

# Logis Cévenols

## 2021



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

*Logis Cévenols*



OPH ALES AGGLOMERATION



**Max ROUSTAN,**  
Président



**Philippe CURTIL,**  
Directeur Général

*L'année 2021 aura été encore une année riche en événements pour Logis Cévenols. La signature de la convention NPNRU en fin d'année a permis de donner le top départ d'un projet d'envergure qui va totalement transformer l'allure de la ville d'Alès et son centre-ville. Les délais nécessaires à la finalisation de cette convention ont permis d'avancer en temps masqué pour mûrir les projets qui peuvent, dès la convention signée, se déployer dans leur pleine opérationnalité.*

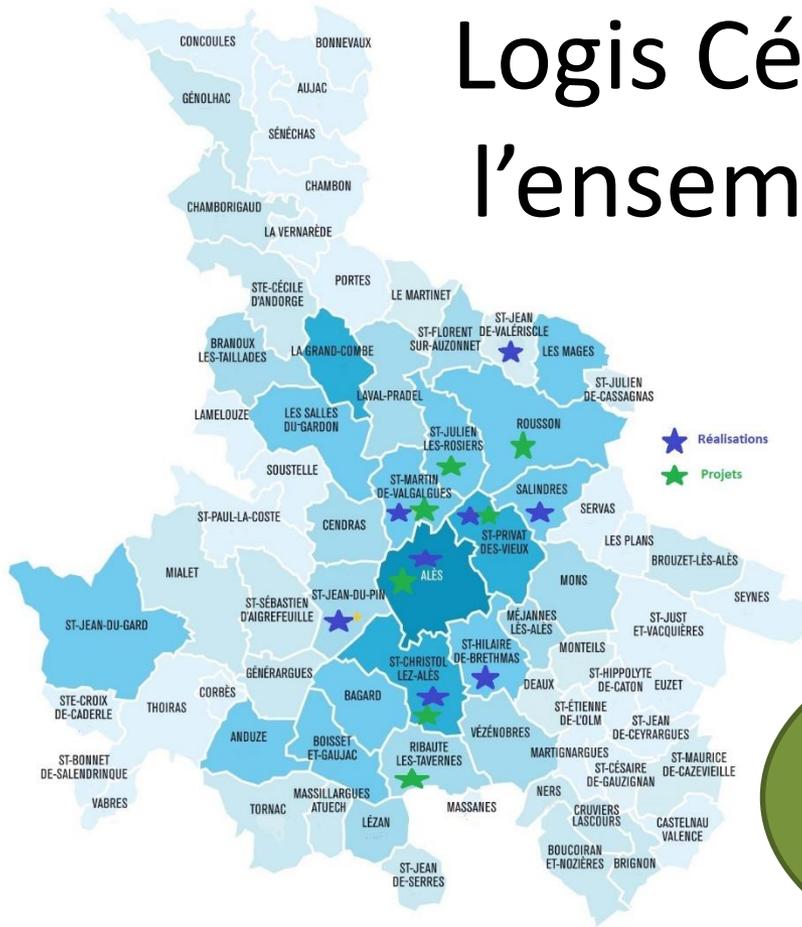
*En 2021 a également eu lieu le Conseil d'Administration de constitution de la Société Anonyme de Coordination (SAC) Oléa Habitat qui a permis la création d'une entité commune, constructive et positive avec le bailleur local 3F Occitanie. Contraint par la loi ELAN à un regroupement, Logis Cévenols a, comme à son habitude, transformé une contrainte en opportunité en s'adossant à un groupe qui partage des valeurs communes de proximité au service des territoires.*

*Cette année a aussi été marquée par l'enquête de satisfaction réalisée auprès de 850 de nos locataires. Si celle-ci présente toujours de bons résultats et un niveau de satisfaction supérieur à ce qui peut être constaté dans d'autres organismes équivalents, elle nous a montré aussi que nos locataires attendent beaucoup de nous, que nous améliorions encore le service délivré. Mais surtout, nos locataires ont témoigné de la confiance qu'ils avaient en notre capacité à répondre à leurs attentes.*

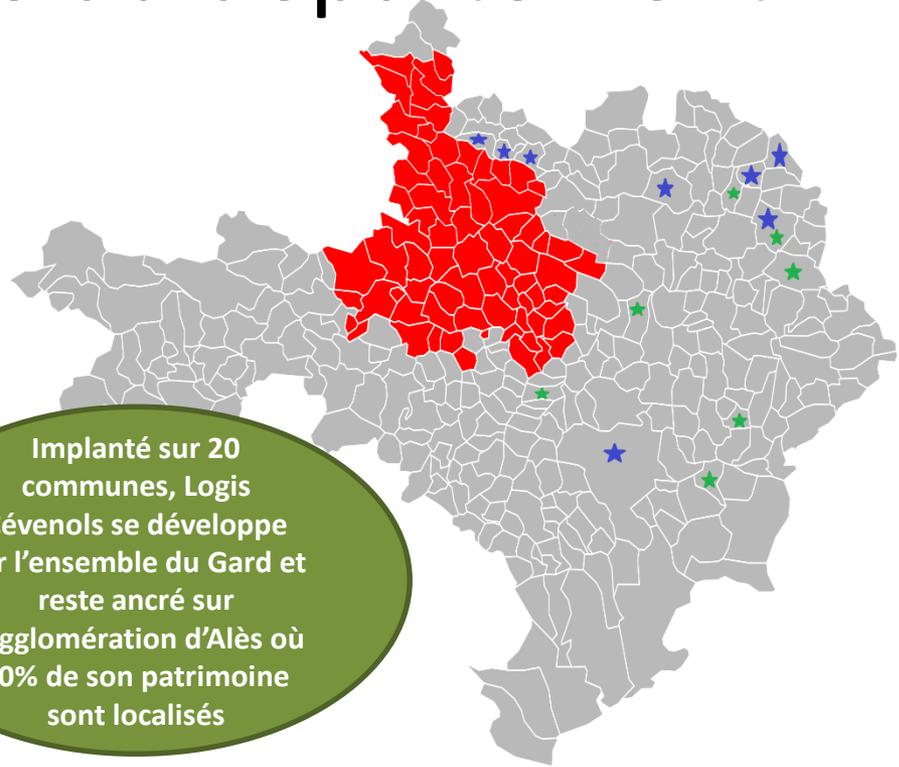
*Dans un environnement mouvant et avec des contraintes de plus en plus fortes, Logis Cévenols est prêt à relever les défis qui se présentent avec une ambition sans cesse renouvelée.*

Extrait du rapport d'activité du Directeur Général  
Exercice 2021

# Logis Cévenols intervient sur l'ensemble du département



Implanté sur 20 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*





6 155 logements  
familiaux

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

82 foyers

soit au total  
6 258 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**



**2 525 places de  
stationnement**

**Les Terrasses  
de Rochebelle**



# Développement

Opérations en travaux en 2021	Total	PLS	PLUS	PLAI
<b>6</b>	<b>224</b>	<b>8</b>	<b>136</b>	<b>80</b>
Alès - Rieu de St Georges	81	8	51	22
Laudun - Terrasses du château	46		31	15
Alès - Ecrin des Roches	24		16	8
Ribaute les T. - Chemin de la Cave	27		17	10
Salindres - Terrasses de la Lauze 2	7		5	2
<b>Alès - Parc du Mas Pérusse*</b>	<b>39</b>		<b>16</b>	<b>23</b>
Opérations en études 2021	Total	PLS	PLUS	PLAI
<b>21</b>	<b>382</b>	<b>15</b>	<b>195</b>	<b>172</b>
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		
Redessan - Chemin Mas Barbut	8		6	2
St Privat des V. - Rue République	6		4	2
Alès - Anatole France	12		9	3
<b>Alès - Pierre Plantée Larminat*</b>	<b>32</b>		<b>21</b>	<b>11</b>
<b>Alès - Rieu 2*</b>	<b>20</b>		<b>14</b>	<b>6</b>
St Julien les Rosiers - Les Mimosas	20		12	8
<b>Alès - Impasse Julian*</b>	<b>6</b>		<b>2</b>	<b>4</b>
St Martin de V. - Gendarmerie	8		5	3
St Privat - Impasse des Fauvettes	20		14	6
Montaren - St Mediers	27	3	15	9
<b>Alès - Le Clos Méjannes*</b>	<b>33</b>		<b>13</b>	<b>20</b>
<b>Rousson - Route de Canabias*</b>	<b>25</b>		<b>10</b>	<b>15</b>
St Jean du Pin - Maison en partage	12	2	6	4
St Michel d'Euzet - Maison en partage	12	2	6	4
Bagnols - Riposte	25			25
<b>Saint Martin - Parc du Moulin*</b>	<b>50</b>		<b>20</b>	<b>30</b>

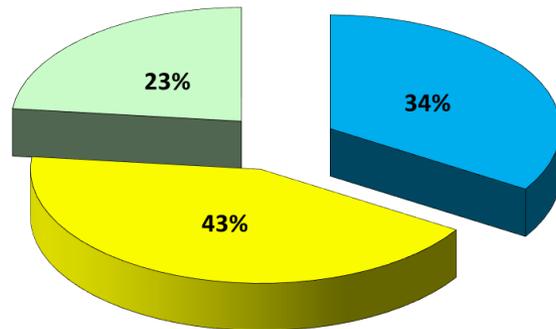
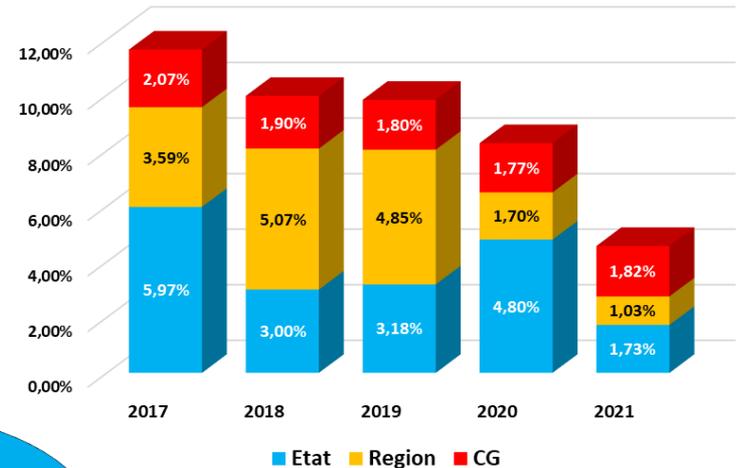
\* Opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU

**198 nouveaux logements mis en service**

**ET une activité de production qui reste soutenue et conduira à la livraison de plus de 200 logements en 2022**

Un coût moyen par logement à 141 570€ stable par rapport à 2020, et un taux de subventions publiques qui continue de s'éroder .

