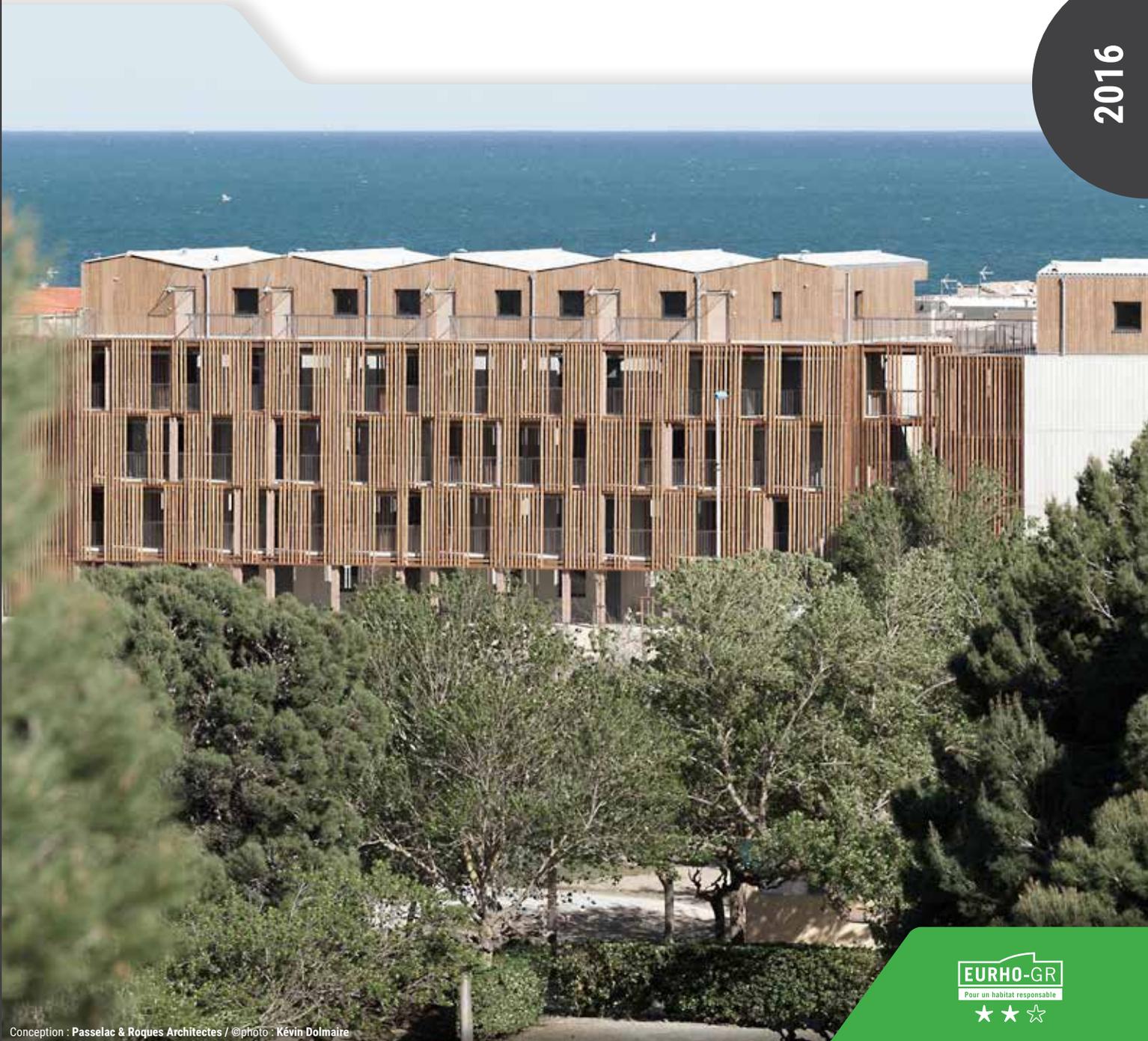


RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE

2016



SOMMAIRE

- 03 ÉDITO
.....
- 04 PRÉSENTATION
.....
- 07 NOTRE DÉMARCHE RSE
.....
- 08 PARTIES PRENANTES
.....
- 10 OBJECTIFS RSE
.....
- 12 LES TEMPS FORTS 2016
.....
- 14 PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES (SOC)
.....
- 22 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT (ENV)
.....
- 28 CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE (ECO)
.....
- 32 VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES (RH)
.....
- 36 GOUVERNANCE ET RELATION AUX PARTIES PRENANTES (GOUV)
.....
- 42 GLOSSAIRE
.....

ÉDITO



**Michel
Bodevin**

Président



**David
Spanghero**

Directeur Général

Faire évoluer voire transformer les territoires, bâtir intelligemment, réhabiliter notre patrimoine ancien, professionnaliser nos pratiques de gestion locative tout en ayant une gestion financière saine. Ce n'est pas que l'ambition d'une année 2016 dont ce rapport RSE se voudrait exhaustif : C'est un travail engagé que nous devons poursuivre encore plusieurs années. Vous trouverez au travers de ce document l'engagement de notre entreprise sur l'ensemble de ces thèmes. Comme toute entreprise il faut être attentif à une gestion de court terme tout en pilotant à long terme, avec une responsabilité particulière, celle d'être au service des collectivités et de nos locataires présents et futurs.

Le programme ambitieux de réhabilitations engagé sur 10 ans représente environ 67 millions d'euros et concerne notre patrimoine des années 60 à 70. Si l'essentiel est d'apporter un confort renouvelé à nos locataires, c'est également de la valeur ajoutée pour la revitalisation de nos villes et une meilleure intégration des quartiers dans la vie urbaine.

Accompagner les villes et les bourgs dans la réhabilitation de leur centre est un challenge délicat. Nous prendrons cependant cet engagement aux côtés des Élus et en concertation. Nous avons là aussi un levier pour une véritable mixité sociale, au cœur de la ville, dans laquelle nos locataires sont avant tout des habitants qui trouvent leur place dans la Cité et participent à la vie économique.

Bien construire, des projets de taille raisonnable, est une volonté commune aux bailleurs du département. La collaboration franche qui s'est instaurée entre les bailleurs permet de faire acte d'aménageurs auprès des collectivités. Nous leur proposons un véritable partenariat et une grande proximité dans la durée.

En 2016 ALOGEA a voulu un acte fort en nommant la Directrice du Pôle Locataires au poste de Directrice Générale Adjointe. Nous affirmons ainsi la prévalence de nos cœurs de métier de gestion locative

et patrimoniale et légitimons une mission globale de gestion et de représentation. Il est en effet impératif au regard de ce qui est dit plus haut de toujours interroger nos pratiques et ce pour plusieurs raisons :

- Accompagner les initiatives de l'État et des Collectivités dans les actions de « Politique de la Ville ».
- Accompagner en interne et externe la grande réforme des modalités d'attribution des logements, la Loi instaurant les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) qui réunissent État, Agglomérations, Bailleurs afin de fixer en partenariat des objectifs communs d'attribution sur le territoire.
- Enfin, poser un diagnostic sur l'évolution du parc de logements sociaux et mieux veiller à la conservation de notre patrimoine au regard des fonds considérables investis tant en neuf qu'en réhabilitation.

Quatre remerciements :

- A l'ensemble des Personnels pour leur engagement et le sérieux qui les anime et qui font que cette année encore nous enregistrons des résultats démontrant la solidité et la crédibilité de notre entreprise
 - Aux membres de la DUP qui, en responsabilité, accompagnent l'ensemble de ces mutations internes et externes au mieux des intérêts collectifs.
 - Aux Représentants des locataires qui par leur vigilance apportent la voix des familles et poursuivent l'objectif de leur satisfaction.
 - Enfin aux Membres du Conseil d'Administration que j'ai l'honneur de présider. Devant les enjeux présents et à venir, les discussions et prises de décisions sont toujours avec le seul souci de faire mieux, toujours. Des Conseils vivants et respirant la démocratie.
- 2017 est une année électorale au plus haut niveau, nul doute que de nouvelles politiques se feront jour, c'est avec cette qualité de vue et de débats que nous les aborderons sereinement et en responsabilité.

PRÉSENTATION DE L'ORGANISME

ALOGEA est une entreprise sociale pour l'Habitat créée en 1912 dont la mission d'intérêt général s'exerce sur les Départements de l'Aude et de l'Ariège.

Forte d'un patrimoine de 4724 logements et équivalents logements répartis sur 56 Communes, ALOGEA gère également 1 Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), 1 Résidence Sociale, 7 foyers pour personnes handicapées, 4 Gendarmeries et 24 Locaux commerciaux, 2 262 garages et places de parking.

Le patrimoine d'ALOGEA est diversifié (collectifs, maisons de ville, maisons individuelles).

Caractérisé par une proportion importante de logements de plus de 40 ans (63%), il est aussi situé pour une grande partie au coeur et en périphérie des agglomérations de Carcassonne et de Narbonne.

NOS MISSIONS

Gérer

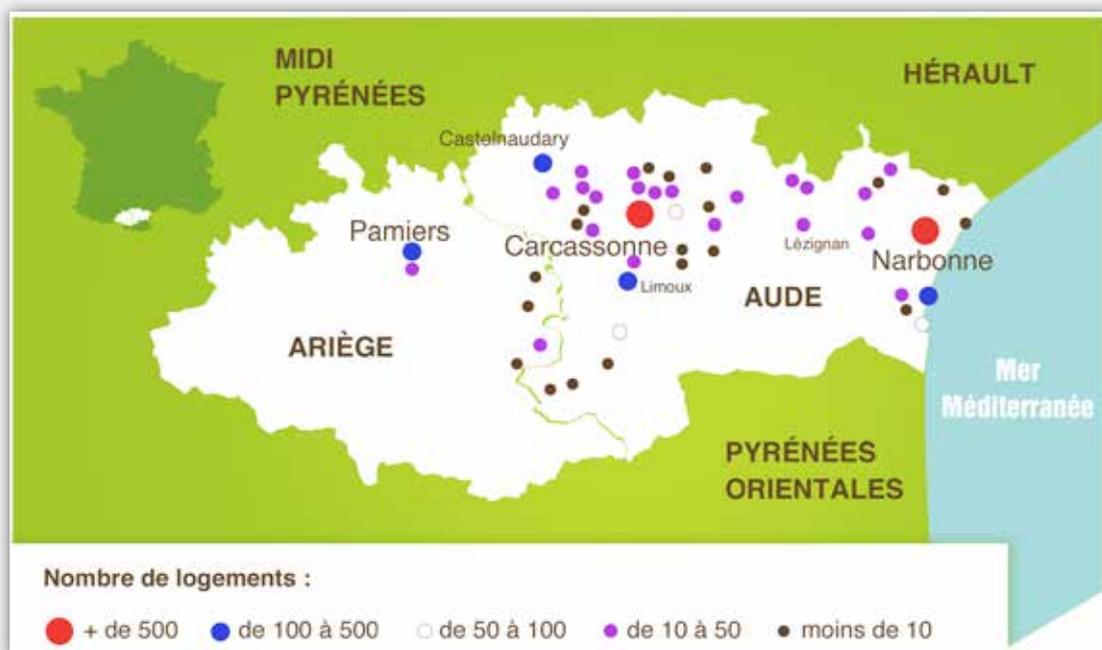
- Entretien : assurer une veille technique, traiter les réclamations
- Réhabiliter et lutter contre la précarité énergétique
- Attribuer les logements dans le cadre de Commissions d'Attribution

Bâtir

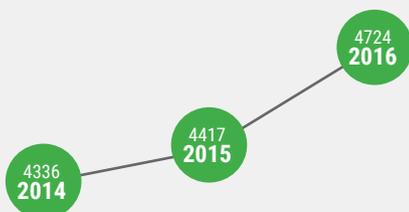
- Produire une offre adaptée aux besoins
- Participer à la redynamisation des centres villes
- Développer un parc économe en énergie

Accompagner

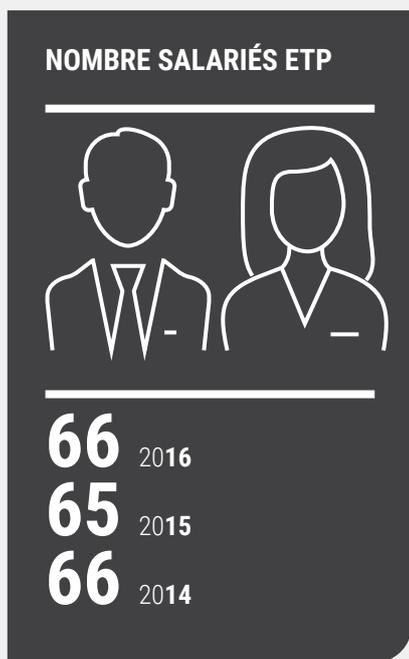
- Mobiliser nos salariés au service du locataire
- Proposer une réponse individuelle en cas de difficultés
- Favoriser les parcours résidentiels
- Sensibiliser à l'usage du logement et aux économies d'énergie
- Participer à des projets de développement social



