



ALOGEA

BATIR ET ACCOMPAGNER



2019 | RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE



**HABITAT
EN RÉGION
GROUPE**

SOMMAIRE

- 3 ÉDITO ALOGEA
- 4 ÉDITO HABITAT EN RÉGION
- 6 PRÉSENTATION ET CHIFFRES CLÉS
- 8 NOTRE ORGANISATION
- 9 NOTRE DÉMARCHE RSE
- 10 NOS MISSIONS ET OBJECTIFS
- 12 LES TEMPS FORTS 2019
- 14 PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES
- 18 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT
- 22 CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE
- 24 VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES
- 26 GOUVERNANCE ET RELATION AUX PARTIES PRENANTES
- 28 RAPPORT D'ACTIVITÉ LOCATIVE
- 38 LIVRAISONS DE L'ANNÉE
- 42 INDICATEURS
- 54 GLOSSAIRE



Ce rapport a été élaboré selon les lignes directrices EURHO-GR®, premier référentiel européen de RSE propre au logement social. Conçu en 2007 par l'association DELPHIS avec des bailleurs sociaux et des parties prenantes de l'habitat, puis adapté à l'échelle européenne par le réseau Eurhonet, ce référentiel nous permet de suivre et rendre compte de notre performance sur les cinq dimensions de la RSE.

EDITO



**Michel
Bodevin**

Président



**David
Spanghero**

Directeur Général



**Marianne
Ricome**

Directrice Générale
Adjointe

Ce rapport RSE 2019 que vous vous apprêtez à lire est certes le reflet de la vie économique et sociale de notre entreprise, mais cela ne doit pas être - et ce n'est pas - que cela. C'est un travail collectif qui nous conduit à réfléchir sur l'évolution nécessaire de nos pratiques, sur les moyens qui nous font défaut et donc à acquiescer, ou ceux à améliorer ou finaliser.

C'est également l'outil de mesure du chemin parcouru propre à ALOGEA et ses équipes, le bilan de nos réussites. Enfin c'est tracer des objectifs communs pour l'année et les années à venir.

Dans cet esprit nous conduisons cette réflexion d'autant plus sereinement que nous ne sommes plus seuls. Notre choix en 2018 d'entrer dans le Groupe Habitat en Région a été concrétisé cette année au travers d'une augmentation de capital. La décision, mûrie en 2019, de création d'une Société de Coordination régionale, une « SAC Habitat en Région Occitanie ») nous offrira de nouvelles perspectives, de fructueux échanges. Projeter ensemble sur un territoire commun le logement de demain.

Unis, nous avons beaucoup d'outils en mains, nos expériences, la qualité de nos équipes respectives, la proximité avec les collectivités locales mais aussi et de plus en plus la contribution de nos locataires. Eux savent mieux que quiconque ce dont ils ont besoin pour l'amélioration de leur logement et de leur cadre de vie, ce qui est bon pour l'épanouissement de leur famille. Les espaces communs ne doivent plus être des aires sans âme mais le terrain d'échanges et de rencontres. Les habitants bouillonnent d'idées, notre métier étant d'apporter de la méthode dans la réflexion. Dans ce cadre les bailleurs sont enfin reconnus par l'Etat et les collectivités en tant que co-aménageurs et partenaires. Avec les associations des locataires emparons nous pleinement de cette mission, l'enjeu en est la pleine citoyenneté.

De plus en plus sollicités par les collectivités locales pour la réhabilitation des centres villes et bourgs nous sommes amenés là aussi à adapter nos savoir-faire, entrer pleinement dans un pan d'activité que nous regardions hier avec frilosité. Réintégrer des logements sociaux au centre-ville c'est aussi conjuguer revitalisation et économie.

En 2019 Alogea a franchi les 5000 logements, a finalisé la moitié de son programme de 2100 logements à réhabiliter et s'est mise en conformité au regard de la loi Elan. Dans nos réflexions et actions, faisons en sorte d'avoir à l'esprit qu'un logement décent ouvre à toutes et à tous la sécurité et l'envie de nouvelles perspectives de vie. A notre manière, selon nos moyens, soyons militants ce n'est pas un vilain mot...

Bonne lecture !!

HAUTS-DE-FRANCE

GRUPE

Sia Habitat
44 664 logements

Société Immobilière
du Grand Hainaut (SIGH)
29 177 logements

SA HLM du département de l'Oise
10 224 logements

RÉSEAU

Société Immobilière Picarde (SIP)
11 806 logements

SA du Beauvaisis
3 893 logements

NORMANDIE

RÉSEAU

Logéal Immobilière
12 192 logements

SA d'HLM du Cotentin
6 099 logements

Les Foyers Normands
15 76 logements

Les Cités Cherbourgeoises
3 730 logements

PAYS DE LA LOIRE

RÉSEAU

Mancelle d'habitation
6 530 logements

Union & Progrès
(coopérative Mancelle d'habitation)

CENTRE-VAL DE LOIRE

RÉSEAU

Touraine Logement
6 330 logements

Hors sociétés coopératives
pour l'accèsion à la propriété

ÎLE-DE-FRANCE

GRUPE

Axentia
(compétence nationale) 10
022 logements

Immobilier du
Moulin vert
8 410 logements

Foncière
du Moulin vert
7 70 logements

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

RÉSEAU

SDH Constructeur
2 343 logements

SA régionale d'HLM
de Lyon
5 10 logements

PROVENCE-ALPES- CÔTE

D'AZUR / CORSE

GRUPE

Erilia
(compétence nationale) 61
208 logements

Logirem
23 413 logements

LogiPaca
80 logements

Famille & Provence
8 144 logements

Habitations
Haute-Provence
5 163 logements

Sogima
5 955 logements

GUYANE

GRUPE

Habitat guyanais

HABITAT EN RÉGION, UN GROUPE, UN RÉSEAU

Nombre d'entreprises
(esh, epl, coop)

24 ESH
8 COOP
2 FONCIERES
1 EPL

Nombre de logements

290 000

Nombre de
personnes logées

593 000

Nombre de logements
mis en chantier
(dont 1650 en vefa)

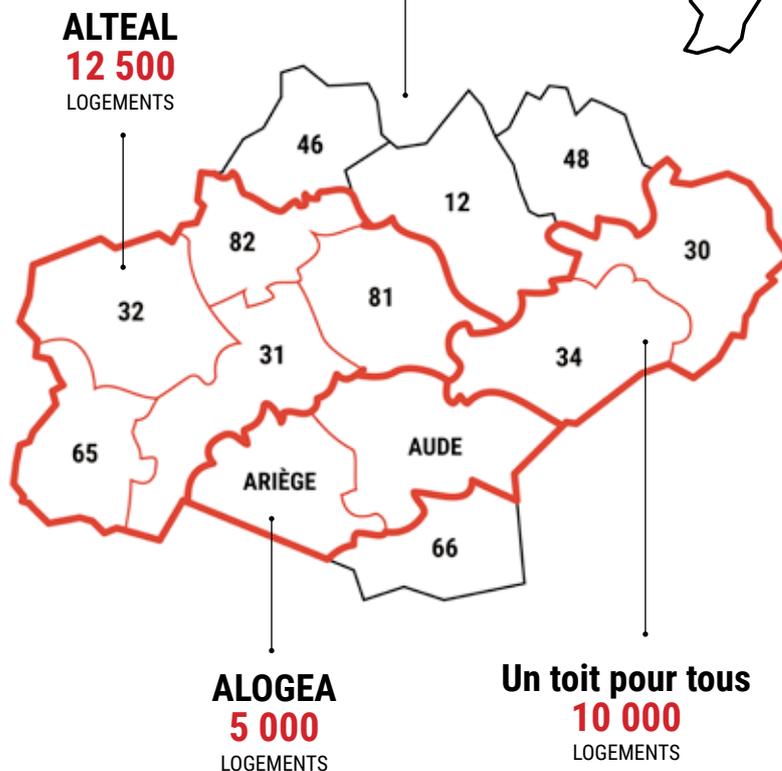
3 900

Nombre de
logements livrés
(neuf et vefa)

4 400

Collaborateurs

3 900





**Valérie
Fournier**

Présidente

La Réduction de Loyer de Solidarité a fortement impacté les bailleurs sociaux. En complément, la loi dite ELAN ambitionne de réorganiser le tissu hlm. Au-delà des chiffres, elle modifie notre paysage en faisant émerger plus fortement qu'avant la notion de Groupe Hlm à côté de l'identité de nos organismes.

Depuis 2010, Habitat en Région avait anticipé ses évolutions en s'organisant autour d'un groupe national, dont la société de tête était ERILIA, et d'un réseau d'opérateurs sociaux au travers d'un GIE. L'interpellation collective que constitue la loi ELAN, nous a conduit à réinterroger, aux côtés de notre gouvernance BPCE et les Caisses d'Épargne, notre organisation et notre plan stratégique.

Notre objectif a été d'abord de réexaminer nos valeurs et nos principes fondamentaux. Groupe ou Réseau, nous avons toujours considéré que notre force collective émanait certes de notre cohésion mais aussi de la force de nos entreprises sur chacun de leurs territoires. C'est pourquoi nous avons, depuis le début du projet Habitat en Région, affirmé que nos sociétés étaient des sociétés de plein exercice, interlocutrices directes de leurs habitants, de leurs territoires et de leurs partenaires, pouvant être multiples sur un même territoire pour mieux répondre à la diversité des besoins. C'est pourquoi aussi nous avons fait de choix de maintenir une holding de taille modeste, centrée sur l'échange stratégique, les coopérations inter-sociétés ou inter-territoires et la prospective sur nos métiers.

Ce lien essentiel, cette relation directe avec le territoire nous ont fait choisir un nouveau mode d'organisation au titre de la loi Elan : la société de coordination. Créées au niveau du territoire d'une Caisse d'Épargne ou d'une région administrative, elle incarne pleinement le lien territorial de nos entreprises à l'image des Caisses d'Épargne. Nous poursuivons ainsi notre développement tout en sauvegardant un principe essentiel : rester soi tout en étant ensemble.

Fort de ce socle commun, dès janvier 2019, le Groupe national sous la société de tête Erilia a entamé sa transformation. Pour faciliter ce mouvement et faire se croiser au mieux lien territorial et pôle national, il a été décidé avec l'accord de BPCE et des Caisses d'Épargne, de transférer les participations portées par ERILIA à la Holding Habitat en Région Participations. Nous renforçons ainsi son rôle national et plaçons le pôle Habitat en Région directement sous la gouvernance conjointe de BPCE et des 17 Caisses d'Épargne.

En parallèle, nous nous sommes interrogés, comme à chaque étape du projet Habitat en Région, sur le sens de notre métier, les évolutions en cours et les missions d'un bailleur hlm. Dès janvier 2019, plus de 100 collaborateurs de toutes les entreprises du Groupe se sont mobilisés pour établir un état des lieux de nos pratiques métiers et définir nos nouvelles orientations stratégiques et opérationnelles, alors que notre plan stratégique Grandir Ensemble 2017-2020 arrivait à échéance.

Treize chantiers ont ainsi animé nos débats collectifs tout au long de cette année : l'ambition de développement et notre rôle comme acteur d'un territoire, la gestion patrimoniale, la qualité de services et notre vision de la proximité, le marketing de notre offre, le logement d'abord, la vente hlm, l'accession sociale à la propriété, le logement intermédiaire, la RSE et l'innovation sociale, les ressources humaines et notre culture d'entreprises ou la performance globale de nos entreprises. Par ailleurs, des chantiers exploratoires ont été menés en matière de mutualisation de moyens notamment sur le plan des achats ou de l'informatique.

Par ailleurs, chaque société a, en vue du renouvellement de sa convention d'utilité sociale, réfléchi à sa propre feuille de route stratégique pour les années à venir. Cet ensemble de travaux collectifs et individuels va irriguer les travaux de l'année 2020 au travers d'études, de clubs, d'actions pour toujours faire vivre et grandir notre métier de bailleur social et poursuivre la construction du pôle des opérateurs sociaux de BPCE et des Caisses d'Épargne autour de notre projet commun Habitat en Région.

ALOGEA UNE ESH AU SERVICE DU TERRITOIRE

Présentation de l'Organisme

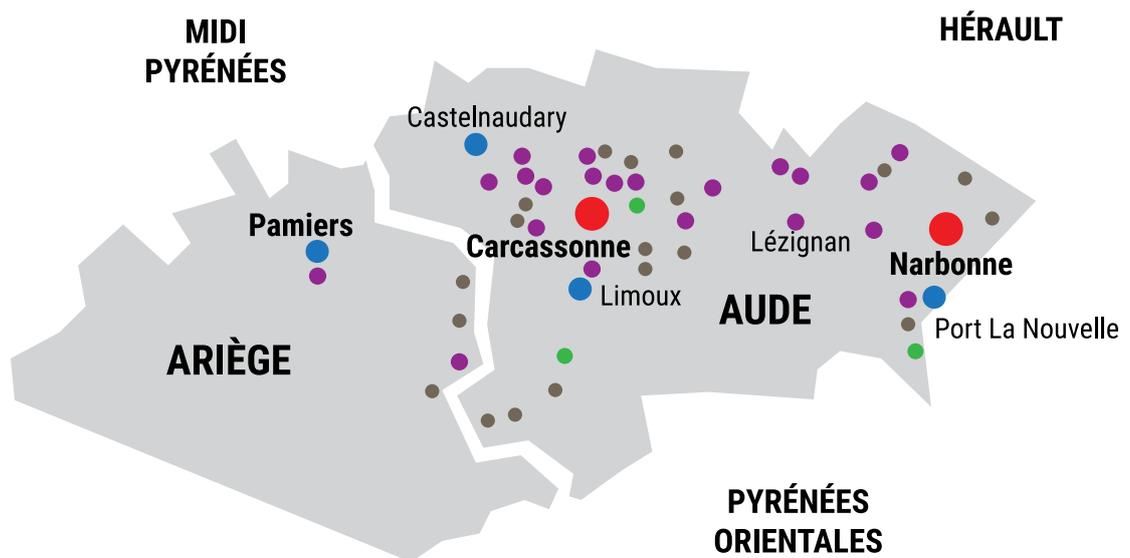
Notre patrimoine de 5002 logements ou équivalents est réparti comme suit :

- 4801 logements familiaux et 10 866 habitants
- 201 logements dans 9 établissements spécifiques : 6 foyers pour personnes handicapées, 1 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, 2 Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- 4 gendarmeries, dont le groupe de commandement de Narbonne
- 29 locaux commerciaux

Caractérisé par une proportion importante de logements de plus de 40 ans (50%), notre parc de logements reste majoritairement collectif, à 77,9%.

Géographiquement, nous sommes présents sur 60 communes, avec toutefois une concentration dans les Communautés d'Agglomération de Carcassonne Agglo (2102 logements) et du Grand Narbonne (1789 logements).

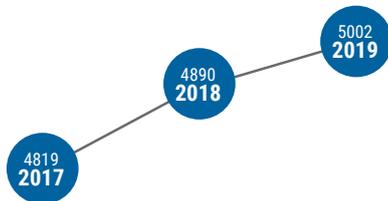
Dans deux départements marqués par un taux de pauvreté élevé, l'occupation sociale du parc est caractérisée par un faible niveau de ressources, avec 70% de ménages au-dessous des plafonds APL.



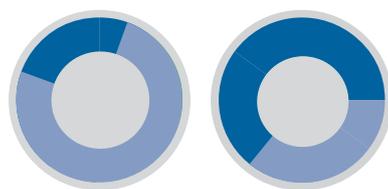
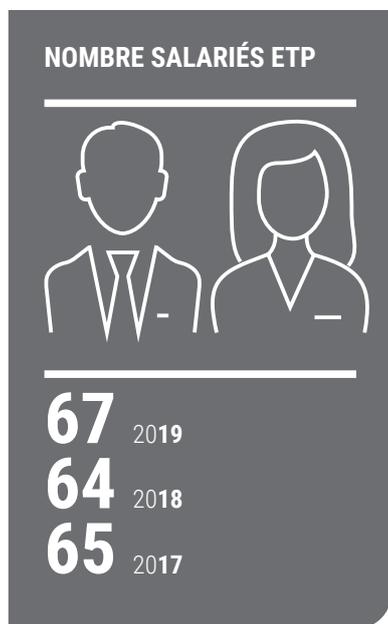
Nombre de logements



CHIFFRES CLÉS 2019

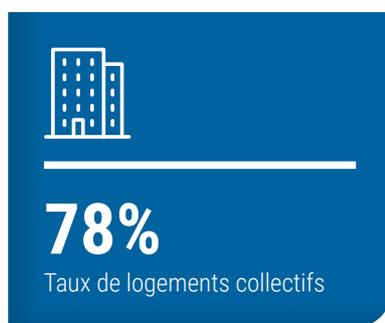
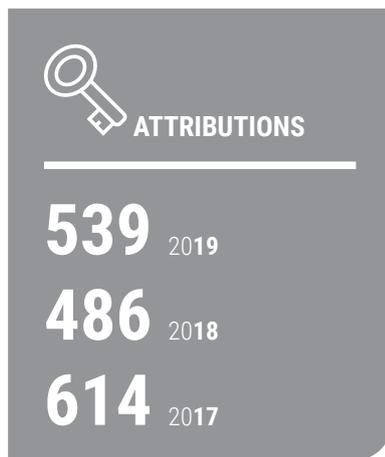
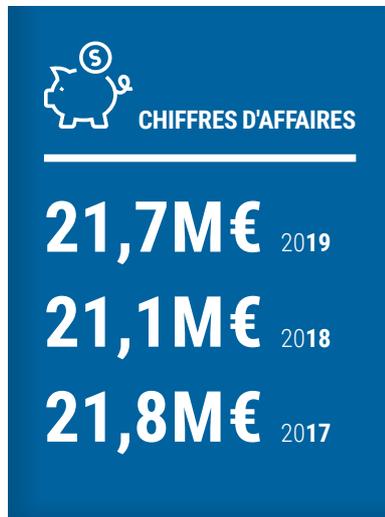


LOGEMENTS



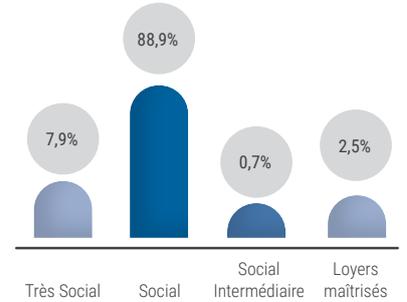
22%
Titulaires de bail de + de 65 ans

70%
Locataires percevant des aides au logement



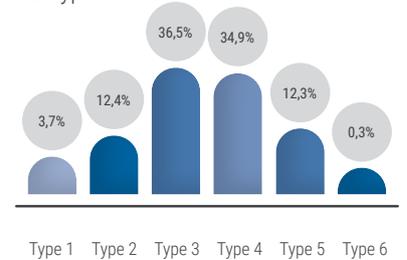
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Par catégorie



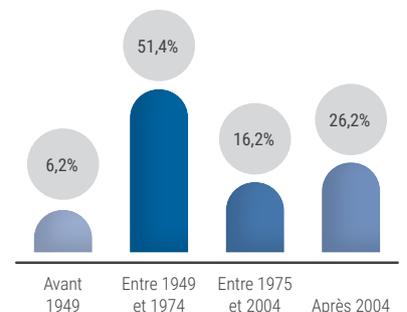
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Par type



