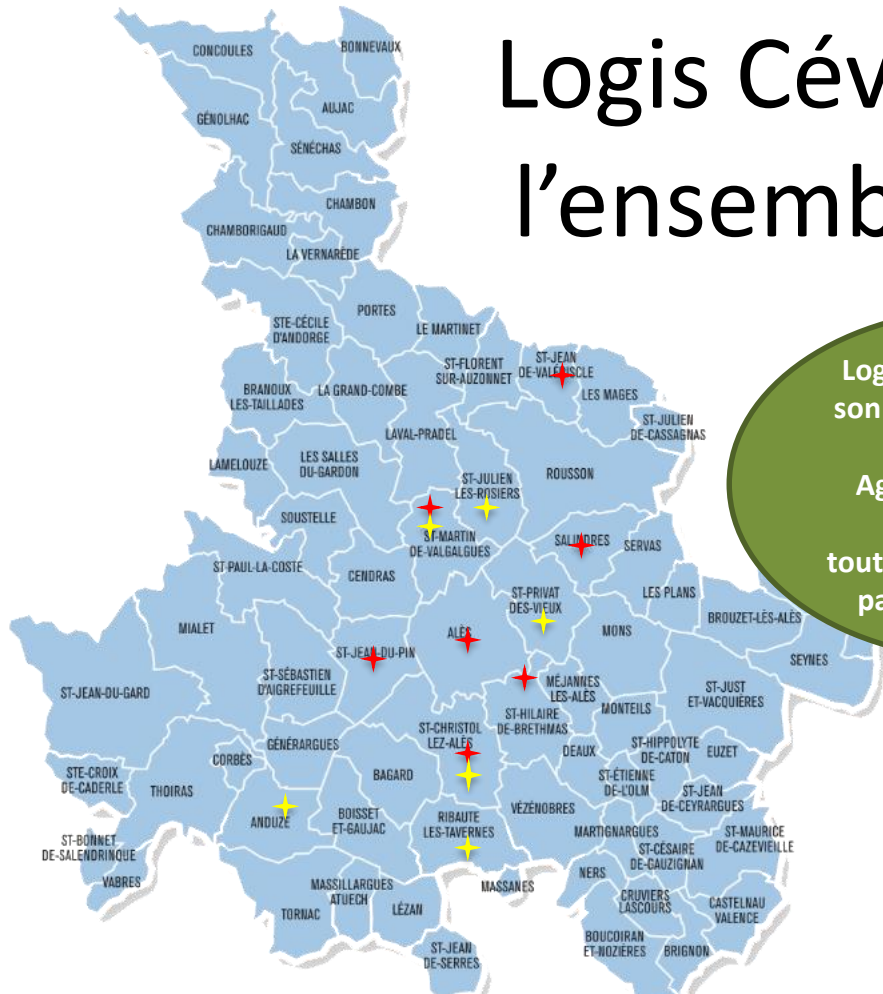
En outre, l'Office fait face depuis 2018 à la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui pénalise fortement son résultat d'exploitation.

Si la solidité financière de l'Organisme a permis de faire face malgré un impact amplifié en raison du bas niveau des loyers et les faibles ressources des ménages logés, cet impact va s'accroître dans les années à venir, limitant inévitablement les capacités de développement de nouveaux logements.

Logis Cévenols est prêt à relever ces nouveaux défis pour une ambition sans cesse renouvelée.

Extrait du rapport d'activité du Directeur Général
Exercice 2019

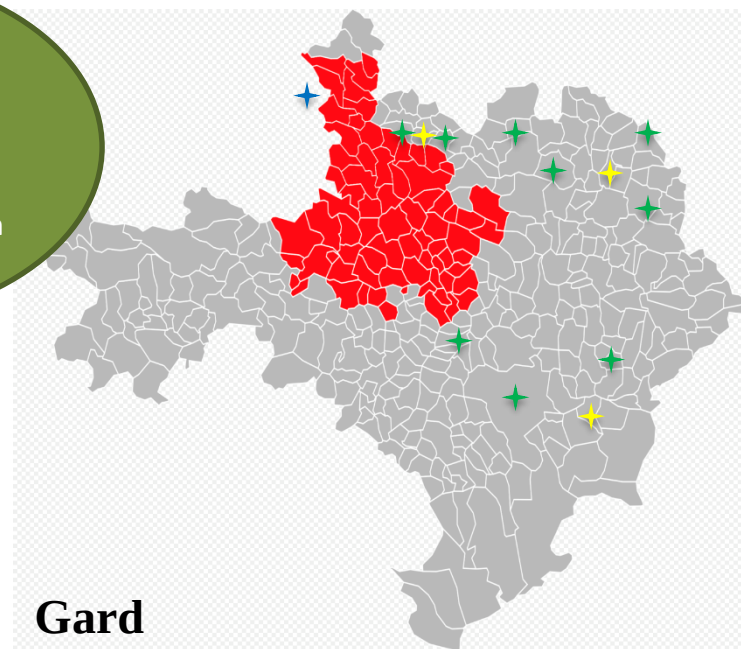
Logis Cévenols intervient sur l'ensemble du département



Logis Cévenols accroît son implantation sur le territoire d'Alès Agglomération et le Gard, tout en renouvelant son patrimoine sur Alès



Projets



Gard

Alès Agglomération : 73 communes, 132.000 Habitants



Les Cèpes de Valès



Résidence Mercier



Terrasses de l'Ancyse – Bagnols/Cèze



6121 logements
82 foyers



4407 logements
en QPV
(66% du parc)





La Valette



**Grand
Lavoisier**



**Hameau de
Rabaste**



Les Lucioles



**Prés Saint-
Jean Nord**



**Résidence des
Fonctionnaires**

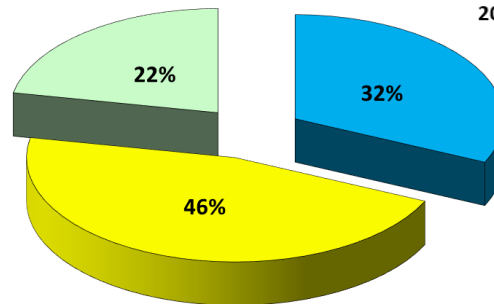
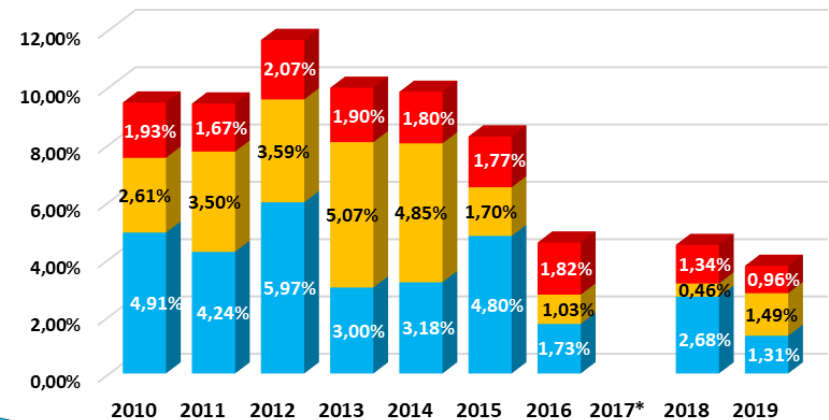


Développement

Un coût moyen par logement à 106 944 € en 2019 ;
en légère baisse compte-tenu du poids des petits
logements de la résidence de l'Ecole des Mines.

**346 nouveaux
logements**
mis en location,
dont 181
construits pour
l'Ecole des Mines

Evolution des financements Opérations hors
périmètre Anru



Et plus de **700 logements** en
chantier ou en étude
mais un rythme de production
qui se ralentira compte tenu des
nouvelles contraintes imposées
par l'Etat

Mas Deleuze - Alès

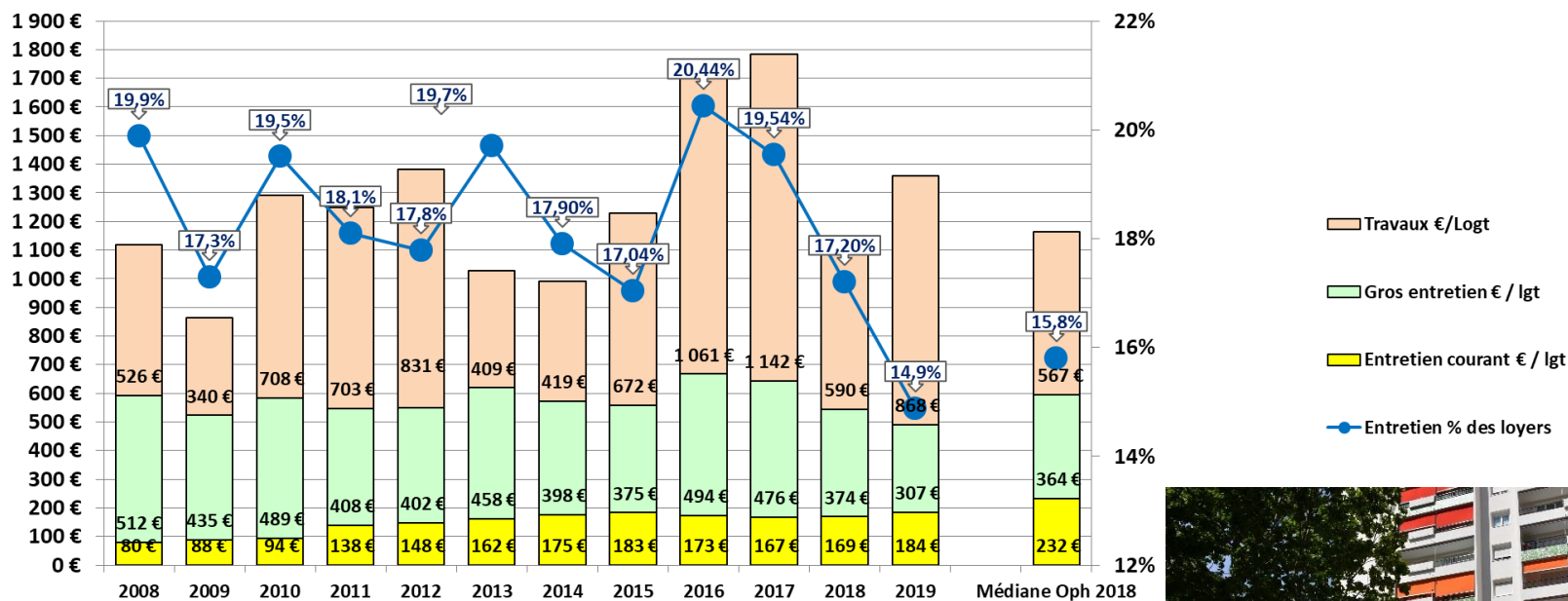


■ Sur Alès ■ Sur l'Agglomération, hors Alès ■ Hors Agglomération

Opérations en travaux en 2019	Total	PLS	PLUS	PLAI
9	364	8	237	119
Alès - Rieu de St Georges	81	8	51	22
Alès - Bruège - Mas Deleuze	32		22	10
Salindres - Terrasses de la Lauze 1	10		7	3
St Christol les A. - T. du Valès 2	12		8	4
Pont St Esprit - Chemin de Peyraube	61		41	20
Bagnols S/C - Bazine	7		0	7
St Christol les A. - Mas Rouge	49		33	16
Laudun - Terrasses du château	46		31	15
St Martin de V. - Chemin du Moulin	66		44	22
Opérations financées en 2019	Total	PLS	PLUS	PLAI
22	71	4	45	22
St Privat des V. - Rue république	6		4	2
Redessan - Chemin Mas Barbut	8		6	2
St Martin de V. - Gendarmerie	8		5	3
Carsan	4	4		
Ribaute les T. - Chemin de la Cave	27		17	10
Salindres - Terrasses de la Lauze 2	7		5	2
St Privat des V. - Le Plo	11		8	3
Autres projets	Total	PLS	PLUS	PLAI
13	281	11	157	113
Alès - Mirabeau	12		8	4
Saint Julien les R. - Logements familiaux	24		16	8
Saint Julien les R. - Résidence Senior	14	4	6	4
Alès - Anatole France	12		9	3
Alès - Pierre plantée Gai Logis	32		21	11
St Privat - Impasse des Fauvettes	20		14	6
St Michel d'Euzet - Maison communale	4	4		
Alès - Rieu 2	20		14	6
St Privat - Chemin des Bleuets	12		8	4
Alès - Parc du Mas Pérusse	39		16	23
Salindres - Séverac 50 logements	50		20	30
Salindres - Séverac 15 logements	15		10	5
Montarin - St Medier	27	3	15	9

Des dépenses d'entretien du patrimoine en hausse malgré la RLS

Pour répondre aux impératifs budgétaires issus de la Loi de Finances 2018, l'investissement a été renforcé par rapport au gros entretien pour limiter la mobilisation immédiate de fonds propres, et préserver la production neuve.



