

Logis Cévenols

2020



Président : Max ROUSTAN, Maire d'Alès
Vice Président : Christophe RIVENQ, Président de l'Agglomération
Directeur Général : Philippe CURTIL

Logis Cévenols



OPH ALES AGGLOMERATION



Max ROUSTAN,
Président



Philippe CURTIL,
Directeur Général

2020 s'annonçait comme une année charnière pour Logis Cévenols pour plusieurs raisons.

Le Nouveau Plan de Renouvellement Urbain (NPNRU) entraît dans sa phase opérationnelle et, par de nouvelles démolitions, redessinaît profondément le quartier des Prés Saint Jean de la ville d'Alès. Ce big-bang a bien eu lieu mais il n'aura pas été le seul. Le confinement du printemps 2020 a mis en difficulté de nombreuses familles qui se sont retrouvées enfermées chez elles et privées pour nombre d'entre-elles de leur ressources.

Le travail, mené de longue date par Logis Cévenols, pour proposer des logements confortables et de qualité, à des prix accessibles, a fait encore plus sens dans cette adversité. La politique volontariste de maintenir des loyers bas, une gestion de proximité renforcée et à taille humaine ont permis de contenir les impayés de loyers et les désordres sociaux induits par un contexte sanitaire anxigène et durable.

2020 est également l'année où Logis Cévenols a dû, afin de répondre aux obligations de la Loi ELAN, trouver un partenaire pour pouvoir poursuivre le développement de son activité. Les échanges se sont multipliés pour trouver un juste équilibre entre une nécessaire collaboration dans le respect de valeurs partagées et la volonté de préserver une gouvernance locale ; la plus à même de se saisir des enjeux du territoire. 2021 verra la concrétisation de cette nouvelle ère pour l'Office.

Si l'année 2020 a bien été une année particulière, elle a montré une nouvelle fois que l'ambition sans cesse renouvelée de Logis Cévenols lui permet de relever les défis, présents, et à venir.

Extrait du rapport d'activité du Directeur Général
Exercice 2020

Logis Cévennes
l'ensemble

Logis Cévennes
Aude
tous les points

Towns labeled on the map include: CONCOULES, BONNEVAUX, GÉNOHLAC, ALJAC, SÈNECHAS, CHAMBON, CHAMBORIGAUD, LA VERNARÈDE, STE-CÉCILE D'ANDORGE, PORTES, LE MARTINET, ST-FLORENT SUR-AUZIONNET, ST-JEAN DE-VALERISCLE, LES MAGES, ST-JULIEN DE-CASSAGNAS, BRANOUX, LES-TAILLARDS, LA-GRAND-COMBE, LAVAL-PRADEL, ROUSSON, LAMELOUZE, LES SALLES DU-GARON, ST-JULIEN LES-ROSIERS, SOUSTELLE, ST-MARTIN DE-VALGALGUES, SALINDORES, SERVAS, ST-PAUL-LA-COSTE, CENDRAS, ST-PRIVAT DES-VEUX, LES PLANS, BROUZET-LÈS-ALÈS, SEYNES, MIALET, ST-JEAN-DU-PIN, ST-SEBASTIEN D'AIGREFEUILLE, ST-JEAN-DU-GARD, ST-CHRISTOL LEZ-ALES, ST-HILAIRE DE-BRETHMAS, MEJANES LES-ALES, ST-JUST ET-VACQUÈRES, GÉNÉRARGUES, BAGARD, ST-ETIENNE DE-L'OLM, ST-MAURICE DE-CAZEVILLE, STE-CROIX DE-CADERLE, THOIRAS, CORBES, ANDUZE, BOISSET ET-GALLIAC, RIBAUTE LES-TAVERNES, VÈZENOBRES, MARTIGNARGUES, ST-CÉSAIRE DE-GAUZIGNAN, ST-BONNET DE-SALENDRINQUE, VABRES, TORNAC, MASSILLARGUES, ATUECH, LÉZAN, MASSANES, NERS, CRUVIERS LASCOURS, CASTELNAU VALENCE, BOUCOIRAN ET-NOZIÈRES, BRIGNON, ST-JEAN DE-SERRES.

- ★ Réalisations
- ★ Projets

Gard

Post the article *Good For Humans? Not So* — https://commons.wikimedia.org/wiki/index.php?title=Good_for_Humans:_Not_So





5 959 logements familiaux
82 foyers

soit au total
6041 logements

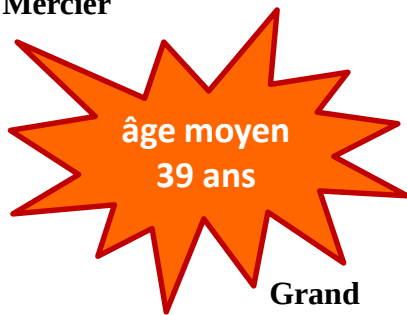


3 835 logements
en QPV
(64% du parc)





Mercier



**Grand
Lavoisier**



Prés de la Tour



La Prairie



**Prés Saint-
Jean Nord**

**Résidence des
Fonctionnaires**



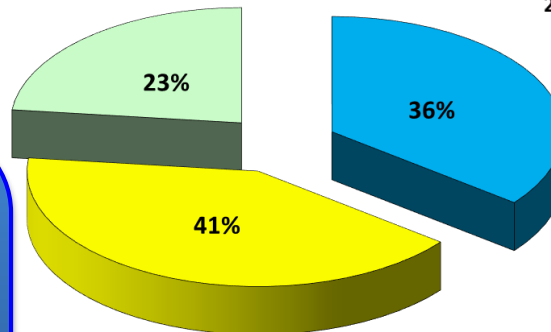
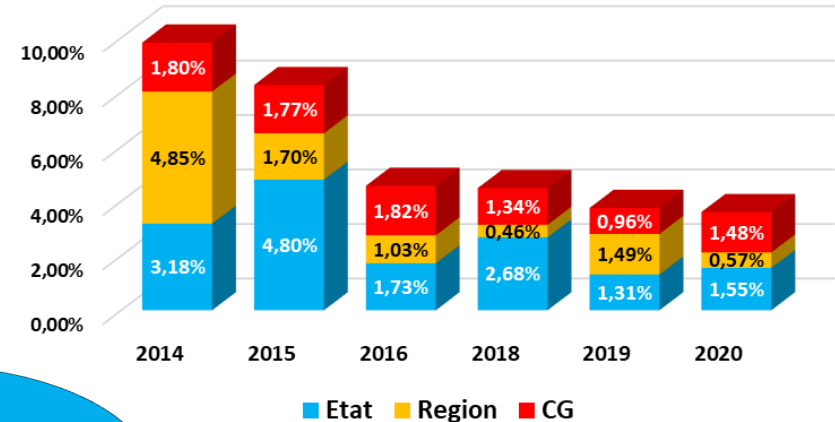
Développement

Un coût moyen par logement à 139 927 € stable par rapport à 2019, et un taux de subventions publiques qui continue de s'éroder .

54 nouveaux logements mis en service

ET une activité soutenue de production qui conduira à la livraison de plus de 350 logements en 2021

Evolution des financements Opérations hors périmètre Anru



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

Plus de 700 logements en chantier ou en étude mais un rythme de production qui devrait s'ajuster aux alentours de 150 logts/an pour tenir compte des contraintes imposées par l'Etat

