



RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU DIRECTOIRE

RUEIL-MALMAISON (92)
Programme : 76 logements famille
Date de livraison : mars 2021

Exercice 2021

| | | |
|-----------|--|----|
| 1. | ACTIVITES LOGIREP AU COURS DE L'EXERCICE 2021 | 4 |
| 1.1. | CHIFFRES CLES..... | 4 |
| 1.2. | DEVELOPPEMENT-CONSTRUCTION-REHABILITATION-MAINTENANCE..... | 6 |
| 1.3. | SERVICE AUX HABITANTS..... | 20 |
| 1.4. | GESTION IMMOBILIERE – LOGEMENTS FAMILIAUX..... | 21 |
| 1.5. | GESTION IMMOBILIERE – RESIDENCES SPECIFIQUES..... | 28 |
| 1.6. | VENTE A L'UNITE..... | 28 |
| 1.7. | VENTE EN BLOC..... | 29 |
| 1.8. | COMMERCES..... | 29 |
| 2. | FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION | 30 |
| 2.1. | RESSOURCES HUMAINES..... | 30 |
| 2.2. | SYSTEME D'INFORMATION..... | 34 |
| 2.3. | ACTIVITES JURIDIQUES DE L'ENTREPRISE..... | 36 |
| 2.4. | ACTIVITES DU SERVICE MANAGEMENT DE LA QUALITE..... | 37 |
| 2.5. | MISSIONS DE PILOTAGE DES RISQUES ET D'AUDIT INTERNE..... | 38 |
| 2.6. | RESPONSABILITE SOCIETALE D'ENTREPRISE (RSE)..... | 40 |
| 2.7. | MARKETING..... | 42 |
| 2.8. | ACTIONS DE COMMUNICATION..... | 43 |
| 3. | INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES | 49 |
| 3.1. | TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES..... | 49 |
| 4. | FINANCES | 55 |
| 4.1. | RESULTATS DE L'EXERCICE 2021..... | 55 |
| 5. | AUTRES INFORMATIONS | 59 |
| 5.1. | MANDATS..... | 59 |
| 6. | RAPPORT RELATIF A LA GESTION DU GROUPE | 60 |



Karine JULIEN-ELKAIM
Présidente du Directoire

Mesdames, Messieurs,

Alors que nous venons de traverser une crise sanitaire sans précédent dont nous pouvons vraisemblablement penser que les effets sont derrière nous, une seconde, mondiale, s'annonce.

Durant cette année 2021, l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs ont été mobilisés auprès de leurs clients afin d'assurer la continuité des activités malgré les difficultés rencontrées.

Le professionnalisme des équipes, associé à la transformation du Groupe Polylogis portée par notre projet Vision 2022 et notre volonté de nous réinventer, ont permis de traverser cette pandémie en maintenant de bons résultats. Le taux de vacance reste faible, le taux d'impayé reste stable. L'amélioration des performances de gestion a permis de maintenir un niveau d'autofinancement satisfaisant et la réalisation de plus-values importantes dégagées par des cessions de patrimoine (120 ventes aux accédants et 2 résidences en bloc). Ces marges de manœuvre vont nous permettre de poursuivre les grands axes stratégiques du groupe.

En 2021, LogiRep a livré 454 logements dont 200 spécifiques et 1 résidence intergénérationnelle de 81 logements, 898 ont été agréés et 1 344 logements sont en cours de construction. 825 logements ont été réhabilités.

Les activités lancées en 2020 dans le cadre de Vision portent leurs fruits. Nous pouvons citer par exemple courant 2021 le lancement de 5 projets d'aménagement urbain par CitAme, la première résidence personnes âgées gérée par LogiRys ou la signature des 2 premières résidences en gestion par SoliLogis

Les orientations stratégiques du Groupe pour les années à venir se poursuivent tant dans le développement de nos activités que dans l'évolution de notre organisation au travers du projet Vision 2022 dont un bilan très positif a été tiré fin 2020. Nous avons lancé début 2021 l'Acte II qui oriente progressivement le Groupe vers nos cinq engagements majeurs : Performance, Clients, RSE, Innovation et Digital.

De nombreux défis nous attendent dans les mois à venir : l'évolution des coûts de l'énergie et de la construction, de très forts enjeux en termes de rénovation, une demande de logements de plus en plus forte notamment dans les zones tendues où nous intervenons, les élections présidentielles et législatives ainsi que les réformes qui en découleront.

Je suis convaincue que le Groupe et ses collaborateurs seront au rendez-vous !

1. ACTIVITES LOGIREP AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Au 31 décembre 2021, le patrimoine du Groupe s'élevait à 81 964 logements dont 45 488 logements pour LogiRep :

- 72 707 logements familles (contre 72 521 en 2020), dont 39 057 logements pour LogiRep ;
- 9 257 équivalents-logements, foyers et résidences spécialisées (contre 8 976 en 2020), dont 6 431 pour LogiRep.

1.1. CHIFFRES CLES

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 - ANNEE 2021 (et comparatif 2020)

| | LOGIREP | | GROUPE POLYLOGIS | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 |
| PATRIMOINE EN FIN D'ANNEE | 44 756 | 45 488 | 81 497 | 81 964 |
| <i>dont logements familiaux</i> | 38 525 | 39 057 | 72 521 | 72 707 |
| <i>dont logements spécifiques</i> | 6 231 | 6 431 | 8 976 | 9 257 |

CHIFFRES CLES LOGIREP ET GROUPE POLYLOGIS - ANNEE 2021 (et comparatif 2020)

| | LOGIREP | | GROUPE POLYLOGIS | |
|---|------------|------------|------------------|--------------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 |
| Mises en services logts neufs financés | 801 | 454 | 950 | 1 047 |
| <i>dont logements familiaux</i> | 368 | 173 | 513 | 635 |
| <i>dont logements intergénérationnels</i> | 0 | 81 | 0 | 81 |
| <i>dont logements spécifiques</i> | 433 | 200 | 437 | 331 |
| Acquisitions | 75 | 689 | 725 | 745 |
| <i>dont logements familiaux</i> | 75 | 8 | 725 | 64 |
| <i>Thiais</i> | 0 | 681 | 0 | 681 |
| <i>dont logements spécifiques</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ventes aux occupants | 123 | 120 | 299 | 275 |
| Vente en bloc logts spécifiques | 240 | 124 | 240 | 174 |
| Fin d'usufruit ou de bail | 41 | 121 | 41 | 214 |
| Démolitions | 0 | 144 | 81 | 409 |
| <i>dont logements familiaux</i> | 0 | 144 | 81 | 409 |
| <i>dont logements spécifiques</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Restructuration de logements familiaux | 19 | 1 | 19 | 2 |
| <i>dont logements familiaux</i> | 19 | 1 | 19 | 2 |
| <i>dont logements spécifiques</i> | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | LOGIREP | | GROUPE POLYLOGIS | |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 |
| En cours de construction à fin décembre | 1 113 | 1 344 | 2 792 | 2 621 |
| <i>dont logements familiaux</i> | 956 | 939 | 2 222 | 2 186 |
| <i>dont logements spécifiques</i> | 157 | 405 | 157 | 435 |
| <i>dont logements pour l'accession</i> | 0 | 0 | 413 | 308 |
| <i>dont mis en chantier dans l'année</i> | 498 | 572 | 866 | 873 |
| En cours de réhabilitation à fin décembre (logts familiaux) | 2 053 | 2 197 | 3 120 | 3 013 |
| Logements familiaux réhabilités (<i>réhabilitation ou réalisation de travaux énergétiques</i>) | 669 | 825 | 1 243 | 1 631 |
| Mise en chantier dans l'année (<i>réhabilitation ou réalisation de travaux énergétiques</i>) | 952 | 1 162 | 1 644 | 1 757 |

1.2. DEVELOPPEMENT-CONSTRUCTION-REHABILITATION-MAINTENANCE

1.2.1. Activités Construction-Réhabilitation-Maintenance

1.2.1.1. Programmes neufs livrés en 2021

Les livraisons de l'exercice 2021 de LogiRep ont atteint 452 logements (contre 801 en 2020).

| Année de livraison | SOCIETE | Type (MOD ou VEFA) | Date de livraison | Type de logts (familiaux/spécifiques) | Avancement | DEPT | VILLE | ADRESSE | mois OS | Nb Logts | Nbre OP | PLUS | PLAI | PLS | Intermédiaires | Libres |
|--------------------|---------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|------|-------------------------|--|------------|----------|---------|------|------|-----|----------------|--------|
| 2021 | LogiRep | MOD | 02/03/2021 | Familiaux | 4- Parfait Achèvt | 93 | LES PAVILLONS SOUS BOIS | 65 Allée du Colonel Fabien | 28/12/2018 | 10 | 1 | 10 | | | | |
| | | | | Spécifiques | 4- Parfait Achèvt | 93 | LES PAVILLONS SOUS BOIS | 65 Allée du Colonel Fabien | 28/12/2018 | 81 | 1 | 72 | | | | 9 |
| | | | 08/03/2021 | Familiaux | 4- Parfait Achèvt | 92 | RUEIL MALMAISON | 74 rue des Bons raisins- Zac Arsenal - Lot G1-2 | 17/10/2018 | 67 | 1 | 30 | 21 | 16 | | |
| | | | 15/12/2021 | Familiaux | 4- Parfait Achèvt | 94 | CHENNEVIERES SUR MARNE | 31/35 route de la Libération | 13/11/2019 | 18 | 1 | | | 18 | | |
| | | Total MOD | | | | | | | | 176 | 4 | 112 | 21 | 34 | | 9 |
| | | VEFA | 08/01/2021 | Spécifiques | 4- Parfait Achèvt | 92 | MEUDON | 2 rue Mzkeret Batia - La pointe de Trivaux | 28/12/2017 | 111 | 1 | | | 111 | | |
| | | | 12/01/2021 | Familiaux | 4- Parfait Achèvt | 93 | SAINT DENIS | 16 rue du Landy - ZAC Cristino Garcia | 08/04/2019 | 16 | 1 | 15 | | | | 1 |
| | | | 30/03/2021 | Familiaux | 4- Parfait Achèvt | 94 | LE KREMLIN BICETRE | 15-17 rue Pasteur | 06/12/2018 | 8 | 1 | 0 | | 8 | | |
| | | | 07/07/2021 | Spécifiques | 4- Parfait Achèvt | 78 | LE PORT MARLY | Alfred Sisley | 28/12/2018 | 88 | 1 | | | 88 | | |
| | | | 17/12/2021 | Familiaux | 4- Parfait Achèvt | 94 | BRY SUR MARNE | 23 Boulevard Pasteur | 16/12/2019 | 15 | 1 | | | | | 15 |
| | | | 21/12/2021 | Familiaux | 4- Parfait Achèvt | 93 | ROSNY-SOUS-BOIS | Le Clos d'Iris - 163 /165 rue de Général Leclerc | 13/12/2019 | 38 | 1 | 5 | 4 | 9 | 20 | |
| | | Total VEFA | | | | | | | | 276 | 6 | 20 | 4 | 216 | 35 | 1 |
| | | Total LogiRep | | | | | | | | 452 | 10 | 132 | 25 | 250 | 35 | 10 |

1.2.1.2. Programmes en cours de construction et en montage au 31 décembre 2021

71 résidences sont en cours de construction représentant 3 223 logements pour LogiRep.