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Par période de construction

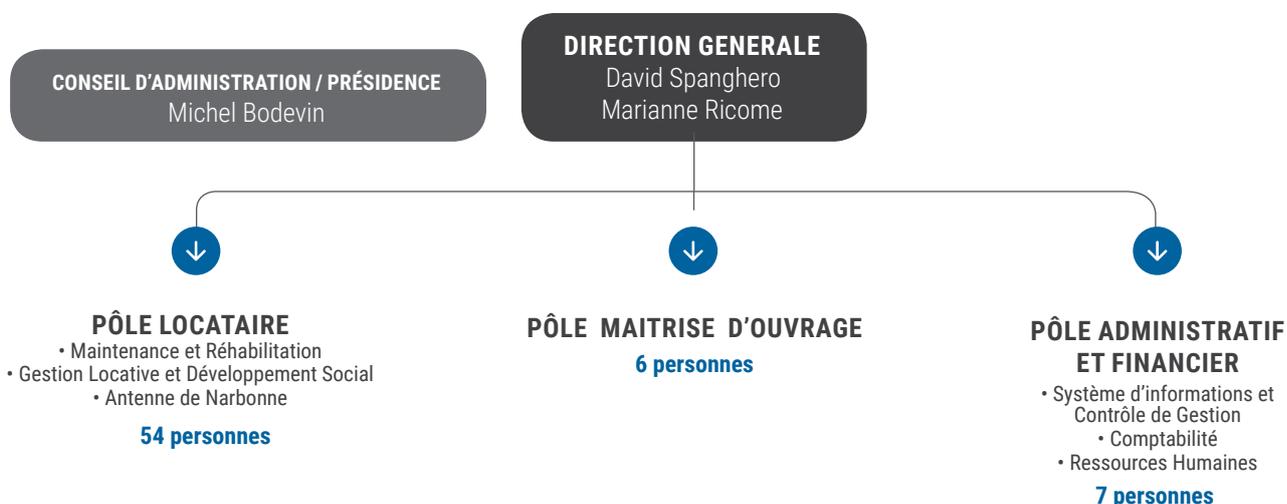


36%
Logements situés en QPV

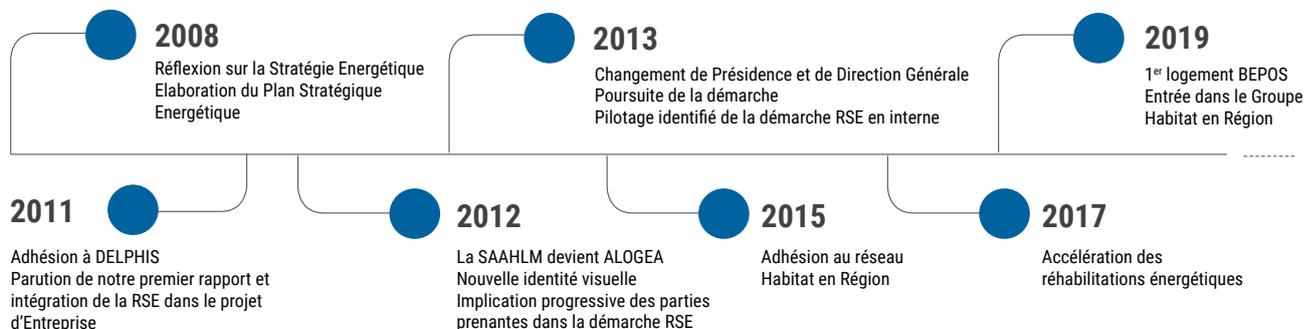
NOTRE ORGANISATION

Les spécificités d'Alogea

- Une proximité renforcée, avec un salarié sur trois sur le terrain, dont une régie technique participant au traitement des réclamations
- Une Gestion Locative axée sur l'accompagnement et la qualité de service
- Un Service Technique intégrant Maintenance et Réhabilitation, permettant d'avoir une intervention cohérente sur l'ensemble du patrimoine et la mise en oeuvre d'un programme ambitieux de réhabilitation
- Un Service Production en lien étroit avec la Gestion Locative afin de définir au mieux les besoins et de faciliter le déroulement des livraisons
- Des fonctions supports (comptabilité, finances, systèmes d'information, RH) resserrées, au service de l'agilité et de la réactivité de l'entreprise



PARCOURS D' ALOGEA DE 2008 À 2019



NOTRE DÉMARCHE RSE

Dès 2007, ALOGEA a lancé une réflexion sur les consommations énergétiques de ses logements. La forte dépendance vis-à-vis du gaz, notamment via les chaufferies collectives, est apparue comme un élément alarmant non seulement d'un point de vue environnemental mais également comme un facteur d'aggravation de la précarité de nos locataires. Nous avons alors fait le choix de diversifier nos sources d'approvisionnement et nous avons transformé 4 chaufferies collectives pour chauffer plus d'un millier de logements au bois en privilégiant les ressources locales. Sans le savoir encore, nous avons posé les premiers jalons de notre démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise. Cet engagement dans la RSE, s'est concrétisé par l'adhésion à DELPHIS en 2011. Nous avons depuis réalisé 8 rapports d'activité responsable. Si le point d'entrée était essentiellement axé sur le domaine environnemental, nous oeuvrons au quotidien afin que la RSE infiltre peu à peu tous les secteurs de l'entreprise (Stratégie, Gouvernance, Ressources Humaines ...). La mise en action de la formalisation de la démarche, notamment à travers le référentiel commun EURHO-GR n'est pas toujours simple et un travail, toujours en cours, est nécessaire pour faire adhérer le personnel, mais également les autres parties prenantes internes et externes.

Ces difficultés nous ont amenés à structurer notre organisation en conséquence afin d'impliquer le plus grand nombre dans ce projet d'entreprise. La taille modeste de notre entreprise ne nous permet pas encore d'avoir une personne dédiée à 100% au pilotage de la démarche. Depuis maintenant 3 ans, le responsable des systèmes d'Information et la chargée de développement social et durable coordonnent la production des rapports ainsi que les diverses actions. Notre adossement à Habitat en Région va aujourd'hui nous permettre de bénéficier d'une diversité de ressources, d'échanges et d'appui dans le cadre de notre démarche.



CE RAPPORT RÉPOND AUX EXIGENCES DU NIVEAU 2 D'EURHO-GR®

1. l'ensemble des indicateurs EURHO-GR® sont inclus dans les tableaux de reporting
2. les données fournies ont fait l'objet d'une vérification de cohérence par DELPHIS
3. le rapport est conforme aux lignes directrices EURHO-GR®

PARTIES PRENANTES

Notre responsabilité sociétale suppose de prendre en considération les conséquences de nos décisions, de nos modes de faire et de nos interactions avec les personnes et organisations pour qui et avec qui nous oeuvrons au quotidien, dans une relation de respect réciproque. C'est aussi de concilier au mieux les intérêts et attentes de ces « parties prenantes », dans une recherche de bénéfice mutuel et collectif durable.



COLLABORATEURS



ACTIONNAIRES



COLLECTIVITÉS & ÉTAT



ALOGEA
BATIR ET ACCOMPAGNER



ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS



PARTENAIRES ÉCONOMIQUES



RÉSIDENTS

NOS MISSIONS ET OBJECTIFS



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Etre acteur de la cohésion sociale

- Privilégier l'accompagnement individualisé des habitants
- Loger les publics les plus fragiles notamment en dehors des quartiers prioritaires
- Prévenir les expulsions locatives avec nos partenaires
- Promouvoir les parcours résidentiels (15% de mutations)
- Porter et soutenir des projets de développement social dans les quartiers

Produire une offre adaptée aux besoins du territoire

- Maintenir l'objectif de 30% de PLAI annuel
- Déployer l'outil «PLAI adapté»
- Accroître l'offre de petits logements
- Adapter chaque projet aux besoins identifiés de la Gestion Locative (comité d'engagement)
- Participer à la réflexion entre bailleurs, Etat et collectivités sur l'adaptation de l'offre
- Construire davantage en centres bourgs

Accompagner le vieillissement et améliorer l'accessibilité

- Définir une politique d'accompagnement
 - Mettre en place une cartographie des logements adaptés
 - Augmenter le nombre de logements accessibles
 - Intégrer le cahier des charges HSS dans les constructions et les réhabilitations
-



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments et lutter contre la précarité

- Conduire un programme de réhabilitation énergétique pour 2031 logements (accentuer le rythme à 300 logements /an)
- Chauffer au bois les 2/3 des 2200 logements chauffés collectivement
- Mesurer les économies d'énergie réalisées
- Sensibiliser les locataires aux économies d'énergie et à la maîtrise de leurs équipements
- Finaliser la cartographie des équipements techniques des logements
- Passer au passif et au BEPOS (répétez-le rapidement)

Cultiver et partager notre approche environnementale

- Remplacer au fil de l'eau les véhicules utilitaires par des véhicules électriques
 - Tisser des partenariats d'expertise pour accompagner notre démarche environnementale : sensibilisations, projets spécifiques
 - Développer les « chantiers propres »
 - Favoriser les éco-gestes au travail
-



VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

Accompagner les évolutions de nos métiers

- Favoriser la mobilité interne
- Développer les outils de communication
- Mesurer et améliorer la satisfaction des collaborateurs
- Poursuivre une politique de formation au-delà des exigences réglementaires

Développer une culture commune

- De l'accompagnement social
- De solidarité entre salariés



CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

Maintenir des finances pérennes tout en maintenant des loyers accessibles

- Poursuivre la maîtrise des charges : l'observatoire des charges
- Mettre en place une politique raisonnée de loyer à la relocation
- Faire vivre le diagnostic complet du patrimoine et de ses équipements permettant de hiérarchiser les besoins en maintenance
- Améliorer la gestion des coûts de remise en état des logements vacants
- Maintenir un recouvrement locatif au-dessus de 98% de la facturation
- Rechercher les meilleurs choix techniques pour contenir les dépenses énergétiques
- Optimiser la démarche de commercialisation des garages

Soutenir l'économie locale

- Maintenir le niveau de nos investissements : 18M€ / an en moyenne
- Maintenir, renforcer l'insertion par l'économie et les clauses d'insertion
- Maintenir l'allotissement systématique
- Réserver des lots aux entreprises d'insertion



GOVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

Associer les habitants à nos actions

- Finaliser le livret d'accueil locataire
- Continuer la concertation en amont des réhabilitations et des projets de développement social
- Développer le « Faire avec »
- Construire des projets avec les associations de locataires
- Mettre en place une enquête de satisfaction auprès des locataires entrants (opérations neuves et réhabilitations)

Préparer l'avenir par le dialogue avec les collaborateurs, les administrateurs et les collectivités locales

- S'engager dans le mouvement de restructuration souhaité par l'Etat
- Conforter les liens avec les collectivités locales, notamment dans le cadre de la CUS
- Impliquer davantage les salariés et administrateurs dans la stratégie RSE

LES TEMPS FORTS 2019

AVRIL >
ATELIER ET SPECTACLE DE CIRQUE
DE LA COMPAGNIE DARAOMAÏ
Ozanam - Carcassonne



< JUIN
FÊTE DE QUARTIER DE GRAZAILLES
Grazailles - Carcassonne

JUIN >
SORTIE DU PERSONNEL
Mirepoix



< JUIN
VISITE DU PROJET D'APPROCHE
TERRITORIALE INTÉGRÉE DE LIMOUX
Saint Antoine - Limoux

L'EUROPE S'ENGAGE
L'OCCITANIE AGIT





< SEPTEMBRE
INAUGURATION DU JARDIN D'ARRAIL
 Les Fontanilles - Castelnaudary

SEPTEMBRE >
CHANTIER TREMPLIN VIGUIER
 Viguiers - Carcassonne



< DÉCEMBRE
SIGNATURE DU «PAQTE» AUDE
 Pacte avec les quartiers pour toutes les entreprises
 Carcassonne

DECEMBRE >
VISITE DU PROJET DE RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE
 en présence du Député Européen Eric Andrieu
 Ozanam - Carcassonne

L'EUROPE S'ENGAGE
 L'OCCITANIE AGIT



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Être à l'écoute des locataires en prenant en compte à la fois les parcours individuels, dans leur diversité et parfois leur complexité, comme des aspirations collectives, à travers notamment la concertation : c'est aujourd'hui un axe fort de notre politique de cohésion sociale et un enjeu quotidien pour nos équipes sur le terrain.

Favoriser tous les parcours résidentiels

Depuis près de 10 ans, nous favorisons les mutations de logements de nos locataires. C'est pour nous un des leviers de réponse à la demande de logements, parallèlement à la production d'une offre adaptée.

Cette année, nous avons une nouvelle fois atteint notre objectif, fixé dans la CUS, de 15% de mutations dans notre parc, y compris dans les nouvelles livraisons.

Ainsi, en collaboration avec les EPCI et les Mairies, par un travail de confiance et parfois de pédagogie, nous cherchons à assurer un parcours résidentiel qualitatif à nos locataires.

Parallèlement, nous avons initié la vente HLM en cherchant également, au-delà des quasi-obligations de vente issues du nouveau cadre financier du logement social, à créer un outil complémentaire dans les parcours résidentiels. Ainsi, nous proposons, avec un système de décote en fonction de l'ancienneté dans le logement ou dans notre parc (1% par année dans le logement, plafonné à 20%), un prix de vente raisonné. Nous veillons également, au-delà de nos obligations, à mettre en vente des logements en bon état, avec notamment des travaux sur le volet thermique.

Les parcours des publics prioritaires sont également un enjeu à la fois règlementaire et sociétal pour ALOGEA : nous avons attribué 69 logements à des personnes sortant d'hébergement, soit 12,8% de nos attributions, s'appuyant sur une volonté affirmée de la Commission d'Attribution et sur un partenariat fort avec les associations.

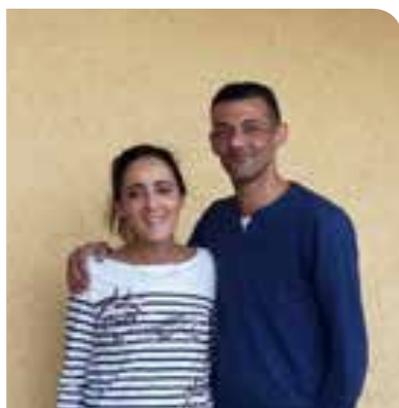
539
attributions

78 14,5%
mutations
internes

Dont **13**
mutations dans
les logements neufs

55 10,2%
mutations
inter-bailleurs

69
Sorties d'hébergement



TÉMOIGNAGE **Myriam HABBOUCHE et Abdelhak AIT OUARET** nouveaux propriétaires à OZANAM

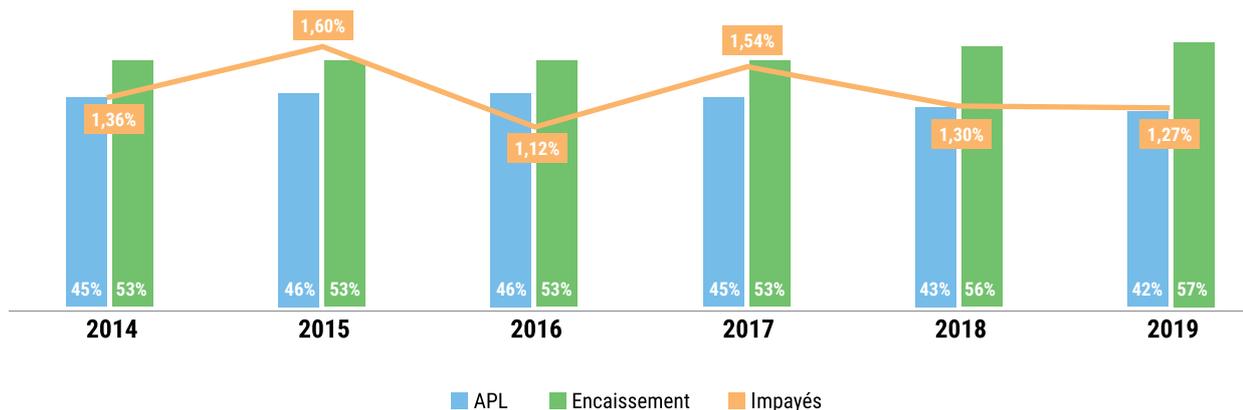
«C'est presque un rêve devenu réalité pour nous et nos 4 enfants.... Nous sommes nés dans le quartier et nous étions locataires à Ozanam depuis de nombreuses années.

Nous ne pensions pas pouvoir devenir propriétaires un jour, l'accession nous paraissait impossible.

La réduction sur le prix de vente proposée par ALOGEA aux locataires de son parc nous a aidé dans l'achat de cette maison, entièrement rénovée.

Malgré cela, nous avons eu une longue période d'incertitude liée à une acception verbale puis à un refus de prêt de notre banque. Mais aujourd'hui nous sommes heureux et fiers d'y être arrivés».

Evolution du recouvrement et taux d'impayés



Le travail partenarial avec les associations pour l'accompagnement : quel financement pérenne ?

Les besoins renforcés en accompagnement, la précarité de notre territoire d'intervention, les enjeux liés au logement des publics spécifiques : notre travail n'a de sens que dans le cadre d'un partenariat étroit avec les associations d'accompagnement.

Sur l'ensemble du département, nous travaillons étroitement avec l'ADAFF et SOLIHA dans le cadre de l'Accompagnement Social Educatif Adapté (ASEA) que nous cofinçons avec notre confrère Habitat Audois et le Fonds National des «10 000 logements accompagnés». Ce dispositif, qui s'articule avec le droit commun, permet un suivi renforcé des demandeurs et des locataires en difficultés. L'ensemble des partenaires en dresse aujourd'hui un bilan très positif.

La pérennisation de cette action, dont le financement expérimental arrive à terme en 2020, est en jeu. Nous recherchons des financements complémentaires auprès des collectivités tout en affirmant notre rôle d'acteur de la cohésion sociale, en proposant une participation à hauteur d'au moins 60%.

La valorisation de ces dépenses d'accompagnement social, qu'elles soient internes ou externes, qui actuellement n'apparaissent que dans le coût de fonctionnement des organismes est pour nous un enjeu essentiel. Nous devons également rechercher des financements pérennes, notamment auprès des fonds européens, car les actions innovantes n'ont d'intérêt que si elles peuvent, une fois leur pertinence et leur utilité démontrée, devenir structurante.

Le renforcement du pré-contentieux

Malgré un taux d'impayés maîtrisé, nous constatons dans notre pratique quotidienne une aggravation des difficultés rencontrées par les locataires.

En 2020, certaines réformes concernant l'APL ou l'assurance chômage risquent d'engendrer des difficultés supplémentaires, notamment pour les travailleurs précaires, ayant des revenus irréguliers. Il sera donc nécessaire de renforcer encore notre suivi. Nous privilégions le terrain, avec 1450 visites à domicile en 2019, effectuées par les chargés de recouvrement et les Conseillères en Economie Sociale et Familiale. Cette organisation permet d'être très réactif en procédant à une évaluation in situ de la situation sociale et budgétaire, avant de proposer des modalités de reprise des paiements des loyers et du règlement de la dette.

Nous avons également identifié la nécessité de renforcer l'articulation entre les phases précontentieuse et contentieuse. Nous avons pour cela retravaillé notre outil de suivi individuel et surtout recruté une deuxième chargée de précontentieux. Avec cette personne supplémentaire et grâce un travail d'équipe coordonné, nous espérons prévenir davantage le glissement de certaines situations.