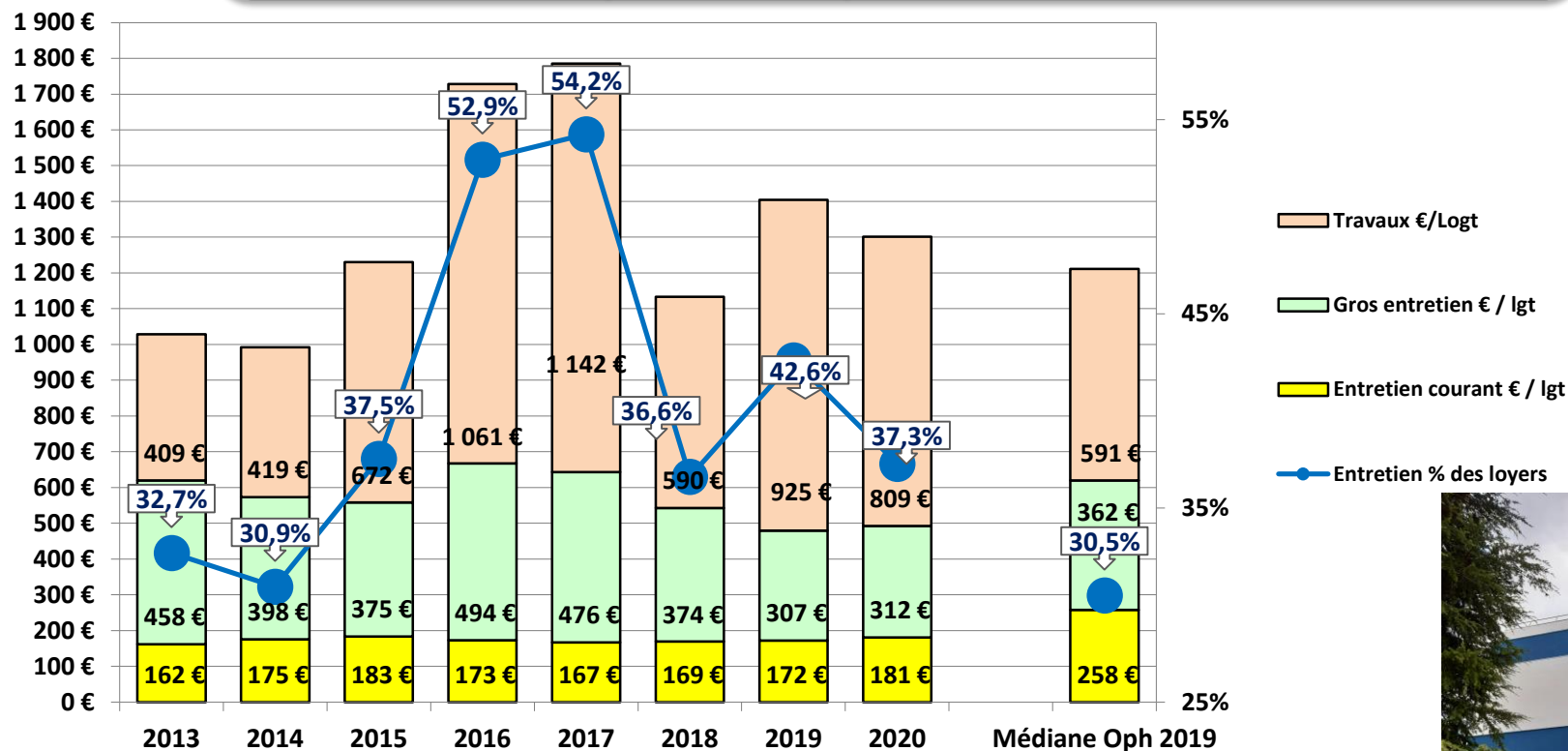


Kemenna- Salindres

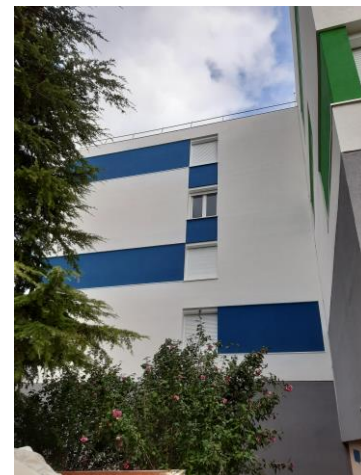
Opérations en travaux en 2020	Total	PLS	PLUS	PLAI
10	371	12	229	130
Alès - Rieu de St Georges	81	8	51	22
Pont St Esprit - Chemin de Peyraube	61		41	20
Carsan	4	4		
Bagnols S/C - Bazine	7		0	7
St Christol les A. - Mas Rouge	49		33	16
Laudun - Terrasses du château	46		31	15
St Martin de V. - Chemin du Moulin	66		44	22
St Privat des V. - Le Plo	11		8	3
Salindres - Terrasses de la Lauze 2	7		5	2
Alès - Parc du Mas Pérusse	39		16	23
Opérations financées en 2020	Total	PLS	PLUS	PLAI
6	90	8	54	28
Alès - Mirabeau	12		8	4
Saint Julien les R. - Logements familiaux	24		16	8
Saint Julien les R. - Résidence Senior	14	4	6	4
St Privat - Chemin des Bleuets	12		8	4
St Michel d'Euzet - Maison communale	4	4		
Alès - Ecrin des Roches	24		16	8
Autres projets	Total	PLS	PLUS	PLAI
15	268	7	154	107
St Privat des V. - Rue république	6		4	2
Redessan - Chemin Mas Barbut	8		6	2
Ribaute les T. - Chemin de la Cave	27		17	10
Alès - Anatole France	12		9	3
Alès - Pierre plantée Gai Logis	32		21	11
Alès - Rieu 2	20		14	6
St Julien les Rosiers - Les Mimosas	20		12	8
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	9
Alès - Le Clos Méjannes	33		13	20
Rousson - Route de Canabias	25		10	15
St Jean du Pin - Maison en partage	12	2	6	4
St Michel d'Euzet - Maison en partage	12	2	6	4

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.



Des interventions sur le patrimoine maintenues au niveau moyen de ces 5 dernières années et toujours très supérieures à la médiane des OPH



Performance Energétique

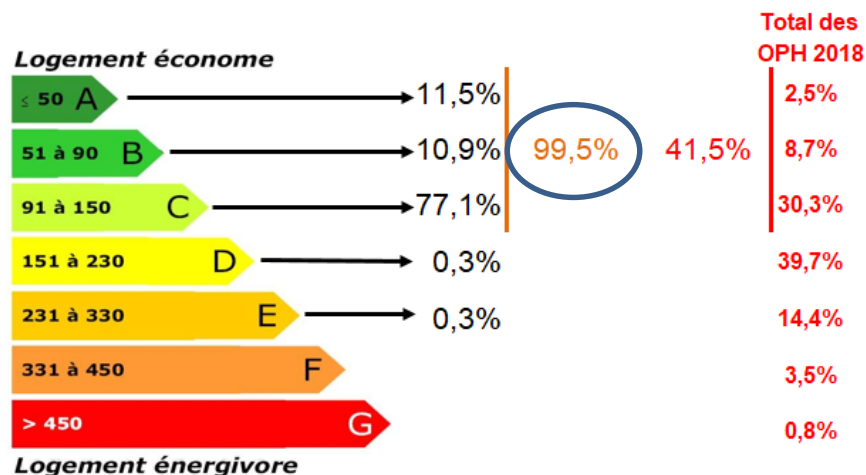
Un patrimoine parmi les plus économes en énergie du secteur HLM, qui ne le rend pas éligible aux mesures de soutien à la rénovation thermique du plan de relance



21% des besoins électriques de la résidence couverts par l'auto-consommation

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

CLASSEMENT ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF DE LOGIS CEVENOLS

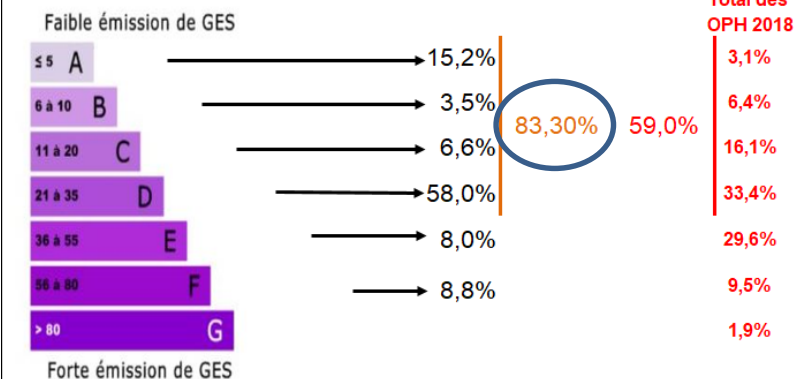


Une consommation moyenne de 97 kWep/m2.an

Une moyenne de 27KgécO2/m2.an

CLASSEMENT GAZ A EFFET DE SERRE

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



Une année marquée par les démolitions qui engagent le démarrage du NPNRU

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.



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

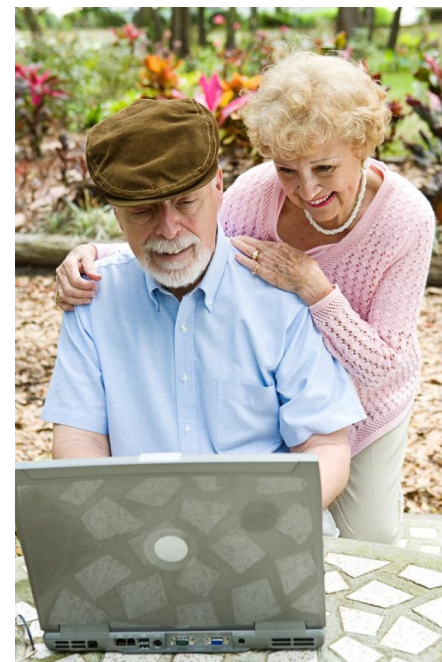
Un projet ANRU 2 ambitieux porté par Alès Agglomération en partenariat avec son OPH.

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



ATTRIBUTION ET OCCUPATION SOCIALE

		Plafonds de ressources en équivalent mensuel		
Cat Ménage		PLS	PLUS	PLAI
1	Une personne seule	2 512 €	1 932 €	1 063 €
2	Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, à l'exclusion des	3 355 €	2 581 €	1 548 €
3	Trois pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à	4 034 €	3 103 €	1 862 €
4	Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	4 870 €	3 746 €	2 072 €
5	Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	5 730 €	4 407 €	2 424 €
6	Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	6 457 €	4 967 €	2 732 €
Par pers. Supp.		720 €	554 €	305 €



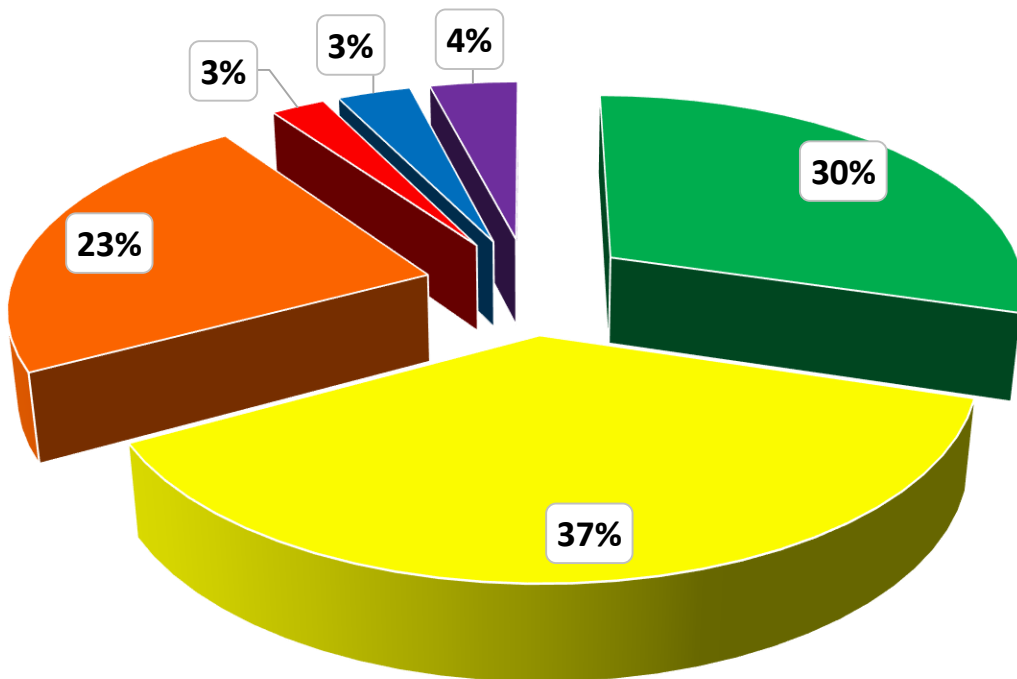
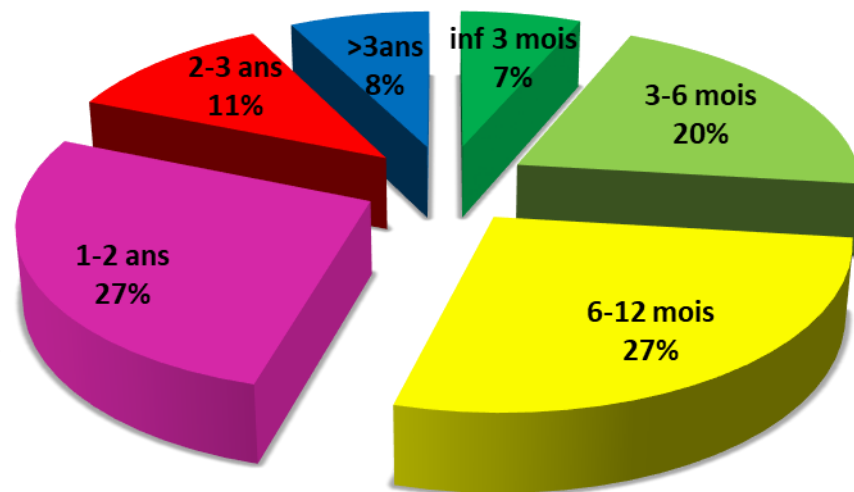
La demande de logement

