

# 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.

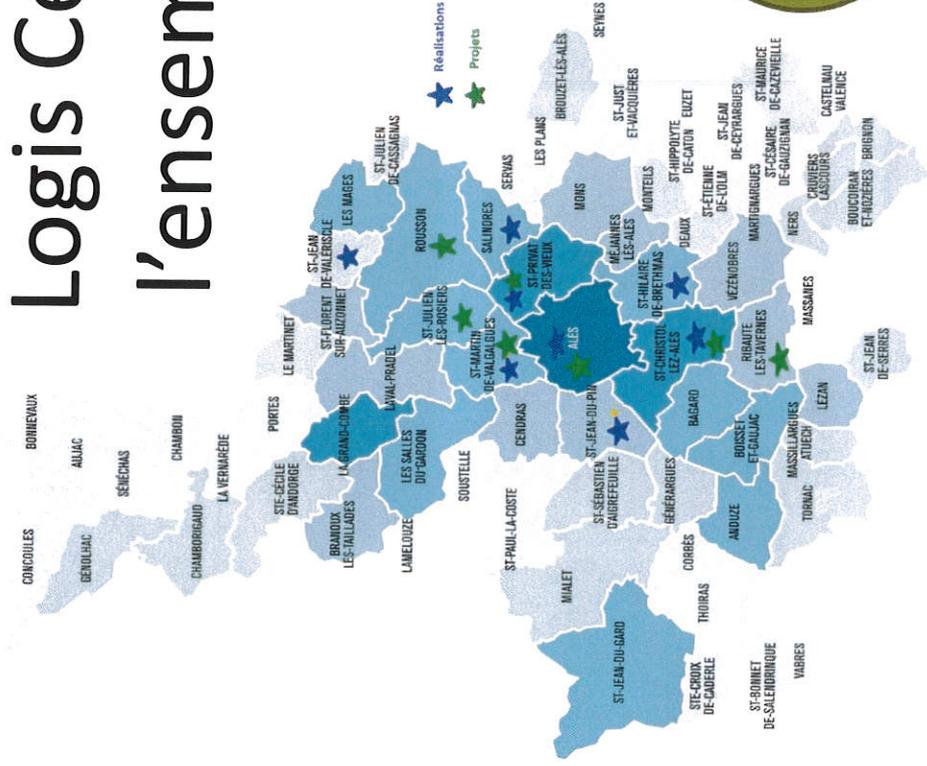
Grâce à l'engagement des bénévoles pour les 100 prochaines années et puisse connaître un développement similaire. Attaché à délivrer un logement et un service de qualité à ses locataires, l'organisme poursuit sa mission de service public en réponse aux besoins des élus.

Fort de l'expérience 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.

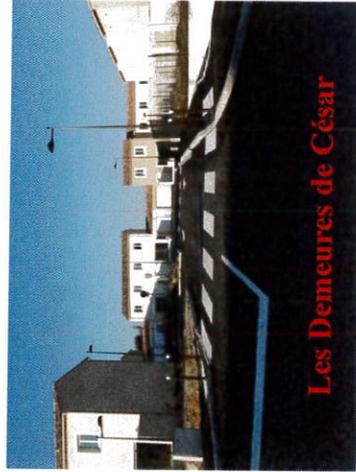
Les défis sont nombreux, dans une période où les crises et les aléas se multiplient. Logis Cévenots met en œuvre tous ses savoir-faire et son ingéniosité pour, sans cesse, se renouveler et perdurer.

# 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



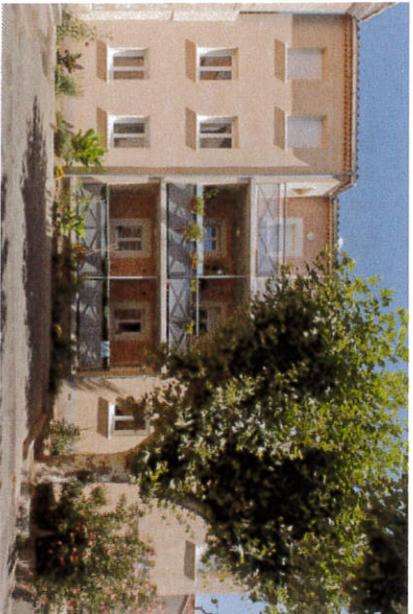
Les Demeures de César



Le Parc de Mas Péruze



Le Mas Raticy

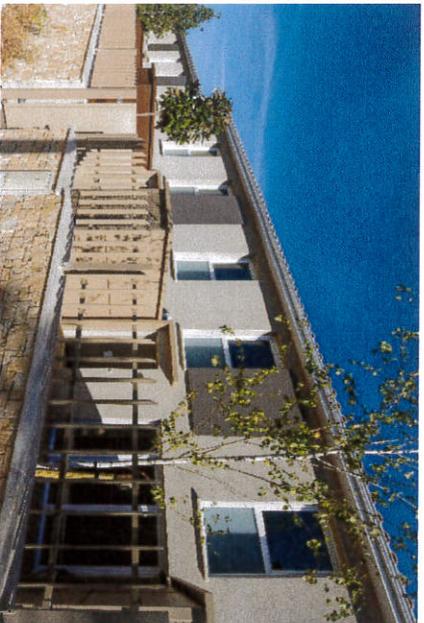
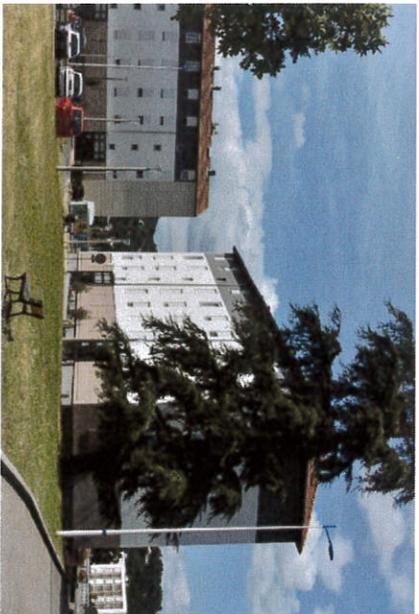


6 245 logements  
familiaux

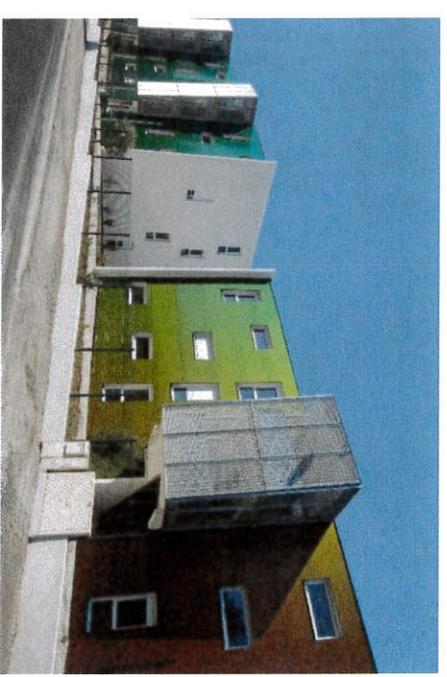
13 logements gérés pour  
le compte d'Alès  
Agglomération dans le  
cadre du NPNRU

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**



**2 619 places de  
stationnement**

**Hameau de  
Rabaste**

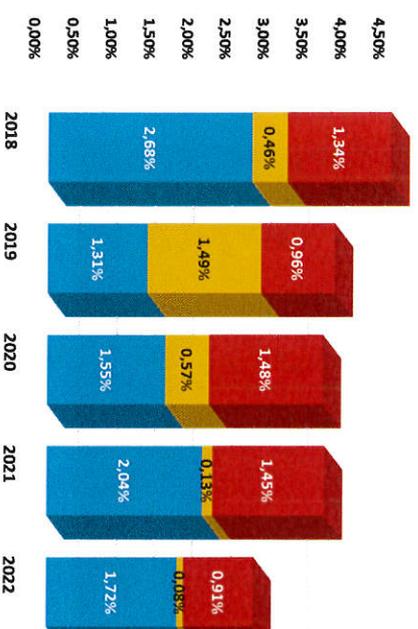
**Les Terrasses  
de Rochebelle**



# 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.

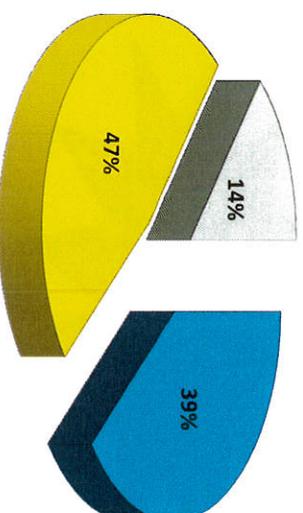
Evolution des financements Opérations hors périmètre Anru



**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 - Erchin des Roches	27		17	10
Saint Julien les R. - Logements familiaux	24		16	8
St Michel d'Euzet - 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	6
St Michel d'Euzet - 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.