Evolution des financements Opérations hors périmètre Anru



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

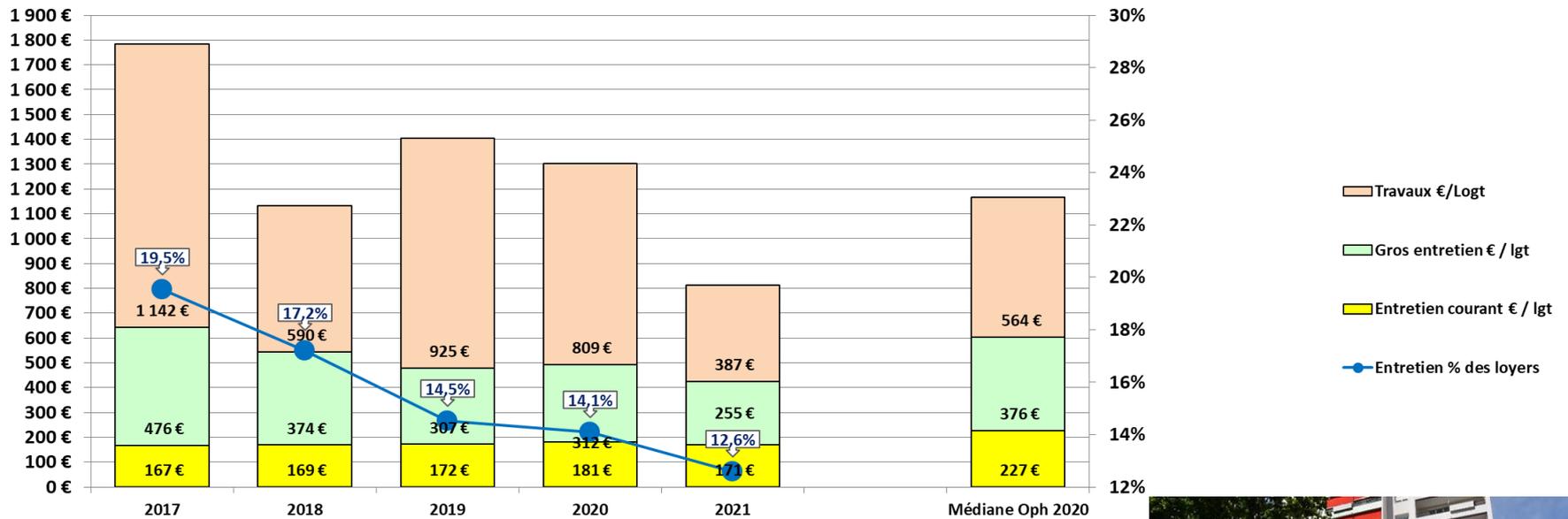
Plus de **600 logements** en chantier ou en étude mais un rythme de production qui devrait s'ajuster aux alentours de **100 logts/an** pour tenir compte des multiples contraintes financières imposées par l'Etat, et renforcées par la conjoncture économique.

*Le Moulin  
St Martin de V.*



# 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 cette année, pour s'adapter au calendrier opérationnel du renouvellement urbain**



# Performance Energétique

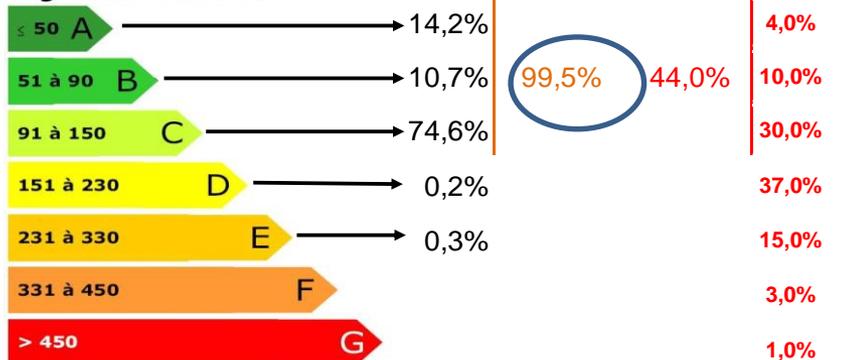
*Un patrimoine parmi les plus économes en énergie du secteur HLM, qui ne le rend pas éligible aux mesures de soutien à la rénovation thermique du plan de relance*



1ère nationale  
Opération d'auto-consommation photovoltaïque collective primée par la Région Occitanie

## CLASSEMENT ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF DE LOGIS CEVENOLS

Logement économe



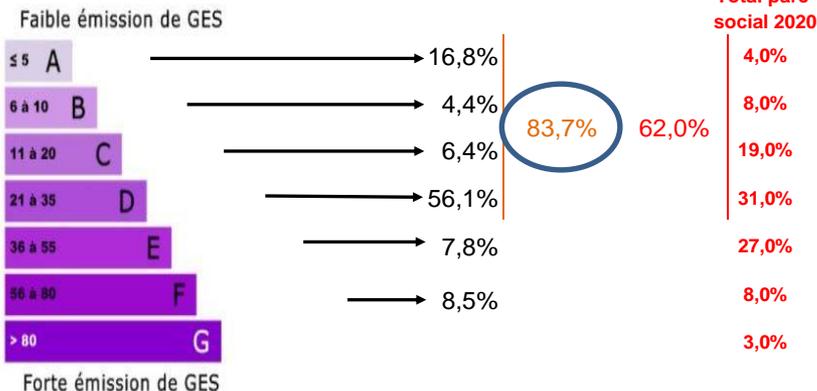
Logement énergivore

Une consommation moyenne de 94 kWep/m2.an

Une moyenne de 26KgégqCO2/m2.an

## CLASSEMENT GAZ A EFFET DE SERRE

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



# Une année marquée par la signature de la convention NPNRU le 17 décembre 2021

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



# Une année marquée par la signature de la convention NPNRU le 17 décembre 2021

Mise en place d'une convention de gestion pour autrui pour le compte d'Alès Agglomération : gestion temporaire des locataires des faubourgs dans l'attente de la démolition



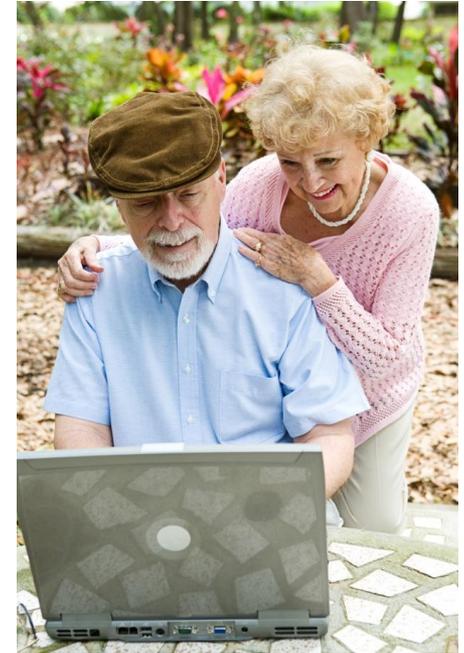
Une signature officielle en fin d'année en présence notamment de la Ministre du Logement et du Président de l'ANRU

Mise en place de la MOUS relogement pour les faubourgs, les 6-8 et 17-19 Prudhomme, le Mont Bouquet



# ATTRIBUTION ET OCCUPATION SOCIALE

Cat Ménage		Plafonds de ressources en équivalent mensuel		
		PLS Mensuel	Plus Mensuel	PLAI Mensuel
1	Une personne seule	2 524 €	1 941 €	1 068 €
2	Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	3 370 €	2 592 €	1 556 €
3	Trois pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	4 053 €	3 118 €	1 871 €
4	Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	4 893 €	3 764 €	2 081 €
5	Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	5 756 €	4 428 €	2 435 €
6	Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	6 487 €	4 990 €	2 745 €
Par pers. Supp.		724 €	557 €	306 €

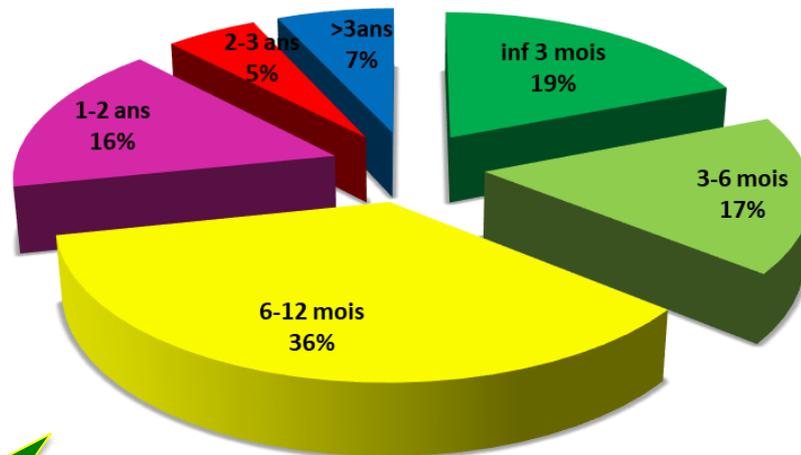
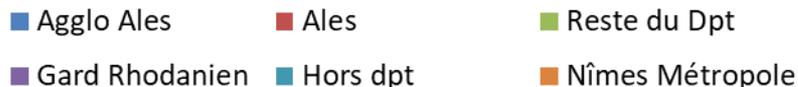
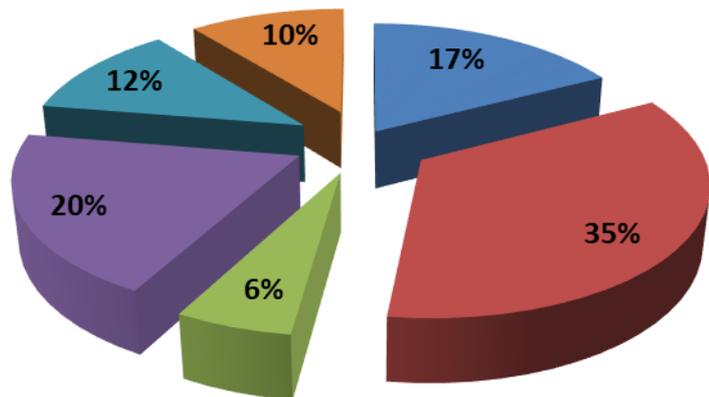