4 344 demandes en stock

Ancienneté de la demande

Les demandes
portent pour
38% d'entre
elles sur la
commune
d'Alès

SITUATION LOCATIVE DES DEMANDEURS



■ Bailleur social ■ Locataire privé ■ Hebergés
■ CHRS ■ Propriétaire ■ Autre sans logement

88%
relèvent
du PLA-I

45% des
demandes
proviennent de
l'extérieur de
l'Agglomération

Commission d'Attribution des Logements

41	réunions de la CAL
1689	Logements présentés
1906	Dossiers traités

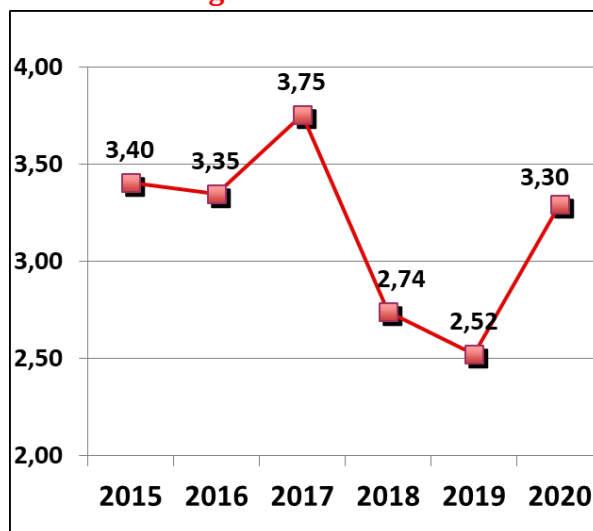
Soit 1,1 dossiers par logement

Délai moyen d'attente : 8 mois

Floréal – St Christol les Alès



Nombre d'attributions pour une signature de contrat



Une activité de la CALEOL fortement impactée par le 1^{er} confinement

533 Locations effectuées

428	Nouveaux entrants
103	Mutations
2	Conventions

1224 Refus

DALO : 12 dossiers – 5 contrats signés, 6 refus du candidat

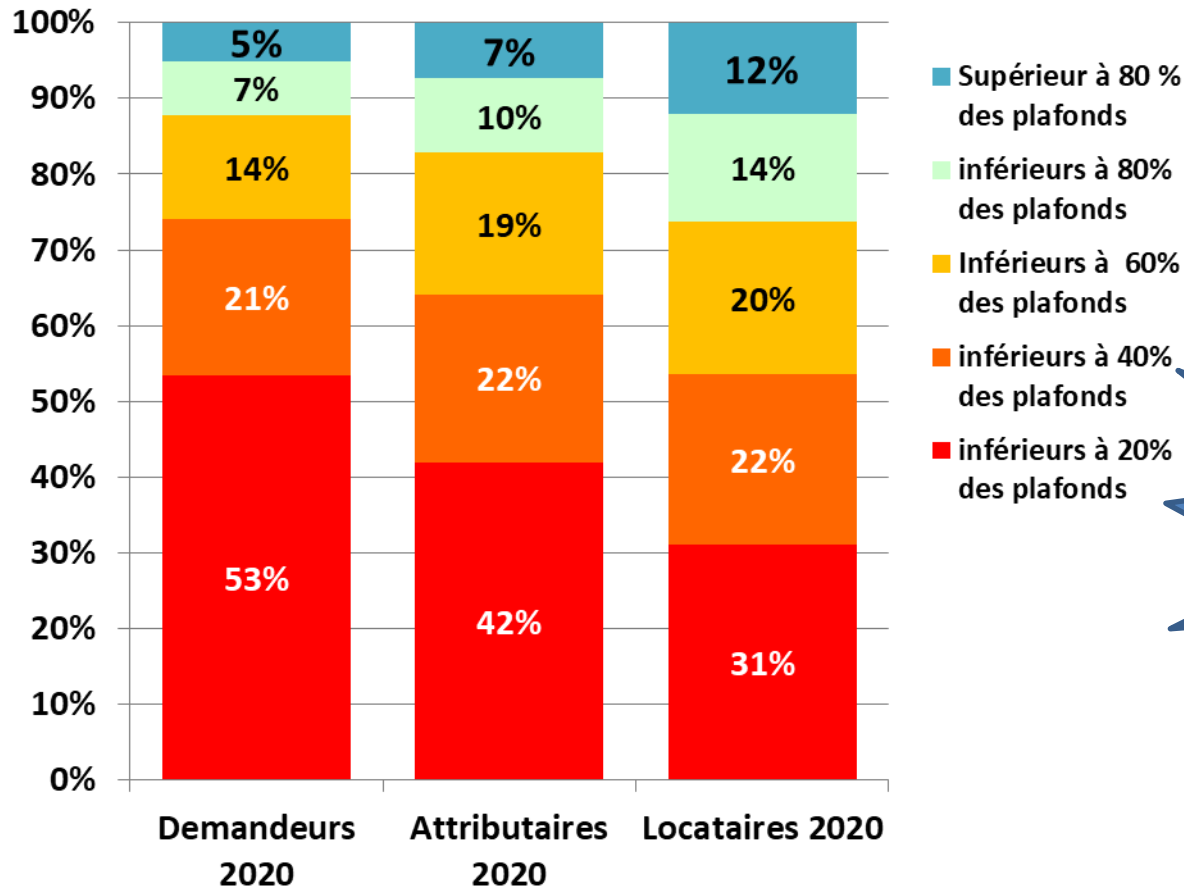
DRP : 13 dossiers - 3 contrats signés, 10 refus du candidat

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

Les attributions

Ressources des demandeurs,
attributaires et locataires

1 906 dossiers examinés
par la commission
d'Attribution des
Logements



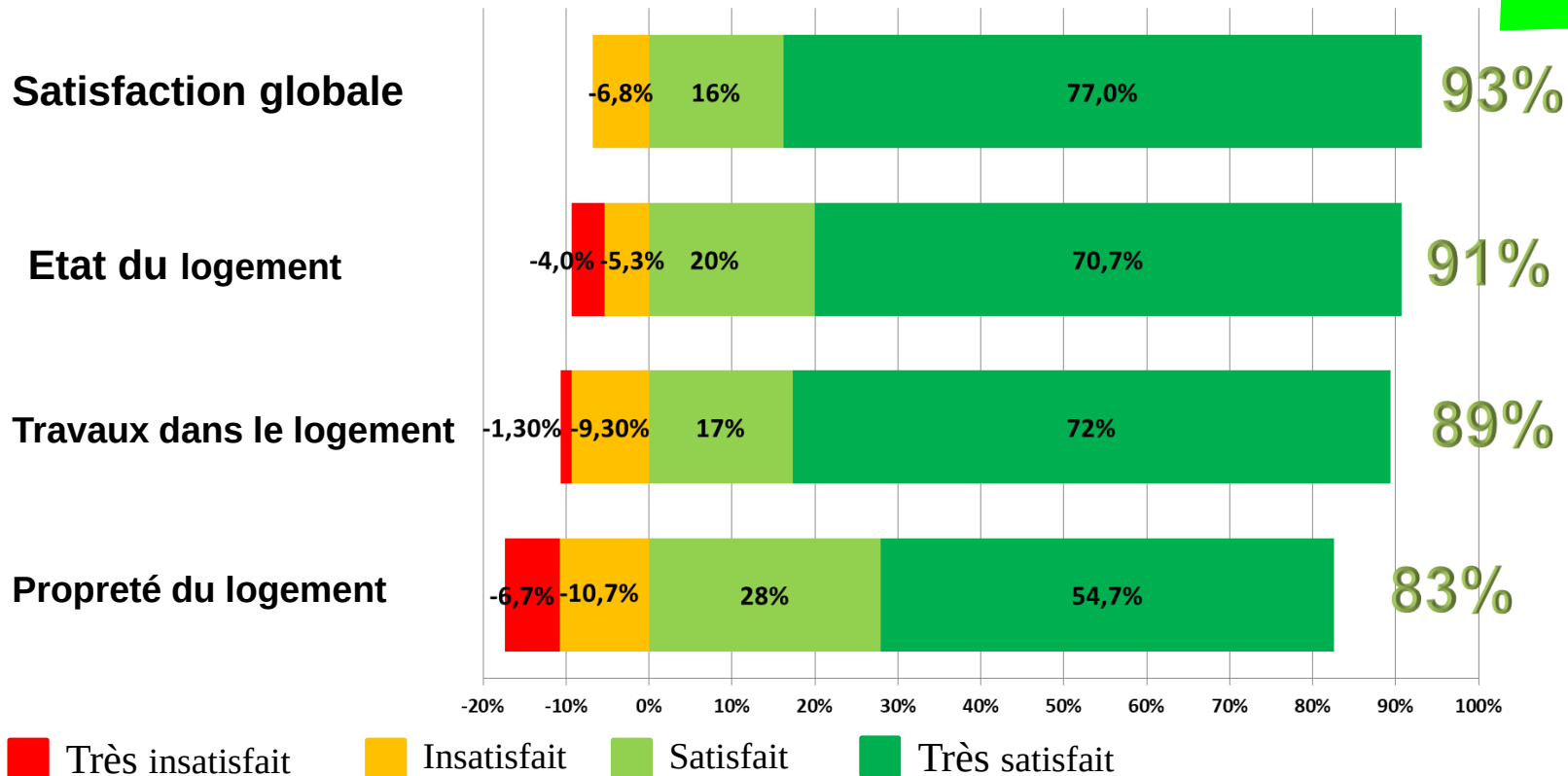
533 locations
effectuées, dont
19 % de mutations