Un niveau global d'intervention sur le patrimoine en augmentation de près de 20% par rapport à 2018 et un renforcement de l'entretien courant



Performance Energétique

Un patrimoine parmi les plus économes en énergie du secteur HLM

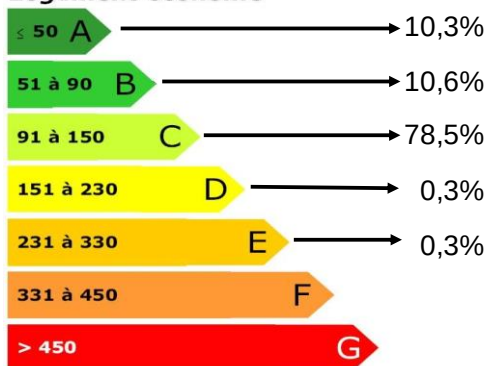


Opération expérimentale d'auto-consommation photovoltaïque collective – 1^{ère} nationale

CLASSEMENT ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF DE LOGIS CEVENOLS

Total des 256
OPH 2017

Logement économe



99,4%

39,7%

2,2%

7,5%

30,0%

41,0%

14,8%

3,7%

0,8%

Logement énergivore

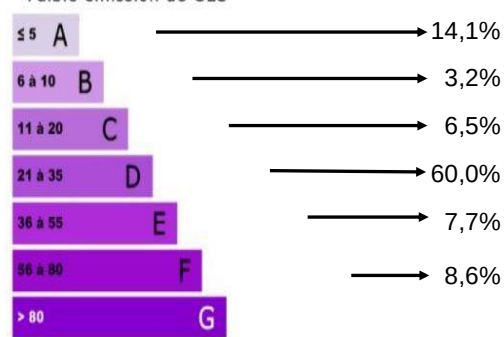
Une
consommation
moyenne de 97
kWep/m2.an

Une moyenne de
27KgégCO2/m2.an

CLASSEMENT GAZ A EFFET DE SERRE

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Faible émission de GES



83,80%

50,0%

OPH 2014

2%

5%

14%

29%

32%

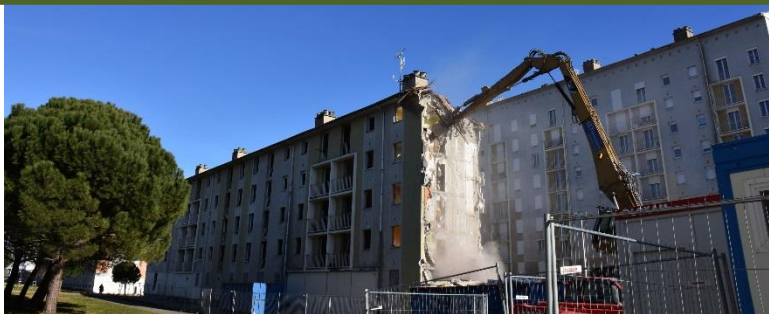
11%

3%

Forte émission de GES

NPNRU : 66% du patrimoine en QPV

Validation le 16 décembre 2019 par le Comité d'engagement de l'ANRU de l'ensemble du projet proposé, en le décomposant toutefois en 2 phases.

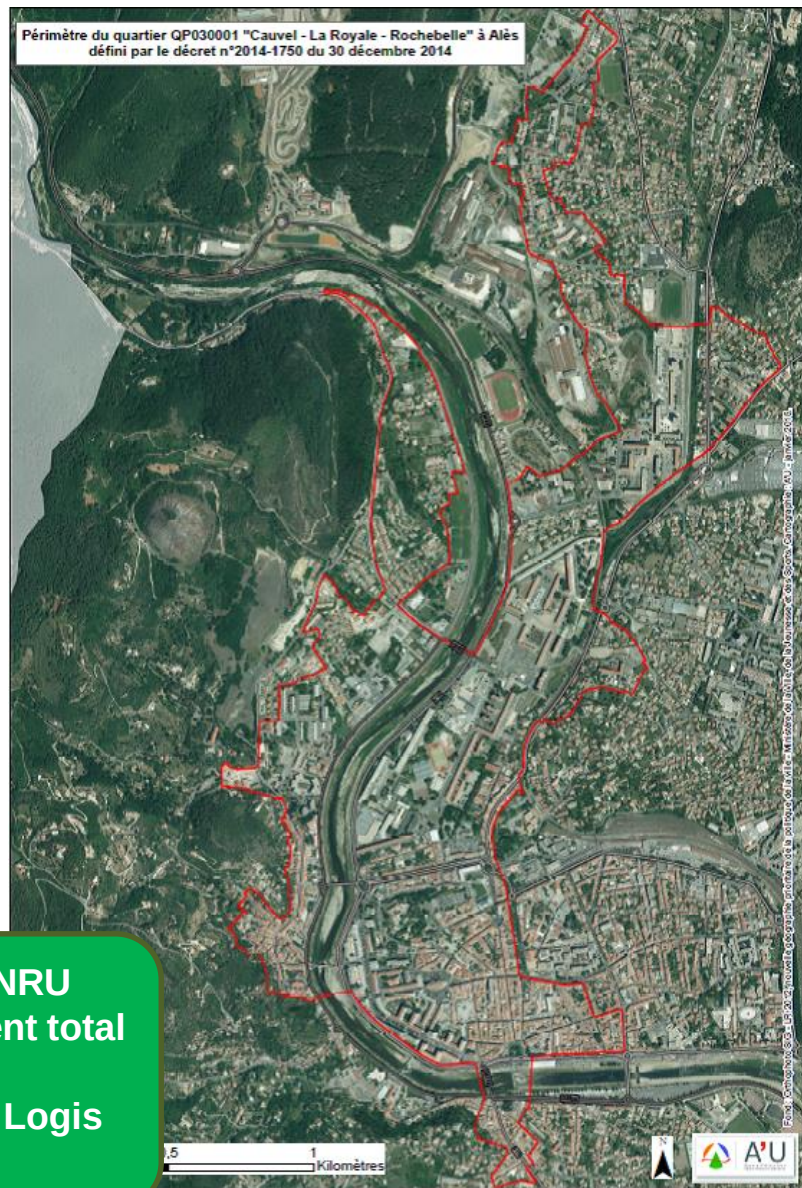


Un projet ANRU 2 ambitieux porté par Alès Agglomération en partenariat avec son OPH.

- Déconstruction de 494 logements
- Réhabilitation de 760 logements
- Rénovation des Faubourgs du Soleil et de Rochebelle par acquisitions améliorations

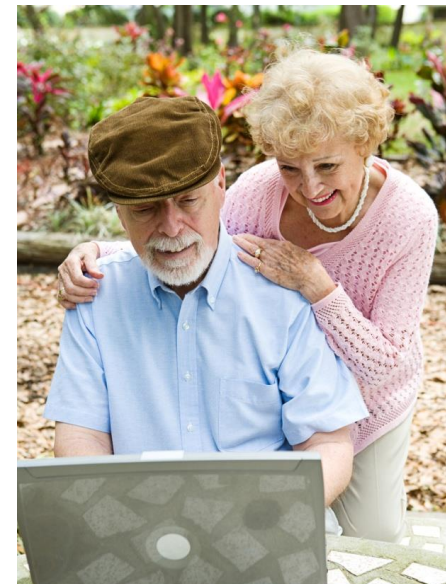


La phase 1 du projet NPNRU représente un investissement total de 90M€ financé aux deux tiers par Logis Cévenols



ATTRIBUTION ET OCCUPATION SOCIALE

		Plafonds de ressources en équivalent mensuel		
Cat Ménage		PLS	PLUS	PLAI
1	Une personne seule	2 482 €	1 910 €	1 050 €
2	Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, à l'exclusion des	3 315 €	2 550 €	1 530 €
3	Trois pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou <u>jeune ménage sans pers. à</u>	3 987 €	3 067 €	1 840 €
4	Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	4 813 €	3 702 €	2 047 €
5	Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	5 662 €	4 355 €	2 395 €
6	Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	6 381 €	4 908 €	2 700 €
Par pers. Supp.		712 €	547 €	301 €

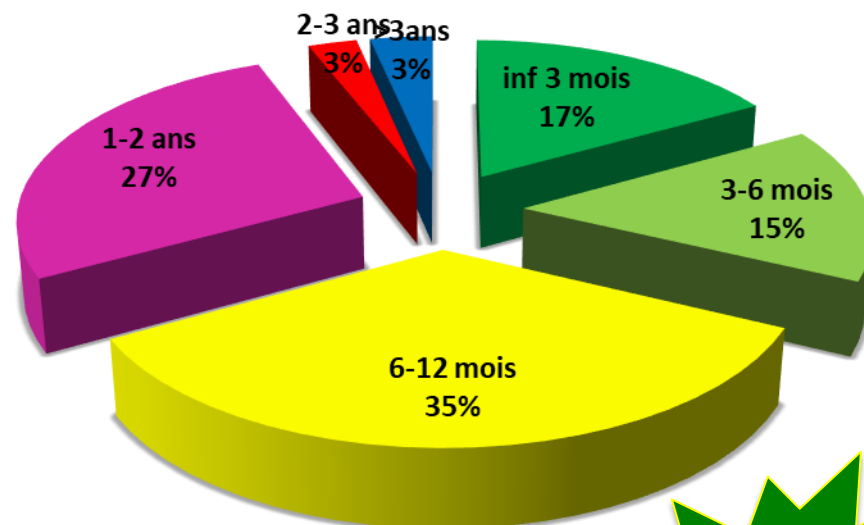


La demande de logement

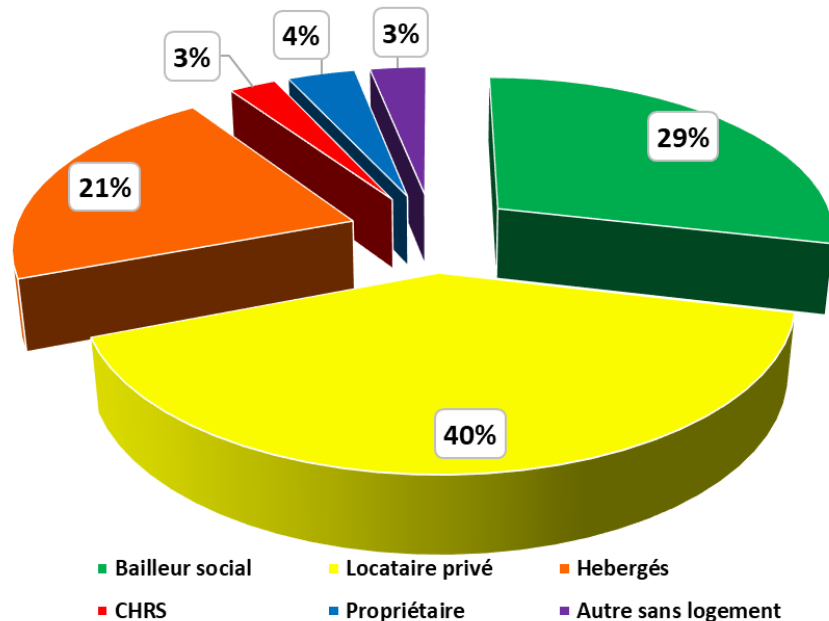
4478 demandes en stock

Les demandes
portent pour
36% d'entre
elles sur la
commune
d'Alès

Ancienneté de la demande



SITUATION LOCATIVE DES DEMANDEURS



47% des
demandes
proviennent de
l'extérieur de
l'Agglomération

87%
relèvent
du PLA-I

nombre de
demandes(ciblées)