CHIFFRES CLÉS 2016



LOGEMENTS

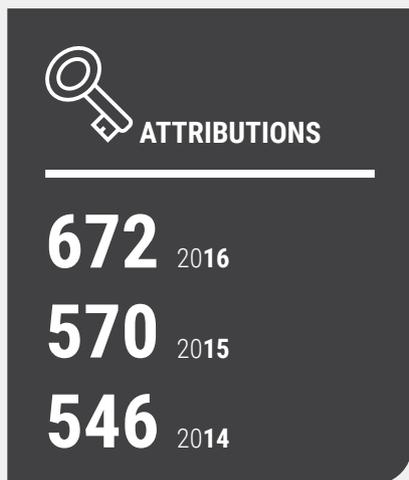
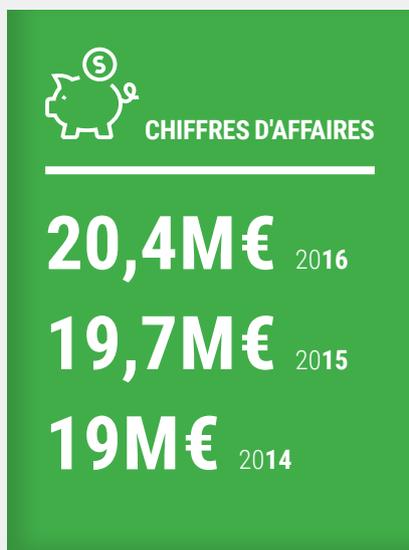


23%

Titulaires de bail de + de 65 ans

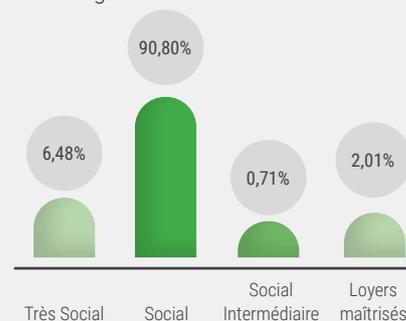
71%

Locataires percevant des aides au logement



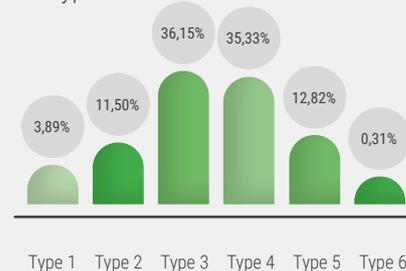
RÉPARTION DU PATRIMOINE

Par catégorie



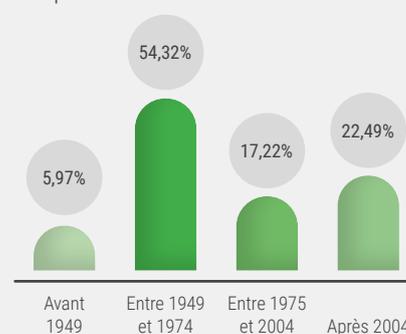
RÉPARTION DU PATRIMOINE

Par type



RÉPARTION DU PATRIMOINE

Par période de construction



NOTRE ORGANISATION

S'ORGANISER POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

Notre Conseil d'Administration est composé de 18 membres et se réunit 6 à 8 fois par an. Le Pacte de Gouvernance regroupe la Ville de Carcassonne, le Conseil Départemental de l'Aude et la Caisse d'Épargne Languedoc Roussillon, pour une gouvernance proche des collectivités et des territoires sur lesquels notre patrimoine est implanté. Notre Société s'organise (outre la Direction Générale avec 3 personnes) autour de trois Pôles :

- Le Pôle Locataire (51 personnes) regroupe les services « Gestion Locative et Développement Social », « Maintenance et Réhabilitation » et l'Antenne de Narbonne.
- Le Pôle Maîtrise d'Ouvrage (6 personnes) s'occupe de la production neuve.
- Le Pôle Administratif et Financier (7 personnes) rassemble également le Système d'Information et Contrôle de Gestion, la Comptabilité et les Ressources Humaines.



LES SPÉCIFICITÉS D'ALOGEA

Nous n'avons pas, pour le moment, développé des missions spécifiques comme la Qualité ou la Communication. Les recrutements des dernières années se sont centrés sur les fonctions opérationnelles pour faire face aux nouveaux enjeux, sociaux (accompagnement et développement social) et techniques (réhabilitation énergétique, notamment). Nous avons fait le choix de conserver en interne un volet d'intervention technique dans les parties communes et les logements. Ainsi, les 13 agents de cité sont amenés à effectuer des interventions techniques et ils sont appuyés dans leur travail par une Régie qui regroupe 9 salariés à Carcassonne et à Narbonne. Si cette organisation n'est pas exempte de difficultés (masse salariale, gestion des stocks, etc.) elle est pour nous un élément fort de proximité avec les locataires, et un levier de satisfaction.



→ NOTRE DÉMARCHE RSE

Dès 2007, la Société Audoise et Ariégeoise d'HLM, devenue ALOGEA en janvier 2012, 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, renforcé par l'élaboration d'un Plan Stratégique Patrimonial Énergétique en 2009, s'est concrétisé par l'adhésion à DELPHIS en 2011. Nous avons depuis réalisé 7 rapports d'activité responsable. Si le point d'entrée était essentiellement

axé sur le domaine environnemental, nous œuvrons 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.

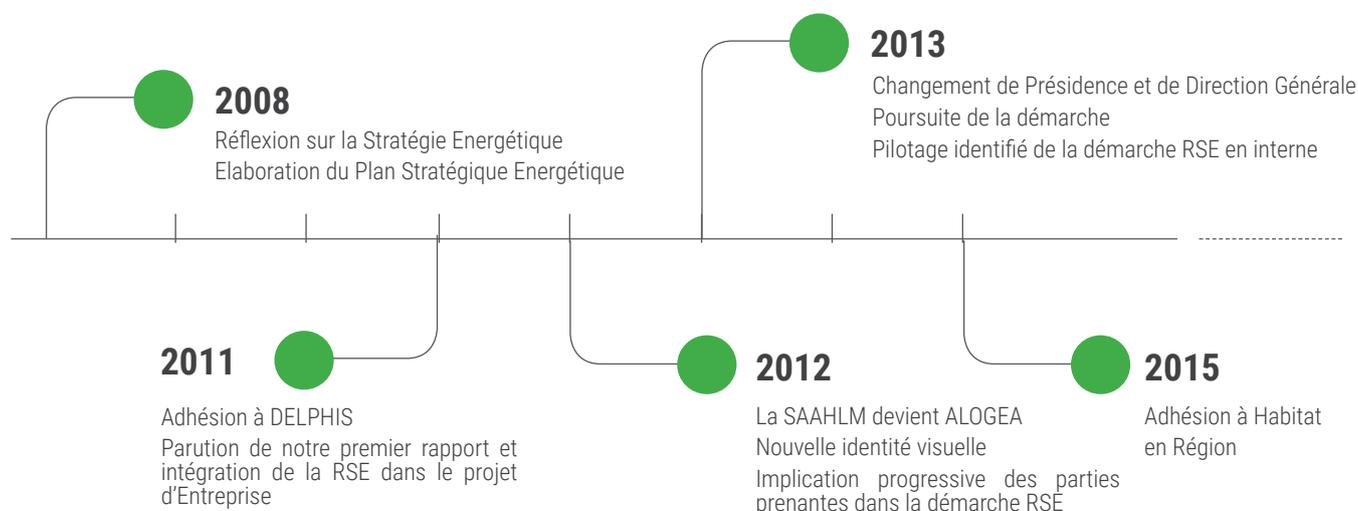
Ces difficultés nous ont amenés à structurer notre organisation en conséquence afin d'impliquer le plus grand nombre dans ce projet d'entreprise. La taille modeste de notre entreprise ne nous permet pas encore d'avoir une personne dédiée à 100% au pilotage de la démarche mais depuis début 2013, un référent RSE et une chargée de développement social et durable coordonnent la production des rapports ainsi que les diverses actions.



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®

PARCOURS D' ALOGEA DE 2008 À 2016



PARTIES PRENANTES



COLLABORATEURS

PRINCIPAUX ENJEUX

- Conditions d'emploi
- Qualité de vie au travail
- Employabilité et développement professionnel
- Compétences adaptées aux besoins

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- CHSCT
- Intranet
- Journée du Patrimoine
- Réunions de service
- Délégation Unique du Personnel
- Livret d'accueil du salarié



ACTIONNAIRES

PRINCIPAUX ENJEUX

- Gestion saine et durable
- Respect des règles d'attribution des logements et des marchés

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Conseil d'Administration
- Rapport d'Activité
- Participation active des administrateurs aux Commissions d'Attribution et Commissions d'Appel d'Offres



ALOGEA

BATIR ET ACCOMPAGNER



ACTEURS SOCIAUX & ASSOCIATIFS

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Conventions avec des associations
- Médiation
- Mise à disposition de locaux
- Projets partenariaux de développement social

PRINCIPAUX ENJEUX

- Accès au logement
- Cohésion et lien social
- Soutien à l'insertion économique
- Réponse aux besoins de soutien des résidents
- Soutien au dynamisme socio-culturel

Notre responsabilité sociétale suppose de prendre en considération les conséquences de nos décisions, de nos modes de faire et de nos interactions sur 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.



COLLECTIVITÉS & ÉTAT

PRINCIPAUX ENJEUX

- Offre de logements abordables adaptée aux besoins
- Cohésion sociale
- Mixité sociale
- Attractivité et développement durable des territoires

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Rapport d'activité responsable
- CUS (Convention d'Utilité Sociale)
- Bilan énergétique bois
- Bilan des attributions
- Participation aux contrats de ville

Alogea



PARTENAIRES ÉCONOMIQUES

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Contrats cadres
- Marchés par lots séparés
- Circuit local de fournitures bois énergie
- Contrats d'exploitation des chaufferies collectives
- Partenariat avec les Syndicats de traitement des déchets

PRINCIPAUX ENJEUX

- Capacité de production et réhabilitation
- Maîtrise des coûts
- Qualité et respect des délais
- Viabilité et développement des entreprises
- Innovation
- Loyauté des pratiques et respect des principes de RSE
- Clause d'insertion



RÉSIDENTS

DIALOGUE ET COOPÉRATION

- Conseils de Concertation Locative
- Concertation avec les habitants
- Rencontres en « pied d'immeuble »
- Plaquette «Entretien du logement»

PRINCIPAUX ENJEUX

- Offre de logements adaptée aux besoins
- Maîtrise du loyer et des charges
- Qualité de service
- Santé et sécurité
- Accompagnement et parcours résidentiel
- Appropriation du cadre de vie



NOS OBJECTIFS RSE



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

- Maintenir l'objectif de production annuelle de PLAI à 30%
- Formaliser des comités d'engagements sur les opérations afin de mieux adapter la croissance de l'offre à la demande
- Impulser une réflexion entre bailleurs et collectivités sur l'adaptation de l'offre à la demande
- Mettre en place une cartographie des logements adaptés au handicap
- Définir une politique d'accompagnement du Vieillessement - Accessibilité
- Maintenir le recouvrement locatif au-dessus de 98% de la facturation
- Améliorer la communication des chantiers et projets sur le site Internet
- Intégrer le cahier des charges HSS dans des programmes de production neuve et réhabilitation
- Cibler les groupes avec une forte proportion de personnes âgées pour lancer des travaux adaptés
- Intégrer le cahier de conception dans des programmes de production neuve et réhabilitation



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

- Suivre et améliorer l'empreinte environnementale par la sensibilisation des salariés
- Poursuivre le remplacement au fil de l'eau de certains véhicules par des véhicules électriques
- Passer de 100 à 150 logements réhabilités / an entre 2015 et 2018
- Chauffer à la bio-masse 2/3 des 2200 logements avec chauffage collectif -> Interrogation sur la mise en service d'une 5ème chaufferie bois à Narbonne
- Expérimenter la mise en place d'un chantier propre
- Généraliser le chantier propre
- Développer les partenariats avec les collectivités et la Région autour des questions énergétiques à l'échelle d'un territoire
- Améliorer l'accompagnement des locataires entrants à la maîtrise des équipements de gestion d'énergie
- Poursuivre la cartographie des équipements techniques des logements

● À démarrer

● Démarrage

● En cours

● Avancé

● Réalisé

✗ Non atteint



CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

● Réaliser le plan d'investissement 2015-2017 de 18 M€ / an

● Poursuivre la maîtrise des charges : mise en place d'un observatoire des charges

● Affiner la réflexion sur la révision des loyers

● Maintenir l'insertion sociale et les clauses d'insertion

● Définir une stratégie sur les choix techniques à mettre en œuvre pour les opérations BBC

● Améliorer l'anticipation des coûts liés aux mutations

● Travaux sur loyers garages – Optimiser la démarche de commercialisation



VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

● Intégrer et poursuivre la démarche RPS dans le cadre du CHSCT

● Définir une procédure pour améliorer les processus de mobilité interne

● Mener une politique salariale concertée en comité de direction pour plus d'objectivité et réduire les inégalités

● Poursuivre une politique de formation au-delà des exigences réglementaires, améliorer l'équité d'accès aux formations

● Etablir un processus de gestion de fin de carrière

● Mesurer et améliorer la satisfaction des collaborateurs



GOVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

● Finaliser le livret d'accueil locataire

● Conforter les liens avec les collectivités locales, répondre aux attentes et aux besoins qualitatifs

● Construire des projets avec les associations de locataires, dans le cadre du Conseil de Concertation Locative

● Mettre en place une enquête de satisfaction auprès des locataires entrant dans de nouvelles opérations et après réhabilitations

● Développer la participation des salariés et des administrateurs à la RSE

● Élaborer une charte informatique



LES TEMPS FORTS 2016

RETOUR SUR LES ÉVÉNEMENTS QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE !