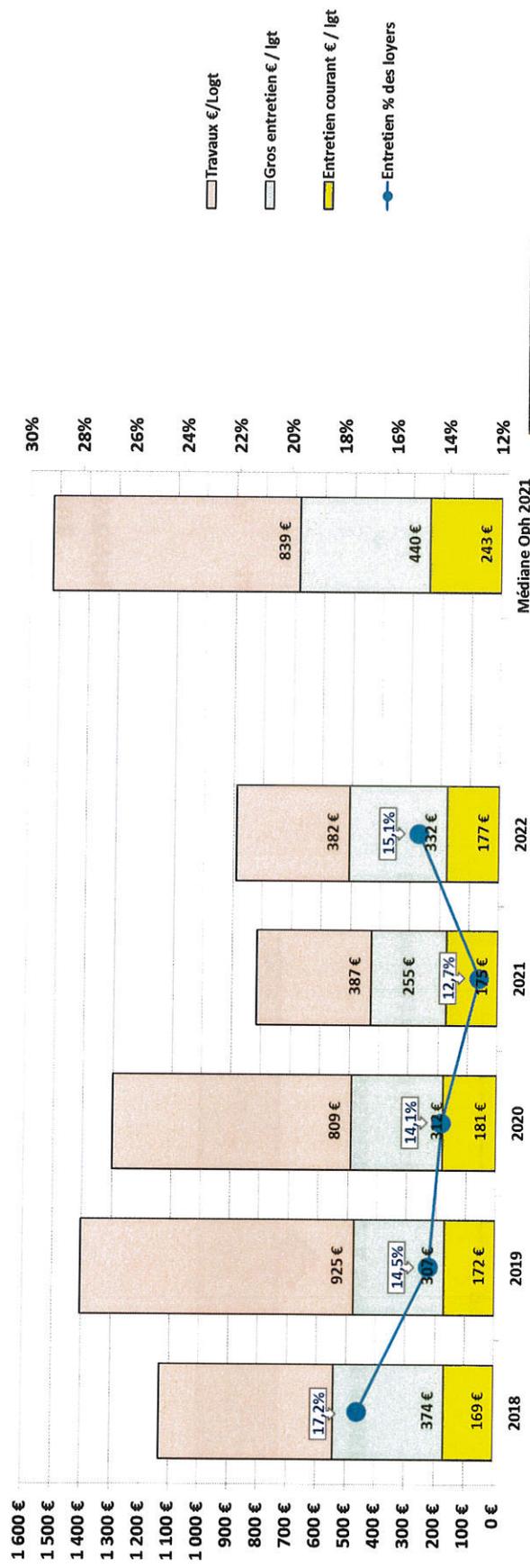
■ Sur Alès ■ Sur l'Agglomération, hors Alès □ Hors Agglomération

*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.



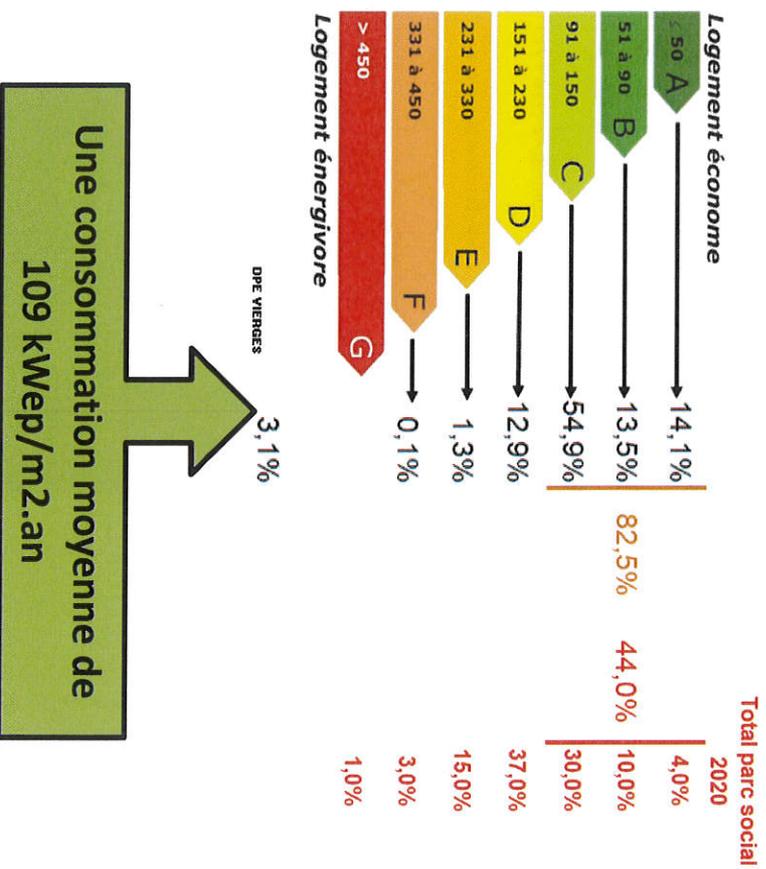
**La dépense d'entretien et de maintenance est ponctuellement réduite pour s'adapter au calendrier opérationnel du renouvellement urbain**

# 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.*

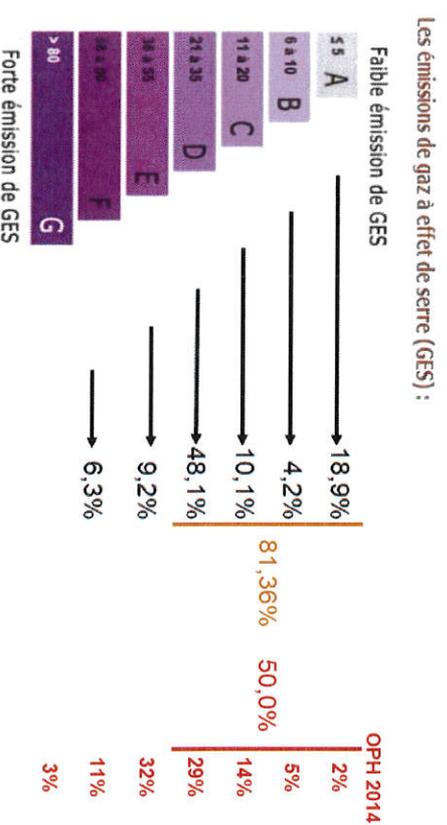


## CLASSEMENT ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF DE LOGIS CEVENOLS



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

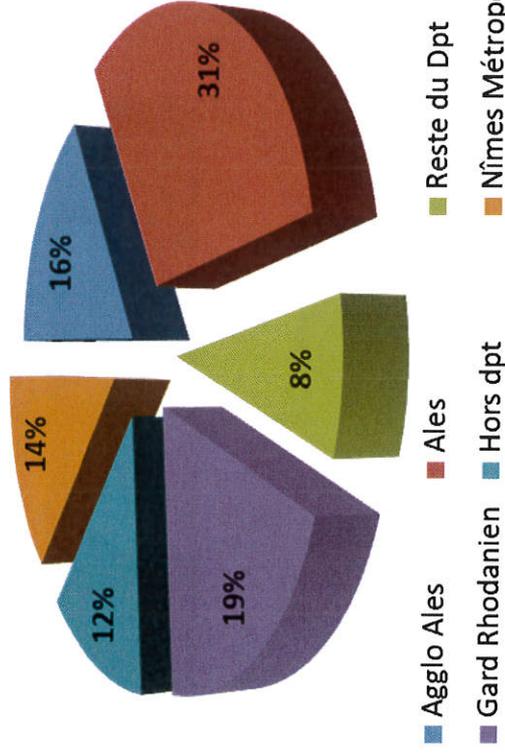
Cat Ménage		Plafonds ressources		
		Plafonds PLS	Plafonds PLUS	Plafonds PLAI
1	Une personne seule	27 481 €	21 139 €	11 626 €
2	Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	36 700 €	28 231 €	16 939 €
3	Trois pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune 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 €



