

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ

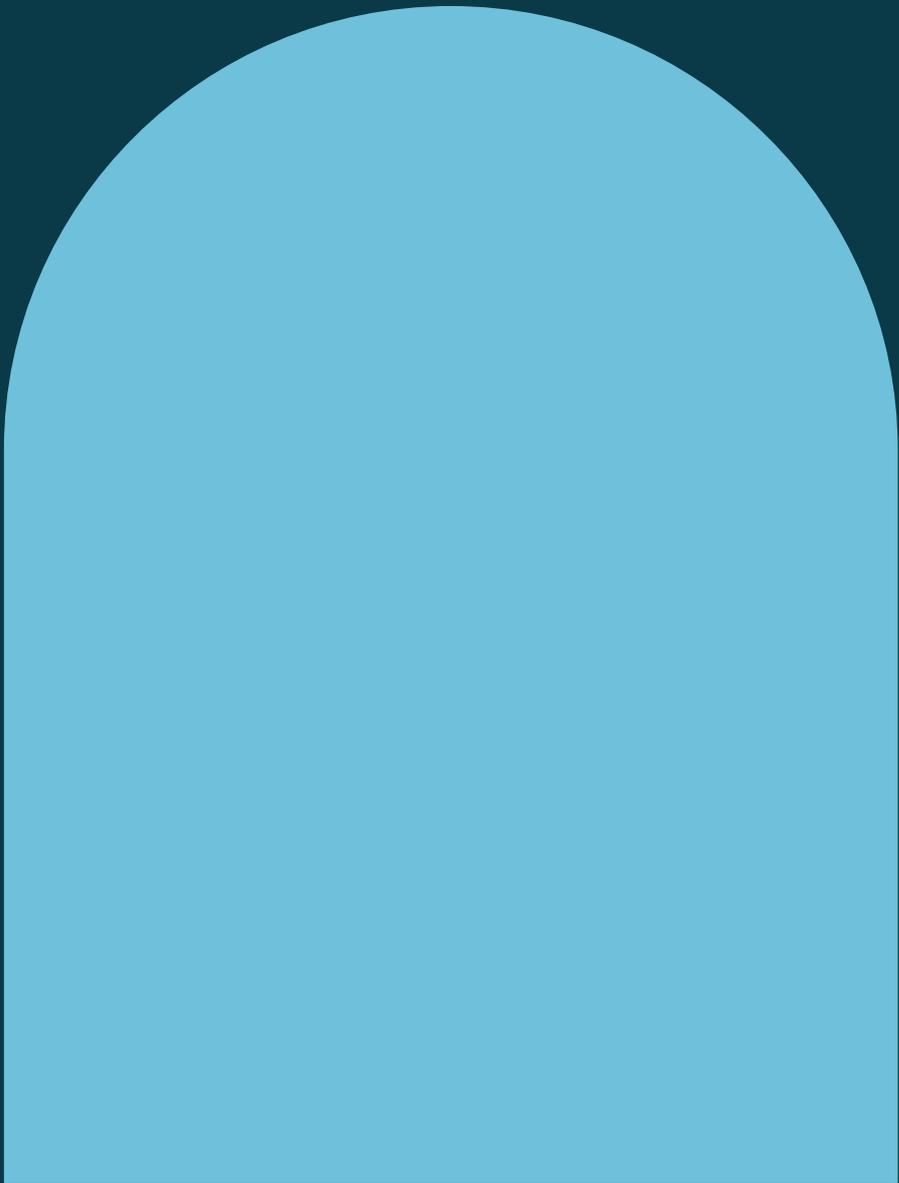
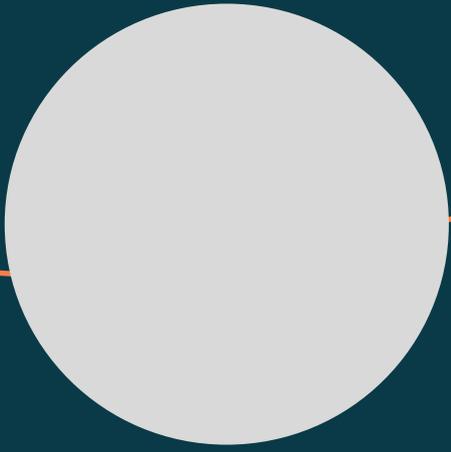
EXERCICE 2023




Groupe
Polylogis

LogiRep







SOMMAIRE

I. ACTIVITÉS LOGIREP AU COURS DE L'EXERCICE 2023

- 1 Évolution du patrimoine p. 9
- 2 Développement - constructions neuves p. 11
- 3 Gestion immobilière - logements familiaux p. 19
- 4 Gestion immobilière - résidences spécifiques p. 27
- 5 Ventes à l'unité p. 28
- 6 Ventes en bloc et terrain p. 28

II. FONCTIONNEMENT & ORGANISATION

- 1 Ressources humaines p. 30
- 2 Systèmes d'information p. 33
- 3 Activités juridiques de l'entreprise p. 35
- 4 Direction de la transformation p. 38
- 5 Missions de pilotage des risques et d'audit interne p. 41
- 6 Actions de communication p. 43
- 7 Actions de marketing et innovation p. 48

III. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

- 1 Textes législatifs et réglementaires p. 51



Karine JULIEN-ELKAÏM
Présidente de LogiRep

Mesdames, Messieurs,

Le secteur de l'immobilier fait face à une triple crise :

- Crise de la demande avec des ménages qui n'ont plus les moyens d'acheter, entre des prix élevés et un coût des crédits immobiliers qui s'est renchéri - sans compter la difficulté à les obtenir ;
- Crise de l'offre avec de nombreux maires qui rechignent à signer des permis de construire ;
- Crise sur les prix (énergie, travaux).

Le marché est bloqué avec un pouvoir d'achat rongé par le renchérissement du coût du crédit et par une inflation plus élevée que les hausses de salaire. La hausse des coûts de construction met à mal l'équilibre économique des opérations. En parallèle, l'immobilier ancien connaît une chute des ventes. Sans compter l'impact à long terme des nouvelles règles sur la performance énergétique qui va contribuer à rendre impossible la location d'une partie des logements du parc locatif. Les vendeurs ne sont pas encore prêts à consentir d'importantes réductions de prix. Le contexte économique de la France est tendu et peu propice à un accompagnement financier des pouvoirs publics. A cela s'ajoute une pression de la fiscalité locale qui vient accroître fortement nos charges : les montants de TFPB connaissent une dynamique haussière, bien au-delà de l'inflation et une hausse

extrêmement rapide du taux du livret A qui a comme conséquence d'avoir doublé la charge de la dette en 2 ans.

Ce contexte a des impacts lourds sur nos activités de construction, de rénovation et de vente aux locataires de notre patrimoine, sur l'autofinancement des ESH et sur nos activités dans le secteur privé (promotion et services à l'immobilier).

Pour autant, notre Groupe dispose de sérieux atouts pour affronter ces vents contraires. Le besoin en logements abordables demeurera une préoccupation pour nos clients actuels et futurs, dans le parc locatif social ou privé et aussi dans nos programmes d'accession.

Les sociétés du Groupe ont poursuivi au cours de cette année leurs activités en lien avec les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.

Pour LogiRep, le choix est de maintenir un autofinancement supérieur à 3 % tout en utilisant une partie du potentiel financier afin de maintenir un investissement important en travaux pour adapter et valoriser notre patrimoine, ce qui a pour conséquence de limiter le volume de constructions neuves tout en conservant une ambition significative.

Au cours de l'année 2023, LogiRep a ainsi développé 1 074 logements sociaux et intermédiaires, engagé 77,3 M€ TTC de travaux de réhabilitation et démolition, livré 914 logements rénovés et 537 logements neufs.

L'activité de LogiRep a permis de dégager un résultat de 20,3 M€ avec un niveau de vacance et d'impayés maîtrisé et une hausse des intérêts de 21,7 M€ (+73%). Le niveau d'autofinancement, en baisse, est de 11,5 M€. Les plus-values dégagées lors des cessions de patrimoine (16,1 M€) ont consolidé les ressources financières nécessaires pour nous développer et réhabiliter en mobilisant nos fonds propres. Par ailleurs, LogiRep a absorbé la SEMIPFA, propriétaire de 1 509 logements.

Notre nouveau projet d'entreprise va nous permettre de traverser cette période difficile en gardant un cap, guidé par des valeurs et des engagements à destination de l'ensemble de nos clients.

Ce projet d'entreprise sera l'occasion d'aller encore plus loin autour des deux grands défis auxquels nous allons répondre : (1) permettre à nos clients de vivre dans un habitat abordable, de qualité et adapté à leurs besoins, (2) agir avec nos résidents et nos parties prenantes pour adapter notre Société aux transitions climatiques, démographiques et sociétales.

Nous sommes engagés auprès de nos clients sur les 3 axes de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) : social, économique et environnemental. Nos actions sont ancrées dans les territoires pour répondre aux besoins de leurs habitants et faciliter les parcours de vie. Nous agissons pour permettre aux jeunes de s'émanciper, aux familles de construire un parcours résidentiel avec notre large gamme de logements en location et en accession, aux seniors de bien vieillir avec nos produits et nos services adaptés. Nous le faisons aussi en tenant compte des difficultés que rencontrent nos clients les plus fragiles avec des actions d'insertion par l'emploi, en facilitant les travaux d'intérêt général, en accompagnant les familles pour lutter contre les impayés. Nous agissons aussi avec nos clients en faveur de la transition écologique en portant l'accent sur la sobriété énergétique de nos logements avec la certification ISO 50001, en accordant plus de place à la biodiversité, avec une meilleure gestion des déchets notamment dans le cadre de nos projets de réhabilitation, en étant exemplaire dans nos nouveaux projets avec le recours à la construction hors site ou encore en facilitant le recours à la mobilité électrique avec l'équipement progressif de nos résidences. Ces exemples de projets sont portés au quotidien par les collaborateurs du Groupe qui œuvrent au service de leurs clients.

Tout ceci nous permet d'aller chercher des financements verts et de renforcer notre image auprès du secteur bancaire. Nul doute que nos efforts sur l'égalité femme/homme, la santé au travail et la marque employeur viendront compléter cette attractivité du Groupe pour financer nos activités et bien recruter...

L'ensemble de ces démarches s'est traduit pour 2023 par une amélioration de la satisfaction clients. Cette hausse depuis maintenant 2 ans traduit notre volonté de nous améliorer et nous saurons l'amplifier dans les prochains mois.

Cette année encore a été marquée par plusieurs distinctions pour le Groupe. Le Trophée CRAMIF a été attribué à Trois Moulins Habitat et le cabinet d'architectes Atelier 77 pour leur engagement dans la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles. Les trophées "Prêt Vert" de La Banque Postale ont été décernés pour l'engagement de LogiRep & Trois Moulins Habitat en faveur de l'efficacité énergétique et de l'écologie urbaine. LogiRep a été lauréat des trophées logement et territoires : distinction pour le projet « Artémisia » à Joinville-le-Pont, une initiative solidaire avec des logements sociaux en construction bois, incluant une crèche et un FabLab. Le prix «Petits Patrimoines Naturels» a honoré trois résidences LogiRep à Limay (78) pour leur contribution à la biodiversité. Lors de la remise du Trophée de la Proximité 2023 à l'occasion du 30e anniversaire de l'Association Franchir, le parcours exemplaire d'un Responsable Habitat 94 au sein de Polylogis a été récompensé. C'est aussi un bel exemple de mobilité interne et de parcours au sein du Groupe Polylogis.

Le Groupe a lancé en 2023 son premier Challenge Habitat qui avait pour vocation de récompenser une opération dans 4 catégories : pôle services immobiliers, gestion de proximité, construction et réhabilitation. 18 équipes ont concouru. Le jury a félicité l'ensemble des équipes pour la qualité des projets qui traduisent l'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe dans leur volonté d'innover, d'accompagner les clients en termes de service et de qualité du bâti.

Polylogis reste un opérateur global de l'habitat agile, capable de s'adapter pour être résilient face aux évolutions à venir.



ACTIVITÉS LOGIREP

AU COURS DE L'EXERCICE 2022



Au 31 décembre 2023, le patrimoine du Groupe s'élevait à 84 288 logements dont 47 346 logements pour LogiRep :

74 676 logements familles (contre 72 966 en 2022), **dont 40 584 logements pour LogiRep.**

9 612 équivalents-logements, foyers et résidences spécialisées (contre 9 457 en 2022), **dont 6 762 pour LogiRep.**

1. Évolution du patrimoine

Comme lors des exercices précédents, le Directoire de la Société met en œuvre la stratégie arrêtée par le Conseil de Surveillance.



PATRIMOINE LOGIREP ET GROUPE POLYLOGIS ANNÉE 2023 (et comparatif 2022)

	LOGIREP		GROUPE POLYLOGIS	
	2022	2023	2022	2023
PATRIMOINE EN FIN D'ANNÉE	45 739	47 346	82 423	84 288
<i>dont logements familiaux</i>	39 132	40 584	72 966	74 676
<i>dont logements spécifiques</i>	6 607	6 762	9 457	9 612

CHIFFRES CLÉS LOGIREP ET GROUPE POLYLOGIS ANNÉE 2022 (et comparatif 2021)

	LOGIREP		GROUPE POLYLOGIS	
	2022	2023	2022	2023
Mises en services logements neufs financés	457	457	881	881
<i>dont logements familiaux</i>	281	281	676	766
<i>dont logements intergénérationnels</i>	0	0	0	0
<i>dont logements spécifiques</i>	176	176	205	230
Acquisitions	0	1 509	54	1 521
<i>dont logements familiaux</i>	0	1 485	54	1 497
<i>dont logements spécifiques</i>	0	24	0	24
Ventes aux occupants	76	54	233	191

CHIFFRES CLÉS
LOGIREP ET GROUPE POLYLOGIS
 ANNÉE 2023 (et comparatif 2022)

	LOGIREP		GROUPE POLYLOGIS	
	2022	2023	2022	2023
Vente en bloc / logements spécifiques	0	128	0	128
Fin d'usufruit ou de bail	118	258	118	258
Démolitions	14	0	89	77
<i>dont logements familiaux</i>	14	0	89	77
<i>dont logements spécifiques</i>	0	0	0	0
Restructuration de logements familiaux	2	1	-3	2
<i>dont logements familiaux</i>	2	1	1	2
<i>dont logements spécifiques</i>	0	0	-4	0
En cours de construction à fin décembre	1 596	1 780	3 248	3 368
<i>dont logements familiaux</i>	1 049	1 463	2 327	2 499
<i>dont logements spécifiques</i>	547	317	572	484
<i>dont logements pour l'accession</i>	0	0	349	385
<i>dont mis en chantier dans l'année</i>	708	709	1 327	1 038
En cours de réhabilitation à fin décembre <i>(logements familiaux)</i>	2 907	3 483	4 570	5 726
Logements familiaux réhabilités <i>(réhabilitation ou réalisation de travaux énergétiques)</i>	1 265	914	1 932	1 317
Mise en chantier dans l'année <i>(réhabilitation ou réalisation de travaux énergétiques)</i>	1 746	1 335	3 697	2 711

2. Développement - constructions neuves



Le 4 août 2023, livraison de 127 logements spécifiques (Etudiants - PLS) en VEFA sis 50/54 Rue Rouget de L'Isle à SURESNES (92)
Label RT 2012 – **Gestionnaire : ARPEJ**



Le 31 décembre 2023, livraison de 22 logements famille (PLUS/PLAI/PLS) en MOD sis 175 – 177 rue Diderot à VINCENNES (94)
Label RT 2012 – **Agence JPVP Architecte**

ACTIVITÉS CONSTRUCTION

Programmes neufs livrés en 2022

	ANNÉE DE LIVR.	TYPE DE LOGTS	AVANCEMENT	DEPT	VILLE	ADRESSE	MOIS OS	ANNÉE OS	DATE DE LIVRAISON	Nbre Logts	Nbre OP
MOD	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	95	DEUIL-LA-BARRE	103 route de St Denis / 1 avenue du Maréchal Foch	31/12/2020	2020	18/07/2023	19	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	94	VINCENNES	175 - 177 rue Diderot	30/06/2021	2021	31/12/2023	22	1
Total MOD										41	2
VEFA	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	92	BAGNEUX	ZAC des Mathurins	28/12/2020	2020	27/03/2023	101	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	93	BOBIGNY	82 - 84 rue de l'étoile	24/12/2020	2020	26/04/2023	15	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	93	DUGNY	Rue du Colonel Fabien - rue des frères Lumière	09/06/2021	2021	09/05/2023	72	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	95	BEZONS	Avenue Gabriel Péri - Ilôt Cécile Duparc	27/11/2020	2020	04/07/2023	40	1
	2023	Étudiants	4-Parfait Achèvement	92	SURESNES	50/54 rue Rouget de Lisle	07/12/2021	2021	04/08/2023	127	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	92	GARCHES	Boulevard du Général de Gaulle	05/07/2021	2021	30/10/2023	16	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	94	BRY SUR MARNE	230 Boulevard Pasteur	20/11/2023	2023	20/11/2023	2	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	76	ROUEN	74 - 76 rue des Broches	21/12/2022	2022	14/12/2023	10	1
	2023	Familiaux	4-Parfait Achèvement	76	ROUEN	74 - 76 rue des Broches	14/12/2023	2023	14/12/2023	10	1
	2023	Spécifiques	4-Parfait Achèvement	93	NEUILLY SUR MARNE	266 avenue du 8 Mai 1945	06/09/2021	2021	15/12/2023	103	1
	Total VEFA										496
Total 2023										537	12

537 logements livrés en IDF et Normandie (contre 456 en 2022) correspondant à 12 opérations, soit 8 % MOD et 92 % en VEFA (dont 92 logements livrés par LogiH et LogiH Normandie) dont 230 logements spécifiques (127 logements étudiants + 103 logements intergénérationnels) et 307 logements familles