| Année de livraison | SOCIETE | Type (MOD ou VEFA) | Date de livraison | Type de logements Familiaux/Spécifiques | Avancement | DEPT | VILLE | ADRESSE | mois OS | LABELS | No Logts | Nom OP | PLUS | PLAI | PLS | Interne d'aires | somme Libres | | | |
|--------------------|---------|--------------------|-------------------|---|-------------|------------|-------------------------|--|-------------|-------------------------|--|-------------|-----------------|------|-----|-----------------|--------------|-----|-----|----|
| 2022 | LogiRep | MOD | 30/06/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 95 | DEUIL-LA-BARRE | 8-12 route de St Denis | -03/04/2018 | RT 2012 | 60 | 1 | 25 | 18 | 17 | | | | | |
| | | | | Familiaux | 3- Chantier | 78 | VAUX SUR SEINE | 52-54 av du Glc de Gaulle | 21/12/2018 | RT 2012 | 40 | 1 | 20 | 12 | 8 | | | | | |
| | | | | Familiaux | 3- Chantier | 93 | LES PAVILLONS SOUS BOIS | 23 Allée Franche Comté | 17/07/2019 | RT 2012 | 22 | 1 | 7 | 4 | 4 | 0 | 7 | | | |
| | | | | | | 30/09/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 95 | DEUIL-LA-BARRE | 103 route de St Denis | 31/12/2020 | RT 2012 | 19 | 1 | 8 | 6 | 5 | | |
| | | | | | | 14/10/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 94 | LE PLESSIS TREVISE | 48 Avenue Arduin | 27/11/2020 | RT 2012 | 14 | 1 | 4 | 0 | 6 | 4 | |
| | | | | | | 15/11/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 76 | ROUEN | 213 rue St Julien - 88 rue Dufay | 31/12/2020 | RT 2012 | 29 | 1 | 3 | 18 | | 8 | 0 |
| | | | | | | | Total MOD | | | | | | | 184 | 6 | 63 | 62 | 34 | 14 | 11 |
| | | | | | | 21/01/2022 | Familiaux | 4- Parfait Achévé | 94 | ARCUEIL | Les Jardins courtoier - sis avenue Paul Vaillant | 31/12/2019 | RT 2012 | 5 | 1 | | | | 5 | |
| | | | | | | 10/02/2022 | Familiaux | 4- Parfait Achévé | 93 | GAGNY | Chemin d'accès aux abesses - Tranche 2 | 17/10/2019 | RT 2012 | 43 | 1 | 4 | 7 | 4 | 15 | 13 |
| | | | | | | | Familiaux | 4- Parfait Achévé | 93 | GAGNY | Chemin d'accès aux abesses - Tranche 1 | 17/10/2019 | RT 2012 | 27 | 1 | 8 | 11 | 8 | | |
| | | | | | | 29/03/2022 | Familiaux | 4- Parfait Achévé | 93 | MONTRÉUIL | 23 rue des Grandes Cultures / 45-47 Rue Emi | 05/03/2020 | RT 2012 | 34 | 1 | 12 | | 22 | | |
| | | | | | | 30/06/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 78 | LE VESINET | 63 Bis / 63 bis Route de Montesson | 19/11/2020 | RT 2012 | 13 | 1 | 4 | 5 | 4 | | |
| | | | | | | 01/10/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 93 | NOISY LE SEC | 64 rue de la Dhuy | 25/06/2020 | RT 2012 | 76 | 1 | 19 | 19 | 8 | 30 | |
| | | | | | | 15/10/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 93 | BOBIGNY | 82/84 rue de l'étoile | 24/12/2020 | RT 2012 | 15 | 1 | | | 15 | | |
| | | | | | | 15/11/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 95 | BEZONS | Avenue Gabriel Péri - lot Cécile Duparc | 27/11/2020 | RT 2012 | 40 | 1 | 16 | | 24 | 0 | |
| | | | 21/11/2022 | Familiaux | 3- Chantier | 94 | BRY SUR MARNE | 23 Boulevard Pasteur | 16/12/2019 | RT 2012 | 59 | 1 | | | | 59 | | | | |
| | | | | Total VEFA | | | | | | | 312 | 9 | 63 | 42 | 90 | 104 | 13 | | | |
| | | | | Total 2022 | | | | | | | 496 | 15 | 126 | 104 | 124 | 118 | 24 | | | |
| 2023 | LogiRep | MOD | 15/03/2023 | Etudiants | 3- Chantier | 92 | LA GARENNE COLOMBES | 42/48 boulevard de la République | 31/12/2020 | RT2012-10% | 157 | 1 | 79 | | 78 | | | | | |
| | | | | Familiaux | 3- Chantier | 91 | SAULX LES CHARTREUX | Chemin des Merisiers | 19/10/2021 | RT 2012 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | |
| | | | | Familiaux | 3- Chantier | 94 | VINCENNES | 192 rue Diderot | 01/09/2021 | RT 2012 | 11 | 1 | | | 11 | 0 | 0 | | | |
| | | | | | | 24/04/2023 | Familiaux | 3- Chantier | 76 | LE PETIT QUEVILLY | 223 rue du Président Kennedy | 09/09/2021 | RT 2012 | 18 | 1 | 7 | 11 | | | |
| | | | | | | 15/09/2023 | Familiaux | 3- Chantier | 94 | VINCENNES | 175 - 177 rue Diderot | 30/06/2021 | RT 2012 | 22 | 1 | 8 | 4 | 10 | | |
| | | | | | | 01/10/2023 | Familiaux | 2- Montage | 75 | PARIS | 10 passage Courtot | 01/06/2022 | RT2012 | 10 | 1 | 4 | 3 | 3 | | |
| | | | | | | 31/10/2023 | Familiaux | 3- Chantier | 94 | CHENNEVIÈRES SUR MARNE | 29 Route de la Libération et 2 avenue Jeanne | 21/12/2021 | RT 2012 | 34 | 1 | 11 | 7 | 7 | 9 | |
| | | | | | | | Familiaux | 3- Chantier | 94 | CHENNEVIÈRES SUR MARNE | 15 avenue du bois - op N°3 | 21/12/2021 | RT 2012 | 35 | 1 | 11 | 7 | 6 | 11 | |
| | | | | | | 01/12/2023 | Familiaux | 2- Montage | 93 | ROSNY SOUS-BOIS | 33 avenue du Général de Gaulle | 30/11/2022 | RT2012 | 8 | 1 | | | 8 | | |
| | | | | | | | Spécifiques | 2- Montage | 27 | GISORS | 25 bis Route de Rouen | 30/05/2022 | RT2012 | 29 | 1 | | | | 28 | |
| | | | | | | 01/01/2024 | Familiaux | 2- Montage | 93 | LES PAVILLONS SOUS BOIS | 292 avenue Aristide Béland | 01/05/2022 | RT2012 | 40 | 1 | 8 | 6 | 6 | 20 | |
| | | | | | | | Total MOD | | | | | | | 367 | 11 | 129 | 39 | 130 | 31 | 37 |
| | | | | | | 15/04/2023 | Familiaux | 3- Chantier | 92 | BAGNEUX | Zac des Mathurins | 28/12/2020 | RT 2012 | 101 | 1 | | | 101 | | |
| | | | | | | 05/08/2023 | Familiaux | 3- Chantier | 92 | GARCHES | Boulevard du Général de Gaulle | 05/07/2021 | RT 2012 | 16 | 1 | 7 | 4 | | 5 | |
| | | | | | | 04/09/2023 | Etudiants | 3- Chantier | 92 | SURESNES | 50, rue Rouget de Lisle | 07/12/2021 | BE E rénovation | 127 | 1 | | | 127 | | |
| | | | 09/09/2023 | Familiaux | 3- Chantier | 93 | DUGNY | Rue du Colonel Fabien - rue des frères Lumière | 09/06/2021 | RT 2012 | 72 | 1 | | | 72 | | | | | |
| | | | | Total VEFA | | | | | | | 316 | 4 | 7 | 4 | 127 | 173 | 5 | | | |
| | | | | Total 2023 | | | | | | | 683 | 15 | 136 | 43 | 257 | 204 | 42 | | | |
| 2024 | LogiRep | MOD | 01/02/2024 | Familiaux | 2- Montage | 93 | NOISY LE SEC | 27 avenue Galloni | -01/06/2022 | RT2012 | 29 | 1 | 14 | 9 | 6 | | | | | |
| | | | | Familiaux | 2- Montage | 93 | ROSNY SOUS-BOIS | Rue de Libonne - Zac Coteaux Beauclair - Lo | 15/09/2022 | RT2012 | 58 | 1 | 17 | 8 | 33 | | | | | |
| | | | | Familiaux | 2- Montage | 94 | VINCENNES | 166 rue Diderot | 01/05/2022 | RT2012 | 24 | 1 | 8 | 9 | 7 | | | | | |
| | | | | | | 30/03/2024 | Familiaux | 2- Montage | 75 | PARIS | 145 Bis rue d'Alésia | 15/12/2022 | RT2012 | 10 | 1 | 5 | 2 | 3 | | |
| | | | | | | 01/04/2024 | Familiaux | 2- Montage | 75 | PARIS | 14 Rue Godefroy Cavagnac | 11/06/2022 | RT2012 | 14 | 1 | 3 | 4 | 7 | | |
| | | | | | | 15/04/2024 | Familiaux | 2- Montage | 76 | ROUEN | Rue des Broches | 30/07/2022 | RT2012 | 10 | 1 | 2 | 5 | 2 | 0 | |
| | | | | | | 01/06/2024 | Familiaux | 2- Montage | 93 | AUBERVILLIERS | ZAC rue Moutier (lot 4) | 15/09/2022 | RT2012-10% | 33 | 1 | 13 | 12 | 8 | | |
| | | | | | | | Familiaux | 2- Montage | 93 | SAINT DENIS | ZAC des Tartres - Quartier Franc Molin | 15/09/2022 | RT2012 | 87 | 1 | 35 | 52 | | | |
| | | | | | | 30/06/2024 | Familiaux | 2- Montage | 75 | PARIS | 145 Bis rue d'Alésia | 15/12/2022 | RT2012 | 38 | 1 | 38 | | | | |
| | | | | | | 15/09/2024 | Familiaux | 2- Montage | 94 | VINCENNES | 15 avenue du Château | 15/09/2022 | RT2012 | 22 | 1 | 4 | 5 | 5 | 8 | |
| | | | | | | | Spécifiques | 2- Montage | -78 | LE CHESNAY-ROUQUENCOURT | 1-3 rue Edmond Rostand | -01/12/2022 | néant | 18 | 1 | | | 18 | | |
| | | | | | | 01/10/2024 | Familiaux | 2- Montage | -95 | SAINT LEU LA FORET | 118/142 rue du Général Leclerc | -15/10/2022 | RT2012 | 38 | 1 | 9 | 7 | 6 | 12 | 4 |
| | | | | | | 01/11/2024 | Familiaux | 2- Montage | -92 | COLOMBES | 291 rue du Président Salvador Allende | -01/03/2023 | RE2020 | 20 | 1 | | | 20 | | |
| | | | | | | | | | -95 | MERY SUR OISE | 68 avenue Marcel Poin / rue Camille Plaque | -01/03/2023 | RT2012 | 38 | 1 | 7 | 9 | 7 | 15 | |
| | | | | | | 15/11/2024 | Spécifiques | 2- Montage | 95 | SAINT PRIX | Rue de Montlignon / Chemins des Hatènes e | -15/11/2022 | RT2012-10% | 120 | 3 | 11 | 103 | 6 | | |
| | | | 15/12/2024 | Spécifiques | 2- Montage | 94 | JOINVILLE LE PONT | 12-14 boulevard de l'Europe / 31 rue Henri B | 30/06/2022 | RT2012-10% | 196 | 1 | 83 | 30 | 83 | | | | | |
| | | | | Total MOD | | | | | | | 755 | 18 | 176 | 292 | 245 | 30 | 12 | | | |
| | | | 01/01/2024 | Etudiants | 2- Montage | 94 | VILLENEUVE ST GEORGES | ZAC Centre-Ville - Lot Carnot 3 | 30/04/2023 | RT2012 | 162 | 1 | | | 129 | 33 | | | | |
| | | | 15/02/2024 | Familiaux | 2- Montage | 91 | MORANGIS | 17/19 rue du Général de Gaulle | 29/04/2022 | RT2012-10% | 53 | 1 | 13 | 9 | 9 | 22 | 0 | | | |
| | | | 15/03/2024 | Spécifiques | 3- Chantier | 93 | NEUILLY SUR MARNE | 266, Avenue du 8 Mai 1945 | 06/09/2021 | RT2012-20% | 103 | 1 | | | 103 | | | | | |
| | | | 15/04/2024 | Familiaux | 2- Montage | 78 | SAINT GERMAIN EN LAYE | 13 Route de Fourqueux | 30/04/2022 | RT2012-10% | 16 | 1 | 4 | 4 | | 8 | | | | |
| | | | 30/07/2024 | Familiaux | 2- Montage | 93 | GAGNY | 3 avenue Henri Barbusse | 30/06/2022 | RT2012 | 44 | 1 | 20 | 14 | 10 | | | | | |
| | | | 15/12/2024 | Familiaux | 2- Montage | 95 | DEUIL-LA-BARRE | Rue de Mortefontaine | 01/12/2022 | RT2012-20% | 48 | 1 | 19 | 15 | 14 | | | | | |
| | | | | Spécifiques | 2- Montage | 91 | SAINT CHERON | 8 rue Lamolignon | 01/03/2023 | RE2020 | 33 | 1 | | | 33 | | | | | |
| | | | | | | -92 | BAGNEUX | 75 rue Blaise Pascal | -15/12/2022 | RE2020 | 28 | 1 | | | 28 | | | | | |
| | | | | Total VEFA | | | | | | | 487 | 8 | 56 | 103 | 162 | 125 | 41 | | | |
| | | | | Total 2024 | | | | | | | 1242 | 26 | 232 | 395 | 407 | 155 | 53 | | | |
| 2025 | LogiRep | MOD | 01/01/2025 | Familiaux | 2- Montage | 94 | VINCENNES | 7 Rue du Docteur Lebel | -30/04/2023 | RT2012-10% | 6 | 1 | 2 | 2 | 2 | 0 | | | | |
| | | | | Familiaux | 2- Montage | 94 | VILLEJUIF | ZAC Campus Grand Parc ILOT C1 | 01/06/2023 | RE2020 | 100 | 1 | 33 | 26 | 41 | | | | | |
| | | | | Familiaux | 2- Montage | 95 | BEZONS | Quartier des Brigadiers 39-59 Rue de la Pro | 01/07/2023 | RT2012 | 73 | 1 | 57 | 16 | | | | | | |
| | | | | | | 01/10/2025 | Familiaux | 2- Montage | 78 | VILLENNES SUR SEINE | 113 Avenue d'Acqueville | 01/12/2023 | RT2012-20% | 30 | 1 | 7 | 5 | 3 | 15 | |
| | | | | | | | Total MOD | | | | | | | 209 | 4 | 99 | 49 | 46 | 15 | 0 |
| | | | | | | 28/01/2025 | Spécifiques | 2- Montage | 92 | LA GARENNE COLOMBES | ZAC des Champs Philippe - Rue sartoris / Bou | 30/08/2022 | RT2012-10% | 50 | 1 | | | 50 | | |
| | | | | | | 31/01/2025 | Familiaux | 3- Chantier | 93 | DUGNY-LE BOURGET | Village des Médias (Paris 2024) - Lot A3.1. P | 23/12/2021 | RT 2012 | 60 | 1 | | | 60 | 0 | |
| | | | | | | 15/02/2025 | Familiaux | 3- Chantier | 93 | AUBERVILLIERS | ZAC du Fort d'Aubervilliers | 18/11/2021 | RT 2012 | 71 | 1 | 28 | 43 | | | |
| | | | | | | 01/03/2025 | Familiaux | 2- Montage | 78 | LES CLAYES SOUS BOIS | Chemin de la Pépinière | 30/04/2022 | RT2012-10% | 14 | 1 | 6 | 4 | 4 | | |
| | | | | | | 15/03/2025 | Spécifiques | 2- Montage | 91 | EGLY | 22/22 rue de la Guillemaine | 15/03/2023 | RT2012-10% | 126 | 1 | | | 58 | 68 | |
| | | | | | | 30/05/2025 | Familiaux | 2- Montage | -93 | MONTRÉUIL | Zac Boislière-Accada - ILOT B 2 | -30/11/2022 | RT2012-10% | 21 | 1 | 1 | 14 | 6 | 0 | 0 |
| | | | | | | 31/07/2025 | Familiaux | 2- Montage | -93 | MONTRÉUIL | Zac Boislière-Accada - ILOT A | -31/01/2023 | RT2012-10% | 120 | 1 | 57 | 22 | 17 | 24 | 0 |
| | | | | | | | Total VEFA | | | | | | | 462 | 7 | 92 | 191 | 27 | 152 | 0 |
| | | | | | | | Total 2025 | | | | | | | 671 | 11 | 191 | 240 | 73 | 167 | 0 |
| | | | 2026 | LogiRep | MOD | 01/02/2026 | Familiaux | 2- Montage | 94 | VILLEJUIF | ZAC Campus Grand Parc ILOT A5 | 01/06/2024 | RE2020 | 63 | 1 | 36 | | | | |

1.2.1.3. Projets en cours pour un démarrage prévisionnel des chantiers en 2022 et 2023

| | Départements | Nombre de logements |
|----------------------|--------------|---------------------|
| LogiRep | 27 | 29 |
| | 75 | 72 |
| | 76 | 10 |
| | 78 | 48 |
| | 92 | 20 |
| | 93 | 255 |
| | 94 | 248 |
| | 95 | 269 |
| Total MOD | | 951 |
| LogiRep | 78 | 30 |
| | 91 | 212 |
| | 92 | 78 |
| | 93 | 185 |
| | 94 | 162 |
| | 95 | 48 |
| Total VEFA | | 715 |
| Total Général | | 1666 |

En 2021, 5 opérations ont fait l'objet de recours sur Permis de Construire, correspondant à 136 logements.

1.2.2. Réhabilitation et Renouvellement Urbain

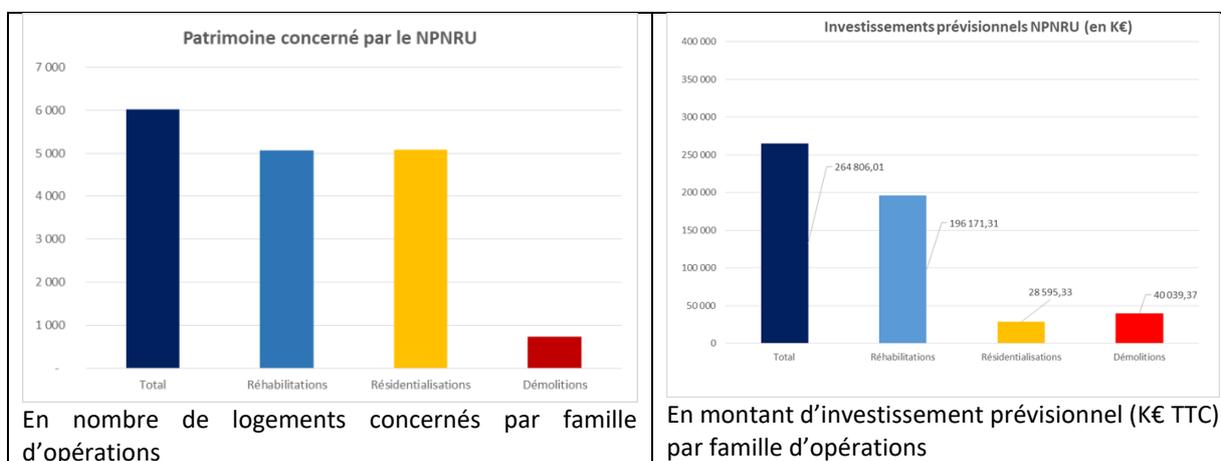
1.2.2.1. Renouvellement Urbain

La Société a planifié 12 projets de renouvellement urbain à mener jusqu'en 2023.

La liste ci-dessous présente les projets dont le processus est en cours de finalisation avec une phase protocole de préfiguration terminée et l'essentiel du projet ayant été validé par l'ANRU avec des conventions en cours de finalisation.

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

➔ **Investissements dans le NPNRU**



Ces projets représentent un montant prévisionnel d'investissements de 264 M€ (hors reconstitution de l'offre).

➔ **Projets livrés en 2021**

| Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | PV RECEP définitif | Budget TTC en K€ | BET | ARCHITECTE | ENTREPRISE |
|--------------------|------|-----------------------|-----------------|----------------------|-------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------|
| PEE | 93 | REHA | ROSNY SOUS BOIS | Leclerc | 172 | juil.-21 | 6267 | ACTR / IE CONSEIL | A & B Architectes | BREZILLON |
| | | | | Paul Bert | 32 | juil.-21 | 1404 | ACTR / IE CONSEIL | A & B Architectes | BREZILLON |
| Réhabilitation | 78 | NPNRU | LIMAY | Les Hautes Meunières | 117 | nov.-21 | 2581 | BEA | ARCHETUDE | GTM |
| Résidentialisation | 93 | REHA | ROSNY SOUS BOIS | Paul Bert | 32 | août-21 | 206 | ACTR / IE CONSEIL | A & B Architectes | BREZILLON |

• **Focus sur les opérations Renouvellement Urbain du PEE livrées en 2021 :**

En 2021, 2 résidences (204 logements) inscrites au Plan d'Efficacité énergétique ont été livrées pour un montant d'investissement total de 7 671 K€ TTC (soit un montant moyen de 38 K€/logement).