AVRIL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU PERSONNEL



JUIN

JOURNÉE DU PERSONNEL



MAI

LE JOLI MOIS DE L'EUROPE

Coup de projecteur sur la réhabilitation d'Albignac



JUILLET

INAUGURATION DE LA RÉSIDENCE LA VINICOLE À COURSAN



SEPTEMBRE

CONCERTATION SUR L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS À LIMOUX ET À GRAZAILLES (CARCASSONNE)





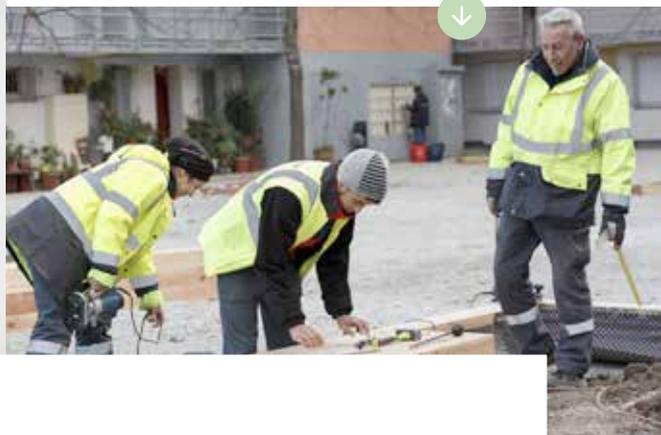
OCTOBRE

VISITE DE LA DDTM À NARBONNE PLAGE, LA TRAMONTANE, «OPÉRATION EXEMPLAIRE»



NOVEMBRE

CHANTIER TREPLIN AU VIGUIER



NOVEMBRE

PETIT DÉJEUNER À MARCORIGNAN AVEC LES NOUVEAUX LOCATAIRES (LE ROUCAN)

DÉCEMBRE

3ÈME ANNIVERSAIRE DE LA BOITE À LINGE



DÉCEMBRE

LABELLISATION DE L'ECO QUARTIER DE DUN



PROMOUVOIR L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

Dans des départements marqués par la précarité comme l'Aude ou l'Ariège, la question de l'équilibre social entre les territoires se pose bien sûr en termes de niveaux de revenus des habitants, de l'offre de nouveaux logements accessibles à tous et de l'attention portée aux parcours résidentiels de l'ensemble des locataires. Mais cet équilibre est également indissociable de l'amélioration de la qualité de vie et du climat social dans certains secteurs et de l'accompagnement des publics les plus fragiles afin de limiter les phénomènes d'exclusion. C'est pourquoi nous avons souhaité renforcer nos interventions dans ces domaines en 2016, notamment grâce au levier de l'abattement TFPB.

UNE PROGRAMMATION QUI TIEN COMTE DES PARTICULARITÉS DES TERRITOIRES ET DE L'ÉVOLUTION DES BESOINS DE LA POPULATION

Au vu de l'augmentation de la demande de logements de petites tailles (T2 et T3) ainsi que du vieillissement de la population, ALOGEA étudie en partenariat avec les collectivités des opérations de construction intégrant des services à destination de la population.

Pour exemple, le projet de construction d'un quartier intergénérationnel d'une vingtaine de logements en centre-ville de la commune de Mirepoix à proximité immédiate de la maison de santé. Certains logements seront à destination de personnes âgées ou à mobilité réduite, les autres en direction d'un public plus jeune et valide. En outre, une salle commune gérée par l'Espace Initiatives Sociales et Économiques de Mirepoix sera créée au sein du quartier et propo-

sera des services et activités. Ce projet, mené en partenariat avec la Communauté de Communes et la commune qui maîtrisent le terrain, a pour objectif de permettre aux personnes âgées encore autonomes de vivre dans un cadre adapté en échangeant avec une population plus jeune.

« Le développement durable et la mixité sociale sont au cœur de ce projet » *Nicole Quillien, maire de Mirepoix.*

Par ailleurs, ALOGEA poursuit son engagement de reconquête des centres bourgs auprès des communes. Dans ce cadre, des chantiers d'amélioration sont démarrés : 3 logements et un commerce au centre de Carcassonne, rue Coste Reboulh, 3 logements, 7 rue du centre à Marcorignan. 3 opérations sur la commune de Coursan démarrent début 2017 et permettront de remettre en service 11 logements au centre de la commune. Ces opérations indispensables à la vie de notre territoire nécessitent toutefois un investissement financier et humain très important.

OBJECTIFS MAJEURS

- 30% de PLAI, indispensable pour l'équilibre du peuplement
- Mutations : 14,4% pour un objectif de 15% - soit 96 mutations dont 16 dans des logements livrés dans l'année
- Politique de vieillissement : pas encore de stratégie globale mais 100K€ mobilisés pour l'accessibilité des logements - 40 logements aménagés





L'ACCOMPAGNEMENT SOCIO-EDUCATIF ADAPTÉ : FAVORISER L'ACCÈS OU LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉS

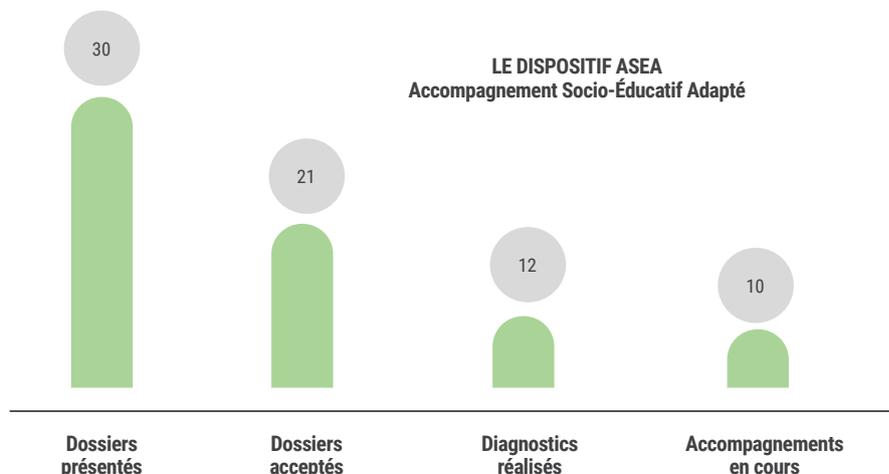
Issu de l'appel à projet « 10 000 logements accompagnés » impulsé par l'Etat et l'Union Sociale de l'Habitat, ce projet repose sur un partenariat étroit avec la DDCSPP, les associations ADAFF et SOLIHA et les bailleurs HABITAT AUDOIS et ALOGEA. Il a pour objectif de renforcer le pilotage partenarial et de proposer un accompagnement adapté, « à la carte », aux ménages pour lesquels aucun dispositif existant ne donne de réponse, que ce soit pour les demandeurs de logement ou pour les locataires déjà en place. Une commission technique se réunit mensuellement pour faire état des diagnostics sociaux engagés lors des visites à domicile, du suivi des accompagnements en cours, et valider ou non l'entrée de nouvelles situa-

tions dans le dispositif. Si certains points sont à améliorer, le premier bilan de cette action est jugé positif par notre équipe de Conseillères en Économie Sociale et Familiale du fait de :

- La vision partagée et élargie de l'accompagnement social grâce aux regards croisés de plusieurs structures ;
- L'approche globale et individualisée proposée à la personne ;

- L'amélioration de certaines situations (trois dossiers actuellement) et l'évolution positive des relations avec le bailleur.

Le financement s'élève à 62K€ par an, à hauteur de 50% par le FNAVDL (Etat) et de 25% par chacun des bailleurs.



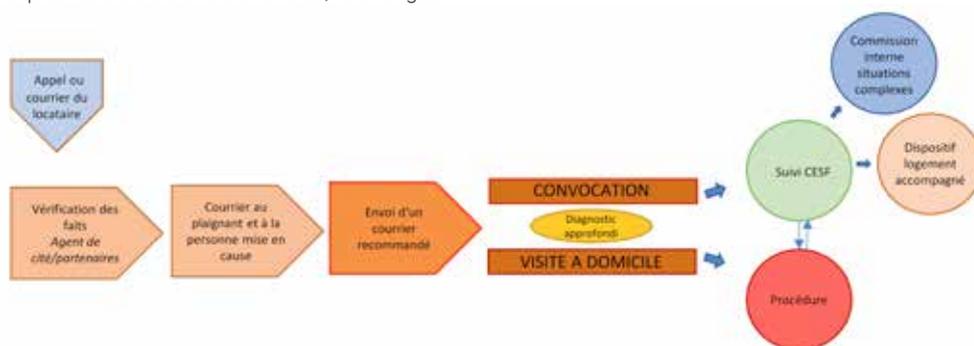
LA GESTION DES TROUBLES DE VOISINAGE : UN ENJEU QUOTIDIEN D'APAISEMENT SOCIAL, UN OUTIL POUR LA MIXITÉ

Nous avons créé depuis 2012 un poste de chargé de gestion cadre de vie qui intervient sur l'ensemble des questions liées à la gestion urbaine de proximité. C'est un poste aujourd'hui indispensable dans l'entreprise, notamment pour répondre aux attentes croissantes de nos locataires concernant les troubles de voisinage.

L'ensemble des réclamations de ce type sont traitées dans un délai relativement court, afin de ne pas laisser la situation se dégrader. Nous nous appuyons sur de nombreux partenariats, notamment avec les médiateurs de la Régie de Quartiers du Carcassonnais. Lorsque des problématiques sociales sont identifiées, la chargée

de gestion sollicite la Conseillère en Economie Sociale et Familiale pour essayer de trouver une solution conjointe, par le biais d'un suivi individualisé ou d'une orientation vers un dispositif d'accompagnement.

Une réunion de suivi mensuelle a lieu avec la Responsable du Service afin d'assurer une veille de chaque situation et de mobiliser l'ensemble de nos partenaires, en fonction des difficultés identifiées : associations, assistantes sociales, services de police ou de gendarmerie, etc. Enfin, dans certains cas, malheureusement, la procédure de résiliation du bail apparaît comme la seule solution : deux ont été engagées cette année. **En 2016, ALOGEA est intervenu dans 152 troubles de voisinage dont 69 dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.** Entre 70% et 80% d'entre eux sont clôturés dans l'année.



LA TFPB ET LE CONTRAT DE VILLE COMME LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL

ALOGEA est depuis longtemps actif dans les actions liées aux contrats de Ville. En 2016, la nouvelle géographie prioritaire (passage de 2 à 9 Quartiers Prioritaires) et le dispositif partenarial de l'abattement TFPB nous ont permis de renforcer encore nos interventions dans ces quartiers.

Nous avons cette année porté des projets de concertation sur l'aménagement des espaces extérieurs dans 2 quartiers : **Grazailles** à Carcassonne et **Saint Antoine** à Limoux. En se basant sur les séances de concertation qu'ils ont animées, les paysagistes ont procédé à une restitution auprès des habitants présentant les aménagements possibles en tenant compte des contraintes financières. **L'enjeu est maintenant de maintenir la mobilisation des habitants** (en tant qu'acteurs de l'amélioration de leur quartier) **dans la réalisation des aménagements**, dans le cadre de chantiers tremplins ou participatifs.

Dans le quartier du Viguié à Carcassonne, nous avons poursuivi les **Chantiers Tremplins avec la Régie de Quartiers**. Pour rappel, c'est un outil permettant de faire travailler un groupe de personnes éloignées de l'emploi à l'amélioration de leur quartier, avec un accompagnement socio-professionnel renforcé. La participation des ha-

bitants dans le choix des aménagements lors de temps de concertation et le travail de 16 d'entre eux pour les exécuter est une garantie de pérennité des travaux mais également un outil indispensable de lien social entre habitants.