Projets en cours de construction pour les livraisons 2024/2025/2026

ANNÉE DE LIVRAISON	TYPE (MOD ou VEFA)	TYPE DE LOGEMENTS	NBRE DE LOGEMENTS	NBRE D'OPÉRATION
2024	MOD	Familiaux	264	10
	MOD	Spécifiques	71	3
	VEFA	Familiaux	74	3
2024	MOD	Familiaux	214	5
	MOD	Spécifiques	196	1
	VEFA	Familiaux	561	11
	VEFA	Spécifiques	50	1
2025	MOD	Familiaux	60	2
	VEFA	Familiaux	290	6
Total général			1 780	42

1 780 logements en IDF et Normandie en cours de construction correspondant à 42 opérations, soit :

- 1 463 logements famille et 317 logements spécifiques
- 45% MOD et 55% en VEFA

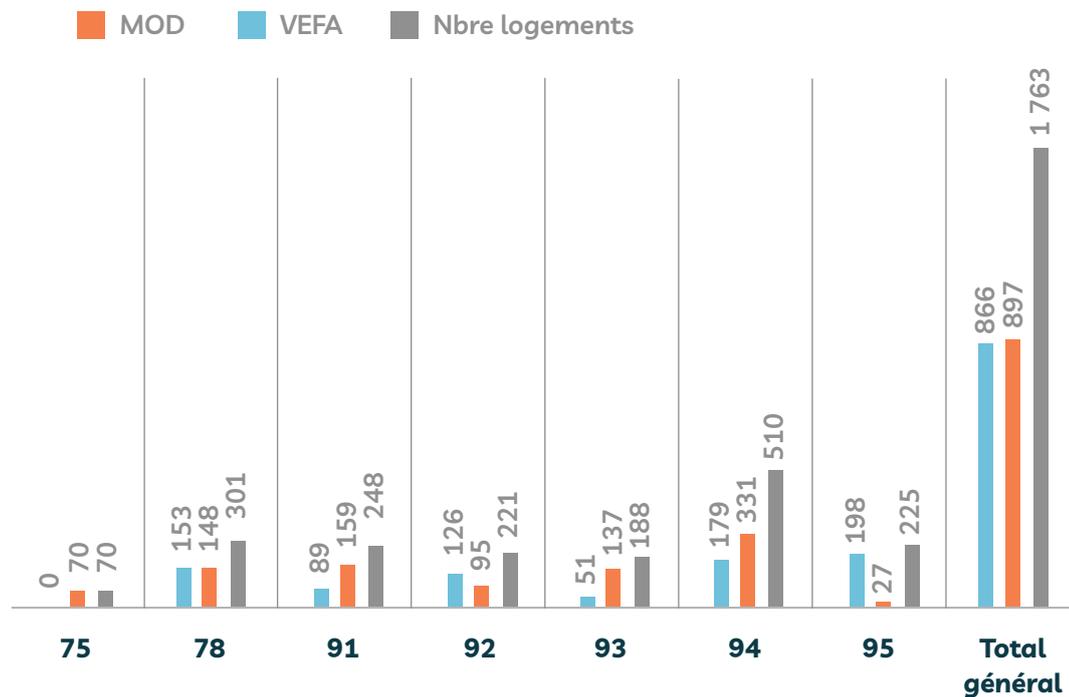
Projets en cours de montage pour un démarrage prévisionnel des chantiers 2024/2025

DÉPARTEMENTS	MOD	VEFA	TOTAL DE LOGEMENTS
75	70	0	70
78	153	148	301
91	89	159	248
92	126	95	221
93	51	137	188
94	179	331	510
95	198	27	225
Total général	866	897	1 763

1 763 logements en IDF et Normandie en cours de montage correspondant à 40 opérations, soit :

- 1 003 logements famille et 760 logements spécifiques
- 866 logements en MOD (49 %) et 897 logements en VEFA (51 %)

Projets en cours, mises en chantier en 2024/2025



Financements obtenus en 2023

Sur 846 logements (familles et spécifiques) déposés, nous avons obtenu les agréments pour 783 logements sociaux. Par ailleurs, 291 logements locatifs intermédiaires ont fait l'objet d'une déclaration (63 logements non financés car nécessité de faire un avenant mineur dans le cadre de l'ANRU pour Nanterre Chemin de l'Ile).

4 432 805 € de subvention Région correspondant au financement de 1 834 logements sur 2 336 logements déposés.

14 091 000 € de financements accordés de la part d'Action Logement.

RÉHABILITATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Livraisons 2023

SS NATURE	DEPT	NATURE DE L'OPÉRATION	VILLE	RÉSIDENCES	Nbre Logts	Budget TTC en K€	Étiquette avant travaux	Étiquette avant travaux	PV RECEP avec réserves
PEE	75	REHA	PARIS	Les Fartes 20ème	17	529	F	C	01/11/2023
	94	REHA	ALFORTVILLE	Baboeuf	16	1 069	F	C	01/08/2023
				Chemin Latéral	27	1 209	E	C	01/08/2023
			SAINT MAUR DES FOSSÉS	Varenes	8	567	F	C	15/10/2023
Réhabilitation	76	NPNRU	LE PETIT QUEVILLY	4/6/8 Paul Gauguin Ph.1	84	4 143	C	B	01/10/2022
	92	NPNRU	NANTERRE	PPSR	292	13 040	C	C	26/10/2023
	94	REHA	JOINVILLE LE PONT	Espérance	361	17 203	D	B	01/11/2023
	95	NPNRU	SARCELLES	Lebrun	109	4 400	D	C	21/03/2023
Résidentialisation	94	REHA	JOINVILLE LE PONT	Espérance	361	879			01/11/2023

En 2023, **914 logements** ont été rénovés et livrés pour un montant total d'investissement de **42,2 M€ TTC**, soit un montant moyen de **36,5 K€ TTC / logement**.
361 logements ont fait l'objet d'une résidentialisation pour un montant d'**879 K€ TTC**.

Le montant total des livraisons est de **43,0 M€ TTC**.

Nota : Étiquettes avant travaux : ancien DPE
 Étiquettes après travaux : nouveaux DPE

Historique des livraisons réhabilitations (hors démolition, résidentialisation) :

ANNÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS	MONTANTS D'INVESTISSEMENT	MONTANTS D'INVESTISSEMENT MOYEN PAR LOGEMENT
2023	914	42 200 000 €	42 200 €
2022	874	31 900 000 €	36 500 €
2021	1 232	48 645 000 €	39 480 €
2020	658	25 185 000 €	38 300

Mises en chantier 2023

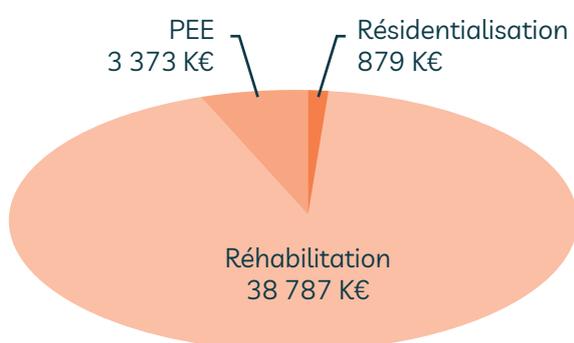
SS NATURE	DEPT	NATURE DE L'OPÉ	VILLE	RÉSIDENCES	Nbre Logts	Budget TTC en K€	Étiquette avant travaux	Étiquette avant travaux	PV RECEP avec réserves	Année de réception
Aménagement	92	REHA	RUEIL-MALMAISON	Les Godardes II	495	5 066	/	/	01/09/2023	2027
Démolition	76	NPNRU	LE PETIT QUEVILLY	5 rue Allende & 5/7 Matisse	122	6 703	C		28/03/2023	2025
	78	NPNRU	LIMAY	Les Hautes Meunières	76	3 845	E		31/12/2023	2025
	92	REHA	RUEIL-MALMAISON	Les Godardes II	76	3 845	E		02/05/2023	2024
	93	NPNRU	NOISY-LE-SEC	Barre Baudelaire	166	6 367	D		15/11/2023	2025
			SAINT-DENIS	Le Franc Moisin	291	19 084	D		16/06/2023	2024
Remp. Colonnes	92	DIVERS	NANTERRE	Chemin de l'île	1 002	2 043	/	/	15/11/2023	2024
PEE	75	REHA	PARIS	Le Bon Puits 18ème (Pajol)	15	1 225	F	C	15/03/2023	2025
				Olive 18ème	18	1 657	F	C	15/03/2023	2025
	92	AA	LEVALLOIS	25 rue Chaptal	13	1 823	G	C	15/10/2023	2025
				E. Vaillant	29	1 611	F	C	15/05/2023	2025
				Marius AUFAN	8	200	E	C	15/06/2023	2024
	94	AA	LE PERREUX	7 rue de Belfort	3	560	F	D	15/05/2023	2025
		FOYER	CHOISY LE ROI	Les Gondoles	120	3 103	D	C	21/12/2023	2025
		REHA	CHOISY LE ROI	Mederic	31	811	E	C	21/12/2023	2025
Réhabilitation	76	NPNRU	LE PETIT QUEVILLY	10/12/14 Paul Gauguin	184	8 882	C	B	08/03/2023	2025
				9/11/13/15 Henri Matisse	157	5 669	C	B	08/03/2023	2025
	91	FOYER	GIF SUR YVETTE	Résidence Étudiante	202	7 485	NC	NC	15/07/2023	2025
		REHA	MASSY	St Marc (Sq Néerlandais)	136	7 950	C	C	15/10/2023	2025
	92	REHA	RUEIL-MALMAISON	Les Godardes II	104	6 244	E	B	02/05/2023	2025
	93	NPNRU	NOISY-LE-SEC	4 Tours Verlaine	525	24 854	D	B	01/06/2023	2026
	94	CITAME	VILLEJUIF	Grosmesnil	112	5 193	D	D	13/10/2023	2026
Tx. Avant Vente	91	TAV	MASSY	St Marc	56	1 951	C	C	15/09/2023	2024
			PALaiseau	La Hunière	90	1 438	B	B	31/05/2023	2024
	94	TAV	CHOISY-LE-ROI	Victor Hugo	31	870	B	B	15/09/2023	2024

En 2023, **15 chantiers** de réhabilitation et renouvellement urbain, comprenant **1 657 logements**, ont débuté pour un montant de **77,3 M€ TTC**, soit un montant moyen par logement de **46,6 K€ TTC / logement**. Un projet d'aménagement a débuté pour un montant de **5 M€ TTC**. **3 projets** de travaux avant-vente, comprenant **177 logements**, ont débuté pour un montant de **3,7 M€ TTC**, soit un montant moyen par logement de **20,9 K€ TTC / logement**. Enfin, **5 projets** de démolition, comprenant **690 logements**, ont débutés pour un montant de **38,4 M€ TTC**.

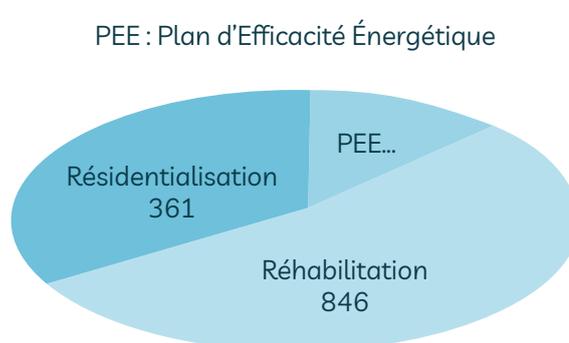
Le montant total des mises en chantier est de **103,7 M€ TTC**.

Graphiques 2023

Livraison 2023 : Budget TTC en K€ / Sous-nature



Livraison 2023 : Nombre de logements / Sous-nature



Projets de Renouvellement Urbain

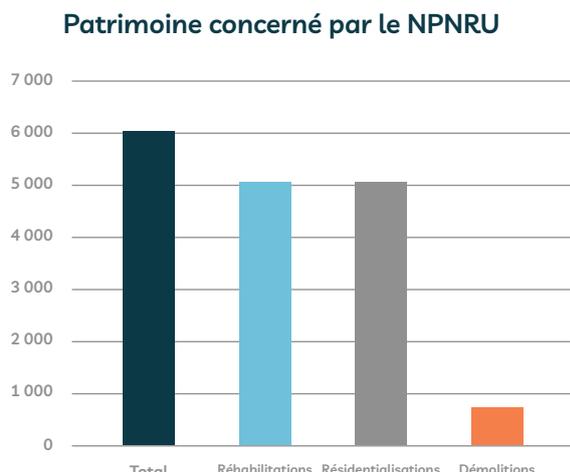
11 projets de renouvellement urbain à mener ces prochaines années.

Un processus en cours de finalisation :

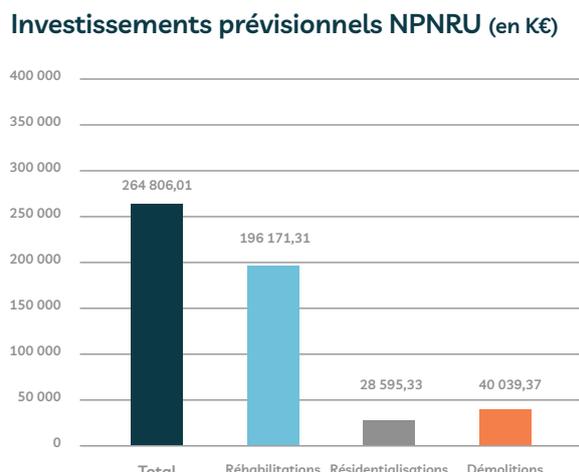
- Phase protocole de préfiguration terminée,
- Essentiel des projets validés par l'ANRU et conventions en cours de finalisation.

2018	Clichy-sous-Bois
2019	Le Petit Quevilly
2020	
2021	Montreuil La Noue, Limay
2022	Saint-Denis Franc-Moisin, Nanterre Chemin de l'île, Noisy-le-Sec Le Londeau, Sarcelles, Sannois, Sevran
2023	Bobigny Paul Eluard

• Investissements dans le NPNRU



En nombre de logements concernés par famille d'opérations



En montant d'investissement prévisionnel (K€ TTC) par famille d'opérations

Un volume prévisionnel d'investissements de **264 M€** hors reconstitution de l'offre.

ENTRETIEN, MAINTENANCE ET ADAPTATION DU PATRIMOINE

Le total des budgets d'entretien courant mis en place pour 2023 sur les logements famille (hors résidences spécifiques, hors bâtiments administratifs) s'élève à 28,7 M€, dont notamment :

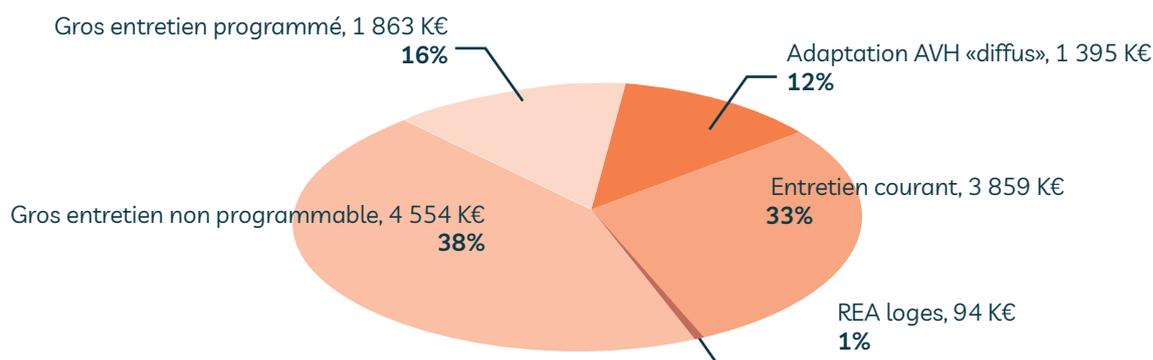
- 7,8 M€ pour des travaux d'entretien courant ;
- 6,4 M€ pour des travaux de gros entretien (programmés et non programmables) ;
- 5,7 M€ pour des travaux de remise en état avant relocation (REA) ;
- 2,3 M€ pour les contrats d'exploitation ou d'entretien : ascenseurs, chaufferies collectives, robinetterie ;
- 1,7 M€ pour des travaux ou actions dans les Quartiers Politique de la Ville ouvrant droit à dégrèvement de TFPB ;
- 1,3 M€ pour des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap

Le gros entretien et l'amélioration du parc immobilier

En 2023, LogiRep a poursuivi ses efforts tendant à améliorer le patrimoine. Les budgets consacrés à ces travaux se sont élevés à **27 913 K€** et se décomposent ainsi :

- **Travaux d'entretien courant, Gros Entretien, REA loges, et adaptation des logements AVH : 11 766 K€**

RÉPARTITION DES TRAVAUX DU SERVICE MAINTENANCE PAR TYPE DE DÉPENSE



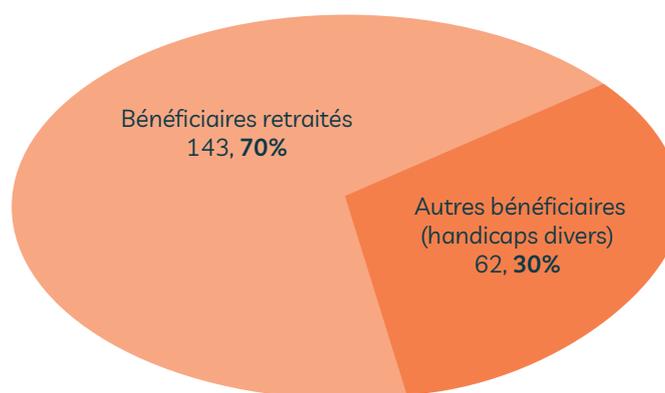
• Adaptation des logements / Adaptation Vieillesse Handicap

268 logements ont été adaptés en 2023 (205 en diffus pour 1 316 k€ et 63 dans le cadre de réhabilitations pour 220 k€) pour un budget total de 1 536 k€. Les adaptations concernent essentiellement le remplacement de baignoire par une douche facilement accessible (89 % des interventions) et sont réalisées majoritairement au bénéfice de locataires retraités (70 % des bénéficiaires).