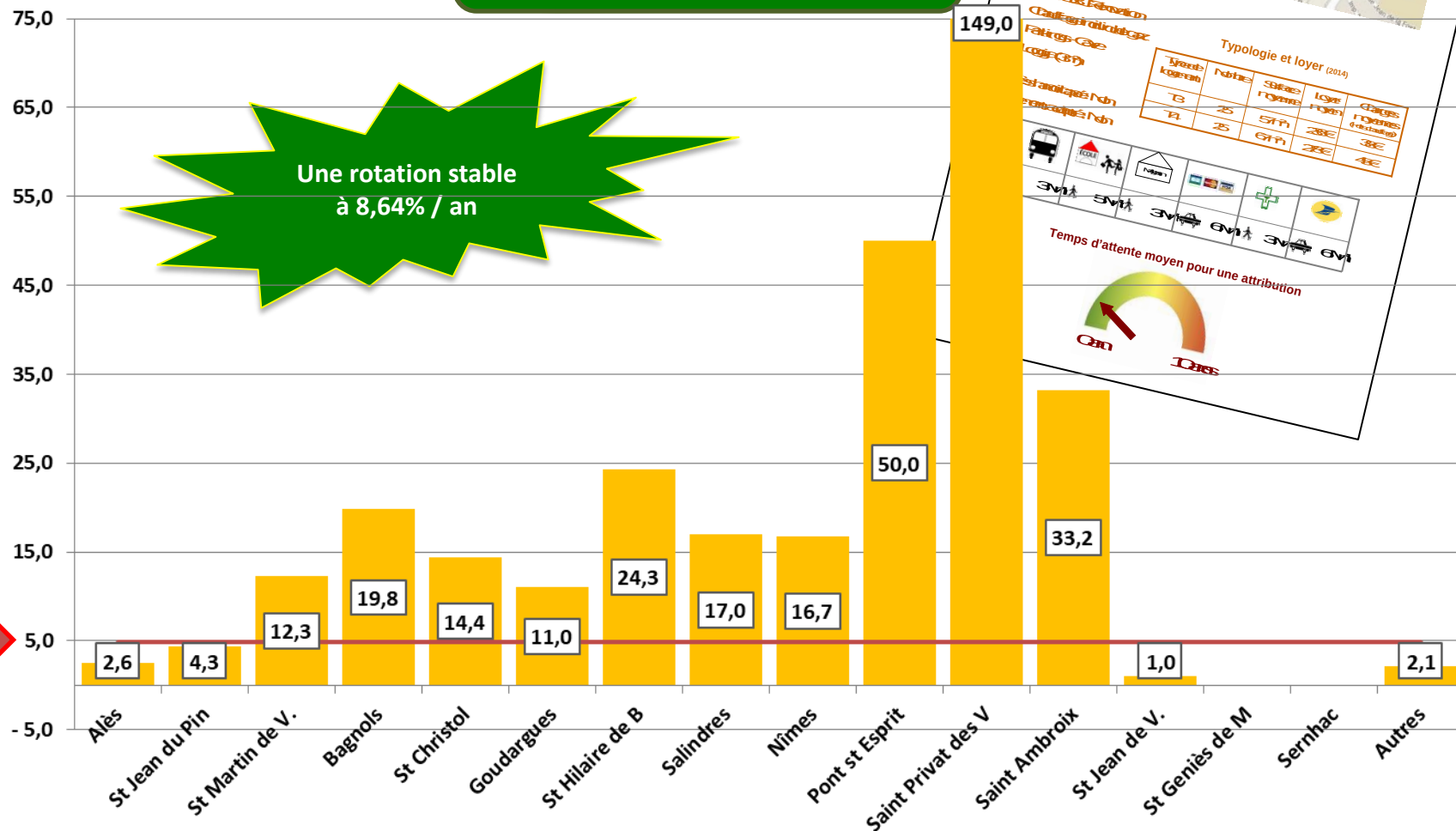
Nombre d'offres sur l'année

Demande / Offre

Offre = Vacance + rotation

Une rotation stable
à 8,64% / an

4,9 ans



Une nouvelle demande devra attendre en moyenne un peu moins de 5 ans pour qu'un logement puisse être proposé

Commission d'Attribution des Logements

51	réunions de la CAL
1936	Logements présentés
2310	Dossiers traités

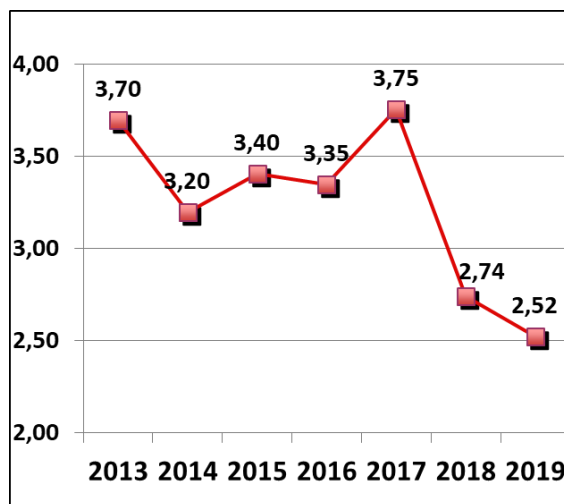
Soit 1,2 dossiers par logement

Délai moyen d'attente : 8 mois

Mas Ratier – St Martin de V.



Nombre d'attributions pour une signature de contrat



Location des 181 logements pour l'Ecole des Mines et de 15 logements pour l'AFPA

886 Locations effectuées

578 Nouveaux entrants

105 Mutations

203 Conventions

1348 Refus

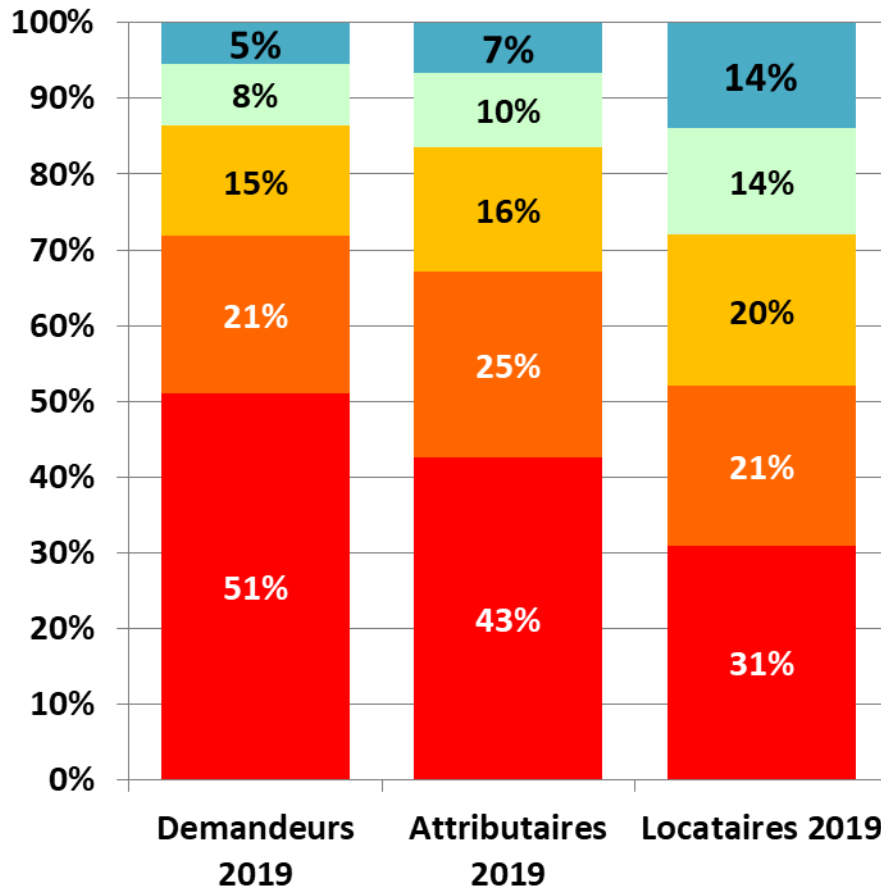
DALO : 12 dossiers – 6 contrats signés, 6 refus du candidat

DRP : 37 dossiers - 12 contrats signés, 25 refus du candidat

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

Les attributions

Ressources des demandeurs,
attributaires et locataires



2 310 dossiers examinés
par la commission
d'Attribution des
Logements

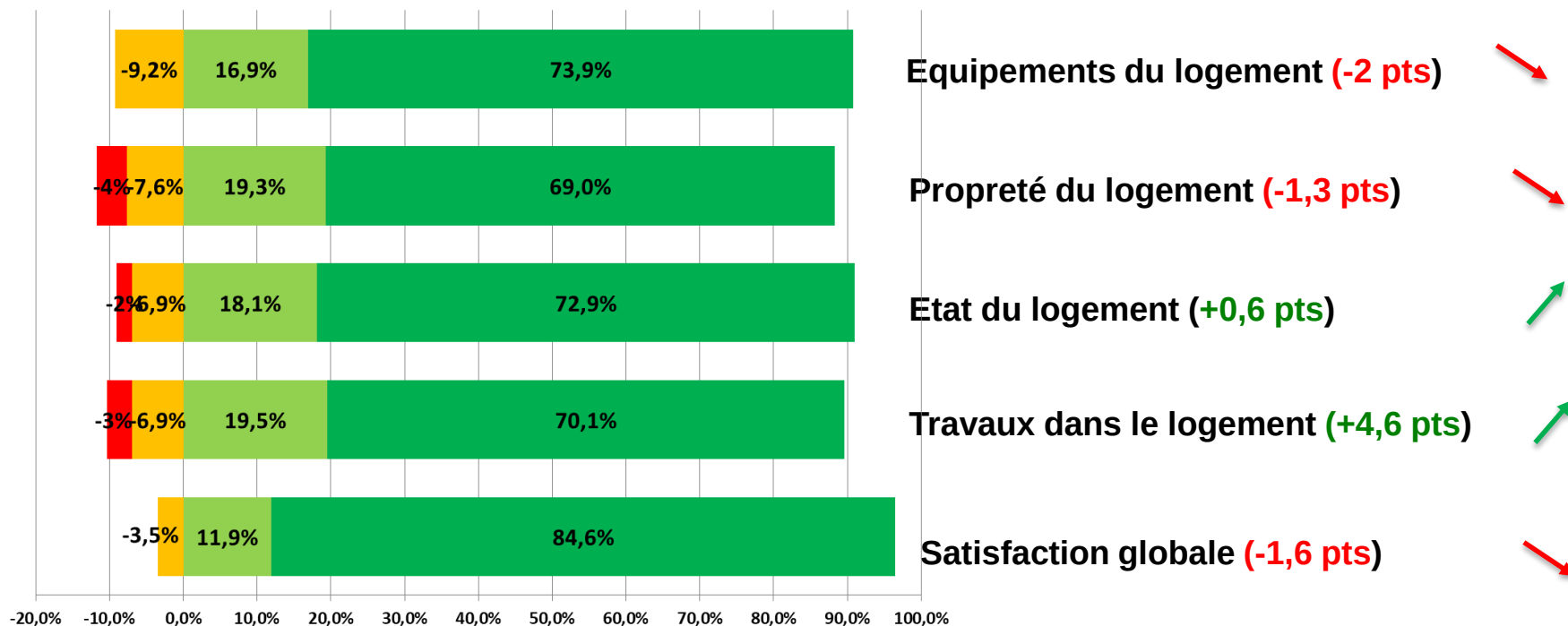
- Supérieur à 80 % des plafonds
- inférieurs à 80% des plafonds
- Inférieurs à 60% des plafonds
- inférieurs à 40% des plafonds
- inférieurs à 20% des plafonds

683 locations
effectuées, dont
18% de mutations

Entrées locataires

683 locations effectuées en 2019, dont 18% de mutation
Une enquête systématique faite à l'entrée du locataire