CO-CONSTRUIRE LE VIVRE ENSEMBLE A OZANAM

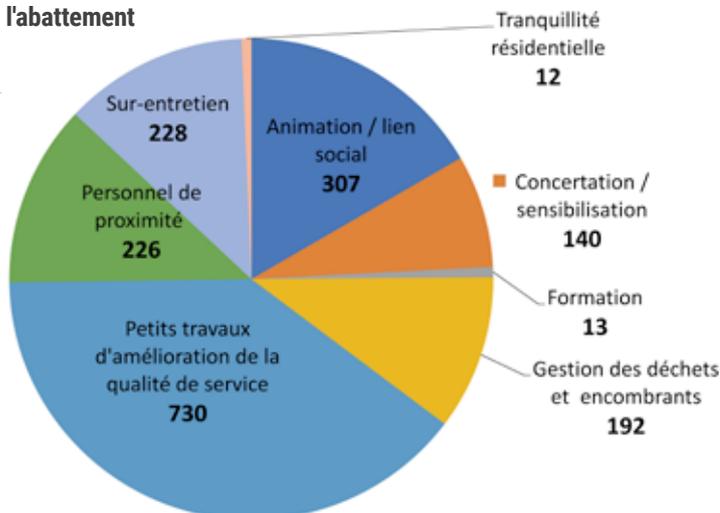
Dans la continuité de l'important travail partenarial mis en œuvre en 2015 autour de la création de locaux partagés au cœur du quartier, nous avons proposé un projet d'animation en plusieurs temps avec le relai et l'appui des acteurs de terrain. Une première partie du programme a été réalisée en 2016 :

- Une séance de cinéma en plein air en septembre
- Un spectacle burlesque, Pipo et Maestro en novembre
- Un spectacle de contes Inuits en décembre

Cette action doit s'inscrire dans la continuité avec la poursuite de la démarche d'animation en 2017 et l'accentuation de la participation des habitants dans le choix des spectacles et leur réalisation.



Répartition des dépenses prévisionnelles triennales dans le cadre de l'abattement TFPB (en K€)



245 LOGEMENTS ONT ÉTÉ LIVRÉS CETTE ANNÉE DONT 91 À DESTINATION DE LA GENDARMERIE NATIONALE

ACQUISITIONS AMÉLIORATIONS :

- **2 opérations** en centre ancien de Carcassonne : 3 logements, rue Bringer et 6 logements, rue Victor Hugo avec un commerce en rez de chaussée. Ces opérations participent à la revitalisation des centres-ville véritable enjeu urbain. En revanche, elles nécessitent un investissement financier important et présentent des difficultés administratives et techniques.



- Un programme de 24 logements sur Narbonne a permis de réaliser une opération sur le site de l'ancienne gendarmerie alliant logements sociaux et logements libres ; le tout dans un environnement paysager réalisé par la commune.



CONSTRUCTIONS NEUVES

- **48 logements** à Coursan, commune SRU. Située au centre de la commune, cette opération a permis de requalifier le terrain de l'ancienne coopérative vinicole. Elle comprend la construction de 44 logements « intermédiaires » bénéficiant chacun d'une entrée individuelle et la réhabilitation de l'ancienne cave en 4 logements.



- **8 logements** à Palaja

- **CRÉATION D'UNE GENDARMERIE** à Narbonne comprenant des locaux administratifs et 91 logements



- **11 logements** à Caux et Sauzens

- **17 logements individuels** à Marcorignan

Situés dans un quartier d'habitat individuel, ces logements sont organisés autour d'un espace vert et desservis par une circulede. Chacun bénéficie d'un espace privatif.



- **37 logements et 3 locaux professionnels** à Narbonne Plage.

Cette opération située au cœur d'une station balnéaire est une autre forme de recherche de l'équilibre social des territoires.

En effet, la réflexion sur les modes d'habiter permet d'apporter une réponse en alliant densité et intimité. Cette réalisation, jugée exemplaire au niveau architectural par nos partenaires, s'adapte aux données climatiques du site et à l'art de vivre en littoral méditerranéen : espaces extérieurs, configuration traversante favorisant la ventilation et l'éclairage naturels, matériaux en relation avec le territoire.



SOC 1

Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires

2014

2015

2016

▲ 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

	2014	2015	2016
Logements locatifs	1,18 %	1,93 %	5,83 %
Offre en structures collectives	-28,86 %	0,00 %	40,56 %
Nombre de logements neufs livrés ou acquis	49 logements	34 logements	245 logements
Nombre de logements anciens acquis	1 logement	93 logements	4 logements

SOC 1.2

Répartition des logements livrés et acquis dans l'année

	2014		2015		2016	
	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²
T1	0	0	1	37	27	24
T2	6	42	11	49	30	49
T3	27	61	47	64	79	69
T4	16	81	47	78	88	84
T5	1	116	21	86	21	106
T6 et +	0	0	0	0	4	129

Répartition par catégorie¹ (en nombre de logements)

	2014	2015	2016
«Très social»	17	16	51
«Social»	33	93	107
«Social Intermédiaire»	0	18	0
«Intermédiaire»	0	0	0
«Logements non conventionnés à loyers maîtrisés»	0	0	91

SOC 1.3

Production en accession sociale

	2014	2015	2016
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

	2014	2015	2016
Part de logements conformes à la réglementation PMR	7,06 %	7,72 %	10,70 %
Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	-	-	-
Labels / certifications concernés			
Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	0,48 %	0,56 %	0,80 %
Caractéristiques des logements concernés			

SOC 1.5

Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places)

	2014	2015	2016
Étudiants (rés. universitaires)	0	0	0
Personnes âgées autonomes	49	49	0
Personnes âgées dépendantes	72	72	72
Personnes handicapées	122	122	162
Ménages en situation de fragilité (CHRS, rés. Sociales,...)	54	56	55
Travailleurs (FJT, FTM)	9	9	9
Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	13	16	28
Total	319	324	326

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

2014

2015

2016

▲ 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 (€/m ² S hab)		2014	2015	2016
	Parc «Très social»	4,63	4,69	4,80
	Parc «Social»	4,71	4,76	4,80
	Parc «Social intermédiaire»	7,15	7,03	7,04
	Parc «Intermédiaire»	na	na	na
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	na	10,79
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année				
	Parc «Très social»	5,46	5,16	5,18
	Parc «Social»	6,17	5,80	5,95
	Parc «Social intermédiaire»	na	na	na
	Parc «Intermédiaire»	na	na	na
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	na	10,79

SOC 2.2 Taux d'effort moyen des ménages entrants (attributions de l'année)

Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	18,11 %	18,05 %	18,00 %
Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	22,13 %	26,39 %	22,00 %

SOC 2.3 Évolution globale du montant des loyers²

0,90%	0,47 %	0,02 %
-------	--------	---------------

SOC 2.4 Évolution du montant des charges récupérables hors énergie (en €/m² / Shab.)

Évolution charges + évolution charges hors énergie

0,04 €	0,40 €	-0,44 €
0,71 €	0,56 €	-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	1 ETP	2 ETP	2 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 ETP	3 ETP	3 ETP
Préciser l'intitulé du poste (pour Autre)	Accueil	Accueil	Accueil

SOC 2.6 Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre

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

461	553	539
356	487	464

SOC 2.7 Taux de mutation interne

Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement

11,90%	15,96 %	14,43 %
0,18 %	0%	0 %

SOC 2.8

Soutien à l'accès à la propriété

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

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

2014

2015

2016

▲ 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		2014	2015	2016
- de 25 ans		8,24 %	7,19 %	6,25 %
25-39 ans		44,32 %	40,18 %	40,18 %
40-59 ans		36,63 %	40,35 %	40,77 %
60-74 ans		8,97 %	9,12 %	9,67 %
75 ans et +		1,83 %	3,16 %	3,13 %
Ressources des ménages		2014	2015	2016
< 60 % du plafond de ressources		88,28 %	86,84 %	87,35 %
comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources		8,97 %	11,93 %	10,71 %
> 100 % du plafond de ressources		2,75 %	1,23 %	1,93 %
Composition des ménages		2014	2015	2016
Personne seule		28,02 %	25,61 %	22,77 %
Famille monoparentale		43,41 %	43,68 %	41,67 %
Couple sans enfant		6,04 %	7,54 %	9,52 %
Couple avec enfant(s)		21,61 %	22,28 %	25,45 %
Autre configuration (cohabitation, colocation...)		0,92 %	0,88 %	0,60 %

SOC 3.2 Soutien financier aux projets locaux

portés par les associations de locataires	4 279 €	4 770 €	4 859 €
portés par d'autres associations	20 150 €	19 350 €	28 850 €

SOC 3.3 Locaux mis à disposition d'associations

Associations de locataires	1	2	2
Autres associations	16	17	18

SOC A / ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FRAGILITÉ

ALOGEA a renforcé en 2015 l'équipe d'accompagnement social en recrutant une nouvelle CESF chargée d'accompagner spécifiquement les nouveaux entrants.

Ainsi, le binôme de CESF effectue les missions suivantes, basées sur un accompagnement individuel des demandeurs et/ou des locataires :

- Recevoir les demandeurs prioritaires DALO et/ou relevant du contingent préfectoral et identifier leurs besoins en termes de logement et éventuellement d'accompagnement.

- Accompagner l'accès au logement et prévenir l'impayé en développant les partenariats nécessaires.

- Assurer la prévention des expulsions pour impayé de loyer en lien avec le chargé contentieux.

- Intervenir auprès des locataires pour défauts d'occupation de leur logement.

- Participer à la gestion des troubles de voisinage lorsqu'ils nécessitent une intervention sociale.

Deux commissions internes permettent d'appuyer le travail des CESF et des chargés de gestion :

- Suivi des situations complexes, avec des ménages cumulant souvent les difficultés d'impayés et d'occupation du logement => travail d'équipe pour trouver des solutions adaptées à chacun.

- Suivi des dossiers de plus de 5000€ d'impayés => renforcer la prévention des expulsions mais aussi partager les décisions d'expulsion.

Dans le cadre du partenariat :

- Action inter-bailleur d'accompagnement socio-éducatif renforcé => assurer le suivi des ménages (demandeurs ou locataires) les plus en difficultés, en partenariat avec les associations ADAFF, SOLIHA et l'Etat (appel à projet "10 000 logements accompagnés").

- 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

- Une équipe de 47 personnes au sein du Pôle Locataire, soit 70% des effectifs de l'entreprise directement dédiés à la gestion de proximité et à l'accompagnement social.
- La réorganisation de l'Antenne de Narbonne en 2014 a permis une présence renforcée sur ce territoire, notamment dans le cadre de la Politique de la Ville.
- Les agents de Cité (ou responsable de site), premiers interlocuteurs des locataires, sont au nombre de 13, soit en moyenne un responsable de site pour 350 logements.
- Dans les quartiers prioritaires (excepté à Limoux et à Pamiers), chaque agent de cité a un second, qui intervient pour les réclamations techniques mais apporte également une présence de proximité essentielle.
- Dans les Quartiers Prioritaires de Carcassonne Agglo, nos équipes de terrain sont renforcées par un binôme de médiateurs de la Régie de Quartiers (participation financière pour trois postes : 19 250€ par an).
- Engagement renforcé en 2016 dans les démarches partenariales de Gestion Urbaine de Proximité à Carcassonne, Narbonne, Limoux et Pamiers, en lien notamment avec les nouveaux contrats de Ville et l'abattement TFPB.
- Poursuite des actions de développement social et de démocratie participative autour de projets très variés en lien notamment avec les réhabilitations énergétiques (réalisation d'un troisième local associatif à Ozanam, poursuite des chantiers tremplins, projet d'animation en partenariat avec le centre social d'Ozanam, deux projets de concertation avec les habitants sur l'aménagement des espaces extérieurs à Limoux et Grazaillles, et toujours la Boîte à Linge, les jardins potagers du Viguier, etc.).

SOC C / SANTÉ ET SÉCURITÉ DES LOCATAIRES

Qualité de l'air

Mesures régulières dans les logements de température et d'humidité (sur plusieurs jours) afin de répondre le plus précisément possible aux locataires se plaignant soit du froid, soit de l'humidité.

Tranquillité

Démarche de prévention situationnelle : aménagement de Saint Vincent à Narbonne en cours, clôture des espaces extérieurs du Bâtiment Notre Dame à Ozanam.

Projet d'installation de vidéo-protection en partenariat avec les communes de Narbonne et de Carcassonne, dans le cadre de l'abattement TFPB.

Poursuite du travail de prévention : dispositif chantier tremplin, financement des médiateurs "Habitat Cadre de Vie" de la Régie de Quartiers, participation au comité de suivi des locaux partagés d'Ozanam avec le Centre Social, la Régie de Quartiers et l'association d'éducation spécialisée ABP.