En 2023, les dépenses d'adaptation sont financées avec 1 618 k€ d'aides financières : 706 k€ de dégrèvement de TFPB et 912 K€ de subventions de la Caisse nationale d'assurance vieillesse d'Île-de-France.

DIFFUS - RÉPARTITION / BÉNÉFICIAIRES

205 logements adaptés
1 316 000 € engagés



• Travaux de renouvellement de composants livrés en 2023 : 16 147 K€

Tous ces travaux sont de nature amortissable et sur l'année budgétaire 2023.

DEPT	VILLE	RÉSIDENCES	Code groupe	N° cité / Opération	Nbre Logts	Nature des travaux	Budget TTC en K€	Maitrise d'oeuvre	Entreprises	Date de livraison finances
91	BOUSSY-SAINT-ANTOINE	Les Glaises	1 161	11610308001	230	ITE pignons + portes hall et cave + EU de la tour + étanchéité menuiseries (1 050 K€)	1 050	EPI	ABSIDE - SEEF / REOLIAN / CIPE / PESIER	03/2023
92	CHATENAY-MALABRY	Léon Martine	1 121	11210340501	12	Réfection électrique des 12 pavillons	75	INGI BAT	SRBG	12/2023
78	CONFLANS	Champs du four	123	1230331901	123	ITE (danger, fixation des plaques défaillantes) T2	1 100	FELLETIN	ELIEZ	11/2023
27	GISORS	Parc de Graville	234	2340299201	227	PRECO CRAM : remplacement chaudière et brûleur	150	ENERLIS	CRAM	10/2023
76	GRAND COURONNE	Barbusse	138	1380333801	111	Toiture étanchéité (2 derniers plots suite travaux 2021 et 2022)	25	VPI INGENIERIE	ETANCHE BAT	11/2023
92	LA GARENNE COLOMBES	Villa Bereau Hardy	358	3580336201	6	reprise structurelle en sous-sol	470	BT Consulting	ELICE	11/2023
78	LES MUREAUX	Les Bosquets	122	1220307701	92	Réfection ITE en urgence (chutes parement)	2 300	FELLETIN	JCP	10/2023
92	LEVALLOIS	120 Pdt Wilson	686	6860335901	115	remplacement complet des 2 ascenseurs	305	ASCAUDIT	AFEM	11/2023
92	LEVALLOIS	150/150bis/152	689	6890340101	55	Modernisation des 3 ascenseurs	200	ASCAUDIT	AMR	11/2023
92	LEVALLOIS	7 rue de la gare	688	6880340001	34	Réfection étanchéité	250	SECC	GEC	11/2023
92	LEVALLOIS	Deguingand	691	6910151501	251	Étanchéité	1 520	DUVAL	GEC Daniel Bain / SNEB	10/2023
76	LOUVIERS	Plaquette	233	2330335501	66	Transformation du LCR en loge et aménagement d'un logement PMR	130	LE FERRAND	IDEAL RENOVATION	09/2023
76	MAROMME	Painlevé 3 tours	356	3560337201	232	Modernisation du système de chauffage coll électrique	400	CDC Conseil	VINCI MISSENERD ENERGIES	11/2023
91	MASSY	Saint Marc	1 157	11570333501	674	PRECO SEE : travaux de modernisation des installations de chauffage T1	340	-	IDEX	12/2023
78	MONTIGNY LE BRETONNEUX	Victor Hugo	181	1810333201	75	Toiture étanchéité (dégâts en PC) + VMC	450	SECC	SOPREMA	10/2023
94	SAINT MAUR DES FOSSÉS	Lemarque	598	5980342201	59	Travaux réfection terrasses privatives sortie usuffruit 30/10/2023	110,5	EPI	SOPREMA	09/2023
95	SARCELLES	Les Chardonnerettes	643	6430335401	85	Reprise en sous oeuvre d'un pavillon / budget travaux avant vente ?	200	INGIBAT	PARIS OUEST CONSTRUCTION	11/2023

• **Travaux de renouvellement de composants livrés en 2023 : 16 147 K€**

Tous ces travaux sont de nature amortissable et sur l'année budgétaire 2023.

DEPT	VILLE	RÉSIDENCES	Code groupe	N° cité / Opération	Nbre Logts	Nature des travaux	Budget TTC en K€	Maitrise d'oeuvre	Entreprises	Date de livraison finances
95	SARCELLES	Pasteur	1 167	11670340301	70	Travaux réfection VMC	350	INGIBAT	THOISONGAZ ECLAIR	11/2023
93N	SEVRAN	Érables	754	7540336901	190	Raccordement EP sur réseaux (demande mairie 2018) 100 000€	100	-	SRBG	04/2023
93N	SEVRAN	Érables	754	7540336901	190	Réfection des réseaux ext en caniveau techniques (EF/EC), chauffage + mise en conformité	1 115	CDC Conseil	THOISON	04/2023
78	VAUX SUR SEINE	Charles de Gaulle	761	7610321901	22	Réfection toiture équipée panneaux solaire	530	SECC	GEC Daniel Bain	06/2023
94	VILLEJUIF	Les Esselières	284	2840333101	78	Installation de vidéosurveillance Les Esselières	200	EPI	IECF PESIER	09/2023
94	VILLEJUIF	Les Mongets	284	2840330801	78	Résidentialisation	130	EPI	AXE TP	10/2023
94	VITRY SUR SEINE	Rouget de Lisle	1 197	11970332901	67	Réfection de la terrasse fuyarde (fuite importante, logements dégradés)	150	SECC	SOPREMA	02/2023
94	VITRY SUR SEINE	Saussaie	131	1310340201	237	Étanchéité des box (fuites)	150	SECC	GEC	11/2023
94	VITRY SUR SEINE	Jules Verne	612	06120307301	126	Réfection étanchéité parking	220	INGIBAT	AXAMTP / ETANCHE BAT	05/2022
95	SARCELLES	Chantepie	245	02450311101	453	Remplacement des toitures de box	150	-	GEC	05/2022
92	COURBEVOIE	Fauvelles	533	05330329801	103	Rénovation des 3 ascenseurs car nombreuses pannes	150	ASCAUDIT	AMR	10/2022
92	COURBEVOIE	Arche	552	05520329701	103	Rénovation des 3 ascenseurs car nombreuses pannes	90	ASCAUDIT	AMR	06/2022
78	CONFLANS	Champs du four	123	01230306701	123	Réfection ITE (danger, fixation des plaques défaillantes) T1	1 100	FELLETIN	ELIEZ	10/2022
93	BAGNOLET	Centre Sud	167	01670290201	408	Réfection électrique des logements	1 048	EPI	PERIN	12/2022
94	VILLEJUIF	Barbusse	514	05140331601	57	Toiture étanchéité	63	SECC	ADRENALINE	12/2022
78	VILLEPREUX	Pointe à l'Ange	220	02200312601	134	Remplacement du système de chauffage électrique URGENT	500	-	ENERLIS	12/2022
93	ROSNY SOUS BOIS	Bois-Perrier	1 163	11630308601	620	Travaux de réfection de la terrasse fuyarde (contentieux logement en cours)	150	SECC	SIMAC	12/2022
93	ROSNY SOUS BOIS	Mermoz	620	06200308401	34	Demantèlement ancienne chaudière + remise en état échangeurs + installation adoucisseurs	150	IE CONSEIL	ANTONA&COFI	12/2022
78	CARRIERES SOUS POISSY	Les Oiseaux	184	01840306601	547	Réfection des sols dans les logements	500	-	CIPE	12/2022

3. Gestion immobilière - logements familiaux

LES PRODUITS DE LA GESTION LOCATIVE

Les produits des activités liées à la gestion locative s'établissent à 344 138 K€ contre 310 954 K€ en 2022, soit une progression de 10 %.

Cette progression est principalement due à la fusion avec la SEMIPFA au 1er janvier 2023, à la hausse des loyers et des charges récupérables.

Produits des activités liées à la gestion locative	2022 (K€)	2023 (K€) dont Semipfa*	2023 (Semipfa)	Variation en K€ avec Semipfa	Variation en % avec Semipfa
Loyers + SLS	195 631	211 245	8 663	15 614	8,00
Ventes	3 686	3 891	-	204	5,50
Charges locatives	78 470	93 484	2 798	15 014	19,10
Foyers	18 854	21 066	330	2 212	11,70
Autres (location emplacements, commerces et loyers annexes)	12 896	13 029	244	134	1,00
Autres prestations de service	-	29	29	29	-
Autres (dont accords collectifs et contribution économies charges)	1 417	1 394	-	-22	-1,60
Total général	310 954	344 138	12 064	31 822	10,23

L'OCCUPATION DU PATRIMOINE

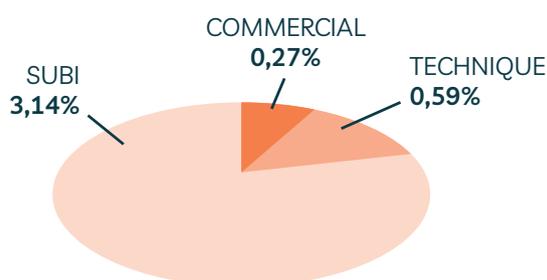
Au 31 décembre 2022, le nombre de logements familiaux gérés est de 39 000.

• Vacance globale

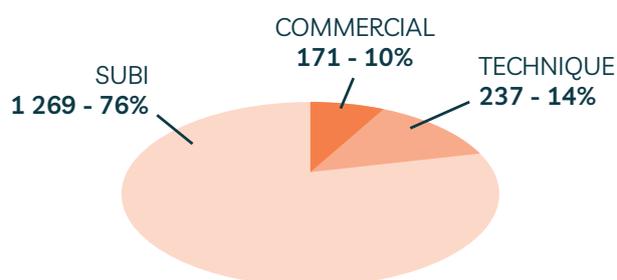
La baisse du taux de la vacance amorcée depuis 2017 s'est poursuivie notamment sur la vacance commerciale et s'est stabilisée ces derniers mois.

Ainsi au 31 décembre 2022, la Société dénombrait 1 496 logements vacants représentant 3,84 % de son patrimoine, intégrant une livraison de 59 logements intervenue le 14 décembre à Bry-sur-Marne, contre 1 448 logements vacants à fin 2021 (soit 3,71 % du parc). Ce taux de vacance se décompose comme suit :

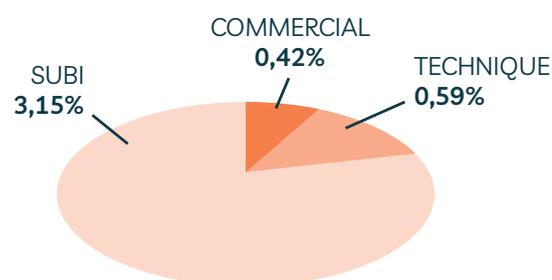
TOTAL TAUX DE VACANCE : 4%



TOTAL LOGEMENTS VACANTS : 1 677



TOTAL TAUX DE VACANCE : 4%



• Vacance commerciale

La vacance commerciale augmente légèrement cette année (171 logements contre 135 en 2022).

Le taux est passé de 1,61 % en 2016 à progressivement 0,42 % en 2023 au global des 2 régions (Ile-de-France : 0,38 % soit 138 logements vacants – Normandie : 0,81 % soit 33 logements vacants).

Dont 82 logements en 1ère mise en commercialisation (livraison de 163 logements le dernier trimestre 2023 à Rouen rue des Broches, à Bry-sur-Marne Bd Pasteur et à Garches Bd du Général de Gaulle, à Neuilly-sur-Marne rue Suffren et à Vincennes rue Diderot.

Concernant Vincennes rue Diderot, il est à noter que la mise en service informatique s'est bien faite en décembre 2023, mais que les entrées dans les lieux étaient seulement réalisables en janvier 2024.

• Vacance technique

Le taux de vacance technique est resté stable pour les 2 régions, 0,59 % (237 logements contre 197 en 2022) en raison de la forte mobilisation des agences territoriales et de leurs équipes qui œuvrent auprès des entreprises afin de réduire au maximum les délais de réalisation des travaux.

- **Vacance subie**

Le taux de vacance subie a légèrement augmenté, 3,15 % (1 269 logements soit + 105 logements en 2023) toujours en raison du gel à la relocation des immeubles destinés à la démolition de Noisy-le-Sec, Forges-les-Eaux, Saint-Denis Franc-Moisin (bâtiment 4), Nanterre (Tour Noirmoutier), Limay, Petit Quevilly (bâtiments 4 et 6), Rueil-Malmaison (Pompidou), Vincennes (Château), Villejuif Dumas (Bâtiment 1/2/3/4), Les Clayes-sous-Bois (Bâtiments 2 et 4) et Neuilly-sur-Marne (bâtiment 1/2/3/5) et des logements maintenus vacants pour répondre aux besoins de relogement des locataires de ces résidences.

A ces groupes fléchés « démolition », se rajoutent ceux en sortie d'usufruit de Saint-Maur-des-Fossés (49 logements PLI) dont le débouclage est intervenu le 30 octobre 2023, et Le Havre (48 logements PLS) avec une date de débouclage prévue le 28 février 2024, pour lesquels la relocation est gelée depuis la fin d'année 2022. Ainsi que Levallois rue Baudin (13 logements PLS) dont la date de débouclage est prévue le 31 août 2024 et Paris rue Pastourelle (14 logements PLS) avec une date de débouclage prévue le 30 septembre 2024.

- **Rotation**

La rotation au global est en baisse avec un taux de 6,27 % contre 6,71 % en 2022.
Pour l'Ile-de-France le taux est de 5,76 % contre 6,16 % en 2022.
Pour la Normandie, le taux est de 10,57 % contre 11,38 % en 2022.

- **Relogement**

1 150 logements sont destinés à la démolition (contre 858 en 2022).
152 Logements vacants en cours de proposition répartis comme suit :

RENOUVELLEMENT URABIN	26
INTERBAILLEUR	68
USUFRUIT	10
CITAME	48

Avancement sur les opérations en cours :

OPÉRATIONS	TOTAL À RELOGER (TITULAIRES ET DÉCOHABITANTS)	RESTE À RELOGER AU 31/12/2023
SAINT-DENIS	350	1
NOISY-LE-SEC	187	3
NANTERRE	133	11
FORGES-LES-EAUX	126	2
LES-CLAYES-SOUS-BOIS	91	82

Opérations d'aménagement, pilotées par CitAme, dont la phase opérationnelle n'est pas encore active :

OPÉRATIONS	NOMBRE DE LOGEMENTS À DÉMOLIR	NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS	ARRÊT DE LA RELOCATION	MUTATIONS ANTICIPÉES
VILLEJUIF	182	141	01/06/2021	Oui
NEUILLY-SUR-MARNE	140	126	01/06/2021	Non

- **Mise en location des programmes neufs**

En 2023, 410 logements répartis en 10 résidences ont été livrés.

Bagneux (101 logements), Bobigny (15 logements), Dugny (72 logements), Bezons (40 logements), Deuil-la-Barre (19 logements), Garches (16 logements), Bry-sur-Marne (2 logements), Rouen (20 logements), Neuilly-sur-Marne (103 logements) et Vincennes (22 logements).

- **Accueil des publics prioritaires**

Les obligations législatives introduites par les Lois Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017 et Elan du 27 novembre 2018 fixent l'accueil des ménages (baux signés) relevant du 1er quartile à 25 %, hors QPV et 50 % des ménages des 3 autres quartiles en QPV.

En 2023, tous EPCI confondus, le taux atteint est de 9,42 % pour les ménages du 1er quartile (les relogements ANRU hors QPV sont comptabilisés au titre de ce 1er quartile) et 85 % pour les ménages des autres quartiles.

Des efforts seront poursuivis afin d'améliorer le nombre de ménages accueillis sur notre parc relevant du 1er quartile en ciblant particulièrement ce public dans le cadre de relocation en direct.

Contrairement aux années précédentes, les résultats sont pénalisés par un volume de relogements ANRU en nette baisse (Saint-Denis, Noisy-le-Sec, ...).

L'objectif d'attribution au bénéfice des ménages prioritaires fixé par les ACD/PDALPD (ménages labellisés accords collectifs/DALO), en 2022 pour l'ensemble des territoires y compris la Normandie était de 630 attributions et la réalisation a été de 587, soit 93 % de l'objectif fixé.

En 2023, il était de 740 et la réalisation a été de 539, soit 73 % de l'objectif fixé.

Ces actions seront poursuivies en ce sens et les villes à qui le contingent propre est délégué seront sensibilisées régulièrement afin d'obtenir la désignation d'au moins un ménage prioritaire sur 4.

- **Location des emplacements de stationnement**

A fin 2023, 21 813 emplacements de stationnement étaient recensés dans notre parc.

5 399 emplacements sont vacants :

- 19,35 % en vacance commerciale (4 174 lots) contre 19,10 % (4 083 lots) à fin 2022.
- 1,94 % en vacance technique (423 lots) contre 2,17 % (468 lots) à fin 2022.
- 3,66 % en vacance subie (800 lots) contre 4,37 % (938 lots) à fin 2022.

Notre partenariat avec le gestionnaire Yespark est en progression de 11 % par rapport à l'année dernière soit un revenu généré de 318 K€.

DETTE LOCATAIRE DANS LES LIEUX ET HORS LES LIEUX

- Hors SEMIPFA

Dans un contexte général marqué par la hausse des prix avec une inflation annuelle de 4,9 %, le recouvrement de nos loyers s'est maintenu d'une manière satisfaisante, en raison de notre dispositif de protection sociale, des aides d'Etat complémentaires pour limiter l'érosion du pouvoir d'achat des ménages et de notre savoir-faire en matière de gestion de l'impayé.

Le taux d'encaissement s'est maintenu à hauteur de 99,66 % (99,60 % en 2022).

En 2023, le niveau de dette (DDL et HLL) a augmenté à 18 738 K€ contre 17 559 K€ en 2022.

- **La dette dans les lieux (DLL)**

La dette dans les lieux est en hausse de 9,9 % sur l'exercice 2023 et s'établit à 9 887 K€ (contre 8 989 K€ en 2022).