Les moyens mobilisés de l'accompagnement social (hors projets collectifs)

3 CESF
(Conseillères en Economie Sociale et Familiale)

18 600 €
d'abondement du Fonds Unique Logement Aude et Ariège

18 376 €
pour le projet des 10 000 logements accompagnés

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Développer les PLAI ADAPTES ...

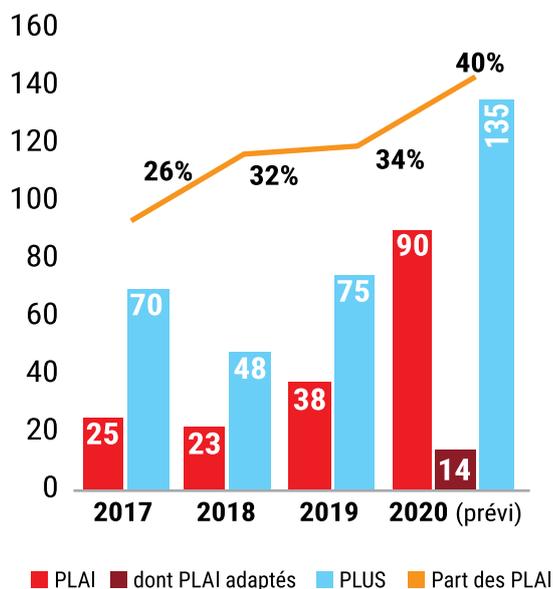
Le dispositif PLAI ADAPTE permet de proposer des logements très sociaux à bas niveau de loyer à des ménages cumulant des difficultés financières et sociales. Il répond à nos engagements et notre volonté d'apporter des réponses à un public de plus en plus fragile.

Nous avons ainsi programmé 14 PLAI adaptés dans tous les futurs programmes qui le permettaient, à proximité des commerces et services, poursuivant ainsi notre choix de mixité au sein de nos nouvelles résidences.

Parallèlement, pour répondre à la situation de ménages dont le mode d'habiter permet difficilement la vie en collectif, nous avons missionné notre salariée chargée des ventes afin d'acquérir des logements plus isolés.

Malgré les efforts fournis, nous rencontrons de vraies difficultés liées à la spécificité des produits recherchés et envisageons le recours à une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale qui permettrait notamment d'envisager des solutions techniques nouvelles.

Part des PLAI dans la production de logements



... Et les structures d'hébergement

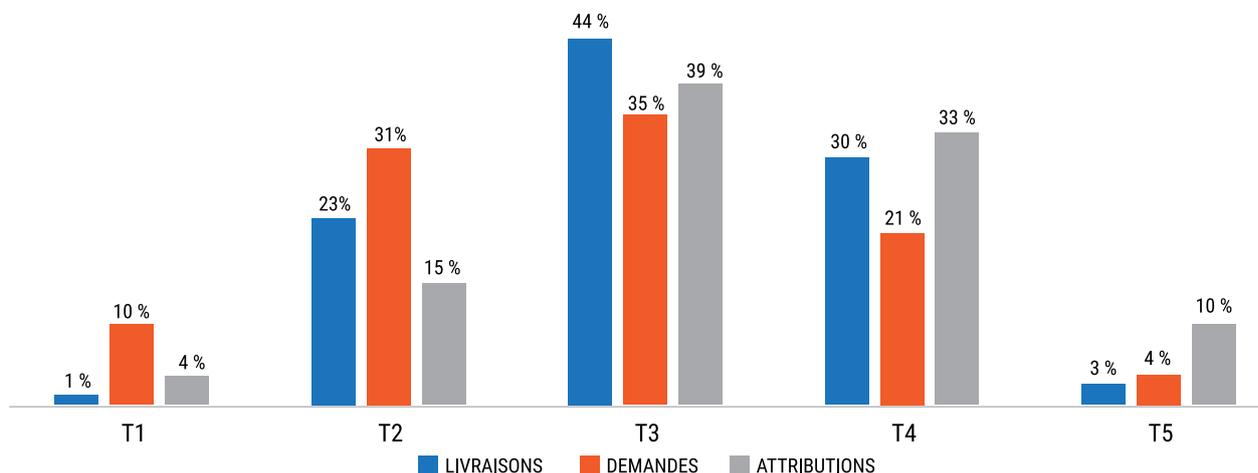
La multiplicité et la diversité des projets permettent d'apporter des réponses adaptées aux situations de précarité toujours plus nombreuses.

Une pension de famille (30 logements) est en chantier à Carcassonne.

Un autre projet, plus vaste, de création d'une plateforme d'intervention sociale est en cours d'élaboration sur le site d'une ancienne gendarmerie à Narbonne.

Ces projets ne sont possibles que s'ils s'appuient sur un travail de partenariat étroit avec les associations gestionnaires dès la conception du projet, les collectivités concernées et les services de l'Etat.

Typologie comparée des logements (livraisons, demandes, attributions de logements en 2019)



Le bailleur, un rôle à géométrie variable en fonction des territoires

Signataire de 4 Contrats de Ville, ALOGEA est identifié comme un acteur à part entière de la Politique de la ville, en capacité de porter des actions dans l'ensemble des champs qu'elle recouvre, en fonction des spécificités de chaque territoire. Le bailleur a un rôle important à jouer dans la création et le maintien du lien social avec et entre ses locataires, bien que cela puisse être perçu, parfois hors de nos missions.

Grazailles, donner vie au quartier

Au-delà d'améliorer le « cadre de vie », l'objectif est de « donner vie » à ce quartier prioritaire qui ne comprend aucun commerce, service ni association. L'ensemble de ces structures sont au mieux légèrement excentrées.

Après un travail progressif et concerté d'aménagement des espaces extérieurs (créations d'aires de jeux, végétalisation et fabrications de jardinières), l'enjeu dans ce quartier résidentiel est l'appropriation et l'animation des espaces publics, dans un contexte social plus tendu ces dernières années.

Avec le soutien du Centre Social et afin de répondre à une demande appuyée des habitants, nous avons organisé le 29 juin 2019 une fête participative.

Après le succès de cet événement, rassembleur malgré la canicule, le Centre Social a décidé de prendre le relais et d'organiser chaque année un temps festif au sein du quartier.



Le Chantier Tremplin, outil d'insertion sociale

Nous avons réalisé en novembre et décembre 2019 avec la Régie de Quartiers, notre premier Chantier Tremplin dans le quartier prioritaire Bastide Pont Vieux, centre historique de Carcassonne. Nous avons adapté notre procédé d'intervention au regard des spécificités de ce territoire sur lequel nous n'avions à ce jour jamais mené de projet de développement social :

- **Habitat social diffus et multi-bailleurs**
- **Peu d'espaces extérieurs aménageables et visibles (principalement des cours intérieures)**
- **Absence et manque de visibilité de nos partenaires opérationnels habituels : pas de Centre Social, absence de médiation Habitat Cadre de Vie, etc.**

Afin de procéder au recrutement de 8 habitants pour réaliser pendant 5 semaines des travaux d'amélioration des espaces extérieurs et bénéficier en parallèle d'un accompagnement socio-professionnel, la Régie a mobilisé l'ensemble de son équipe de médiation en renfort de nos personnels de proximité. En raison de la méconnaissance de l'action, peu de locataires d'ALOGEA se sont portés candidats et nous avons donc ouvert l'offre d'emploi aux locataires des autres bailleurs sociaux. Les profils des candidats pour ce chantier se sont avérés plus variés que dans les autres Quartiers Prioritaires, avec notamment pour certains une volonté de sortir d'un isolement social plus ou moins marqué.

Ce chantier a été un vif succès tant au regard des travaux réalisés (mise en peinture d'un porche et d'un sous-bassement d'immeuble, installation d'une clôture et d'une table de pique-nique, préparation du sol et plantations) que de la vie du groupe. Il a permis d'impulser une réelle dynamique qui a abouti à plusieurs sorties positives du dispositif : signature d'un CDI, formations, préparation de concours.

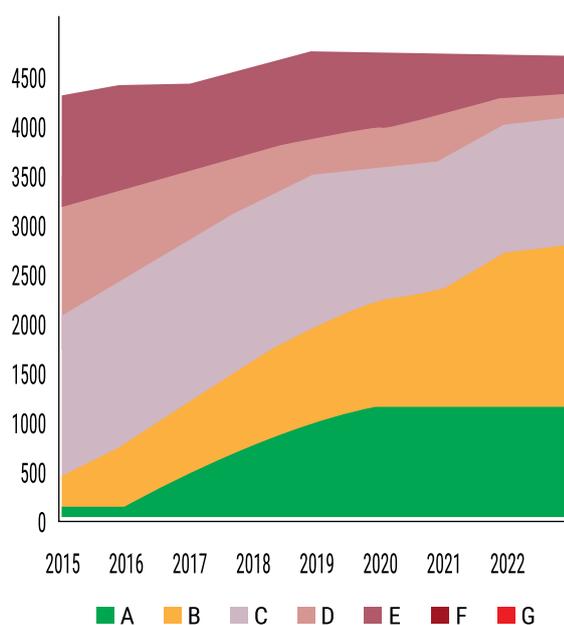


PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

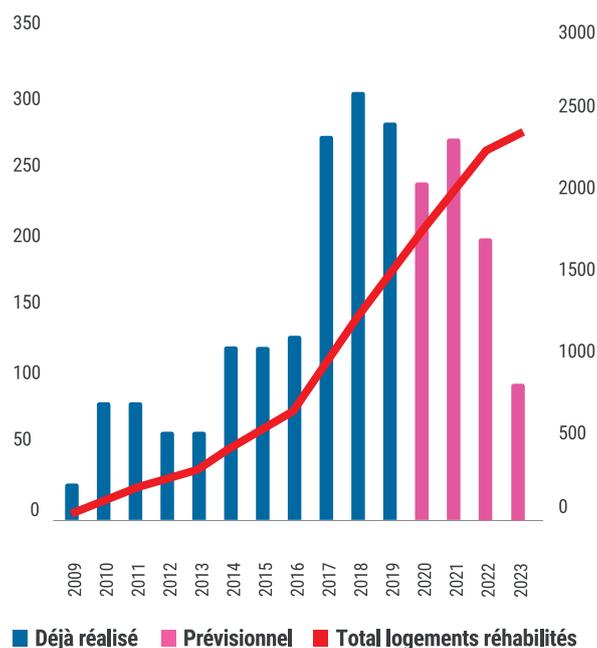
Notre démarche de réhabilitation énergétique du patrimoine ancien fête ses 10 ans. L'accompagnement du FEDER, les prêts bonifiés de la CDC, la mobilisation d'autres aides, CEE et exonération de taxes foncières, constituent un effet de levier majeur sur l'accélération de notre programme, en 2014 puis en 2017, mais aussi sur la qualité des travaux de rénovation et le nombre total de logements que nous pourrions ainsi amener en étiquette A ou B.



Etiquette énergétique des logements (logements livrés avant fin 2019)



Nombre de logements réhabilités énergétiquement



Les Villas, Ozanam, Carcassonne

2019, une année record pour la livraison des opérations de réhabilitation énergétique

5 chantiers ont été réceptionnés pour un total de 489 logements. Afin de faire face à ce défi et de nous concentrer sur la finalisation de ces projets, nous avons choisi de ne pas lancer de nouvelles opérations en 2019. Ces réceptions mettent un terme à plusieurs années de travaux sur ces résidences :

A Castelnaudary : Les Fontanilles ; le Cassieu

A Carcassonne : Bâtiments Béarn et Berry au Viguière ; les Villas d'Ozanam ; Les Pins

Au total, plus de 1500 logements, soit près d'un tiers de notre parc, ont été réhabilités depuis les premiers pas de notre stratégie énergétique il y a 10 ans.

Ces rénovations d'envergure, avec 45.000 €TTC de travaux en moyenne par logement, sont rendues possibles grâce aux accompagnements financiers proposés par l'Etat et l'Union Européenne. Ainsi, cette année nous avons obtenu les versements de :

- **533 K€ de FEDER** (Fond de Développement Européen) pour les bâtiments Ile de France et Savoie à Limoux, parmi les **6 700 K€** alloués sur l'ensemble de nos programmes
- **1 537 K€ de CEE** (Certificats d'Economie d'Énergie)
- **840 K€ de dégrèvements de Taxe Foncière** pour l'accessibilité et les économies d'énergie



L'année 2020 sera l'occasion de préparer les nouveaux programmes notamment sur le quartier de Grazaillies (349 logements) à Carcassonne ou de L'Aiguille (70 logements) à Trèbes, pour un lancement de ces opérations en 2021.

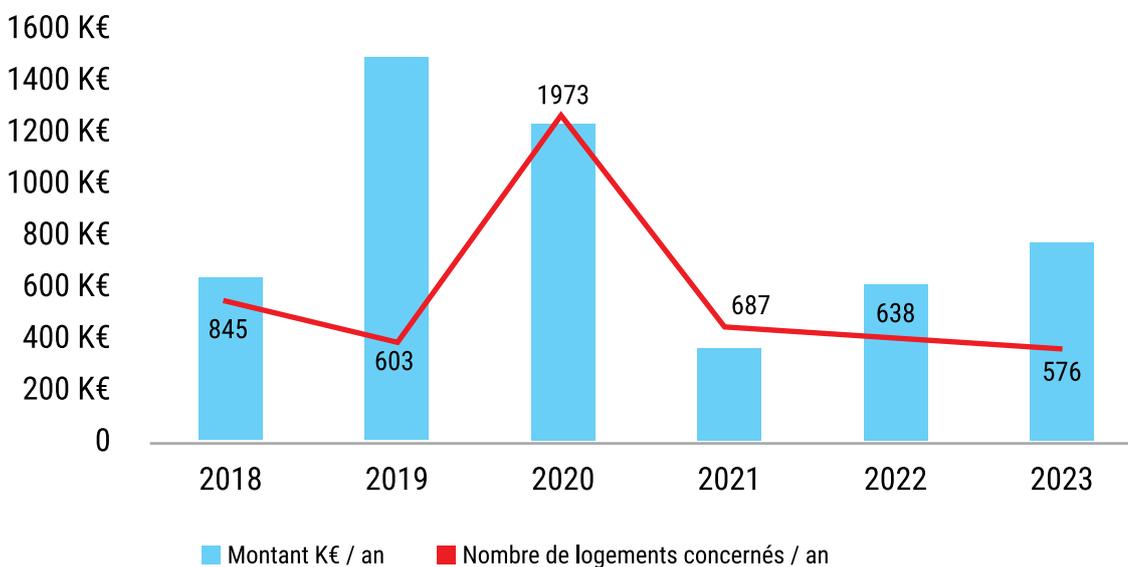


Bâtiment Béarn, Le Viguière Carcassonne



Les Fontanilles, Castelnaudary

Evolution de la valorisation des CEE



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Revitalisation des centres-bourgs : des opérations complexes mais un enjeu social et environnemental majeur !

Le développement immobilier doit s'adapter aux évolutions de la société, l'étalement urbain est de plus en plus limité par les règlements d'urbanisme, via les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Limiter son impact sur l'environnement, redynamiser les centres anciens délaissés au profit des zones périurbaines, et répondre à la demande grandissante des collectivités en la matière sont autant d'objectifs que nous nous donnons. Mais les difficultés sont à la hauteur des enjeux, la complexité et les nombreuses inconnues en amont du projet sont des obstacles importants, qui induisent des surcoûts et nécessitent le soutien des collectivités.

Nous jouons pleinement notre rôle d'opérateur social en réalisant des constructions visant à combler des « dents creuses » à l'intérieur d'un tissu urbain dense.

C'est le cas des opérations de la Résidence Gaillard à Villasavary (11) où nous construisons 5 logements à destination des personnes âgées ou encore celle de Mirepoix (09) (voir page 16).

D'autres projets sont en cours d'étude à Coursan (11), Rieucros (09), Castelnaudary (11) ainsi qu'une opération de location accession dans la Bastide de Carcassonne (11).

Par ailleurs, l'intervention sur un bâti existant nécessite une vigilance accrue et une ingénierie particulière. La mobilisation technique et financière des intervenants permet de limiter l'impact du déficit d'opération.

Projet Îlot Pasteur à Castelnaudary :

- Réhabilitation d'un immeuble de 5 logements
- Démolition reconstruction de 7 logements locatifs.

Ce projet est mené en partenariat avec la Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie dans le cadre de la minoration foncière.



Exploitation chaufferies collectives :

ALOGEA a 44% de son patrimoine chauffé collectivement et 25% par de l'énergie renouvelable (Bois Energie).

Ce choix technique, articulé avec les travaux d'isolation, permet une meilleure maîtrise des charges et assure à chaque locataire d'avoir une température de 20°C dans son logement.

Après 9 ans de contrat de maintenance et d'exploitation, nous avons lancé une consultation pour son renouvellement fin d'année 2019 pour une durée de 8 ans.

Nous l'avons fait évoluer sur plusieurs points :

- Négociation d'un prix d'achat de gaz fixe pour 4 ans. A ce jour, les locataires ont la garantie de payer la molécule de gaz moins cher qu'en 2018 sans évolution pendant les 4 prochaines années.
- Intégration d'un contrat P3P pour assurer le renouvellement et la modernisation des installations pour un montant de 880 K€ HT. Ces investissements seront réalisés dès la première année du contrat afin que les locataires puissent bénéficier au plus tôt des économies d'énergies liées à ces travaux. L'impact pour ALOGEA reste mesuré car financé à 73% par les certificats d'économies d'énergies.
- Suivi renforcé des températures par la mise en place de sondes de température et d'humidité sur 3 à 4 logements de chaque résidence afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations mais aussi de pouvoir ajuster les consommations de nos bâtiments.

Notre programme de réhabilitation nous permet d'engager une démarche de participation citoyenne et de transformer progressivement la physionomie et l'usage de nos quartiers.

Le Jardin d'Arrail Castelnaudary

Dans le cadre de la réhabilitation des quartiers Fontanilles nous avons identifié un cœur d'îlot délaissé, susceptible de faire l'objet d'un projet participatif avec les habitants. Nous avons sollicité la SCOP Terreauciel, experte en agriculture urbaine, pour nous accompagner dans la définition, la mise en œuvre et le suivi du projet. Après une phase de concertation les rencontres régulières ont abouti à la conception du plan d'aménagement du jardin mais aussi à la création d'un collectif de jardiniers qui a écrit le règlement en définissant son fonctionnement. Les habitants ont également participé au chantier d'aménagement qui a eu lieu en mars 2019 et les premières cultures ont été plantées dans la foulée, en lien avec les ateliers techniques animés par Terreauciel. Inauguré en septembre 2019, le Jardin d'Arrail compte 11 parcelles individuelles et 3 parcelles collectives de 6m² chacune sur 100m². Il est doté de composteurs collectifs et de cuves de récupération d'eau de pluie (2000L). 11 habitants sont membres de ce collectif qui est animé par Terreauciel et dont l'action (ateliers techniques et aide à la gouvernance) se poursuivra jusqu'en 2021.

Cet espace, agrémenté de mobilier urbain a trouvé une nouvelle fonction propice aux échanges pour l'ensemble des habitants, pour cultiver légumes et art de vivre.



Réhabilitation du Viguiers : des conteneurs semi-enterrés

Nous avons achevé le remplacement de l'ensemble des conteneurs aériens par des équipements semi-enterrés. Ces aménagements ont été réalisés progressivement depuis 2017, co-financés par le bailleur et le COVALDEM11.