# La demande de logement

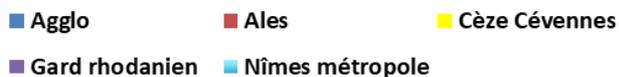
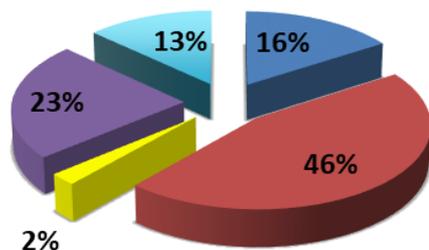
4 056 demandes en stock

Ancienneté de la demande

Provenance de la demande



Une demande encore très concentrée sur la zone historique



87% relèvent du PLA-I

24% du stock de demandes concernent une commune sur laquelle Logis Cévenols n'est pas implanté

# Commission d'Attribution des Logements

45	réunions de la CAL
1799	Logements présentés
2037	Dossiers traités

Soit 1,1 dossiers par logement

583 Locations effectuées

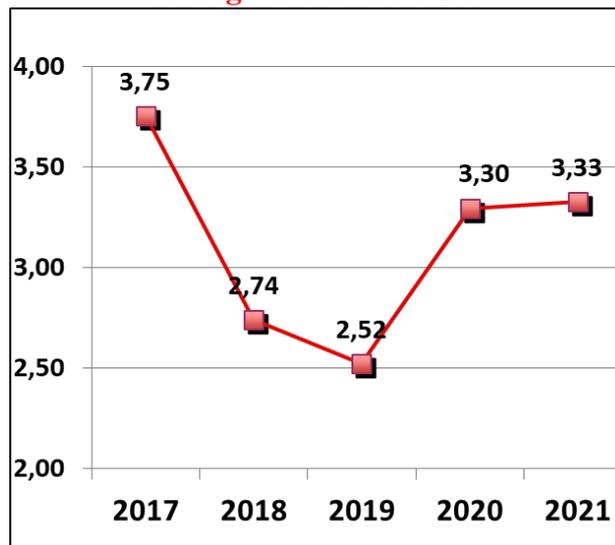
507 Nouveaux entrants

72 Mutations

4 Conventions

1357 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): 6 dossiers – 3 contrats signés, 3 refus du candidat

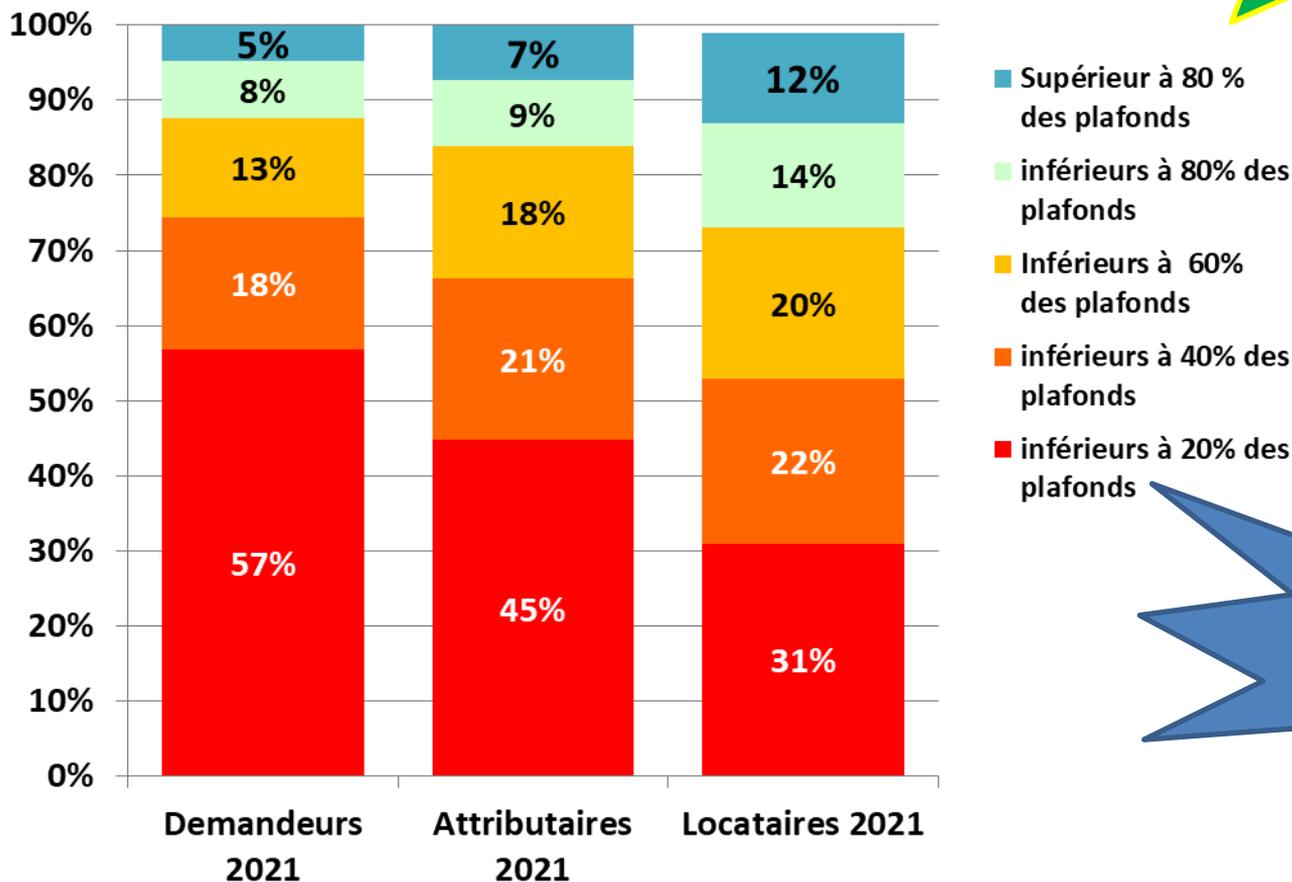
DRP (droit de réservation prioritaire) : 28 dossiers - 14 contrats signés suite à parfois plusieurs propositions, 14 refus du candidat

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

# Les attributions

Ressources des demandeurs,  
attributaires et locataires

2 037 dossiers examinés  
par la commission  
d'Attribution des  
Logements



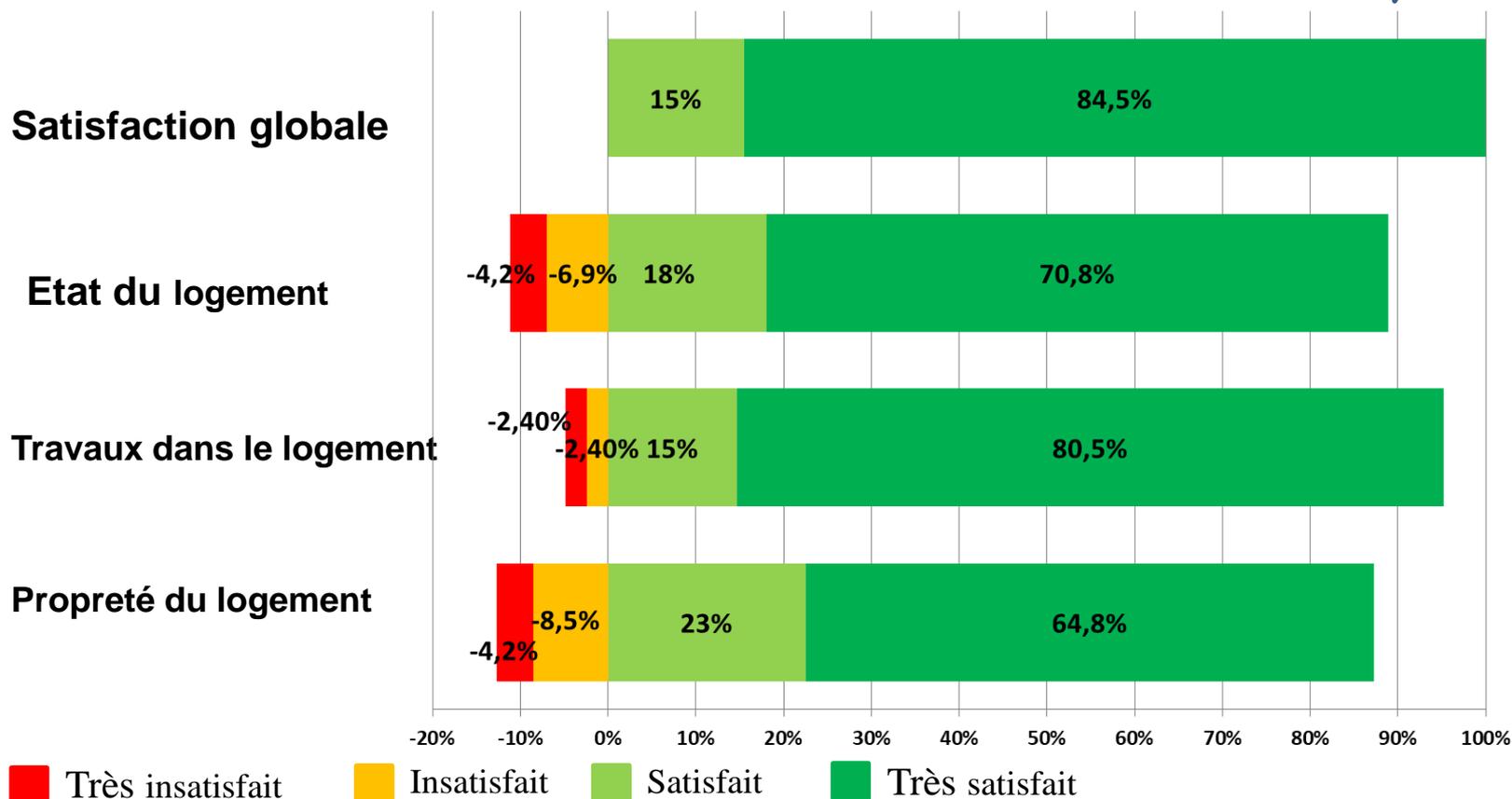
583 locations  
effectuées, dont  
12 % de mutations

# Entrées locataires

583 locations effectuées en 2021,  
dont 12% de mutation  
Une enquête systématique faite à  
l'entrée du locataire