En ce qui concerne l'amélioration de la performance énergétique, pour les 2 résidences, on passe d'une valeur moyenne pondérée avant travaux de 257 kWhep/m².an (classe « E ») à une valeur moyenne pondérée après travaux de 154 kWhep/m².an (classe « D »).

| Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | Budget TTC en K€ | Etiquette avant travaux | kWH Avant travaux | Après travaux | kWH Après travaux |
|--------------|------|-----------------------|-----------------|------------|-------------|------------------|-------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| PEE | 93 | REHA | ROSNY SOUS BOIS | Leclerc | 172 | 6 267 | E | 272 | D | 168 |
| | | | | Paul Bert | 32 | 1 404 | D | 177 | B | 81 |
| TOTAL | | | | | 204 | 7 671 | E | 257 | D | 154 |

Les principaux travaux énergétiques ayant conduit à ces changements d'étiquette sont les suivants :

| Code groupe | Ville | Résidences | Nb de logts | Listes des principaux travaux énergétiques |
|--------------|-----------------|------------|-------------|--|
| 0622 | ROSNY SOUS BOIS | Leclerc | 172 | ITE / menuiseries extérieures / étanchéité toiture / ventilation |
| 0623 | ROSNY SOUS BOIS | Paul Bert | 32 | ITE / chauffage / étanchéité toiture |
| TOTAL | | | 204 | |

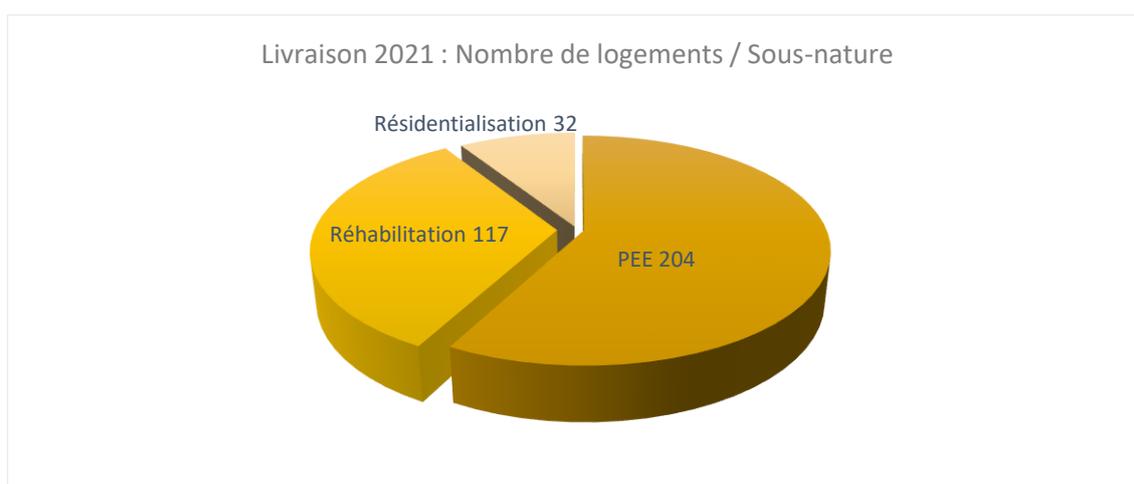
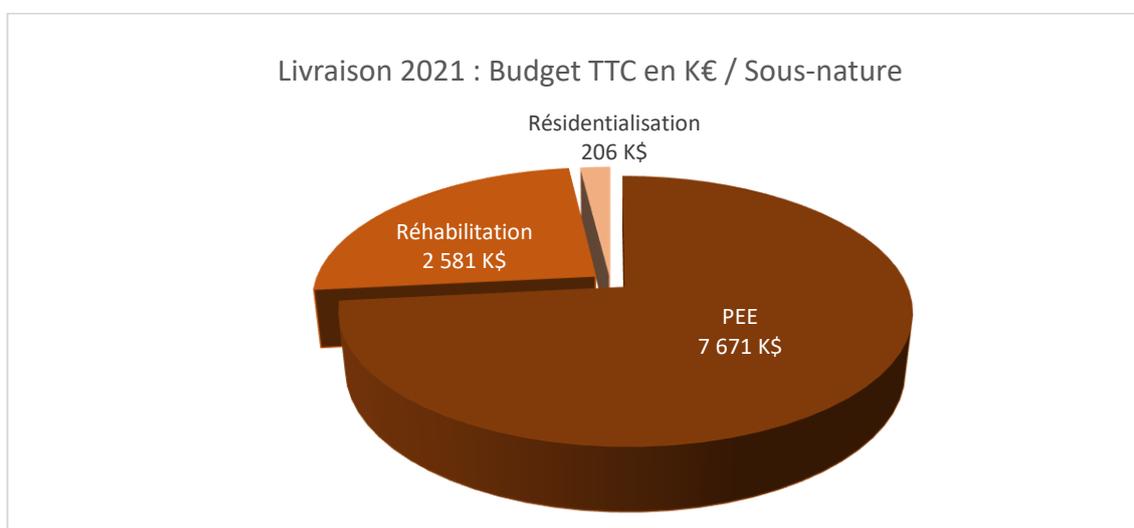
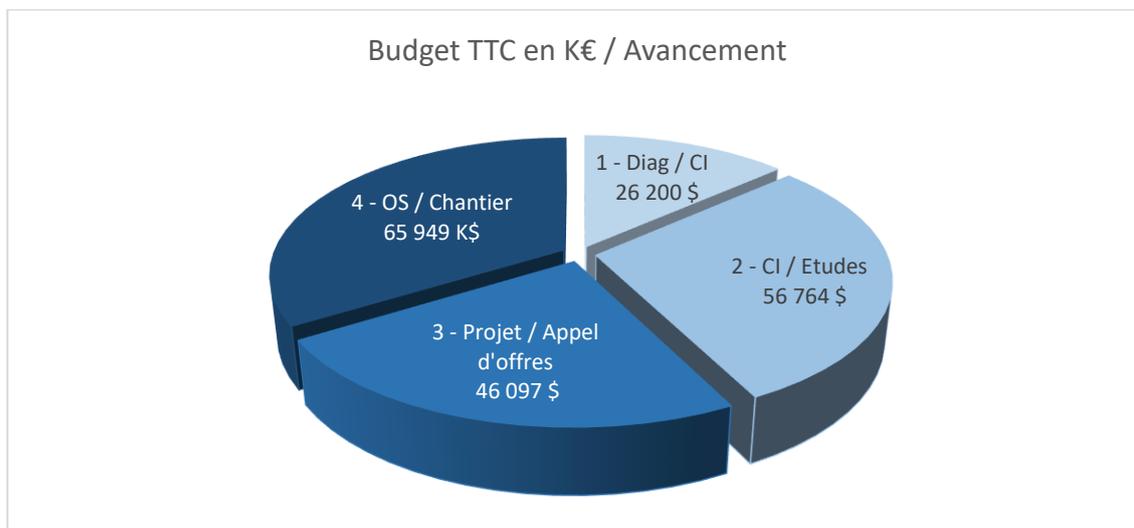
↳ Projets en cours de réalisation

| Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | PV RECEPTION définitif | Budget TTC en K€ | BET | ARCHITECTE | ENTREPRISE | |
|--------------------|------|-----------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------|-----|
| Ascenseurs | 93 | NPNRU | NOISY LE SEC | 4 Tours - Ascenseurs | | juil.-22 | 3465 | NAMIXIS | NAMIXIS | MANEI-LIFT | |
| Démolition | 92 | NPNRU | NANTERRE | Chemin de l'île | 101 | mars-25 | 6161 | A désigner | A désigner | | |
| PEE | 93 | REHA | CLICHY SOUS BOIS | Tour V.Hugo | 77 | juil.-22 | 4711 | ACTR-IPC | BEGUIN | COLAS | |
| | | | | Leclerc | 172 | juil.-21 | 6267 | ACTR / IE CONSEIL | A & B Architectes | BREZILLON | |
| | | | | Paul Bert | 32 | juil.-21 | 1404 | ACTR / IE CONSEIL | A & B Architectes | BREZILLON | |
| Réhabilitation | 95 | REHA | SANNOIS | Bas des Aulnaies | 217 | mai-22 | 8953 | CODIBAT | JF NICOL | Léon Grosse | |
| | | | | LIMAY | Les Hautes Meunières | 117 | nov.-21 | 2581 | BEA | ARCHETUDE | GTM |
| | | | | | LKOM | 466 | janv.-22 | 12085 | CET | CODA | GTM |
| | | | | | Martinique | (vide) | janv.-22 | 4127 | CET | CODA | GTM |
| | | | | | PPSR | 292 | nov.-23 | 12537 | CET | CODA | GTM |
| QQ' | 244 | janv.-22 | 7579 | CET | CODA | GTM | | | | | |
| Résidentialisation | 93 | REHA | ROSNY SOUS BOIS | Paul Bert | 32 | août-21 | 206 | ACTR / IE CONSEIL | A & B Architectes | BREZILLON | |

↳ Projets en cours de conception

| Avancement | Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | PV RECEPTION définitif | Budget TTC en K€ | BET | ARCHITECTE | | | |
|-------------------------|--------------------|----------|-----------------------|--|-------------------------------|-------------|------------------------|---------------------|------------------|------------|-------------|---------|------------------|
| 1 - Diag / CI | Démolition | 93 | NPNRU | NOISY LE SEC | Baudelaire | 166 | mars-25 | 9869 | Sans Objet | A désigner | | | |
| | | | | SAINT DENIS | Le Franc Moisin | 291 | oct.-24 | 16331 | A désigner | | | | |
| 2 - CI / Etudes | Commerce | 93 | NPNRU | NOISY LE SEC | 4 Tours | 1 | sept.-01 | 96 | | | | | |
| | | | | NOISY LE SEC | 4 Tours - Ph. 1 Tours 1 et 3 | 259 | juil.-24 | 11801 | CET | JF NICOL | | | |
| | Réhabilitation | 93 | NPNRU | SEVRAN | 4 Tours - Ph. 2 Tours 4 et 6 | 265 | juil.-25 | 12169 | CET | JF NICOL | | | |
| | | | | | Charcot | 235 | juin-24 | 7991 | CODIBAT | A115 | | | |
| | | | | | Pont Blanc - Cité Haute -Ph.1 | 250 | sept.-24 | 8693 | CET | M-A | | | |
| | | | | | Pont Blanc - Cité Haute- Ph.2 | 249 | sept.-24 | 8693 | CET | M-A | | | |
| | | | | | Gaston Dourdin T.1 | 401 | juil.-24 | -1548 | A | FELLETIN | | | |
| | | | | | Tour V.Hugo | 77 | août-31 | 127 | ACTR-IPC | BEGUIN | | | |
| | Résidentialisation | 93 | NPNRU | CLICHY SOUS BOIS | 4 Tours | 525 | mars-27 | 1684 | | | | | |
| | | | | | SEVRAN | 235 | mars-26 | 2985 | CODIBAT | FIKIRA | | | |
| Pont Blanc - Cité Haute | | | | | 499 | févr.-28 | 2575 | | En cours | | | | |
| Gaston Dourdin | | | | | 401 | mars-25 | 1500 | | | | | | |
| SAINT DENIS | | | | | REHA | REHA | RUEIL MALMAISON | Les Godardes II | 11230 | Egis | Atelier 234 | | |
| LE PETIT QUEVILLY | | | | | Démolition | 76 | NPNRU | 5 & 7 allée Matisse | 23 | juil.-24 | 1522 | CET | |
| 5 rue Allende | | | | | 99 | juil.-24 | 6545 | CET | | | | | |
| RUEIL MALMAISON | | | | | REHA | REHA | RUEIL MALMAISON | Les Godardes II | 76 | sept.-23 | 3424 | SCOPING | Antoine FELLETIN |
| LE PETIT QUEVILLY | Réhabilitation | 76 | NPNRU | 2/3/4/6/8 Henri Matisse - 46/48, 4/6/8 Paul Gauguin Ph.1 | 198 | sept.-23 | 10523 | BEA | ARCHETUDE | | | | |
| Les Godardes II | 84 | sept.-23 | 3829 | BEA | ARCHETUDE | | | | | | | | |
| RUEIL MALMAISON | REHA | REHA | RUEIL MALMAISON | Les Godardes II | 104 | juin-24 | 5174 | SCOPING | Antoine FELLETIN | | | | |
| SARCELLES | NPNRU | NPNRU | SARCELLES | Lebrun | 110 | sept.-23 | 3850 | CET | CODA | | | | |

➔ **Suivi des chantiers de renouvellement urbain**



1.2.2.2. Réhabilitation

➔ Projets livrés en 2021

| Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | PV RECEP définitif | Budget TTC en K€ | BET | ARCHITECTE | ENTREPRISE |
|--------------------|------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|--------------------|------------------|---------------|-------------|---------------------------|
| Démolition | 76 | REHA | DARNETAL | Muchedent | 144 | déc.-21 | 3750 | SCOPING | | Marelle |
| PEE | 75 | REHA | PARIS | St Maur | 16 | janv.-21 | 1081 | CET | CHAZOTTES | PATRIMOINE & RENOVATION |
| | 78 | REHA | FONTENAY LE FLEURY | La Cure | 449 | juin-21 | 17467 | CODIBAT | ATELIER 115 | EIFFAGE |
| | | | LE VESINET | Princesse | 49 | juin-21 | 1508 | ALTEREA | CHAZOTTES | PATRIMOINE & RENOVATION |
| | 92 | AA | NANTERRE | Rue de Sannois | 24 | mai-21 | 1855 | ALTEREA | CHAZOTTES | JDS-BRUNET-ACORUS-CIDELEC |
| | | | LEVALLOIS | Rue Louis Blanc | 39 | déc.-21 | 1834 | ACTR | CODA | PATRIMOINE & RENOVATION |
| | 93 | AA | PAVILLONS SOUS BOIS | Aristide Briand | 15 | nov.-21 | 2250 | ACTR | CHAZOTTES | JDS/ SARBTP/GECOP |
| Résidentialisation | 94 | REHA | JOINVILLE LE PONT | Ex-Total | 0 | sept.-21 | 300 | RVA | | Marcel Vilette |
| Tx. Avant Vente | 92 | TAV | COURBEVOIE | Faubourg de l'Arche | 28 | mars-21 | 674 | | ASTER | MGRB - ALMA |
| | | | GENNEVILLIERS | Village | 24 | févr.-21 | 697 | ID+INGENIERIE | CHAZOTTES | DAS/MPO FENETRES/JDS |
| | 93 | TAV | MONTREUIL | Peron St Denis | 46 | mars-21 | 2550 | ACTR | JF NICOL | QIVY |
| | | | ROSNY SOUS BOIS | Jean Moulin | 53 | août-21 | 1239 | ACTR | JF NICOL | GECOP/LORILLARDS |

- Focus sur les opérations réhabilitation du PEE livrées en 2021 : Hors ANRU

En 2021, 6 résidences (592 logements) inscrites au Plan d'Efficacité énergétique ont été livrées pour un montant d'investissement total de 25 994 K€ TTC (soit un montant moyen de 44 K€/logement).

En ce qui concerne l'amélioration de la performance énergétique, pour l'ensemble des 6 résidences, on passe d'une valeur moyenne pondérée avant travaux de 240 kWh/m².an (classe « E ») à une valeur moyenne pondérée après travaux de 147 kWh/m².an (classe « C »).