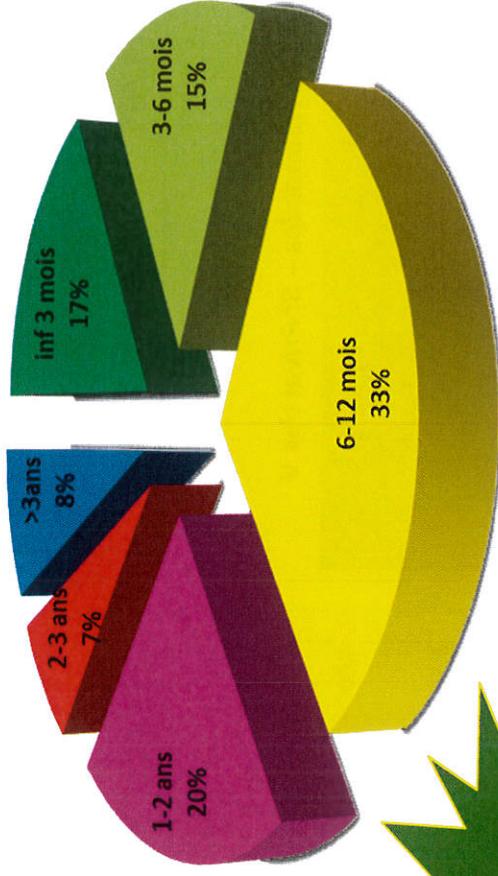
# La demande de logement

4 591 demandes en stock

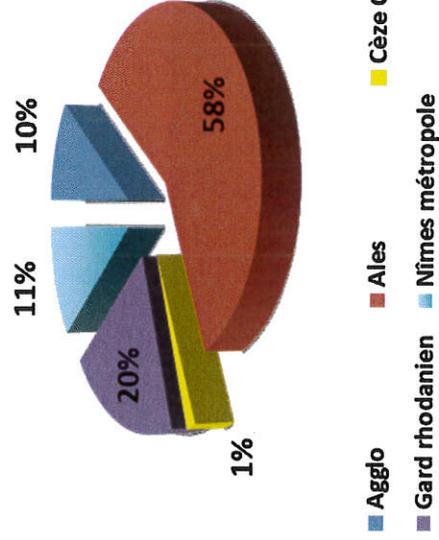
Provenance de la demande



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

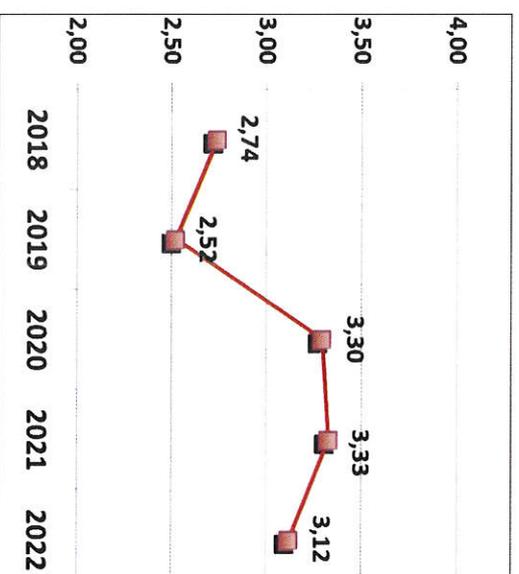
423	Nouveaux entrants
107	Mutations
5	Conventions

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

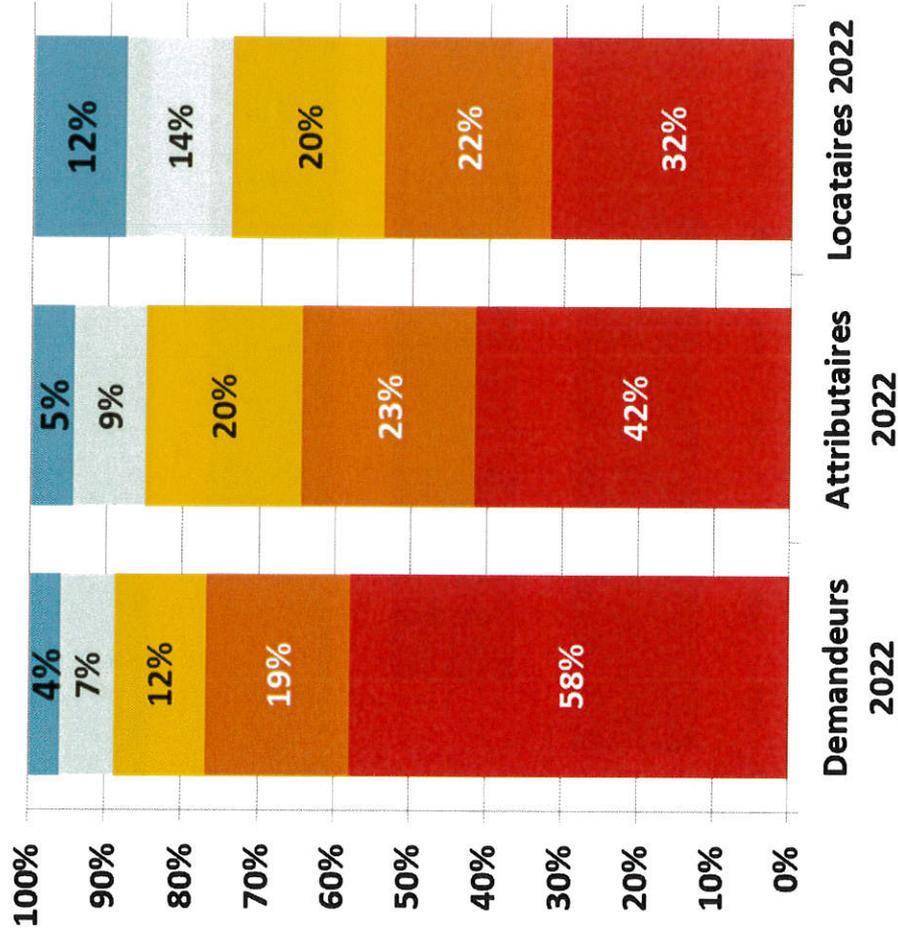
DALO (droit opposable au logement): 1 dossier – 1 refus du candidat  
DRP (droit de réservation prioritaire) : 20 dossiers - 9 contrats signés suite à parfois plusieurs propositions, 15 refus du candidat

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



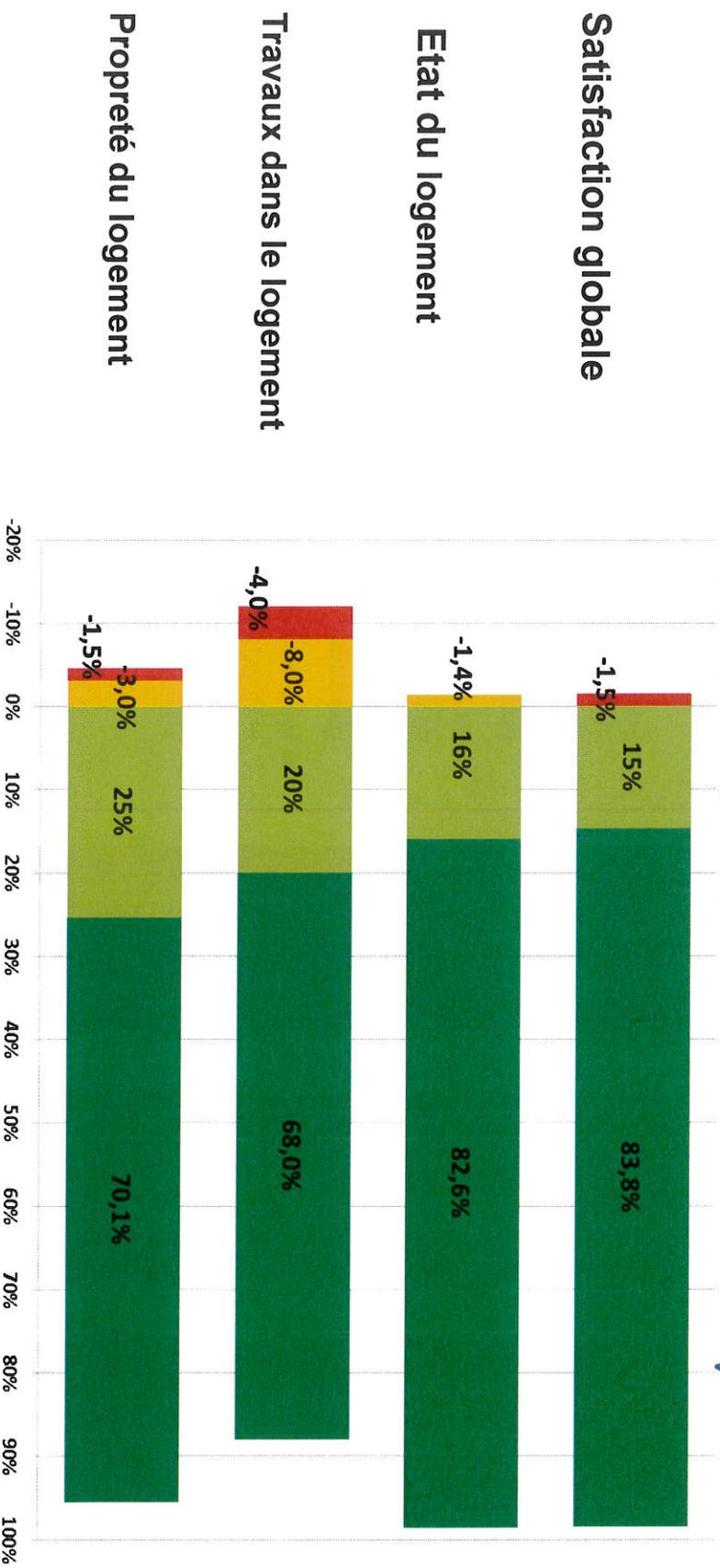
535 locations effectuées, dont 20 % de mutations

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

# Entrées locataires

Enquête de satisfaction « entrée du locataire »