Plus sécurisés, plus faciles d'entretien et plus visibles, donc moins propices aux incivilités et dégradations que les précédents parcs à conteneurs, ils permettent également de réorganiser et d'améliorer la gestion et la collecte des déchets.

Une campagne de sensibilisation avec l'appui des ambassadeurs du tri du COVALDEM viendra appuyer l'appropriation de ces 9 points de collecte qui bousculent les usages des habitants (déplacement de certains points de collecte, nombre plus important de conteneurs de tri sélectif). Après Ozanam et Le Viguiers, le quartier de Grazaillès bénéficiera en 2020 lui aussi du remplacement progressif des colonnes aériennes par des containers semi-enterrés.

Le Jardin du Viguiers Carcassonne

Ce jardin est né en 2012 de la volonté d'habitants de produire leurs légumes à proximité de leur lieu de vie. Le fonctionnement associatif accompagné les premières années, par le CAUE puis le Centre Social, connaît d'importants dysfonctionnements (absence de gestion et au non-respect du règlement) malgré la forte mobilisation des jardiniers depuis les prémices du projet. Après concertation, nous avons pris deux décisions majeures :

- Basculer sur une gestion locative des parcelles (le loyer demandé correspondant à l'estimation de la consommation d'eau)
- Procéder au réaménagement du jardin et de ses 18 parcelles

Ces travaux ont fait l'objet d'un Chantier Tremplin en octobre, porté par la Régie de Quartier. Ainsi, 4 habitants du quartier, très éloignés de l'emploi, ont participé pendant 5 semaines à l'amélioration du cadre de vie tout en travaillant leur projet professionnel. En plus d'être un poumon vert du quartier propice au lien social et de permettre une meilleure alimentation et une économie financière, l'évolution de la vie de ce jardin urbain est également devenue un support à l'insertion professionnelle.

CONTRIBUER A UNE ECONOMIE DURABLE

Assurer l'insertion, renforcer le lien social, produire autrement sont des notions essentielles d'une économie durable. Pour cela, il nous faut innover, sans cesse être à la recherche d'outils d'amélioration, de financements nouveaux afin de construire un modèle économique durable qui s'inscrit dans un territoire. Nos investissements n'ont de sens que s'ils sont réalisés en faveur de nos locataires : amélioration du cadre de vie et de l'accessibilité des logements, réduction des charges, insertion par l'activité économique.

Investir en faveur de tous : **développer l'accessibilité**

Depuis 2013, le dispositif de dégrèvement de la taxe foncière est mobilisé pour effectuer des travaux d'adaptation des logements des locataires qui en font la demande.

Aujourd'hui, grâce à une procédure spécifique nous communiquons auprès de nos locataires sur la possibilité d'effectuer ces travaux. Nos agents de proximité renseignent sur la marche à suivre et répondent à un vrai besoin.

Ces travaux spécifiques ne correspondant pas à l'approche systématique des chantiers de réhabilitation d'immeubles, nous avons choisi d'intervenir au cas par cas dans le cadre d'un Marché à Bon de Commande qui a été remporté par une entreprise locale.

Ceci nous permet d'apporter une réponse adaptée à chaque situation, d'avoir une réactivité accrue face à une demande toujours grandissante, et également de définir un cadre technique précis pour des travaux réalisés dans un patrimoine construit à des époques différentes pouvant poser des difficultés d'adaptation.

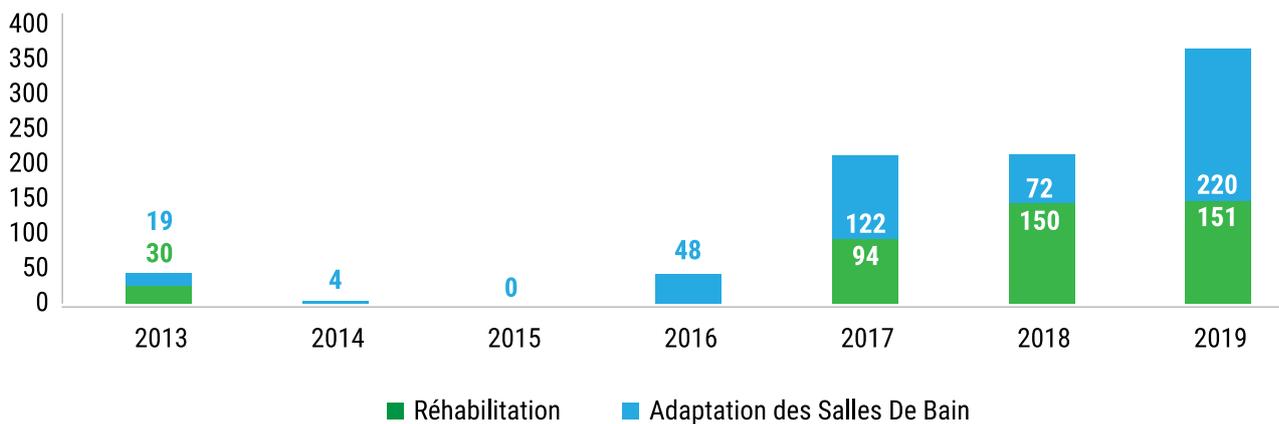
Nous sommes passés de 20 logements adaptés par an en 2014 à 67 en 2019, pour un budget de 250 000€.

D'autres aménagements PMR obligatoires ont été réalisés, comme les accès de certains bâtiments lors des travaux de réhabilitation, ou la mise en conformité des commerces dans le cadre du calendrier ADAP.

Pour l'année 2019 le total du dégrèvement de taxe foncière pour des travaux d'adaptation et PMR s'élève à 371 K€. En 2018 il était de 222 K€.

De plus, en ce qui concerne les constructions neuves, le service production en partenariat avec le service gestion locative étudie en amont des projets, la possibilité d'aller au-delà de la réglementation en vigueur. La typologie des logements, l'accès, la mise en place d'un ascenseur et les charges y afférant sont abordés en fonction du profil des demandeurs.

Montant en K€ des dégrèvements obtenus au titre de travaux PMR



Amélioration du **cadre de vie**

L'entretien ménager de Razimbaud à Narbonne effectué par une société prestataire, ne donnait pas entière satisfaction.

Depuis Le 1er mars 2019 Joseph Martelli, employé à temps plein en tant qu'agent d'entretien, a repris les choses en main dans les 25 cages d'escaliers. Le nettoyage des parties communes des caves et des espaces extérieurs s'en trouve nettement amélioré, à la satisfaction des locataires. Notre agent est présent sur site tous les jours et assure ainsi une veille sur ce patrimoine en réhabilitation.

Cette expérience positive facilitée dans les quartiers prioritaires par l'exonération de la TFPB sur le sur-entretien, sera renforcée en 2020 avec l'embauche d'un deuxième agent d'entretien sur un autre secteur, recruté via une entreprise d'insertion du narbonnais.

La présence physique dans les Quartiers Politique de la Ville permet une meilleure gestion des encombrants, une réactivité accrue face aux incivilités et favorise le lien avec nos locataires.

Chiffres clés 2019

	2017	2018	2019	prévi. 2020
Investissements locatifs neufs et acquisition TTC en K€	8 078	12 548	14 286	
Nombre de logements mis en chantier	114	162	112	228
Nombre de logements livrés neufs et acquis	95	71	114	154
Nombre de logements réhabilités	278	335	288	244
Effort annuel TTC en € moyen par logement en maintenance, entretien et réhabilitation du parc de logement				
Entretien courant et GE	644	670	640	
Ajout et remplacement de composants	2067	3028	1983	
Effort total d'entretien en €/logement	2 711	3 698	2 623	

Investissements socialement responsables

Notre engagement en faveur de l'insertion par l'économie se poursuit. En effet, ALOGEA intègre une clause sociale dans ses marchés qui réserve un nombre d'heures travaillées à des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières. 106 personnes ont bénéficié de ce dispositif en 2019 soit 19 équivalents temps.

Ainsi, ALOGEA contribue à la réinsertion par l'emploi de personnes qui à la suite de cette période peuvent être embauchées par les entreprises.

C'est le cas de RAZMIK BADALAYAN, recruté par la société CEFB RAVALEMENT suite aux travaux de réhabilitation énergétique réalisés sur le Quartier SAINT ANTOINE à LIMOUX.

Afin de renforcer encore son action en faveur des personnes éloignées de l'emploi, ALOGEA s'est appuyée sur le renouvellement de ses marchés à bons de commandes en maintenance pour intégrer deux lots réservés exclusivement à des entreprises d'insertion. Deux associations locales ont désormais en charge un lot peinture des logements vacants : la Régie de Quartiers à Carcassonne et IDEAL à Narbonne. Ceci permet de développer et de diversifier notre offre de support d'insertion, au-delà de l'entretien ménager et des espaces extérieurs.



TÉMOIGNAGE RAZMIK BADALAYAN

Ouvrier société CEFB embauché suite à son contrat d'insertion

« Après diverses expériences dans des structures d'insertion, j'ai pu intégrer une entreprise pour la réhabilitation d'une résidence à Limoux. Grâce à l'aide des personnes qui suivent mon dossier j'ai pu m'intégrer, évoluer et enfin faire ma place dans la profession. Je suis heureux que cette possibilité m'ait permis de trouver un emploi fixe avec des personnes que j'apprécie. Je remercie les personnes de l'insertion et mes employeurs de cette opportunité ».

TÉMOIGNAGE MIRKO BACALONI

Responsable Société CEFB RAVALEMENT

« Razmik ne demandait pas autre chose que de prouver son sérieux et ses capacités, nous lui en avons donné l'opportunité, il l'a saisie. Pour notre part, cette embauche a été une réussite tant du côté professionnel que du côté humain. Razmik est un salarié assidu, et son caractère jovial a su conquérir l'ensemble de l'équipe ».

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

L'humain, les ressources humaines, la qualité des services rendus aux locataires sont au centre de nos « préoccupations » pour la réussite de l'entreprise.

Au-delà des discours, des affirmations, accompagner les évolutions de nos métiers et développer une culture commune restent nos objectifs premiers pour valoriser les Ressources Humaines.



Nouvelles recrues 2019 :

- **Carole GUIMBERTEAU**, Secrétaire de direction
- **Joseph MARTELLI**, Agent d'entretien
- **Dorota SLAVEK**, Agent technique
- **Idir KENNOUCHE**, Coordonnateur de proximité
- **Robin MOISAN**, Agent technique
- **Alicia AIT-OUARET**, CESF
- **Pascal CRIE**, Agent de cité
- **Emily BOUCAUD**, Assistante réhabilitations
- **Grégory MARTINEZ**, Responsable SI et Contrôle Gestion
- **Sandrine FRANC**, Chargée d'accueil

A tous ces nouveaux visages correspondent des postes qui ont souvent été vacants pendant de trop longs mois. La charge de travail additionnelle a été importante dans tous les services concernés, et tout le monde s'est mobilisé pour faire « bouillir la marmite ». 2019 a ainsi ressemblé à 2018. En trois ans, 27 nouveaux collaborateurs sont arrivés, et 9 salariés ont aussi changé de missions.

Ces changements qui sont aussi une opportunité et source d'élan, demandent qu'on améliore la transmission des méthodes et des organisations qui passe par l'écrit, leur transcription dans des procédures plus explicitées.

Nous devons cependant le faire avec un souci de la nuance : nos questions n'ont que rarement des réponses toutes faites qui rentrent chacune dans une case. L'écrit ne peut pas répondre à tout mais il doit permettre à un « nouveau » de plus vite s'insérer dans l'équipe. Ce sera un sujet central pour 2020.



Aménagements des locaux « Mazagran »



Depuis plusieurs années, une partie des équipes terrain de Carcassonne avaient leurs bureaux en périphérie, à proximité du quartier du Viguié. L'éloignement du siège rendait les échanges compliqués avec les collègues. Nous avons pu cette année rapprocher ces équipes dans des locaux en centre-ville à proximité du siège. Ce déménagement a nécessité une adaptation de la part des salariés concernés car ils ont perdu la proximité immédiate de leurs véhicules, de l'espace de bureaux et de stockage (400m² à 100m²).

Après quelques mois d'installation, l'organisation s'est mise en place et les locaux ont pu être aménagés : vestiaires, douches, stocks informatisés... La réduction de l'espace et la volonté de réduire les frais sur les stocks nous ont conduits à modifier plusieurs processus : limitation du nombre de produits stockés, saisie informatique sur place des entrées et sorties de stocks,

gestion des plannings des agents... Des progrès de gestion se font déjà ressentir mais il reste encore des choses à améliorer. Ce déménagement était une étape importante de la réorganisation pour une meilleure efficacité des équipes de terrain.

Favoriser les parcours d'insertion professionnelle dans l'entreprise

Depuis plusieurs années, nous avons favorisé des parcours d'insertion dans le cadre de recrutements, en s'appuyant sur les dispositifs d'emploi aidé et/ou sur des passerelles avec les associations d'insertion. Dans ce cadre, trois nouveaux contrats, dont deux CDI, ont été mis en place cette année :

- **Un premier CDI avec une salariée issue du dispositif 'adultes relais' porté par la Régie de Quartiers du Carcassonnais (après un CDD d'un an) ;**
- **Un autre CDI avec une salariée dont le CAE prenait fin en cours d'année ;**
- **Un contrat PEC avec une salariée ayant elle aussi bénéficié d'un premier contrat d'insertion à la Régie de Quartiers.**

Désormais, dans nos démarches de recrutement, nous contactons régulièrement, en fonction des postes, les associations d'insertion concernées (à Carcassonne ou Narbonne) afin de multiplier ces parcours. Ils sont positifs, pour les salarié-e-s comme pour l'employeur ALGEOA qui peut s'appuyer sur l'expérience précédente du salarié au sein de l'association.

Avec fin 2019 la signature de la Charte « les entreprises s'engagent » et du PAQTE (Pacte Avec le Quartiers pour Toutes les Entreprises), nous nous sommes notamment engagés à valoriser et à formaliser cette démarche.

Entretiens professionnels et plan de Formation

En 2019, nous avons confié au Cabinet de Conseil en RH et Formation LFC HUMAIN la réalisation des entretiens professionnels. Le choix d'un cabinet extérieur offrait plusieurs avantages : plus de distanciation et donc peut-être plus de liberté pour les salariés pour exprimer leurs attentes, une approche professionnelle de ces entretiens identique pour tous, la capacité de les déployer rapidement.

A leur issue, une synthèse a permis d'évaluer à la fois les besoins des salariés, ceux des différents services et permettre ainsi de mettre en place un plan de formation.

Depuis la nouvelle réforme, l'Opérateur de Compétences (OPCO, ex - Organisme Paritaire Collecteur Agréé) prend moins bien en charge le coût des formations, obligeant à prioriser les choix. Afin de satisfaire au mieux l'ensemble des attentes, un plan triennal sera établi, permettant visibilité et organisation continue des actions de formation.

Les formations obligatoires (habilitations électriques, recyclages) ont quant à elles été programmées et effectuées tout au long de l'année.

GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

L'entrée dans le groupe **Habitat en Région**

L'année 2019 aura été pour ALOGEA celle du choix. Confirmant les orientations prises en 2018, le Conseil d'Administration, sous l'impulsion de la Ville de Carcassonne et de la Caisse d'Epargne Languedoc-Roussillon, a proposé à l'Assemblée Générale une augmentation de capital réservée à Habitat en Région. Votée en AGE le 28 juin pour un montant de 1M€, celle-ci rend Habitat en Région actionnaire majoritaire d'ALOGEA, aux côtés des actionnaires historiques.

Il faut souligner le travail du Conseil et de notre Président Michel BODEVIN pour mener à bien ce projet qui conforte le programme de réhabilitations et pérennise notre stratégie de développement social et durable au service de nos habitants et de notre territoire. Le Pacte de Gouvernance est encore en préparation avec l'objectif d'enraciner et développer les liens partenariaux avec les collectivités locales, Villes et Agglomérations qui portent la compétence logement.

Cette étape majeure nous permet en premier lieu de répondre à l'obligation de taille minimum fixée par la loi ELAN. Mais au-delà, sans éluder les obligations nouvelles (faire Groupe exige des efforts de coordination), des opportunités naissent d'une approche collective : mutualisations, partages d'expérience, solidarité.

En Occitanie, à ce jour, Habitat en Région, c'est aussi :

- **Un toit pour tous**, basé à Nîmes et qui gère près de 10.000 logements dans le Gard et l'Hérault, mais aussi le Vaucluse et les Bouches du Rhône
- **ALTEAL**, à Colomiers, gérant près de 12.500 logements en Haute-Garonne, Tarn & Garonne et Gers, mais aussi dans le Tarn et les Hautes-Pyrénées

Ensemble, nous allons pouvoir écrire une aventure commune au service de la nouvelle région Occitanie.

Des associations de locataires impliquées

Les associations de locataires sont un véritable trait d'union entre les locataires et ALOGEA, et elles le montrent bien au-delà des Conseils de Concertation Locative.

Si en CCL elles sont mobilisées pour faire émerger des solutions aux préoccupations des locataires et améliorer leur quotidien, elles ont souhaité également cette année intervenir comme soutien pour faciliter la concertation.



Dominique PRADDON (CLCV), Mélanie CAZANEUVE (CSF), Herminia MOLINA (CNL)

Ce fût le cas notamment pour le projet de réhabilitation de la résidence Beau Soleil à Lézignan. Bien que la nécessité de ce projet semble évidente à ALOGEA, beaucoup d'habitants ont montré une forte opposition lors des premières réunions de concertation. L'AFOC, La CLCV, la CNL et la CSF ont souhaité être présentes lors des trois dernières réunions sur les six organisées. Elles ont facilité les échanges et la construction d'une solution avec les locataires.

Par ailleurs, les représentantes des locataires élues au Conseil d'Administration s'impliquent aussi activement dans les différents travaux et dans le fonctionnement des Commissions d'Attribution. La double casquette administrative / locataire leur permet d'avoir une vision plus large des différentes situations et d'avoir une présence forte sur le terrain.

Groupe de Partenariat Opérationnel (GPO) à Carcassonne

Avec la mise en place de la Police de Sécurité du Quotidien, un Groupe de Partenariat Opérationnel a été créé à Carcassonne pour répondre aux attentes de la population concernant des problèmes de sécurité et de délinquance. Il rassemble les Polices Nationale et Municipale, l'Education Nationale, la Ville, la Préfecture, la Régie de Quartiers et les bailleurs sociaux.

Une réunion mensuelle permet à chaque partenaire de mettre sur la table des sujets concrets d'insécurité et de délinquance dont le traitement peut mobiliser plusieurs membres du GPO.

Les situations apportées sont examinées, des actions et leurs intervenants sont définies après une évaluation collégiale et détaillées dans une fiche action. Le suivi des situations est fait à chaque réunion et consigné.

DÉVELOPPEMENT SOCIAL - LES CHIFFRES CLÉS

4 CONTRATS DE VILLES

9 QUARTIERS PRIORITAIRES

6 PROJETS PORTÉS EN DIRECT DANS 5 QPV ET 1 QHPV

11 PROJETS SOUTENUS FINANCIÈREMENT

82 000€ HORS CHARGES DE PERSONNEL
ET CHANTIERS TREMPLINS

ZOOM CHANTIERS TREMPLINS – CARCASSONNE 2020

3 CHANTIERS TREMPLINS

30 000€

2 QPV

16 HABITANTS SALARIÉS

15 SEMAINES DE TRAVAUX



Aménager les espaces extérieurs en partenariat avec les villes

La réhabilitation énergétique des 241 logements de Razimbaud à Narbonne s'est accompagnée d'une réflexion sur l'aménagement des espaces extérieurs dont la Ville est propriétaire. Les habitants ont été consultés dans le cadre d'un projet Politique de la Ville par une paysagiste qui a, sur cette base, présenté un plan d'aménagement.