Exemple : la résidence des Pavillons-sous-Bois « Aristide Briand » passe d'une étiquette G (635 kWh/m².an) avant travaux à une étiquette C (141 kWh/m².an) après travaux.

| Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | Budget TTC en K€ | Etiquette avant travaux | kWH Avant travaux | Après travaux | kWH Après travaux |
|--------------|------|-----------------------|---------------------|-----------------|-------------|------------------|-------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| PEE | 75 | REHA | PARIS | St Maur | 16 | 1 081 | G | 566 | C | 102 |
| | 78 | REHA | FONTENAY LE FLEURY | La Cure | 449 | 17 467 | D | 187 | C | 150 |
| | | REHA | LE VESINET | Princesse | 49 | 1 508 | E | 282 | C | 136 |
| | 92 | AA | NANTERRE | Rue de Sannois | 24 | 1 855 | G | 484 | D | 218 |
| | | REHA | LEVALLOIS | Rue Louis Blanc | 39 | 1 834 | E | 366 | C | 112 |
| | 93 | AA | PAVILLONS SOUS BOIS | Aristide Briand | 15 | 2 250 | G | 635 | C | 141 |
| TOTAL | | | | | 592 | 25 994 | E | 240 | C | 147 |

Les principaux travaux énergétiques ayant conduit à ces changements d'étiquette sont les suivants :

| Code groupe | Ville | Résidences | Nb de logts | Listes des principaux travaux énergétiques |
|--------------|---------------------|-----------------|-------------|--|
| 0515 | PARIS | St Maur | 16 | ITE / menuiseries extérieures / ventilation |
| 0119 | FONTENAY LE FLEURY | La Cure | 449 | ITE / menuiseries extérieures / chauffage / étanchéité toiture |
| 0193 | LE VESINET | Princesse | 49 | ITE / menuiseries extérieures / chauffage / ventilation |
| 1332 | NANTERRE | Rue de Sannois | 24 | ITE / menuiseries extérieures / couverture |
| 0685 | LEVALLOIS | Rue Louis Blanc | 39 | ITE / menuiseries extérieures / chauffage individuel |
| 1368 | PAVILLONS SOUS BOIS | Aristide Briand | 15 | ITE / menuiseries extérieures / étanchéité toiture / ventilation |
| TOTAL | | | 592 | |

Projets en cours de réalisation

| Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | PV RECEP défini | Budget TTC en K€ | BET | ARCHITECTE | ENTREPRISE |
|--------------------|------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|-------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| PEE | 75 | REHA | PARIS | Clichy 18ème | 17 | sept.-23 | 1033 | ACTR | CHAZOTTES | SPEBI - GECOP |
| | | | | Dunois Domreny 13ème | 22 | sept.-23 | 908 | ACTR | CHAZOTTES | NEXTRA - SPECV |
| | | | | Las Fartes 20ème (saint Farge) | 17 | sept.-23 | 529 | ACTR | CHAZOTTES | SPEBI - GECOP |
| | 92 | REHA | LEVALLOIS | Route de Meaux 19ème | 24 | sept.-23 | 1240 | ACTR | CHAZOTTES | DARRAS ET JOUANIN - DI BENEDETTO |
| | | | | 65 rue Chaptal | 12 | déc.-22 | 997 | ACTR | CODA | PATRIMOINE & RENOVATION |
| | | | | Rue de Bretagne | 9 | juil.-22 | 375 | ACTR | CODA | PATRIMOINE & RENOVATION |
| 94 | AA | VINCENNES | Fraternité | 10 | juil.-22 | 1440 | BETOM | ASTER | MCP | |
| | | | Huchon | 15 | juil.-22 | 417 | | LE FERRAND | B.BATI | |
| | | | Libération-defrance | 22 | juil.-23 | 1911 | BETOM | ASTER | REOLIAN-B.BATI-SARBTP-CIDELEC | |
| Rénovation | 94 | REHA | JOINVILLE LE PONT | Espérance | 361 | sept.-23 | 16197 | ACTR | CODA | EIFFAGE |
| | | | | Pinson | 255 | juil.-22 | 2178 | COSEBA | PHARE ARCHITECTUR | Atelier des Compagnons |
| Résidentialisation | 95 | NPNRU | SARCELLES | Jeu de Boule | 210 | avr.-22 | 10158 | CET - IE CONSEIL | FELLETIN | BOUYGUES HABITAT REHABILITE |
| | | | | La Cure | 449 | juil.-22 | 1221 | CODIBAT | ATELIER 115 | EIFFAGE |
| Vidéo - Protection | 94 | REHA | JOINVILLE LE PONT | Espérance | 361 | sept.-23 | 794 | ACTR | CODA | EIFFAGE |
| | | | | SARCELLES | | avr.-21 | 0 | EPI | | |

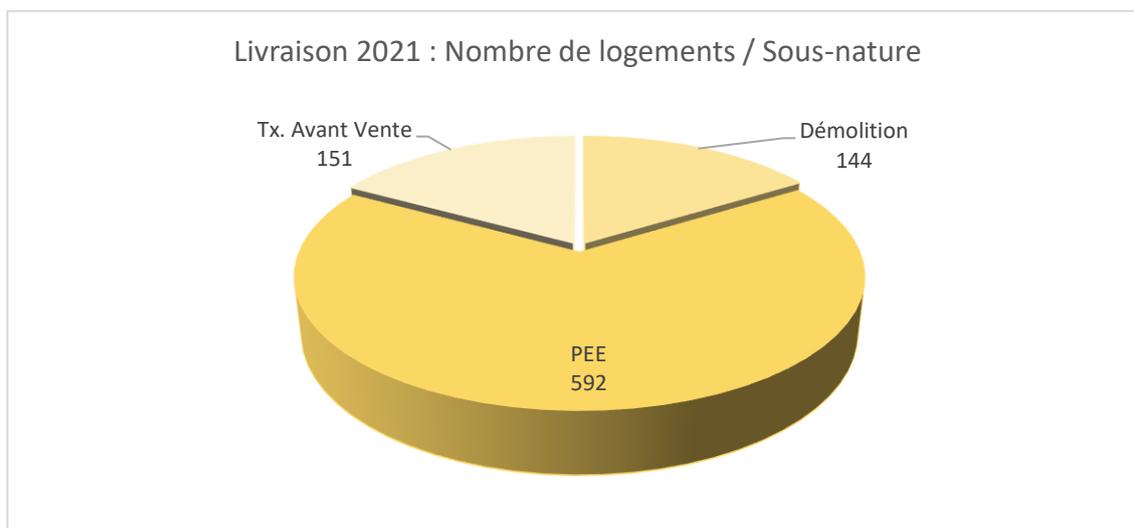
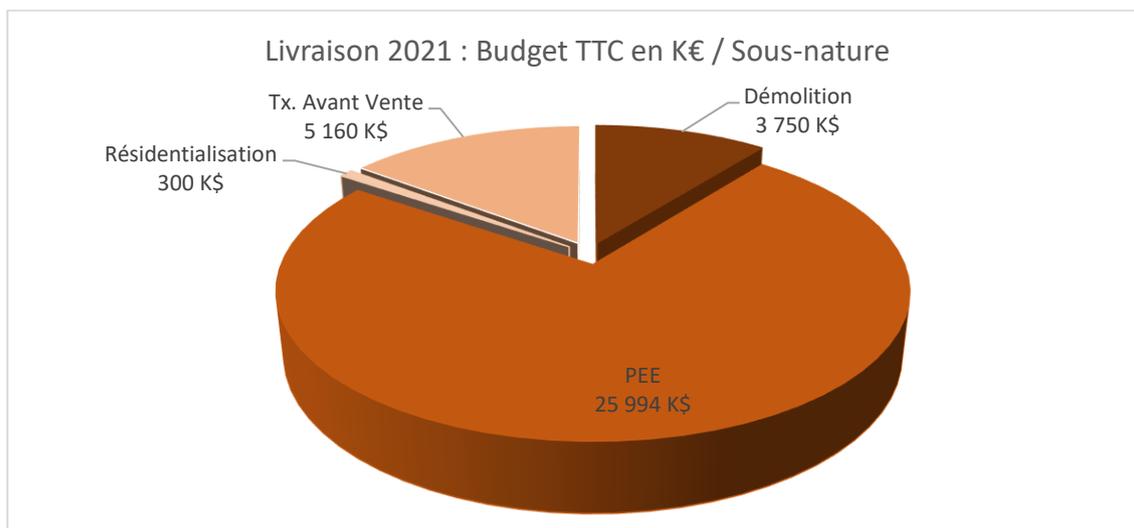
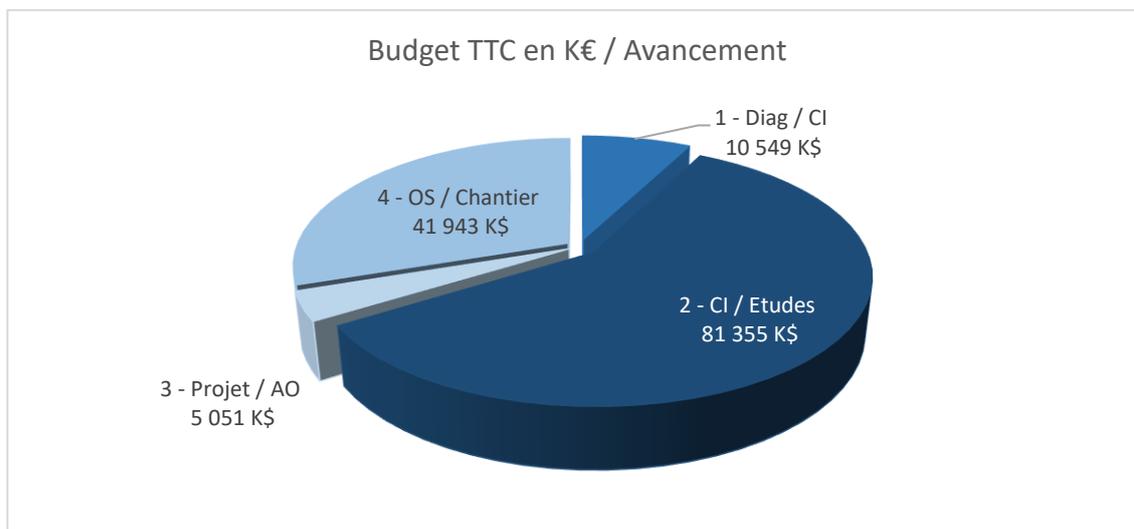
- PEE = Plan d'Efficacité Energétique
- AA = Acquisition-Amélioration
- TAV = Travaux Avant-Vente

Projets en cours de conception

| Avancement | Ss nature | Dépt | Nature de l'Opération | Ville | Résidences | Nb de logts | PV RECEP définitif | Budget TTC en K€ | BET | ARCHITECTE | | | |
|-----------------|------------|------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 - Diag / CI | Démolition | 93 | CITAME | NEUILLY S/ MARNE | Fauvettes | 80 | mars-28 | 3439 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | BEAUFILS | Beaufils | 58 | janv.-25 | 2610 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | REHABILITATION | MASSY | St Marc (Ph.2) | 180 | avr.-25 | 4500 | A désigner | A désigner | | |
| 2 - CI / Etudes | Commerce | 92 | AA | LEVALLOIS | L.Rouquier | | | 1120 | | | | | |
| | | | | Démolition | REHA | FORGES LES EAUX | Les Mesanges | 47 | mars-25 | 1410 | SCOPING | | |
| | Démolition | 78 | CITAME | LES CLAYES SOUS BOIS | L'Avre | 91 | juil.-24 | 3127 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | VILLEPREUX | Pointe à l'ange | 0 | juin-24 | 772 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | NEUILLY S/ MARNE | Fauvettes | 20 | mars-26 | 860 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | | | 40 | mars-27 | 1719 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | | | 60 | mars-28 | 0 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | | | 122 | janv.-27 | 6350 | A désigner | A désigner | | | |
| | | | | PEE | REHA | ANDRESY | LES MAGNOLIAS | Les Magnolias | 26 | févr.-26 | 1054 | ALTEREA | CHAZOTTES |
| | | | | | | | LEVALLOIS | 25 rue Chaptal | 13 | nov.-23 | 527 | ACTR | JF NICOL |
| | | | | | | | | E. Vaillant | 29 | déc.-23 | 1161 | ACTR | JF NICOL |
| | | | | | | | | Gabriel Perri | 13 | | 524 | | |
| | | | | | | | | Marius Aufan | 8 | févr.-23 | 178 | A désigner | A désigner |
| | | | | | | | RUEIL MALMAISON | Bons Raisins | 16 | avr.-25 | 963 | LAFARGE VALENTINO | ITHERM |
| | | | | | | Henri Dunant | | 16 | avr.-25 | 791 | LAFARGE VALENTINO | ITHERM | |
| | | | | | | Pasteur | | 10 | avr.-25 | 522 | LAFARGE VALENTINO | ITHERM | |
| | | | | | | | | Paul Doumer | 23 | août-24 | 1035 | A désigner | A désigner |
| | | | | | | | | Fauvettes | 60 | sept.-24 | 2636 | CORETUDE | ATELA |
| | | | | | | | | 7 rue de Belfort | 3 | févr.-24 | 485 | SENOVA | ARCHIVOX |
| | | | | | | | | LES GONDOLAS | 120 | août-24 | 3103 | VPI | FORM ARCHITECTURE |
| | | | | | | | | Mederic | 31 | août-24 | 804 | VPI | FORM ARCHITECTURE |
| | | | | | | | | BEZONS | 169 | juin-24 | 7768 | ITHERM | LAFARGE-VALENTINO |
| | | | | | | | | GARGES LES GONESSE | 71 | nov.-24 | 2482 | A désigner | A désigner |
| | | | | | | | | ROUEN | 33 | févr.-25 | 1485 | A désigner | A désigner |
| | | | | | | | | LES CLAYES SOUS BOIS | 326 | juil.-24 | 7500 | ARGANA / AMIEX | I-CONCEPT |
| | | | | | | | | VILLEPREUX | 134 | janv.-25 | 6030 | A désigner | A désigner |
| | | | | | | | | MASSY | 136 | juin-24 | 8733 | CODIBAT | ATELIER 115 |
| | | | | | | | | GIF SUR YVETTE | 202 | | CET | | |
| | | | | | | | | VILLEJUIF | 112 | mars-25 | 5040 | A désigner | A désigner |
| | | | | | | | | THIAIS | 52 | août-24 | 2340 | A désigner | A désigner |
| | | | | BEZONS | 279 | juin-24 | 3430 | ITHERM | | | | | |
| | | | | CORMEILLES EN PARISIS | 81 | oct.-24 | 2430 | A désigner | A désigner | | | | |
| | | | | LES CLAYES SOUS BOIS | 326 | juil.-24 | 2080 | A désigner | A désigner | | | | |
| | | | | VILLEPREUX | 134 | janv.-25 | A désigner | A désigner | A désigner | | | | |
| | | | | NEUILLY S/ MARNE | 60 | mars-26 | 791 | A désigner | A désigner | | | | |
| | | | | VILLEJUIF | 112 | mars-28 | 896 | A désigner | A désigner | | | | |
| | | | | BEZONS | 169 | juin-24 | 722 | | LAFARGE-VALENTINO | | | | |
| | | | | Brigadières | 279 | juin-24 | 488 | | RVA | | | | |
| | | | | MASSY | 56 | nov.-23 | | | | | | | |
| | | | | PALAISEAU | 90 | mai-24 | | | | | | | |
| | | | | CHOISY LE ROI | 31 | mars-24 | | | | | | | |
| 3 - Projet / AO | Démolition | 76 | REHA | FORGES LES EAUX | Les Mesanges | 79 | mars-24 | 2211 | SCOPING | | | | |
| | | | | PARIS | Le Bon Puits 18ème (Pajol) | 15 | mars-24 | 624 | ACTR | CHAZOTTES | | | |
| | | | | | Olive 18ème | 18 | mars-24 | 988 | ACTR | CHAZOTTES | | | |
| | | | | Jean Jaurés | 17 | janv.-24 | 1228 | CORETUDE | ATELA | | | | |

- PEE = Plan d'Efficacité Energétique
- AA = Acquisition-Amélioration
- TAV = Travaux Avant-Vente

➔ **Suivi des chantiers de réhabilitation**



1.2.3. Entretien, maintenance et adaptation du patrimoine

1.2.3.1. Le gros entretien et l'amélioration du parc immobilier

En 2021, LogiRep a poursuivi ses efforts tendant à améliorer le patrimoine. Les budgets consacrés à ces travaux se sont élevés à 23 361 K€ et se décomposent ainsi :

- 11 643 K€ pour les travaux de gros entretien et d'entretien courant,
- 10 060 K€ pour des travaux d'investissement ou efforts d'amélioration,
- 1 501 K€ pour les travaux AVH (Adaptation Vieillesse Handicap) dans le logement «diffus»,
- 157 K€ pour les travaux dans les bureaux de gestion.