100% de taux de  
recommandation



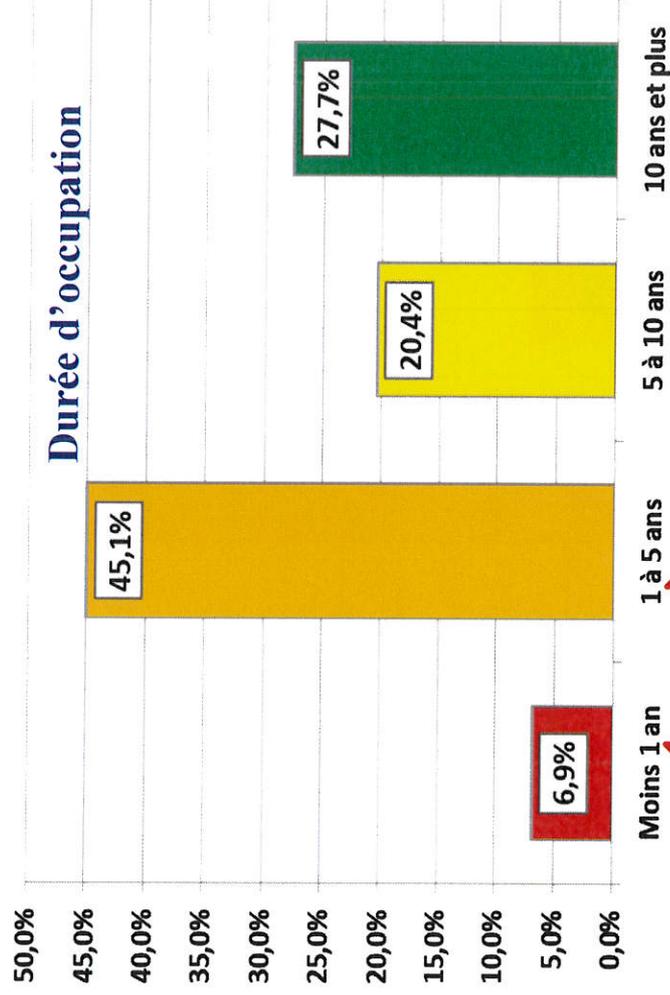
Propreté du logement

-20% -10% 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

Très insatisfait Insatisfait Satisfait Très satisfait

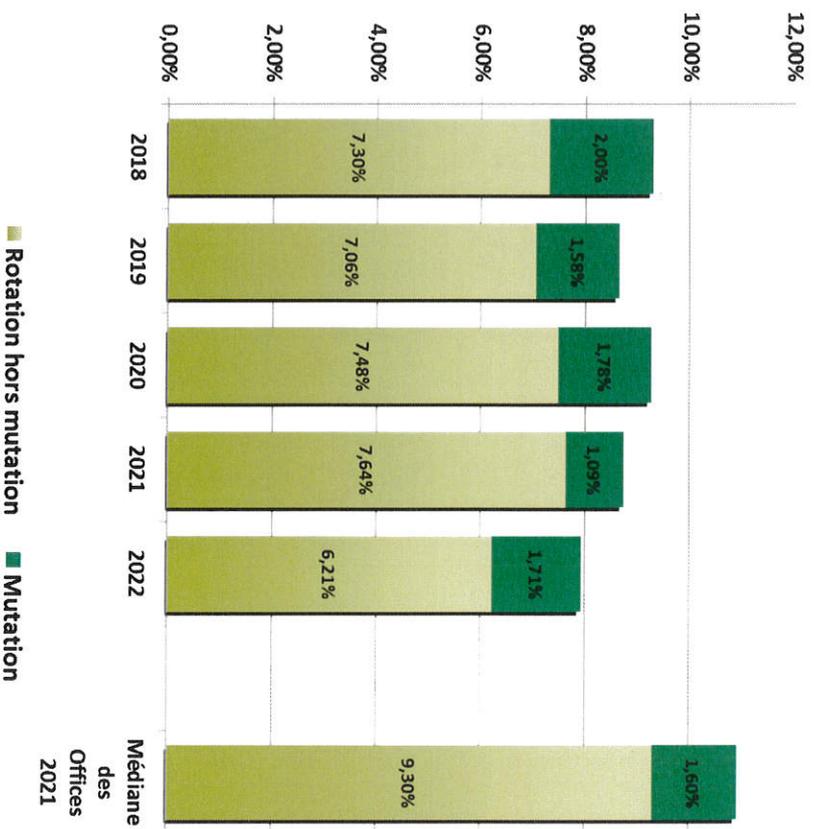
# Sorties du patrimoine

(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

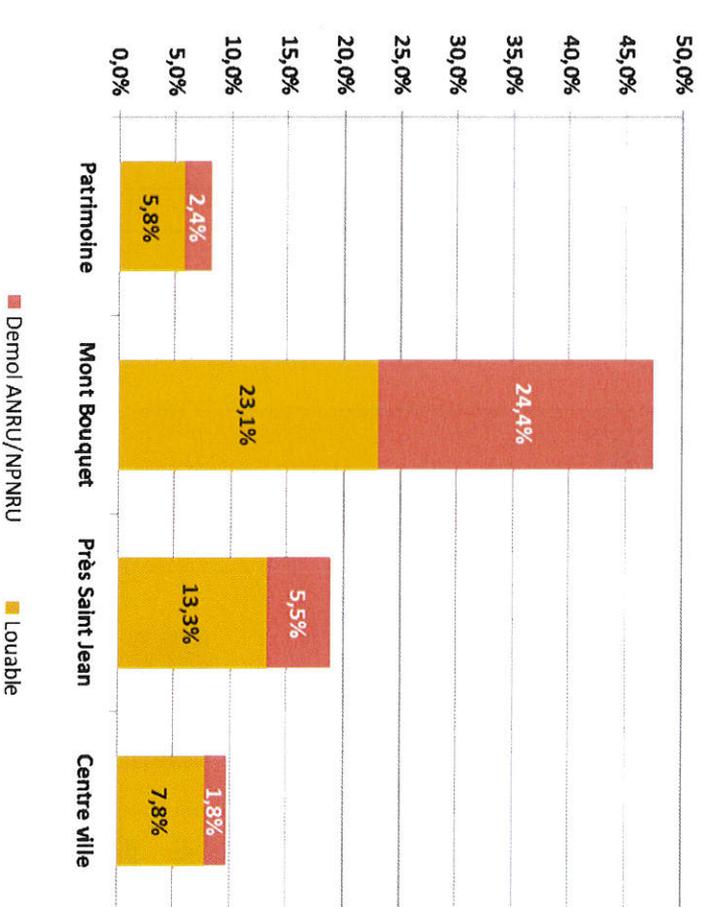


Une rotation qui diminue de façon sensible

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

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

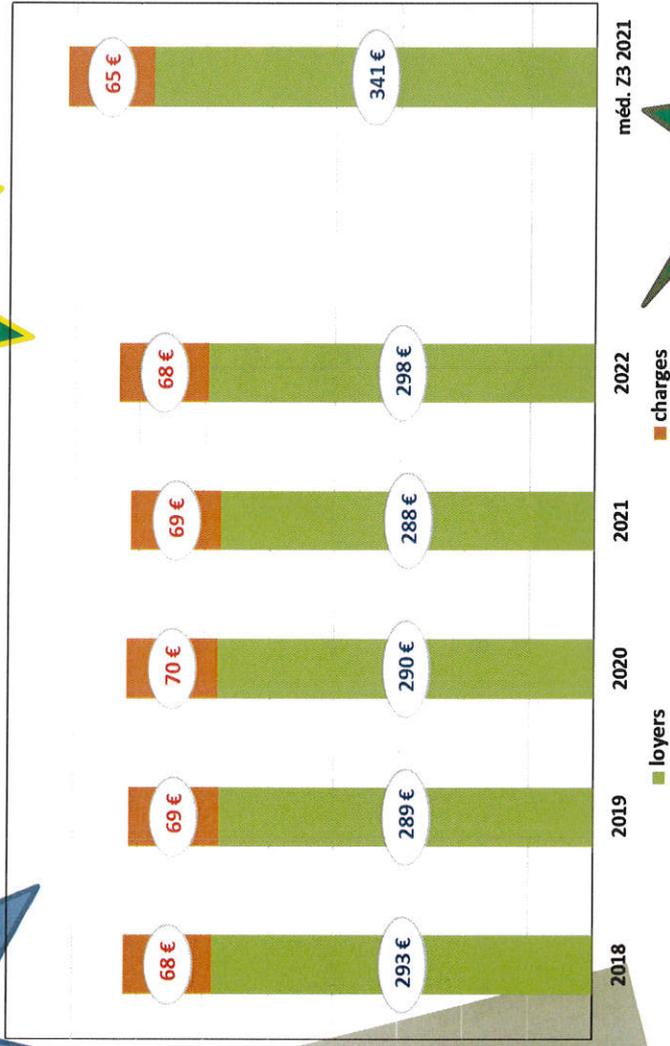
# Vacance



# Evolution des Loyers et Charges

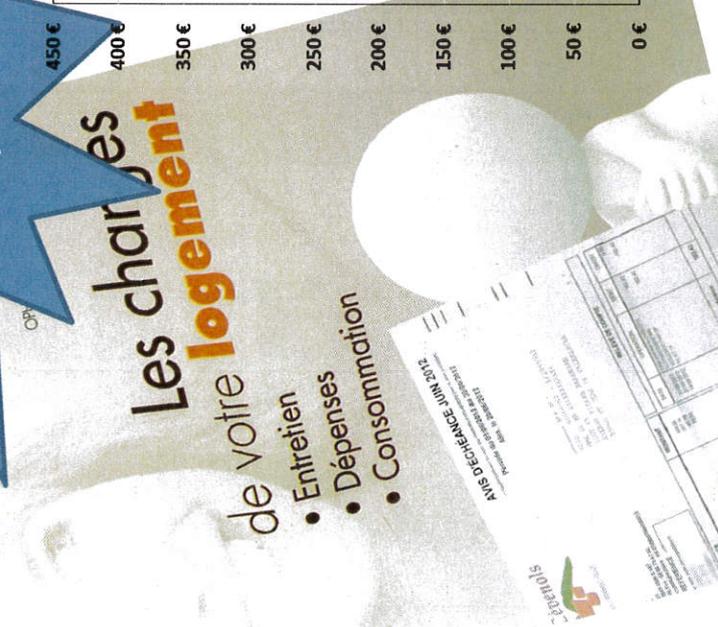
RLS : Une perte de recettes pour l'année 2022 de 1,9 M€