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

L'amélioration des performances énergétiques de notre patrimoine en maintenant des niveaux de loyers et de charges prévenant la précarité énergétique et participant à la lutte contre le réchauffement climatique, est un de nos enjeux majeurs. L'accélération du programme de réhabilitation et nos choix techniques et stratégiques suivent cette ligne directrice, tout comme la mise en œuvre de démarches spécifiques d'accompagnement des locataires dans la gestion de leurs équipements et de leurs consommations d'énergies.

RÉHABILITATION DU BÂTIMENT SACRÉ CŒUR ALBIGNAC, À CARCASSONNE

Lancés en novembre 2015, les travaux de réhabilitation du bâtiment SACRE COEUR à CARCASSONNE se sont achevés à l'été 2016. Avec un montant avoisinant les 2,15M€ et une durée de chantier d'environ 10 mois, ALOGEA confirme sa volonté d'accélérer les réhabilitations lourdes (env 40k€/logt) en site occupé. Cette opération est subventionnée par l'Union Européenne via le fond européen de développement régional FEDER pour un montant de 450 K€. Cette participation nous permet de rendre notre bâtiment économe en énergie avec l'atteinte du niveau BBC RENOVATION. L'ensemble du bâtiment a été isolé par l'extérieur, la VMC créée, les menuiseries changées, etc. Ce bâtiment étant chauffé collectivement, nous avons constaté un gain de 3°C pendant la saison de chauffe (les logements dont la température pilotée en chaufferie était de 19°C sont passés aux alentours des 22°C après isolation du bâti). Même si nous allons réduire les consignes en chaufferie pour baisser la facture énergétique, le confort restera bien présent du fait de l'amélioration de l'étanchéité à l'air et du confort d'été.



ACCÉLÉRATION DE LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

2016 a été une année charnière et propice à notre programme ambitieux de réhabilitation sur 10 ans. Après avoir signé les marchés de travaux pour la réhabilitation de 228 logements à CASTELNAU-DARY nous avons pu démarrer le chantier début 2016. Ces travaux prévus sur un délai court (13M€ de travaux sur 24 mois en site occupé) concrétisent notre volonté d'accroître notre rythme de réhabilitation. Fin mai, l'État a décidé d'accompagner financièrement la construction et la rénovation de logements sociaux en proposant aux organismes HLM des prêts « haut de bilan ». Cette aide qui correspond à un prêt bonifié de 10 000 € par logement nous a permis de lancer les ordres de service mi-décembre 2016 pour une nouvelle tranche, correspondant à un montant d'environ 20 millions d'euros. Ces travaux d'ampleur, très attendus par nos locataires, se voient avancés de plusieurs mois. C'est au final l'ensemble de notre programme de réhabilitation (67 millions d'euros de travaux sur 10 ans) qui profite de ce nouveau financement, car on peut espérer engager l'ensemble des travaux avant 2020.

OBJECTIFS MAJEURS

- Passer de 100 à 150 logements réhabilités / an entre 2015 et 2018
- Généraliser le chantier propre
- Poursuivre la cartographie des équipements techniques des logements





BAISSE DES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE – AUGMENTATION DE LA TEMPERATURE GARANTIE À 20°C POUR REpondre AUX ATTENTES DES HABITANTS

2016, comme 2015, a connu un hiver peu rigoureux ; en parallèle, nous commençons à percevoir les bénéfices des réhabilitations. Sur Saint-Jean Saint-Pierre à NARBONNE, nous avons pu mesurer les effets du passage au niveau BBC : près de 14% d'énergie de chauffage économisée (à rigueur équivalente) et l'eau chaude incluse en plus ! En effet, la préparation de l'Eau Chaude Sanitaire, dorénavant individuelle sur boucle de chaleur, ne peut être isolée de la mesure.

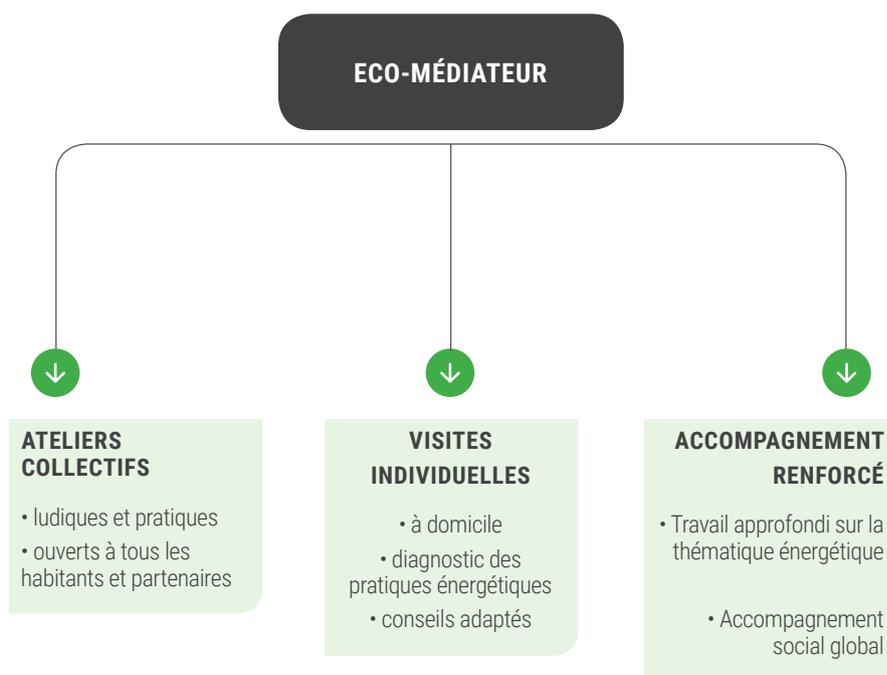
L'optimisation de la gestion de nos chaufferies collectives permet, elle aussi, en distribuant la juste quantité de chaleur, de réduire la facture énergétique des habitants. Néanmoins, la maîtrise accrue des températures avec une cible à 19°C minimum dans les logements a créé beaucoup d'insatisfaction chez nos locataires habitués à des températures plus généreuses. La plupart des réclamations enregistrées pour défaut de chauffage font apparaître que les 19°C sont atteints mais perçus comme insuffisants. Après plusieurs réunions avec l'exploitant, nous avons convenu d'augmenter la température de consigne en passant la cible minimum à 20°C ; en optimisant le contrat d'exploitation, nous avons pu minimiser l'impact sur les charges de chauffage.

Ce choix illustre l'équilibre parfois délicat à trouver entre confort thermique, économie d'énergie et protection de l'environnement.

LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le Fonds de l'Innovation Sociale a répondu favorablement à notre projet «Sensibilisation aux économies d'énergie et lutte contre la précarité énergétique» co-porté avec la Régie de Quartiers du Carcassonnais.

Sa spécificité par rapport aux actions qui ont déjà pu être menées dans ce domaine est de mettre en œuvre une sensibilisation adaptée aux caractéristiques techniques de notre patrimoine réhabilité. La création d'un poste d'éco-médiateur dédié à cette mission est au cœur du projet. Il décline son action autour de 3 axes permettant de toucher un public le plus large possible en répondant à différents besoins.

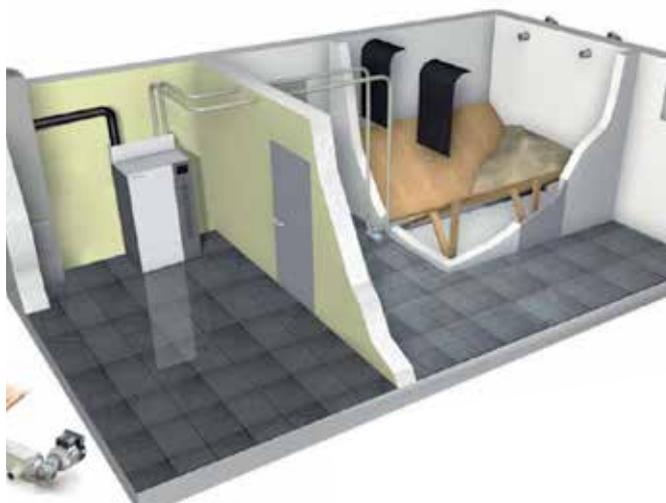


Cette expérience de sensibilisation «sur mesure» est engagée pour une période de 3 ans à l'issue de laquelle nous évaluerons son impact en termes qualitatifs et quantitatifs.



DU CHAUFFAGE GRANULÉS BOIS À VILLEMUSTAUSOU

ALOGEA a déployé depuis 2007 4 chaufferies collectives biomasse et s'est raccordée sur 2 réseaux de chaleur biomasse pour chauffer au bois 30% de son parc. Chacune des résidences concernées regroupe plus de 100 logements justifiant l'investissement important de chaufferies à plaquettes de bois. Aujourd'hui, nous ne construisons plus de grands ensembles et les logements neufs sont peu économes. Nous avons cependant décidé de franchir le pas et d'équiper un programme de 18 logements d'un chauffage central au bois, alimenté avec des granulés. Les granulés sont un combustible écologique, neutre en CO2 et élaborés localement à partir de sous-produits de l'industrie tels que sciure, copeaux séchés et comprimés. Même si aujourd'hui la solution n'est pas économiquement performante du fait d'un prix du gaz relativement bas, ALOGEA fait un pari d'avenir en préservant la nature, en participant au développement économique local et en améliorant son « indépendance » énergétique.

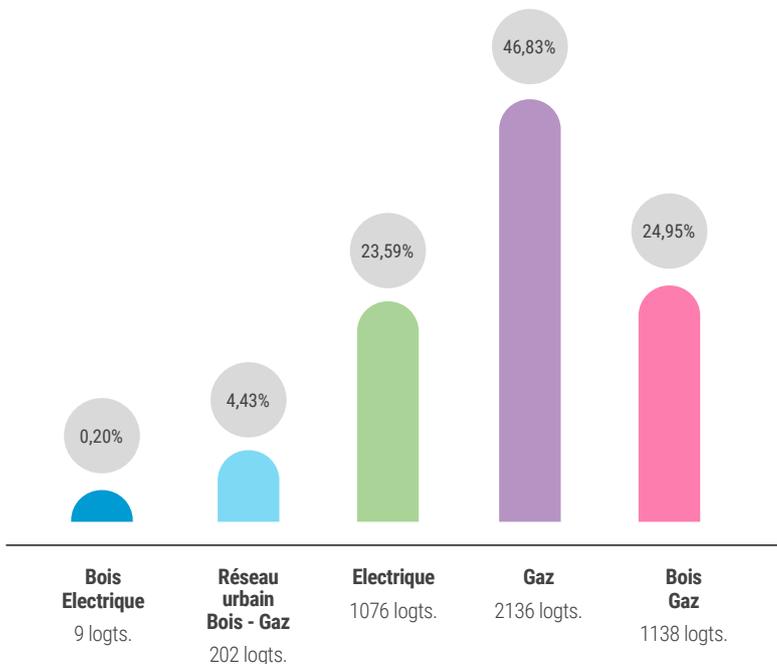


DISTRIBUTION DE KITS HYDRO-ÉCONOME ET AMPOULES LEDS

En moyenne, chaque français gaspille 20 à 30% d'eau chaque jour, soit par des pratiques peu économes, soit en raison d'un matériel abîmé ou inadapté. Pour faire face à ce problème socio-environnemental, ALOGEA, à travers les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), a décidé, après un long débat interne sur la nature du dispositif, de distribuer gratuitement des kits d'économie d'eau pour la moitié de ses locataires. Cette distribution a été accompagnée par un courrier de sensibilisation aux écogestes. Le kit est composé de deux régulateurs et une douchette qui limitent le débit à environ 6 litres par minute. Avec cette installation, les locataires peuvent économiser 50 euros par an sur leurs factures d'eau et d'énergie (chauffage de l'eau chaude sanitaire). Malheureusement, pour des questions de temps nous avons dû adresser une partie de ces kits par voie postale. Nous avons également rencontré des problèmes techniques car le débit étant réduit, certains équipements (chauffe bains gaz) ne détectent pas la demande en eau chaude et donc ne s'allument pas. Nous lançons en 2017 la distribution d'ampoules LED à nos locataires et nous espérons cette fois ci pouvoir mieux accompagner la distribution de ces ampoules.