➔ Travaux de gros entretien et d'entretien courant

Les travaux non programmables ou urgents (entretien courant) concernant des interventions diligentées par le service maintenance suite à des imprévus (pannes d'équipement, fuites, interventions sur le bâti ou les parties communes) ont totalisé un montant de 4 567 K€ en 2021.

Par ailleurs, une centaine de chantiers de travaux d'importance variable ont été réalisés en 2021 (en GEP et GENP) pour un montant d'environ 7 076 K€. Il s'agit, entre autres, de :

➔ Travaux d'investissement ou efforts d'amélioration

- Travaux ITE/menuiseries PVC/terrasses/VMC (Les-Clayes-sous-Bois/L'Avre) : 5 100 K€
- Mise en sécurité du parking (Saint-Denis/Dourdin) : 1 735 K€
- Renforcement de la structure de la dalle béton (local commercial Nanterre/place des Muguets) : 1 100 K€
- Création de locaux OM extérieurs (Carrières-sous-Poissy/Les Oiseaux) : 550 K€
- Création de PAVE (Maromme/Painlevé) : 250 K€
- Création de vidéosurveillance (Vernouillet/Hottot) : 100 K€
- Dispositif chaudières « coup de pouce » en Normandie (divers sites : Gisors, Petit-Quevilly, Saint-Etienne-du-Rouvray)

➔ Travaux d'ascenseurs

| Dpt | Commune | Résidence | Opération de: | Nb lgts | Date Ordre de Service | Livraison | Maîtrise d'Œuvre | Entreprise |
|-----|-------------------|--------------------|--|---------|-----------------------|-----------|------------------|------------|
| 93 | ROSNY SOUS BOIS | Mermoz | 2 ^{ème} tranche Remplacement des ascenseurs | 172 | 09/06/2020 | fev-22 | NAMIXIS | MANEI LIFT |
| 91 | LES ULIS | Les hautes pleines | Modernisation des ascenseurs | 148 | 13/09/2021 | fev-22 | BGO consultants | MANEI LIFT |
| 93 | SAINT DENIS | Gaston Dourdin | Remplacement des ascenseurs | 401 | 04/01/2021 | mai-22 | NAMIXIS | MANEI LIFT |
| 94 | JOINVILLE LE PONT | Pinson | Remplacement de 2 ascenseurs | 255 | 02/11/2020 | mai-21 | BGO consultants | AFEM |
| 94 | JOINVILLE LE PONT | Esperance | Remplacement de 8 ascenseurs | 361 | 01/12/2021 | déc-23 | BGO consultants | MANEI LIFT |
| 93 | NOISY LE SEC | Le Londeau | Remplacement de 16 ascenseurs | 597 | 01/07/2021 | déc-22 | NAMIXIS | MANEI LIFT |
| 93 | CLICHY SOUS BOIS | Tour Victor Hugo | Remplacement de 2 ascenseurs | 77 | 01/02/2022 | sept-22 | NAMIXIS | |
| 92 | LEVALLOIS | Chaptal | Remplacement d'un ascenseur | 12 | 15/07/2021 | mai-22 | ASCAUDIT | AMR |
| 92 | LEVALLOIS | Louis Blanc | Remplacement de 2 ascenseurs | 39 | 15/07/2021 | avr-22 | ASCAUDIT | AMR |

➔ **Adaptation des logements au vieillissement et au handicap**

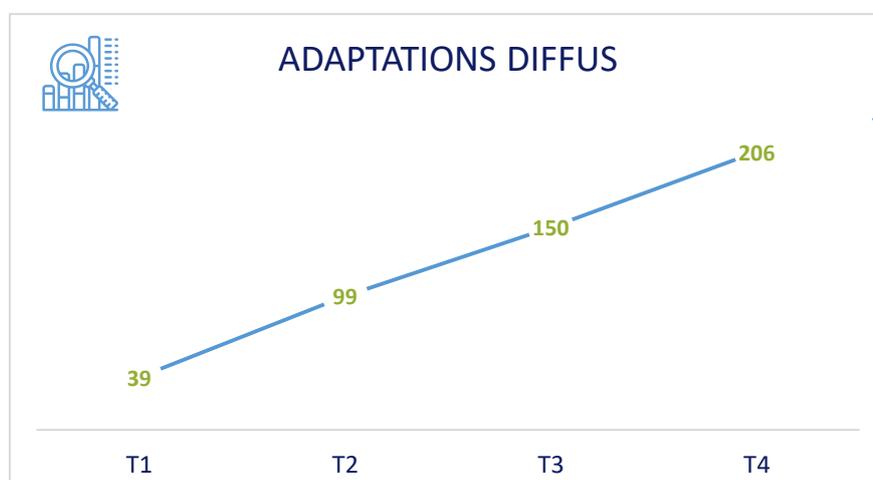
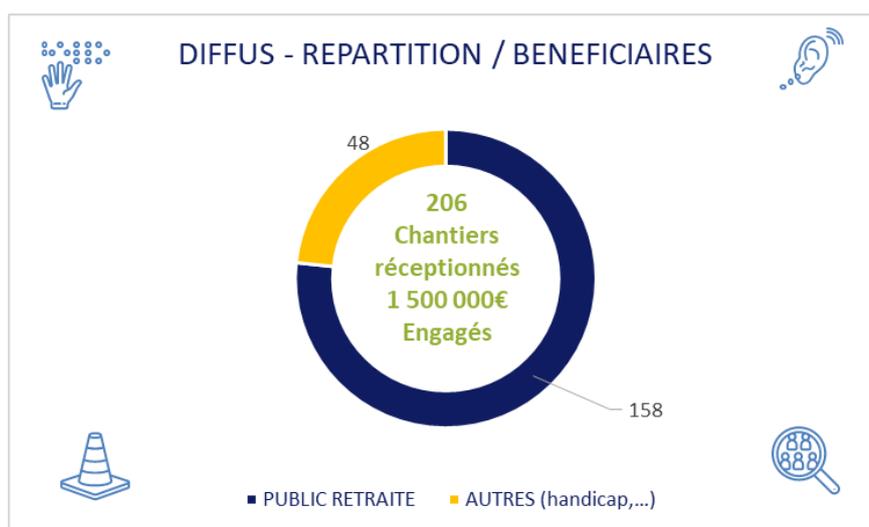
Les adaptations/améliorations sont réalisées à la demande en mode «diffus» et systématiquement depuis 2017 dans le cadre d’opérations de réhabilitation/résidentialisation en mode « collectif ».

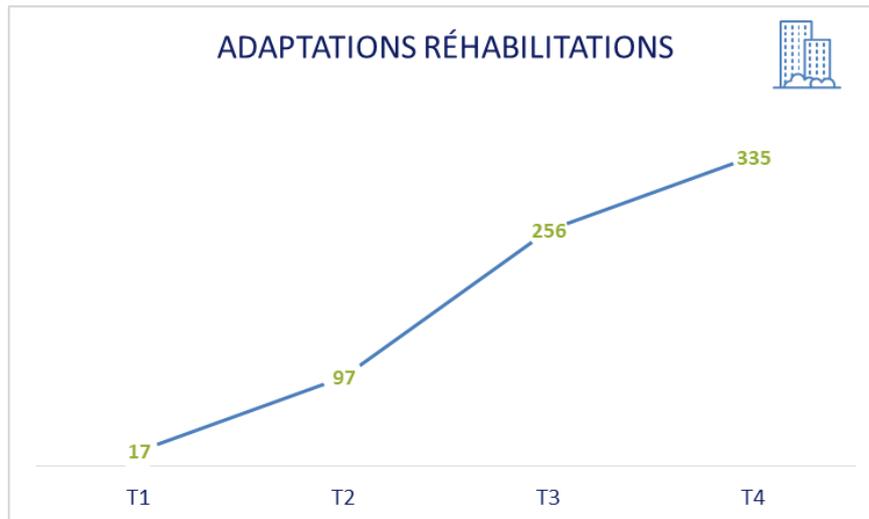
En 2021, une nouvelle codification des logements adaptés et de l’accessibilité du parc a été mise en œuvre au premier trimestre avec une nomenclature commune aux différentes ESH du Groupe (hors Scalis) suite à un travail transversal avec les différents référents en filiales et la direction des systèmes d’information Groupe (DSI).

Une procédure spécifique pour le suivi de l’adaptation des logements a également été mise en place en lien avec le service qualité et la DSI. Cette dernière permet de clarifier le suivi des dossiers pour l’ensemble des collaborateurs ainsi que d’automatiser les réponses (génération automatique de courriers et mails).

2021 est une année « record » avec près de 2 700 K€ consacrés à l’adaptation de 541 logements (206 en «diffus» et 335 en « collectif ») contre 229 logements adaptés en 2020 (140 en «diffus», 89 en « collectif »). Les adaptations concernent essentiellement le remplacement de baignoire par une douche facilement accessible (85 % des interventions) et sont réalisées au bénéfice de locataires retraités.

En 2021, les dépenses d’adaptation sont autofinancées avec 2 002 K€ de subventions encaissées, 866 K€ de dégrèvement de la TFPB et 1 150 K€ de subventions de la CNAV.





➔ Les bureaux de gestion

Les créations et aménagements de bureaux, de locaux sanitaires, de vestiaires et ateliers, qui font l'objet d'un entretien régulier, ont représenté en 2021 un montant de 156 K€.

1.2.3.2. La politique amiante

➔ Rappel

L'usage de l'amiante dans les locaux d'habitation est interdit en France depuis le 1^{er} janvier 1997 « Décret n° 961133 du 24/12/96 relatif à l'interdiction de l'amiante, pris en application du Code du travail et du Code de la consommation ». Le dernier décret du 9 mai 2017 vient renforcer la réglementation en termes de repérage amiante. En effet, il impose désormais au donneur d'ordre, « qu'il soit maître d'ouvrage ou propriétaire d'immeubles par nature ou par destination, de faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante ».

➔ Diagnostiques Amiante Avant Travaux (DAT)

Afin de limiter au maximum ces risques, il a été décidé en 2017 de faire des diagnostics anticipés, dans des zones permettant (façades, toitures, terrasses, sous-sols et ascenseurs) sur l'ensemble des projets du PEE et sur les sites faisant l'objet d'une prévision de travaux programmée.

➔ Plan d'actions et réalisations

Dans le cadre du projet Vision 2022 du Groupe Polylogis, les équipes ont mis en place une approche avec un marché à bon de commande pour réaliser les diagnostics réglementaires obligatoires à la relocation. En 2019, le marché a été attribué à 4 diagnostiqueurs pour l'ensemble du patrimoine référencé ci-dessous :

| Agences | Nombre de résidences | Nombre de logements |
|--------------|----------------------|---------------------|
| Normandie | 716 | 1 253 |
| 91/94 | 29 | 2 499 |
| 78 | 8 | 276 |
| 92 | 47 | 2 179 |
| 93 N/S | 57 | 4 766 |
| 95 | 6 | 545 |
| Total | 863 | 11 518 |

➔ Plateforme de gestion documentaire et interactive : DiagInfo

Pour répondre aux nouvelles réglementations autour des diagnostics (loi ALUR entre autres), nous avons opté et mis en œuvre une application de gestion des données de diagnostics obligatoires (DiagInfo).

L'application permet :

- d'intégrer les diagnostics et repérages réalisés par des opérateurs,
- de fournir les états réglementaires sur le patrimoine (DTA, DA-PP, DPE) aux différentes parties prenantes (internes ou externes),
- de suivre des indicateurs sur les données intégrées notamment la présence d'amiante,
- de suivre l'évolution des diagnostics imposée par la réglementation.

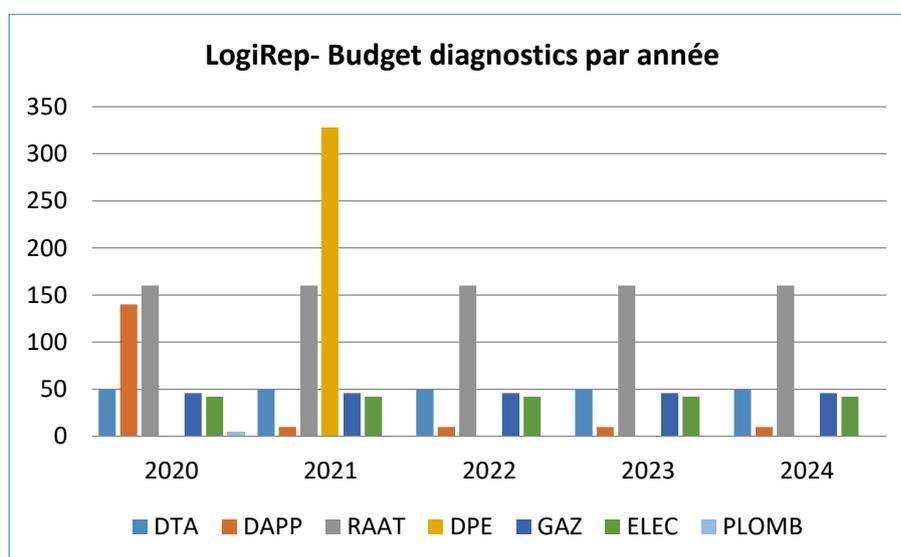
➔ Les autres diagnostics

| Diagnostiques règlementaires | Exigences | Observations |
|------------------------------|---|--|
| Plomb | Concerne toutes les constructions antérieures à 1949 | Obligation immédiate |
| Electricité | Diagnostic des installations intérieures , nouveau décret N°2016-1105 du 11 aout 2016 | A chaque rotation a partir du 1er juillet 2017 pour les logements dont le PC < 1975 et à compter du 1er janvier 2018 pour l'ensemble des logements Validité 6 ans |
| Gaz | Diagnostic des installations intérieures , nouveau décret N°2016-1104 du 11 aout 2016 | A chaque rotation a partir du 1er juillet 2017 pour les logements dont le PC < 1975 et à compter du 1er janvier 2018 pour l'ensemble des logement dont l'installation est > 15 ans Validité 6 ans |
| DPE | Diagnostic de performance énergétique des bâtiment | A chaque rotation , validité 10 ans |

➤ Programmation budgétaire pluriannuelle

LogiRep a mis en place un plan pluriannuel pour la réalisation des diagnostics réglementaires obligatoires à la rotation. Les dépenses programmées pour la réalisation des diagnostics et leur mise à jour sont les suivantes (en K€) :

| Diagnostic | Prix unitaire | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| DTA | 60 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| DAPP | 30 | 140 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| RAAT | 270 | 160 | 160 | 160 | 160 | 160 |
| DPE | 24 | 0 | 328 | 0 | 0 | 0 |
| GAZ | 60 | 46 | 46 | 46 | 46 | 46 |
| ELEC | 60 | 42 | 42 | 42 | 42 | 42 |
| PLOMB | 180 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | | 443 | 636 | 308 | 308 | 308 |



1.2.3.3. La politique de prévention contre les risques de légionnelles

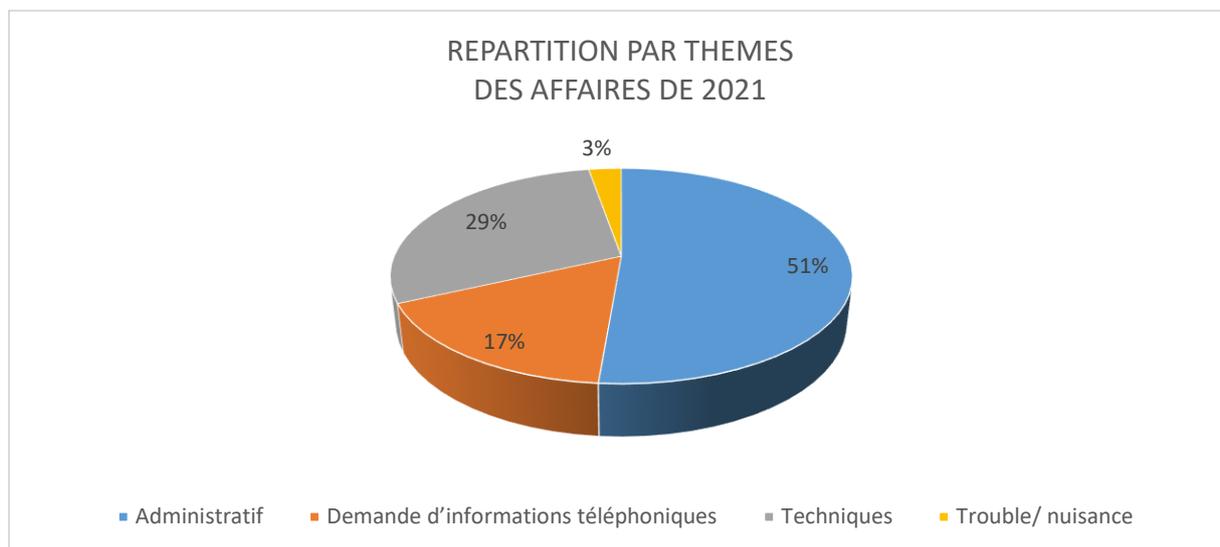
Le contrat d'exploitation des installations de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS) mis en place par LogiRep avec obligation de résultat a permis :

- la prévention des risques en matière d'hygiène,
- une réduction des risques de développement des bactéries de type « légionnelle » dans les réseaux d'eau chaude sanitaire,
- une mise en conformité aux exigences de l'arrêté du 30 novembre 2005 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire, pour déterminer les températures de stockage,
- la traçabilité de toutes les actions menées par le prestataire exploitant,
- l'inscription des enregistrements de température départ et retour des postes de production de l'eau chaude sanitaire.