Des charges locatives maîtrisées



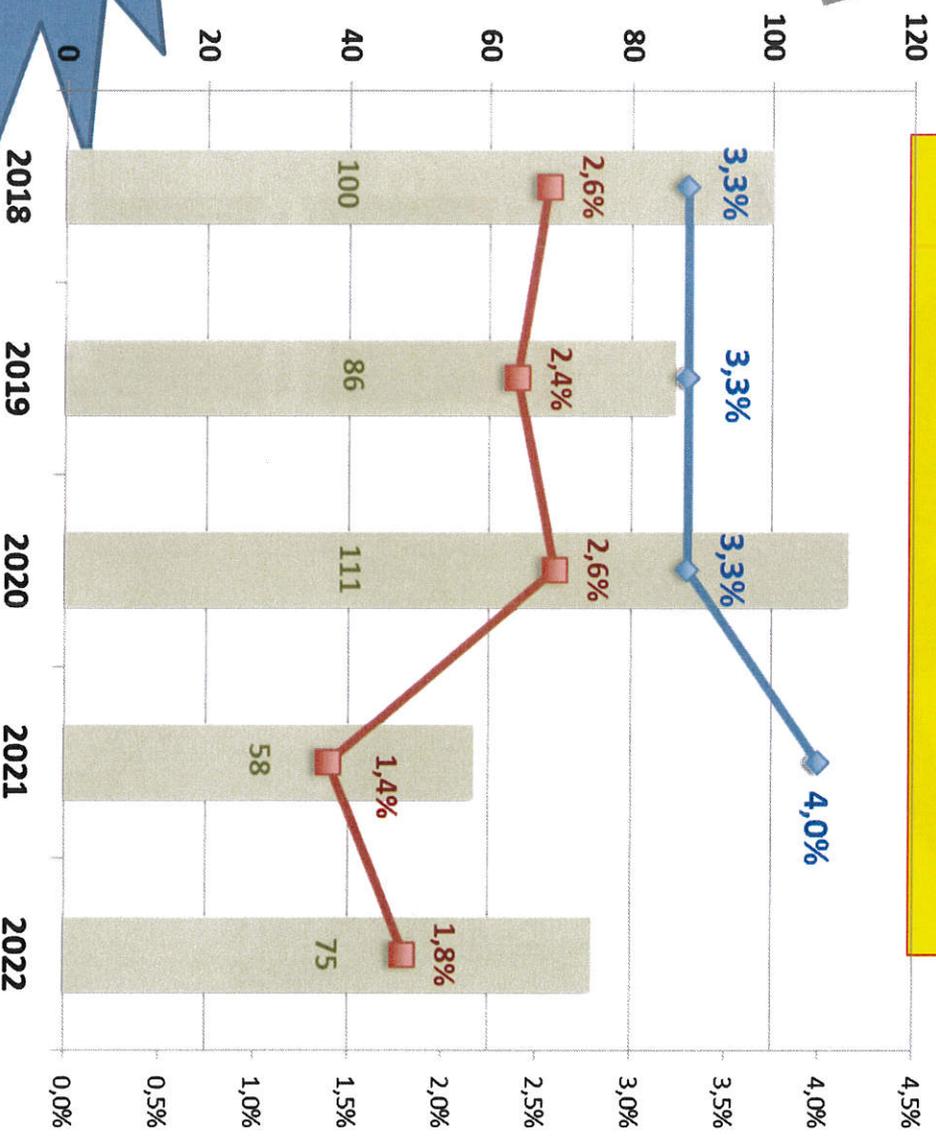
-14 %

**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.**

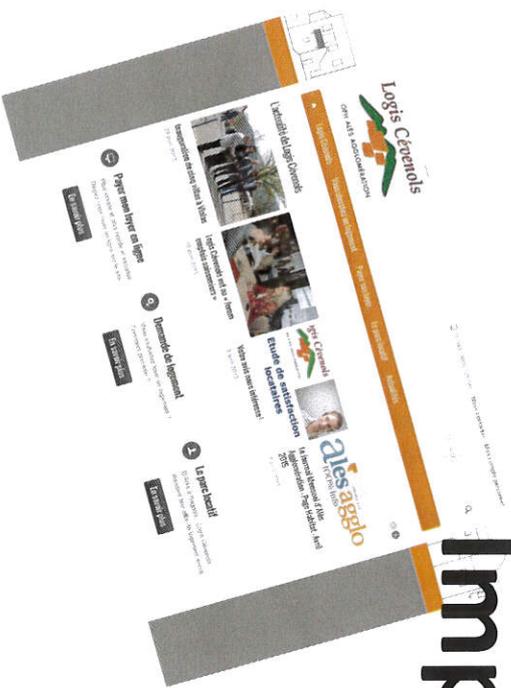


# Impayés de loyer

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 Céréentais**

**NOUVEAU : PAYEZ VOTRE LOYER EN LIGNE**

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

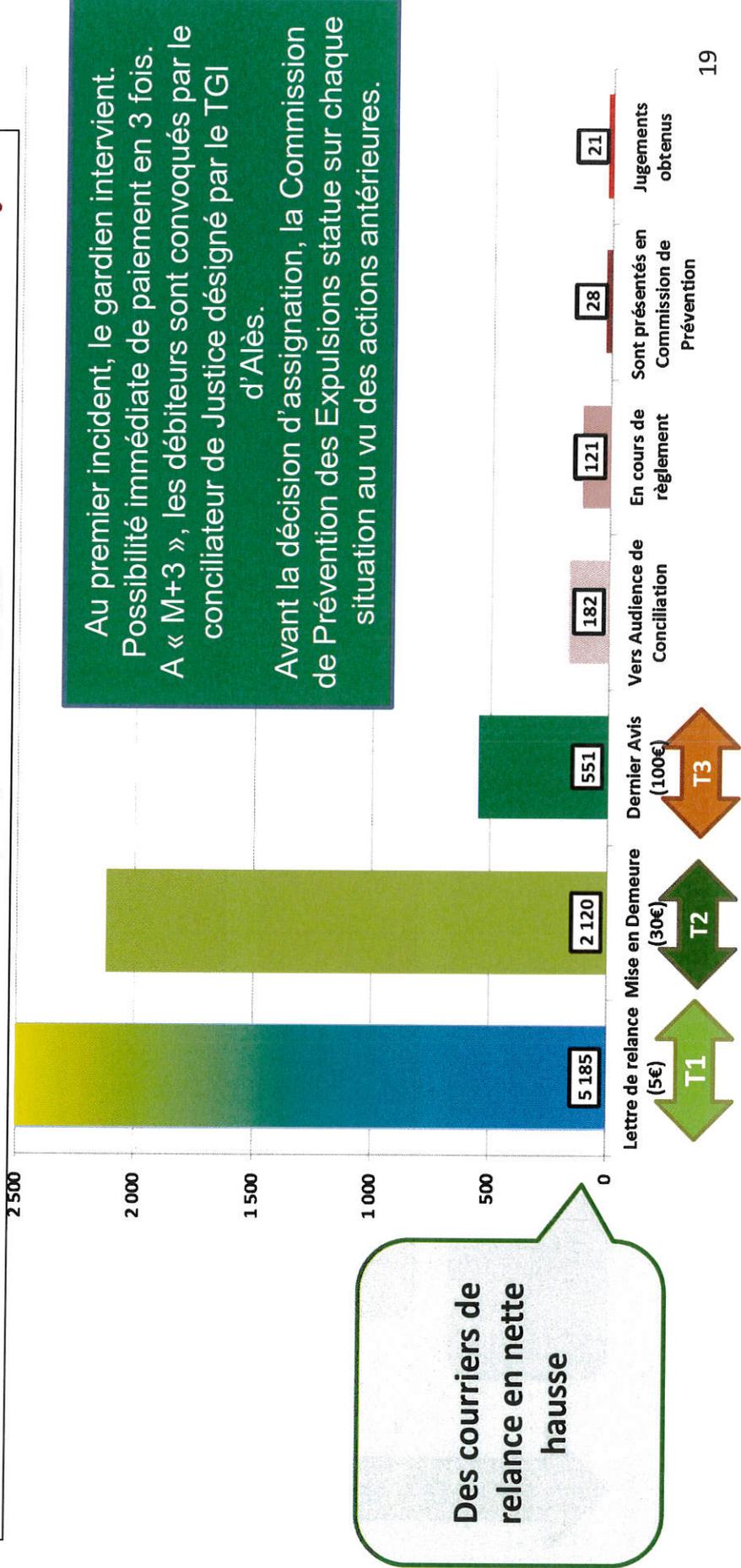
Logis Céréentais est un acteur majeur du logement social en France. Nous proposons des logements sociaux de qualité, des services adaptés et un accompagnement personnalisé pour tous nos habitants.