Entrées locataires

533 locations effectuées en 2020, dont 19% de mutation
Une enquête systématique faite à l'entrée du locataire

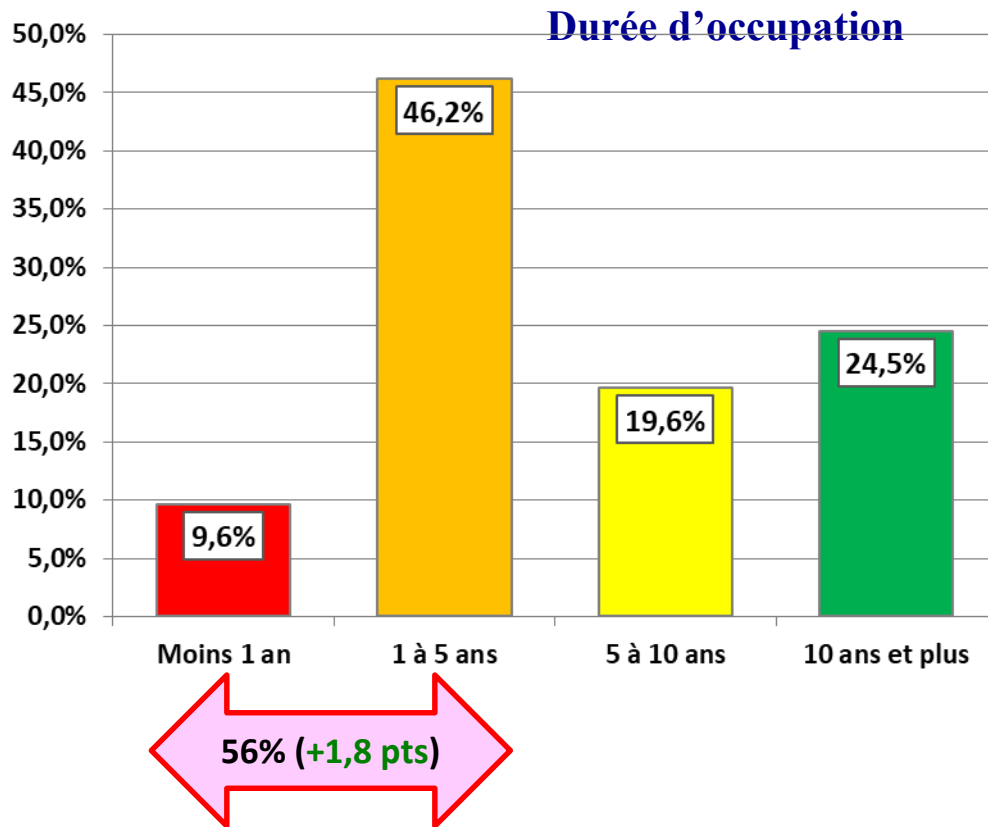
Enquête de satisfaction « entrée du locataire »

98,7% de recommandation



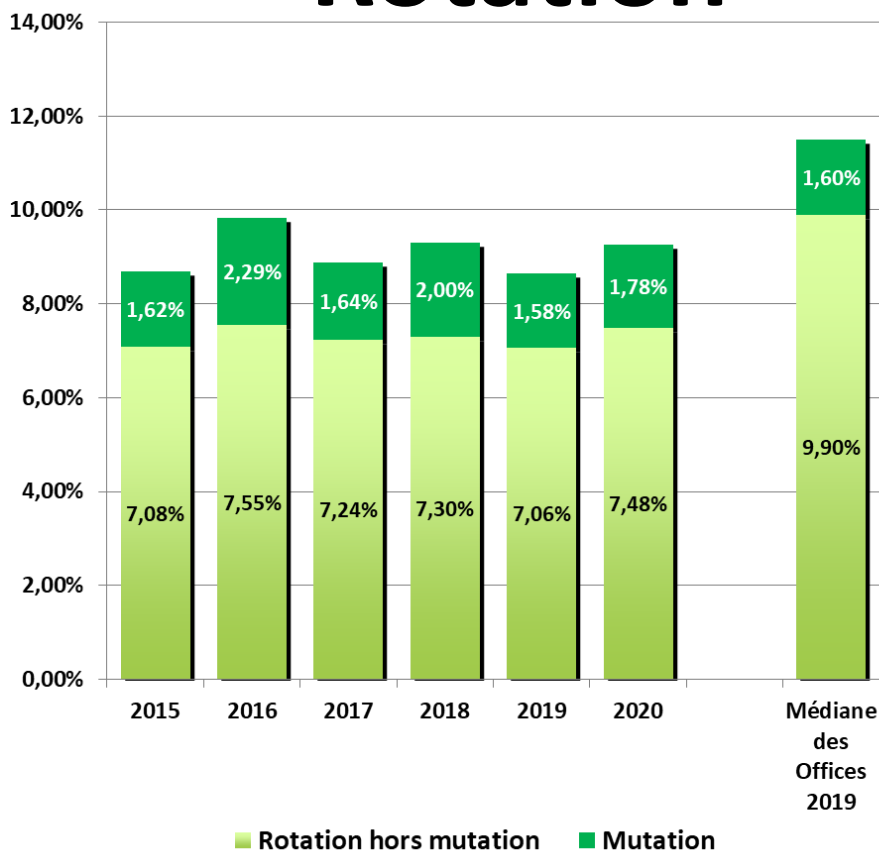
Sorties du patrimoine

(550 départs de locataires y compris mutation)



- ❑ Une durée d'occupation moyenne de **7 ans et 8 mois** (en légère augmentation par rapport à 2019)
- ❑ Seules 42% des sorties donnent lieu à facturation d'une indemnité pour défaut d'entretien qui est en moyenne de **514€** (+12%) (Total de **123 256€**). Parallèlement, la moyenne de remise en état d'un logement est de **3.484€** (-4%) (Total de **874 421€**).

Rotation

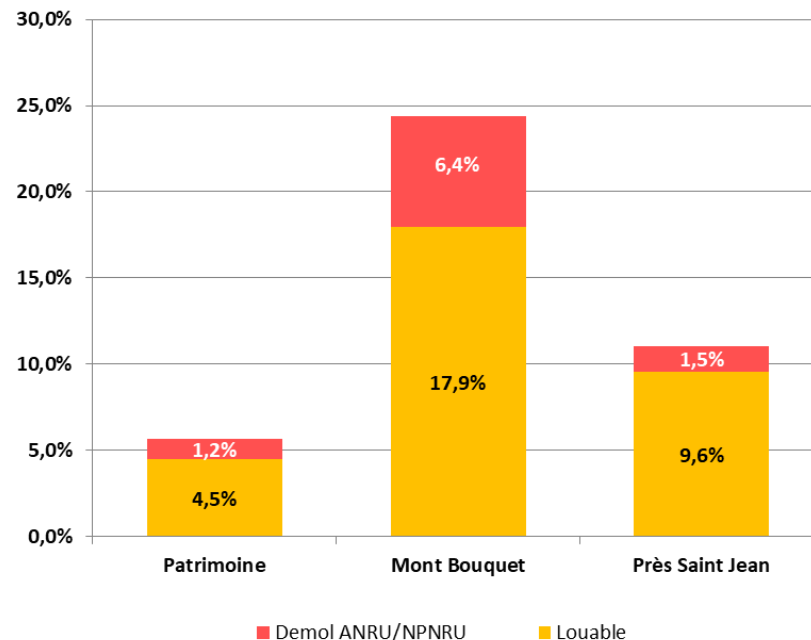


Une rotation qui reste stable, mais qui se situe à un niveau nettement inférieur aux organismes comparables.

Une vacance commerciale, inégale selon les secteurs, qui représente 4,5% du parc locatif. La crise sanitaire a eu un effet négatif mais d'ampleur relativement limitée sur la vacance.