Toutefois, cette hausse s'est cristallisée sur la dette « famille » alors que les dettes « commerces » et résidences spécifiques ont baissé.

- **Dette « familles »**

En progression de 9,9 %, elle s'élève à 9 248 K€ en 2023 contre 8 421 K€ en 2022.

La progression de la dette familles résulte mécaniquement, en partie, de l'augmentation du niveau des loyers et des charges facturés (+ 5 %). Elle s'illustre aussi par une augmentation sensible du nombre de familles en impayés (2 786 familles en contentieux en décembre 2023 contre 2 396 en décembre 2022, soit + 16 %) 21 % de la dette se trouve sous couverture d'un échéancier de paiement, majoritairement amiable voire automatique dans l'hypothèse de régularisation de charges. Dans le cadre de notre responsabilité sociétale, cette politique volontariste de facilités de paiement en direction des locataires en difficulté économique et/ou sociale demeure un maillon essentiel de notre recouvrement.

Par ailleurs, nous n'avons plus d'impact de la réforme dite de la contemporanéité des APL de 2021 puisque le taux moyen de couverture du loyer principal par les APL demeure à 16,48 % contre 16,75 % en 2022 (13 107 allocataires en 2023 contre 13 519 en 2022).

Enfin, les deux partenariats en faveur de nos locataires ont été reconduits en 2023 :

- Avec la Start Up KLARO, nous avons mis gratuitement à disposition de nos clients un logiciel qui leur procure une assistance complète dans la recherche des aides auxquelles ils peuvent prétendre en fonction de leur situation socio-économique 10 % de nos locataires ont utilisé ce dispositif avec un taux de satisfaction très élevé de 8/10 ;
- En collaboration financière avec Action Logement-Soli 'AL 210 K€ d'aides ont été accordées à 262 familles.

- **Dette « commerces »**

En diminution de 8 %, elle s'élève à 460 K€ contre 500 K€ en 2022.

Le Directoire de LogiRep a maintenu sa position d'accompagnement de nos clients commerçants afin d'éviter des faillites.

- **Dette « résidences spécifiques »**

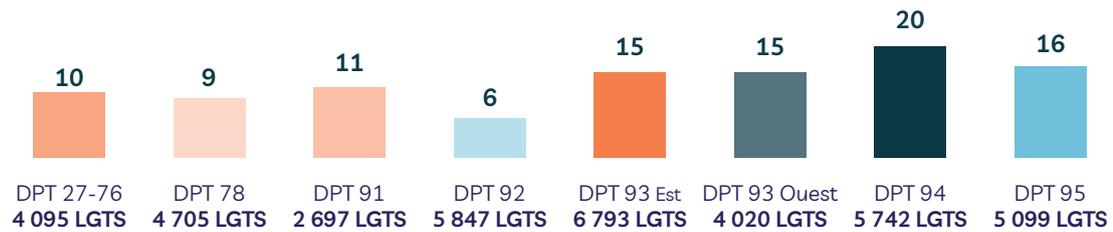
En légère augmentation, elle s'élève à 73 K€ contre 37 K€ en 2022.

- **Dette hors les lieux (HLL)**

En hausse de 3,3 % en 2023, la dette « hors les lieux » s'élève à 8 851 K€ (contre 8 569 K€ en 2022).

Cette augmentation est liée à la hausse des expulsions réalisées revenues au niveau de la période ante-covid : 102 expulsions pour 1 224 K€ (contre 71 en 2022 pour 781 K€.)

RÉPARTITION DES EXPULSIONS 2023 PAR DÉPARTEMENT



• SEMIPFA

Les dettes locatives relatives à la SEMIPFA ont été intégrées dans les outils de gestion de Logirep en janvier 2024.

Ces dettes sont les suivantes :

- 683 k€ pour la dette 'familles' dans les lieux
- 680 K€ pour la dette 'familles' hors les lieux

Les dettes « familles dans les lieux », rapportées au nombre de logements du parc anciennement Semipfa, sont à un niveau supérieur au ratio moyen de Logirep. Un plan d'action a donc été mis en place pour reprendre, dès janvier 2024, la gestion de ces dettes selon le mode opératoire LogiRep.

Un retour aux normes de Logirep est escompté sous 2 ans environ, avec une bonne partie du chemin réalisé dès cette année.

LES CHARGES LOCATIVES 2023

Les charges récupérables sont réparties en quatre natures :

- les charges générales,
- le chauffage collectif,
- les charges ascenseurs,
- les fluides.

Le montant total des charges récupérables auprès des locataires est de 90 398 K€ (hors SEMIPFA) en 2023 (contre 78 453 K€ en 2022), soit une hausse de +15,23 %.

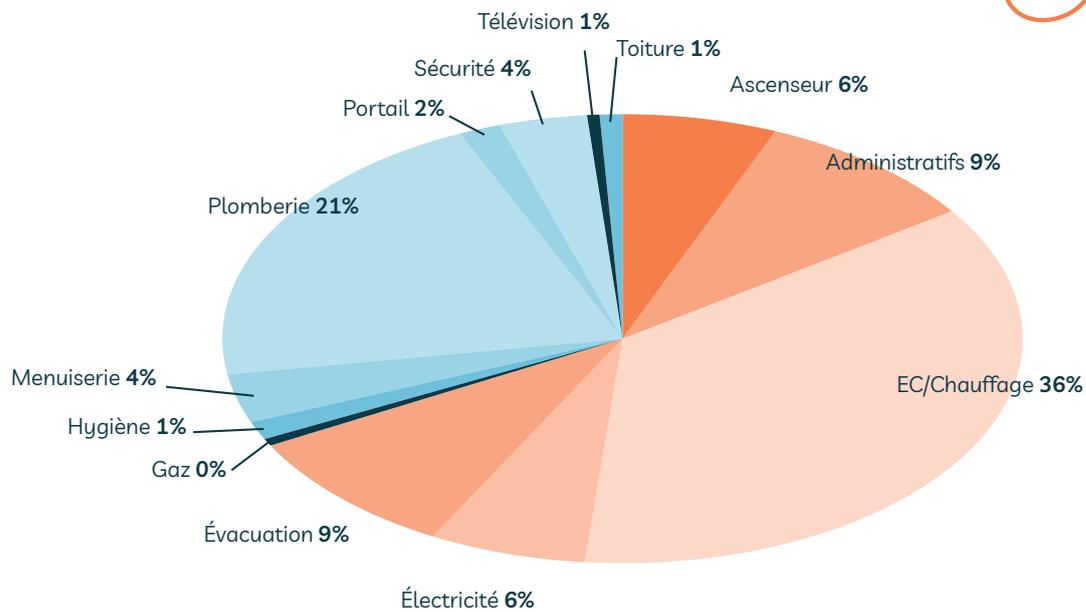
Parmi ces dépenses récupérables, nous relevons notamment :

- Les coûts de la propreté qui s'élèvent à 17 855 K€, soit 19,22 % des charges et un équilibre par rapport à 2022 (17 806 K€ en 2022). Ce poste représente 40 % des charges communes générales. Ce résultat est principalement dû à un travail de la part de la DRCP sur les coûts de propreté sur plusieurs résidences.
- L'eau résiduel représente la différence entre les consommations générales et les consommations individuelles. Elle s'élève à 14 966 K€ en 2023 soit une hausse de 28 % par rapport à 2022. Cette hausse est due au tarif de l'eau froide mais également au prix du réchauffage.
- Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères à 6 598 K€, soit 7,3 % des charges et une augmentation de 5 % entre 2022 et 2023 (6 284 K€ en 2022)

Ces 3 postes représentent la part la plus importante des charges communes générales. L'ensemble des postes "charges communes générales" a subi une hausse de 5 % soit 1 685K€.

- Les charges ascenseur s'élèvent à 2 537K€ (contre 1 990 K€ en 2022) soit une hausse de 547 K€ ;
- Les coûts du chauffage collectif s'élèvent à 27 836 K€ (contre 21 288 K€ en 2022), soit 30,79 % des charges récupérables. Ils représentent 30,76 % d'augmentation, après application du bouclier tarifaire sur l'ensemble des programmes ;
- Le coût des fluides (Consommations Eau froide et Eau chaude individuelle) s'élève à 24 261 K€ (contre 24 143 K€ en 2022), soit 26,84 % des charges et en hausse de 14,75% due au prix du m3 d'eau froide mais également au réchauffage de l'eau ;
- Les coûts des charges parking s'élèvent à 393 K€ (contre 345 K€ en 2022) soit une hausse de 48 K€ soit 13,91% due essentiellement à l'électricité des parkings.

LOGIREP SECOURS



L'astreinte « LogiRep Secours » est un service à la disposition des clients pour les urgences en dehors des horaires d'ouverture des bureaux (soirs et weekends). Le bilan annuel 2023 fait apparaître en synthèse :

- 25 697 appels entrants ayant généré l'ouverture de 7 552 dossiers ;
- Un temps moyen d'appel de 6 minutes et 38 secondes ;
- Un pourcentage de 6,27 % des dossiers ayant nécessité l'appel vers un cadre ;
- 6 déplacements sur site du cadre de permanence.

Des sessions de formation/sensibilisation ont été proposées aux cadres ayant à réaliser des astreintes en appui du centre d'appels. Une attention particulière a été apportée aux collaborateurs récemment arrivés dans la société.

En complément, un séminaire a été organisé en novembre 2023 avec le concours du cabinet de conseil Mountain Path. Cette rencontre sous forme de journée-action a permis d'observer le comportement d'un panel de cadres face à des exercices à la complexité croissante.

Les échanges ont permis d'alimenter la réflexion de la cellule de crise afin de mieux anticiper la survenance d'un événement grave.

Le succès de ces formations-actions nous conduit à poursuivre la démarche en prévoyant le déploiement d'autres sessions à destination de l'ensemble des cadres d'astreinte tout au long de l'exercice 2024.

NB : En juillet, le centre d'appels Logista nous a informé de l'arrêt de ses activités de gestion des appels passés en astreinte auprès des bailleurs sociaux. La CAO du 7 novembre 2023 a désigné la société Anstel en tant que nouvel attributaire du marché à partir du 1er février 2024.

LA CONCERTATION

Le Plan de Concertation Locative (PCL) 2023-2026, validé par le Conseil de Surveillance, a été mise en œuvre avec les parties prenantes conformément aux dispositions législatives.

Trois CCLGP (Conseil de Concertation Locative Globale de Patrimoine) se sont tenus en 2023 avec les organisations nationales représentant les locataires. Les sujets abordés ont porté sur :

- La qualité de service,
- Les outils numériques,
- La gestion des charges récupérables,
- Les réhabilitations effectuées au sein du parc,
- Les bornes de recharge pour les véhicules électriques.

LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE («QPV»)

• La géographie prioritaire en 2024

Le Cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB a été signé le 29 avril 2015 par l'Etat, l'USH et quatre associations d'élus. Il précise les actions éligibles aux abattements de TFPB et les modalités à respecter pour pouvoir en bénéficier. Les conventions d'abattement associées aux contrats de ville avaient été prorogées par un avenant pour la période de 2023.

L'abattement TFPB inscrit dans les conventions existantes en 2023 est automatiquement reconduit pour l'année 2024 sur la base de la géographie prioritaire établie en 2015.

• La géographie prioritaire de 2025 - 2030

La liste des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) en France a été actualisée par décret le 28 décembre 2023 et entre en vigueur au 1er janvier 2025.

Le bénéfice de l'abattement TFPB pour cette nouvelle géographie prioritaire ne sera effectif qu'à partir du 1er janvier 2025. L'abattement s'appliquera aux impositions établies au titre des années 2025 à 2030. Cette nouvelle géographie prioritaire compte au plan national 1362 QPV contre 1296 en 2015.

40 QPV dits « sortants » ne font pas partie de la géographie prioritaire de 2025-2030, du fait d'une évolution démographique ou d'une amélioration socio-économique.

Parmi ces 1 362 QPV au plan national :

- 291 ont un contour similaire à ceux établis en 2015 ;
- 960 ont un contour modifié ;
- 111 sont de nouveaux quartiers, dits « entrants ».

• La géographie prioritaire de 2025 - 2030 pour LogiRep

Selon la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville, 46 résidences sont inscrites, en tout ou partie, dans un quartier QPV, pour un total de 21 453 logements.

Ce total n'était que de 17 654 logements dans l'ancienne géographie prioritaire ; 3 799 logements sont nouvellement inclus.

Sur ces 46 résidences :

- 27 n'ont pas connu d'évolution ;
- 18 résultent d'un nouveau classement. Parmi les résidences qui font l'objet de ce nouveau classement, citons en particulier les résidences de Maromme, Massy, Les Clayes-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Sucy-en-Brie qui réunissent chacune entre 300 et 750 logements ;
- 1 résidence à Sartrouville a vu son nombre de logements classés QPV en diminution (21 logements sortants) et 1 résidence à Paris 75010 n'est plus classée en QPV (37 logements sortants).

4. Gestion immobilière - résidences spécifiques

• Parc géré

A fin 2023, les résidences spécifiques concernent 58 établissements (soit 6 659 équivalents-logements) séparés en 2 types : publics jeunes et publics âgés ou dépendants. Deux ensembles immobiliers concernent par ailleurs le public dit « Gens du voyage ».

L'année 2023 a été marquée par la restitution à l'AP-HP de la résidence de Bobigny (99 équivalents-logements) à la suite de la fin négociée du bail emphytéotique, la livraison d'une résidence étudiante à Suresnes (127 équivalents-logements) gérée par l'association ARPEJ, ainsi qu'au rattachement, à la suite de la fusion-absorption de la SEMIPFA avec LogiRep, d'un EHPAD à Tremblay-en-France (24 équivalents-logements) géré par la structure Hovia.

• Vacance

Le site de Guyancourt, comportant 11 équivalents logements, situé au RDC de l'immeuble 0418 - Les Saules, 2 rue André Derain, est vacant. La réalisation d'appartements de coordination thérapeutique ainsi que la création d'un foyer pour femmes victimes de violences est en cours, pour un total de 24 logements. La livraison de ce nouvel ensemble est prévue au 30 juin 2024.

La résidence étudiante de Gif-sur-Yvette (202 logements), gérée par le CROUS de Versailles, comporte 110 logements vacants au 31 décembre 2023, faisant l'objet d'un abattement de redevance. Les problèmes techniques sont multiples sur cet ensemble immobilier livré en 2012, présentant d'importants défauts de construction. L'expert judiciaire, saisi en mars 2014, a enfin rendu son rapport définitif au mois d'août 2023 et l'opération de réhabilitation des lieux a été validée en comité d'engagement en date du 12 juillet 2023 pour un montant des travaux de 7 684 842 € TTC. La charge financière réelle pour LogiRep sera diminuée des éventuelles indemnités qui seront accordées par le Tribunal pour les malfaçons techniques (enjeu compris entre 2,6 et 3,5 M€, hors honoraires qui s'ajouteront) ainsi que pour les pertes d'exploitation (enjeu d'environ 1 M€) et les frais exposés pour les besoins de l'expertise judiciaire (frais d'avocats et d'expertises techniques, environ 500 K€).

Un ordre de service a été délivré en date du 20 juillet 2023 à l'entreprise GTM Bâtiment, attributaire du marché des travaux de réhabilitation. La phase travaux a débuté.

Le CROUS de Versailles, gestionnaire des lieux, a validé ce projet de rénovation prévu sur une période de 24 mois.

• Impayés

A fin 2023, l'impayé des présents s'élevait à la somme de 73 K€. Ce solde est lié pour 37 K€ à un défaut de paiement de l'association SOLIHA Est parisien faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire depuis le 24 novembre 2023. Ce montant a été déclaré au mandataire judiciaire en charge du dossier. Les 36 K€ complémentaires correspondent à des retards de règlements.

• Travaux

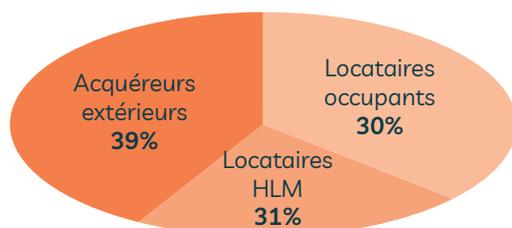
Les travaux effectués au cours de l'année 2023 se sont élevés à la somme de 1 486 K€, dont 501 K€ d'entretien courant, 485 K€ de gros entretien programmable et non programmable et 500 K€ de travaux d'investissement pour la modernisation des établissements.

Des travaux de réhabilitation ont débuté en fin d'année sur les résidences de Choisy-le-Roi (« Les Gondoles » 119 logements étudiants) et, comme évoqué plus haut, de Gif-sur-Yvette (« Emilie du Chatelet » 202 logements étudiants). Le montant total de ces travaux engagés atteint un peu plus de 10 M€.

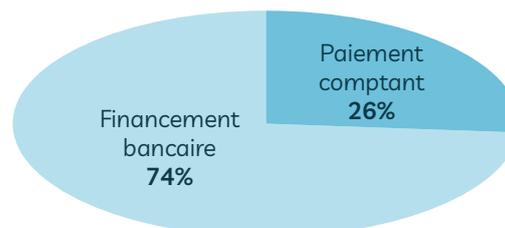
5. Ventes à l'unité

L'année 2023 s'est achevée avec un total de 54 ventes de logements et 11 ventes de stationnements pour une plus-value de 6,037 M€, contre 76 ventes de logements, plus 1 commerce et 4 stationnements pour une plus-value de 10,4 M€ en 2022.

PROFIL DES ACQUÉREURS EN 2022



TYPE DE FINANCEMENT



Le stock au 31 décembre 2023 s'élève à 1 190 logements répartis au sein de 49 résidences.

L'objectif initial pour l'année 2023 était de 90 ventes pour une plus-value de 9 M€. Cependant, suite à la poursuite du ralentissement général de l'activité de la vente déjà observée depuis 2022, liée à la dégradation des conditions de financement freinant les projets d'acquisition des clients, une nouvelle hypothèse de PVL prévisionnelle a été retenue dès le mois de mai à savoir 7,3 M€.