Logis Céréentais est membre de Logis Habitat.

# 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

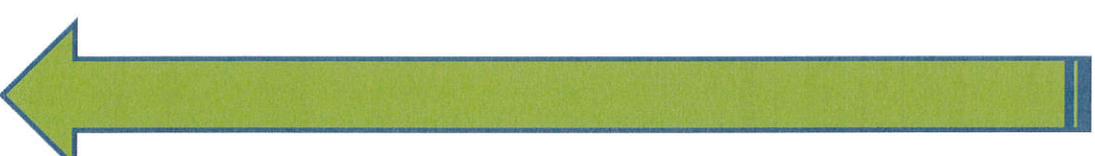
28 dossiers présentés, et **26 assignations** décidées  
Pour 18 d'entre eux, les poursuites ont dû être engagées faute d'avoir trouvé une solution.

## 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

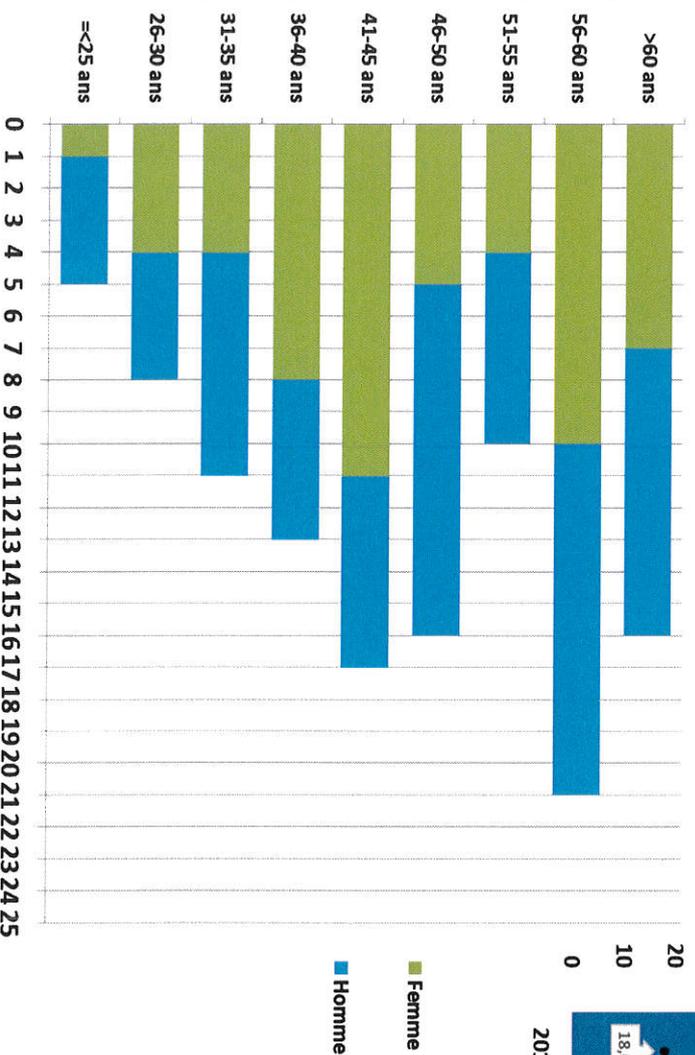
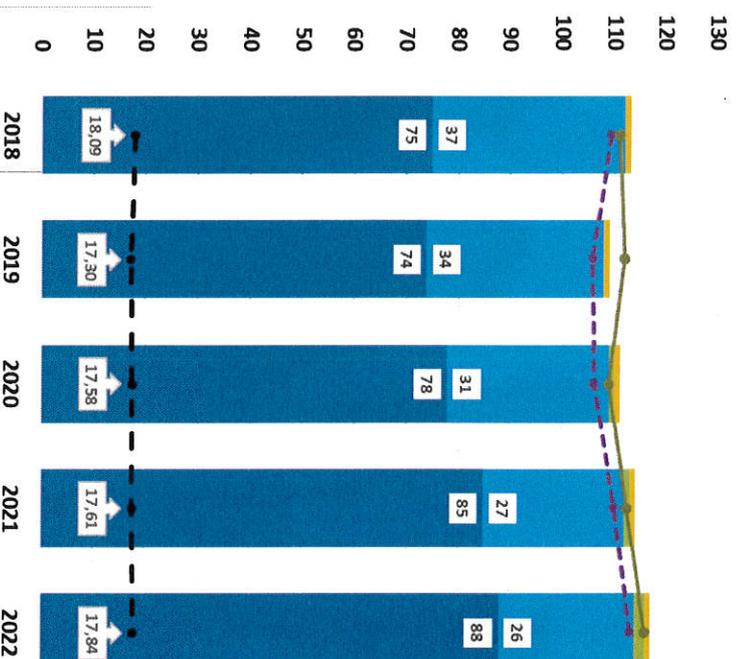
223 jours de formation qui ont concerné 42 collaborateurs

# Personnel

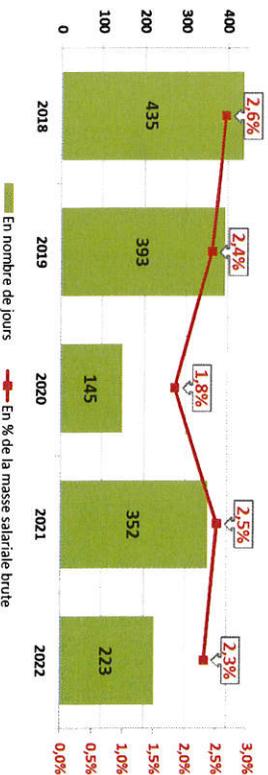
117 personnels au 31 décembre

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

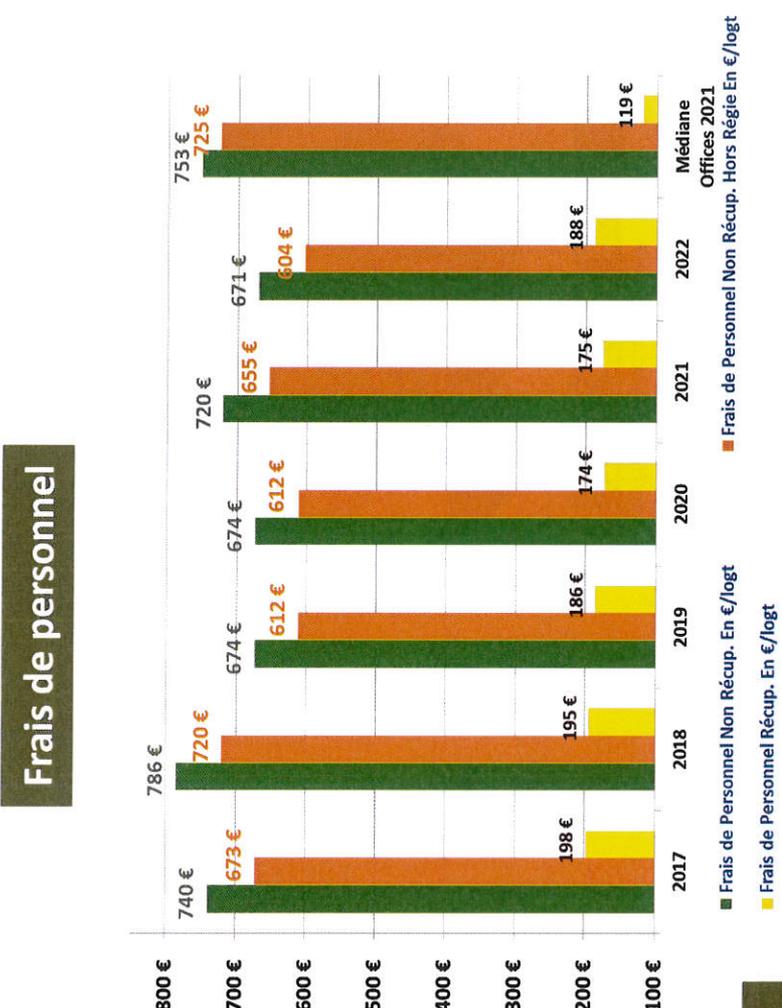
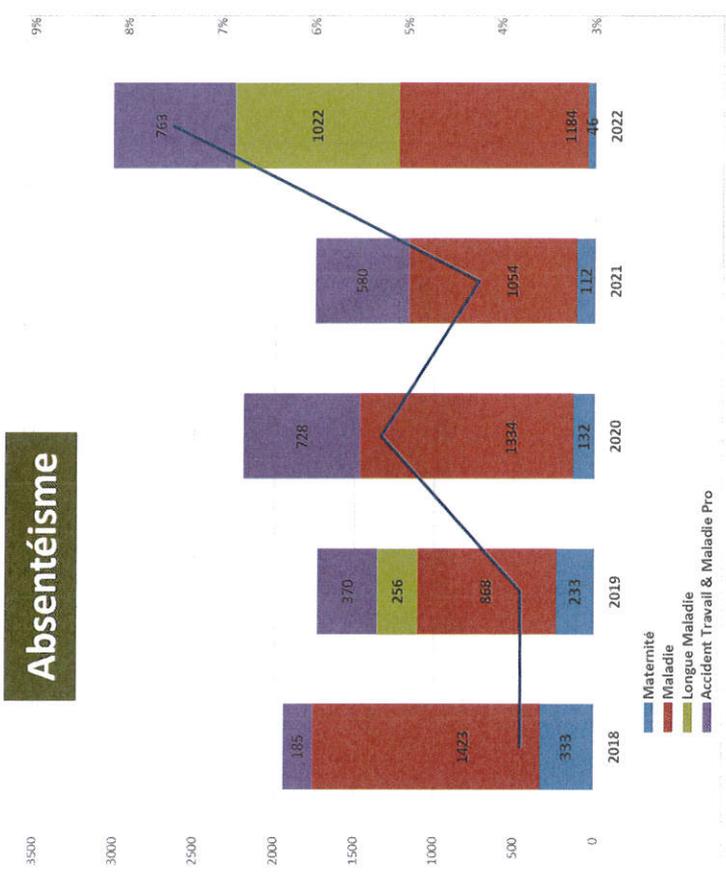
14 départs,  
11 recrutements.