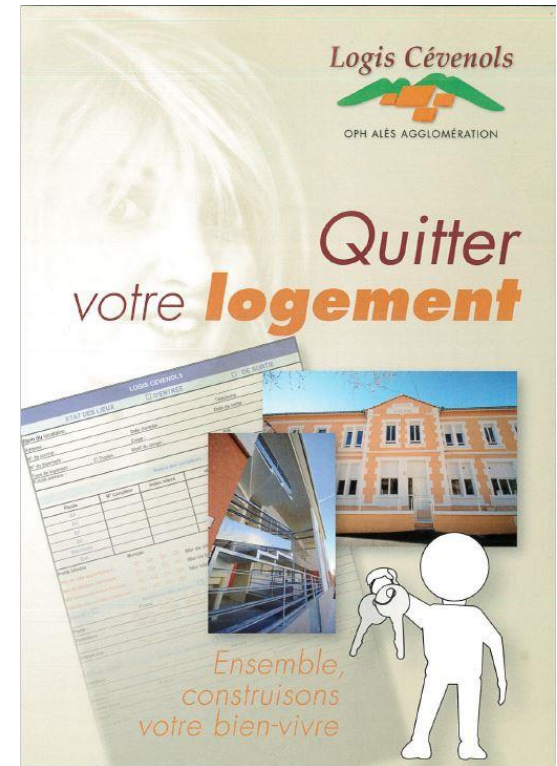
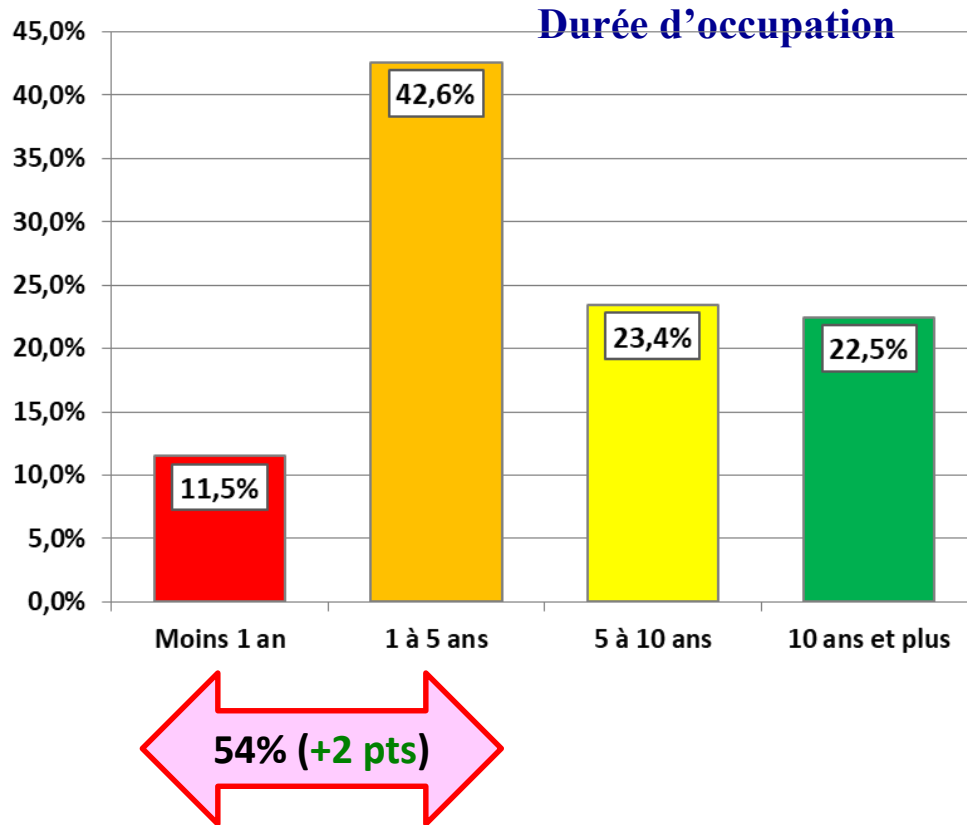
Enquête de satisfaction « entrée du locataire »



■ Très insatisfait ■ Insatisfait ■ Satisfait ■ Très satisfait

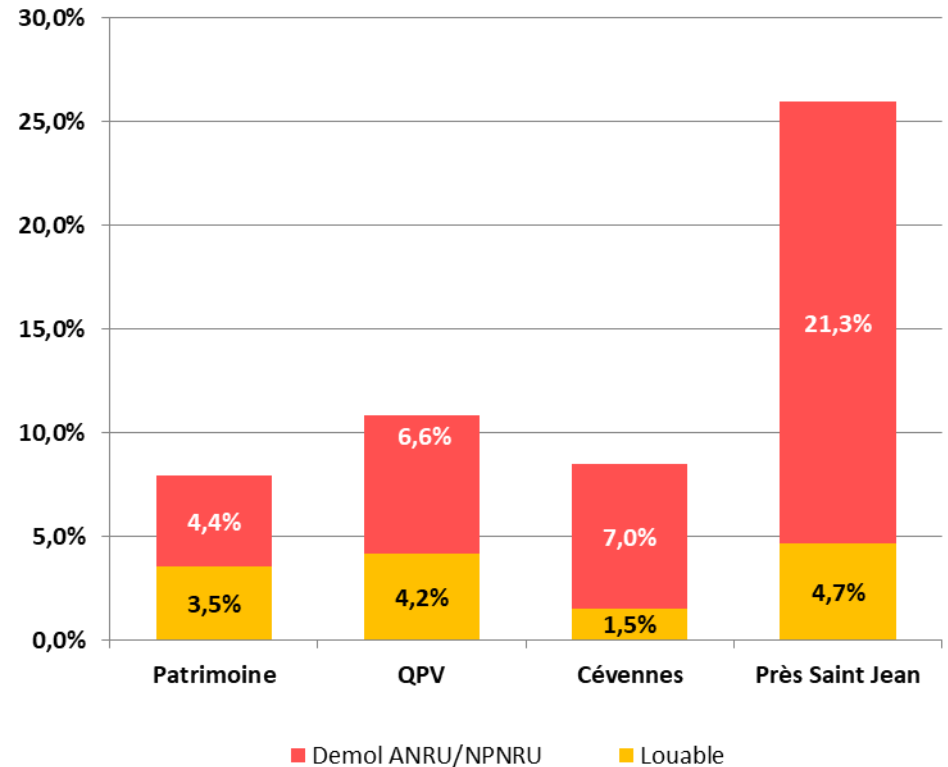
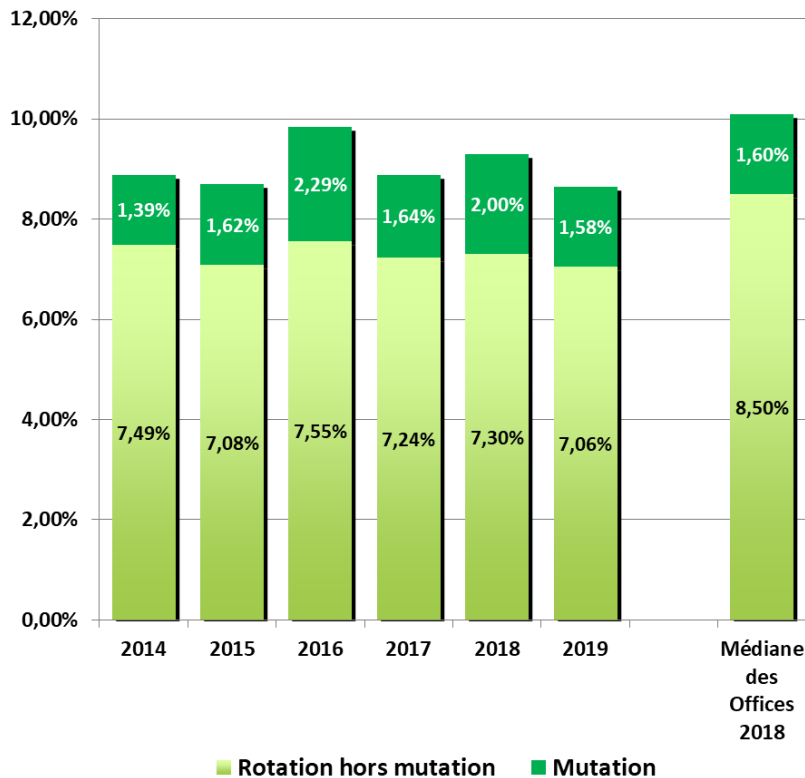
Sorties du patrimoine

(529 départs de locataires y compris mutation)



- ❑ Une durée d'occupation moyenne de **7 ans et 6 mois** (en baisse d'un an par rapport à 2018)
- ❑ Seules 42% des sorties donnent lieu à facturation d'une indemnité pour défaut d'entretien qui est en moyenne de **460€** (-0,9%) (Total de **102.684€**). Parallèlement, la moyenne de remise en état d'un logement est de **3.643€** (+8,9%) (Total de **1.071.149€**).

Rotation - Vacance



Une rotation stable au cours des 5 dernières années.

Une vacance en amélioration en 2019 sur tous les indicateurs.

Une large part du patrimoine à démolir aux Près Saint Jean l'a été début 2020.

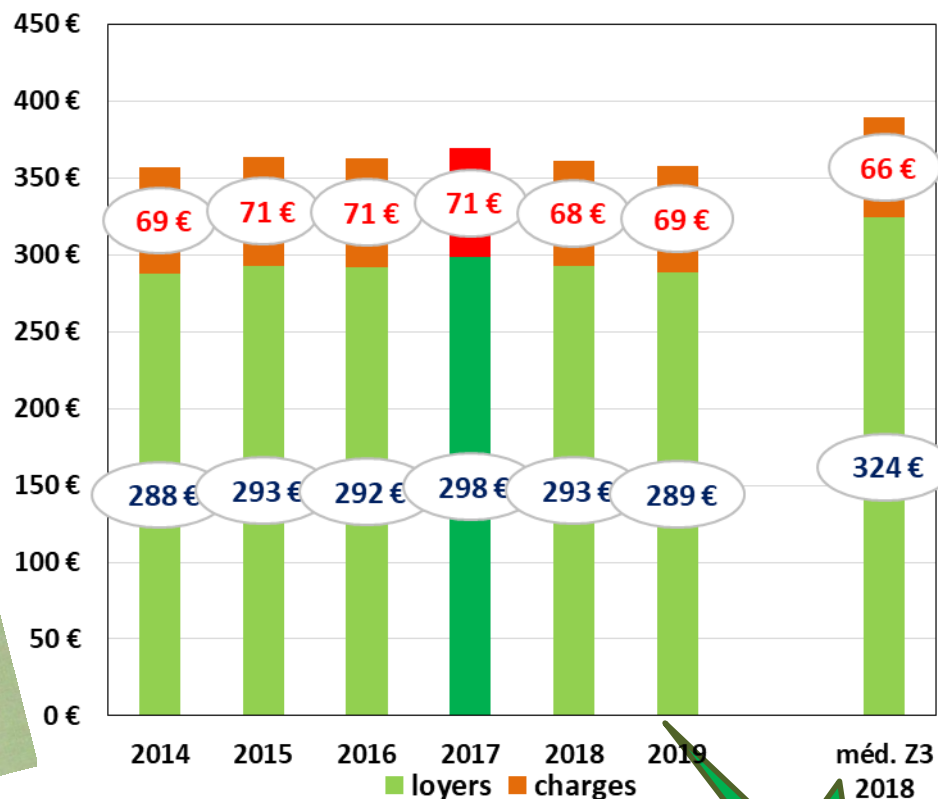
Evolution des Loyers et Charges

La montée en régime de la RLS a pour conséquence de continuer à réduire le montant du loyer moyen

RLS : perte de recettes pour l'année 2019 de 1 217 K€

Des charges locatives maîtrisées

*Un loyer couvert en moyenne à 45% par l'APL.
Pour les 62% de ménages qui bénéficient de l'APL,
le taux de couverture moyen est de 74%.*