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

Vacance

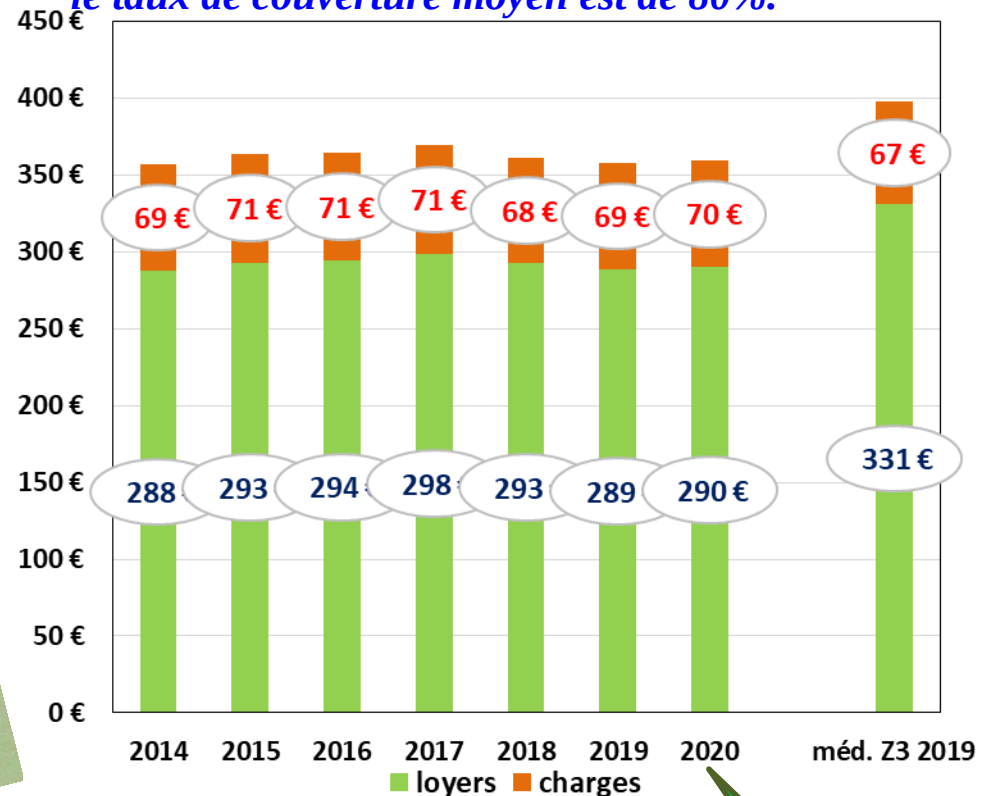


Evolution des Loyers et Charges

RLS : perte de recettes
pour l'année 2020 de
1,7 M€

Des charges locatives
maîtrisées

*Un loyer couvert en moyenne à 49% par l'APL.
Pour les 63% de ménages qui bénéficient de l'APL,
le taux de couverture moyen est de 80%.*



-14 %

**La hausse des loyers de 1,53% votée par le Conseil d'Administration pour l'année 2020 n'a qu'en partie compensé les pertes dues à la RLS.
Les loyers restent inférieurs de 11% 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



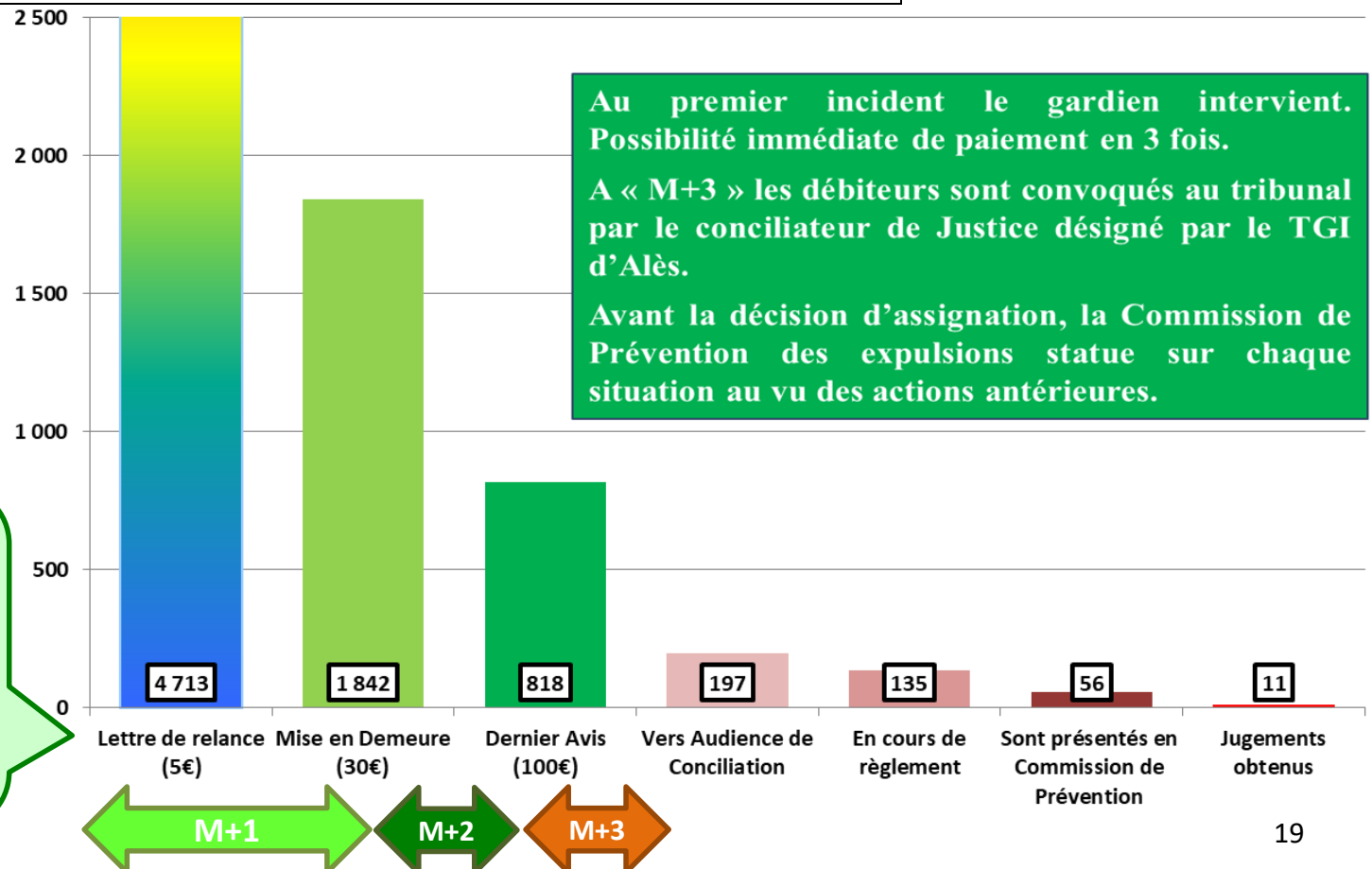
Impayés de l'exercice (€/ logt) — % des Loyers+Charges

— médiane nationale %L+C

Recouvrement des loyers

Autres chiffres concernant les impayés en 2020 :

Nb d'annulation de dettes (P.R.P.)	15	Pour un montant de	50 253 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL maintien (pour 21 dossiers instruits)	14	Pour un montant de	10 866 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL accès	111	Pour un montant de	35 852 €
Nb de délais de paiement en cours	136	Pour un montant de	204 391 €
Nombre de locataires ayant signé un nouveau contrat de location après apurement de leur dette	6		



Traitement contentieux de l'impayé

AUDIENCES DE CONCILIATION

Sur les **172 locataires convoqués** en audiences de conciliation, 39% ont comparu (30% en 2019).

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 6 fois en 2020

55 dossiers présentés, et **42 assignations** décidées

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

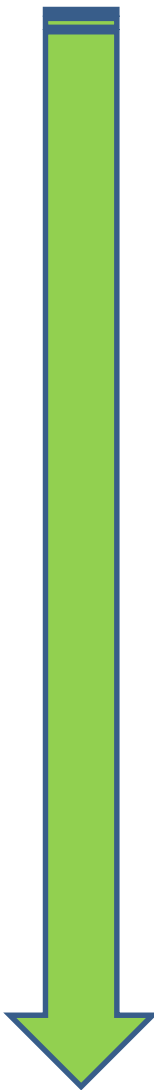
EXPULSIONS

19 jugements d'expulsion mis à exécution,

Pour 9 situations sur 10 suivies en phase contentieuse, l'expulsion est évitée

SIGNATURE D'UN NOUVEAU CONTRAT

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



Les Ressources Humaines

45% de
femmes

Un index d'Égalité
Professionnelle
Femmes/Hommes
de 99%
(ministère du travail)