## 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.*

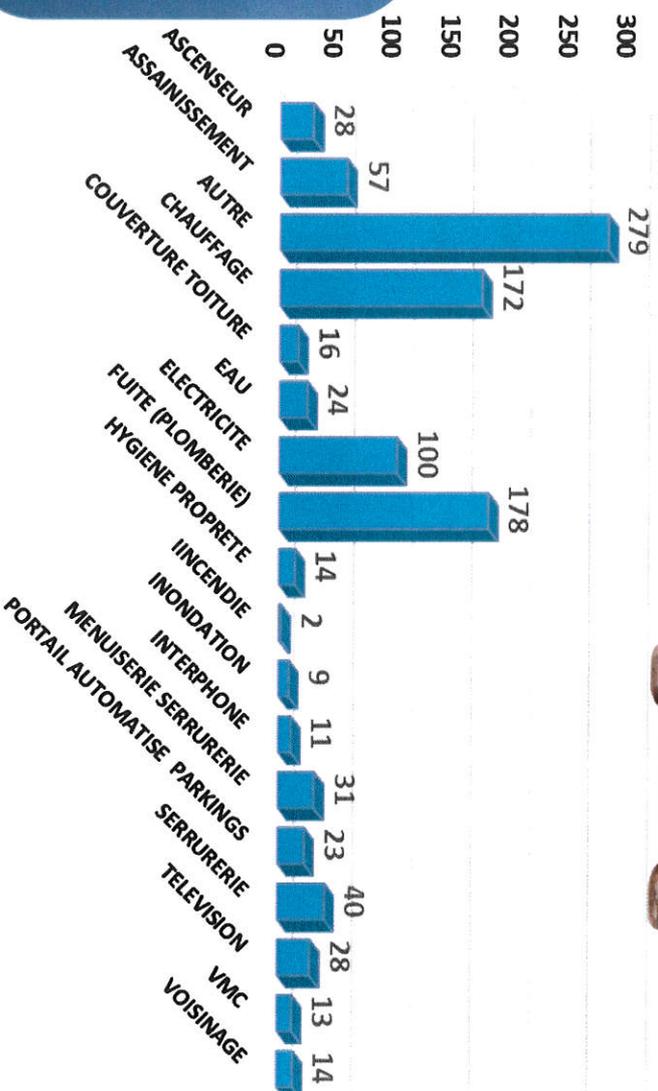


**N° Vert 0 800 306 546**

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



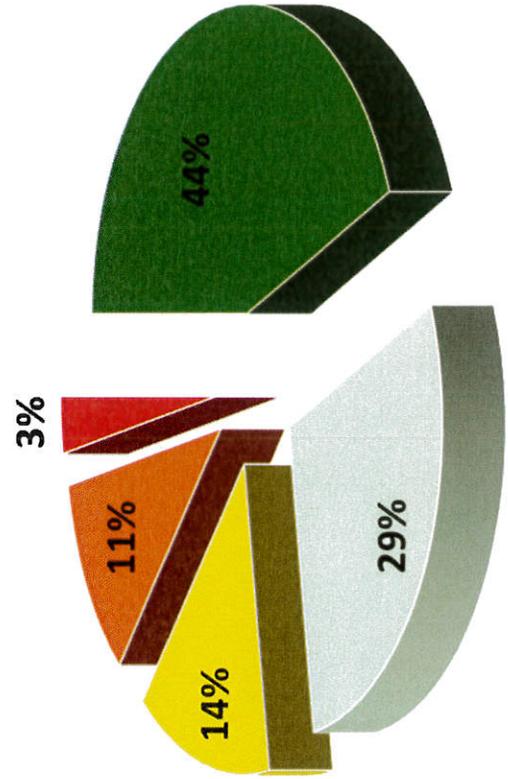
**73% des réclamations sont traitées dans les 15 jours, 87% dans le mois**