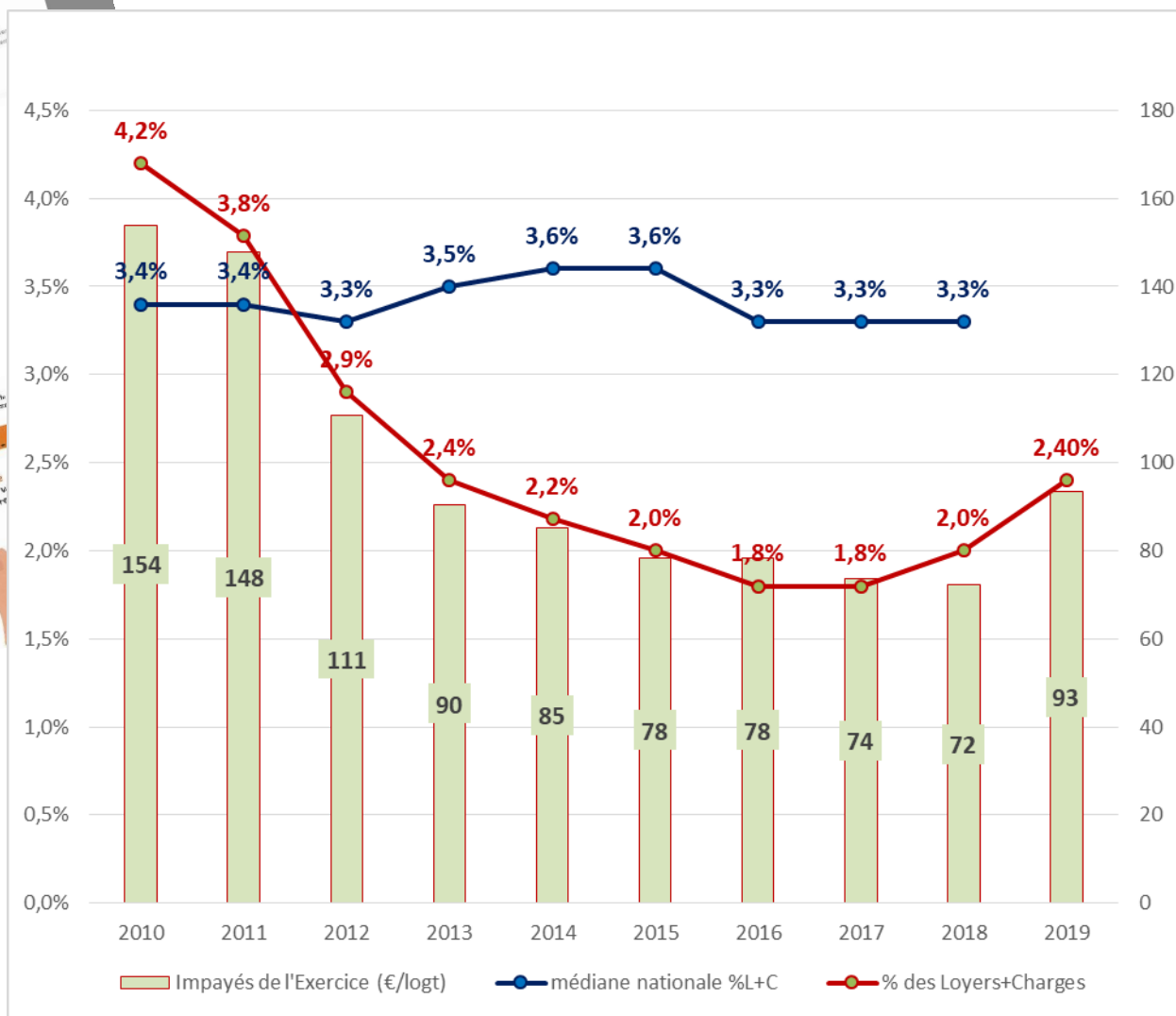


-12 %

*La hausse des loyers de 1,25% votée par le Conseil d'Administration pour l'année 2019 n'a qu'en partie compensé les pertes dues à la RLS.
Les loyers restent inférieurs de 9% aux plafonds réglementaires.
Le niveau des charges reste parfaitement maîtrisé.*

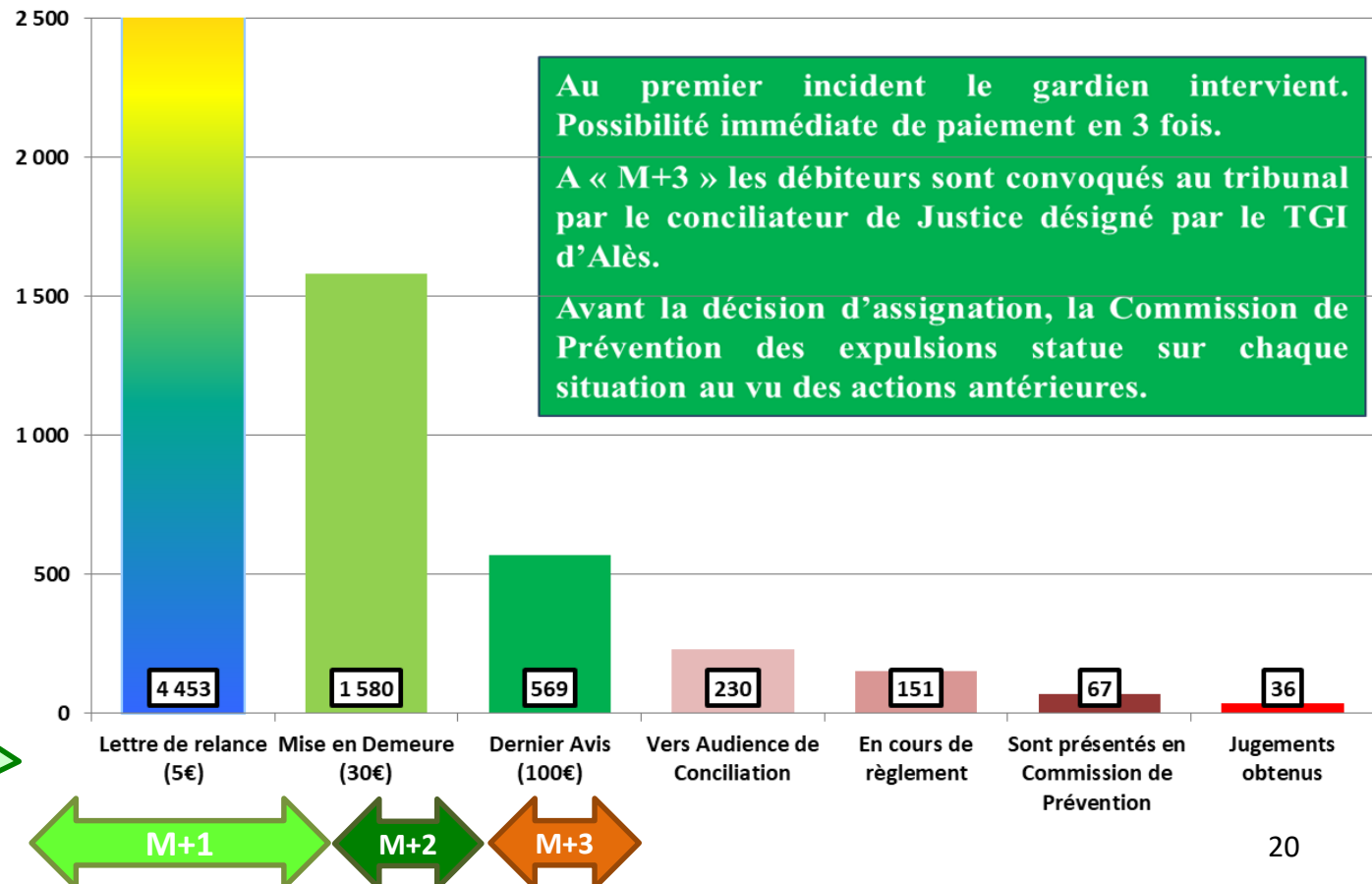
Impayés de loyer

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



Recouvrement des loyers

Nb d'annulation de dettes (P.R.P.)	13	Pour un montant de	60 344 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL maintien (pour 29 dossiers instruits)	13	Pour un montant de	6 949 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL accès	143	Pour un montant de	41 912 €
Nb de délais de paiement en cours	130	Pour un montant de	97 194 €



Des actions
précontentieuses
en légère baisse

Au premier incident le gardien intervient.
Possibilité immédiate de paiement en 3 fois.

A « M+3 » les débiteurs sont convoqués au tribunal
par le conciliateur de Justice désigné par le TGI
d'Alès.

Avant la décision d'assignation, la Commission de
Prévention des expulsions statue sur chaque
situation au vu des actions antérieures.

Traitement contentieux de l'impayé

AUDIENCES DE CONCILIATION

Sur les **230 locataires convoqués** en audiences de conciliation,
30% ont comparu.

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

COMMISSION DE PREVENTION DES EXPULSIONS

S'est réunie 11 fois en 2019

67 dossiers présentés, et 60 **assignations** engagées

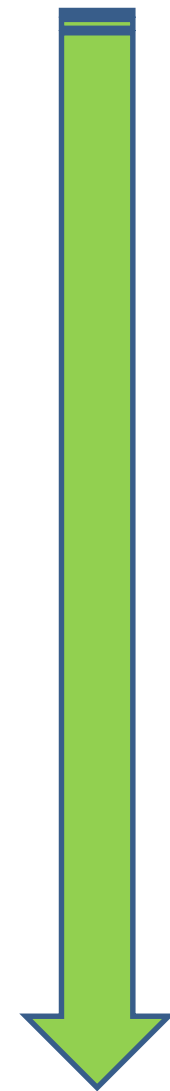
Pour presque la moitié d'entre eux, une solution a été trouvée pour
suspendre ou abandonner les poursuites.

EXPULSIONS

25 jugements d'expulsion mis à exécution, soit 11% des situations suivies
en phase contentieuse.

SIGNATURE D'UN NOUVEAU CONTRAT

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



Les Ressources Humaines

Un absentéisme de 3,8%
parfaitement stable
depuis 2 ans

2,4 % de la masse
salariale consacrée à
la formation

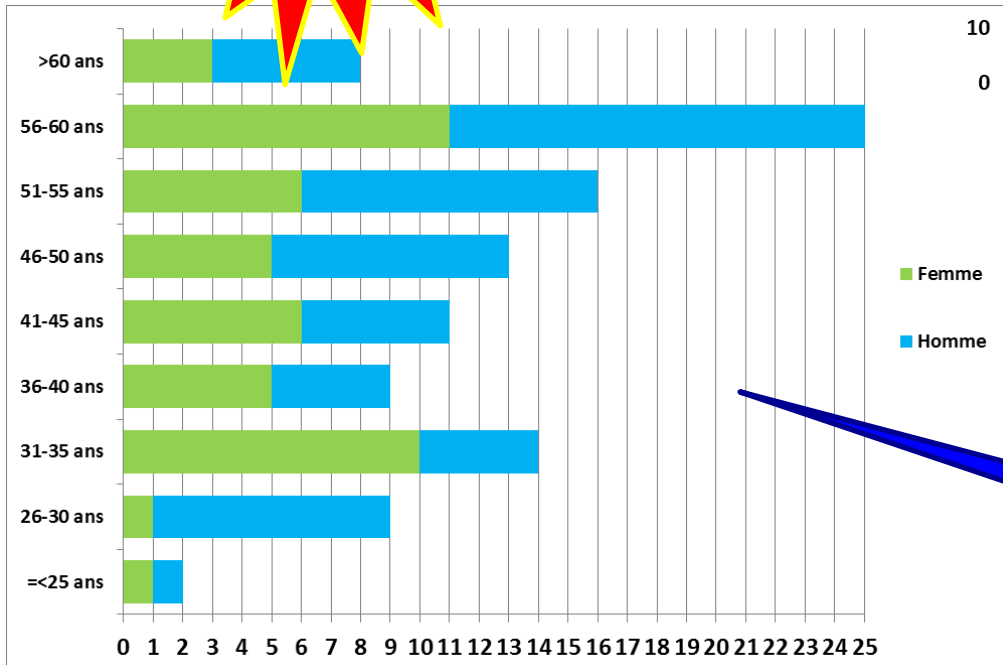
393 jours de formation
concernant 92 salariés