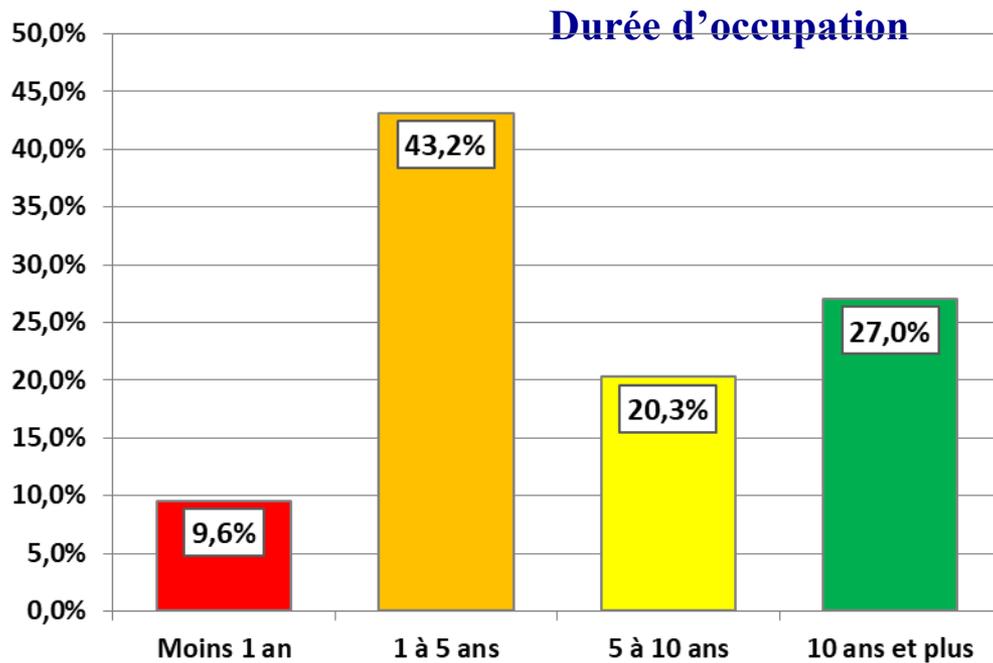
98,6% de taux de  
recommandation

*Enquête de satisfaction « entrée du locataire »*

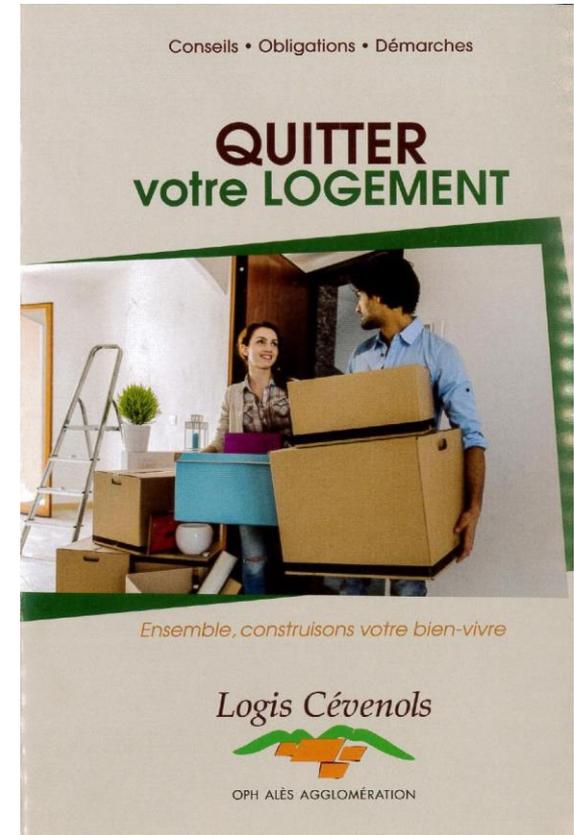


# Sorties du patrimoine

(537 départs de locataires y compris mutation)

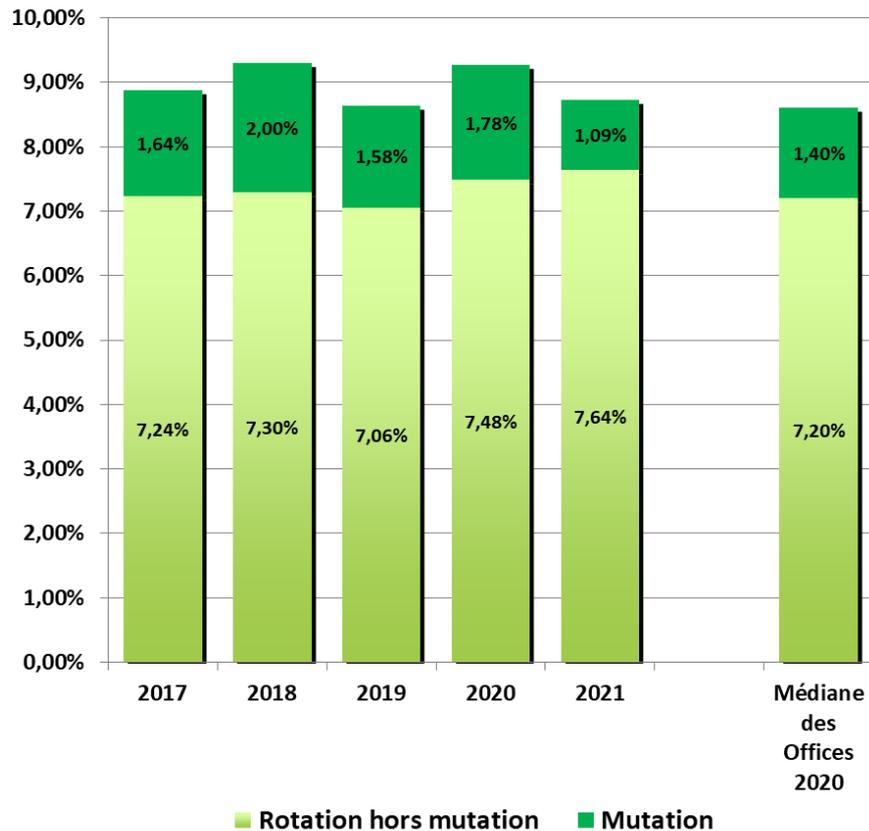


53% en légère diminution



- ❑ Une durée d'occupation moyenne de **7 ans et 10 mois** (*stable par rapport à 2020*)
- ❑ 51% des sorties donnent lieu à facturation d'une indemnité pour défaut d'entretien qui est en moyenne de **518€** (Total de **146 189 €**). Parallèlement, la moyenne de remise en état d'un logement est de **3 266 €** (Total de **865 468 €**).

# Rotation

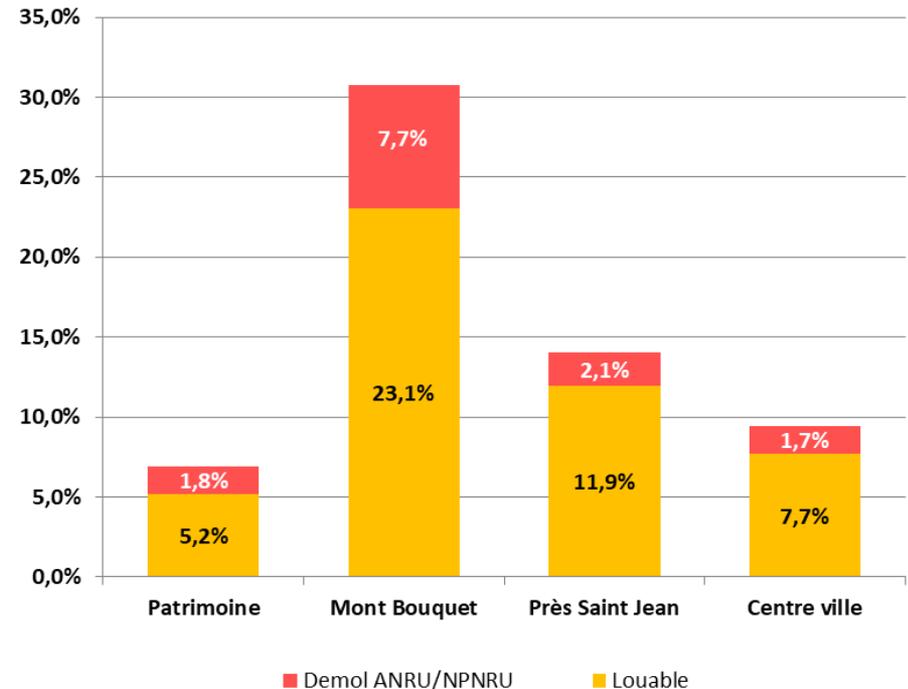


Une rotation qui reste stable.

Une vacance commerciale, inégale selon les secteurs, qui représente 5,2% du parc locatif.

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

# - Vacance

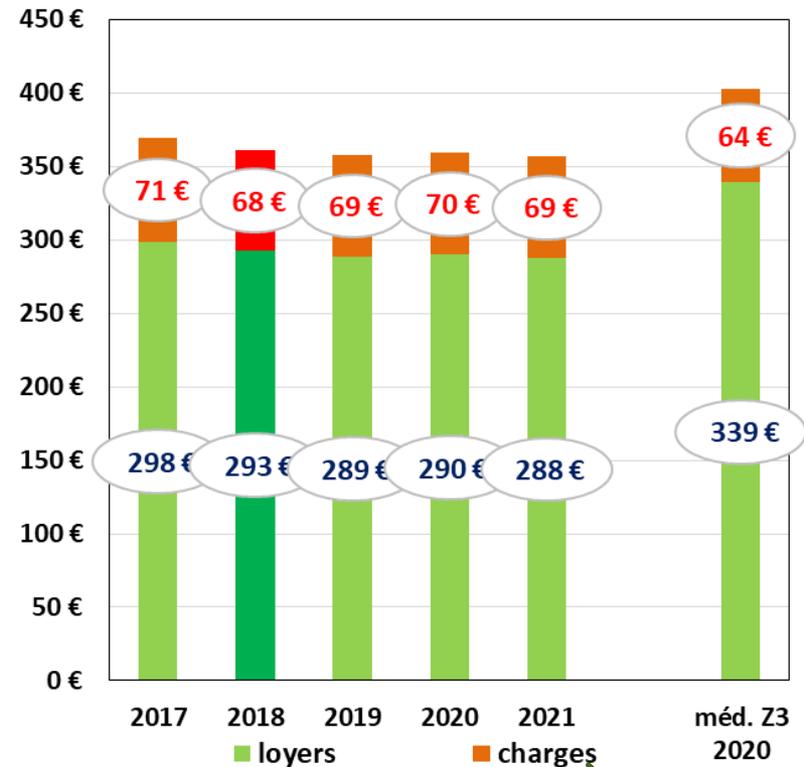


# Evolution des Loyers et Charges

RLS : Une perte de recettes pour l'année 2021 de 1,7 M€

Des charges locatives maîtrisées

*Un loyer couvert en moyenne à 37% par l'APL.  
Pour les 61% de ménages qui bénéficient de l'APL, le taux de couverture moyen est en net recul de 80 % à 68%.*