1.3. SERVICE AUX HABITANTS

1.3.1. Relation clients

En 2021, près de 101 000 affaires ont été enregistrées dans le CRM, soit une progression de 17,2 % par rapport à 2020.



Les affaires administratives portent essentiellement sur :

- les assurances (24 %),
- le congé (16 %),
- le quittancement (13 %).

Les affaires techniques concernent :

- la plomberie (23 %),
- le chauffage (21 %),
- la menuiserie (12 %).

Les appels pour les troubles sonores et du voisinage ont nettement augmenté en 2021 (+ 15 %).

1.3.2. Répondre aux attentes clients

1.3.2.1. Satisfaction clients

Réalisée du 13 septembre au 19 octobre 2021, l'enquête annuelle de satisfaction s'inscrit dans le cadre de la démarche qualité de LogiRep.

Un panel de 3 700 locataires ont apporté leur réponse personnelle, leurs appréciations et leur ressenti lors du questionnaire téléphonique effectué par le prestataire « Règle de Trois ».

Il en ressort un taux de satisfaction globale de 73 %, en recul de 2 % par rapport à 2020.

Les équipes ont pour objectif de remonter ce taux de satisfaction avec un plan d'actions réitératives organisé lors de séminaires inter-équipes. Le premier séminaire a lieu le 16 mars 2022.

1.4. GESTION IMMOBILIERE – LOGEMENTS FAMILIAUX

1.4.1. L'évolution des loyers

Les produits des activités liées à la gestion locative s'établissent à 307 353 K€ contre 299 407 K€ en 2020, soit une progression de 2,65 %.

Cette progression est due principalement à la revalorisation des loyers au 1^{er} janvier 2021 effectuée sur la base de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2020 (soit 0,66 %) et de l'augmentation de la mise en service du poste « récupération des charges locatives ».

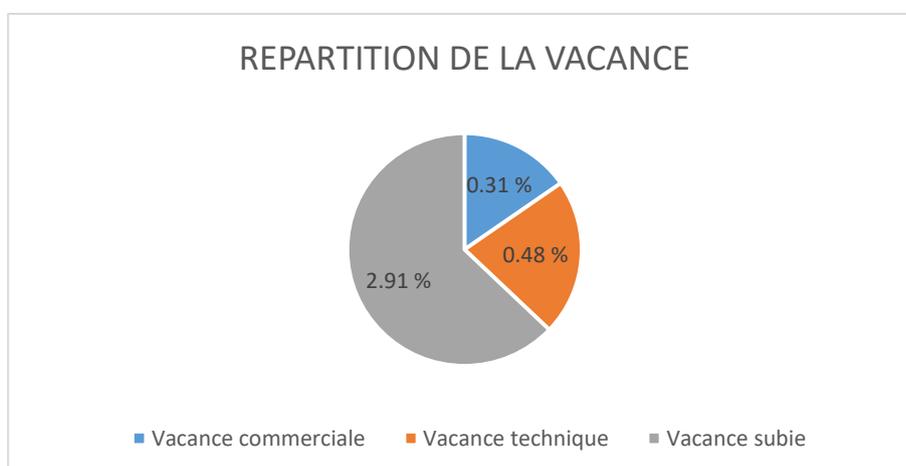
1.4.2. L'occupation du patrimoine

➔ Vacance globale

Au 31 décembre 2021, la Société dénombrait 1 448 logements vacants représentant 3,71 % de son patrimoine, contre 1 260 logements vacants à fin 2020 (soit 3,27 % du parc).

Ce taux de vacance se décompose comme suit :

- vacance commerciale : 122 logements, soit un taux de 0,31 % (20 logements vacants de plus de 3 mois et 102 logements vacants depuis moins de 3 mois),
- vacance technique : 188 logements, soit un taux de 0,48 %,
- vacance subie : 1 136 logements, soit un taux de 2,91 % (pour des raisons de démolition, sinistre, squat, décès, vente ou relogement).



Le taux de vacance globale est en augmentation par rapport à fin 2020 en raison essentiellement d'une montée de la vacance subie liée à la libération des logements destinés à la démolition et des logements maintenus vacants pour satisfaire les besoins en relogement (en tout 345 logements).

La vacance commerciale (moins 72 logements, dont 64 en Ile-de-France et 8 en Normandie) et technique (moins 87 logements) est en baisse en 2021.

➔ Vacance commerciale

La baisse du nombre de logements vacants amorcée depuis 5 années s'est poursuivie en 2021. En Ile-de-France, le taux de vacance commerciale a baissé continuellement en 5 ans avec les taux suivants :

- de 1,61 % en 2016 à 1,08 % en 2017,
- de 0,80 % en 2018 à 0,36 % fin 2019,
- de 0,50 % fin 2020 à 0,31 % en 2021.

Certains grands ensembles comme Sevran, Clichy-sous-Bois, Saint-Denis et Limay présentent des difficultés à la relocation, notamment sur les grandes typologies.

En Normandie, le taux de vacance commerciale a baissé de 0,28 % en 2021 avec 12 logements vacants de moins (vacance de moins de 3 mois). Les difficultés de relocation restent toujours marquées sur certaines résidences normandes (notamment Petit-Quevilly, Louviers, Grand-Couronne, Saint-Pierre-les-Elbeuf).

➔ Vacance technique

La vacance technique est en diminution 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

La vacance subie a augmenté considérablement de 345 logements 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 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-Germain-en-Laye Bel Air (47 logements) dont le débouclage est intervenu le 31 décembre 2021 et Paris les Musiciens (71 logements) avec une date de débouclage prévue le 31 mars 2022.

La rotation en Ile-de-France est en augmentation en raison probablement des effets de la crise sanitaire. Le taux est de 7,13 % contre 5,79 % en 2020. Il est également en hausse de 1 % en Normandie à 14,60 % en 2021 (contre 13,79 % en 2020).

➔ Relogement

765 logements destinés à la démolition (contre 540 en 2020) sont vacants.

163 logements vacants sont en cours de proposition pour répondre aux besoins en relogement des ménages et également ceux d'autres bailleurs démolisseurs dans le cadre de l'inter-bailleurs.

3 opérations d'aménagement avec démolition pilotées par CitAme sont actées :

- Clayes-sous-Bois (démolition de 91 logements).
- Villejuif (démolition de 182 logements).
- Neuilly-sur-Marne (démolition de 140 logements).

➔ Mise en location des programmes neufs

En 2021, 253 logements répartis en 8 résidences ont été livrés.

➔ Acquisition

689 logements ont été acquis (8 logements à Levallois et 681 à Thiais répartis en 8 résidences).

➔ Location des emplacements de stationnement

A fin 2021, 21 381 emplacements de stationnement étaient recensés dans notre parc.

6 142 sont vacants essentiellement pour des raisons commerciales

- 3,68 % de vacance technique (786 lots) contre 4,84 % (992 lots) à fin 2020.
- 3,52 % de vacance subie (808 lots) contre 5,03 % (1 032 lots) à fin 2020.

Notre partenariat avec le gestionnaire Yespark est en progression de 34 % en 2021.

1.4.3. Dette locataire dans les lieux et hors les lieux

➔ La dette dans les lieux (DLL)

La dette dans les lieux est en hausse de 3 % sur l'exercice 2021 et s'établit à 8 819 K€ (contre 8 532 K€ en 2020). Ces chiffres incluent la fusion-absorption de Thiais intervenue en janvier 2021.

Notre expertise en matière de recouvrement, alliant les compétences des conseillers sociaux, des responsables locaux en capacité de dialogue et de détection des fragilités sociales sur le terrain et un service contentieux particulièrement rompu à la prévention des expulsions, a permis de limiter l'accroissement de l'impayé familles et d'intégrer la reprise de Thiais où les impayés étaient significatifs.

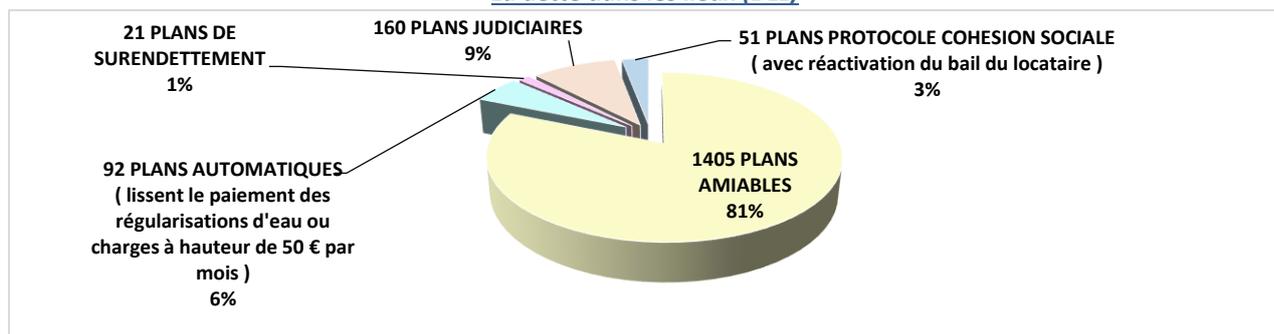
➔ Dette « famille »

Au 31 décembre 2021, 28 % de la dette se trouve sous couverture d'un échéancier de paiement, majoritairement amiable, soit 2 % de plus qu'en 2020. Dans le cadre de notre responsabilité sociétale, cette politique volontariste de facilités de paiement en direction des locataires en difficulté économique et/ou sociale reste à un niveau élevé et demeure un maillon essentiel de notre recouvrement.

➔ Dette « commerce »

Le Directoire de LogiRep a maintenu sa position d'accompagnement des petits commerces afin d'éviter des faillites. Une cellule de collaborateurs dédiée à la gestion des baux commerciaux a géré cette typologie particulière d'impayés. La dette des commerces a augmenté de 41 % mais notre politique de gestion en a toutefois limité l'ampleur sur 2021. D'un point de vue économique, les risques demeurent en 2022.

La dette dans les lieux (DLL)



➤ La prévention des impayés et l'action sociale

Nous avons pérennisé une démarche proactive et préventive en prenant contact très régulièrement par voie de mail ou téléphone avec nos locataires.

Les dispositifs de solvabilisation de droit commun (FSL, Action Logement, CCAS, aides de la CAF) ont été mobilisés. 5,5 % de nos locataires (soit 2 090 familles) ont bénéficié d'un suivi personnalisé identique à celui de 2020.

➤ Réforme des APL

Parallèlement à la crise sanitaire, nous avons eu à gérer les impacts de la réforme de la contemporanéité des APL entrée finalement en vigueur en janvier 2021. Le nombre de locataires bénéficiaires de l'APL (35 % de nos résidents contre 39 % en 2020) a baissé de 10 % avec 13 554 allocataires bénéficiant de l'APL contre 14 861 allocataires en 2020. Le volume financier annuel de l'APL perçue s'élève à 34 825 K€ contre 37 370 K€ en 2020, soit une baisse de 6,80 %, traduction de la diminution des aides au logement prévues dans la loi de finances 2020. Le taux de couverture d'un quittancement hors charge s'élève à 17 % en 2021 contre 18,64 % en 2020. L'APL et la RLS demeurent, malgré la réforme, les pivots essentiels de l'aide sociale liée au logement.

➤ Stabilité du contentieux : 6,5 % des familles logées

Afin de maintenir l'adhésion des familles aux dispositifs de règlement des dettes locatives, un dispositif de rendez-vous téléphoniques avec les locataires en situation d'impayés a été mis en place et nos huissiers se sont vus confier des missions de négociation avec les locataires.

Dans un esprit de prévention des expulsions, nos plans d'actions visent à :

- contacter les locataires avant toute assignation en justice pour leur proposer une solution avant un passage au tribunal et éviter la judiciarisation des affaires. Ainsi, seule la moitié des locataires qui font l'objet d'un commandement de payer a été assignée en justice,
- inviter les locataires en commandement de quitter les lieux, à se mobiliser et mettre en place un dispositif d'ingénierie sociale avant expulsion. Ainsi, seule la moitié des locataires en commandement de quitter les lieux a fait l'objet d'une réquisition de la force publique.

Les expulsions en 2021 sont au nombre de 73. Toutefois, seul 0,2 % de nos clients ont fait l'objet d'une expulsion locative traduisant ainsi notre politique de prévention.

➤ La dette hors les lieux (HLL)

En 2021, la dette hors les lieux s'élève à 8 799 K€ (contre 9 755 K€ en 2020).

Le montant du recouvrement annuel «hors les lieux», est en augmentation à hauteur de 3 347 K€ contre 3 223 K€ en 2020. A fin 2021, la société détient une créance sur l'Etat de 220 K€ (contre 193 K€ en 2020) et a encaissé 114 K€ au titre des recours.

1.4.4. Les charges locatives 2021

Les charges récupérables sont réparties en quatre natures : les charges générales, le chauffage collectif, les charges ascenseurs et les fluides. Le montant total des charges récupérables auprès des locataires est de 75 875 K€ en 2021 (contre 72 654 K€ en 2020).

Parmi ces dépenses récupérables, nous relevons notamment :

- Le coût de la propreté qui s'est élevé à 17 701 K€, soit 23,33 % des charges (contre 17 211 K€ en 2020) et les taxes d'enlèvement des ordures ménagères à 6 550 K€, soit 8,63 % des charges (contre 6 145 K€ en 2020). Ces deux postes de dépenses représentent 32 % des charges récupérables.
- Le coût du chauffage collectif qui s'est élevé à 18 745 K€ (contre 15 929 K€ en 2020), soit 24,71 % des charges récupérables.