La Ville de Narbonne a ainsi pu établir un programme de travaux : cheminement piéton, création de deux sites de containers enterrés, rénovation du terrain de foot emblématique du quartier et extension de l'aire de jeux pour enfants.

ALOGEA a proposé une **convention de partenariat pour accompagner cet investissement financier** de la collectivité. La Ville demeure Maître d'ouvrage, ALOGEA finance à 50% ces travaux, avec une enveloppe maximale de 150 000 €. Ce partenariat technique et financier original et encourageant est en cours d'élaboration également avec la Commune de Port La Nouvelle.

RAPPORT D'ACTIVITÉ
RESPONSABLE

RAPPORT D'ACTIVITÉ
LOCALITE

LIVRAISONS DE L'ANNÉE

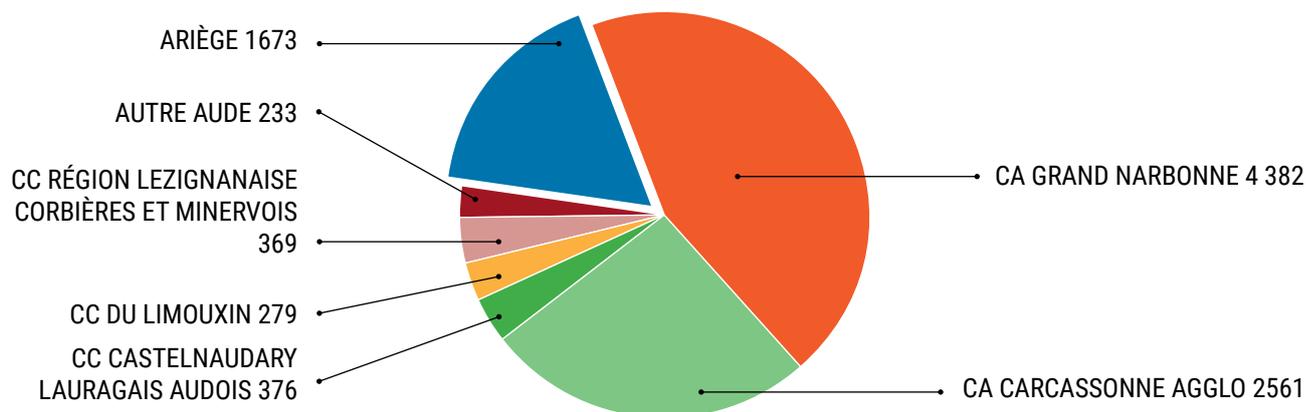
INDICATEURS EURHOG

Évolution et répartition géographique des demandes

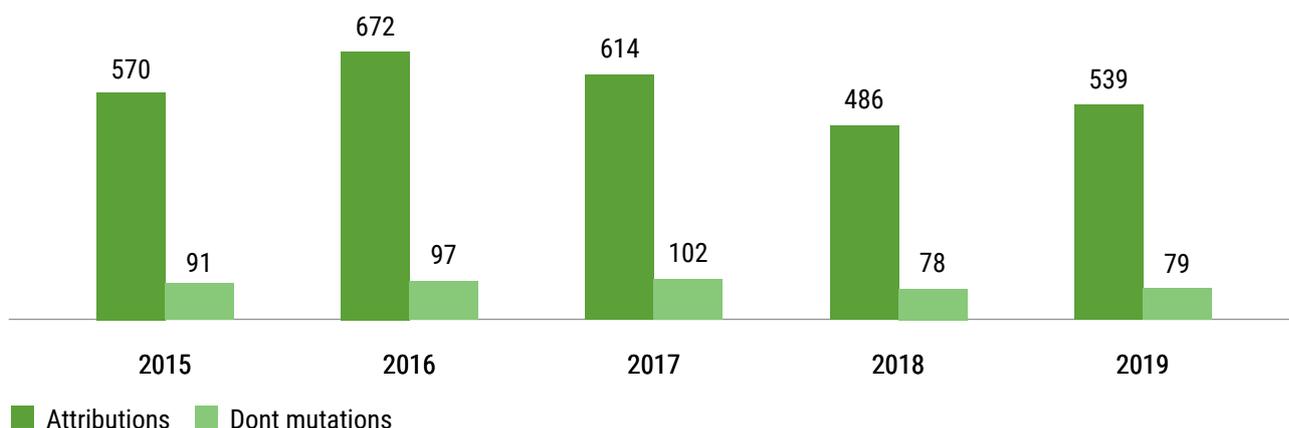
	2015	2016	2017	2018	2019
Région LR	72 136	75 293	78 119	79 908	82 679
Aude	7 109	7 411	7 500	7 957	8 200
Ariège	1 276	1 341	1 523	1 588	1 673

Depuis 2011, les demandes de logement sociaux ont augmenté de près de 41% en Languedoc Roussillon et de 35% dans l'Aude. En 2019, les demandes audoises et ariègeaises représentent 9,9 % de la demande en Languedoc Roussillon. Elles sont réparties essentiellement entre le Grand Narbonne, dont l'attractivité dans le département est de plus en plus marquée pour le locatif social (44% des demandes de l'Aude et l'Ariège), et Carcassonne Agglo (26%).

Répartition géographique des demandes pour le parc ALOGEA



Activité des Commissions d'Attributions



COMMISSIONS		2015	2016	2017	2018	2019
Nombre d'attributions	Carcassonne	427	403	379	309	351
	Narbonne	143	269	235	177	188
TOTAL		570	672	614	486	539
Dont mutations	Carcassonne	69	60	66	48	46
	Narbonne	22	37	36	30	33
TOTAL		91	97	102	78	79
Taux de refus en %	Carcassonne	36	32	41	42	55
	Narbonne	44	50	38	47	46
TAUX MOYEN		40	41	40	45	52

Les Commissions d'Attributions ont attribué 539 logements cette année contre 486 en 2018. Mais ce nombre d'attributions reste inférieur à celui des années précédentes, avec une moyenne 2014-2018 de 577 attributions, en raison d'une diminution des mouvements dans notre parc et d'un nombre de livraisons moins élevé que lors du « pic » 2016 et 2017. L'activité à proprement parler de la CAL a également évolué avec 1160 propositions contre 862 propositions en 2018. Le nombre de refus de propositions augmente très sensiblement et s'élève à 52%. Cette évolution concerne le secteur Carcassonnais essentiellement : sur les 811 propositions effectuées par la Commission, 443 ont été refusées, provoquant de ce fait une augmentation de la vacance.

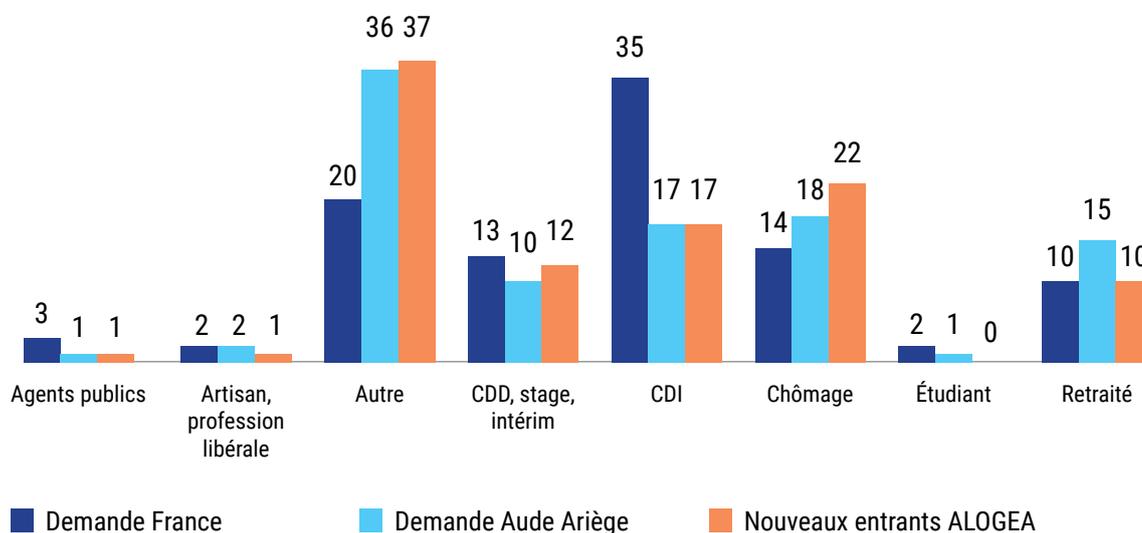
Caractéristiques des demandeurs et des nouveaux entrants

Niveau des ressources

Part dans les attributions de logements des bénéficiaires éligibles au PLAI



Situation socio-professionnelle des demandeurs et des nouveaux entrants



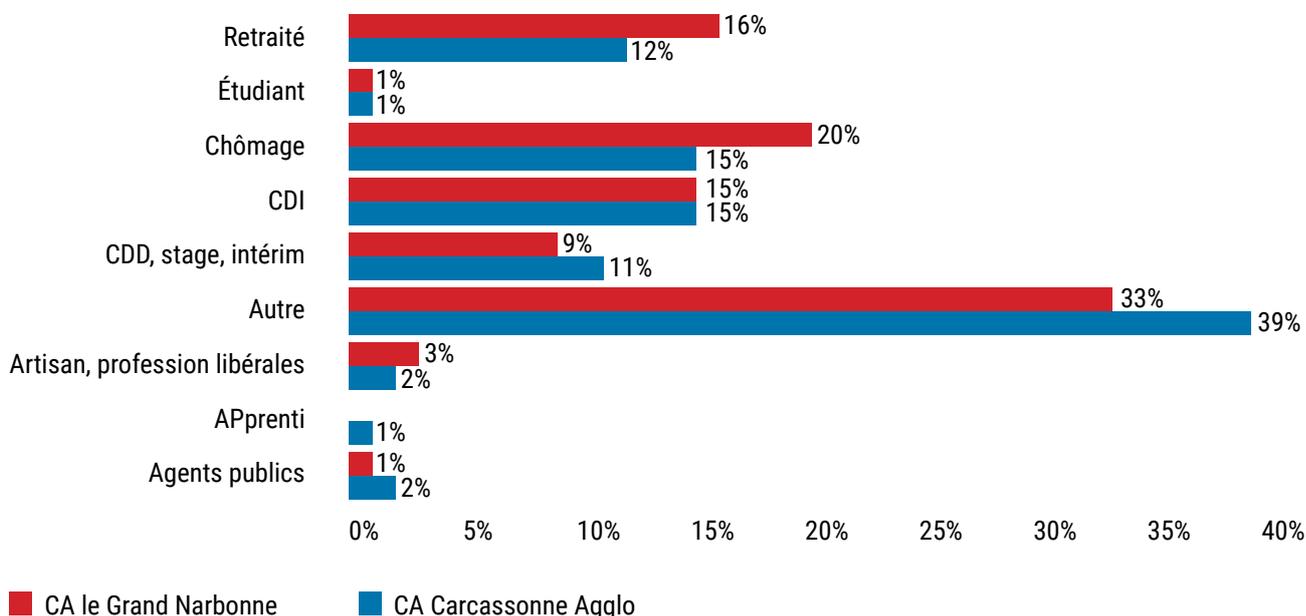
La part des demandeurs ayant un emploi stable reste identique dans l'Ariège avec 17% des dossiers en attente et diminue encore dans l'Aude en passant de 19% à 17%. Le positionnement de ces deux départements par rapport à la moyenne nationale (35%) est très significatif, avec un écart de 18 points.

Parallèlement, les catégories « Autres » (qui regroupe les demandeurs inactifs ou bénéficiaires du RSA), « Chômage » et « Retraité » sont surreprésentées dans nos départements par rapport à la moyenne du pays.

Concernant les bénéficiaires d'attribution, leur profil est proche de celui des demandeurs du territoire. Seul écart significatif : davantage de demandeurs d'emploi dans les nouveaux entrants (+4%) au détriment des retraités (-5%).

Des différences sont également notables entre les deux secteurs Carcassonnais et le secteur Narbonnais, avec, dans la demande, une part d'inactifs plus importante dans le premier pour plus de retraités et de demandeurs d'emploi dans le second.

Situation professionnelle des demandeurs à Narbonne et Carcassonne



Publics prioritaires

L'État fixe par la convention de réservation préfectorale et son avenant n°1-2019 les objectifs en nombre de relogement annuels pour les sociétés HLM. Pour ALOGEA les objectifs fixés sont les suivants :

Parc au 31/12/2018 et livraisons prévues en 2019	Objectif total : Mal logés et Fonctionnaires : 30%	Mal logés : 27%			Fonctionnaires : 3%
		DALO	Sortants d'hébergements	Autres critères	
4 397 logements	122	7 411	7 500	43	12

A cet objectif de 122 logements à réserver aux mal logés et aux fonctionnaires se rajouterait en 2020 un critère supplémentaire de réservations pour des personnes réfugiées.

Le tableau ci-après met en avant les propositions faites en termes de relogements pour les populations concernées et celles qui ont été acceptées.

ALOGEA a ainsi atteint les **objectifs initiaux** de la convention en attribuant 31,22 % des logements à des publics prioritaires. Les chiffres ci-après nous indiquent que nous jouons notre rôle de bailleur social en relogant les personnes en situation de précarité sociale et économique, soit les sortants d'hébergement ou sans logement, les personnes sortant d'autres structures ou encore des personnes logées dans le parc privé (loyer trop cher, confort sommaire, etc...).

	AGENCE DE CARCASSONNE				ANTENNE DE NARBONNE	
	AUDE		ARIÈGE		Propositions	Propositions acceptées
	Propositions	Propositions acceptées	Propositions	Propositions acceptées		
DALO	11	4	0	0	15	13
Contingent préfectorale	54	29	31	27	36	29
Contingent préfectorale sortant d'hébergement	30	18	4	1	15	15
Contingent Fonctionnaire	0	0	0	0	0	0
1%	6	5	19	10	23	13
Chiffres réalisés	104	57	55	39	92	72
Total des propositions acceptées : 168						

Equilibre de peuplement

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a affirmé le principe d'égalité des chances pour l'accès au parc social et de mixité sociale des villes et des quartiers dans les deux sens, c'est-à-dire :

- Permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social ;
- Favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Elle impose, dans chaque EPCI concerné, l'obligation de consacrer au moins 25% des attributions des logements situés en dehors des quartiers prioritaires aux demandeurs issus du premier quartile dont les ressources sont les plus faibles.

Cette obligation a pour objectif d'ouvrir les quartiers les plus attractifs au public défavorisé. Elle s'applique à tous les EPCI dotés d'un Quartier Prioritaire et s'impose donc à chaque bailleur social présent sur leur territoire.

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI :

Sur notre patrimoine, 4 EPCI sont concernées par cette mesure avec les valeurs suivante pour le premier quartile :

		Valeur 1 ^{er} Quartile (ressource annuelles 2017)	Valeur 1 ^{er} Quartile (ressources annuelles 2018)	Valeur 1 ^{er} Quartile (ressources annuelles 2019)	Evolution
ARIÈGE	1 CC Portes d'Ariège-Pyrénées	5 896	6 055	6 378	5,30%
	2 CA Pays de Foix-Varilhes c	5 708	6 023	6 546	8,70%
	3 CC Courserans-Pyrénées	5 658	6 397	6 014	-6,00%
AUDE	4 CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	6 000	6 212	6 307	1,50%
	5 CC du Limouxin	5 796	6 218	6 060	-2,50%
	6 CA du Grand Narbonne	6 222	6 314	6 636	5,10%
	7 CA Carcassonne Agglo	5 828	6 000	6 406	6,80%

ATTRIBUTIONS EN FONCTION DES RESSOURCES	Demandeurs du 1 ^{er} Quartile	Demandeurs hors 1 ^{er} Quartile
CARCASSONNE AGGLO	16%	84%
BASTIDE PONT VIEUX	21%	79%
GRAZAILLES	28%	73%
HORS QPV	13%	87%
LE VIGUIER SAINT-JACQUES	13%	87%
OZANAM - LA CONTE	24%	76%
LE GRAND NARBONNE	26%	73%
HORS QPV	22%	77%
NARBONNE CENTRE	44%	56%
NARBONNE EST	47%	53%
NARBONNE OUEST	44%	56%
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES D'ARIÈGE PYRÉNÉES	6%	94%
HORS QPV	2%	98%
PAMIERS CENTRE	36%	64%
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU LIMOUXIN	7%	93%
HORS QPV	5%	95%
QUARTIER AUDE LIMOUX	15%	85%
TOTAL GÉNÉRAL	18%	81%

L'objectif est atteint sur l'EPCI du Grand Narbonne : le patrimoine est bien réparti, de nombreux logements aux loyers modestes sont situés hors Quartiers Prioritaires, comme Horte-Neuve à Narbonne ou l'Avenir à Port La Nouvelle et sont donc accessibles à tous.

A l'inverse à Carcassonne, les loyers les moins chers sont essentiellement situés en QPV, ce qui laisse moins de marge de manœuvre pour reloger les publics les plus pauvres hors de ces quartiers et nécessite une réflexion renforcée avec nos partenaires, sur les niveaux de loyers comme sur les priorités d'attributions.

Persuadés du rôle majeur de l'accompagnement social professionnalisé au sein de notre organisme, nous nous appuyons sur l'intervention de trois CESF qui travaillent en complémentarité avec l'ensemble des services, notamment sur les attributions et le recouvrement. Elles permettent également une articulation de nos missions avec les dispositifs de droit commun comme le Fonds Unique Logement et une meilleure orientation de nos publics vers nos partenaires (Conseil Départemental, DDCSPP, CAF, associations, etc.).

En 2019, malgré plusieurs mouvements de personnel sur ces postes, notamment sur le secteur Carcassonnais, **l'équipe a effectué 780 interventions** (rendez-vous au bureau et visites à domicile).

Suivis directs effectués par les Conseillères en Economie Sociale et Familiale

	Accès au logement		Maintien au logement			Autres	TOTAL
	Deman- deurs de logement	Nouveaux entrants 3 mois	Pré contentieux	Contentieux	Problématique appropriation du logement / TV		
CARCASSONNE							
Nbre RDV bureau hors QPV	105	2	1	22		1	131
Nbre RDV bureau en QPV	37	5	3	50			95
Nbre de VAD	14			35	11	4	64
Nbre de VAD en QPV	7	5	5	52	28	1	98
NARBONNE							
Nbre RDV bureau hors QPV	145		10	28		2	185
Nbre RDV bureau en QPV			5	6		1	12
Nbre de VAD	14	11	10	90	17		142
Nbre de VAD en QPV		12	5	33	2	1	53

Le dispositif spécifique d'Accompagnement Social Educatif Adapté (cofinancement Etat/Bailleurs)

ALOGEA a sollicité le dispositif pour 14 situations en 2019 en comité de suivi ;

- 8 ménages sont concernés par l'accès au logement
- 6 ménages sont concernés par le maintien dans le logement

Résolutions amiables

Le travail amiable se met en place dès les premiers jours d'impayés, avec un dispositif de relances courriers et téléphoniques et d'un suivi des rejets (de prélèvement et de chèque). Ce travail s'effectue en lien étroit avec les agents de cité, les CESF et le chargé de contentieux.