TYPE D'ÉNERGIE UTILISÉE POUR LE CHAUFFAGE DANS LE PARC LOCATIF

Type d'énergie de chauffage par logement au 31/12/2016



ENV 1

Limitation des impacts du parc et de son occupation

2014

2015

2016

▲ Corr. Art. R.225-105-1: Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre ; Consommation d'eau

ENV 1.1 Croissance de l'offre	A bâti très performant		2,31 %	3,11 %	3,18 %
	B 51-90 kWh/m ² /an		5,96 %	7,16 %	13,40 %
	C 91-150 kWh/m ² /an		38,61 %	38,14 %	37,94 %
	D 151-230kWh/m ² /a		33,03 %	31,80 %	25,93 %
	E 231-330 kWh/m ² /an		19,70 %	19,58 %	16,38 %
	F 331-450 kWh/m ² /an		0,05 %	0,21 %	0,04 %
	G bâti énergivore		0 %	0 %	0 %
	Données non disponibles		0,33 %	0 %	3,12 %
Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre*	< 6 kg CO ₂ /m ² /an		10,09 %	11,91 %	14,11 %
	6-10 kg CO ₂ /m ² /an		7,70 %	7,70 %	7,30 %
	11-20 kg CO ₂ /m ² /an		5,01 %	4,94 %	10,04 %
	21-35 kg CO ₂ /m ² /an		29,00 %	28,87 %	27,66 %
	36-55 kg CO ₂ /m ² /an		25,90 %	24,80 %	19,30 %
	56-80 kg CO ₂ /m ² /an		11,71 %	11,35 %	9,95 %
	> 80 kg CO ₂ /m ² /an		10,26 %	10,44 %	8,53 %
Données non disponibles		0,33 %	0 %	3,12 %	
Logements récents (< 5 ans)	Performance énergétique* (en kWh/m ² /an)	Moyenne	93	88	83
		Médiane	-	-	-
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m ² /an)	Moyenne	4	6	6
		Médiane	-	-	-
Patrimoine locatif total	Performance énergétique* (en kWh/m ² /an)	Moyenne	162	161	157
		Médiane	157	152	147
	Emissions de gaz à effet de serre* (en kg. d'équiv. CO ₂ /m ² /an)	Moyenne	37	37	35
		Médiane	32	32	31
ENV 1.2 Part des logements alimentés en énergies renouvelables ¹ (tout ou partie)	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)		31,98 %	31,59 %	29,65 %
	Logements reliés à un chauffage urbain		4,82 %	4,73 %	4,47 %
	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-économés ²	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économés ²		21,73 %	22,11 %	53,04 %
	Nombre d'installations de récupération d'eau de pluie		0	0	0

* 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-économés.

ENV 2

Limitation des impacts du parc et de son occupation

2014

2015

2016

▲ 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
Nom des labels/certifications
Logements réhabilités
Nom des labels/certifications

0 %

0 %

0 %

100,00 %

85,29 %

100,00%

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

32,42

37,41

31,30

20

21

21

154,55

142,76

118,40

0

1

1

0

110

110

ENV 2.4

Sites fonctionnels

Consommation énergétique moyenne (en kWh/m²/an)
Emissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO₂/m²/an)
Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels

-

-

-

-

-

-



ENV A /

ACCOMPAGNEMENT À L'ÉVOLUTION DES HABITUDES ET PRATIQUES DES RÉSIDENTS

Consommation d'énergie et d'eau :

Co-portage avec la Régie de Quartiers du projet de lutte contre la précarité énergétique par la création d'un poste d'éco-médiation dans les quartiers prioritaires du carcassonnais, pour sensibiliser les habitants aux économies d'énergies.

Distribution de kit hydro à tous les locataires.

Tri et recyclage des déchets :

Aucune action en 2016 sur ce thème.

ENV B /

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

• Au près des salariés :

Aucune mesure mise en place dans ce domaine à ce jour.

• Au près des fournisseurs:

Aucune mesure mise en place dans ce domaine à ce jour.

ENV C /

MESURES DE PRISE EN COMPTE ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

• Aucune mesure mise en place dans ce domaine à ce jour.



CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

En 2016, ALOGEA a poursuivi sa politique de production tenant compte des territoires et des populations tout en accélérant son programme de réhabilitation énergétique.

Ainsi, le niveau d'investissement est resté soutenu en 2016 avec un nombre record de logements mis en service et le lancement de nombreux appels à la concurrence pour les opérations de réhabilitation. Cette politique participe au maintien de l'activité économique et contribue à la mise en place d'une économie durable en raison de la participation des entreprises Audoises et Ariègeoises aux travaux et au nombre d'heures d'insertion en découlant.

La mise en service des 245 logements participe à mettre en œuvre une économie durable eu égard au choix d'implantation des programmes : 48 logements ont ainsi été créés à Coursan, commune déficitaire au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; 37 à Narbonne Plage permettant aux personnes ayant des emplois saisonniers de se loger dans de bonnes conditions sur le littoral, 2 opérations en centre ancien de Carcassonne, soit 9 logements, participent à la revitalisation des centres pour ne citer que ces exemples.

Par ailleurs, la mise en place par l'Etat des Prêts «Haut de Bilan», nous a permis d'anticiper des démarrages de réhabilitation cette année pour 550 logements représentant près de 20 millions d'euros qui seront injectés dans l'économie locale.

CHIFFRES VACANCES ET IMPAYÉS

Recouvrement locatif	2014 98,64%	2015 98,40%	2016 98,88%
Vacance commerciale	1,67%	1,57%	1,52%

INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF ET ACQUISITION TTC EN K€

2014 11 942	2015 21 498	2016 21 165
--------------------	--------------------	--------------------

RÉHABILITATION, AJOUTS ET REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS TTC EN K€

2014 5 106	2015 4 344	2016 6 629
-------------------	-------------------	-------------------

NOMBRES DE LOGEMENTS

Mis en chantier	2014 193	2015 106	2016 54	prévi. 2017 179
Livrés (neufs et acquis)	50	127	245	111
Réhabilités	116	139	132	308

EFFORT ANNUEL TTC EN € MOYEN PAR LOGEMENT EN MAINTENANCE, ENTRETIEN ET RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS (hors salaire régie)

Entretien courant et GE	2014 287	2015 363	2016 382
Ajout et remplacement de composants	1217	1030	1473
Effort total TTC / logement	1504	1393	1855



LA GENDARMERIE MONTPLAISIR À NARBONNE

Lancé en 2007, le projet de la gendarmerie a été mis en chantier début 2015 pour une durée de 18 mois. La nouvelle caserne accueille depuis le mois d'octobre près de 100 gendarmes, sous-officiers et officiers.

Outre la caserne, 91 logements dont 68 à destination des familles et 23 studios pour les gendarmes adjoints volontaires sont répartis en deux hameaux sur le site.

Ce chantier, très important à l'échelle du Département a bénéficié à l'économie du territoire. Totalisant un coût



d'investissement de 16,8 M€ TTC, cette opération a permis d'injecter dans l'économie locale 11,6M€ HT de travaux de construction dont 82 % ont été réalisés par des entreprises audoises. De plus, dans le respect des engagements sociétaux d'ALOGEA, les entreprises partenaires ont mis en œuvre des clauses d'insertion par l'emploi pour 17 000 heures, soit l'équivalent de 11 personnes à temps plein pendant 1 an.



OBJECTIFS MAJEURS

- Réaliser le plan d'investissement 2015-2017 de 18 M€ / an
- Poursuivre la maîtrise des charges -> Mise en place d'un observatoire des charges
- Affiner la réflexion sur la révision des loyers
- Maintenir l'insertion sociale et les clauses d'insertion

LE QUARTIER LE PALASSOU À DUN, LABELLISÉ ECOQUARTIER

Dun fait dorénavant partie des 51 EcoQuartiers titulaires du label étape 3 du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

Le 8 décembre 2016, le quartier Le Palassou de Dun (9 logements réalisés par ALOGEA) s'est vu décerner par le Ministre du logement, ce label, fruit de la volonté partagée de la mairie de Dun et ALOGEA depuis 2008.

La charte des éco quartiers comprend 20 engagements réunis dans 4 dimensions :

- démarche et processus (faire du projet autrement),
- cadre de vie et usages (améliorer le quotidien),
- développement territorial (dynamique de territoires),
- préservation des ressources et adaptation aux changements climatiques (répondre à l'urgence climatique et environnementale).



POURSUITE DU TRAVAIL SUR L'INSERTION

Au regard d'un territoire fortement impacté par le chômage et la précarité, notre politique volontariste dans le domaine de l'insertion nous apparaît primordiale.

Ainsi, les différentes actions menées les années précédentes ont été poursuivies en 2016, à savoir :

- Les 2 chantiers tremplins avec la Régie de Quartiers du Carcassonnais réalisés dans le quartier du Viguière à Carcassonne.
- La mise en œuvre des clauses sociales dans les marchés de travaux et services lancés sur la région Occitanie avec l'assistance des chargés de mission du Grand Narbonne, de Carcassonne Agglo et du Conseil Départemental.

En 2016, **30 094 heures** ont été réalisées par **103 bénéficiaires** (hors marchés de nettoyage) dont 48% de jeunes de moins de 26 ans.

ECO 1

Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine

	2014	2015	2016
ECO 1.1 Autofinancement net rapporté aux loyers	9,97 %	9,24 %	17,25 %

ECO 1.2 Effort annuel moyen en maintenance et entretien courant, par logement	1 581 €/log.	1 873 €/log.	1 408 €/log.
--	--------------	--------------	--------------

ECO 1.3

Effort annuel moyen en investissement dans le parc

Croissance du parc	2010-2014	2011-2015	2012-2016
Investissement annuel moyen	11 496 555 €	10 876 900 €	13 765 244 €
Par logement acquis ou produit	121 810 € / log.	111 562 € / log.	111 671 € / log.

ECO 1.4

Équilibre financier moyen des opérations

Croissance du parc	2014	2015	2016
Fonds propres	7,09 %	8,86 %	3,27 %
Emprunts	81,65 %	80,10 %	91,50 %
Subventions	11,26 %	11,04 %	5,23 %
Montant moyen de fonds propres investis par logement neuf	7 860 € / log.	12 399 € / log.	4 663 € / log.
Amélioration du parc			
Fonds propres	8,23 %	3,21 %	19,44 %
Emprunts	61,92 %	78,75 %	48,74 %
Subventions	29,85 %	18,03 %	31,82 %

ECO 1.5

Taux de vacances dont :

TOTAL	3,05 %	1,94 %	2,19 %
Moins de 3 mois en exploitation	1,19 %	1,47 %	1,48 %
Plus de 3 mois en exploitation	0,60 %	0,35 %	0,31 %
Taux de vacance technique	1,26 %	0,12 %	0,40 %
dont taux de logements neutralisés définitivement	1,05 %	0 %	0 %

ECO 2

Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs

2014

2015

2016

▲ 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		2014	2015	2016
Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	Salariés	3 480 K€	3 425 K€	3 470 K€
	Fournisseurs et prestataires	22 297 K€	29 087 K€	34 325 K€
	Administrations fiscales	4 251 K€	4 391 K€	4 273 K€
	Banques	3 200 K€	2 734 K€	2 348 K€
	Actionnaires	0 K€	0 K€	0 K€
	État (Cotisations à des fins redistributives)	116 K€	257 K€	266 K€

ECO 2.2	Heures d'insertion générées par l'activité économique	2014	2015	2016
		12 947 h	32 356 h	30 094 h

ECO 2.3	Nombre et typologie des partenaires économiques	2014	2015	2016
	Nombre de fournisseurs et prestataires	507	550	519
	Part d'entreprises locales*	60,75 %	60,36 %	60,50 %
	Département de l'Aude et de l'Ariège			

ECO 2.4	Délai de paiement moyen des fournisseurs	2014	2015	2016
Délai de paiement moyen des fournisseurs	Délai de paiement moyen des fournisseurs	31 jours	30 jours	31 jours
	Part de factures payées dans les délais	96 %	93 %	88 %

ECO A / POLITIQUE ET PRATIQUES D'ACHATS RESPONSABLES

- Clause d'insertion systématique dans les marchés, à hauteur de 10% des heures travaillées.
- Développement du partenariat avec les chantiers d'insertion (notamment sur les territoires de Carcassonne Agglo et de Narbonne) ; de nouveaux partenariats se précisent dans le secteur narbonnais.
- Mise en place avec la Régie de Quartiers, dans le cadre d'un co-financement de l'Etat et d'un partenariat local renforcé, du dispositif d'un chantier tremplin, visant à favoriser l'intervention des habitants dans leur quartier et l'insertion d'un public éloigné de l'emploi. Projet reproductible, réalisé en 2014 et 2015

et reprogrammé en 2016. En 2015, ce chantier tremplin a été complété par l'intervention d'un jeune entrepreneur du quartier pour la mise en peinture du local associatif (deux chantiers dans le quartier du Viguière).

- Tous les chantiers en maîtrise d'ouvrage directe, en procédures formalisées et adaptées, sont passés en allotissement, rendant ainsi accessibles nos marchés aux PME, voire aux TPE. Cette méthode, ancienne chez ALOGEA, permet de constater que 86% des marchés sont passés avec des entreprises locales (département du lieu du chantier et limitrophes) essentiellement de taille petite à moyenne.