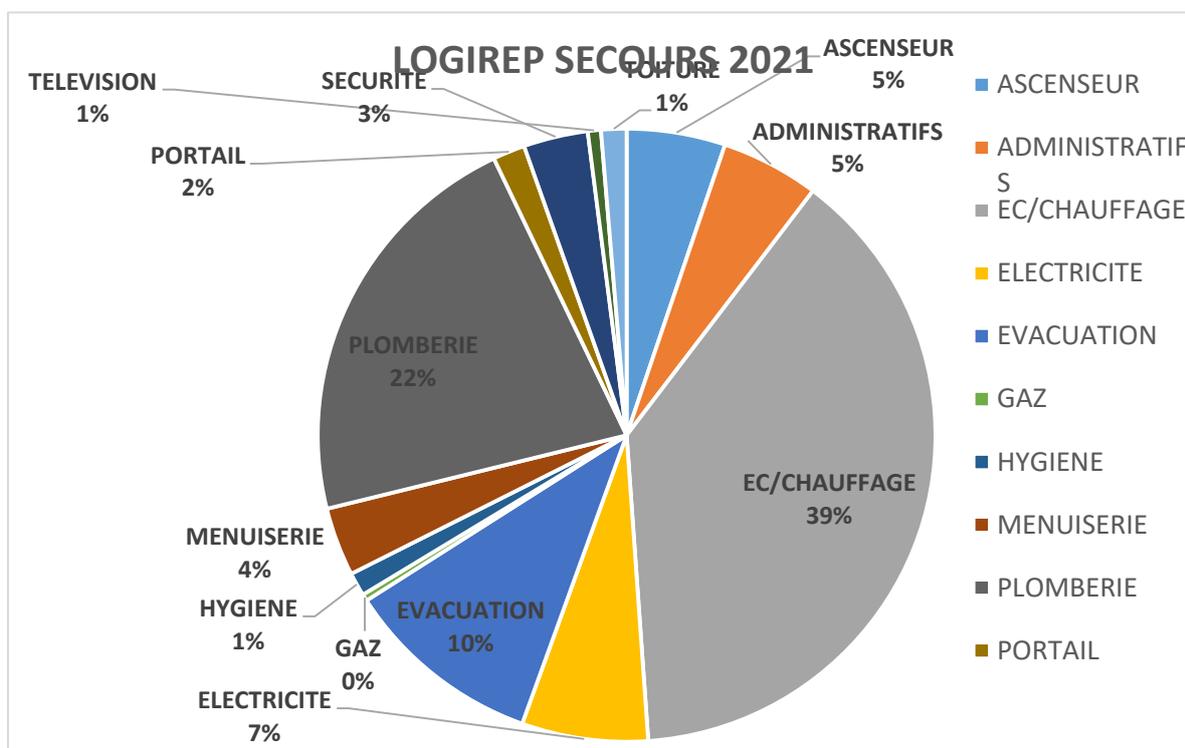
1.4.5. LogiRep Secours

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). En 2021, le numéro d'appel « LogiRep Secours » a évolué, vers un numéro dorénavant non surtaxé, à la satisfaction de nos clients et des représentants des locataires.

Un appel d'offres a été lancé pour ce marché « permanence téléphonique » dont Logista est désormais attributaire. Des sessions de formation/sensibilisation ont été proposées aux cadres ayant à réaliser des astreintes en appui du centre d'appels Logista.

Le bilan annuel fait apparaître en synthèse :

- 20 879 appels entrants ayant généré l'ouverture de 6 702 dossiers,
- un temps moyen d'appel de 7,23 minutes,
- 5 déplacements sur site du cadre de permanence.



1.4.6. La concertation

A fin 2021, 74 associations de locataires ou groupements de locataires sont constitués dans les ensembles immobiliers afin de représenter les locataires et assurer ainsi la concertation locative au plan local à l'échelle des résidences. Ces associations sont affiliées de la manière suivante :

- 40 % « Confédération Nationale du Logement »,
- 15 % « Consommation Logement Cadre de Vie »,
- 6 % « Confédération Générale du Logement »,
- 3 % « Confédération Syndicale des Familles »,
- 2 % « Association Force Ouvrière Consommateurs »,
- 2 % « Union Nationale des Locataires Indépendants »,
- 32 % non affiliés.

En 2021, 48 C.C.L. (Conseils de Concertation Locative) se sont tenus, principalement en présentiel, autour des enjeux essentiels de proximité, de cadre de vie, de tranquillité résidentielle et des demandes de travaux.

1.4.7. La concertation globale

3 C.C.L.G. (Conseils de Concertation Locative Globale) se sont tenus en 2021 avec les organisations nationales représentant les locataires. Les sujets abordés ont trait à la qualité de service, l'enquête de satisfaction 2020, les outils numériques et digitaux et la gestion des charges récupérables.

Comme le prévoient les dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et de la loi ENL du 13 juillet 2006, un accord collectif a été proposé en concertation afin d'améliorer le cadre de vie des locataires pour supprimer les désagréments liés à la présence de punaises de lit dans les logements infestés. Cet accord permet une meilleure prise en charge de ce problème de santé public et un traitement de qualité à un coût modéré. Le coût ne doit pas excéder 4 € par an par logement avec une prise en charge à 40 % par le locataire et à 60 % par LogiRep.

1.4.8. Les Quartiers Prioritaires de la ville (« QPV »)

L'abattement TFPB est régi par l'article 1388 bis du Code général des impôts, qui indique que la base d'imposition à la TFPB des logements sociaux appartenant à un organisme HLM situé en QPV fait l'objet d'un abattement de 30 %.

L'abattement s'applique jusqu'au 31 décembre 2022, en cohérence avec la prorogation des « Contrats de Ville ».

La loi de finances 2019 a permis de faire proroger également les mesures fiscales afférentes aux « Contrats de Ville », et l'État compense à hauteur de 40 % les moins-values de recettes fiscales pour les collectivités locales.

L'utilisation de cet abattement permet aux habitants des QPV de bénéficier du même niveau de qualité de vie urbaine que dans les autres quartiers. Il s'agit d'une disposition relativement ancienne, instaurée en 2001 pour les immeubles de logements sociaux situés en ZUS.

Pour 2021, les actions réalisées à hauteur de 4 226 K€ après concertation avec les parties prenantes (collectivités, Etat, représentants des locataires), se sont déclinées conformément aux 8 axes ci-dessous dans le respect du cadre national d'abattement de TFPB :

1. renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans un patrimoine hors QPV),
2. formation/soutien des personnels de proximité,
3. sur-entretien,
4. gestion des déchets et encombrants / épaves,
5. tranquillité résidentielle,
6. concertation / sensibilisation des locataires,
7. animation, lien social, « vivre ensemble »,
8. petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors ANRU).

1.5. GESTION IMMOBILIERE – RESIDENCES SPECIFIQUES

➔ Parc géré

A fin 2021, les résidences spécifiques concernent 55 établissements (soit 6 430 équivalents-logements) séparés en 2 types : publics jeunes et publics âgés ou dépendants. Un ensemble immobilier seulement concerne le public de « gens du voyage ».

L'année 2021 a été marquée par la livraison de deux résidences étudiantes, l'une à Meudon (112 équivalents-logements) gérée par AREF – Stud'City, et l'autre à Port-Marly (88 équivalents-logements) gérée par ARPEJ.

➔ Vacance

A fin 2021, la résidence étudiante de Gif-sur-Yvette (202 logements), gérée par le CROUS de Versailles, comporte 101 logements vacants faisant l'objet d'un abattement de redevance. A fin 2020, le nombre de logements vacants s'établissait à 80 contre 55 à fin 2019. Les problèmes techniques sont multiples sur cet ensemble immobilier livré en 2012 car il présente d'importants défauts de construction. Une opération de réhabilitation a été validée en comité d'investissement en date du 24 novembre 2021.

➔ Impayés

A fin 2021, l'impayé des présents s'élevait à la somme de 86 K€, dont 37 K€ en lien avec un contentieux sur les conditions de livraison de Créteil (Œuvre Falret) soumises à une expertise judiciaire. Ce dossier est traité avec la direction juridique Groupe et devrait faire l'objet d'un prochain passage en pertes. Le solde correspond à des retards minimes de paiement.

➔ Travaux

Les travaux effectués au cours de l'année 2021 se sont élevés à la somme de 850 K€ et concernent essentiellement de l'entretien courant et du gros entretien.

1.6. VENTE A L'UNITE

L'année 2021 s'est achevée avec un total de 120 ventes de logements, d'1 commerce et de 2 box pour une plus-value de 15 100 K€. La répartition des ventes se décompose de la façon suivante :

- ➔ 44 % aux locataires HLM,
- ➔ 29 % à des acquéreurs extérieurs,
- ➔ 27 % aux locataires occupants,

Le lancement de la vente des 21 logements de la résidence Barrage à Joinville-le-Pont a eu lieu en juin 2021.

La multiplicité des actions commerciales engagées sur le stock existant a permis de réduire le nombre de logements vacants (hors logements bloqués techniques).

Le stock de logements en vente s'élève à 1 192 logements, dont 48 logements vacants.

Le maintien des taux bas est toujours très favorable pour les acquéreurs. Le délai de réitération des actes reste toujours long en raison du niveau d'exigence accru des établissements prêteurs et probablement également d'un ralentissement de l'activité lié aux contraintes sanitaires actuelles.

1.7. VENTE EN BLOC

2 groupes ont été vendus dans le courant de l'année 2021 :

- Argenteuil « Justice » – 72 logements HLM au profit de AB Habitat.
 - La signature de l'acte authentique est intervenue le 1^{er} juillet 2021 et la plus-value globale comptable est estimée à 8 400 K€.
- Chatillon « l'Aulnay » – 52 logements PLA au profit de Vallée Sud Habitat.
 - La signature de l'acte authentique est intervenue le 30 octobre 2021 et la plus-value globale comptable est estimée à 3 600 K€.

3 opérations sont à l'étude et seront commercialisées en 2022 pour une signature d'acte authentique projetée avant le 31 décembre :

- Fontenay-sous-Bois « Lacassagne » : 42 logements PLI.
- Boulogne-Billancourt : 8 logements HLM.
- Evry : 44 logements (PLA).

1.8. COMMERCES

➤ Commerces (215 lots)

L'objectif prévisionnel de 3 200 K€ de chiffre d'affaires pour les commerces, identique à celui de 2020, a été dépassé et s'élève à 3 929 K€. Le chiffre d'affaires des opérateurs (essentiellement des opérateurs téléphoniques) s'élève à 177 K€.

2. FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION

2.1. RESSOURCES HUMAINES

2.1.1. Evènements des Ressources Humaines

➤ Janvier 2021

Ci-dessous les vœux de Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, Présidente du Directoire et du Comité Exécutif du Groupe Polylogis, et de Monsieur Michel PELISSIER, Président du Conseil de Surveillance.

| | |
|--|--|
| <p>Communication / 08 janvier 2021</p> <p>Vœux 2021 de Karine JULIEN-ELKAÏM, présidente du comité exécutif du Groupe Polylogis à tous les collaborateurs</p>   <p>Belle et heureuse année 2021 !</p> | <p>Communication / 08 janvier 2021</p> <p>Vœux 2021 de Michel PELISSIER, président du conseil de surveillance de LogiRep à tous les collaborateurs</p>   <p>Belle et heureuse année 2021 !</p> |
|--|--|

➤ Éléments importants intervenus en 2021 dans la vie de l'entreprise

- Intégration du personnel de l'OPH Thiais au 1^{er} janvier 2021.
- Transfert des personnels des fonctions support de Scalix vers LogiStic.
- Les index égalité professionnelle sont de très bon niveau : 97 % pour l'UES.
- Dissolution du GIE PolyOuvrages.

➔ Vision 2022

- Le plan de progrès RH de l'axe 3 est ramené à 3 objectifs (Parcours professionnels, Ecole de formation interne, Management).
- L'harmonisation des conditions de travail se poursuit hors Vision 2022 avec un groupe de travail qui continue à réfléchir à toutes les modalités d'harmonisation de la gestion du personnel des différentes filiales.
- Ecole Polylogis : plusieurs sessions de formation interne ont été lancées fin 2021 et le catalogue continue de s'enrichir.
- Management : des formations complémentaires pour les managers (proximité, pilotage à distance...) sont à l'étude pour amplifier l'offre et la professionnalisation des responsables d'équipes.
- Les imprimés d'entretien annuel, professionnel et bilan à 6 ans ont été adaptés pour la nouvelle campagne lancée fin 2021.

➔ Accords signés en 2021

- Gestion des Emplois et des Compétences (GPEC).
- Egalité professionnelle.
- Télétravail.
- Mutuelle.
- Prévoyance.

➔ Rémunérations

- Les Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) 2021 se sont tenues avec les syndicats du Groupe de janvier à mars 2021.
- Les NAO 2022 ont été avancées au dernier trimestre 2021 afin de mieux anticiper les revalorisations salariales et la négociation des accords Groupe.
- Les NAO 2021 ont prévu une augmentation générale de 0,6 % ainsi qu'une enveloppe de 0,8 % d'augmentation individuelle au 1^{er} janvier 2021.
- Le COMEX a par ailleurs proposé le versement en janvier 2021 à tout le personnel d'une prime de 400 € bruts.
- La prime de remplacement des gardiens a été dénoncée début 2021 et sera donc supprimée le 1^{er} juillet 2022, sans négociation de contrepartie.

➔ Crise sanitaire

La DRH et les services généraux se sont particulièrement mobilisés pour gérer le matériel de protection, les situations de contamination et les cas contacts. Les responsables d'équipe ont été soutenus pour gérer au mieux l'activité à distance.

L'entreprise a publié l'index égalité hommes / femmes en 2021 avec un résultat de 97 sur 100 qui se décompose ainsi :

| Indicateurs | Résultat 2020 publié en 2021 | |
|--|---------------------------------|--------------|
| Critère 1 : écart de rémunération entre les femmes et les hommes | 37 | / 40 |
| Critère 2 : écart de taux d'augmentations individuelles entre les femmes et les hommes | 20 | / 20 |
| Critère 3 : écart de taux de promotions entre les femmes et les hommes | 15 | / 15 |
| Critère 4 : % de salariées ayant bénéficié d'une augmentation à leur retour de congé maternité | 15 | / 15 |
| Critère 5 : nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations | 10 | / 10 |
| Résultat total | 97 | / 100 |

2.1.2. Epargne salariale Groupe – Intéressement 2020 perçu en 2021

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 657 collaborateurs de l'entreprise se sont répartis un total de 1 326 K€ bruts. 230 personnes ayant placé tout ou partie de leur intéressement sur le Plan d'Epargne Groupe ont bénéficié de l'abondement pour un total de 102 K€.

2.1.3. Effectifs

A fin 2021, l'effectif reste stable avec 619 collaborateurs dont 297 hommes (48 %) et 322 femmes (52 %).

Evolution de l'effectif LogiRep (sur 3 ans)

| Catégories | Effectif au 31/12/19 | Effectif au 31/12/20 | Effectif au 31/12/21 |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Cadres | 116 | 119 | 133 |
| Agents de Maîtrise | 272 | 274 | 273 |
| Employés | 229 | 221 | 213 |
| Total | 617 | 614 | 619 |

2.1.4. Formation

Le plan de développement des compétences 2021 comprend la formation de 355 personnes sous la forme de 45 sessions collectives et 47 stages individuels. Par ailleurs, l'ensemble des gardiens de l'entreprise ont bénéficié d'une formation à l'outil CRM du Groupe (Cohéris Mobile) et aux principes clés de cyber sécurité.

L'année 2021 LogiRep a consacré 1,48 % de sa masse salariale à la formation.

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

| Période | Effectifs | Budget |
|---------------------------|-----------|--------|
| Formations au 31/12/19 | 550 | 404 K€ |
| Formations au 31/12/20 | 431 | 290 K€ |
| Formations au 31/12/21 | 355 | 332 K€ |

➔ Focus sur le recrutement des jeunes en formation

En 2021, LogiRep continue son engagement auprès des jeunes et a accueilli 74 jeunes étudiants et scolaires pour les former à différents métiers en passant du CAP à la licence. L'entreprise poursuit également son action et son soutien auprès des étudiants et accueille 30 alternants en contrat en alternance du BTS au Master. En 2021, 5 alternants LogiRep se sont vu proposer un poste en CDI au sein du Groupe à l'issue de leur formation.

2.2. SYSTEME 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.

➤ Projets applicatifs

- **Gestion des attributions**

IMMOWEB est en production depuis début janvier 2022 conformément au planning établi dans le cadre de VISION 2022.

- **GED Entreprise**

Le projet GED entreprise a débuté début 2020. Il est mené en collaboration avec la société TESSI. Le travail d'inventaire avec toutes les directions est terminé. Le projet est en phase de finalisation pour une mise en production en 2022.

- **Gestion des diagnostics réglementaires**

La solution DiagInfo est en production depuis le mois de juin 2021. Un groupe d'utilisateurs composé de membres de chacune des filiales et accompagné par un chef de projet de la DSI Groupe se réunit régulièrement afin de procéder aux derniers ajustements et à l'utilisation progressive de la plateforme.