Cependant, ce ralentissement n'a fait que s'amplifier au 2ème semestre, les clients reportant dès lors leurs projets d'acquisition dans l'attente d'une baisse des taux d'emprunt et des prix de l'immobilier telles qu'annoncées dans les médias.

Deux nouveaux programmes, Choisy-le-Roi Victor Hugo (31 logements) et Palaiseau La Hunière (91 logements) ont été lancés au 4ème trimestre, au succès commercial mitigé du fait du contexte général peu favorable à la vente.

6. Ventes en bloc et terrain

Trois groupes totalisant 128 logements ont été cédés dans le courant de l'année 2023 permettant de dégager une PVL globale de 10,2 M€ :

- Évry Les Aunettes - 44 logements en PLA : acquisition par ESSONNE HABITAT en date du 11/01/2023 (entrée en jouissance au 01/01/2023) au prix de 3,5 M€ et une PVL de 2,3 M€.
- Levallois-Perret Les Marines – 12 logements en PLI : acquisition par l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT en date du 29/12/2023 (entrée en jouissance le 01/01/2024) au prix de 4,23 M€ et une PVL de 3,1 M€.
- Courcouronnes Auvergnat – 72 logements en PLA : acquisition par ESSONNE HABITAT en date du 28/12/2023 (entrée en jouissance au 01/01/2024) au prix de 6,25 M€ et une PVL de 4,8 M€.

L'année 2023 a aussi permis d'engager des négociations en vue de la vente, début 2024, de la résidence EVERY Jean Rostand (127 logements en PLA) à ESSONNE HABITAT au prix de 9,9 M€ pour une PVL de 7,8 M€.

Dans le cadre du Grand Projet d'Aménagement, la vente d'un terrain des Clayes-sous-Bois à CitAme a été réalisé le 19 décembre 2023 pour un montant de 1 339 133, 88 € HT et une plus-value de 1 335 302 €.

II.

FONCTIONNEMENT

& ORGANISATION



1. Ressources humaines

EVÈNEMENTS DES RESSOURCES HUMAINES

• Vie de l'entreprise

- Transfert d'un tiers des salariés du GIE LogiRep LogiStic vers les filiales pour le compte desquelles ils exercent l'essentiel de leur activité
- Intégration à LogiRep du personnel de la SEMIPFA au 1er janvier 2024 : affectation aux différentes directions et transposition des avantages et rémunérations
- Accompagnement du PSC de Rubelles pour optimiser les résultats du service client et travaux d'envergure des locaux pour motiver les équipes et leur apporter de meilleures conditions d'exercice.
- Salons de l'alternance et Salon Paris Emploi
- Edition du guide de l'alternance
- Lancement de l'appel d'offre SIRH Paye avec le cabinet ACT ON (cahier des charges, présélection des candidats et validation des offres avec la Direction de la Transformation).

• Relations sociales

- Négociation d'un accord « Mobilité Durable » et d'un accord « Séniors »
- Du fait de l'annulation par le tribunal du 1er tour des élections professionnelles de renouvellement du CSE de l'UES de décembre 2022, de nouvelles opérations électorales se sont tenues en juin 2023, suspendant quelques consultations dans l'attente de la prise de fonction des nouveaux élus.
- Entre fin juin et fin juillet 2023, 3 CSE se sont tenus pour traiter les différents points restés en suspens.

• Rémunérations

- Les NAO 2023 se sont tenues en septembre 2022 à octobre 2022 et ont été actées au moyen d'un accord le 27 octobre 2022.
 - Une augmentation générale de 4 %
 - Une augmentation de 0,50 euros de la valeur faciale des chèques déjeuner
 - La mise en place d'un accord groupe en matière de télétravail, un forfait mobilités durables, et un raccord relatif aux séniors
- Modification du système de prime du PSC - Polylogis Service Clients : conversion de la prime de fin d'année (pouvant aller jusqu'à 80 % d'un mois de salaire) en prime trimestrielle individuelle de 20 % et instauration d'une prime collective supplémentaire également trimestrielle pouvant aller jusqu'à 1 000 euros par an.
- Une prime « site sensible » de 200 euros par mois pour les gardiens LogiRep dont l'activité se déroule sur des sites qualifiés de difficiles selon des critères précis dont le classement en QPV.
- Revalorisation de l'indemnité transport qui passe de 50 % à 75 % de prise en charge employeur



L'entreprise a publié l'index UES égalité hommes / femmes en 2023 avec un résultat qui passe à **98** sur 100 (+ 1 point par rapport à l'an dernier) et se décompose ainsi :

	Résultat	Points
Critère 1 écart de rémunération entre les femmes et les hommes	Ecart salarial (valeur absolue) = 1,8%	38/40
Critère 2 écart de taux d'augmentations individuelles entre les femmes et les hommes	Ecart entre le % de femmes et d'hommes ayant été augmentés (valeur absolue) = 1,1%	20/20
Critère 3 écart de taux de promotions entre les femmes et les hommes	Ecart entre le % de femmes et d'hommes ayant été promus (valeur absolue) = 0,3%	15/15
Critère 4 % de salariées ayant bénéficié d'une augmentation à leur retour de congé maternité	Parmi les femmes revenues de congés en 2022, 100% ont eu une augmentation dans l'année	15/15
Critère 5 nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	Parmi les 10 plus hauts salaires : 5 femmes et 5 hommes	10/10
Résultat total		98/100

Les femmes représentent 54 % de l'effectif global de LogiRep et les hommes 46 %.

EPARGNE SALARIALE GROUPE – INTÉRESSEMENT 2022 PERÇU EN 2023

L'intéressement a été calculé et versé selon les deux critères définis dans l'accord Groupe, soit la somme des autofinancements nets des sociétés du Groupe et le taux de satisfaction globale des locataires.

Les 707 collaborateurs de l'entreprise se sont réparti un total de 1 553 K€ bruts. 282 personnes ayant placé tout ou partie de leur intéressement sur le Plan d'Epargne Groupe pour un total de 365 k€ (soit 23 %) se sont partagés 115 K€ d'abondement.

EFFECTIFS

Evolution effectif Logirep 2019-2023



FORMATION

Le plan de développement des compétences 2023 comprend la formation de 1 260 participants sous la forme de 157 sessions collectives et 183 stages individuels.

L'année 2023 Logirep a consacré 2,93 % de sa masse salariale à la formation.



Ci-dessous, l'évolution des effectifs formés et des coûts de formation sur 3 ans :

Période	Participation	Budget à préciser
Formations au 31/12/21	355	332 K€
Formations au 31/12/22	736	635 K€
Formations au 31/12/23	1 260	698 K€

En 2023, la forte augmentation des effectifs formés et du budget est notamment liée au déploiement des formations d'un grand nombre de collaborateurs sur le nouvel outil TEGIA, parcours Hors Site et la Sensibilisation à la lutte anticorruption.

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

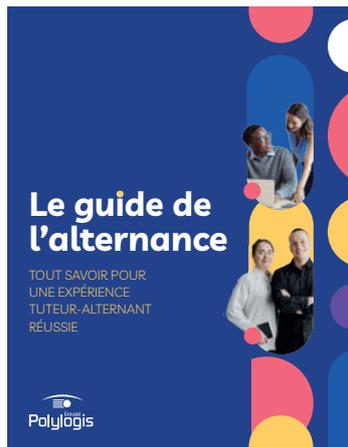
• Focus sur le recrutement des jeunes en formation

En 2023, LogiRep accueille 30 contrats en alternance du BTS au Master, 5 se sont vu proposer un poste en CDI. LogiRep continue son engagement auprès des jeunes et a accueilli 30 jeunes étudiants et scolaires pour les former à différents métiers en passant du CAP au Master.

L'accueil et intégration des jeunes en alternance est un point incontournable pour le Groupe, puisqu'une journée d'intégration leur est consacrée.

Un guide de l'alternance a été créé, recueil d'informations et de conseils, pensé et imaginé pour accompagner tuteurs et alternants dans la pleine réussite de leurs missions.

Des partenariats avec les écoles sont en cours d'élaboration et celui avec l'ESPI prend forme. Des interventions sont programmées dans les campus pour évoquer différentes thématiques en lien avec l'immobilier et nos activités. Un bon moyen pour parler du Groupe auprès des jeunes générations.



- **Focus sur le recrutement et la marque employeur**

L'entreprise s'investit par ailleurs pour développer la marque employeur en participant à des salons de recrutement notamment celui de « Paris pour l'emploi » en novembre 2023 qui a permis de récolter plusieurs centaines de CV, se faire connaître et embaucher 2 candidats qualifiés.

En 2023, pour la société LogiRep, il y a eu 129 postes pourvus en CDD/CDI dont 21 créations de postes.

71 postes administratifs et 58 postes terrains ont été pourvus.

La cooptation a pris toute sa place au sein du recrutement puisqu'elle représente le premier levier de recrutement. 1 CV transmis sur 3 est converti en une embauche. En 2023, 67 CV reçus et 23 personnes ont été embauchées.

2. Système d'information

Les équipes de la Direction des Systèmes d'Information Groupe (DSI) se sont mobilisées autour de deux types de projets :

- **Projets informatiques**
 - Des projets d'applications, axés sur la dématérialisation de l'information, des documents et sur l'industrialisation des processus de gestion.
 - Des projets techniques destinés à fournir au Groupe une infrastructure technique et des réseaux permettant la performance d'accès, la puissance de calcul et la capacité de stockage nécessaires aux applications envisagées, avec un haut niveau de disponibilité et de sécurité.
 - Intégration SEMIPFA : la reprise informatique de SEMIPFA s'est déroulée comme prévu au dernier trimestre 2023 suite à la signature des actes en novembre 2023 avec un effet rétroactif au premier janvier 2023 (notamment pour les soldes locataires). Les lignes informatiques ont été commandées pour les bureaux des gardiens et l'antenne de Tremblay-en-France ainsi que l'équipement des personnels concernés. L'organisation de la reprise des données logicielles et bureautiques est planifiée sur le second trimestre avec les équipes qui vont qualifier les dossiers.

- **Projets applicatifs**

- **Gestion des diagnostics réglementaires**

La reprise des DPE a été effectuée sur toutes les ESH du Groupe. Le travail se poursuit afin d'intégrer la gestion des CONSUEL.

- **Application COHERIS Mobile contrôle sécurité**

L'application a été développée et validée. Le déploiement se poursuit dans toutes les ESH du Groupe.

- **Dématérialisation des baux**

Le déploiement est finalisé pour LogiRep et se poursuit dans les autres ESH du Groupe. Le rythme du déploiement de la solution est conditionné par la disponibilité du formateur interne et de l'organisation des agences.

- **PolyEdl**

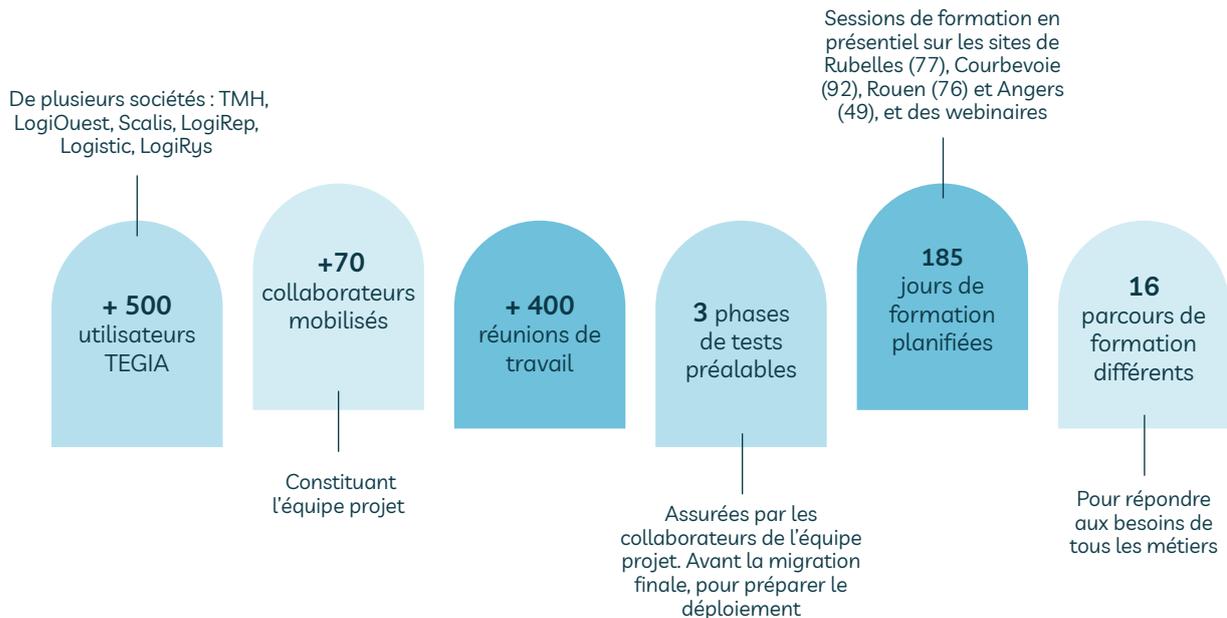
La nouvelle version a été développée en 2023. Cette dernière qui permet désormais d'intégrer les nouvelles versions de tablettes est plus fiable.

- **Evolution de la solution cœur de métier TEGIA (Cassiopae)**

Projet majeur de l'année 2023, TEGIA a fortement impliqué et mobilisé les équipes des référents métiers, celles de SOPRA STERIA, l'équipe Organisation & les équipes DSI, tout au long du premier semestre 2023 afin de mener à bien ce projet dans le respect du planning établi.

Les phases de formation ont débuté fin février 2023, pour un démarrage qui a eu lieu le 17 avril 2023.

Rappel : focus sur le projet TEGIA (en quelques chiffres)



- **Scalis : migration vers les outils du Groupe**

L'intégration de Scalis sur l'environnement TEGIA Groupe a été formalisée au dernier trimestre 2023. La méthode et le devis ont été validés par Scalis pour une mise en place en octobre 2024. A cette date, toutes les ESH du Groupe travailleront dans le même environnement et dans le même outil. A l'issue, Scalis pourra bénéficier des autres outils du Groupe (FrontOffice, Espace Locataire, ...).

- **Remplacement de la solution de paie (Sage RH)**

Au 2ème semestre 2023, une consultation a été organisée afin de choisir la future solution paie du Groupe. Le choix s'est porté sur la solution de CEGID Ultimate RH. Le déploiement de cette dernière est prévu sur l'année 2024 pour une mise en production en janvier 2025.

Le projet mobilisera les équipes RH de toutes les entités utilisatrices de la solution Sage RH.

- **Projets d'infrastructures**

- **Projet de téléphonie sur IP (TOIP)**

Toutes les sociétés du Groupe sont désormais équipées d'une solution de téléphonie IP. Il reste cependant quelques sites qui seront déployés début de l'année 2024.

- **Microsoft Office 365**

Suite à l'obsolescence de nos serveurs de messagerie nous avons dû faire évoluer la messagerie vers la solution Cloud de Microsoft (Office 365). Le déploiement a eu lieu tout au long de l'année 2023 et sera définitivement finalisé à la fin du premier trimestre 2024.

3. Activités juridiques de l'entreprise

- **Activité Corporate**

L'activité a été soutenue avec la préparation des Directoires, Conseils de surveillance, Conseils d'administration et Assemblées Générales de toutes les sociétés du Groupe, ainsi que les Comités d'audit, Audit Groupe et Comités stratégiques Groupe.

Tout au long de l'année, les sujets suivants ont été traités :

1 - Gouvernance / Opérations sur le capital et croissance externe / Délégations de pouvoirs

- **Fusion LogiRep SEMIPFA** : suivi du chantier juridique pour Franck Girouard du Comité de pilotage de la fusion (préparation et suivi de la documentation juridique : calendrier, traité de fusion, délibérations, résolutions, etc) ;
- **Augmentation de capital chez LOGIH Normandie** d'un montant de 4 500 000 euros par LOGICAP Normandie du 1er août 2023 : préparation de la documentation ;
- **Augmentation de capital chez LOGIH** d'un montant de 5 999 999,88 euros par LOGICAP du 1er août 2023 : préparation de la documentation ;
- **Augmentations de capital chez SACICAP LE Havre Normandie** : Mise en œuvre du contrôle (souscriptions de LogiRep et LogiRys à 83 335 actions chacune le 8 novembre 2023 ; souscription par Logicap et Logicap Normandie à 33 334 actions chacune le 8 novembre 2023) : préparation de la documentation ;
- **EURL GRECOURT : Liquidation** (liquidation du 7 février 2023 et radiation au 30 août 2023) : préparation de l'assemblée ;
- La Thoisyenne (CA du 8 juin 2023 de mise en place de la nouvelle gouvernance) : préparation de la documentation du conseil ;
- SAC LogiValparisis (devenue SAC Logi) : préparation documentation et agrément LogiRys comme nouvel actionnaire ;
- Instances LogiRep (Directoires, conseils de surveillance et assemblée générales AGO et AGE 2023 : préparation de la documentation ;
- Instances GIE LogiStic (AG du 6 juillet 2023 pour la nomination d'un contrôleur de gestion ; AG du 11 juillet pour la nomination d'un nouvel administrateur unique et la sortie de l'OPH.



- Valparisis Habitat) ;
- Instances Polylogis SAS (comité de direction et AG 21 juin 2023 pour fixer la nouvelle composition du Comité de Direction) : préparation de la documentation ;
- Instances des filiales : contrôle des ordres du jour des CA et des AG ;
- Dématérialisation des Instances : Suivi de la mise en place de l'outil et des tests au sein des filiales et poursuite du déploiement sur certaines filiales ;
- Mise à jour du tableau des participations du Groupe 2023 ;
- Mise à jour et mise en place des délégations de pouvoirs pour 2023 ;
- Etudes périodiques des dossiers de croissance externe, prises de participation et structuration.