Personnel

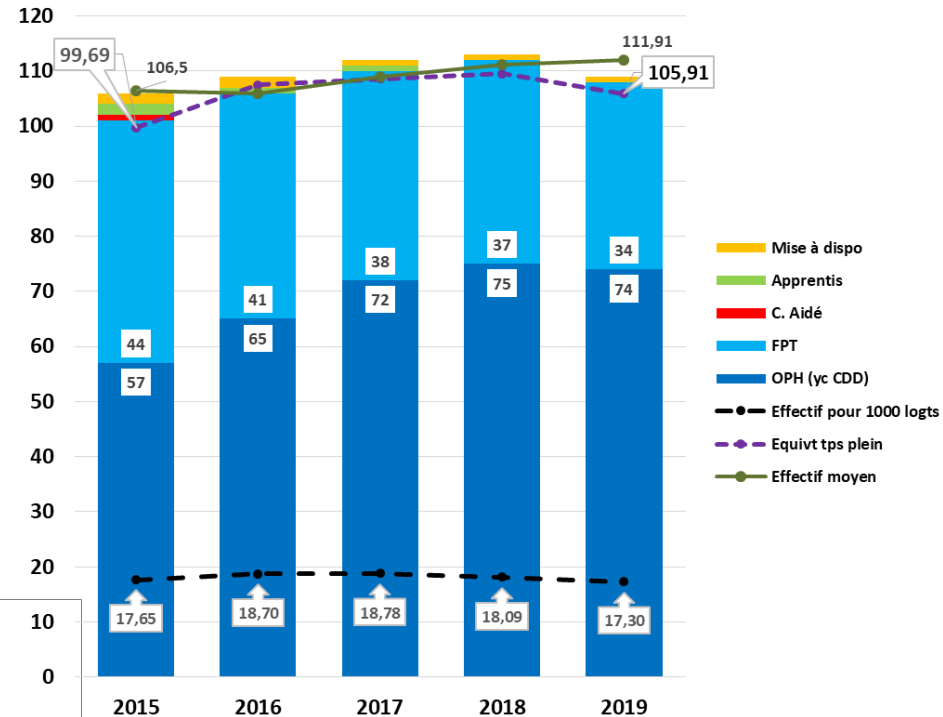
Un effectif moyen de **112** collaborateurs

3 CDD, dont 1 en remplacement de personnel absent.

44% de femmes



106 personnels au 31 décembre

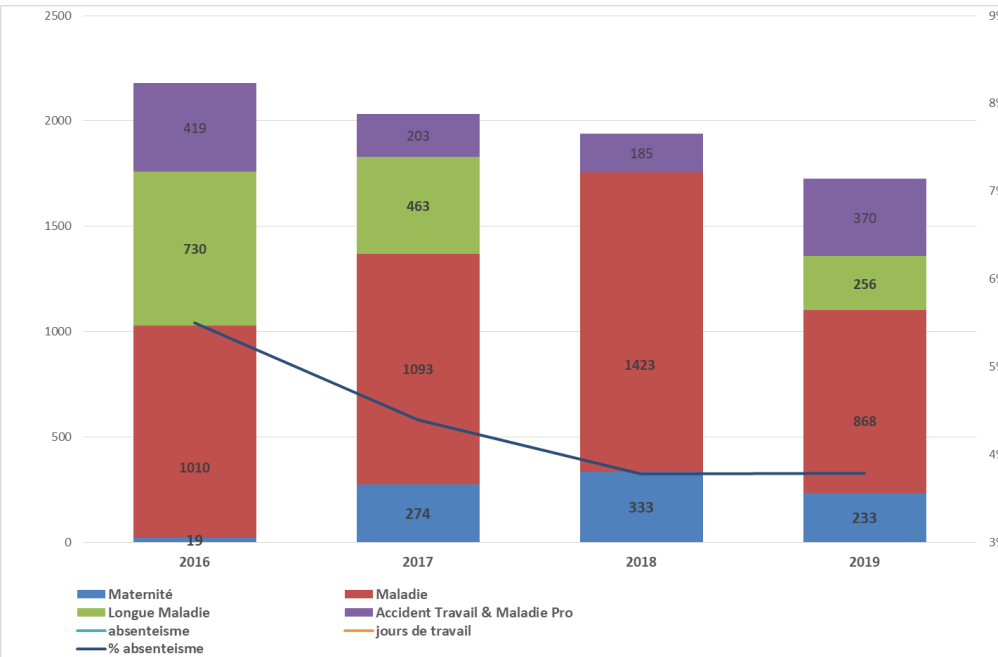


11 départs,
7 recrutements ont nécessité l'examen de
211 candidatures et **15 entretiens.**

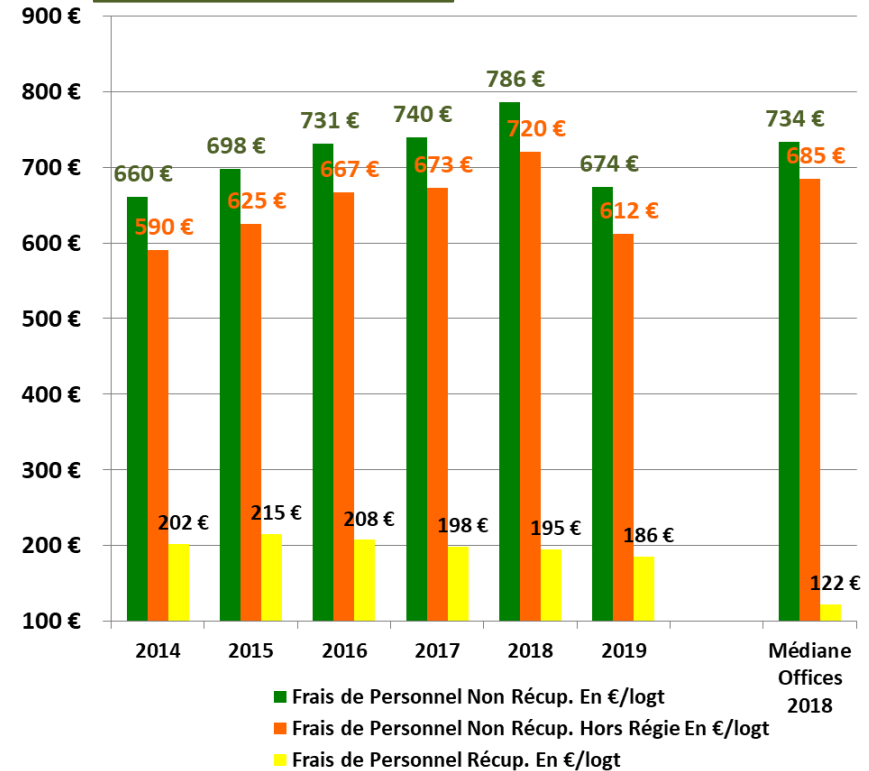
Moyenne = 46,2 ans

Absentéisme - Frais de personnel

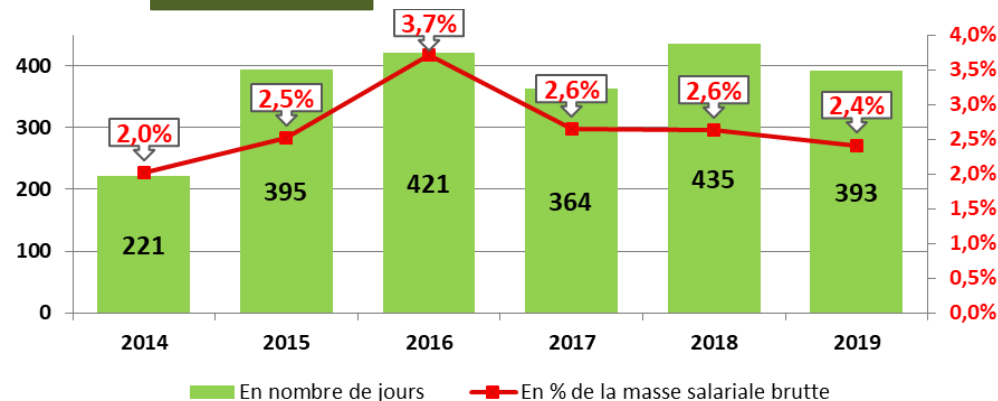
Absentéisme



Frais de personnel



Formation



Les frais de personnel hors régie
représentent 18,6 % des loyers.
Les frais de personnel non
récupérable sont inférieurs de
8,2% à la médiane nationale

Une Organisation Territoriale de la Gestion

A travers la gestion, les organisations assurent une «maîtrise publique» de l'espace:

- Médiation des interactions sociales
- Régulation des relations
- Soutien à la formation et à la préservation des règles de vie collective



Un « QR-Code » dans chaque appartement et chaque hall

Directeur de la proximité

Autres services :
Travaux, RH, Financier...

Gestionnaire Patrimoine
(700 à 800 logts)

Autres secteurs
(700/800 logts)

Numéro Vert
Astreinte

Régie
et
Entreprises

Chargé de
clientèle

Gardiens
100 à 150 logts

Un outil de mobilité pour les gardiens et gestionnaires, destiné :

- Au suivi technique du patrimoine,
- Au suivi des réclamations,
- Au suivi des interventions des entreprises,
- Aux Etats des lieux,
- Aux relances impayés,
- etc...



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.



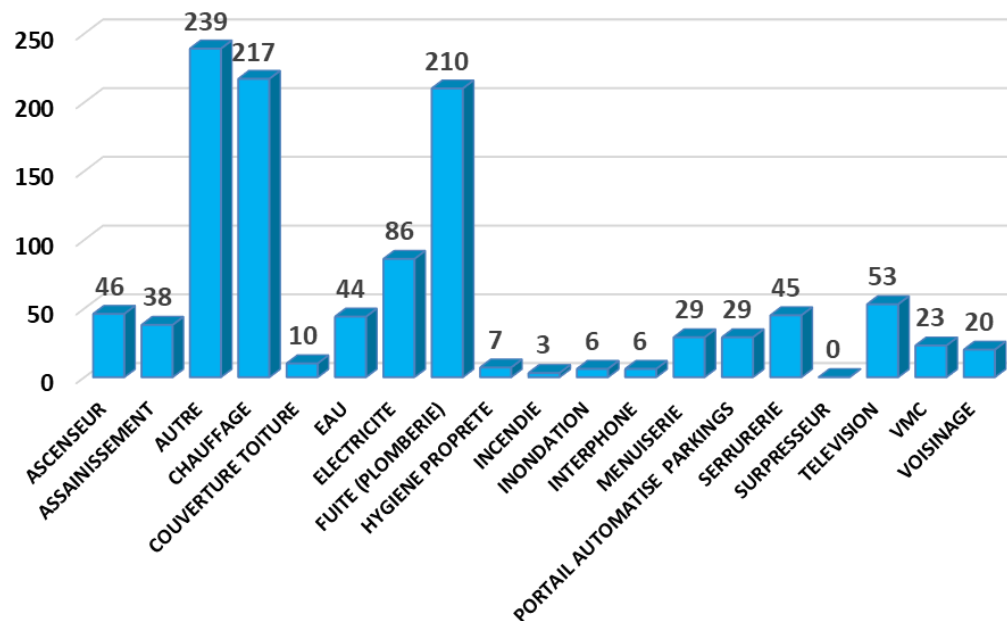
Numéro Vert unique
0 800 306 546



1111 appels techniques
(en dehors des heures de bureau)
Délai moyen de réponse : 18s

2018

316 appels au prestataire 267
250 appels au gardien d'astreinte 200
17 appels au cadre d'astreinte 58