111
collaborateurs au
31 décembre 2020

145 jours de
formation qui ont
concerné 48
collaborateurs

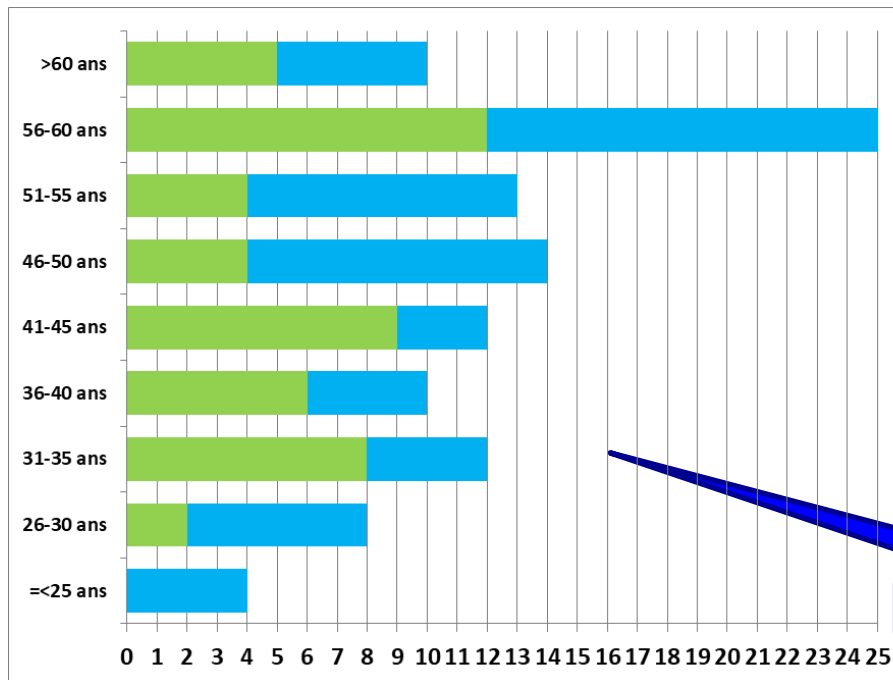
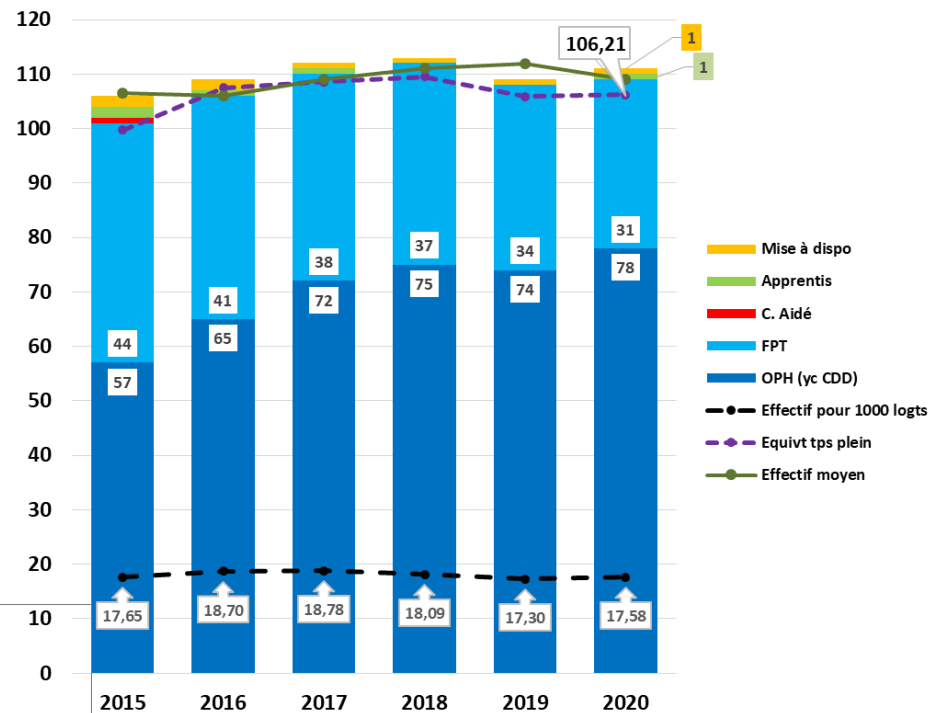
Personnel

Un effectif moyen sur l'année de
109 collaborateurs

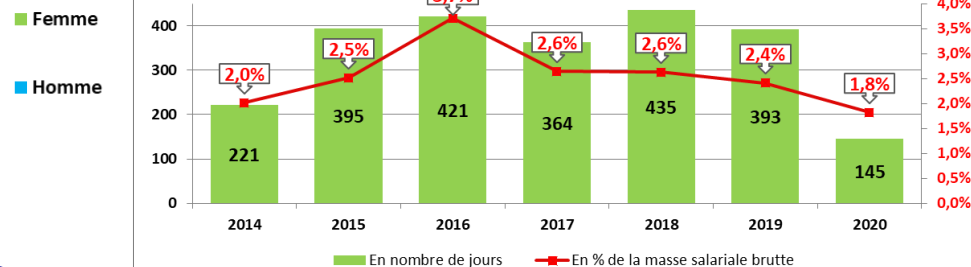
**4 CDD, dont 2 en remplacement de
personnel absent.**

**6 départs,
11 recrutements ont nécessité l'examen
de 120 candidatures et 30 entretiens.**

111 personnels au 31 décembre



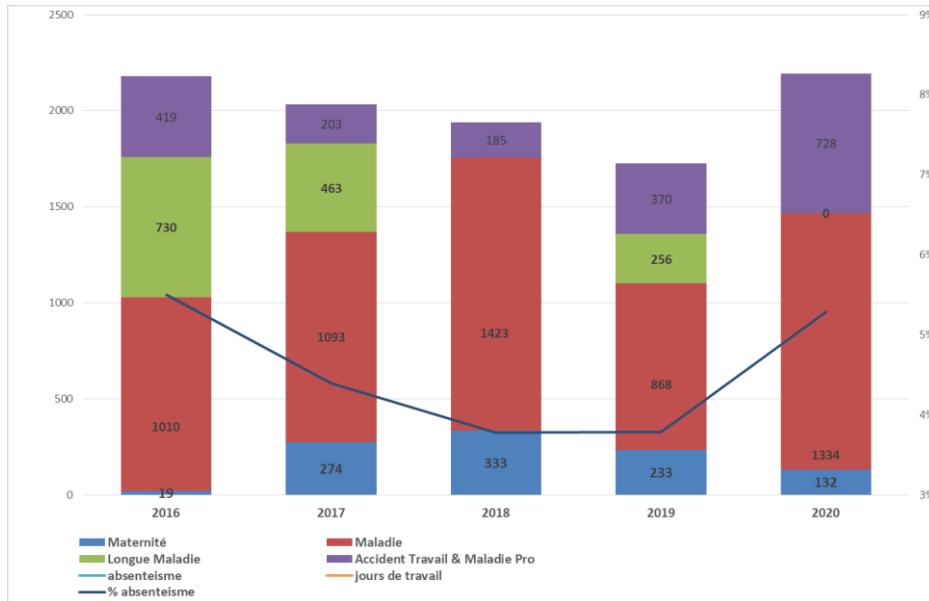
Formation



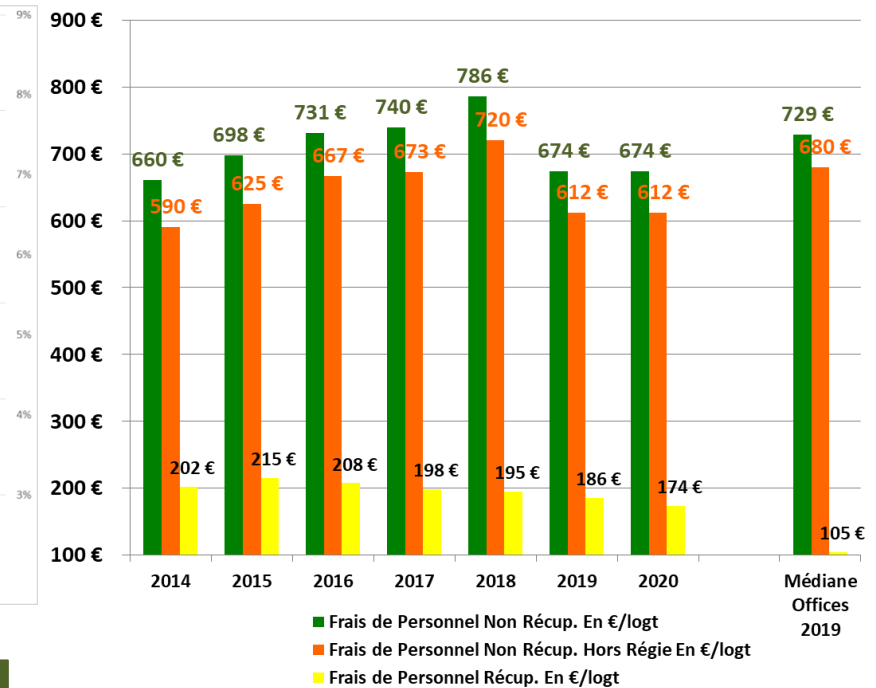
Moyenne = 47,2 ans

Absentéisme - Frais de personnel

Absentéisme



Frais de personnel



Egalité Professionnelle Femmes/Hommes

Une moyenne nationale à 83%

#IndexEgaPro

99 / 100



78 % en 2019

Les frais de personnel hors régie représentent 17,5 % des loyers. La médiane nationale est à 17,6% alors que nos loyers sont 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.



Une permanence téléphonique
garantie pendant le 1^{er}
confinement : 863 appels pris
en charge en mars,
2 365 en avril,

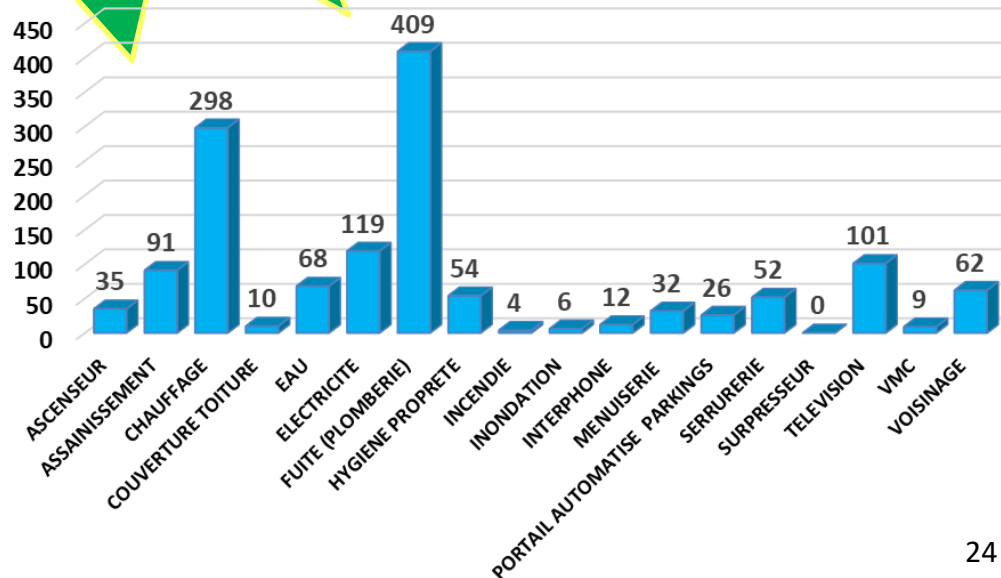
N° Vert 0 800 306 546

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

5 187 appels techniques (en
dehors des heures de bureau)
Délai moyen de réponse : 32s

2019

336 appels au prestataire	316
136 appels au gardien d'astreinte	250
84 appels au cadre d'astreinte	17