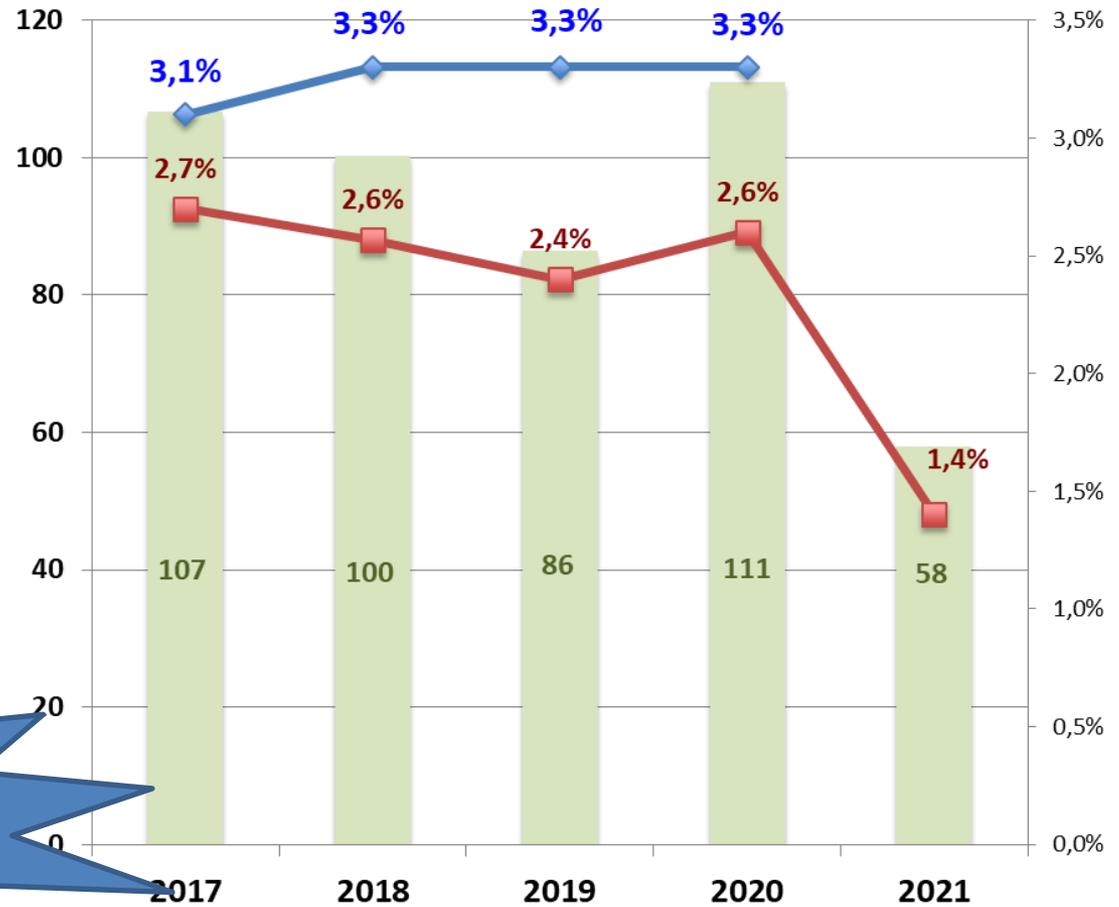


-15 %

**La hausse des loyers de 0,66% votée par le Conseil d'Administration pour l'année 2021 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



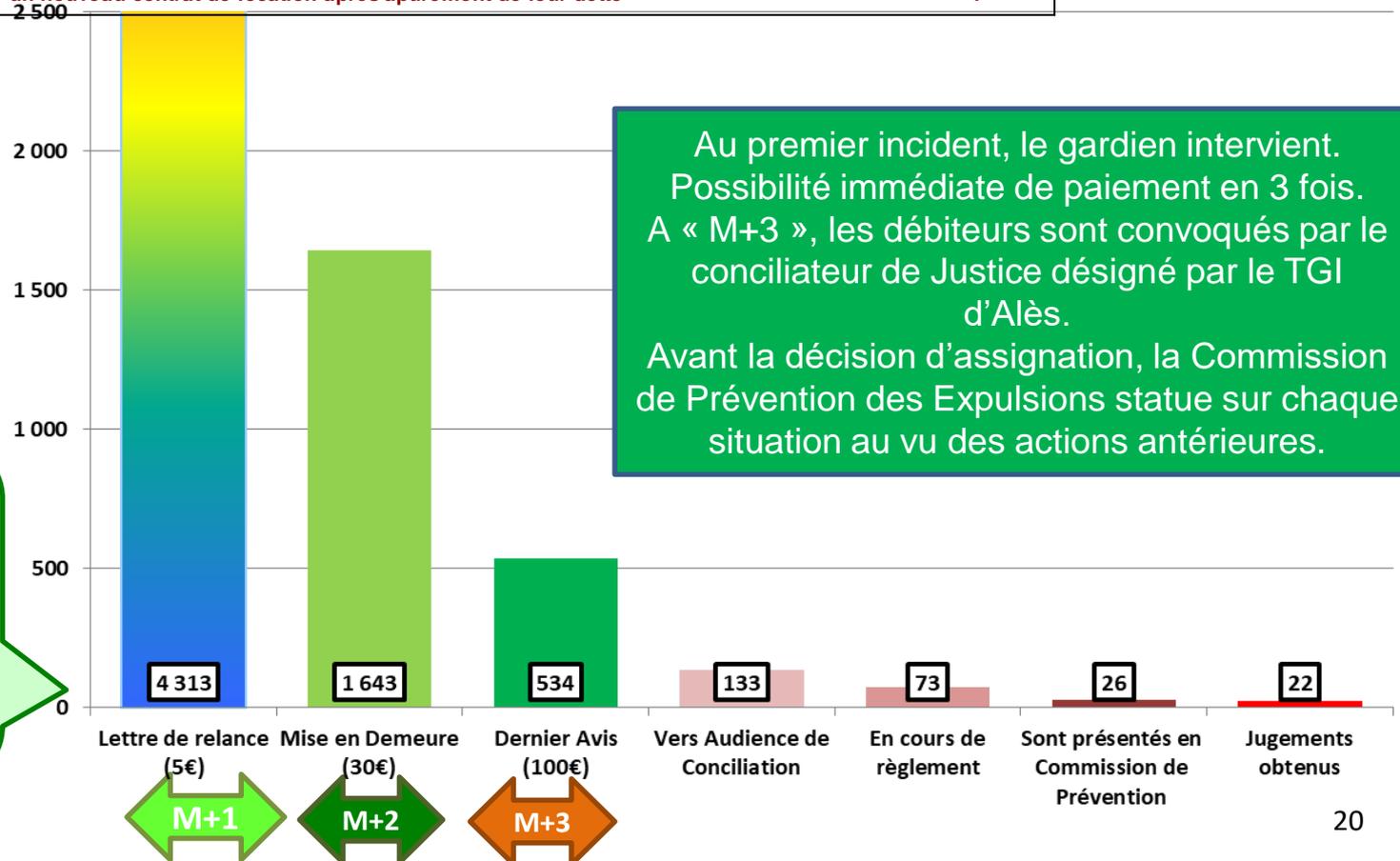
Un niveau d'impayé historiquement bas grâce à l'efficacité des actions de recouvrement

Impayés de l'exercice (€/logt) % des Loyers+Charges médiane nationale %L+C

# Recouvrement des loyers

Autres chiffres concernant les impayés en 2021 :

Nb d'annulation de dettes (P.R.P.)	7	Pour un montant de	52 925 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL maintien (pour 26 dossiers instruits)	14	Pour un montant de	8 461 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL accès	102	Pour un montant de	53 698 €
Nb de délais de paiement en cours	148	Pour un montant de	200 860 €
Nombre de locataires ayant signé un nouveau contrat de location après apurement de leur dette	7		



Des courriers de relance en nette baisse

# Traitement contentieux de l'impayé

## AUDIENCES DE CONCILIATION

Sur les **122 locataires convoqués** en audiences de conciliation, 29% ont comparu (39% en 2020).

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

## COMMISSION DE PREVENTION DES EXPULSIONS

26 dossiers présentés, et **20 assignations** décidées

Pour 15 d'entre eux, les poursuites ont dû être engagées faute d'avoir trouvé une solution.