Dans ce cadre, nous avons mis en place 373 plans d'apurement en 2019.

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de Plans	487	464	355	382	373

Ce travail a permis dans de nombreux cas d'éviter de passer à une procédure contentieuse.

Le Fonds Unique Logement

Les commissions du Fonds Unique du Logement traitent l'ensemble des demandes d'aides liées au logement (dette de loyer, électricité, gaz, téléphone, etc.). Ce sont généralement nos CESF qui instruisent les dossiers maintien

Fonds Unique Logement (FUL)	2015	2016	2017	2018	2019
FUL ACCES					
Dossiers déposés	286	291	184	174	184
Dossiers acceptés	198	154	109	78	114
Montants perçus	58 358€	44 881€	30 030€	21 363€	35 170,99
FUL MAINTIEN					
Dossiers déposés	66	96	78	95	80
Dossiers acceptés	40	58	54	55	46
Montants perçus	32 516€	49 731€	65 792€	71 472€	47 176,72
TOTAL FUL					
Dossiers déposés	352	387	262	269	264
Dossiers acceptés	238	212	163	133	160
Montants perçus	90 874€	94 611€	95 822€	92 835€	82 347,21

Dossiers Banque de France

Dossiers de surendettement auprès de la Banque de France	2015	2016	2017	2018	2019
Dossiers déposés	82	136	125	156	207
Orientés vers un Proc. de Rétablissement Personnel (PRP)	48	57	56	56	47
Abandons de Créances sur PRP	31	28	20	18	32
Montant de l'abandon de créance	48 622	36 672	27 158	27 003	71 170

Les dossiers déposés sont plus nombreux (+32%), mais ils sont moins souvent orientés vers des procédures de rétablissement personnel.

Cependant, les décisions effectives d'abandon de créance augmentent très nettement (de 18 à 32) et surtout le montant concerné fait plus que doubler, passant de 27K€ en 2018 à 71K€ en 2019. Le montant moyen de ces dossiers est également plus élevé : 1 500 € en 2018 contre 2 224 € en 2019.

Nous tentons de réduire le dépôt des dossiers auprès de la Banque de France notamment pour les situations suivies par nos CESF, en favorisant les accords amiables sur plusieurs mois ; mais il n'y a parfois pas d'autre choix compte tenu de la situation économique de la famille.

Action contentieuse

Procédures mises en place

	2015	2016	2017	2018	2019
Commandements de payer signifiés par huissier	238	177	165	127	177
Jugements pour paiement de la dette	76	100	69	66	67
Dont avec accord de délais de paiement	30	42	35	26	32
Commandement de quitter les lieux	42	68	34	28	28
Demandes de concours de la force publique	24	25	22	19	22
Dont accordées	7	7	9	4	5
Départs négociés avec les locataires	12	27	12	8	7
Départs furtifs	21	21	22	19	30
Expulsions réalisées par la Force Publique	3	3	6	4	2

Le nombre de commandements a augmenté. Les autres procédures contentieuses (de l'assignation jusqu'à la demande de concours de la Force Publique) sont quant à elles en légère diminution. Cette baisse peut s'expliquer par le travail de prévention réalisé en amont.

Malgré un accompagnement social qui se poursuit tout au long de la phase contentieuse, certains dossiers ne trouvent pas de solution autre que la sortie du logement. Le nombre d'expulsions accordées et réalisées reste toutefois peu élevé. Les départs sont le plus souvent négociés avec le locataire. Mais nous notons également une nette augmentation cette année des départs furtifs, qui passent de 19 à 30.

Dossiers soldés

Dossiers contentieux soldés par remboursement de la dette	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de dossiers	54	55	46	36	26
Montant	95 010€	108 183€	97 548€	97 901€	74 164€

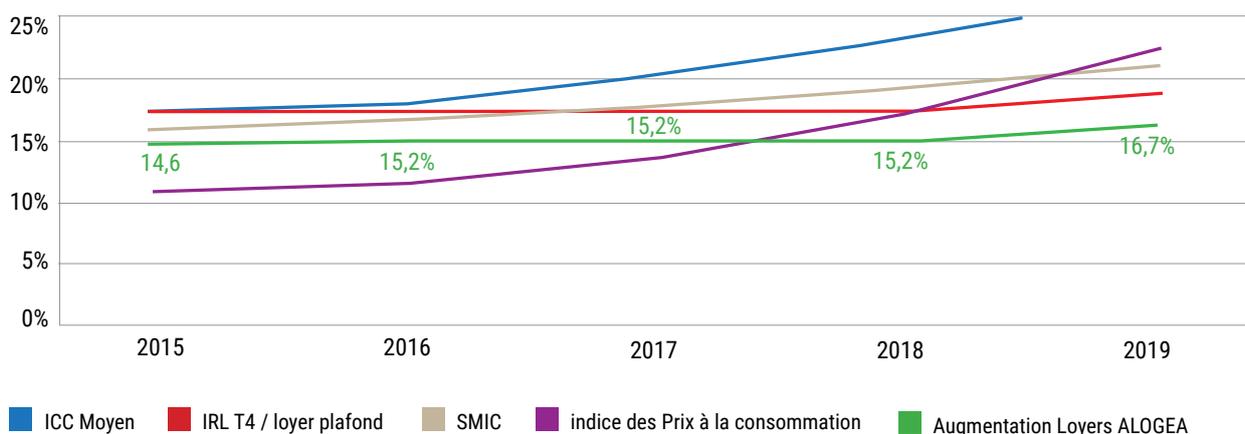
Enfin, en 2019, le nombre de dossiers contentieux soldés diminue, ainsi que le montant correspondant qui passe de 97K€ en 2018 à 74K€ en 2019. A noter toutefois, la dette moyenne de ces dossiers soldés est passée de 2 120€ en 2017 à 2 852€ en 2019.

Les loyers

ALOGEA a appliqué une augmentation générale des loyers de 1.25 % au premier janvier 2019, correspondant à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers du 2ème trimestre 2018.

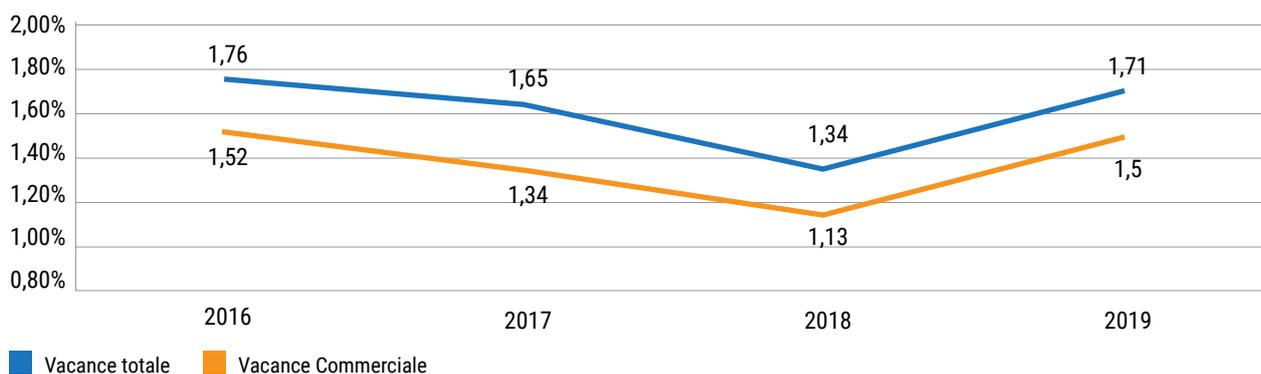
Le graphique ci-dessous montre l'évolution des loyers d'ALOGEA (en vert) en comparaison des différents indices (indice des loyers, des prix à la consommation et du SMIC).

Evolution des loyers ALOGEA par rapport aux indices de référence



Vacance des logements

Evolution du taux de vacance



En K€ au 31/12	2016	2017	2018	2019
Montant de la vacance annuelle sur les loyers	344	342	283	373
Technique	19	14	11	12
< 3 mois	111	67	64	105
> 3 mois	16	16	20	29
TOTAL	146	97	95	146

La vacance cumulée (technique et commerciale) sur l'année est de 1.71%. Son coût s'élève à 373 K€, soit 90K€ de plus que l'année dernière (283 K€).

En décembre, 146 logements étaient vacants, dont 29 depuis plus de trois mois, soit là aussi une augmentation par rapport aux années précédentes (95 logements en 2018, 97 en 2017).

Cet écart s'explique en partie par une légère augmentation du taux de rotation, après une année 2018 particulièrement basse sur ce point mais aussi par d'autres facteurs comme le niveau d'exigence des demandeurs ou encore la recherche d'équilibre de peuplement, qui conduit parfois à des refus de la part des candidats ne souhaitant pas aller dans des secteurs moins attractifs.

Cette vacance, qui reste maîtrisée, doit cependant faire l'objet d'une vigilance accrue, notamment pour l'Agence de Carcassonne, avec des territoires ou des quartiers qui rencontrent des difficultés comme le Limouxin (6%), le Lauragais (3%) mais également la Bastide (centre-ville) de Carcassonne avec 4.6% de vacance.

Taux de rotation	2015	2016	2017	2018	2019
	14%	12%	11%	9%	10%

Vacance des garages

Vacance des garages et parking	2016	2017	2018	2019
Nombre de Garages	1 846	1 878	1 894	1 924
Nombre de Parkings	416	523	580	642
Facturation Théorique (K€)	1 056	1 100	1 123	1 156
Vacants (K€)	140	150	160	182
Nombre de garages vacants	353	418	465	553
Taux de vacance	13,3%	13,7%	14,3%	15,7%



La vacance des garages, et plus particulièrement des places de parkings, est importante et augmente encore légèrement par rapport à l'année dernière. Comme pour de nombreux bailleurs, nous rencontrons des difficultés liées soit à des emplacements gratuits disponibles près de la résidence, à de l'occupation parfois non déclarée, à des parkings collectifs peu attractifs ou trop nombreux. Nous avons entamé en 2019 un travail important de recensement et de redéfinition de certains tarifs inadaptés, complété par un projet de commercialisation qui sera spécifiquement porté par une salariée.

Le recouvrement des impayés locatifs

	2015	2016	2017	2018	2019
Taux de recouvrement Cumulé	98,97	97,83%	98,36%	98,64%	100,64%
Ratio impayés totaux / quittancement	1,03%	2,17%	1,64%	1,36%	-0,46%
Taux de recouvrement Locatif (Hors foyers)	98,40%	98,88%	98,46%	98,70%	98,73%
Ratio impayés locatifs / quittancement	1,60%	1,12%	1,54%	1,30%	1,27%

Au 31 décembre 2019, le taux de recouvrement est supérieur à 100%. Nous avons donc un crédit de 116 K€ sur une facturation totale de 25,25 M€, en raison du paiement de 5 trimestres par les Gendarmeries de Narbonne, de Lézignan et de l'EPHAD des Romarins, correspondant à des retards de paiement de l'année précédente.

Le taux d'impayé locatif (qui concerne uniquement les logements familiaux) diminue quant à lui très légèrement par rapport à 2018 (-0,03%). Le niveau d'impayé de 2019, à 1,30% est inférieur à la moyenne la moyenne 2014-2018 de 1,38% et représente **343 K€ pour une facturation de 22,3 M€** (contre 245 K€ l'année dernière pour 21,8 M€ de facturation).

Cet indicateur permet de mieux mesurer notre action sur le recouvrement des loyers auprès de nos locataires. Ce taux, bien contenu, ne reflète pas les difficultés grandissantes de nos locataires pour honorer leur loyer, et est le fruit d'une action vigilante des services.

LIVRAISONS DE L'ANNÉE

Résidence Claude Nougaro Mirepoix (09)

Fruit d'un partenariat avec la Communauté de Communes et la Ville, cette résidence est située au centre de Mirepoix, en frange de la Bastide à 5 minutes des Couverts. Implantés en lieu et place d'une friche industrielle, à proximité immédiate d'une maison de santé et d'une pharmacie, les logements, d'une densité similaire à celle des maisons de ville, sont organisés autour d'une placette qui accueille une salle commune. Le quartier est traversé par un cheminement doux, réservant ainsi l'espace aux piétons avec un accès automobile limité et le stationnement des véhicules à l'entrée du quartier.

Cette réalisation de logements accessibles au centre-ville cible prioritairement les personnes vieillissantes, mais elle répond aussi à la demande forte de logements à loyers bas par un financement en PLAI de 50%.

Conception
Architecture et paysage
Barthélémy DUMONS
ESI VIARD, BET fluides
TASSERA, BET structure

16 LOGEMENTS
intermédiaires
2 T2 – 12 T3 – 2 T4

1 MAISON COMMUNE

Coût de l'opération
2 260 K€ 141 K€/logement



Résidence du Girbet Saverdun (09)

Cette résidence s'insère dans un quartier nouvellement aménagé accueillant un ensemble d'équipement et de services améliorant la vie des résidents dans les domaines scolaire, médico-social, sportif et associatif.

Elle est composée de deux bâtiments aux architectures différentes dont l'une reflète la volumétrie de la ferme préexistante. Un espace central relie les 2 bâtis permettant la mutualisation d'un ascenseur.

Les logements ont été livrés en avril ; le CCAS de la Ville de Saverdun, le CLIC, l'ARCLIE et Ariège Assistance (organisme privé), ont intégré les bureaux formant la Maison Sociale du GIRBET en octobre. Cette opération est le fruit d'un partenariat avec la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées et de la commune de Saverdun.

Conception
Xavier DAURES, architecte
GCIS, BET Structure
Ecovitalis, BET Fluides
PC Ing, BET électricité

20 LOGEMENTS COLLECTIFS
8 T2 – 10 T3 – 2 T4

1 MAISON SOCIALE
6 BUREAUX

Coût de l'opération
2 400 K€ 120 K€/logement



Les Terrasses d'Anatole Narbonne (11)

Cette résidence est située à l'ouest du centre-ville de Narbonne, à proximité des commerces et services, au cœur d'un ensemble de 252 logements dont 50 individuels construits sur le site des anciennes caves coopératives et distillerie. Mixité sociale et diversité architecturale sont assurées avec des logements locatifs sociaux, des logements seniors et des logements en accession collectifs et individuels.

Chacun des logements possède un espace extérieur : balcon traité avec des protections contre le soleil et le vent, une place de stationnement en sous-sol ainsi qu'un cellier.

VEFA
Promoteur
Méditerranée Immobilier

Conception
Agence RAYSSAC

32 LOGEMENTS COLLECTIFS
7 T2 – 15 T3 – 10 T4

4 LOGEMENTS INDIVIDUELS
3 T4 – 1 T5

Coût de l'opération
4 770 K€ 132 K€/logement



Le Mas Maurelle Mazères (09)

Le Mas Maurelle se situe dans un environnement calme au cœur d'un quartier pavillonnaire. Tous les logements possèdent une chambre et salle d'eau en rez-de-chaussée et sont de ce fait réellement adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le système de chauffage et production d'eau chaude diffère selon l'orientation et la typologie des logements : poêle à granulés pour les T4 et T5, pompe à chaleur pour les types 3 et eau chaude solaire pour 6 logements avec toiture au sud.

VEFA
Promoteur : LBC

Conception
C. Pelous, architecte

12 LOGEMENTS INDIVIDUELS
2 T3 – 8 T4 – 2 T5

Coût de l'opération
1 890 K€ 158 K€/logement



Résidence La Roco Couiza (11)

Implantée à proximité de l'EHPAD « Les Estamounets » (78 lits), cette résidence est née d'une volonté communale de compléter sa politique en direction des séniors (présence de deux EHPAD et d'un foyer d'accueil médicalisé à Rennes Les Bains) par une offre de logements de plain-pied adaptés et bénéficiant des services de l'EHPAD dans un quartier intergénérationnel.

De plus, la mise en œuvre d'une isolation renforcée et l'installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation permettent d'atteindre le niveau BEPOS.

VEFA

Promoteur : Terre d'Aude

Conception

Alvaro, Escourrou, architectes

15 LOGEMENTS INDIVIDUELS

6 T2 – 5 T3 – 4 T4

Coût de l'opération

1 860 K€ 124 K€/logement



Résidence Chemin de la Sorbonne Raissac sur Lampy (11)

Cette résidence constitue une micro densité au cœur d'un quartier pavillonnaire récent. Chaque habitation du projet est mitoyenne par le biais de garages ouverts laissant des percées visuelles régulières sur la campagne environnante. Chaque logement dispose également d'un garage et d'une place de stationnement extérieure dite « de midi », d'un jardin clôturé à l'arrière et à l'avant du logement et d'une terrasse orientée Sud.

Toutes les habitations répondent aux normes handicap et THPE (soit RT 2012 -20%) garante de leur performance énergétique dans un souci d'adéquation du couple loyer + charges.

Conception

Plug architecture, J. BOUTRY

GCIS, BET Structure

CITE, BET Fluides

INDIS, BET VRD

6 LOGEMENTS INDIVIDUELS

3 T3 – 3 T4

Coût de l'opération

970 K€ 162 K€/logement



Rue Blanqui Carcassonne (11)

Cette réalisation est issue de la volonté de tous les acteurs de maintenir la présence du service de la PMI (Protection Maternelle et Infantile) dans le quartier d'Ozanam. En effet, les anciens locaux dans lesquels se déroulait la permanence de ce service se trouvant sur l'emprise d'une future voie de désenclavement (projet PRU), il était nécessaire de trouver une solution durable. L'opportunité de faire l'acquisition de ce bien immobilier au cœur du quartier a permis de créer des locaux adaptés à l'activité de la PMI au rez de chaussée ainsi qu'un logement à l'étage.

Conception
Plug architecture
Jérémy BOUTRY

1 LOGEMENT T2

1 LOCAL PMI

Coût de l'opération
230 K€



Micro crèche Pennautier (11)

La livraison de la micro crèche permet l'accueil de 10 enfants âgés de 3 mois à 3 ans. Cette opération a été réalisée en partenariat avec la Direction de l'EHPAD des Romarins qui a proposé pour l'accueil de cette nouvelle activité des locaux annexes non utilisés auxquels une extension a été greffée. Outre l'aspect architectural, le projet se veut intergénérationnel par la mise en place d'activités partagées entre les enfants et les résidents de l'EHPAD.

Conception
CV architecture, A.CATHALA
GCIS, BET structure
LAUMONT, BET fluides

1 MICRO CRÈCHE

Coût de l'opération
180 K€

ACQUISITIONS

• CASTELNAUDARY ILOT PASTEUR :

Acquisition d'un Immeuble de 5 logements

Situé dans le centre ancien de Castelnaudary, face à la Collégiale Saint-Michel classée monument historique, cet immeuble est intégré dans une opération d'ensemble comprenant outre la réhabilitation des logements en site occupé, la démolition-reconstruction de 7 logements locatifs.