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

Les réformes successives, dont le projet de Loi Égalité et Citoyenneté adopté fin 2016, génèrent de nouvelles exigences sur nos métiers, notamment sur la qualité de notre service et sa transparence. Les possibilités de la dématérialisation, la généralisation du numérique, accroissent la pression de l'instantanéité et de la réactivité d'une part et la quantité de données à produire et gérer d'autre part. Nous devons, pour répondre à ces nouvelles exigences, adapter notre organisation, professionnaliser nos pratiques et nos processus, faire évoluer nos outils. En parallèle, nous cherchons à améliorer le confort au travail et à entretenir les liens de convivialité pour compenser cette accélération qui peut être facteur de stress et garder du plaisir à travailler ensemble chez ALOGEA.

GÉRER LES FINS DE CARRIÈRES : PRÉPARER LE DÉPART À LA RETRAITE

En 2016, 12 salariés (soit 18% des effectifs) ont dépassé les 57 ans, et 28 les 50 ans. Alors que préparer sa retraite semble relever du parcours du combattant, nous avons contacté la CARSAT pour créer un lien et proposer une aide pour la constitution des dossiers. A quel âge puis-je partir ? Quelles sont les conditions requises ? Comment s'y retrouver dans le calcul des trimestres cotisés ? Autant de questions partagées par tous les demandeurs.

Notre interlocutrice du Groupe AG2R qui gère nos cotisations retraite, Magali LAULHET, a eu l'idée de nous proposer des réunions d'information et de sensibilisation à destination des salariés de 50 ans et plus.

Magalie Laulhet du Groupe AG2R : La retraite



« Nous sommes donc venus avec Laurent BROUDIN, responsable développement retraite, animer une réunion pendant 1 heure environ et avons fait un tour d'horizon sur les différents sujets liés à la retraite. »

« Nous avons ainsi pu expliquer collectivement, le système de retraite en France, ainsi que les différents documents mis à disposition souvent par courrier (relevé actualisé de points, relevé individuel de situation, estimation individuelle globale..) »

« qui permettent d'analyser la carrière. Nous avons approfondi au cas par cas en fonction des différentes situations vis-à-vis des droits à la retraite (maternité, maladie, invalidité, chômage, etc.) »

« Cette information a également permis aux salariés de connaître l'ensemble des dispositifs existants pour gérer la fin de carrière, les calculs de leur future retraite, mais surtout les démarches à accomplir pour la préparation et la demande de celle-ci. »

« Ces échanges ont été valorisants pour les futurs retraités, car l'emploi des seniors est une thématique importante pour l'entreprise qui doit s'organiser différemment après leur départ, et qui souhaite également connaître les dispositifs de fin de carrière proposés, et pour le salarié qui reçoit beaucoup d'informations extérieures mais qui n'a pas toujours la possibilité et le temps de faire le point personnellement sur sa retraite. »

Pour rappel, l'Entretien Information Retraite (EIR) : à sa demande, un assuré peut bénéficier d'un entretien auprès de son groupe de protection sociale en contactant le 0 974 502 001 ou auprès d'un CICAS ou de la CNAV. »

UNE NOUVELLE MUTUELLE RESPONSABLE

Nous avons en 2015 choisi GENERALI pour mettre en place en 2016 un nouveau contrat de complémentaire maladie « responsable ». Si dès le premier janvier la plupart des salariés avaient reçu leur nouvelle carte mutuelle, la régularisation des situations ne s'est pas faite sans peine. Sous la masse des nouvelles souscriptions, des incohérences et des mauvaises transmissions ont retardé le traitement de certains dossiers : les remboursements ont tardé à venir pour une dizaine de salariés.

A fin décembre 2016, la satisfaction n'est pas totale, même si notre conseiller a résolu la plupart des problèmes : le mécontentement persiste ! En parallèle, nous attendons pour avril 2017 les retours statistiques sur les dépenses de santé 2016 pour vérifier l'adéquation de la couverture et voir s'il est nécessaire de procéder à des réajustements.

LANCEMENT DU FORUM MOBILITÉ

Suite à la demande de certains salariés souhaitant changer de poste mais aussi de la volonté de la Direction d'Alogea d'impulser une démarche visant à accroître la qualité de vie au travail, la Direction d'Alogea a ouvert une « bourse à l'emploi » afin de permettre aux salariés de manifester leur souhait d'évolution ou de mobilité interne.

Chacun a pu faire acte de candidature sur un ou plusieurs postes de son choix.

Un cabinet extérieur est intervenu pour recevoir les salariés en entretien afin de déterminer les motivations et les atouts, et de manière objective et concrète, de détecter les compétences sur les postes convoités.

Des tests ont été mis en place et un entretien organisé ensuite avec le responsable du service potentiel. Cinq salariés se sont manifestés, seulement quatre ont décidé d'aller au bout de la démarche, initiée en 2016, qui doit se dérouler et se finaliser en 2017.



FORMATIONS PRÉVENTION DE SECOURS CIVIQUE 1ER NIVEAU (PSC1)

A l'initiative du CHSCT et avec accord de la Direction, l'ensemble des salariés a été invité à passer cette formation. Il s'agit là d'une démarche citoyenne après la vague d'attentats, chacun devant pouvoir intervenir sur un accident quel qu'il soit.

A fin décembre 2016, 27 salariés ont passé cette formation, d'autres sessions étant programmées sur 2017, le but étant que tous les salariés soient formés.

UN PARKING À PROXIMITÉ DU SIÈGE SOCIAL RÉSERVÉ AUX VÉHICULES DES SALARIÉS ET DES ADMINISTRATEURS

A l'heure des modes de déplacement alternatifs, notre territoire reste rural : faire sans voiture est une gageure pour une grande majorité des salariés ! Et la recherche d'une place de parking à proximité du bureau, en centre-ville, constituait chaque matin et en début d'après-midi une séquence imposée à laquelle chacun se pliait avec résignation.

Le Conseil d'Administration a su saisir l'opportunité d'acquiescer un parking désaffecté à un coût raisonnable. Un investissement entièrement dédié au confort des salariés qui depuis apprécient une nouvelle routine moins stressante. Une économie non négligeable aussi : oubliés les parcmètres !

UNE SALLE DE FORMATION DÉDIÉE POUR UN PROJET STRUCTURANT

Depuis plusieurs années, ALOGEA a décidé de faire confiance à l'équipe de CASSIOPAE (ex SNEDA) et a contribué en tant que membre du réseau des utilisateurs d'ESTI@ à la préparation d'un nouvel « ERP ». Le top départ pour le basculement vers le nouveau logiciel a été donné en septembre 2016 avec un objectif de « grand saut » fin mai 2017. Pour donner les meilleures conditions de gestation, l'équipe projet a pensé à aménager une salle de formation dédiée au troisième étage du siège social...



Un équipement auquel nous n'étions pas habitués pour des formations et des échanges les plus participatifs possibles en 2017.

MAINTENANCE ET RÉHABILITATION : UNE ÉQUIPE REGROUPÉE POUR COORDONNER LES GRANDS TRAVAUX ET L'ENTRETIEN

Comment articuler les projets de réhabilitation et la maintenance «quotidienne» et programmée ? Comment gérer les immeubles en attente de réhabilitation ? et garantir la pérennité des immeubles réhabilités ?

Si la construction neuve et la réhabilitation étaient jusqu'à présent regroupées parce qu'elles partagent les mêmes méthodes de maîtrise d'ouvrage, la réhabilitation et la maintenance ont une approche complémentaire sur le terrain et partagent un objectif commun : l'entretien et donc la pérennité et l'attractivité de notre patrimoine. Pour répondre à cet enjeu, nous avons choisi de créer un service Maintenance et Réhabilitation chargé de la mise en œuvre du Plan de Stratégie Patrimoniale.

Et parce que l'amélioration de notre patrimoine ancien est une priorité stratégique pour ALOGEA, ce nouveau service est placé sous la responsabilité directe de la Directrice Générale Adjointe. Il est partie prenante du Pôle Locataires car la qualité de notre service aux locataires se joue aussi dans notre capacité à bien répondre à leurs attentes en matière de traitement des réclamations techniques.

JOURNÉE DU PERSONNEL EN JUIN 2016

La traditionnelle journée du personnel a permis de découvrir le patrimoine immobilier du secteur Narbonnais avant de partager un moment de convivialité autour du patrimoine naturel à Narbonne Plage.



HR1

Équité d'accès et de conditions de travail

2014

2015

2016

▲ 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)

	2014	2015	2016
CDI	94,13 %	93,68 %	91,03 %
CDD (Hors CDD de remplacement)	5,87 %	6,32 %	8,97 %
Interim	1,95 %	5,90 %	2,26 %
Contrats spécifiques			
Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	2 salariés	2 salariés	3 salariés
Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	2 salariés	2 salariés	1 salarié
Stagiaires	10 stagiaires	12 stagiaires	13 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	31	32	31	32	30	30
Âge						
< 25 ans	0 %	0 %	0 %	0 %	2 %	0 %
25-55 ans	30 %	49 %	32 %	49 %	35 %	48 %
> 55 ans	19 %	2 %	17 %	2 %	13 %	2 %
Catégories						
Ouvriers de maintenance	40 %	2 %	38 %	2 %	35 %	3 %
Personnel de proximité	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Employés administratifs	3 %	16 %	2 %	17 %	2 %	17 %
Agents de maîtrise	3 %	21 %	5 %	21 %	7 %	20 %
Cadres	5 %	6 %	5 %	6 %	7 %	5 %
Directeurs et cadres dirigeants	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %	5 %
Travailleurs handicapés employés durant l'année	1		4		4	
Équivalent en ETP	1 ETP		4 ETP		2 ETP	
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	31 K€		27 K€		29 K€	
Compensation versée à l'AGEFIPH*	7 K€		0 K€		1 K€	

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

HR 1.4

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par sexe et catégorie*

	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Ouvriers de maintenance	28,30 K€	21,60 K€	28,20 K€	22,20 K€	27,90 K€	22,60 K€
Personnel de proximité	na	na	na	na	na	na
Employés administratifs	26 K€	22,50 K€	22 K€	22,81 K€	22,30 K€	23 K€
Agents de maîtrise	27,60 K€	26,40 K€	30 K€	28 K€	31,30 K€	28,30 K€
Cadres	44,40 K€	40 K€	46,20 K€	42,20 K€	48,90 K€	43,20 K€
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	na	57,20 K€	na	60 K€	na	62 K€

HR 1.5 Écart de rémunérations*

	2014	2015	2016
Rémunération médiane	28 K€	28 K€	28 K€
Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	3	3	3

HR 1.5 Avantages sociaux financés par l'employeur**

	2014	2015	2016
Autres avantages sociaux	18,35 %	19,59 %	17,07 %



HR2

Employabilité et évolution professionnelle

2014

2015

2016

▲ 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	27	399	42	488	27	277
Personnel de proximité	na	na	na	na	na	na
Employés administratifs	4	42	20	421	17	133
Agents de maîtrise	6	287	7	115	16	126
Cadres	9	180	6	41	15	127
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	2	28	2	11	4	32

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	96,77 %	68,75 %	93,55 %	68,75 %	86,67 %	96,67 %

HR 2.3

Mobilité interne

Nombre de mobilités internes dans l'année	1	1	1
dont : Nombre de promotions internes dans l'année	1	0	0
Total de postes pourvus dans l'année	3	3	4

HR3

Santé et bien-être des salarié(e)s

2014

2015

2016

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

HR 3.1

Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)

Taux d'absentéisme global	6,96 %	8,57 %	7,06 %
Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	0,11 %	0,42 %	0,63 %
Nombre d'AT/MP reconnus dans l'année	1	7	5

HR 3.2

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

	1,05 %	1,58 %	1,30 %
--	--------	--------	--------

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

Plusieurs actions avaient été définies dans le cadre des risques psycho sociaux.

Si certaines ont été mises en place (Surveillance des risques dans le cadre du DUER) , d'autres n'ont pas encore abouti.

HR B / ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Afin de permettre aux salariés de concilier vie familiale et vie professionnelle la société favorise le travail à temps partiel pour tous les salariés qui le souhaitent. Il y a également un dispositif d'aménagement du temps de travail (ATT) qui permet de travailler sur 4,5

jours par semaine ou 4 jours une semaine sur 2, ainsi que de la souplesse sur les plages horaires obligatoires.

GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

Une vraie dynamique au service des quartiers naît aujourd'hui des exigences des récentes réformes législatives. La nouvelle politique de la ville avec ses « quartiers prioritaires » (QPV) et l'affirmation du rôle central des intercommunalités représentent une réelle opportunité mais nécessitent aussi une forte mobilisation de nos ressources.

LA PRÉPARATION PUIS LA MISE EN ŒUVRE D'UN PLAN D'ACTIONS FINANÇÉES PAR L'ABATTEMENT DE TAXE FONCIÈRE DANS LES QPV NOUS ONT BEAUCOUP MOBILISÉS, DANS UN TRAVAIL PARTENARIAL APPROFONDI AVEC LES AGGLOS ET L'ÉTAT, ET UNE APPROCHE INTER-BAILLEURS.