## EXPULSIONS

25 jugements d'expulsion mis à exécution,

## 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

Mise en place  
de l'accord télé-  
travail

Un index d'Égalité  
Professionnelle  
Femmes/Hommes  
de 84%  
(ministère du travail)

46% de  
femmes

114  
collaborateurs au  
31 décembre 2021

352 jours de  
formation qui ont  
concerné 107  
collaborateurs

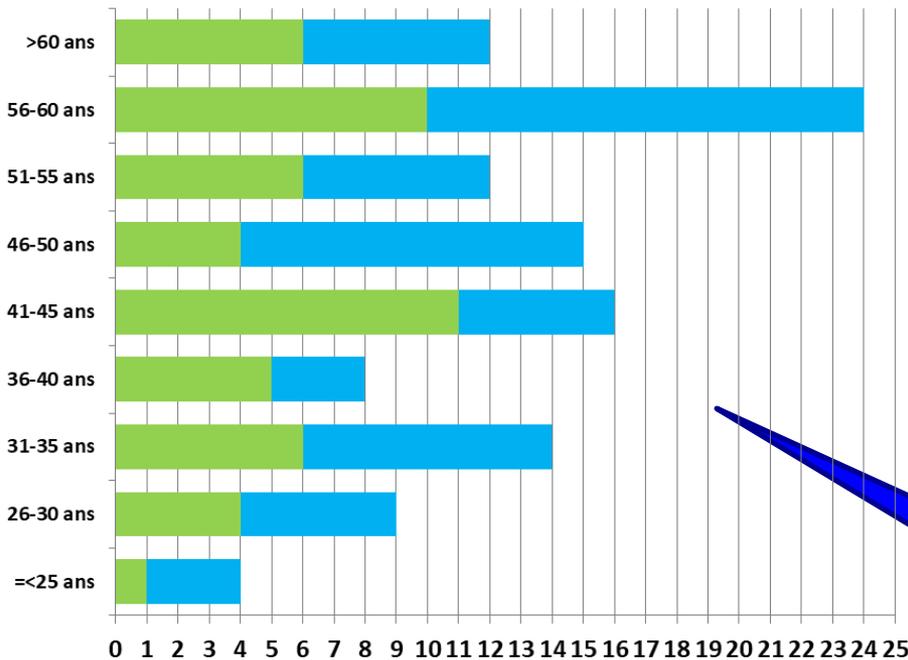
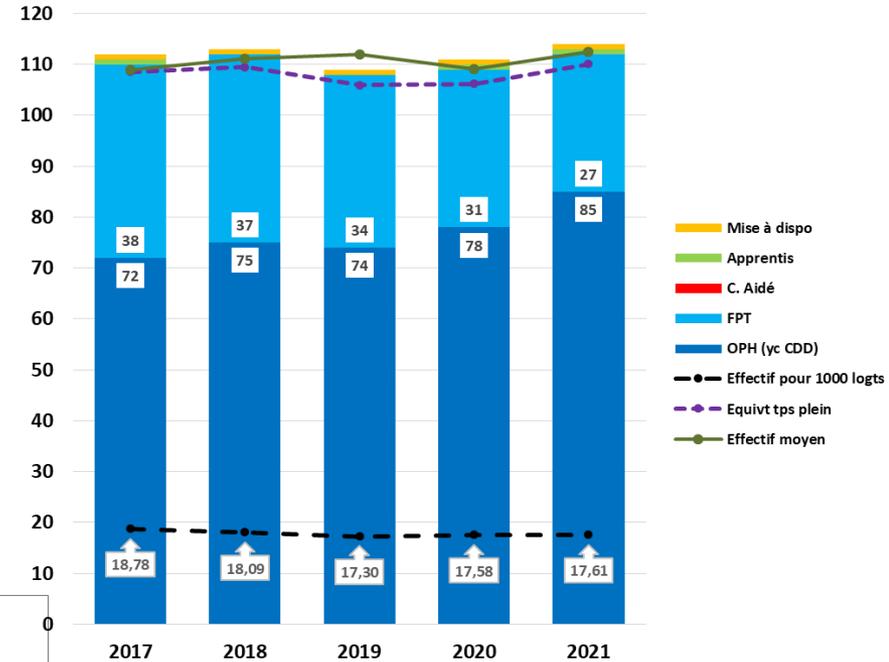
# Personnel

114 personnels au 31 décembre

Un effectif moyen sur l'année de **112 collaborateurs**

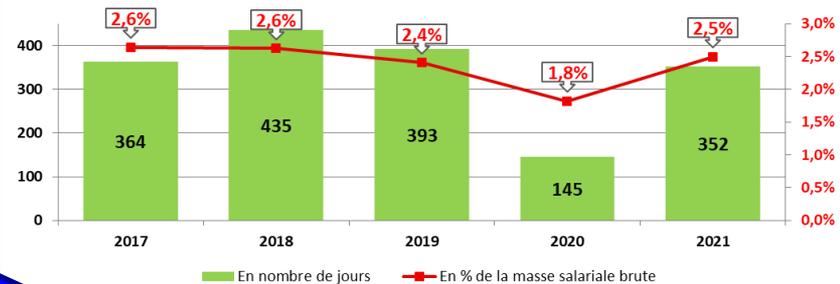
**4 CDD, dont 1 en remplacement de personnel absent.**

**16 départs,**  
**18 recrutements** ont nécessité l'examen  
de **76 candidatures** et **52 entretiens.**



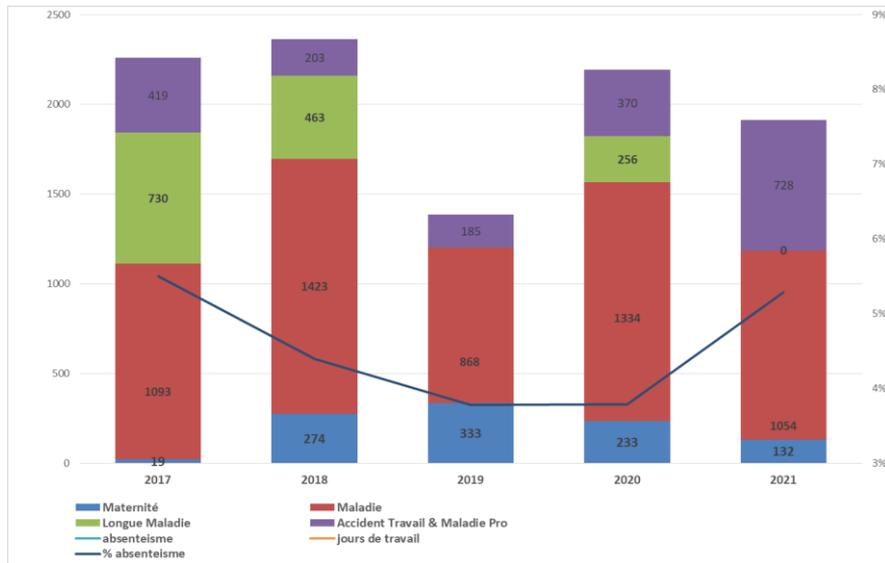
**Moyenne = 46,8 ans**

## Formation

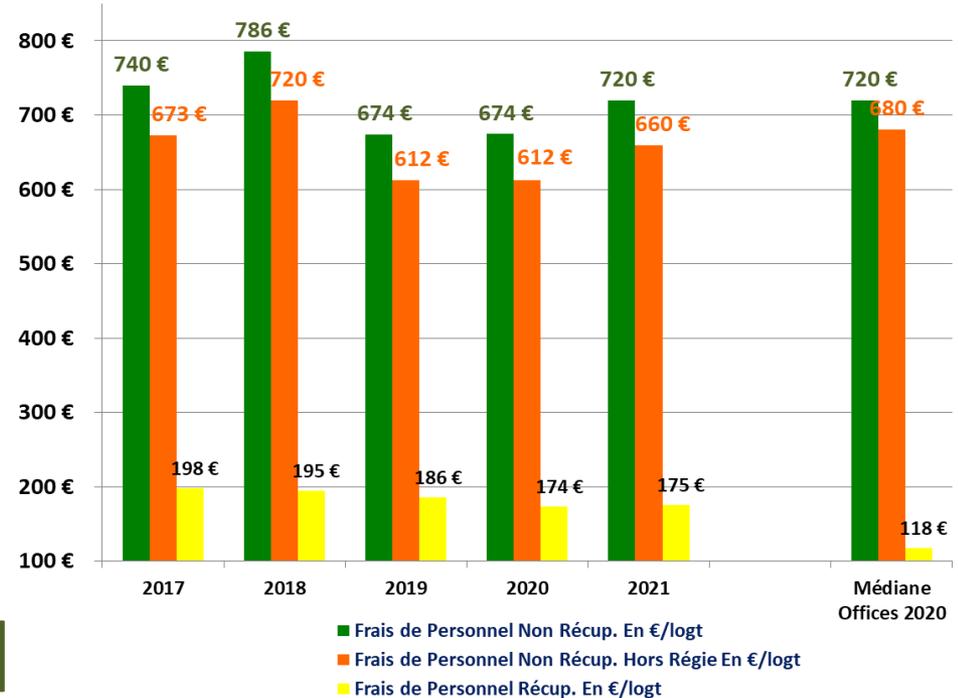


# Absentéisme - Frais de personnel

## Absentéisme



## Frais de personnel



## Egalité Professionnelle Femmes/Hommes

Conforme à la moyenne nationale

#IndexEgaPro

84 / 100



Les frais de personnel hors régie représentent 19,3% des loyers. La médiane nationale est à 17,3%, avec des loyers de 15% 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.*



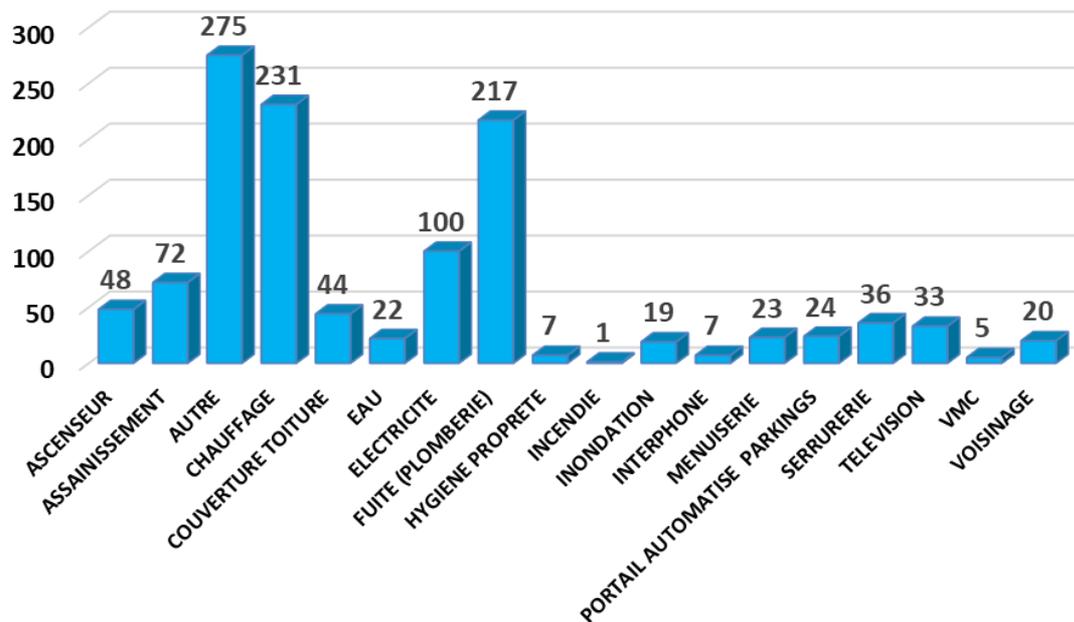
**N° Vert 0 800 306 546**

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

**1 184 appels techniques** (en dehors des heures de bureau)  
Délai moyen de réponse : 28s

2020

<b>268</b> appels au prestataire	336
<b>224</b> appels au gardien d'astreinte	136
<b>84</b> appels au cadre d'astreinte	84