2 - Conformité / RGPD / droit des marques

- RGPD : révision des clauses contrat type avenant ;
- **Logiren'up : dépôt de la marque** « Logiren'up » et du nom de domaine « logirenup.fr » ;
- **1ere formation dématérialisée du Groupe** ; Suivi du déploiement formation interne sensibilisation anticorruption « œil pour œil » des gardiens, aux dirigeants du groupe ;
- Procédures internes : contribution à la procédure de sensibilisation aux risques de corruption ; mise à jour de la procédure d'alerte interne Sapin 2.

• Immobilier et Marchés Publics

La Direction Juridique Groupe est intervenue aux côtés des équipes pour élaborer et vérifier les documents produits lors des événements suivants :

- **Activités immobilières**

Domaine d'intervention :

Intervention systématique sur tous les actes d'acquisition et de vente immobilière chez LOGIREP et certaines entités du Groupe ;

Intervention sur les montages de promotion immobilière ;

Intervention sur la modification, résiliation, et souscription des baux.

Nature d'intervention :

Visa de contrôle aux actes de cession et d'acquisition foncière ;

Validation des actes de VEFA ;

Analyse juridique des montages opérationnels de promotion immobilière ;

Analyse juridique des modifications des baux.

- **Marchés publics**

Domaine d'intervention :

Intervention systématique sur tous les marchés publics, interne et Groupe, de toutes les entités du Groupe, depuis la passation, dont l'analyse, et l'attribution en CAO, jusqu'au terme de leur bonne exécution.

• Accompagnement des achats, constructions et réhabilitations

L'équipe juridique intervient dans la mise en œuvre de nouvelles procédures de passation des marchés formalisée avec négociation, en entreprise générale, en optionnelle, et en partenariat d'innovation.

• Intervention dans toutes les CAO des entités du Groupe assujetties aux règles de passation des marchés publics, et en soutien aux passations des marchés de Scalix

Poursuite du déploiement effectif direct de la Direction Juridique Groupe dans toutes les CAO de toutes les entités du Groupe assujetties aux règles de passation des marchés publics.

Mise en œuvre de nouvelles procédures de passation de marchés publics :

- Marchés de conception-réalisation (dont filiales)
- Marchés de concours MOE (dont filiales)
- Marchés de Système d'acquisition dynamique (Energies)
- Marchés formalisés négociés (Réhabilitation et informatique)
- Marchés dialogue compétitif (dont filiales)

Mise en œuvre d'une assistance renforcée en lien avec les équipes d'acheteurs Groupe et des filiales dès le stade de l'expression du besoin :

- Traduction du besoin en conformité avec le droit de la commande publique ;
- Vérification et reprise de pièces marché ;
- Contrôle des rapports d'analyse avec la création de PRE-CAO.

Contrôle de légalité de l'expression du besoin et des procédures.

- **Contrats d'affaires**

Le conseil aux opérationnels poursuit sa croissance soutenue liée à la fois à la complexité accrue de l'environnement réglementaire et à la proposition d'activités économiques nouvelles en supplément de celles du secteur HLM traditionnel.

- **Pré-contentieux et contentieux (hors locatif)**

La Direction juridique du groupe gère les précontentieux et contentieux ainsi que les protocoles d'accord. L'activité contentieuse est stable contrairement aux prestations de conseils juridiques.

Domaine d'intervention :

Intervention à la demande sur tous les précontentieux et contentieux judiciaires et administratifs, de toute nature (hors locatif) des marchés publics, de la construction, de l'achat/vente, de l'occupation.

- **Assurances**

La Direction Juridique Groupe assure la passation et le renouvellement annuel des polices d'assurance du Groupe :

Au cours de l'exercice 2023, les 4 contrats suivants ont été remis en concurrence :

- Marché d'assurance Multi Risque Habitation 2024-2028 ;
- Marché d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle 2024-2028 ;
- Marché d'assurance Responsabilité Civile des Mandataires Sociaux 2024-2028 ;
- Marché d'assurance Accident individuel 2024-2028.

Les autres contrats en cours d'exécution :

- Marchés publics Assurances Flotte automobile 2022-2026 ;
- Marchés publics Dommages-Ouvrages 2022-2026 ;
- Contrat Cyber sécurité et fraude 2023-2024 : L'assurance Cyber sécurité et Fraude est à renouveler, dans le cadre d'une procédure adaptée sur une plus longue période, courant 2024.

- **Formations internes**

Face à des activités juridiquement plus complexes chaque année, la formation est primordiale vis-à-vis des collaborateurs.

Domaine d'intervention :

Intervention à la demande, sur toutes les questions juridiques que rencontrent les opérationnels dans l'exercice de leurs activités professionnelles.

Nature d'intervention :

Animation de modules de formation pratiques et concrets.

4. Direction de la transformation

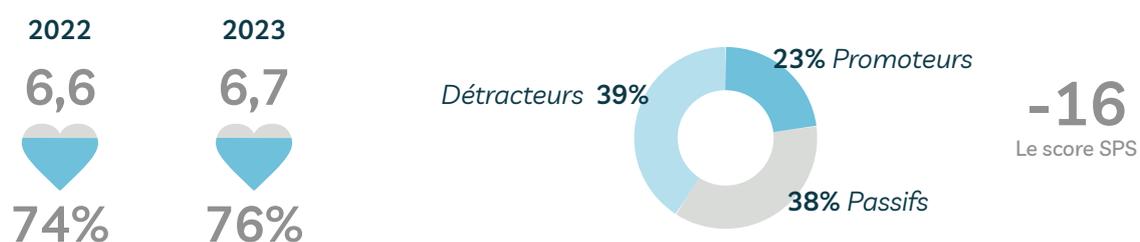
LES ENQUÊTES DE SATISFACTION LOCATAIRE

L'enquête de satisfaction annuelle

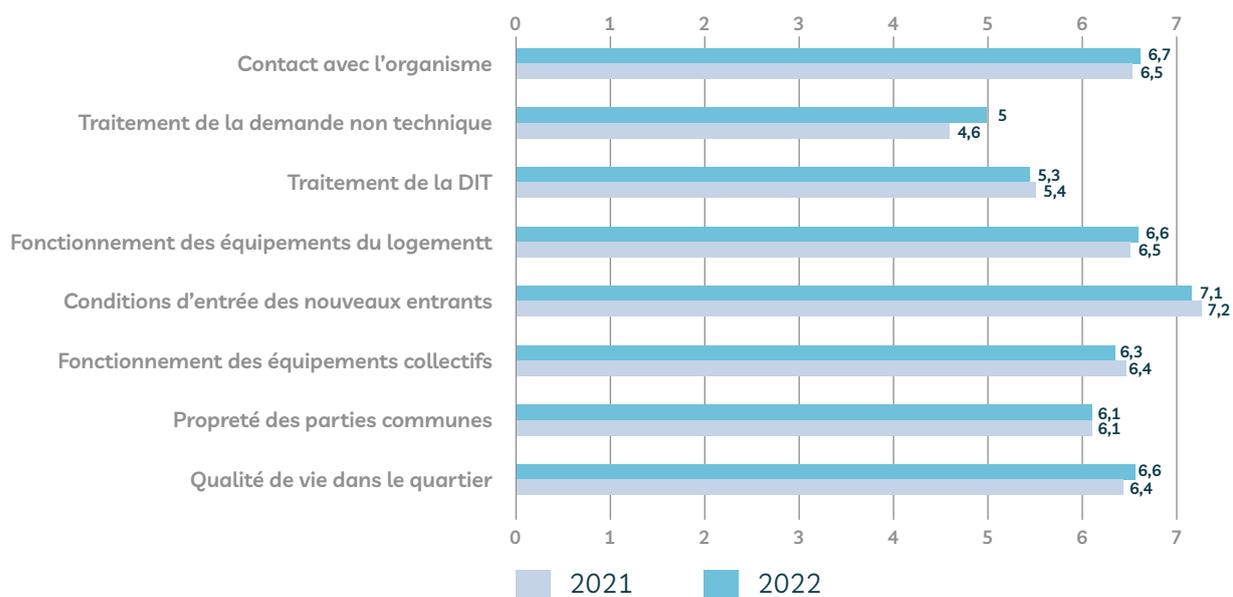
- Projets informatiques

L'enquête de satisfaction annuelle s'est déroulée du 11 septembre 2023 au 13 octobre 2023. Le Service Management de la Qualité a piloté la réalisation des enquêtes pour les 4 filiales ESH du Groupe Polylogis. La satisfaction globale a augmenté de deux points par rapport à 2022, elle est de 76 % en 2023.

La satisfaction globale des locataires

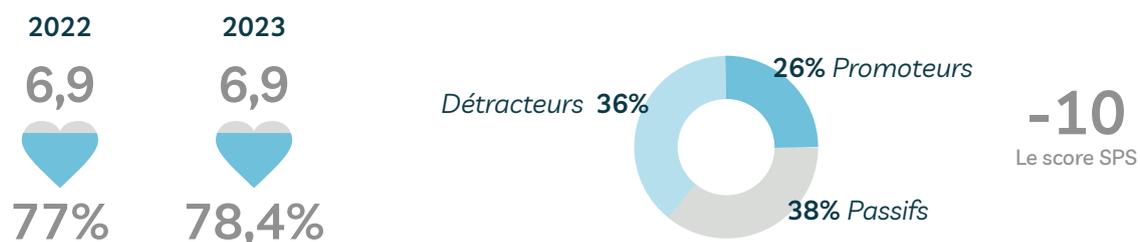


Enquête de satisfaction annuelle : note par thématique



Deux séminaires ont été organisés à Logirep pour présenter les résultats de l'enquête de satisfaction globale et les actions et indicateurs suivis tout au long de l'année :

Pour le Groupe Polylogis, les résultats sont les suivants :



Organisation et processus

- Réalisation ou participation à l'élaboration de procédures et modes opératoires (ex. Procédures réhabilitation, principes de base d'un dispositif de vidéosurveillance ...);
- Mise en ligne du nouveau schéma RGPD.

Le RGPD

- Participation aux 7 groupes d'échanges, 4 comités de pilotage et rendez-vous bimensuel avec les DPO;
- Réalisation (ou mise à jour) des fiches de registre de traitement : 30;
- Réalisation des flashes infos RGPD : 8;
- Réalisation du contrôle interne des mots interdits sur Cohéris : un par trimestre;
- Réalisation d'analyses RGPD (ex. Office 365, Get & share, Data legal drive, ORFI, CEGID...) : 7;
- Ateliers sur les analyses d'impact (ex. demande de logement, adaptation du logement, SLS-OPS...) : 5
- Poursuite des sensibilisations RGPD : 21 Sessions;
- Astreinte : mise en conformité RGPD des prestataires durant le marché et durant la procédure d'appel d'offre pour le choix d'un prestataire conforme;
- Travail sur les différentes conventions (ex. Papernest, Tinyhouse, Action logement...);
- Mise à jour ou création au fil de l'eau de différentes mentions d'information;
- Gestion des demandes de droit d'accès (7) et des demandes CNIL (1);
- Gestion des violations de données : 30;
- Recettage des outils de gestion RGPD afin de choisir un outil pour l'ensemble des entités du Groupe, CHOIX Data Legal Drive, contrat signé en décembre 2023.

Audit et risques

- Travail sur les contrôles internes :
 - Comptabilité fournisseurs pour TMH, Scalis, LogiOuest & Immo de France
 - Louer - travail interrompu avec la mise en place de la gestion en flux
 - Elaboration d'une matrice pour les logigrammes avec légende;
- Points réguliers entre la Responsable SMQ et le Responsable Risques et Audits Internes;
- Transmission des documentations avant la réalisation des audits internes;
- Réalisation des contrôles internes RGPD sur les mots interdits dans Coheris;
- Travail sur la cartographie des risques RGPD;
- Travail sur la mise à jour de la cartographie des risques.

ASSISTANCE PROJET

- **TEGIA**
 - Mise en place Estia/Tegia le 17 avril 2023;
 - Rédaction d'un bilan de déploiement.
- **CRM Cohéris**
 - Evolutions de scénarios du CRM Coheris pour améliorer et être en adéquation avec les processus métier;
 - Mise en place d'accusé de réception automatique par email (demande technique et lors d'un ordre de service);
 - Réalisation de fiches techniques utilisateurs CRM Web et mobile;
 - Mise en place des coordonnées depuis le CRM mobile et l'espace locataire;
 - Déploiement de Coheris pour Scalis;
 - Formation/ sensibilisation de collaborateurs Scalis et LogiOuest;
 - Réalisation de 3 flashes « bonnes pratiques » permettant de tenir informé les collaborateurs sur des nouveautés ou méthode pour l'outil Coheris;
 - Pack CNIL : text control en cours de déploiement.
- **GET Gestion de la donnée technique du patrimoine**
 - Organisation du projet de pilotage GET;
 - Initialisation de la collecte de données patrimoine;
 - Description des processus de mise à jour de la base par composants /équipements.

- **Cohéris contrôle sécurité**
 - Recettage et déploiement dans les 4 filiales ESH ;
 - Formation/Sensibilisation des collaborateurs ;
 - Création de tutos / supports utilisateurs ;
 - Travail sur tableaux de bord en cours.
- **Système d'information RH**
 - Rédaction du cahier des charges ;
 - Suivi et animation de la procédure d'appel d'offre avec dialogue compétitif ;
 - Choix d'un éditeur/ intégrateur en décembre 2023, Cegid avec la suite HR Ultimate ;
 - Consultation pour le choix d'une assistance à maîtrise d'ouvrage avec choix de la société Act On.

5. Risques et audit interne

AUDIT INTERNE

Réalisation des missions d'audit interne

Pour l'année 2023, il était prévu :

- de livrer les missions d'audit initiés fin 2022 portant sur « le secteur promotion du Groupe » et « le suivi technique des opérations de construction des ESH » ;
- de lancer 4 nouvelles missions « Délégation de pouvoir et délégation de signature toutes sociétés », « Gestion des copropriétés dégradées chez Immo de France » ; « Comité d'investissement et d'engagement des ESH » & « Prévisions et suivi de trésorerie » ;

2 missions ont été livrées : « secteur promotion du Groupe » et « gestion des données des collaborateurs » (non prévu au plan d'audit).

2 missions sont en phase contradictoire : « suivi technique des opérations de construction des ESH » et « Délégation de pouvoir et délégation de signature toutes sociétés ».

3 missions sont démarrées fin 2023 avec l'objectif de livrer les rapports pour la fin du 1er trimestre 2024 : « Gestion des copropriétés dégradées chez Immo de France » ; « Comité d'investissement et d'engagement des ESH » & « Prévisions et suivi de trésorerie ».

De plus, un audit de maturité de la sécurité des systèmes d'information a été mené (périmètre Groupe dont Immo de France PIDF). Il s'agit d'une analyse de la mise en œuvre de la politique de sécurisation des systèmes d'informations. Il y avait 2 objectifs majeurs : faire une revue des mesures mise en œuvre suite à la crise informatique et identifier les plans d'actions nécessaires pour l'ouverture du lien entre le système d'information Immo de France IDF et le système d'information central Groupe.

Suivi des recommandations

A fin 2023 : 128 recommandations ont été émises. Le statut de 43% des recommandations est clos eu égard à l'avancement satisfaisant de la mise en œuvre des plans d'actions. Il est estimé un avancement global de 69% pour l'ensemble des recommandations d'audit et de 32% pour les recommandations dont le suivi est en cours.

Pour 64 des recommandations en cours de suivi, les plans d'actions impactent les 4 ESH du Groupe (aussi bien sur les aspects purement opérationnels qu'informatique) ; 6 recommandations concernent spécifiquement le secteur « promotion » et des recommandations à venir cibleront le secteur « administration de biens ».

Au-delà des missions réalisées par l'audit interne, un suivi est réalisé concernant les conclusions 2022 de l'ANCOLS. Les plans d'actions des 13 recommandations pour lesquelles le Groupe devait fournir des suites ont été réalisés dans les temps. Il reste 10 recommandations (sans demande de suite) dont les plans d'actions sont en cours. Enfin des démarches ont été initiées pour mettre en œuvre une démarche collaborative avec les commissaires aux comptes du Groupe pour le recueillir leur préconisation et instaurer un suivi centralisé (démarche encore en cours).

CONTRÔLE INTERNE

La stratégie de déploiement du contrôle interne groupe s'appuie sur le découpage en processus que l'on retrouve dans la cartographie des processus du Groupe.

Une priorisation est exercée comme tel :

- En fonction des risques potentiels liés à l'activité (réglementaire, fraude...)
- Le niveau de couverture observé (en général suite à audit)
- Les activités sensibles (cœur de l'activité du groupe)

En 2023, sur l'ensemble des filiales, les processus portant sur la comptabilité fournisseur ont été étudiés en priorité

- Environ 55 points de contrôle identifié (LogiRep et Promo hors périmètre)
- Environ 34 nouveaux points de contrôle à mettre en œuvre

MANAGEMENT DES RISQUES

• Référentiel des risques opérationnels

L'avancement du référentiel des risques opérationnels est corrélé à l'avancement du dispositif de contrôle interne. L'identification des risques, et leur cotation, permettent de vérifier la cohérence des points de contrôle réalisés et de proposer le cas échéant de nouveaux points de contrôle pour améliorer la couverture des risques opérationnels.

• Cartographie des risques 2023

Une analyse de contexte a été réalisée et 12 entretiens ont été menés pour identifier les risques majeurs 2023 du Groupe. 19 risques majeurs et une stratégie de traitement validé. La stratégie de traitement est à mettre en corrélation avec les ambitions RSE et le nouveau projet d'entreprise Cœur habitat 2030.

SÉCURITÉ DU SYSTÈME D'INFORMATION

• Actions année 2023

L'année 2023 a permis de :

- mettre en place la gouvernance de gestion du risque de sécurité du système d'information avec un comité mensuel (veille sécurité ; identification des projets structurants ; définition des plans d'actions ; bilan) et un point de suivi hebdomadaire de suivi des actions ;
- dérouler le plan de sécurisation allant des éléments les plus techniques jusqu'aux périphériques et usages utilisateurs.

Dans la lignée de l'année 2023, les principaux chantiers à mener concourent à compléter la couverture fonctionnelle et organisationnelle de la sécurité du Groupe.