• SIGEAN : Acquisition d'un immeuble comprenant 1 logement et des locaux d'activités

• LA FORCE : Acquisition d'un logement individuel

LIVRAISONS 2019

114 LOGEMENTS

1 MAISON COMMUNE

1 MAISON SOCIALE

1 MICRO CRÈCHE

1 LOCAL PMI

PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

SOC 1 Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires		2017	2018	2019			
▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.							
SOC 1.1 Croissance de l'offre	Logements locatifs	4618	4689	5002			
	Offre en structures collectives	201	201	201			
	Nombre de logements neufs livrés ou acquis	95 logements	65 logements	107 logements			
	Nombre de logements anciens acquis	0 logement	6 logements	7 logements			
SOC 1.2 Répartition des logements livrés et acquis dans l'année		Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²
	T1	0	0	0	0	1	12
	T2	29	48	19	47	26	49
	T3	37	66	29	64	50	69
	T4	25	82	17	80	34	87
	T5	4	106	6	98	3	101
	T6 et +	0	0	0	0	0	0
Répartition par catégorie ¹ (en nombre de logements)	«Très social»	25		23		38	
	«Social»	70		48		75	
	«Social Intermédiaire»	0		0		1	
	«Intermédiaire»	0		0		0	
	«Logements non conventionnés à loyers maîtrisés»	0		0		0	
SOC 1.3 Production en accession sociale	Logements neufs livrés	0		0		0	
	Logements neufs livrés en location-accession	0		0		0	
SOC 1.4 Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées	Part de logements conformes à la réglementation PMR	12,54 %		13,71 %		14,89 %	
	Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	-		-		-	
	Labels / certifications concernés						
	Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	1,65 %		3,01 %		4,33 %	
	Caractéristiques des logements concernés						
SOC 1.5 Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places)	Étudiants (rés. universitaires)	0		0		0	
	Personnes âgées autonomes	0		0		0	
	Personnes âgées dépendantes	72		72		72	
	Personnes handicapées	162		162		162	
	Ménages en situation de fragilité (CHRS, rés. Sociales,...)	57		60		60	
	Travailleurs (FJT, FTM)	9		9		9	
	Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	31		32		37	
	Total	331		335		340	

1. «Très social»: PLAI ou équivalents; «Social»: PLUS ou équivalents; «Social intermédiaire»: PLS ou équivalents; «Intermédiaire»: PLI ou équivalents. (Voir les équivalences définies par la CUS)

SOC 2

Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants

2017

2018

2019

▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.

SOC 2.1

Croissance de l'offre

Ensemble du parc (€/m² S hab)

Parc «Très social»	4,84	4,87	4,99
Parc «Social»	4,82	4,85	4,99
Parc «Social intermédiaire»	6,89	6,63	6,71
Parc «Intermédiaire»	na	na	na
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	10,56	10,59	11,16
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année			
Parc «Très social»	5,26	5,25	5,41
Parc «Social»	6,00	6,06	6,16
Parc «Social intermédiaire»	na	na	6,33
Parc «Intermédiaire»	na	na	na
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	na	na

SOC 2.2

 Taux d'effort moyen des ménages entrants (attributions de l'année)

Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	16,60 %	20,00 %	17,00 %
Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	20,00 %	23,00 %	21,00 %

SOC 2.3

 Évolution du globale du montant des loyers²

0,00 %	0,00 %	1,25 %
--------	--------	--------

SOC 2.4

 Évolution du montant des charges récupérables hors énergie (en €/m² / Shab.)
Évolution charges + évolution charges hors énergie

0,05 €	0,43 €	-0,10 €
0,13 €	0,12 €	0,07 €

SOC 2.5

 Personnel contribuant à l'accompagnement social³, dont :

Médiateur(rice)	1 ETP	1 ETP	1 ETP
Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	2 ETP	3 ETP	3 ETP
Chargé(e) de pré-contentieux	1 ETP	1 ETP	1 ETP
Chargé(e) de contentieux	1 ETP	1 ETP	1 ETP
Chargé(e) de recouvrement	2 ETP	2 ETP	2 ETP
Autre :	3	3	3
Préciser l'intitulé du poste (pour Autre)	Accueil	Accueil	Accueil

SOC 2.6

 Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre

479	553	520
-----	-----	-----

Nombre de plans d'apurement ouverts entre le 1/1 et le 31/12 (facultatif)

355	382	373
-----	-----	-----

SOC 2.7

 Taux de mutation interne

16,61 %	16,05 %	14,66 %
---------	---------	---------

Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement

0 %	0 %	0 %
-----	-----	-----

SOC 2.8

Soutien à l'accès à la propriété

Logements existants vendus à des particuliers	0	0	2
dont			
Logements vendus à des locataires de l'organisme	0	0	1
Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement	0	0	2

2. Augmentation globale des loyers décidée par le Conseil, différente de la variation individuelle de chaque loyer.

3. Personnel contribuant à hauteur de 50% au moins de son temps à de l'accompagnement individualisé de ménages en situation de fragilité.

SOC 3

Contribution à la mixité et au développement social des territoires

2017

2018

2019

▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; partenariats et mécénat.

SOC 3.1

Profil socioéconomique des ménages entrants (attributions de l'année)

Âge du titulaire du bail en %		2017	2018	2019
- de 25 ans		7,65	6,38	8,53
25-39 ans		43,00	42,59	37,48
40-59 ans		37,13	39,09	38,59
60-74 ans		10,42	10,08	13,17
75 ans et +		1,79	1,85	2,23
Ressources des ménages en %				
< 60 % du plafond de ressources		87,30	89,51	89,42
comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources		12,70	9,47	9,83
> 100 % du plafond de ressources		0,00	1,03	0,74
Composition des ménages en %				
Personne seule		27,36	25,51	25,79
Famille monoparentale		40,88	38,48	36,92
Couple sans enfant		6,84	9,26	7,42
Couple avec enfant(s)		24,43	26,75	29,87
Autre configuration (cohabitation, colocation...)		0,49	0,00	0,00

SOC 3.2 Soutien financier aux projets locaux

portés par les associations de locataires	5 155 €	5 300 €	91 36 €
portés par d'autres associations	37 244 €	35 288 €	36 663 €

SOC 3.3 Locaux mis à disposition d'associations

Associations de locataires	2	2	2
Autres associations	18	18	18

SOC A

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FRAGILITÉ

Cette année, l'action sociale a été renforcée avec la création à la fois d'un troisième poste de CESF en juillet (sur le secteur Narbonnais) et d'une mission de coordination de l'action sociale

Leurs missions consistent à :

- Recevoir les demandeurs prioritaires DALO et/ou relevant du contingent préfectoral, identifier leurs besoins en termes de logement et éventuellement d'accompagnement et réaliser les diagnostics sociaux en lien avec les partenaires sociaux
- Accompagner l'accès au logement et prévenir l'impayé en développant les partenariats nécessaires
- Réaliser les visites à domicile des familles détectées comme « fragiles » à l'entrée dans les lieux
- Assurer la prévention des expulsions en lien avec le chargé contentieux
- Intervenir auprès des locataires pour des défauts d'occupation
- Participer à la gestion des troubles de voisinage lorsqu'ils nécessitent une intervention sociale
- Réaliser les visites à domicile des familles détectées comme « fragiles » dans le cadre du contentieux

- Traitement et suivi des familles mutées pour un relogement économique

ALOGEA a créé deux commissions internes permettant le travail des CESF et des chargés de gestion :

- Suivi des situations complexes pour des ménages cumulant souvent des difficultés d'impayés et d'occupation du logement ==> travail d'équipe pour trouver des solutions adaptées à chacune des familles
- Suivi des dossiers de plus de 5000€ d'impayés ==> renforcer la prévention des expulsions mais aussi échanger sur les situations individuelles des ménages concernés. Les situations sont analysées au cas par cas et plusieurs fois dans l'année afin d'éviter une éventuelle expulsion

Dans le cadre du partenariat :

- Action inter-bailleurs d'accompagnement socio-éducatif renforcé ==> assurer le suivi des ménages (demandeurs ou locataires) avec les associations ADAFF et SOLIHA
- Participation active aux réunions pour la prévention des expulsions de l'Ariège (CCAPEX) et à celles du SIAO de l'Aude
- Travail quotidien avec les travailleurs sociaux des CMS et des associations

SOC B

GESTION DE PROXIMITÉ ET PROGRAMMES DE COHÉSION SOCIALE

- 54 salariés mobilisés autour de la relation locataire au sein des services de Maintenance-Réhabilitation, Gestion locative et Développement Social et de l'Agence de Narbonne.
- 13 Agents de Cité, premiers interlocuteurs des locataires, soit en moyenne un responsable de site pour 350 logements.
- Une Régie d'Intervention Technique (6,5 ETP) qui permet une souplesse dans nos interventions et renforce notre présence auprès des locataires
- Trois agents d'entretien ménager qui interviennent en quartier prioritaire.

SOC C

SANTÉ ET SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

Qualité de l'air

Mesures régulières dans les logements de température et d'humidité afin de répondre le plus précisément possible aux locataires se plaignant soit du froid, soit de l'humidité. Notation des fiches produits (peinture) en fonction des COV dans notre nouveau Marché à Bon de Commande (action à renforcer)

Tranquillité

Participation au Groupement de Police Opérationnel Démarche d'aménagement et de résidentialisation à Saint Vincent – Narbonne Installation de vidéoprotection en partenariat avec la commune de Narbonne

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

ENV 1		2017	2018	2019	
Limitation des impacts du parc et de son occupation					
▲ Corr. Art. R.225-105-1: Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre ; Consommation d'eau					
ENV 1.1 Classement du patrimoine selon l'étiquette énergétique en %	A bâti très performant	10,39	16,19	20,54	
	B 51-90 kWh/m ² /an	15,48	17,79	20,89	
	C 91-150 kWh/m ² /an	35,38	34,10	30,93	
	D 151-230 kWh/m ² /a	19,94	16,36	13,46	
	E 231-330 kWh/m ² /an	14,53	13,31	12,33	
	F 331-450 kWh/m ² /an	0,04	0,04	0,04	
	G bâti énergivore	0	0	0,02	
Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre* en %	< 6 kg CO ₂ /m ² /an	14,70	17,70	20,04	
	6-10 kg CO ₂ /m ² /an	10,44	11,52	15,62	
	11-20 kg CO ₂ /m ² /an	14,88	19,94	20,68	
	21-35 kg CO ₂ /m ² /an	27,76	26,64	23,64	
	36-55 kg CO ₂ /m ² /an	14,23	9,98	7,04	
	56-80 kg CO ₂ /m ² /an	5,83	4,29	3,62	
	> 80 kg CO ₂ /m ² /an	7,95	7,74	7,56	
Données non disponibles	4,22	2,20	1,79		
Logements récents (< 5 ans)	Performance énergétique* (en kWh/m ² /an)	Moyenne	83	72	72
		Médiane	147	147	147
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m ² /an)	Moyenne	6	4	4
		Médiane	31	30	30
Patrimoine locatif total	Performance énergétique* (en kWh/m ² /an)	Moyenne	134	124	115
		Médiane	126	115	105
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m ² /an)	Moyenne	29	26	24
		Médiane	24	18	15
ENV 1.2 Part des logements alimentés en énergies renouvelables ¹ (tout ou partie)	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)	29%	28,7%	28,3%	
	Logements reliés à un chauffage urbain	4,4%	4,3%	5%	
	Logements couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie	0	0	0	
ENV 1.3 Consommations d'eau sur le patrimoine*	Consommations d'eau sur le patrimoine*	-	-	-	
	Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	-	-	-	
ENV 1.4 Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques ²	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques ²	51,9 %	51,2 %	50,0 %	
	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques	0 %	0 %	0 %	

3. L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.

* Source : diagnostics de performance énergétique - 1. Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources.
2. Seuls sont comptabilisés les logements dont les robinets, les chasses d'eau et les douches sont équipés de dispositifs hydro-économiques.

ENV 2

Limitation des impacts du parc et de son occupation

2017

2018

2019

▲ Corr Art. R.225-105-1: Politique générale en matière environnementale;
Pollution et gestion des déchets ; Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre

ENV 2.1

Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale

Logements neufs

0 %

0 %

0 %

Nom des labels/certifications

Logements réhabilités

100 %

100 %

100 %

Nom des labels/certifications

BBC Effinergie (niveau mais non labellisés)

ENV 2.2

Opérations livrées conformes aux critères de « chantiers à faibles nuisances »

0 %

0 %

0 %

ENV 2.3

Emissions de CO₂ liées aux déplacements³

Total des émissions de CO₂ des déplacements professionnels quotidiens (t.)

22,7

37

29,8

Nombre de véhicules de service

21

25

25

Niveau moyen d'émissions des véhicules de service (g de CO₂/Km)

105

103,1

102,7

Nombre de véhicules de fonction

1

1

1

Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction (g de CO₂/Km)

110

110

110

ENV 2.4

Sites fonctionnels

Consommation énergétique moyenne (en kWh/m²/an)

-

-

114,7

Emissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO₂/m²/an)

-

-

23,6

Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels

ENV A

ACCOMPAGNEMENT À L'ÉVOLUTION DES HABITUDES ET PRATIQUES DES RÉSIDENTS

Les actions de sensibilisation aux consommations d'énergie et d'eau : ALOGEA favorise la mise en œuvre d'une sensibilisation adaptée et individuelle qui prend en compte les caractéristiques des bâtiments (réhabilités énergétiquement, BEPOS, RT2012) et les usages de consommation d'énergie et d'eau des locataires. Les outils utilisés diffèrent en fonction des ressources de chaque territoire : intervention de nos agents, écomédiateurs de la Régie de Quartier du Carcassonnais, autres structures. Les actions de sensibilisation au tri et au recyclage des déchets : ALOGEA travaille avec les habitants des quartiers du Viguiet à Carcassonne et Saint Antoine à Limoux, sur la question de la gestion des déchets et sur la création de nouveaux outils de communication. Les pratiques de la rénovation et du réemploi sont également mises en avant.

ENV B

SENSIBILISATION ET FORMATION À L'ENVIRONNEMENT DES SALARIÉS ET DES FOURNISSEURS

Incitation à un usage optimal des véhicules de service hybride et électrique pour le déplacement des salariés dans le cadre de leurs missions (mise en place d'un planning de réservation partagé). Demande de remplacement auprès de notre fournisseur d'eau des gobelets en plastiques par des gobelets en cartons. Incitation des salariés à l'usage de tasses personnelles et de gourdes. Renforcement de la sensibilisation au tri des déchets dans la salle de cantine.

ENV C

MESURES DE PRISE EN COMPTE ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Dans les Quartiers Prioritaires essentiellement, nous associons nos locataires aux projets d'aménagement des espaces extérieurs en lien avec les réhabilitations énergétiques. Nous organisons des concertations afin de définir les besoins et attentes prioritaires des habitants et de proposer un projet qui y répondent. Cette démarche nous a conduit à réaliser avec la participation des habitants différents aménagements parmi lesquels des plantations (y compris comestibles) et deux jardins potagers.

CONTRIBUER A UNE ECONOMIE DURABLE

ECO 1 Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine	2017	2018	2019
ECO 1.1 Autofinancement net rapporté aux loyers	16,8 %	16,4 %	22,4 %

ECO 1.2 Effort annuel moyen en maintenance et entretien courant, par logement	2 662,6 €/log.	3 695,4 €/log.	2 584,7 €/log.
--------------------------------------------------------------------------------------	----------------	----------------	----------------

ECO 1.3 Effort annuel moyen en investissement dans le parc	Croissance du parc	2013-2017	2014-2018	2015-2019
	Investissement annuel moyen	14 050 501 €	14 407 798 €	16 130 531 €
	Par logement acquis ou produit	115 334 € / log.	117 284 € / log.	121 107 € / log.

ECO 1.4 Équilibre financier moyen des opérations	Croissance du parc	2017	2018	2019
	Fonds propres	3,3 %	6,8 %	12,9 %
	Emprunts	89 %	85,2 %	81,3 %
	Subventions	7,7 %	8 %	5,8 %
	Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf	4 106,62 € / log.	8 766,31 € / log.	17 969,46 € / log.
	Amélioration du parc			
	Fonds propres	-	46,2 %	6,5 %
	Emprunts	-	36,7 %	72 %
	Subventions	-	17,1 %	21,3 %

ECO 1.5 Taux de vacance dont :	TOTAL	1,49 %	1,56 %	2,25 %
	Moins de 3 mois en exploitation	0,95 %	0,92 %	1,44 %
	Plus de 3 mois en exploitation	0,19 %	0,43 %	0,58 %
	Taux de vacance technique	0,35 %	0,21 %	0,23 %
	dont taux de logements neutralisés définitivement	0 %	0 %	0 %

ECO 2

Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs

2017

2018

2019

▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional ; sous-traitance et fournisseurs.

ECO 2.1		2017	2018	2019
Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés, par catégorie de parties prenantes	Salariés en K€	3 482	3 661	3 555
	Fournisseurs et prestataires en K€	25 386	35 229	31 271
	Administrations fiscales en K€	4 129	4 190	4 380
	Banques en K€	2 005	2 793	2 836
	Actionnaires en K€	0	0	0
	État (Cotisations à des fins redistributives) en K€	117	-40	272

ECO 2.2 Heures d'insertion générées par l'activité économique

26 186 h

36 164 h

30 614

ECO 2.3

Nombre et typologie des partenaires économiques

Nombre de fournisseurs et prestataires	498	489	526
Part d'entreprises locales*	60,2 %	59,3 %	58,9 %

* entreprises dont l'adresse de facturation est située: Département de l'Aude et de l'Ariège

ECO 2.4

Délai de paiement moyen des fournisseurs

Délai de paiement moyen des fournisseurs	31 jours	39 jours	33 jours
Part de factures payées dans les délais (facultatif)	90 %	93 %	-

ECO A

POLITIQUE ET PRATIQUES D'ACHATS RESPONSABLES

- Clause d'insertion systématique dans les marchés de travaux : 10% minimum des heures
- Des marchés d'entretien ménagers réservés aux entreprises d'insertion
- Partenariats avec les entreprises ou les chantiers d'insertion, sur les territoires de Carcassonne Agglo et du Grand Narbonne
- Avec la Régie de Quartiers, partenariat de Politique de la Ville : « chantiers tremplin » favorisant l'intervention des habitants dans leur quartier et l'insertion d'un public éloigné de l'emploi. Un projet annuel au minimum
- Tous les chantiers en maîtrise d'ouvrage directe sont allotés pour leur accès aux PME voire TPE, à 80% « locales »

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

HR1

Équité d'accès et de conditions de travail

	2017	2018	2019
▲ Corr Art. R.225-105-1: Emploi (répartition de l'effectif, rémunérations); Égalité de traitement (égalité femmes-hommes; handicap)			

HR 1.1

Répartition des effectifs par type d'emploi (% des ETP)

	2017	2018	2019
CDI	93 %	94 %	94 %
CDD (Hors CDD de remplacement)	1 %	3 %	6 %
Interim	2 %	0 %	2 %
Contrats spécifiques			
Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	3 salariés	1 salarié	2 salariés
Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	1 salarié	1 salarié	0 salarié
Stagiaires	10 stagiaires	12 stagiaires	7 stagiaires

HR 1.2

Répartition des salariés par âge, par catégorie et par sexe

	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Nombres de salariés en CDI	30	32	29	34	27	35
Âge						
< 25 ans	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
25-55 ans	35,5 %	43,5 %	28,6 %	49,2 %	32,3 %	45,2 %
> 55 ans	12,9 %	8,1 %	14,3 %	7,9 %	11,3 %	11,3 %
Catégories						
Ouvriers de maintenance	33,9 %	3,2 %	31,7 %	3,2 %	27,4 %	3,2 %
Personnel de proximité	0 %	0 %	0 %	0 %	na	na
Employés administratifs	1,6 %	19,4 %	1,6 %	20,6 %	0 %	24,2 %
Agents de maîtrise	6,5 %	17,7 %	7,9 %	19 %	11,3 %	17,7 %
Cadres	6,5 %	6,5 %	4,8 %	6,3 %	4,8 %	9,7 %
Dirigeants et Cadres dirigeants	0 %	4,8 %	0 %	4,8 %	0 %	1,6 %
Travailleurs handicapés employés durant l'année	3		2		2	
Équivalent en ETP	1,97 ETP		1,6 ETP		1,8 ETP	
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	32,5 K€		31 K€		35 K€	
Compensation versée à l'AGEFIPH*	0 K€		1 K€		0 K€	