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

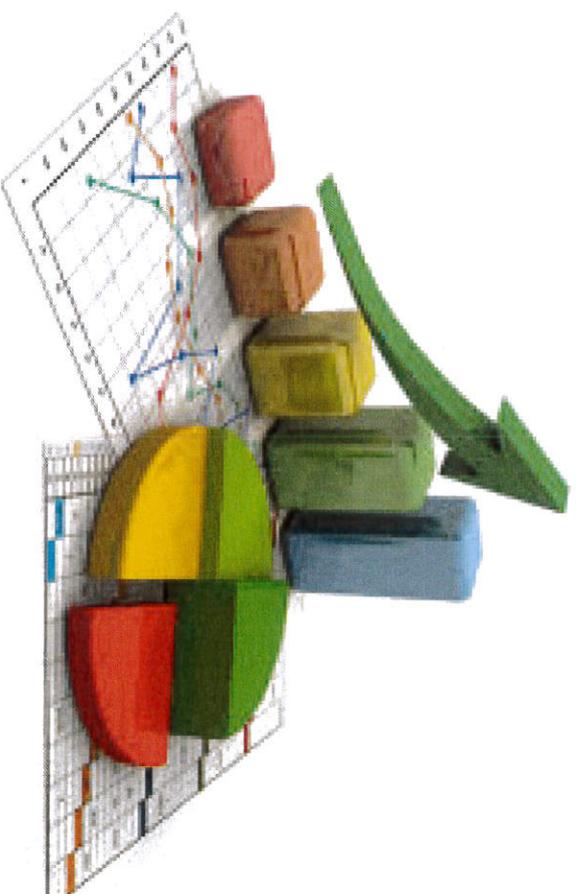
**10 135 réclamations locataires**

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

## Délai de clôture des réclamations

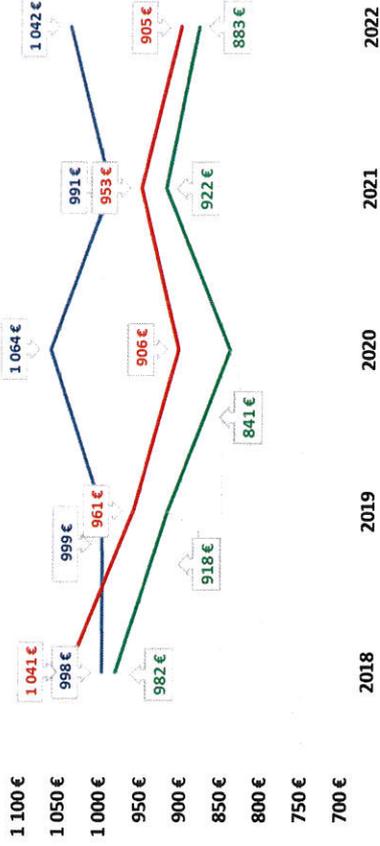


# Les Indicateurs Financiers

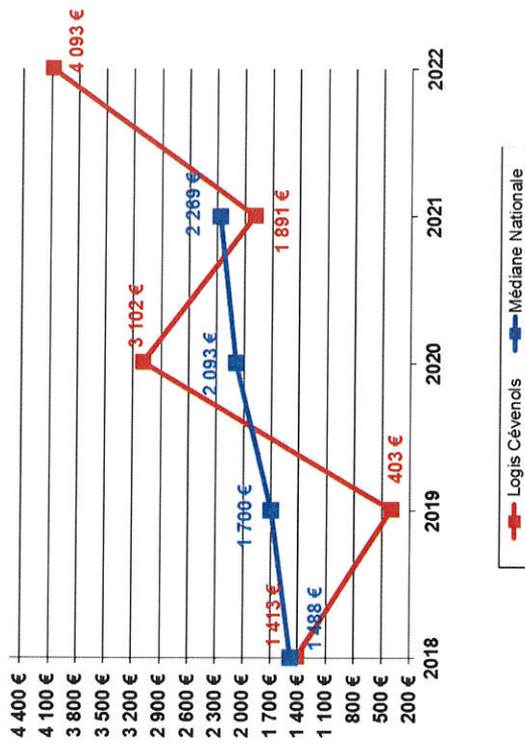


# (Dispositif professionnel d'expertise 2020-Fédération des OPH)

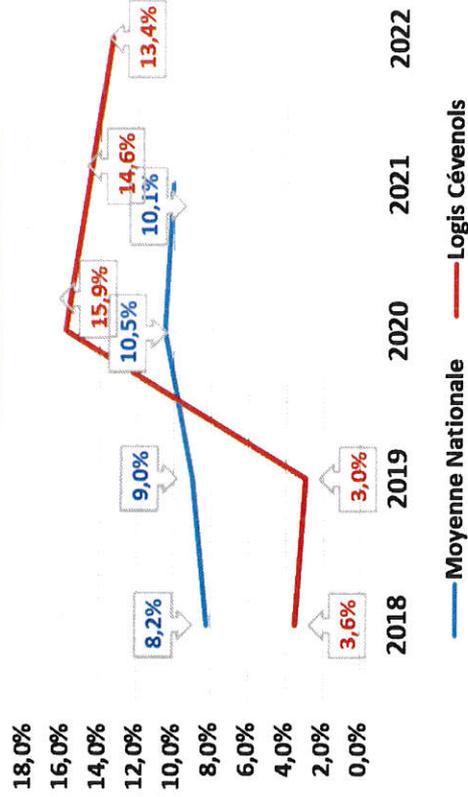
## Coûts de structure



## Potentiel financier à terminaison € / logement



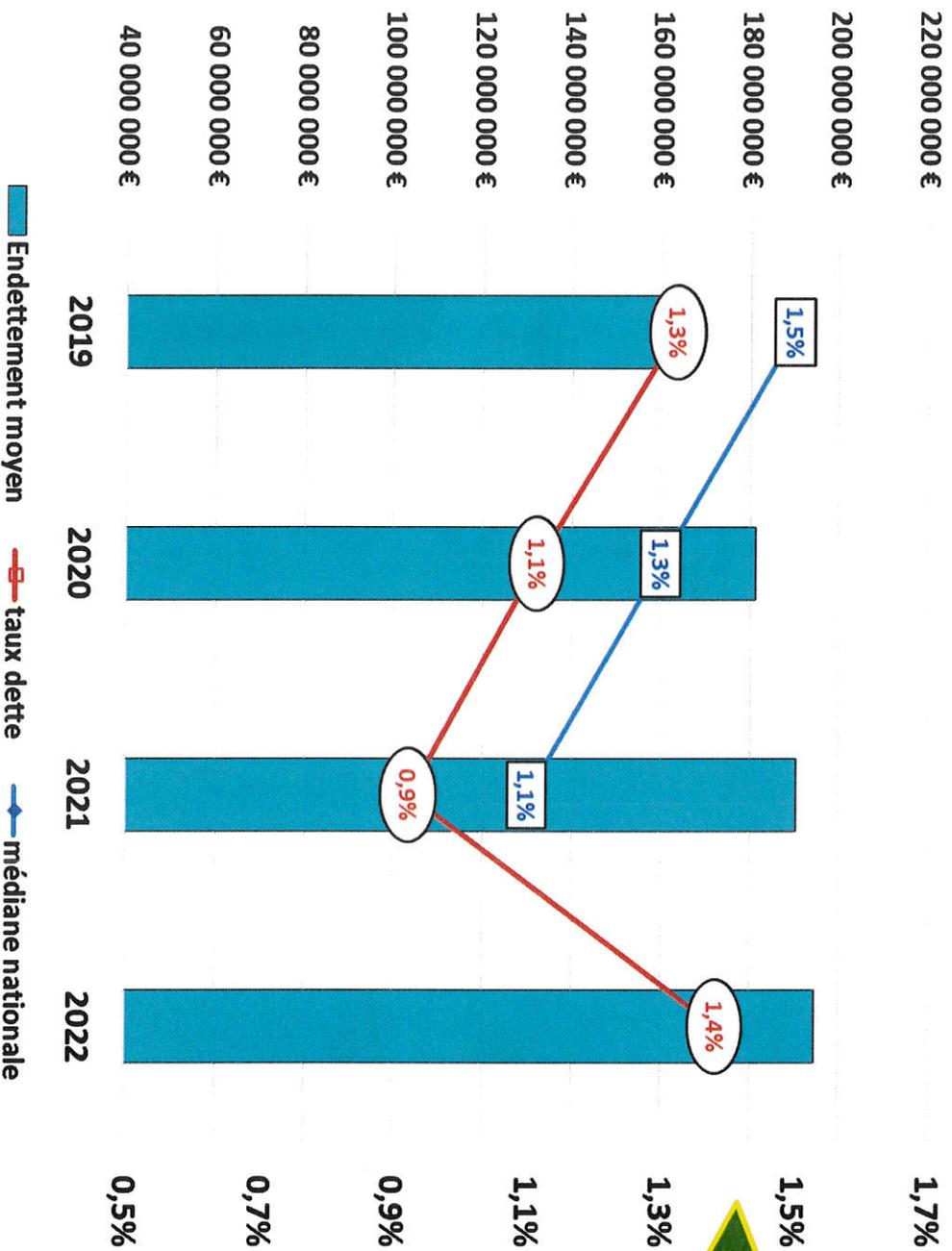
## Autofinancement en % loyers



# 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%

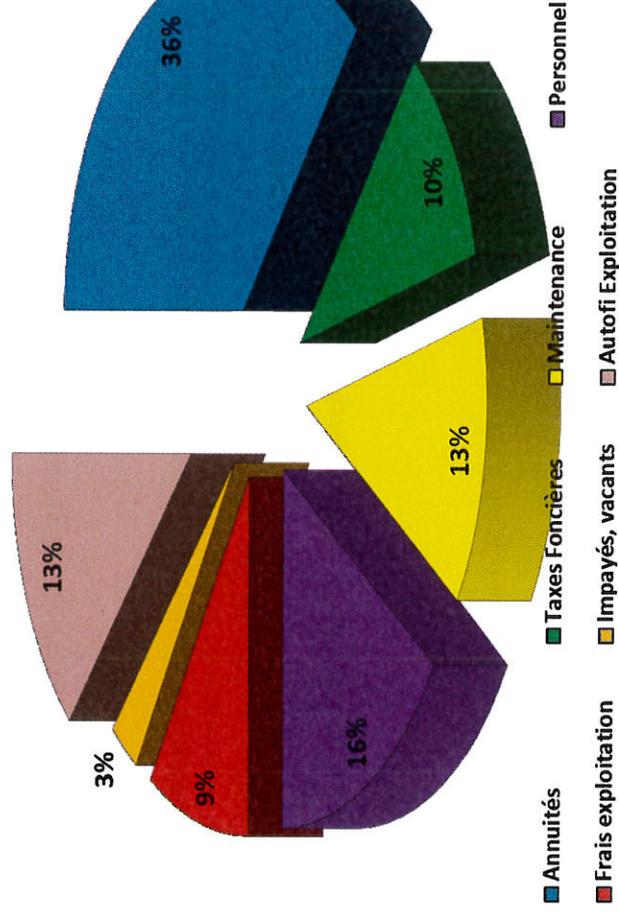
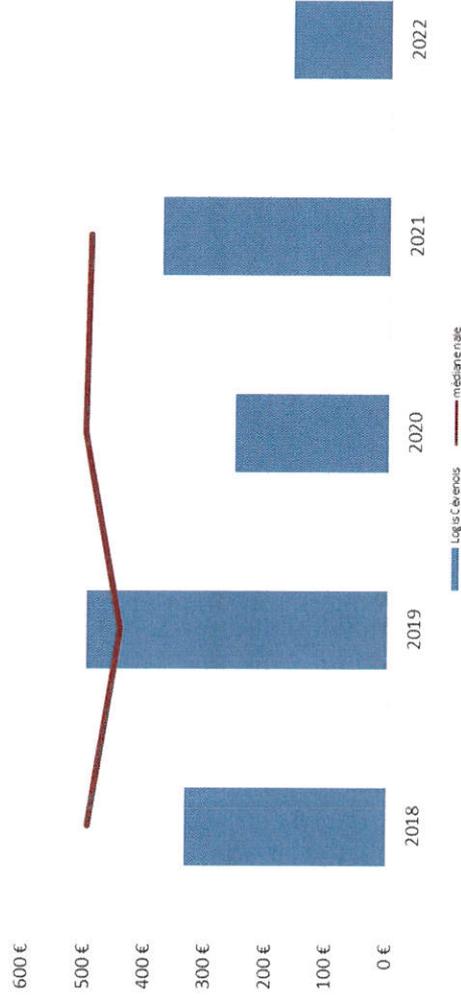
0,5%

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'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 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 4 1 856 fois.

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 Cevenols 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 :
• <b>Travaux</b>
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
• <b>Fournitures et Services</b>
Entre 0 et 215 000,00 euros HT => Marché à Procédure Adaptée (MAPA)
Entre 215 000,00 euros HT et 419 000,00 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

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