- Sensibilisation des collaborateurs
- Renouvellement du marché de Centre Opérationnel de la Sécurité (SOC)
- Gestion des utilisateurs à fort privilèges (administrateurs)
- Mise à jour du corpus documentaire sécurité (Plan de Continuité d'Activité et Politique de sécurité du Système d'Information)

4. Actions de communication

CRÉATION D'UNE NOUVELLE CHARTE GRAPHIQUE

Création en cours d'une **nouvelle charte graphique Groupe** pour toutes nos communications, en cours de validation.

Mettre l'humain au coeur de la ville, pour un habitat plus durable et solidaire

Une présence locale sur tous les territoires

L'ancrage territorial) du Groupe : une réponse aux enjeux des collectivités

Région	Type de logements	Nombre
NORMANDIE	Logements Famille	4 075
NORMANDIE	Logements spécifiques (en équivalents logements)	332
HAUTS-DE-FRANCE	Logements spécifiques (en équivalents logements)	26
ÎLE-DE-FRANCE, PARIS	Logements famille	62 986
ÎLE-DE-FRANCE, PARIS	Logements spécifiques (en équivalents logements)	10 646
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	Logements famille	198
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	Logements famille	230
OCCITANIE	Logements famille	1 863
OCCITANIE	Logements spécifiques (en équivalents logements)	145
NOUVELLE AQUITAINE	Logements famille	1 249
CENTRE-VAL DE LOIRE	Logements Famille	4 583
CENTRE-VAL DE LOIRE	Logements spécifiques (en équivalents logements)	167
PAYS DE LA LOIRE	Logements famille	4 900
PAYS DE LA LOIRE	Logements spécifiques (en équivalents logements)	167

www.polylogis.immo

Opérateur global de l'habitat durable et solidaire

Le Groupe Polylogis, opérateur global de l'habitat, développe des solutions d'habitat et des services afin de rendre chaque jour la ville plus solidaire et agréable à vivre. Acteur social engagé, le Groupe Polylogis intègre les préoccupations sociétales et environnementales au coeur de chaque projet de construction, de réhabilitation ou d'aménagement, afin d'avoir un impact positif sur l'environnement et la Société.

- Intégrer les nouveaux enjeux RSE au coeur de la stratégie du Groupe et dans notre offre de logements, dans son volet social, environnemental et économique.
- Cultiver notre proximité avec nos résidents et nos parties prenantes pour adapter notre société aux transitions climatiques et démographiques.
- Agir en faveur de la sobriété énergétique et de la décarbonation en adaptant notre patrimoine.

Nos activités au service du bien loger

LOGEMENTS FAMILIAUX	LOGEMENTS SPÉCIFIQUES	AMÉNAGEMENT
Construction, réhabilitation et gestion de logements sociaux, vente HLM, LogiRep, TMH, LogiOuest, Scalis, La Thoisyenne	Seniors, étudiants, personnes en situation de handicap, grande précarité, LogiRys, LogiRep et SoliLogis	Opérations d'aménagement, renouvellement urbain, programmation mixte, CitéArne
PROMOTION IMMOBILIÈRE	ADMINISTRATION DE BIENS	
Construction et commercialisation en accession, Bail Réel et Solidaire (BRS), ou location-accession (PSLA), LogiH et LogiH Normandie, LogiCap et LogiCap Normandie, SociCap Le Havre Normandie	Syndic de copropriété, gestion de copropriétés dégradées, vente et gestion locative Immo de France IDF, CPH Immobilier	

À chaque moment de vie, son habitat

ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS	LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS
Des logements et des services constituant un capot précieux pour que les étudiants et les jeunes actifs puissent se concentrer sur leurs études ou leur insertion professionnelle : Résidences pour étudiants et jeunes chercheurs, résidences jeunes actifs	Des solutions d'hébergement pour répondre aux besoins urgents de personnes en situation de grande précarité : Résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences accueil
ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ	LOGEMENTS FAMILIAUX
Des solutions d'accession permettant à ceux qui l'aspirent de devenir propriétaires en toute sécurité : Accession libre, Bail Réel et Solidaire (BRS), Location-accession (PSLA), vente HLM	Une offre diversifiée composée de logements locatifs sociaux intermédiaires et privés, en vue de répondre aux besoins de tous les ménages. Logements sociaux, logements intermédiaires, logements locatifs parc privé, résidences intergénérationnelles
RÉSIDENCES SPÉCIALISÉES OU MÉDICALISÉES	SENIORS AUTONOMES
Nos résidences spécialisées accompagnent les personnes en perte d'autonomie et/ou ayant besoin d'un accompagnement quotidien, dans des établissements médicalisés ou non : Établissements d'Accueil Médicalisés (EAM) ou Non Médicalisés (GANM) pour personnes handicapées, établissements d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)	Un cadre de vie confortable, convivial et sécurisé, associé à des services préservant l'autonomie de nos aînés : Résidences autonomes et petites unités de vie non médicalisées, résidences intergénérationnelles, résidences services seniors

OPÉRATEUR GLOBAL DE L'HABITAT DEPUIS 60 ANS

ENGAGÉ AUPRÈS DE 500 COMMUNES

1700 COLLABORATEURS

50 AGENCES OU ANTENNES DE PROXIMITÉ

650 PERSONNELS DE PROXIMITÉ

190 000 PERSONNES LOGÉES

166 000 LOGEMENTS GÉRÉS

69 500 LOGEMENTS GÉRÉS DANS LE PARC PRIVÉ

83 000 LOGEMENTS SOCIAUX dont **73 000 LOGEMENTS FAMILIAUX** et **10 000 LOGEMENTS SPÉCIFIQUES**

UNE COMMUNICATION VERS NOS CLIENTS LOCATAIRES

• Des productions graphiques

- Création d'un **Kit de communication « Délestage/coupure électricité » pour les Gardiens**, comprenant 1 affiche « interdiction ascenseur », 1 affiche modifiable « annonce date & heure coupure », 1 affiche modifiable pour affiche dans les halls « consignes en cas de coupure d'électricité », et 1 dépliant explicatif pour diffusion dans les boites aux lettres ;
- Réalisation pour CitAme d'une **lettre aux locataires** dans le cadre des travaux d'aménagement de la **résidence de l'Avre** aux Clayes-sous-Bois (78) le numéro 1 a été diffusé en mai ;
- Création d'une FAQ « **Charges locatives – On vous explique tout !** » à destination des clients locataires LogiRep, afin d'aborder la hausse du coût de l'énergie et les incidences sur les charges ;
- Création d'un motion design Groupe « **Charges locatives – On vous explique tout !** » et « **La demande de mutation – On vous explique tout !** » à destination des clients locataires ;



Vos questions sur les charges - Nous vous expliquons tout !

Face à la situation actuelle exceptionnelle de crise énergétique et d'inflation, LogiRep vous aide à mieux comprendre les hausses de charges.

Ce qui est compris dans vos acomptes et provisions **de charges**

- Actualisation des pochettes & livrets locataires pour LogiRep & TMH ;
- Notre Direction a participé au **relooking du guide de prévention risques incendie avec un groupe de travail dédié & une agence de communication**. Ce guide est décliné pour chaque ESH et sera distribué selon les besoins (soit lors de la remise du bail, soit lors d'animations spécifiques, etc...) ; C'est un nouvel outil de communication/prévention commun, qui dévoile les prémices d'une nouvelle charte graphique pour notre communication locataires que vous retrouverez bientôt via d'autres outils (affiches, tutos, ...) ;
- Réalisation d'une affiche Canicule Groupe pour les agences et personnels de terrain ;
- Création d'un flyer pour une réunion publique d'une résidence intergénérationnelle de Trois Moulins Habitat ;



- Travail sur des tutoriels locataires (conseils & bonnes pratiques), les Tutos Bricolos ! Création d'une identité graphique Groupe. Les thèmes abordés sont les suivants : Changer le cylindre (serrure/pose cadenas porte de cave), Entretien des espaces verts et plantations, Le mulching (paillage), graisser les gonds de porte, changer une poignée de porte, changer des ampoules, nettoyer une bouche d'extraction d'air, raccorder la machine à laver, ... Des tutos en cours de validation ;



UNE COMMUNICATION VERS NOS CLIENTS INTERNES

• Communication interne / Productions

- Alimentation de l'intranet avec des **actualités Groupe** de manière récurrente : plus de 250 articles diffusés ;
- Création de **pages de garde** : Revue de Presse, Rapport de Gestion, Conseil de surveillance, PSP 2023 – 2031 LogiRep ;
- **Enquête mobilité**, réalisation & diffusion d'1 flash info par mail à l'ensemble des collaborateurs des 4 ESH afin qu'ils répondent à l'enquête mobilité ;
- En lien avec le Marketing : **lancement du Challenge Nouvel Habitat** ;
- Refonte du **rapport annuel de gestion** LogiRep
- Audit Blanc Iso 50001 : **présentation d'un plan de communication Iso 50001 & d'une campagne de communication sur les éco-gestes au travail, création d'une identité graphique et de deux personnages identifiables** ;



- **Accompagnement en communication du passage d'Estia à Tegia**, avec des mailings & articles intranets à l'attention des collaborateurs ;
- **Annonce du passage à 365 et Teams**, avec des mailings & articles intranets à l'attention des collaborateurs, en lien avec la DSI ;
- Création du déroulé du séminaire des administrateurs ;
- Création mode d'emploi « coupures d'électricité » pour les Gardiens LogiRep ;
- Modification des organigrammes Juridique & famille Groupe ;
- **Création du logo LogiH Normandie** + Modification signature FLH pour LogiH Normandie + Création stickers + création stickers panneau chantier.

• Communication RH



- **Annonces Jobs DRCP** : création de 3 flyers pour le recrutement de gardiens itinérants, agent de service logistique et coordinateur de vie sociale ;
- **Création d'un guide « Polylogis - Bien vivre ensemble, Bien au travail »**, un plan de communication est en cours de préparation pour accompagner la distribution du guide ;
- **Communication autour de la sensibilisation anticorruption**, « Œil pour œil », lancement phases 1 & 2 de la communication et de la formation.

- Évènementiel



- **Des émissions TéléVision .**
Un rendez-vous digital qui a donné lieu à la production de 2 émissions sur 2023 avec pour thèmes : le bilan de Vision 2022, et tout comprendre sur la RSE. Un replay des émissions est disponible sur la plateforme dédiée à TéléVision, accessible depuis la page d'accueil de l'intranet. Grâce à cet accès, vous pourrez retrouver en replay : les émissions TéléVision, des interviews ;

- **La convention des cadres, événement fédérateur qui a eu lieu le 13 juin 2023** au Chateaufort Paris de 9h à 16h30. L'occasion de réunir tous les cadres pour un moment convivial et studieux. Les membres du Comex ont assuré les présentations au fil de la journée, et ont ainsi dressé un bilan de l'année écoulée et présenté le nouveau projet d'entreprise Cœur Habitat 2030. L'occasion de faire la remise des prix du Challenge Nouvel Habitat dont vous trouverez les lauréats ci-après :

PÔLE SERVICES IMMOBILIERS : Immo de France PIDF pour leur projet « Travaux de rénovation énergétique du 48 quai Le Gallo » ;

CATEGORIE GESTION DE PROXIMITÉ : LogiRep pour leur forum de l'emploi en Seine-Maritime

CATEGORIE REHABILITATION : LogiOuest pour son projet « Le Banneton » dans le Maine-et-Loir.

CATEGORIE CONSTRUCTION : LogiH Normandie pour leur projet « Les Rives du Robec » en Seine-Maritime.

Prix coup de cœur du jury pour CitAme et son projet de rénovation urbaine « Résidences de l'Avre » dans les Yvelines ;



- **L'accompagnement des événements locaux dans le cadre de l'opération Regard Neuf 3, et pour la semaine de l'innovation HLM ;**

- Organisation de la **visite du Conseil de Surveillance** à Suresnes le 23 juin ;

- **Réalisation des affiches pour la Fête des Voisins ;**

- **L'accompagnement de la résidence autonomie Jean Fontenelle** pour la communication autour de sa journée porte ouverte le samedi 13 mai 2023 ;



- **Déploiement du nouveau projet d'entreprise Cœur Habitat 2030.** Une charte graphique a été créée pour identifier ce nouveau projet et des outils de communication ont été réalisés afin d'accompagner son lancement : un leaflet de présentation du projet, une vidéo de révélation du logo, une vidéo de la présentation du projet lors de la convention des cadres, un masque PowerPoint dédié, et un marque-page aux couleurs Cœur Habitat 2030. En juillet, un emailing a été adressé à tous les managers afin qu'ils organisent la présentation de Cœur Habitat 2030 à leurs équipes. Nous continuons d'accompagner le déploiement de notre nouveau projet d'entreprise !

- **La convention du personnel de terrain LogiRep « Le Rendez-vous de la Proximité 2023 » a été organisée à la Philharmonie de Paris le jeudi 21 septembre.** Un accompagnement de la DRCP afin de préparer une journée conviviale, création d'un logo, préparation de l'événement de A à Z, revue des présentations ppt et des interventions, création de vidéos.

UNE COMMUNICATION VERS NOS CLIENTS COLLECTIVITÉS

• Print et Événementiel

- Participation à des salons professionnels, réalisation du stand : AMIF (Groupe), AMF (TMH), Espace collectivité de Bretigny-sur-Orge (Groupe), UMOP (Groupe) ;
- Réflexion sur une newsletter à destination des collectivités ;
- Créations : Brochure Groupe, Plaquette l'HEDCO, insertions publicitaires.

LES RÉSEAUX SOCIAUX ET RELATIONS PRESSE

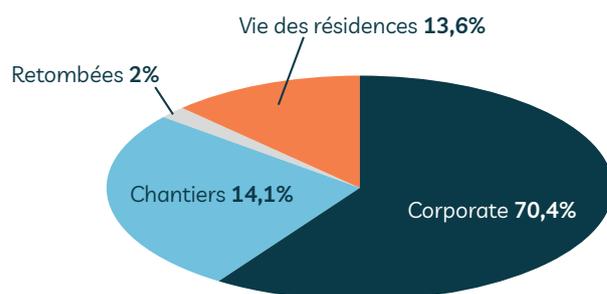
• Résumé de l'année 2023

Les relations presse

- **367 retombées presse** dont 14 avec des citations de Karine Julien-Elkaïm dans des magazines majeurs :
 - L'Humanité Magazine
 - Le Moniteur
 - AEF
 - Le Parisien
 - Newstank Cities
 - Publiédactionnel Journal du Grand Paris

Les réseaux sociaux Polylogis (Twitter et LinkedIn)

- **Répartition des publications par thème :**
 - Corporate : sujets RSE, enjeux du Groupe, signatures, partenariats, salons,
 - Vie des résidences : associations, événements locataires
 - Chantiers : Premières pierres, inaugurations, réhabilitations...
 - Retombées : Interview Karine Julien-Elkaïm, relais d'articles sur des projets Groupe PolyLogis, tribunes



18,3% des posts sont des sujets LogiRep

9000 abonnés en 2023

1 689 nouveaux abonnés Twitter et LinkedIn
(vs 1 8254 en 2022)

408 contenus réseaux sociaux diffusés
(vs 404 en 2021)

7. Actions de marketing et innovation

ÉTUDES ET STRATÉGIE GROUPE

- **Participation du Marketing à la journée professionnelle des ESH « Nouveaux services »**

Le 15 novembre a lieu une journée professionnelle organisée par la Fédération des ESH, sur le thème des « Nouveaux services ». Cette journée professionnelle sera l'occasion de partager les résultats des travaux de la Commission et de contribuer aux côtés des intervenants qui y prendront la parole, à soutenir le rôle et l'importance d'une nouvelle stratégie servicielle dans un contexte de transformation structurelle pour les ESH.

- **Intelligence Artificielle**

Le Marketing analyse la manière dont l'intelligence artificielle peut être insérée dans nos processus et métiers au quotidien. Aujourd'hui, plusieurs pistes sont à l'étude :

- L'intelligence artificielle au service de notre relation client : chatbot et services en ligne via l'Espace locataire
- L'intelligence artificielle au service de nos processus internes

Des partenaires ont été interrogés et sont en cours d'étude pour lancer un projet d'expérimentation.

MARKETING PRODUIT / LANCEMENT

- **Stratégie digitale**

La Direction Communication et Marketing a établi une stratégie digitale Groupe pour 2023-2024 ; L'objectif est d'accompagner les objectifs stratégiques du Groupe Polylogis grâce au digital.

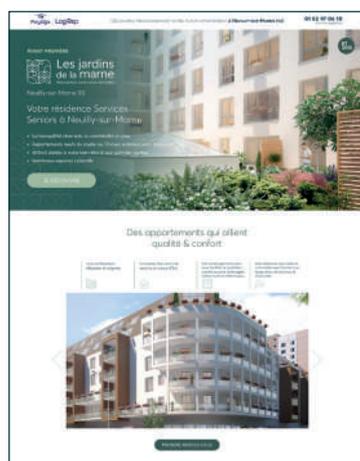
- **Recommandations pour lancement des produits BRS – Angle marketing et communication**

Le Marketing a élaboré une recommandation type pour le lancement des produits en BRS, afin d'accompagner la commercialisation d'un plan média et de supports de manière systématique. Quel Budget ? Quand commencer la communication pour assurer le lancement ? Quels outils mettre en place ? Le Service Marketing partagera prochainement cette recommandation avec le groupe de travail.

- **Campagnes de communication et évolution de l'Espace locataire**

Réalisation d'une infographie pour partager les statistiques des 8 derniers mois sur l'Espace locataire ; mise en ligne des tableaux de bord et partage aux différents Directeurs / Responsables de patrimoine, DSI.

- **Lancement de la Résidence Services Seniors Les Jardins de la Marne avec LogiRep**



Après un lancement officiel avant l'été 2023 et suite à l'étude de marché préalablement réalisée, le Marketing a élaboré un plan média et des supports de communication. Visant à booster le lancement, ce plan média comprend notamment des campagnes Online (Facebook Ads et Google Ads notamment) ainsi que du street-marketing sur le marché principal de Neuilly s/ Marne. Un site internet est conçu pour l'occasion.