*si l'obligation d'emploi n'est pas remplie par les éléments ci-dessus

HR 1.3

Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap

HR 1.4

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et catégorie

	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Ouvriers de maintenance	27,9 K€	23,5 K€	28,2 K€	24 K€	29,6 K€	23,4 K€
Personnel de proximité	na	na	na	na	na	na
Employés administratifs	22,7 K€	23,3 K€	22,8 K€	23,5 K€	16,6 K€	26,1 K€
Agents de maîtrise	32,1 K€	28,5 K€	33,5 K€	29,3 K€	34,6 K€	29,6 K€
Cadres	50,1 K€	44,4 K€	52,3 K€	47,6 K€	50,1 K€	53,6 K€
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	0	62 K€	0	64,6 K€	0	67,9 K€

HR 1.5 Écart de rémunérations

	2017	2018	2019
Rémunération médiane	27,2 K€	28,9 K€	27,4 K€
Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	2,8	2,8	2,9

HR 1.5 Avantages sociaux financés par l'employeur

	2017	2018	2019
Autres avantages sociaux	-	-	-

HR2

Employabilité et évolution professionnelle

2017

2018

2019

▲ Corr Art. R.225-105-1: Formation (politique; nombre d'heures)

HR 2.1

Volume annuel de formation par catégorie de salariés

	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures	Nbre de salariés	Nbre d'heures
Ouvriers de maintenance	20	271	8	56	14	252
Personnel de proximité	na	na	na	na	na	na
Employés administratifs	12	390	0	0	9	105
Agents de maîtrise	16	509	3	199,5	7	63
Cadres	9	432	1	10,5	2	49
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	3	116	1	10,5	1	7

HR 2.2

Accès à la formation

	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Part des salariés hommes et des salariées femmes ayant suivi au moins une formation au cours des 2 dernières années	96,7 %	96,9 %	100 %	91 %	-	-

HR 2.3

Mobilité interne

Nombre de mobilités internes dans l'année	2	1	2
dont : Nombre de promotions internes dans l'année	0	0	0
Total de postes pourvus dans l'année	6	6	11

HR3

Santé et bien-être des salarié(e)s

2015

2016

2017

▲ Corr Art. R.225-105-1: Santé et sécurité ; absentéisme

HR 3.1

Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)

Taux d'absentéisme global	7,16 %	5,62 %	6,81 %
Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	0,86 %	0,81 %	3,32 %
Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	4	7	4

HR 3.2

Contribution de l'employeur au CE (% de la masse salariale)

	1,25 %	1,28 %	1,12 %
--	--------	--------	--------

HR A

PRÉVENTION DU HARCÈLEMENT ET RISQUES PSYCHO-SOCIAUX ET PROMOTION DE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Au cours de l'année 2019 le CSE a suivi une formation spécifique pour pouvoir répondre à la problématique du harcèlement au sein de la société - Pour l'instant il n'y a pas eu de communication vers les salariés - mettre en place pour 2020 SAPIN

HR B

ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Pas de modifications particulière par rapport aux années précédentes - 35 sur 4,5 jours ou 4 jours - ATT Aménagement des horaires avec plage horaires obligatoire - Temps partiel pour les femmes comme pour les hommes (2 TP CDI Homme - 3 femmes TP)

GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

GOV 1 Instances de décision et systèmes de management	2017	2018	2019
------------------------------------------------------------------------	------	------	------

▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.

GOV 1.1 Évaluations/Certifications des systèmes de management	Certification / évaluation 1	na	na	na
	Champ			
	Nom de la certification / de l'évaluation			
	Périmètre			
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)			
	Certification / évaluation 2	na	na	na
	Champ			
	Nom de la certification / de l'évaluation			
	Périmètre			
	Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)			
	Certification / évaluation 3	na	na	na
	Champ			
Nom de la certification / de l'évaluation				
Périmètre				
Année d'obtention (ou de la première évaluation) / année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)				

GOV 1.2 Parité dans les instances dirigeantes	Part de femmes en comité de direction	75%	75%	75 %
	Part de femmes dans le Directoire	na	na	na
	Part de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance	27,8 %	33,3 %	35,3 %

GOV 2 Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts	2017	2018	2019
----------------------------------------------------------------------------------------------	------	------	------

▲ Correspondance Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société ; Actions de partenariat ou de mécénat ; Relations sociales.

GOV 2.1 Satisfaction des locataires	Date des trois dernières enquêtes	2017	2017	2019
	Taux de satisfaction globale*	84	84	84

*d'après les réponses à la question: D'une manière générale, êtes vous très,assez peu ou pas satisfait d'être locataire d'ALOGEA

GOV 2.2 Satisfaction des salariés	Date des trois dernières enquêtes			na
	Taux de satisfaction globale*	na	na	na

*d'après les réponses à la question:

GOV 2.3 Nombre de conventions actives avec les associations locales	Nombre de conventions actives avec les associations locales	7	7	-
-------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	---	---	---

GOV A

ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE À TOUS LES NIVEAUX DE L'ORGANISME

PRÉVENTION DES DISCRIMINATIONS :

- Au sein de l'entreprise, suivi en DUP
- Attributions et contentieux locatif : travail collaboratif favorisant les échanges autour des situations complexes
- Point hebdomadaire sur les situations urgentes, les publics prioritaires, les mutations à caractère social à instruire en CAL prioritairement, dans le cadre d'objectifs de mixité et d'équilibre social et de soutien aux parcours résidentiels
- Comité de suivi des contentieux sur impayés de plus de 5 000 € pour une étude complète des situations complexes, composé du chargé de contentieux, des CESF et des responsables de service

PRÉVENTION DE LA CORRUPTION :

- Procédure encadrant les achats
 - Contrôle interne par le service contrôle de gestion
- Protection des données personnelles :
- Nomination interne d'un Correspondant DPO
 - Attribution d'une mission externalisée DPO

GOV B

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Instances existantes :

- Conseil d'Administration regroupant 18 administrateurs (6 réunions par an)
- 2 Commissions d'Attribution de Logements à Carcassonne et Narbonne, avec participation active de 5 administrateurs.
- Commission d'avis d'appel à la concurrence et Commission d'appel d'offres mobilisant 6 administrateurs, pour l'ensemble des opérations supérieures à 120 000€ TTC.
- Comité de Direction hebdomadaire regroupant le directeur général, la directrice générale adjointe, et les deux directrices de Pôle.
- Comité de direction élargi se tenant tous les deux mois avec l'ensemble des cadres, notamment autour du rapport et de la stratégie RSE et également sur des sujets liés au contrôle de gestion.

GOV C

RELATIONS AUX COLLECTIVITÉS ET IMPLICATION DANS LES POLITIQUES LOCALES

- Participation active : - à l'élaboration des PLH et du PDALHPD - au suivi et à l'évaluation des 4 contrats de ville déployés sur nos territoires et des conventions d'abattement TFPB, - à l'ensemble des dispositifs liés à la tranquillité - aux réseaux d'acteurs de terrain existants (Ozanam-La Conte ; le Viguier ; Razimbaud) - aux Contrats Locaux de Santé Mentale, dès que nous y sommes associés - Présentation de projets de développement social dans le cadre des appels à projets de la Politique de la Ville.
- Prise en compte dans notre programmation à la fois des grandes orientations des documents stratégiques et des attentes des collectivités

GOV D

RELATIONS ET COOPÉRATION AVEC LES LOCATAIRES ET LEURS REPRÉSENTANTS

Les associations de locataires.

Un seul Conseil de Concertation Locative dans notre organisme auquel les quatre associations (AFOC, CNL, CLCV et CSF) participent avec assiduité, avec un minimum de trois réunions par an.

Le financement des associations, désormais fixées par la loi LEC, est de 2€ par logement.

Le financement de projets proposés par les associations est également proposé dans le Plan mais cette possibilité n'a pas encore été utilisée par les associations.

L'ordre du jour est établi de façon conjointe : il est proposé aux associations de positionner les sujets qu'elles souhaitent aborder. Les membres suppléants peuvent être présents (et défrayés) à toutes les réunions, afin d'assurer le partage et le suivi de l'information.

GOV E

DIALOGUE SOCIAL ET PRISE EN COMPTE DES ATTENTES DES SALARIÉS

Information des salariés sur la vie de l'entreprise par l'intermédiaire de flash infos - Pour les informations liées à la stratégie de la société et notamment avec l'entrée dans le groupe HER il y a eu des réunions avec l'ensemble du personnel - Le CSE est également présent dans la société pour favoriser les échanges et permettre quelques fois les remontées d'information.

GLOSSAIRE

ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est un établissement public créé afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). L'objectif est d'accompagner des projets urbains globaux pour transformer les quartiers en profondeur :

- En réinsérant les quartiers dans la ville ;
- En créant la mixité sociale dans l'habitat ;
- En introduisant de la mixité par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisir).

APL

L'Aide Personnalisée au Logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements, ainsi que la charge de loyer pour les locataires. Le montant de l'APL dépend de la situation familiale du bénéficiaire, du montant de ses revenus et de celui de sa charge de logement.

BBC

Bâtiment Basse Consommation, soit l'un des 5 niveaux du label Haute Performance Énergétique, à savoir un niveau qui vise une consommation inférieure de 50% à la consommation énergétique réglementaire pour les bâtiments tertiaires et un niveau d'exigence de 50 kWh/m² en énergie primaire pour le résidentiel.

CCL

C'est une instance composée de représentants du bailleur et des locataires qui se concertent sur toutes les questions touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie sur l'ensemble des résidences d'un même bailleur. Cette concertation porte aussi sur les travaux d'améliorations ou de construction-démolition ayant une incidence sur les charges ou les loyers.

CHSCT

Le Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail est une institution représentative du personnel au sein de l'entreprise, obligatoire dans les établissements comptant au moins 50 salariés, dont les missions sont :

- de contribuer à la protection de la santé physique et mentale et de la sécurité des salariés ;
- de contribuer à l'amélioration des conditions de travail ;
- de veiller à l'observation des prescriptions législatives et réglementaires prises en ces matières.

CUCS

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale est un dispositif de la politique de la ville en faveur des quartiers en difficulté. Ces contrats, d'une durée de 3 ans reconductibles, visent à permettre d'animer les quartiers prioritaires, dans un souci d'éviter de penser la ville sans les quartiers prioritaires et les quartiers prioritaires sans la ville.

CUS

La Convention d'Utilité Sociale, issue de la loi de « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » (MOLLE), réorganise le « conventionnement global ». Démarche fondée sur le Plan stratégique de patrimoine de l'organisme en référence aux politiques locales de l'habitat, la CUS se présente avant tout comme le cadre contractuel qui fixe, pour une période de 6 ans, les engagements de l'organisme sur ses grandes missions sociales (gestion sociale et attributions, qualité de service, adaptation du patrimoine et production de logements neufs...)

DUP

La Délégation Unique du Personnel regroupe le Comité d'entreprise et les Délégués du personnel, dont elle réunit les attributions.

ESH

Les Entreprises Sociales pour l'Habitat sont des sociétés anonymes, responsables devant leurs actionnaires, dont les bénéfices doivent être réinvestis. L'Entreprise Sociale pour l'Habitat est une société spécialiste de l'habitat social dans toutes ses dimensions. Elle construit, gère et améliore des logements destinés à la location et à l'accès à la propriété. Elle intervient en matière d'aménagement et d'urbanisme pour son compte ou celui d'un tiers. Elle réalise des prestations de service dans tous les domaines de l'habitat. Elle est un opérateur urbain dans le traitement des quartiers. Fin 2006, 284 ESH géraient 2 millions de logements sociaux et logeaient plus de 4,5 millions de personnes.

GES

Les Gaz à Effet de Serre sont des composants gazeux qui absorbent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre, contribuant à l'effet de serre. L'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre est un facteur soupçonné d'être à l'origine du récent réchauffement climatique.

GIP

Un Groupement d'Intérêt Public est un Partenariat entre au moins un partenaire public et des organismes privés ayant un objectif déterminé, ayant pour mission de :

- développer des coopérations entre collectivités publiques et/ou des partenaires privés avec une représentation majoritaire des intérêts publics ;
- poursuivre des objectifs d'intérêt commun ;
- mettre en commun des moyens émanant de partenaires différents.

GPEC

La Gestion Prévisionnelle de l'Emploi et des compétences est une gestion anticipative et préventive des ressources humaines, fonction des contraintes de l'environnement et des choix stratégiques de l'entreprise.

HPE

Label Haute Performance Énergétique. Pour en bénéficier, un bâtiment doit non seulement être performant d'un point de vue thermique mais aussi faire l'objet d'une certification portant sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment.

HQE

La certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) permet de distinguer des bâtiments confortables, sains et plus respectueux de l'environnement.

OPAH

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est une convention française passée entre une commune, un EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale), l'État, la Région et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti.

PEE

Le Plan d'Épargne d'Entreprise est un dispositif d'épargne mis en place par une entreprise via un accord avec les partenaires sociaux ou par une décision unilatérale. Les salariés et le chef d'entreprise peuvent effectuer des versements volontaires que leur entreprise peut compléter via un abondement. La participation et l'intéressement peuvent être investis dans le PEE. Dans ce cas, l'intéressement est exonéré d'impôt sur le revenu (dans tous les cas l'intéressement est exonéré de cotisations sociales).

PERCO

Le Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif est un plan d'épargne retraite en entreprise. Il est mis en place dans le cadre d'un contrat collectif. Il ne peut être mis en place que si l'entreprise dispose déjà d'un Plan d'épargne entreprise. Son fonctionnement est analogue à celui du plan d'épargne d'entreprise (PEE). Il peut être alimenté par plusieurs sources différentes :

- l'intéressement ou la participation
- des versements volontaires
- un abondement de l'entreprise
- un transfert de fonds d'un PEE

PLA

Le Prêt Locatif Aidé est prévu pour allier l'aide à la pierre à l'aide à la personne, et peut accueillir 80% des ménages grâce à un plafond de ressources supérieur de 50% aux anciens plafonds HLM/O (HLM Ordinaires). En septembre 1999, le PLA a été remplacé par le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

PLAI

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration se destine à des familles qui peuvent connaître des difficultés d'insertion particulières et dont les ressources ne dépassent pas les plafonds.

PLH

Le Programme Local de l'Habitat est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Il comprend 3 grandes parties

- le diagnostic,
- l'énoncé des principes et des objectifs,
- le programme d'actions.

L'objectif d'un PLH est d'indiquer les moyens fonciers prévus par les communes ou les EPCI, compétents en matière d'urbanisme, pour parvenir aux objectifs et principes fixés. Les objectifs du PLH prennent en compte les options d'aménagement et en particulier l'équilibre des logements sociaux sur une commune.

PLS

Le Prêt Locatif Social peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de la TFPB pendant 25 ans.

PLUS

Le Prêt Locatif à Usage Social permet d'aider les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux, dans le cadre de la mixité sociale. Une convention est obligatoirement passée entre l'État et l'organisme bénéficiaire : elle fixe notamment le loyer maximum des logements, dans la limite d'un plafond de loyer

modulé selon le type de logement et la zone géographique ; elle ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les locataires. Le PLUS CD (Construction Démolition) présente des caractéristiques similaires au PLUS. Il présente des dispositions spécifiques, adaptées aux opérations de construction – démolition, telles que les problématiques de logement.

PSPE

Plan Stratégique de Patrimoine Énergétique : Dans le secteur du logement, existe déjà une somme d'obligations légales à respecter en matière énergétique : la réglementation thermique (RT 2005 & 2007), le diagnostic de performance énergétique (D.P.E.) et les engagements liés au « Grenelle de l'environnement ». En février 2009, l'U.S.H. s'est engagée à réaliser un programme d'amélioration de la performance énergétique portant sur 800 000 logements. L'État a créé un « Eco prêt au logement social ». L'entreprise ne doit plus procéder à des actions ponctuelles, mais privilégier un Plan d'Action Patrimonial à long terme. L'approche énergétique constitue une des composantes de la stratégie patrimoniale globale. Il s'inscrit dans le cadre du Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS).

QPPV

Quartier prioritaire de la Politique de la Ville. La nouvelle géographie d'intervention de la politique de la ville, définie dans la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, concerne 1300 quartiers, contre 2600 auparavant, afin de concentrer les efforts sur les quartiers les plus pauvres.

Cette nouvelle carte rationnelle, actualise et recentre la politique de la ville au bénéfice des territoires les plus en difficulté. L'identification des nouveaux quartiers prioritaires se fonde sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu médian.

Les nouveaux périmètres sont venus se substituer aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) à partir du 1er janvier 2015.

RSE

La Responsabilité Sociétale (ou sociale) des Entreprises est un concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales, et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire. Énoncé plus clairement et simplement, c'est « la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable ». La RSE résulte de demandes de la société civile (associations écologiques et humanitaires, associations de consommateurs et organisations syndicales) d'une meilleure prise en compte des impacts environnementaux et sociaux des activités des entreprises. La RSE est donc la déclinaison pour l'entreprise des concepts de développement durable, qui intègrent les trois piliers environnementaux, sociaux, et économiques. La RSE tend à définir les responsabilités des entreprises vis-à-vis de ses parties prenantes, dans la philosophie « agir local, penser global » (René Dubos). Il s'agit donc d'intégrer le contexte mondial et local dans la réflexion stratégique.

USH

L'Union Sociale pour l'Habitat est depuis octobre 2002 le nom d'usage de l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM, créée en 1929 et qui rassemble cinq fédérations d'organismes HLM :

- la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat,
- la Fédération nationale des Entreprises sociales pour l'habitat,
- la Fédération nationale des Coopératives HLM,
- la Chambre syndicale des sociétés du Crédit immobilier de France
- la Fédération nationale des associations régionales.

VEFA

La Vente en État Futur d'Achèvement est un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Le contrat VEFA est régulièrement appelé vente sur plan étant donné que lors de sa signature, en général, la construction n'a pas été démarrée. Selon l'article 1601-3 du Code Civil : « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. ».

ZUS

Une zone urbaine sensible est un territoire infra-urbain défini par les pouvoirs publics français pour être la cible prioritaire de la politique de la ville. Parmi les ZUS on distingue les zones de redynamisation urbaine (ZRU) et les zones franches urbaines (ZFU). Les zones urbaines Sensibles constituent un sous-ensemble de l'ensemble plus large des 2 500 quartiers prioritaires objet des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) qui ont succédé aux contrats de ville.

L'article 6 de la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 (loi Borloo) modifié par la loi du 18 janvier 2005 dispose par ailleurs que le programme national de rénovation urbaine (PNRU) visera à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible.



ALOGEA

BATIR ET ACCOMPAGNER



2019 | RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE

ALOGEA

6, rue Barbès CS 50004
11890 CARCASSONNE cedex 9
Tél. 04 68 47 89 26 - Fax 04 68 47 95 56



Retrouvez ce rapport
sur www.alogea.fr