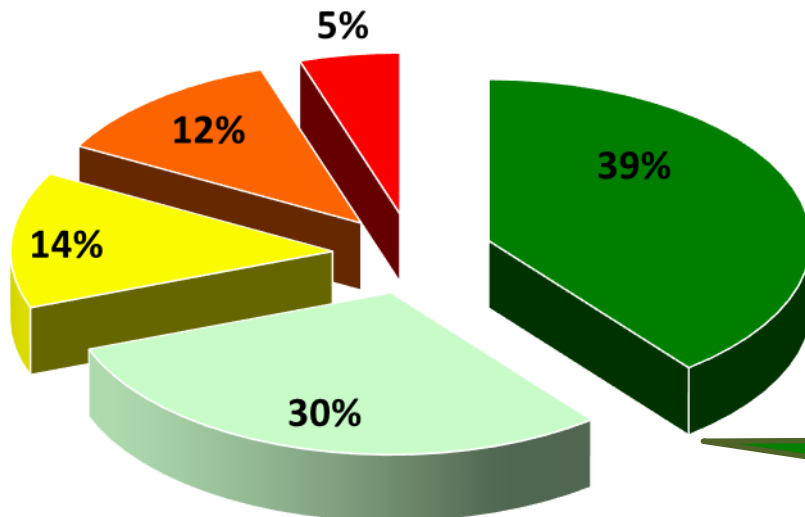


Réclamations

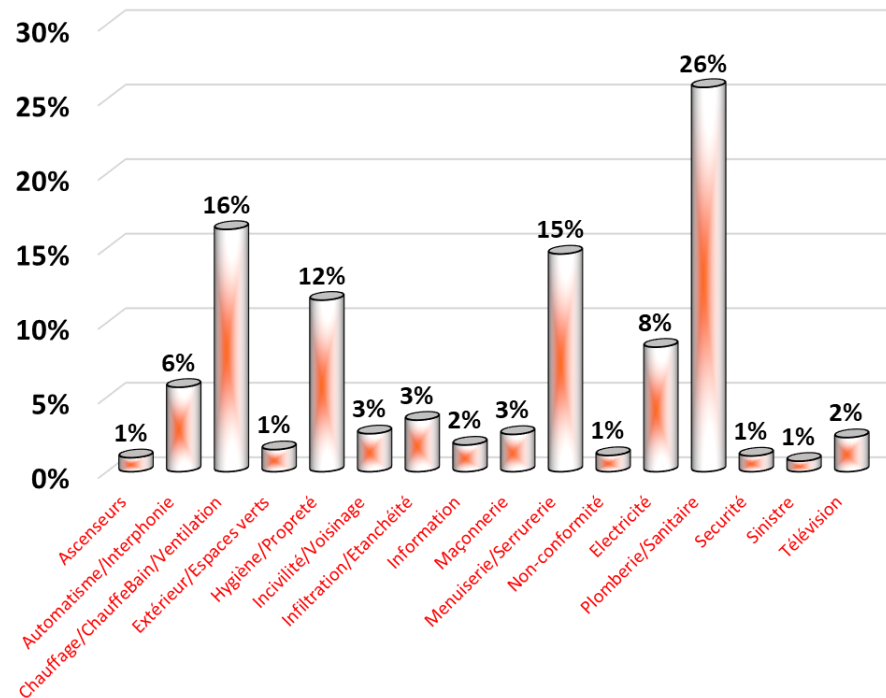
**9 395 réclamations
locataires**

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

Délai de clôture des réclamations



Réclamations par nature



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

Objectif CUS :
75% dans le mois

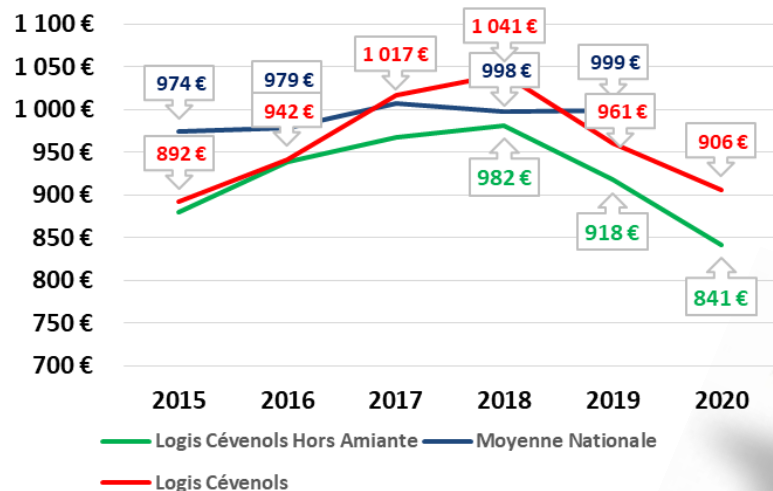
**69% des réclamations
sont traitées dans les 15
jours, 83% dans le mois**

Les Indicateurs Financiers

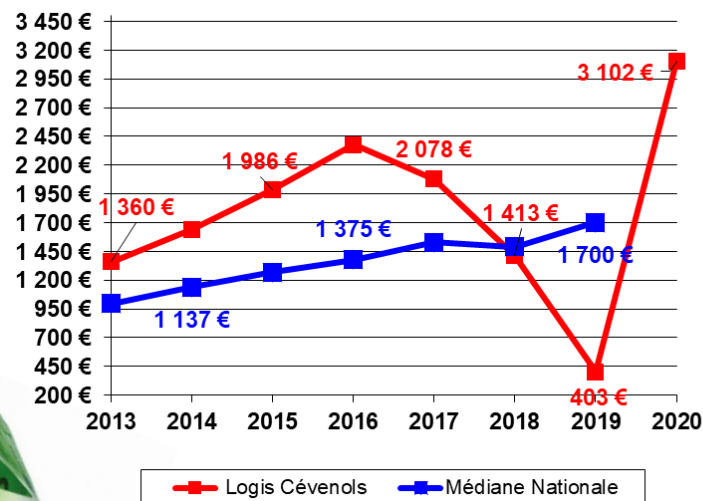


(Dispositif professionnel d'expertise 2019-Fédération des OPH)

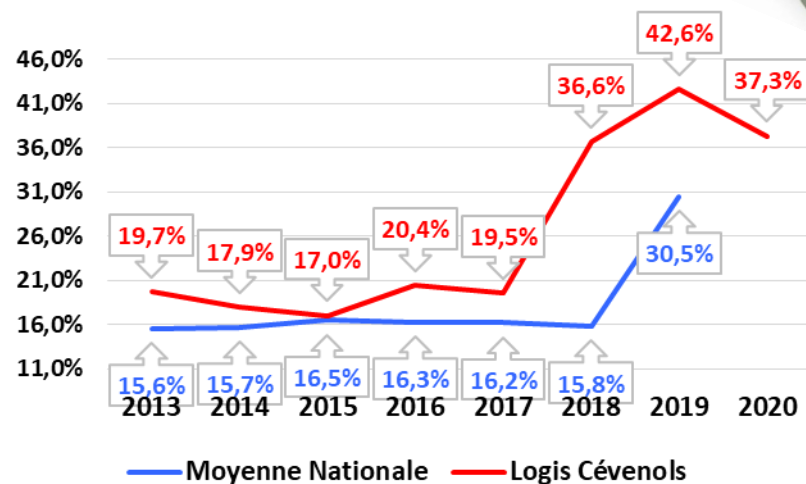
Coûts de structure



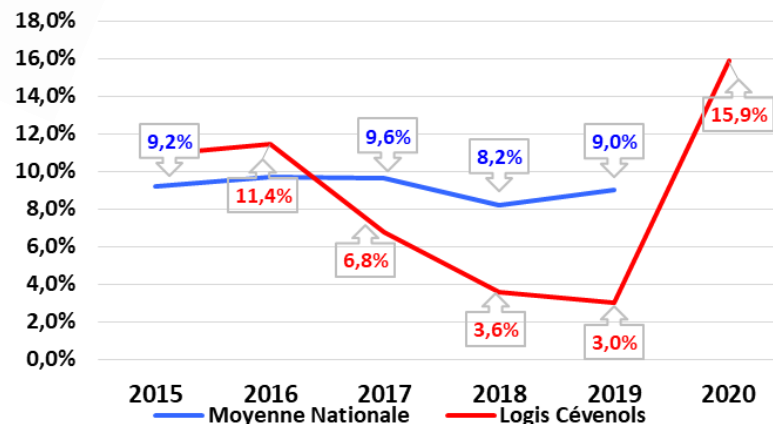
Potentiel financier à terminaison € / logement