Les jardins
de la marne
RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

STRATÉGIE DE DIGITALISATION

- **Campagnes SMS & E-mails vers nos clients locataires et accédants :**

Paramétrage de campagnes SMS & E-mails vers nos clients pour communiquer sur différents événements à venir.

Les campagnes de juin à septembre 2023 :

- Campagne emailing pour animer le réseau social SMILE pour les locataires de Normandie
- Campagne E-mail + SMS pour présenter le logement témoin aux locataires de la résidence Champarts/Chasse
- Campagne SMS pour inviter les locataires de Rueil-Malmaison à la réunion publique
- Campagne SMS pour l'événement sur le numérique avec l'association Vivre-ensemble
- Campagne SMS pour la réunion publique avec les locataires des tours Verlaine

- **Nouvel Espace Carrières**

Un Espace Carrières a été conçu par le service Communication / Marketing et la Direction RH. L'objectif était : maîtriser son discours « marque employeur » et renforcer l'attractivité du Groupe Polylogis. Il a depuis été mis en ligne en février 2023.





INFORMATIONS

ENVIRONNEMENTALES



1. Textes législatifs et réglementaires

GOUVERNANCE / RESTRUCTURATION DES ORGANISMES HLM

- SRU

Décret n° 2023-230 du 29 mars 2023 fixant la valeur du seuil mentionné au 2° du IV de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2023-2025 (JO 31.3.2023).

Ce texte fixe le seuil de ratio de tension sur la demande de logement social, mesuré à l'échelle des territoires SRU, en deçà duquel les communes membres de ces territoires peuvent être exemptées du dispositif.

MARCHÉS PUBLICS

Le décret n°2022-1683 du 28 décembre 2022 portant diverses modifications du code de la commande publique, publié au JORF du 29 décembre 2022, met en œuvre, à compter du 1er janvier 2023, les principales mesures en matière de marchés publics annoncées, par Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, à l'occasion des Assises du BTP pour simplifier les procédures et améliorer la trésorerie des entreprises.

Il proroge ainsi jusqu'au 31 décembre 2024 la dispense de procédure de publicité et de mise en concurrence préalables pour les marchés publics de travaux dont la valeur estimée est inférieure à 100 000 euros hors taxes, initialement prévue par la loi ASAP jusqu'au 31 décembre 2022.

LOI n° 2023-171 du 9 mars 2023 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans les domaines de l'économie, de la santé, du travail, des transports et de l'agriculture (JO 10.3.2023). **L'article 15** modifie les dispositions du code de la commande publique relatives à l'exclusion des candidats des procédures de passation des marchés et concessions.

LOI n° 2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique (JO 31.3.2023). Cette loi permet à titre expérimental, pour une durée de 5 ans, à l'Etat et ses établissements publics ainsi qu'aux collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements de conclure des contrats de performance énergétique dérogeant aux articles **L. 2191-2 à L. 2191-8 du CPP** sous la forme d'un marché global de performance (décrit à l'article **L. 2171-3 du même code**) pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.

FISCALITÉ

Le décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 : Publié au JO du 30 avril 2023, le décret n° 2023-324 du 28 avril 2023 pris pour l'application de l'article 1418 du code général des impôts précise les données que les propriétaires de locaux affectés à l'habitation doivent communiquer à l'administration fiscale afin,

- d'une part, de caractériser la nature d'occupation de leurs biens lorsqu'ils s'en réservent la jouissance et,
- d'autre part, d'identifier les occupants lorsque ces biens sont occupés par des tiers. Ce décret permet de sécuriser la collecte de la donnée du lieu de naissance des locataires.

URBANISME

- **LOI CLIMAT ET RESILIENCE – Dérogation aux règles de hauteur/constructions énergétiquement performantes**

Décret n° 2023-173 du 8 mars 2023 pris pour l'application des articles L. 152-5-2 et L. 151-28 du code de l'urbanisme et modifiant les critères d'exemplarité énergétique et d'exemplarité environnementale définis aux articles R. 171-1 à R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation (JO 10.3.2023).

En premier lieu le décret vient préciser les conditions d'application de **l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme** permettant aux constructions faisant preuve d'une exemplarité environnementale de déroger aux règles de hauteur définies dans le règlement d'un PLU. En second lieu, il vient modifier les définitions de l'exemplarité énergétique et de l'exemplarité environnementale inscrites aux **articles R. 171-1 à R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation**, s'appliquant aux constructions mentionnées à l'article du code de l'urbanisme susmentionné et à l'article L. 151- 28 du même code.

GESTION LOCATIVE - IMMOBILIER

- **Gestion locative**

Décret n° 2023-231 du 30 mars 2023 relatif au report des dates limites de demande du chèque énergie pour les ménages chauffés au fioul domestique et du chèque énergie pour les ménages chauffés au bois (JO 31.3.2023) : Report des dates limites de demande du chèque énergie exceptionnel pour les ménages se chauffant au bois et du chèque énergie exceptionnel pour les ménages se chauffant au fioul domestique.

Arrêté du 20 avril 2023 modifiant l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social : Publié au JO du 27 avril 2023, l'arrêté du 20 avril 2023 modifiant l'arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social contient le lien vers le nouveau cerfa 14069*05 (et sa notice) et il modifie l'annexe sur les pièces justificatives de l'arrêté du 22 décembre 2020 afin d'intégrer la situation des sapeurs-pompiers volontaires, mieux prendre en compte les situations de violences familiales, et enfin rectifier une erreur rédactionnelle.

- **Immobilier**

- **Création du bail réel solidaire d'activité (BRSA) : Ordonnance n° 2023-80 du 8 février 2023**

La loi 3DS (article 106 de la loi du 21 février 2022 a créé le «bail réel solidaire d'activité». Plus précisément, elle a prévu la possibilité pour les organismes de foncier solidaire (OFS), en plus d'offrir des logements en accession sociale à la propriété grâce au bail réel solidaire (BRS), de réaliser et céder, de la même façon, des locaux d'activité. Ceci afin de «créer de la mixité au sein de leur opération et de favoriser l'installation de certaines entreprises ou activités». Une ordonnance présentée le 8 février en conseil des ministres par Christophe Béchu et Olivier Klein vient détailler ce nouveau dispositif, qui sera effectif après adoption et publication du projet de loi de ratification (sous trois mois) et la publication de décrets.

- **Reconstruction à la suite des violences urbaines**

La loi n°2023-656 du 25 juillet 2023 relative à l'accélération de la reconstruction et de la réfection des bâtiments dégradés ou détruits au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023 (JO 26.7.2023). Dans les 3 mois à compter de sa publication, la loi n° 2023-656 du 25 juillet 2023 a habilité le Gouvernement à prendre trois ordonnances permettant d'accélérer leur réfection, leur réhabilitation ou leur reconstruction complète, et faciliter le financement des travaux. Elles concerneront l'urbanisme, la commande publique et le financement.

Décret 2023-642 du 20 juillet 2023 : Les mesures tendant à limiter la hausse des loyers d'habitation

dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants sont reconduites pour un an (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 18 ; Décret 2017-1198 du 27-7-2017 modifié). La limitation s'applique aux renouvellements des baux et aux relocations avec changement de locataire intervenant entre le 1er août 2023 et le 31 juillet 2024.

Loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite : La loi entend mieux protéger les propriétaires victimes de squatteurs. Les sanctions en cas de squat d'un logement sont triplées. De nouveaux délits sont créés, notamment pour les locataires en impayés de loyers restés dans le logement à la fin de la procédure d'expulsion.

Le texte, qui a été amendé par les parlementaires, a pour but selon son auteur de mieux protéger les petits propriétaires. Le squat d'un logement est déjà puni par le code pénal. En 2007, une procédure d'évacuation forcée des squatteurs avec le concours des préfets a été créée et, en 2020, la loi d'accélération et de simplification de l'action publique dite Asap l'a renforcée.

Le texte durcit les sanctions en cas de squat d'un logement (délit de violation de domicile), en portant les peines encourues à trois ans de prison et 45 000 euros d'amende (contre un an de prison et 15 000 euros d'amende auparavant). Afin de mieux réprimer ce délit, il précise la notion pénale de domicile pour inclure tous les locaux d'habitation contenant des meubles, que la personne propriétaire de ces meubles y habite ou pas.

Pour sanctionner le squat de toutes les propriétés immobilières et pas seulement des domiciles, les députés ont créé **un nouveau délit «d'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel»**, qui sera puni de deux ans de prison et de 30 000 euros d'amende.

Une nouvelle infraction vise également **les locataires en impayés de loyer restés dans le logement à l'issue d'un jugement d'expulsion devenu définitif. Ces locataires défaillants risqueront 7 500 euros d'amende**, sauf lors de la trêve hivernale et pour ceux bénéficiant d'une décision de sursis à expulsion ou d'un logement social.

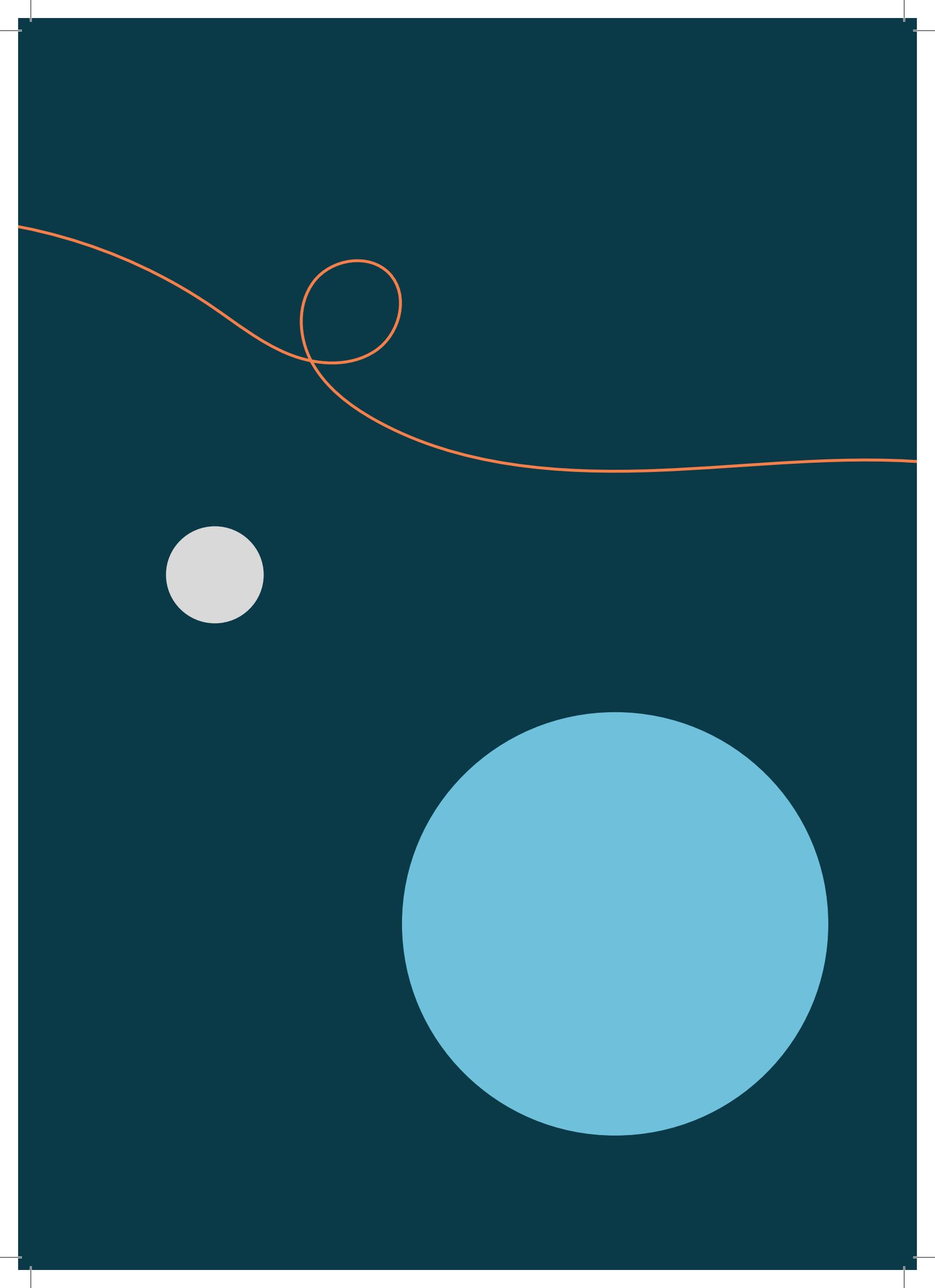
Les parlementaires ont adopté d'autres amendements pour :

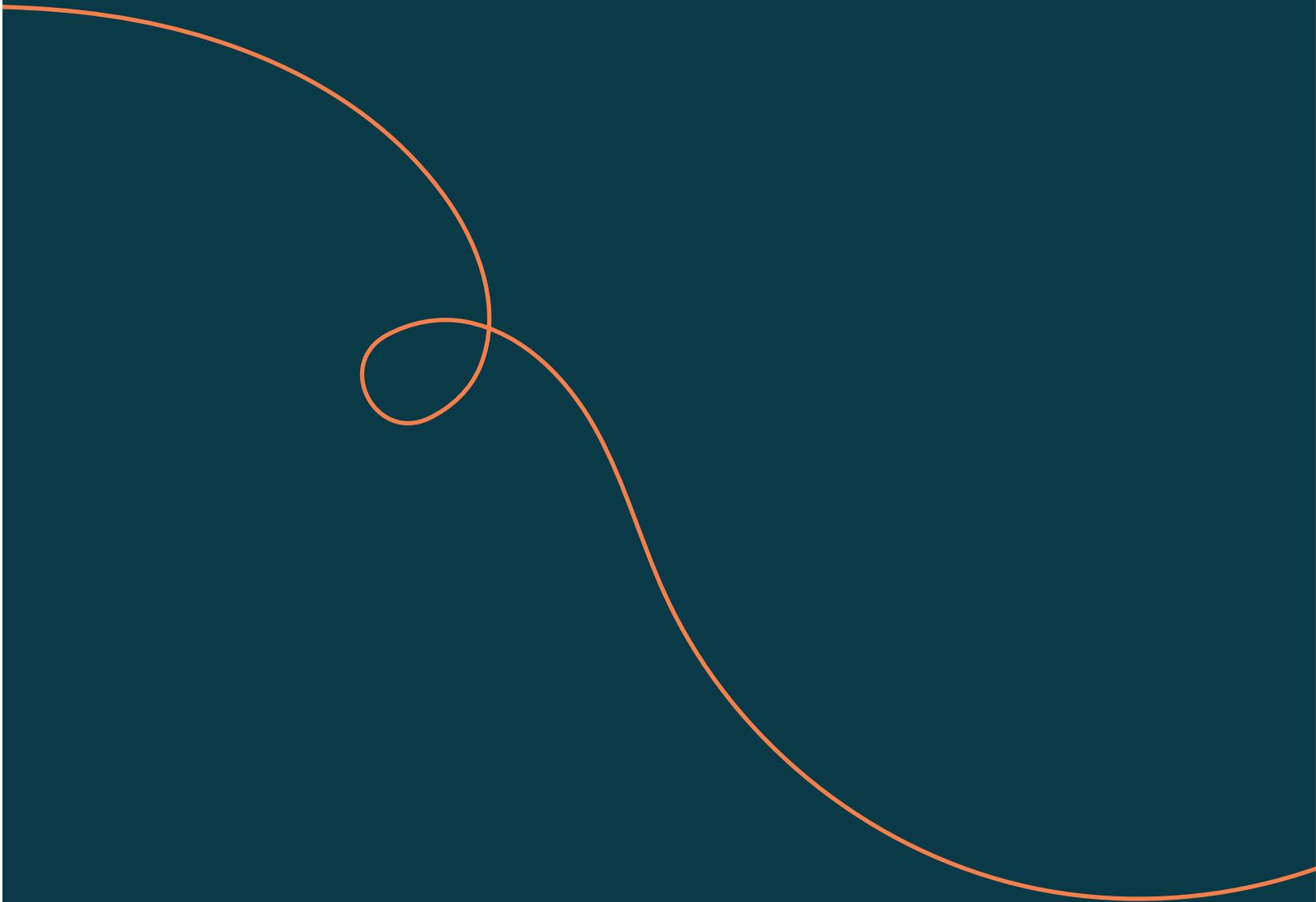
- supprimer la possibilité pour le juge d'accorder des délais aux squatteurs dont l'expulsion a été judiciairement ordonnée ;
- **punir de trois ans de prison et de 45 000 euros d'amende les instigateurs de squats** en faisant croire qu'ils sont propriétaires des logements ;
- **sanctionner de 3 750 euros d'amende «la propagande ou la publicité» de méthodes facilitant ou incitant les squats ;**
- pérenniser le dispositif expérimental créé en 2009 et modifié par la loi dite «Elan» de 2018, qui permet à des propriétaires de confier temporairement à des organismes publics ou privés des locaux vacants pour du logement ou de l'insertion sociale, dans l'attente d'une réhabilitation ou d'une vente. Lorsque le dispositif est confié à des entreprises privées, l'État devra vérifier régulièrement la conformité de leurs pratiques.

Sécuriser les bailleurs en cas d'impayés de loyers

La loi impose, dans les contrats de location, **une clause de résiliation automatique en cas d'impayés de loyers** (dans les faits, la quasi-totalité des contrats en contiennent déjà une).

Les conditions de suspension de cette clause par le juge sont modifiées. Le juge pourra suspendre toujours d'office ou à la demande du locataire ou du bailleur les effets de cette clause si le locataire est en situation de régler sa dette locative (ce que prévoit déjà le droit actuel) et qu'il a «repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience». La suspension de la clause prendra fin automatiquement «dès le premier impayé» ou retard dans le paiement de la dette locative fixé par le juge.







Groupe
Polylogis

LogiRep