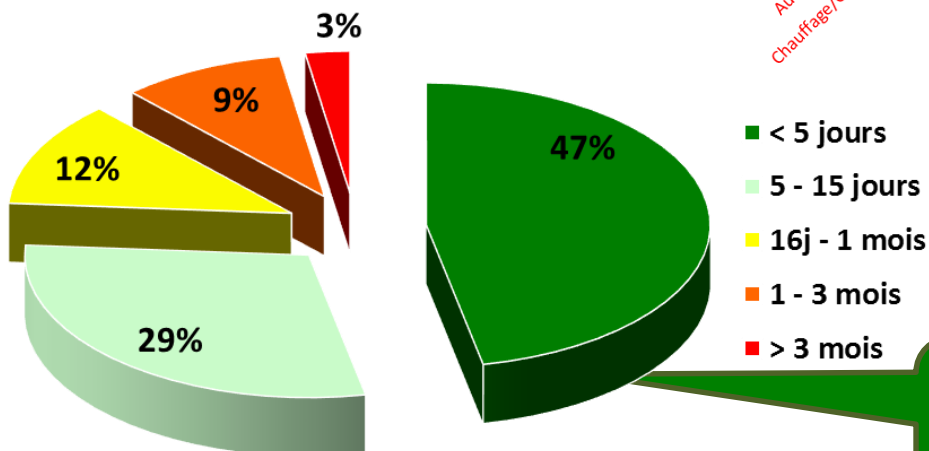


Réclamations

**7739 réclamations
locataires**

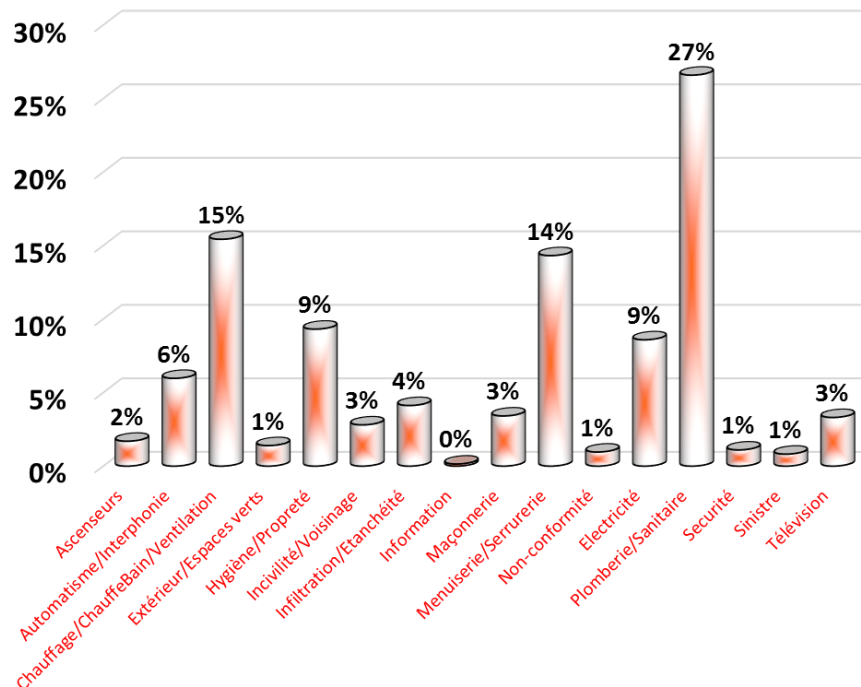
*Une réclamation n'est clôturée
qu'après un contre-appel au locataire*

Délai de clôture des réclamations



**76% des réclamations
sont traitées dans les 15
jours, 88% dans le mois**

Réclamations par nature



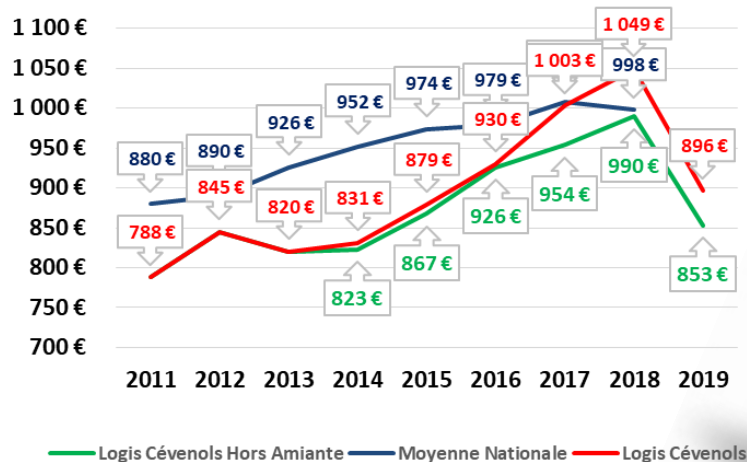
**Objectif CUS :
75% dans le mois**

Les Indicateurs Financiers

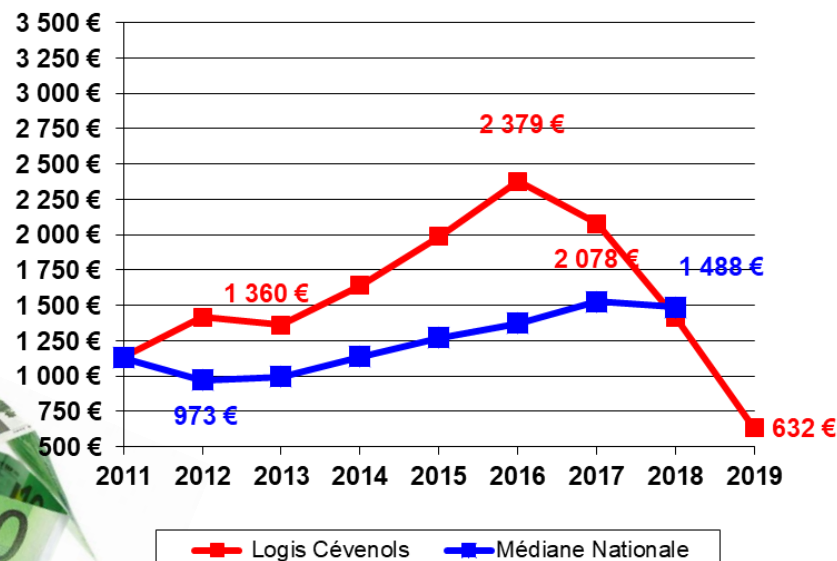


(Dispositif professionnel d'expertise 2017-Fédération des OPH)

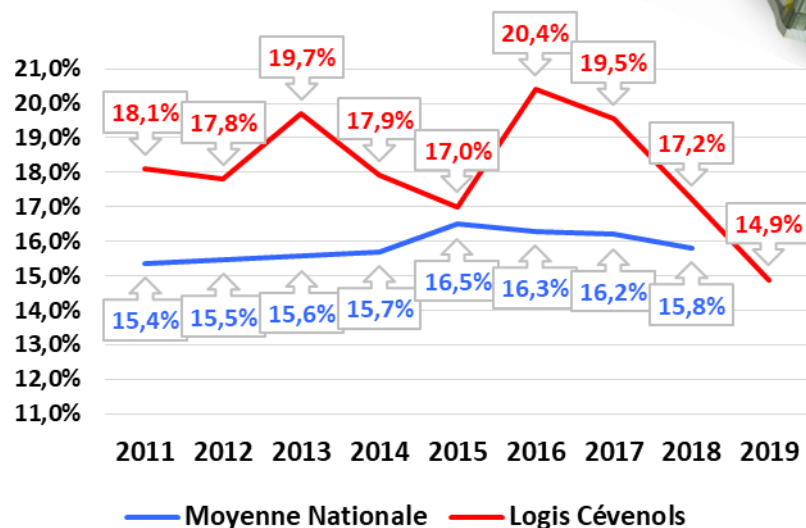
Coûts de structure



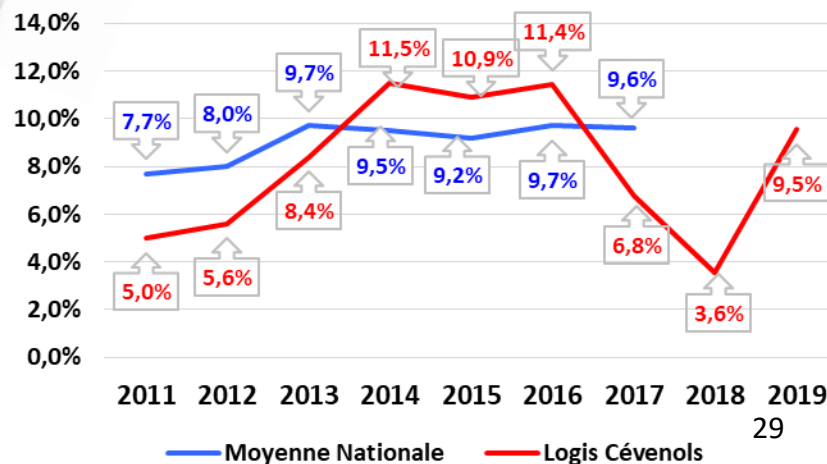
Potentiel financier à terminaison € / logement



Maintenance en % loyers



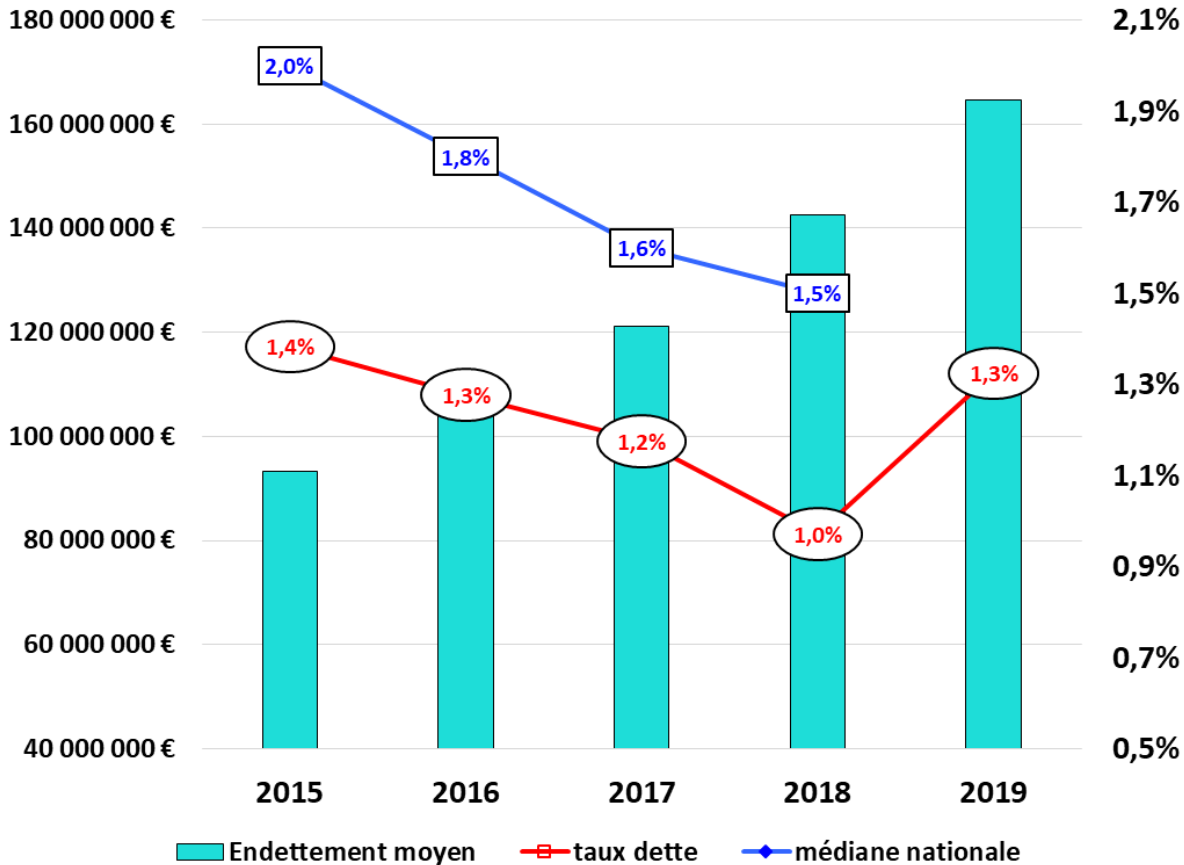
Autofinancement en % loyers



La dette et son coût



Evolution encours dette

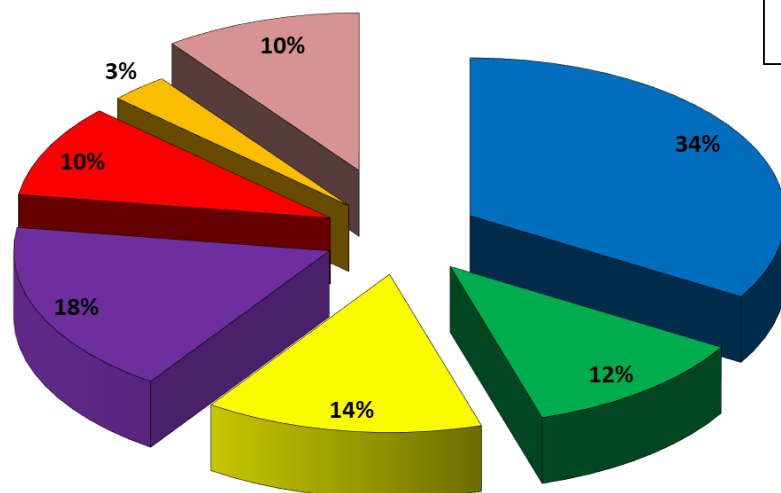


Une dette dont le coût
reste inférieur à la
médiane nationale.