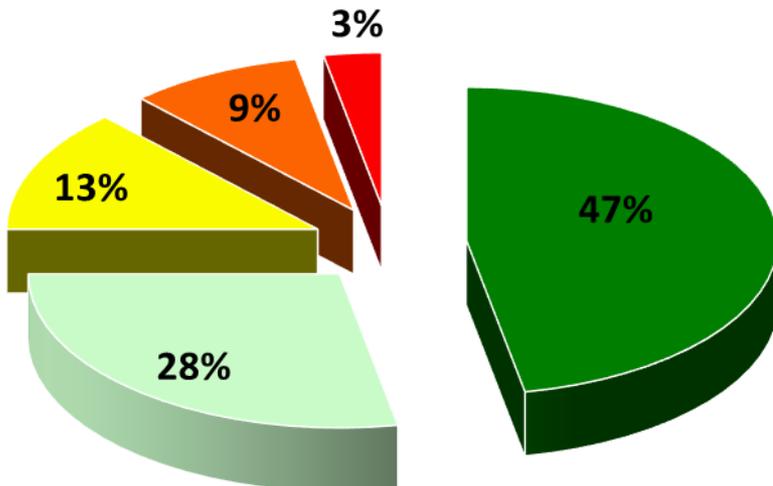


# Réclamations

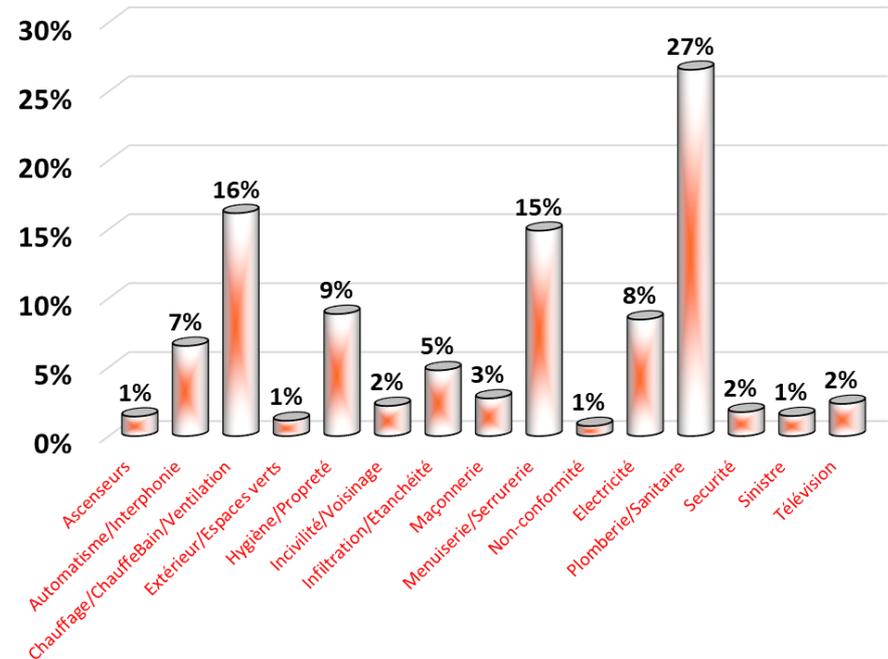
**10 557 réclamations  
locataires**

*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

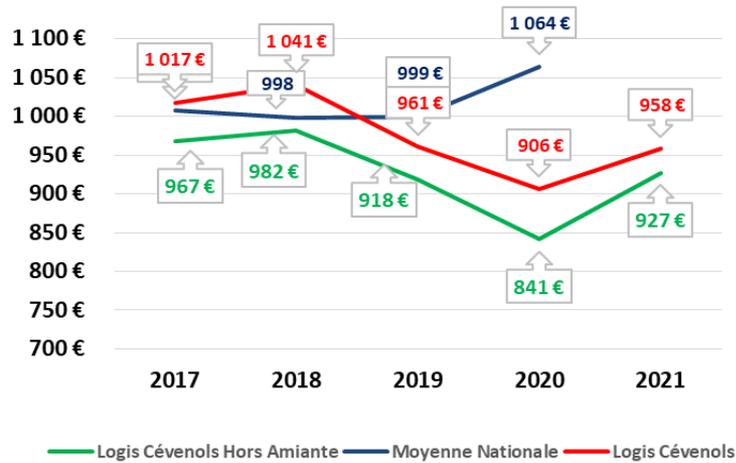
**75% des réclamations  
sont traitées dans les 15  
jours, 88% dans le mois**