Maintenance en % loyers



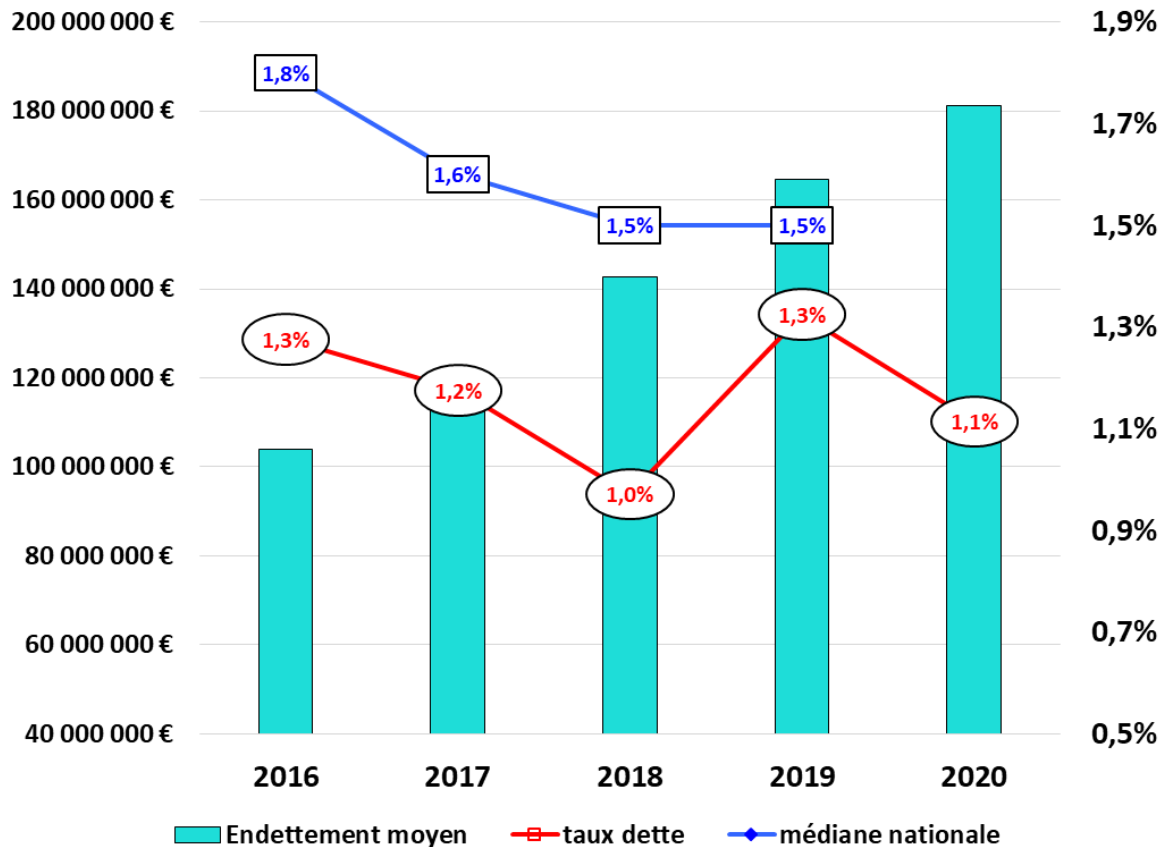
Autofinancement en % loyers



La dette et son coût



Evolution encours dette

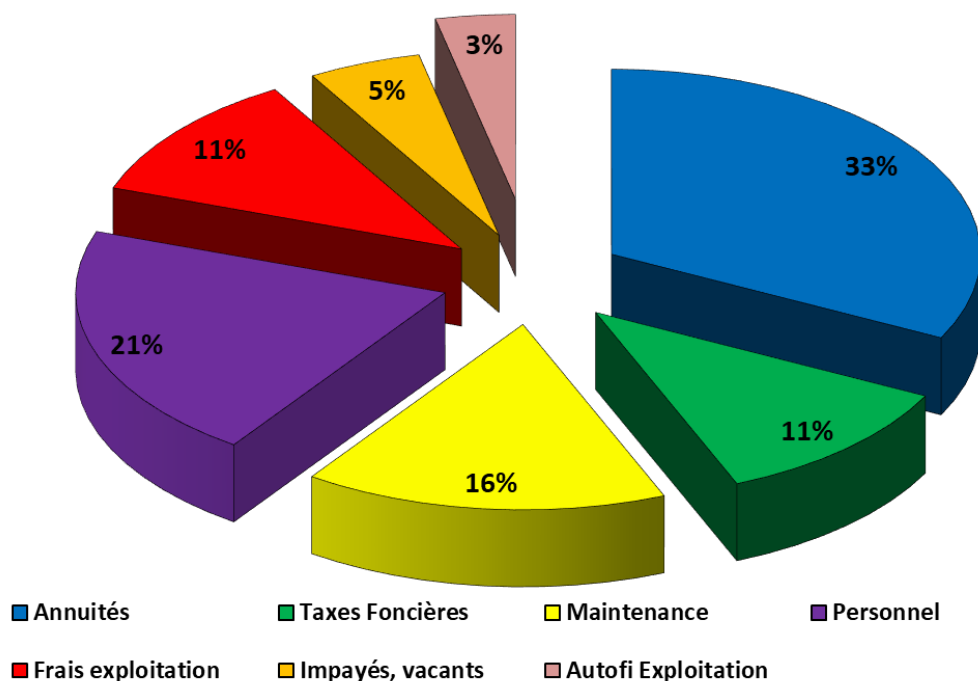
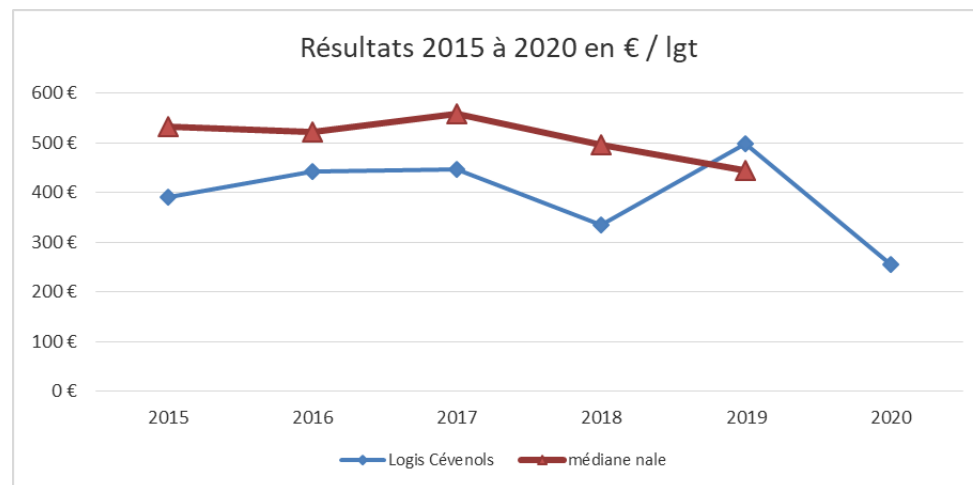


Une dette dont le coût reste inférieur à la médiane nationale.

Un accroissement de l'endettement qui a fait évoluer le classement de la Banque de France en *E4+* en 2020.

AUTOFINANCEMENT - RESULTAT

Répartition des recettes - Constitution de l'autofinancement



Le résultat 2020 s'établit à
1.545.000€

En baisse par rapport à 2019
en raison de la diminution des
produits exceptionnels

Mission de contrôle de l'ANCOLS

Points Forts :

- **Bonne information générale du Conseil d'Administration**
- **Loyers attractifs**
- **Rôle social avéré**
- Entretien du parc correct
- Croissance correcte du patrimoine au regard des démolitions programmées
- Implication importante de l'organisme dans le NPNRU
- **Gestion sociale des impayés correcte**

Actions correctives demandées:

- Diagnostic et plan d'actions pour réduire la vacance de logements
- Procédure de suivi des visites d'entretien périodiques des ascenseurs



**Actions
correctives
mises en
œuvre**

1 seule irrégularité :

10 attributions jugées irrégulières sur la période 2015/2018

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise

1^{er} concours des illuminations de Noël à Conilhères

Acteur majeur de l'économie locale,
Logis Cévenols a généré un volume de paiement de près de 53 M€, soit plus de 700 emplois directs.
8 377 factures payées en moyenne à 20 jours

Distribution des masques aux locataires Logis Cévenols d'Alès

Généralisation de la distribution du kit hygiène aux nouveaux entrants

19 jeunes en chantiers avec la MLJ pour 1223 heures



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 »®



18 logements adaptés pour des
personnes âgées et/ou
handicapées,
représentant un investissement
de 83 700 €

Les Terrasses du Château – St Christol les Alès



Report du projet
de labellisation
en 2021



La Résidence pour personnes âgées de la Tour - Salindres

Marchés

❖ La Commission d'Appel d'Offres (CAO) s'est réunie 4 fois pour :

- Donner un avis sur 9 procédures formalisées ;

❖ 194 marchés attribués

- 9 marchés attribués suite à une **procédure formalisée**
- 185 marchés lancés par **procédures adaptées**
- 1 marché complémentaire a été conclu
- 4 Accords-cadres ont été lancés

▪ Travaux

Entre 0 et 5 350 000,00 euros HT :

=> Marché à Procédure Adaptée (MAPA)

Au-delà de 5 350 000,00 euros HT :

=> Marché à Procédure Formalisée

▪ Fournitures et Services

Entre 0 et 214 000,00 euros HT :

=> Marché à Procédure Adaptée (MAPA)

Au-delà de 214 000,00 euros HT :

=> Marché à Procédure Formalisée

Sur 194 marchés lancés en 2020:

- 63 % de marchés de Services
- 24 % de marchés de Travaux
- 13 % de marchés de Fournitures

❖ 94 ordres de service émis .

❖ 34 marchés ont été déposés au **Contrôle de légalité** (montant supérieur au seuil de **214.000€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 525 dossiers de consultation** pour 40 publications ouvertes. Nos publications ont déclenché **109 934 alertes auprès des entreprises inscrites** et nos avis ont été consultés 1 822 fois.

La procédure de dépôt a été beaucoup plus utilisée par les entreprises puisque **108 plis électroniques ont été déposés** sur l'année 2020.

❖ Insertion professionnelle

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

7 617 heures d'insertion ont été réalisées lors de l'année 2020.

Pour 2020, 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 31 **contrats de travail** dont 7 ont donné lieu à une embauche directe.

Conseil d'Administration

Désignés au sein de l'organe délibérant de la communauté d'Alès Agglo	6	Max ROUSTAN (Président) Christophe RIVENQ (Vice-Président) Michèle VEYRET Marie-Christine PEYRIC Julie LOPEZ-DUBREUIL Nordine SEKARNA
Adjoint au Maire St Jean de Valeriscle Maire de St Génès de M	2	Richard HILAIRE Jean-François DURAND-COUTELLE
Personnes qualifiées	5	Jean-Claude AURIBAUT Bernard SALEIX Daniel CANAL Pierrette PAEZ Yves TOURVIEILLE
Assoc Insertion	1	Jacques FOULQUIER
UDAF	1	Jean-Louis RAYMOND
CAF	1	Antoine VINHAS
Action Logement	1	Jean-Marie BRIDIER
CLCV CLCV CNL CNL	4	Anne-Lyse MESSENGER Virginie CUVEREAUX William BALEZ Max BORDARY
CGT CFDT	2	Gilbert ALBINI Cédric MARROT