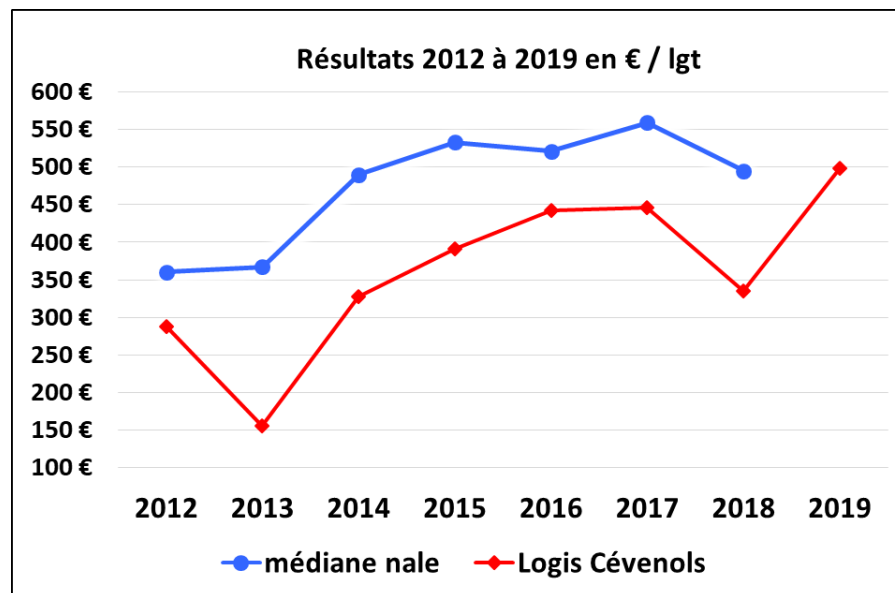
La Banque de France a confirmé
de nouveau le classement de
l'OPH en E3+ pour 2019

AUTOFINANCEMENT - RESULTAT

Répartition des recettes - Constitution de l'autofinancement



■ Annuités ■ Taxes Foncières ■ Maintenance ■ Personnel
■ Frais exploitation ■ Impayés, vacants ■ Autofi Exploitation

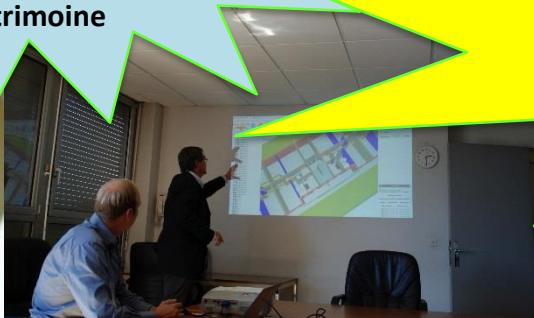


Le résultat 2019 s'établit à
3.090.000€

Provenant pour les deux tiers
du résultat exceptionnel

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise

L'OPH engagé dans la
démarche BIM sur
l'ensemble du
patrimoine



Acteur majeur de l'économie locale, Logis
Cévenols a généré un volume de paiement de
près de 42M€, soit plus de 557 emplois directs.
9 253 factures payées en moyenne à 22 jours

31 jeunes en
chantiers
avec la MLJ

NOTRE
ENGAGEMENT
DURABLE

8237 h d'insertion qui ont permis la
conclusion de 38 contrats de travail



Les Santolines - Alès



Résidence de Silhol - Alès

Un savoir-faire reconnu dans
le domaine des logements
séniors et résidences
intergénérationnelles.
En voie de labellisation
« Habitat Senior Services »®

33 logements adaptés pour des
personnes âgées,
représentant un investissement
de 144 000 €



Les Terrasses du Château – St Christol les Alès



Préparation de la
labellisation pour 2020

La Résidence pour personnes âgées de la Tour - Salindres

Marchés



❖ La Commission d'Appel d'Offres (CAO) s'est réunie 2 fois pour :

- Donner un avis sur 2 procédures formalisées ;

❖ 203 marchés attribués

- 3 marchés attribués suite à une **procédure formalisée**
- 198 marchés lancés par **procédures adaptées** (MAPA + Lettres de Commande)
- 1 marché complémentaire a été conclu
- 1 Accord-cadres à été lancé

Pour Information

Les seuils de passation des marchés publics pour l'année 2018 étaient les suivants :

▪ Travaux

Entre 0 et 5 548 000,00 euros HT :

=> Marché à Procédure Adaptée (MAPA)

Au-delà de 5 548 000,00 euros HT :

=> Marché à Procédure Formalisée

▪ Fournitures et Services

Entre 0 et 221 000,00 euros HT :

=> Marché à Procédure Adaptée (MAPA)

❖ 100 ordres de service émis .

❖ 40 marchés ont été déposés au Contrôle de légalité (montant supérieur au seuil de 221.000€HT), intégralement par voie dématérialisée.

❖ 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 593 dossiers de consultation** pour 40 publications, de manière non anonyme, depuis la plateforme pour l'année 2019.

Nos publications ont déclenché **136 618 alertes auprès des entreprises inscrites** et nos avis ont été consultés 2756 fois.

La procédure de dépôt a été beaucoup plus utilisée par les entreprises puisque **119 plis électroniques ont été déposés** sur l'année 2019.

❖ Insertion professionnelle

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

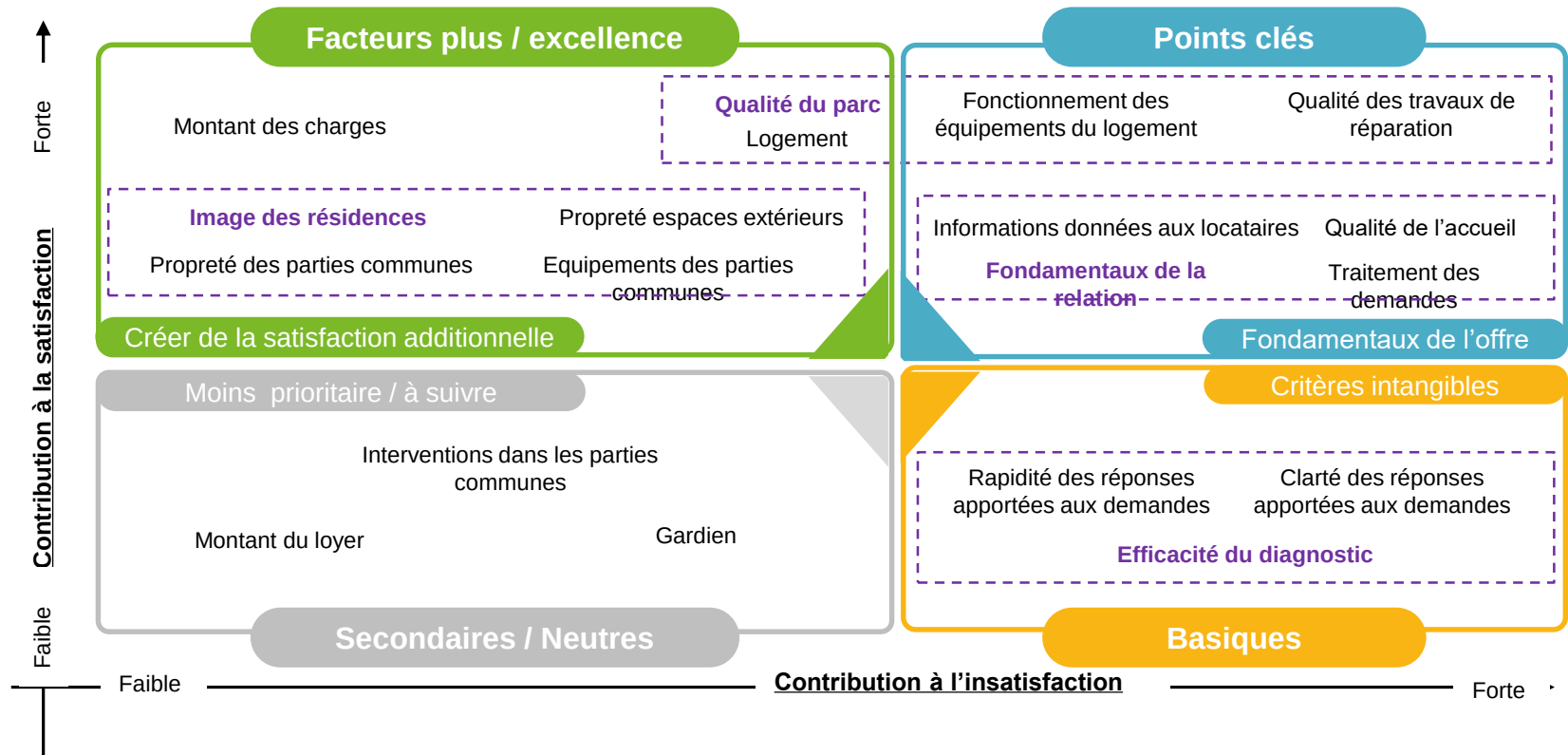
8 237 heures d'insertion ont été réalisées lors de l'année 2019.

Pour 2019, Logis Cévenols 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 38 **contrats de travail** pour 37 personnes inscrites au sein d'un dispositif d'insertion.

Enquête satisfaction 2019

Leviers au développement de la satisfaction



Les résultats de cette mesure 2019 sont d'un très bon niveau dans l'absolu et par rapport au marché. Il subsiste néanmoins une contraction de l'évaluation sur le long terme en regard des standards historiques définissant le référentiel passé de Logis Cévenols. Les enjeux pour retrouver cette excellence d'évaluation reposent sur une :

- Mobilisation constante sur les fondamentaux patrimoniaux.
- Nécessaire montée en puissance de la communication de proximité / du quotidien.
- Professionnalisation de la relation locataires en y intégrant le digital.

Conseil d'Administration

<i>Désignés au sein de l'organe délibérant de la communauté d'agglomération Grand Alès</i>	6	Max ROUSTAN (Président) Bernard SALEIX (Vice-Président) Michèle VEYRET Marie-Christine PEYRIC Eric MAUBERNARD Lucile PIALAT
<i>adjoint au Maire St Jean de Valeriscle</i> <i>Maire de SERNHAC</i>	2	Bernard HILAIRE Bernard PIALOT
<i>Personnes qualifiées</i>	5	Jean-Claude AURIBAUT Alain PIALAT Daniel CANAL Pierrette PAEZ Rachid NEKAA
<i>Assoc Insertion</i>	1	Jacques FOULQUIER
<i>UDAF</i>	1	Jean-Louis RAYMOND
<i>CAF</i>	1	Antoine VINHAS
<i>Action Logement</i>	1	Jean-Marie BRIDIER
<i>CLCV</i> <i>CLCV</i> <i>CNL</i> <i>CNL</i>	4	Virginie CUVEREAUX Anne-Lyse MESSAGER William BALEZ Max BORDARY
<i>CGT</i> <i>CFDT</i>	2	Gilbert ALBINI Cédric MARROT