# Les Indicateurs Financiers

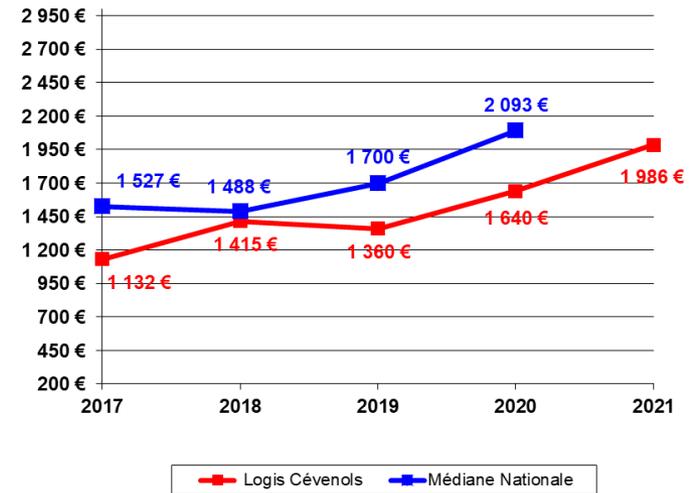


# (Dispositif professionnel d'expertise 2020-Fédération des OPH)

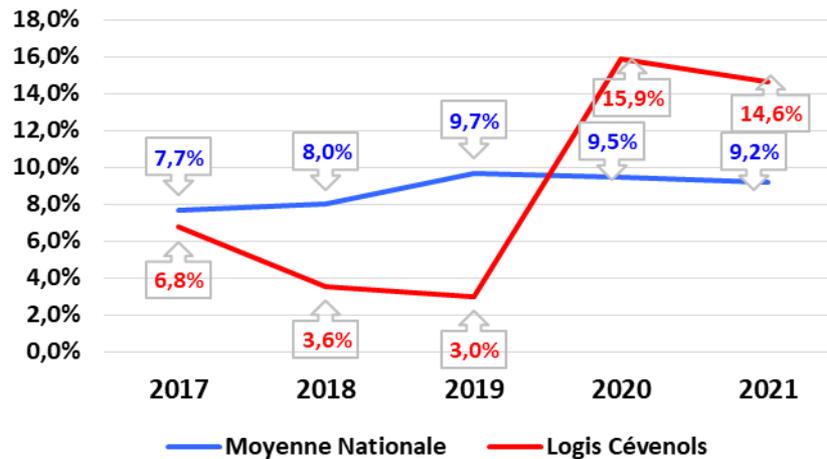
## Coûts de structure



## Potentiel financier à terminaison € / logement



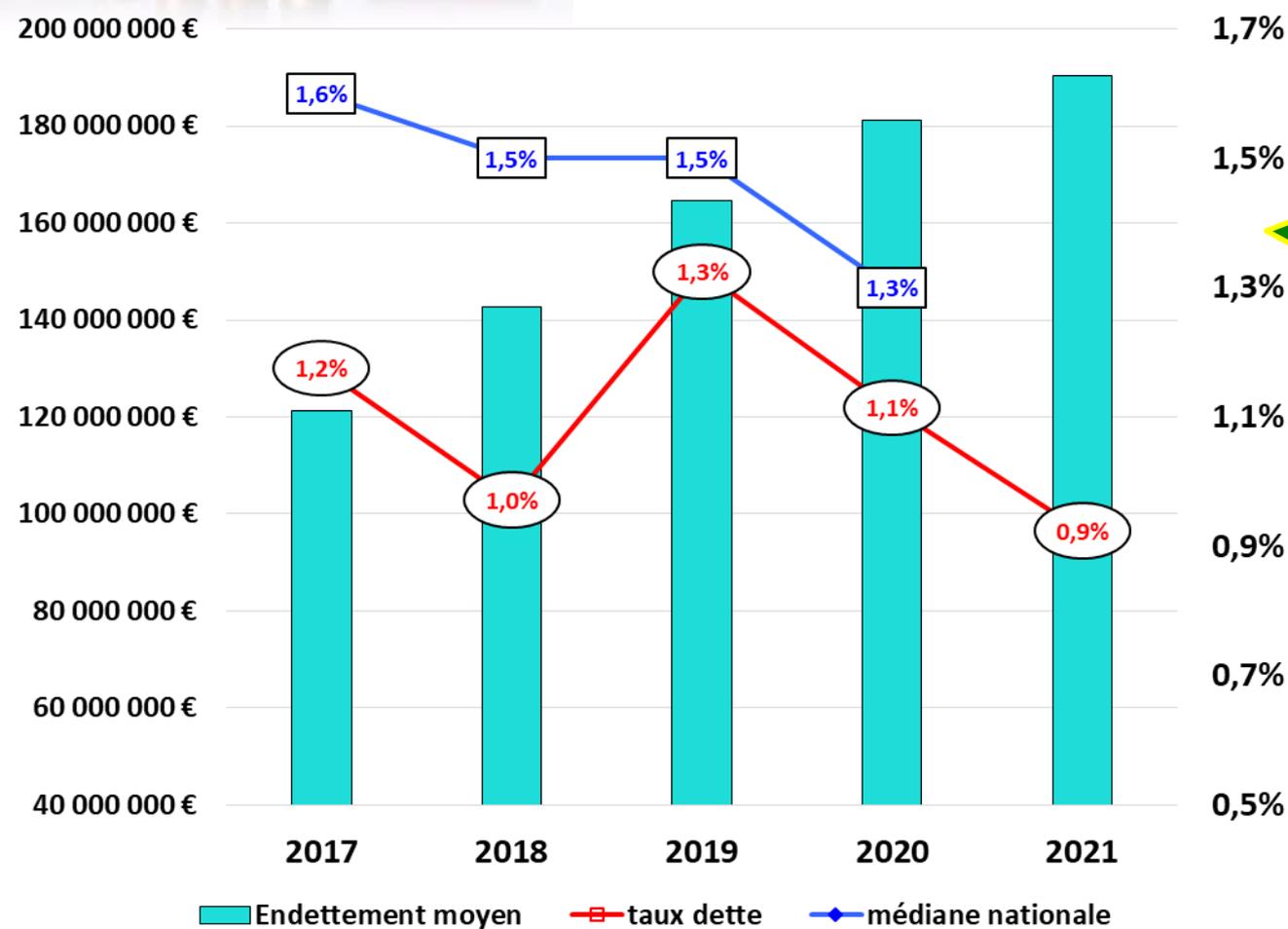
## Autofinancement en % loyers



# La dette et son coût



Evolution encours dette

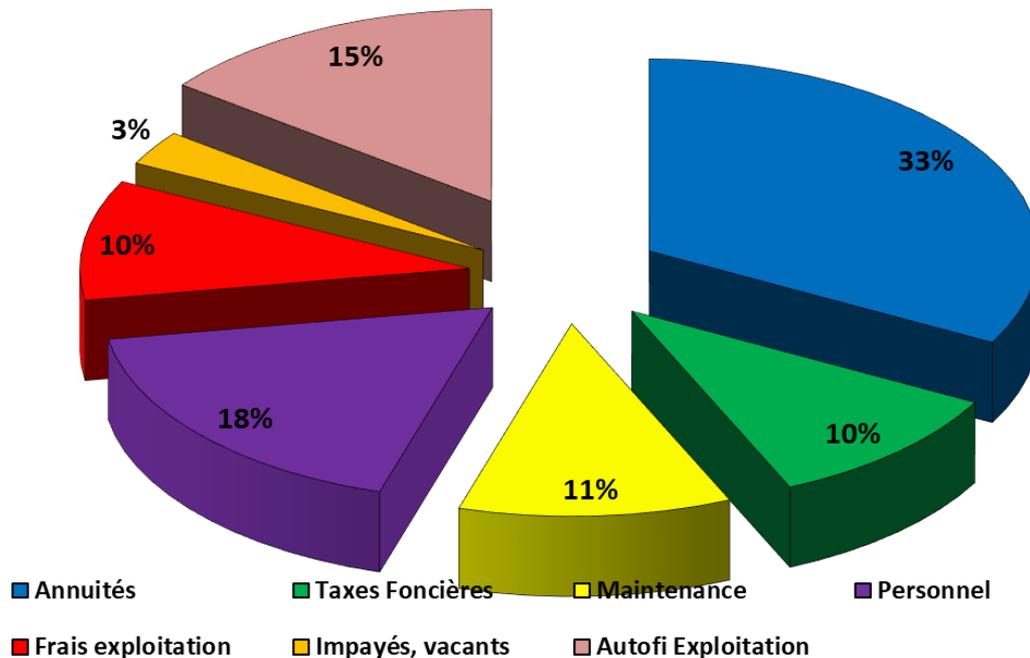
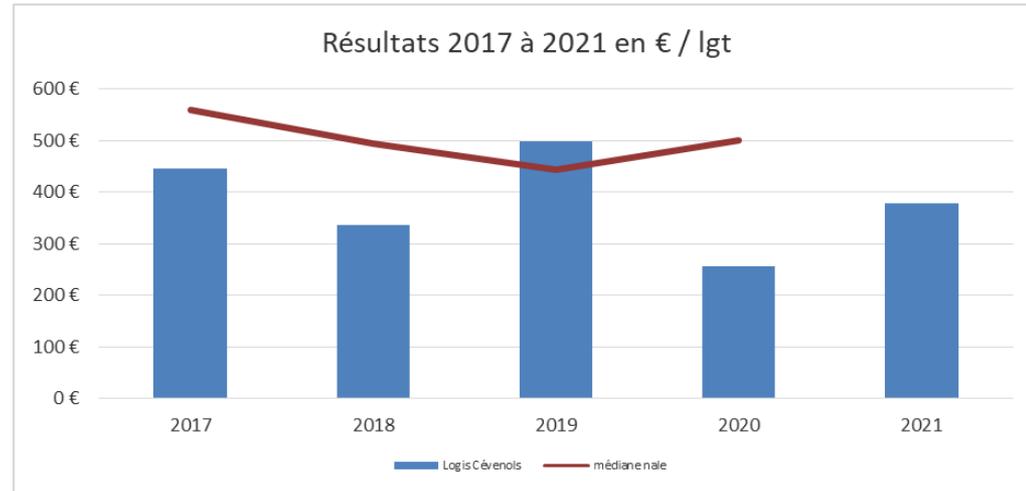


Une dette dont le coût reste inférieur à la médiane nationale.

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

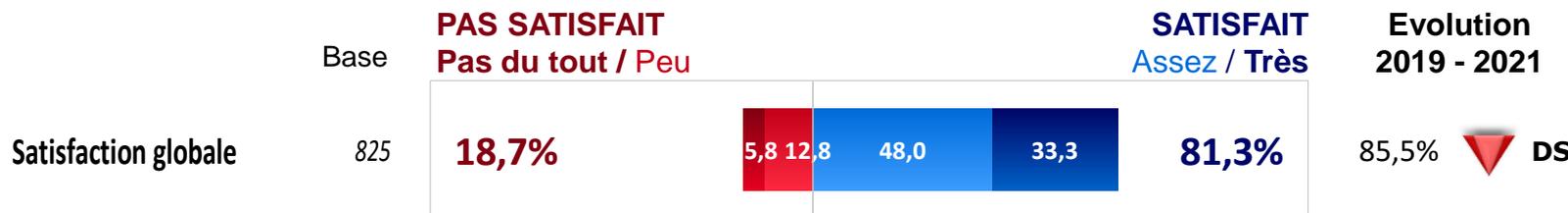
# AUTOFINANCEMENT - RESULTAT

## Répartition des recettes - Constitution de l'autofinancement

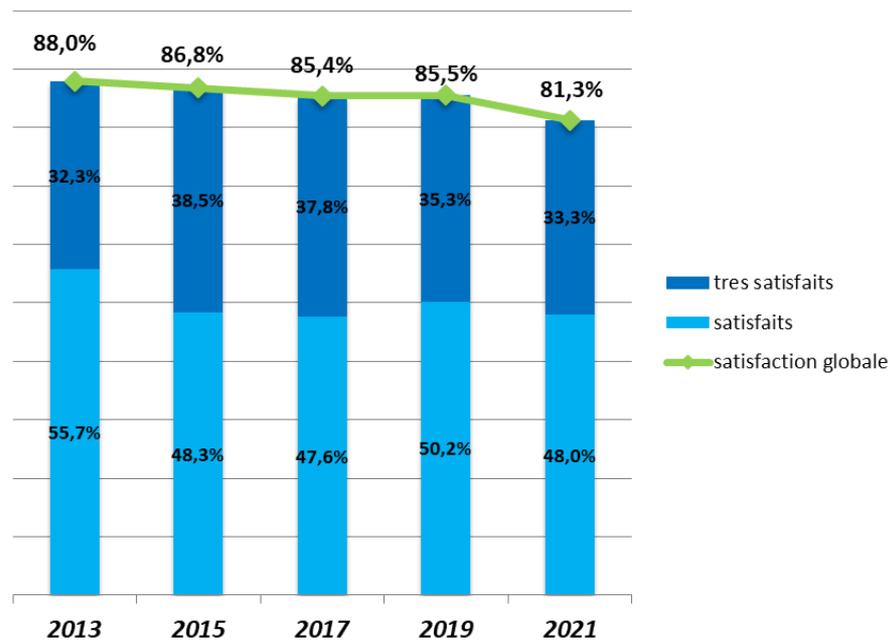


**Le résultat 2021 s'établit à 2.369.000 € dans la moyenne des 4 années précédentes.**

# Enquête de satisfaction



**Contraction similaire de 4 points de la satisfaction et de la prescription des Logis Cévenols sur cette mesure 2021.**



## Recommandation





Les Santolines - Alès



Résidence de Silhol - Alès

Un savoir-faire reconnu dans le domaine des logements seniors et résidences intergénérationnelles.



28 logements adaptés pour des personnes âgées et/ou handicapées, représentant un investissement de 126 210 €

Les Terrasses du Château - St Christol les Alès



Réalisation de l'audit blanc en vue de la certification « Habitat Senior Services »®

La Résidence pour personnes âgées de la Tour - Salindres



# Marchés

- ❖ **La Commission d'Appel d'Offres (CAO)** s'est réunie 5 fois pour :
  - Donner un avis sur 6 procédures formalisées ;

- ❖ **175 marchés attribués**

- 6 marchés attribués suite à une **procédure formalisée**
- 168 marchés lancés par **procédures adaptées**
- 23 marchés subséquents 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

- ❖ **79 ordres de service émis .**

- ❖ **32 marchés ont été déposés au Contrôle de légalité** (montant supérieur au seuil de **214.000€HT**), intégralement par voie dématérialisée.
- ❖ **43 marchés de plus de 90 000 € HT** ont été déclarés au **Ministère de l'Economie**

- ❖ **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 1 158 dossiers de consultation** pour 54 publications ouvertes. Nos publications ont déclenché **211 091 alertes auprès des entreprises inscrites** et nos avis ont été consultés 4 228 fois. La procédure de dépôt a été beaucoup plus utilisée par les entreprises puisque **360 plis électroniques ont été déposés** sur l'année 2021.

- ❖ **Insertion professionnelle**

Tous les marchés de travaux (hors entretien) comportent des clauses d'insertion obligatoires ou incitatives dans le cadre de notre démarche RSE. **8 110 heures d'insertion ont été réalisées** lors de l'année 2021. Pour 2021, 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 36 **contrats de travail** dont 12 ont donné lieu à une embauche directe.



# La Responsabilité Sociale de l'Entreprise

Généralisation du concours des illuminations de Noël



**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**.  
**9 216 factures payées en moyenne à 22 jours**

1<sup>ère</sup> participation au salon des Maires du Gard



24 jeunes en chantiers avec la MLJ pour 1 498 heures

Reprise des inaugurations et des réunions en pieds d'immeuble



Mise en place d'une enquête post-GPA



# Conséquences de la Loi ELAN

- Constitution d'une **société de coordination** avec 3F Occitanie (ESH du Groupe Immobilière 3F)



- **Agrément de cette société** de coordination par le Ministère du logement **le 3 décembre 2021**



- Immatriculation au registre des sociétés en 2022



# Conseil d'Administration

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