En parallèle de nos concertations avec les locataires des résidences à réhabiliter, nous avons pu commencer à déployer les premiers projets financés par l'abattement : maintien et développement de la présence d'associations dans les quartiers, travaux d'amélioration du cadre de vie, sur-entretien, action sociale, autant de chances pour nos résidences !

Alors que les Agglos, Le Grand Narbonne en tête, prennent à bras-le-corps leurs nouvelles compétences sur la politique de l'habitat, voire s'impliquent dans des dispositifs expérimentaux, nous devons les accompagner et nous engager à leurs côtés. Equilibre de peuplement, revitalisation des centres bourgs, actions partenariales dans les quartiers, la démultiplication de notre présence et de nos compétences est un enjeu principal. La mutualisation est aussi l'objectif de notre adhésion à l'association Delphis et au tout nouveau GIE du réseau Habitat en Région.

LE LOCATAIRE, EXPERT DE SON LOGEMENT ET DE SON QUARTIER

Avec l'accélération du programme de réhabilitation, les réunions de concertation et d'information se sont également multipliées. Nous avons ainsi rencontré en 2016 en prévision des réhabilitations 2017, parfois à plusieurs reprises lorsque cela s'est avéré nécessaire, les habitants des groupes :

- Saint Antoine à Limoux (97 logements)
- Les Villas d'Ozanam à Carcassonne (62 logements)
- Avenir 1, 2 et 3 à Port la Nouvelle (272 logements)

Ces rencontres sont indispensables pour présenter l'opération de réhabilitation et son plan de financement, incluant l'augmentation des loyers. Mais elles sont également un espace d'échange auquel nous accordons toute notre attention car elles complètent notre approche de techniciens par le vécu des habitants.

Nous avons parfois été amenés à réajuster le programme des travaux envisagés suite à ces réunions de concertation. Par exemple, à Port La Nouvelle, nous n'avons pas poursuivi

notre projet de transformation du chauffage individuel en chauffage collectif. C'est également l'occasion pour ALOGEA d'expliquer ses choix parfois difficiles à entendre pour les locataires, comme l'impossibilité de rénover les salles de bain en raison de la problématique amiante.

Bien que chronophages, ces concertations sont très importantes pour améliorer les projets, favoriser l'adhésion et la satisfaction des habitants, et





MAINTENIR ET DÉVELOPPER LA PRÉSENCE ASSOCIATIVE DANS LES QUARTIERS

Nous favorisons dès que nous en avons l'opportunité l'installation et le maintien d'associations au cœur des quartiers prioritaires. Elles contribuent au lien social, constituent une ouverture sur l'extérieur et permettent la mixité des fonctions et usages du quartier.



Sauf en cas d'aménagements coûteux, notre politique est de mettre à disposition gratuitement ces locaux, que nous valorisons dans le cadre de l'abattement TFPB.

Nous avons agrandi le local pour les équipes de médiation de la Régie de Quartiers au Viguiet et mis à disposition des Compagnons Bâisseurs un logement à vocation pédagogique à Razimbaud, où se déroulent de nombreux ateliers. Ces associations interviennent quotidiennement sur notre champ d'activité : l'amélioration du logement et du cadre de vie, la médiation et la lutte contre la précarité énergétique.

Nous expérimentons également avec l'accompagnement du centre Social un partenariat avec la toute nouvelle association de foot Ozanam Olympique. Nous avons procédé aux travaux de gros œuvre pour aménager un local permettant sa gestion administrative et le stockage de matériel sportif. Les membres de l'association ont réalisé le second œuvre. Si l'usage de ce local nécessite de poser parfois quelques limites, l'activité de l'association a instauré une dynamique positive dans le quartier.



OBJECTIFS MAJEURS

- Conforter les liens avec les collectivités locales, répondre aux attentes et aux besoins qualitatifs
- Construire des projets avec les associations de locataire, dans le cadre du Conseil de Concertation Locative

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE : SIGNATURE DE LA CONVENTION DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE BRAM LE 18 OCTOBRE 2016

Fruit d'un travail partenarial très abouti et techniquement approfondi, forte d'un soutien appuyé de toutes les collectivités parties prenantes et des bailleurs sociaux locaux dont ALOGEA, la candidature de BRAM à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centre-bourgs a été retenue parmi seulement 54 lauréats au niveau national.

Le projet explore toutes les dimensions de la reconquête du centre : la réintégration de commerces de proximité, l'amélioration de l'habitat par la démolition-reconstruction et la réhabilitation, la valorisation du patrimoine de qualité, la rénovation des espaces urbains, partagés entre les piétons et les véhicules.

Inscrite dans un calendrier réaliste, la revitalisation cible d'abord un territoire restreint du centre bourg historique pour s'étendre peu à peu et relier la gare, l'artère commerçante et les lieux de vie publics. ALOGEA répondra présent pour accompagner la ville !



2016, UNE ANNÉE CAPITALE POUR HABITAT EN RÉGION

ALOGEA a rejoint Habitat en Région en 2015. Le collectif représente aujourd'hui 244 000 logements et s'impose désormais comme le 2e acteur du logement social en France.

Après cinq années d'existence, Habitat en Région se réorganise. Fruit d'un travail collaboratif, cette réforme structurelle marque un nouveau cap et s'inscrit dans une stratégie plus volontariste au service du logement social. « Nous créons aujourd'hui un groupe national charpenté, fort d'un outil de mutualisation, d'expertise et un plan stratégique baptisé Grandir Ensemble 2020, qui sera déployé d'ici à 2020. Cette réorganisation est le fruit d'une réflexion partagée avec les Caisses d'Épargne et BPCE autour d'une double exigence : préserver un ancrage territorial fort, et assurer le développement des filiales. Elle est aussi l'occasion de réaffirmer le positionnement d'Habitat en Région, centré sur sa mission sociale : sécuriser et rendre possible les parcours de vie de ses locataires », déclare Valérie Fournier, Présidente d'Habitat en Région.

Habitat en Région chapeaute désormais deux structures complémentaires réunies sous une seule marque, témoin de leur profonde communauté : un groupe national Hlm et un réseau d'organismes, tous adhérents à un GIE de moyens.

D'une part, le Groupe Habitat en Région réunit 8 filiales ESH de BPCE et des dix-sept Caisse d'Épargne ; il rassemble 2300 collaborateurs et 142 000 logements sociaux. Si la dynamique globale est celle d'une mutualisation des expertises, le principe de décentralisation est pleinement conservé : chaque filiale demeure une société de plein exercice sur son territoire.



D'autre part, le Réseau Habitat en Région rassemble, au sein d'un GIE, les filiales du Groupe et le cercle d'influence plus large que constituent les 20 organismes de logement social adhérents de l'ancienne association, dont ALOGEA. Cette structure va permettre aux 28 organismes de gagner en efficacité au service des habitants et de poursuivre les mêmes missions d'analyse et de prospective couvrant les dimensions économique, politique, sociétale et environnementale du logement social.

Ainsi, Habitat en Région conserve intacte sa volonté résolue de réinventer l'habitat social et invite chaque entreprise à l'enrichir à travers son plan stratégique.

PACTE D'ACTIONNAIRES



Composition du Conseil d'Administration d'ALOGEA au 31/12/2016

GOV 1

Instances de décision et systèmes de management

2014

2015

2016

▲ 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	2014	2015	2016
Champ	na	na	na
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	2014	2015	2016
Champ	na	na	na
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	2014	2015	2016
Champ	na	na	na
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	11,76 %	22,22 %	22,22 %

GOV 2

Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts

2014

2015

2016

▲ 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	2010	2014	2016
Taux de satisfaction globale*	83	82	82
*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	2014	2015	2016
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	1	2	4
---	---	---	---

GOV A /

ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE À TOUS LES NIVEAUX DE L'ORGANISME

- Pas de dispositif formel ou de charte à ce jour visant à promouvoir un comportement éthique.
- Procédure d'achats définie en 2014 avec mise en concurrence obligatoire dès 5000 € TTC et décision de la Commission d'Appel à la concurrence dès 120 000 TTC.
- Travail en équipe systématique dans les domaines du contentieux et des attributions pour prévenir les pratiques discriminatoires en favorisant les échanges autour des situations. A ce titre, un nouveau comité de suivi des dossiers contentieux avant expulsion ou avec plus de 5000€ d'impayés a été mis en place en 2015 afin de favoriser un traitement le plus équitable possible de ces situations souvent complexes.
- Réorganisation et renforcement du contrôle de gestion interne avec la création d'un service Systèmes d'Information.

GOV B /

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Instances existantes :

- Conseil d'Administration regroupant 18 administrateurs (5 réunions en 2016).
- Bureau regroupant le pacte de gouvernance : réunions régulières, plusieurs fois par an (2 bureaux en 2016).
- 2 Commissions d'Attribution 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 tous les 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.

Outils de communication :

- Diffusion mensuelle d'un tableau de bord complet des résultats de l'entreprise (vacance, impayés, traitement des réclamations, suivi des budgets d'entretien) auprès de l'ensemble des salariés et des administrateurs qui le souhaitent.
- Diffusion tous les deux mois d'une synthèse des points évoqués en Comité de Direction et en Comité de Direction élargi.

GOV C /

RELATIONS AUX COLLECTIVITÉS ET IMPLICATION DANS LES POLITIQUES LOCALES

- Participation active à l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat, de la CIL du Grand Narbonne, à l'élaboration des 4 nouveaux contrats de ville et des conventions d'abattement TFPB.
- Présentation de 7 projets de développement social dans le cadre des appels à projets de la politique de la Ville.
- Sans qu'il n'y ait de processus formalisé, prise en compte dans notre programmation à la fois des grandes orientations des documents stratégiques et des attentes des collectivités.
- Renforcement de la construction dans le secteur Est du département, plus tendu.
- Intervention régulière dans les centres bourgs et centre villes, dans des opérations souvent complexes, pour répondre à un enjeu d'aménagement urbain.
- A chaque sollicitation, réponse aux demandes de données des observatoires locaux.
- Pas de dispositif spécifique d'implication des collectivités dans la démarche RSE, en dehors de la diffusion du rapport.
- Accompagnement du Grand Narbonne dans le cadre du groupe des EPCI Volontaires mis en place par le ministère sur l'application des dispositions de la loi ALUR et de la Loi Égalité Citoyenneté (LEC).



GOV D /

RELATIONS ET COOPÉRATION AVEC LES LOCATAIRES ET LEURS REPRÉSENTANTS

- 1 unique Conseil de Concertation Locative dans notre organisme auquel les trois associations (AFOC, CNL et CLCV) participent avec assiduité.
- Le financement des associations par le bailleur a augmenté de 10% depuis 2015, passant de 1€ à 1,1€ par logement. Ce montant est par ailleurs actualisable tous les ans.
- Le financement des projets proposés par les associations est également envisagé mais aucun n'a été proposé pour le moment.
- L'ordre du jour est désormais établi de façon conjointe.
- Les membres suppléants peuvent être présents (et défrayés) à toutes les réunions, afin d'assurer le partage et le suivi de l'information.
- Trois réunions sont programmées dans l'année.
- 3 réunions du CCL ont eu lieu en 2016. Parmi les sujets abordés en 2016 : Programmation livraisons neuves, programme de réhabilitations (avec augmentation des loyers), échanges sur les compteurs individuels d'énergie, présentation de l'enquête de satisfaction, du rapport RSE, du rapport d'attributions et des conventions d'abattement TFPB.
- Une quatrième rencontre a été organisée en fin d'année suite à des remarques concernant un manque d'information sur les réclamations locataires qui nous étaient transmises par les Associations. Le circuit de ces réclamations spécifiques a été redéfini et l'ensemble des salariés en charge de ces sujets ont été présentés aux Associations.
- Nous continuons également de nous impliquer dans des projets en lien direct avec les attentes de nos locataires (chantier tremplin, locaux partagés à Ozanam, local de foot à Ozanam, aménagement de la cour du Provence au Viguier, concertation sur l'aménagement des espaces extérieurs dans le quartier de Grazaillles et à Limoux).

GOV E /

DIALOGUE SOCIAL ET PRISE EN COMPTE DES ATTENTES DES SALARIÉS

- Démarche et suivi du plan d'action RPS.
- Consultation des salariés sur la perception de la démarche RSE (groupes de réflexions, groupes de travail).
- Journée patrimoine rassemblant une fois par an l'ensemble du personnel et les administrateurs.



LE 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 kWhep/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'accession 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 parte-

naires 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 Per-

sonnalisée 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 relogement.

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 rationalise, 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.



RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE

2016





ALOGEA

BATIR ET ACCOMPAGNER

ALOGEA

6, rue Barbès CS 50004

11890 CARCASSONNE cedex 9

Tél. 04 68 47 89 26

Fax 04 68 47 95 56



**HABITAT
EN RÉGION
RÉSEAU**

DELPHIS
HABITAT & INNOVATION



FLASHEZ-MOI
Retrouvez ce rapport
sur www.alogea.fr