- **Espace « Locataire » V2 » (version mobile)**

L'espace « Locataire V2 » est en cours de validation auprès de notre prestataire de sécurité avant sa mise en production prévue en 2022.

- **Application « COHERIS V7 » et « COHERIS Mobile »**

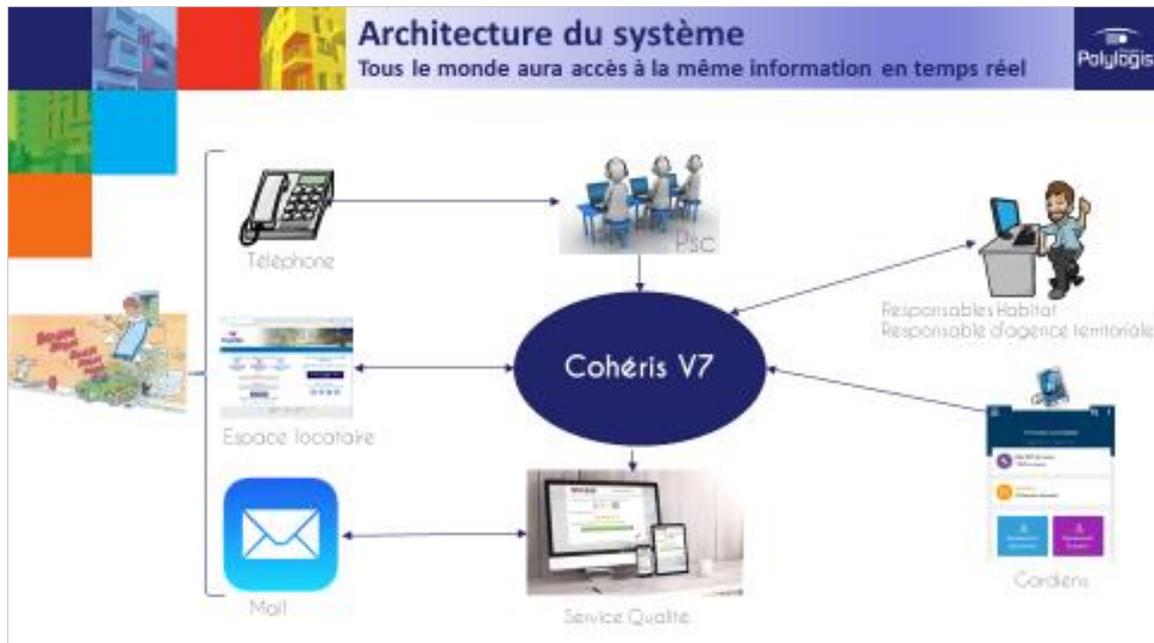
Le déploiement de cette nouvelle version a eu lieu selon le planning prévu mi-octobre 2021.

Les présentations de la version mobile de COHERIS mobile pour les gardiens ont eu lieu dans les différentes agences de la Société.

Chacune de ces présentations a donné lieu à une séance de formation au logiciel, confirmée par :

- une attestation nominative de « Polylogis Formation, école de formation interne »,
- la remise de nouveaux téléphones portables à tous les gardiens LogiRep.

COHERIS deviendra l'outil multicanal de la relation « clients locataires » comme illustré dans le schéma ci-dessous.



- **PolyEdI**

En 2021, une nouvelle version de PolyEdI (logiciel produisant un état des lieux dématérialisé) a été testée par un groupe de gardiens. Au vu des remontées positives faites par ce groupe, nous avons déployé cette version à l'ensemble des gardiens de TMH et LogiOuest. Ce déploiement se poursuivra sur le premier trimestre 2022 pour LogiRep, et s'accompagnera du renouvellement des tablettes les plus anciennes qui ne supportent pas les dernières évolutions.

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

Le déploiement de Tegia est le projet majeur en 2022. Il implique de retravailler les processus métiers clés (gestion locative, gestion du patrimoine, comptabilité, gestion des opérations et du contentieux). Ce travail d'accompagnement va contribuer à unifier les processus de nos filiales au sein du Groupe. La constitution des équipes projets « référents groupe » est terminée. Les ateliers d'analyse d'impacts sont en cours sur les différents processus métiers pour une mise en production programmée à fin 2022.

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

Le déploiement d'Edifice chez Scalis est terminé. L'application est en production depuis avril 2021.

En parallèle, une étude est en cours pour que les tableaux de bord Groupe soient enrichis automatiquement des données de Scalis.

Nous poursuivrons le déploiement de COHERIS chez Scalis au 1^{er} semestre 2022.

➔ **Projets d'infrastructures**

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

Afin de moderniser la téléphonie Groupe et de baisser son coût, les équipes sont en train de déployer la solution de téléphonie IP retenue. Cette solution permettra à terme la mobilité du poste téléphonique sur les différents lieux de travail. Le siège de Suresnes bénéficiera de cette solution au deuxième semestre 2022.

2.3. ACTIVITES JURIDIQUES DE L'ENTREPRISE

➔ Activité Corporate

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

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

- Etudes de dossiers de croissance externe.
- Réalisation fusion AIPAL-LogiCap IDF.
- Finalisation formalités fusion OPH Thiais.
- Cessions actions IDF-PIDF (Montalivet).
- Nouvelle et modifications de gouvernance LogiRep et filiales (Nomination, Démission, Révocation).
- Solilogis : demande et obtention de l'agrément.
- Audit ANCOLS : réponses juridiques et de gouvernance.
- RGPD : rédaction clauses contractuelles / référentiel conservation des données.
- Constitution de la SAC DomusNostra (RLF-TMH).
- Renouvellement protocole accord et pactes (IAA et LogiOuest) avec Action Logement.
- Dissolution GIE PolyOuvrages.

➔ Immobilier et Marchés Publics

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

- vente d'immeubles en bloc et de locaux commerciaux,
- suivi de plus de 30 dossiers d'acquisition en VEFA,
- acquisition d'immeubles en bloc et de terrains – une dizaine de dossier,
- opérations d'aménagement CitAme,
- suivi des sorties d'usufruits,
- suivi de chantiers (conseil juridique, aide à la rédaction et à l'analyse de documents dans le cadre de chantiers en cours, aide à la rédaction de courriers aux différents prestataires).

➔ 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

L'équipe juridique assiste à la préparation des documents de consultation et participe effectivement aux CAO candidatures et CAO offres ainsi qu'à la sécurisation juridique des procédures.

➔ Contrôle de l'ANCOLS

Le 3 juillet 2020, un contrôle de l'ANCOLS a été initié sur l'ensemble du Groupe HLM Polylogis et s'est poursuivi jusqu'à juillet 2021.

2.4. ACTIVITES DU SERVICE MANAGEMENT DE LA QUALITE

Le service Management de la Qualité a pour mission de mesurer et d'améliorer la qualité d'intervention de nos équipes auprès de nos locataires.

➔ Qualité de service

- Mise en place de Lylo, notre référentiel qualité.
- Création des 4 documents de communication sur le référentiel qualité.
- Enquête de satisfaction 2021 : questionnaire, extraction, pilotage des résultats, communication.

➔ RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données)

- Analyses d'impact.
- Note protection des données personnelles.
- Réalisation des fiches de registre de traitement.
- Contrôles internes sur les mots interdits sur Cohéris.
- Travail sur le consentement locataires.
- Mise en conformité des enregistrements de la PSC et des services d'astreinte.
- Durée de conservation.

➔ Organisation & processus

- Réalisation de la cartographie des activités du Groupe, des 4 ESH, d'Immo de France.
- Réalisation « Politique Qualité ».
- Création des schémas cibles (Gérer le client & Entretien / Adapter) et gestion de résidences en propres (Résidence Avon).
- Création de procédures.
- Mise en place d'igrafx.
- Suppression d'Agora et intégration des documents dans les cartographies.

➔ Audits et risques

- Fourniture de documents dans le cadre des audits.
- Participation à la définition de la cartographie des risques du Groupe.
- Démarrage travail sur le contrôle interne RGPD.
- Démarrage travail sur les risques par activités.
- Mise en place d'une réunion par mois entre le service « Management de la Qualité » et le service « Audit ».

2.5. MISSIONS DE PILOTAGE DES RISQUES ET D'AUDIT INTERNE

➤ Gestion du contrôle de l'ANCOLS

L'équipe « Risques et Audit Interne » a assuré le rôle d'assistance et de centralisateur auprès de l'ensemble des directions et services du Groupe pour répondre aux demandes des membres de l'équipe en charge du contrôle de l'ANCOLS. Elle a été le point d'entrée de l'ANCOLS, ce qui a permis de s'assurer de la cohérence des réponses fournies par le Groupe vis-à-vis des demandes. L'équipe a également participé aux séances de restitutions des conclusions de l'ANCOLS.

➤ Missions d'audit

En 2021, l'équipe Risque et Audit Interne a :

- restitué 3 missions d'audit interne (dossiers d'attribution des logements sociaux ; vente HLM ; réhabilitations),
- réalisé le suivi de 2 précédentes missions (notes de frais ; remise en état des logements),
- terminé la phase terrain pour 2 missions d'audit interne (GPEC & formations, gestion des lots en copropriétés),
- avancé significativement sur la phase terrain de la mission portant sur la sécurité du patrimoine du Groupe,
- défini les fonctions de Responsable de Sécurité des Systèmes d'Informations (RSSI) et de Responsable de la Sécurité Informatique (RSI) et piloté le RSSI externalisé,
- construit la 1^{ère} version du plan de continuité du Groupe Polylogis et initie les plans de reprise d'activité pour les 3 activités critiques du Groupe (quittancement ; paiement fournisseur ; paiement des salaires).

2.5.1. Suivi des missions (notes de frais-remise en état des logements)

➤ Audit sur les notes de frais (mission restituée au 3^{ème} trimestre 2018)

Conclusions de l'audit 2018 :

- pas de risque majeur,
- trois points d'attention concernant le respect de la réglementation sur les frais professionnels,
- une nécessaire homogénéisation des règles au sein du Groupe et simplification des modalités de traitement à mettre en œuvre.

2.5.2. Missions d'audit interne en cours (GPEC-Formations-Gestion des lots en copropriétés-Sécurité du patrimoine du Groupe)

Pour les missions GPEC / Formations & Gestion des lots en copropriétés, les phases contradictoires des missions seront observées en début d'année 2022. Pour la mission sécurité du patrimoine du Groupe, l'ensemble des entretiens individuels et une majeure partie de l'analyse documentaires ont été réalisés ce qui a permis de formaliser les pré-conclusions de l'audit.

2.5.3. Stratégie de traitement des risques majeurs

Une priorisation des risques à traiter a été réalisée comme suit :

- maîtrise des obligations et des politiques internes en matière de sécurité – sûreté,
- mise en danger de la vie des personnes,
- gestion des collaborateurs et des compétences clés,
- maîtrise des coûts et des ressources,
- manquement aux valeurs du Groupe : corruption ou discrimination,
- interruption majeure de la continuité des services, dont attaque cyber réussie (gestion de crise).

➔ Gestion des collaborateurs et des compétences clés

Concernant le risque portant sur la gestion des collaborateurs et des compétences clés, le sujet d’audit interne « GPEC/Formations » intègre cette thématique dans l’analyse. Le rapport se présentera sous forme d’évaluation de la maturité des dispositifs de gestion des RH notamment pour les processus suivants :

- planification à moyen/long terme,
- définition et classification des emplois,
- gestion prévisionnelle,
- formation,
- gouvernance & pilotage,
- ressources & moyens.

➔ Manquement aux valeurs du Groupe : corruption ou discrimination

Le travail sur les normes en matière de contrôles permanents fait partie des éléments indispensables pour l’avancement de la lutte contre la corruption ou la discrimination.

➔ Interruption majeure de la continuité des services

La maîtrise des risques liés à l’interruption majeure de la continuité des services en cas d’attaque cyber réussie (dans un mode gestion de crise) avait particulièrement retenu l’attention du Comité d’audit et du COMEX. L’équipe Risque et Audit Interne a réalisé une analyse portant sur l’organisation de la gestion du risque de sécurité du SI. Cette analyse a abouti sur :

- la création de la fonction de Responsable Groupe de Sécurité des SI (RSSI) qui est le gestionnaire de risque spécialisé qui intervient en amont pour identifier les menaces ainsi que leur impact, puis déterminer la stratégie de sécurité à mettre en place pour prévenir et minimiser les risques. Il contrôle dans un second temps, la juste application des mesures dans un but d’amélioration continue,
- la création de la fonction de Responsable Groupe de la Sécurité Informatique (RSI) qui est le garant de l’application de la stratégie de sécurité du Groupe Polylogis au sein de la DSI Groupe. Il concourt à identifier les solutions technologiques nécessaires à améliorer la sécurité et à la promouvoir au quotidien auprès des équipes techniques et opérationnelles. Il définit la stratégie permettant de protéger les réseaux informatiques et les applications de l’entreprise contre toute tentative d’intrusion,
- la rédaction de la charte du management de la sécurité des SI qui est une démarche qui vise à proposer des mesures de sécurité permettant de maîtriser des risques identifiés et susceptibles de compromettre le patrimoine informationnel et son système de gestion physique et logique. Un lien fonctionnel entre le RSSI et le RSI, qui sont respectivement rattachés au service Risques et Audit interne et à la DSI Groupe.

Le 1^{er} enjeu pour cette organisation autour de la gestion du risque de sécurité SI était de construire le Plan de Continuité d'Activité (PCA) du Groupe :

- identifier les activités critiques et sensibles,
- formaliser les modes dégradés,
- comprendre les impacts de la perte de continuité que ce soit notamment informatique ou de personnel.

Le PCA avait exprimé la nécessité de revoir en profondeur les plans de reprise d'activité pour les trois activités critiques du Groupe (quittancement, paiement fournisseur, paiement des salaires) et les ressources et moyens en cas de crise. Ces réflexions ont permis une très bonne réactivité, et la mise en place d'une cellule de crise pour supporter les équipes d'Immo de France PIDF dans le cadre d'une tentative d'intrusion de leur système d'information.

2.5.4. Mise en place du dispositif de contrôle interne Groupe

Le service Risque et Audit Interne s'est rapproché du service Management de la qualité dans le cadre de l'avancement sur le dispositif de contrôle interne du Groupe. En effet, les collaborateurs du service Management de la qualité sont les référents Risques du Groupe et l'objectif est de construire une démarche collaborative.

Une norme de référentiel a été construite afin de permettre la centralisation des contrôles déjà existants dans le Groupe en les déclinant par activité et processus.

2.6. RESPONSABILITE SOCIETALE D'ENTREPRISE (RSE)

➔ Déclaration de performance extra financière et obligations de reporting

Les obligations des entreprises en matière de reporting extra-financier ont été redéfinies par le décret du 9 août 2017, qui transcrit en droit français la directive 2014/95 de l'Union Européenne.

L'article L. 225-102-1 du Code de commerce précise qu'une déclaration de performance extra-financière est insérée dans le rapport annuel de gestion, lorsque le total du bilan ou le chiffre d'affaires et le nombre de salariés excèdent des seuils fixés par décret.

L'article R225-104 précise les seuils à partir desquels les entreprises doivent établir annuellement une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). Cette obligation s'applique aux entreprises employant plus de 500 salariés permanents et dès lors que le total de leur bilan est supérieur à 20 M€ ou le montant net de leur chiffre d'affaires est supérieur à 40 M€.

2.6.1. Publication de la DPEF Groupe (Déclaration de Performance Extra-Financière)

En 2021, le Groupe Polylogis a publié sa première Déclaration de Performance Extra-financière (DPEF). Elle vient remplacer la publication du rapport RSE (Responsabilités Sociétale des Entreprises) issu du Grenelle II (Art.225). Le Groupe doit maintenant produire, annuellement, des informations permettant de mesurer son niveau de contribution sur les questions sociales, sociétales, environnementales.

La DPEF est un reporting RSE articulé autour de 4 composantes :

1. La présentation du **modèle d'affaires** : ressources utilisées, activités exercées, réalisations délivrées, éléments de stratégie, perspectives d'évolution.
2. L'**analyse des risques** au regard des questions sociales, sociétales et environnementales.
3. La description des **politiques de prévention des risques** au travers notamment des engagements, des objectifs, des plans d'action.
4. La présentation des **résultats de ces politiques** incluant des **Indicateurs Clés de Performance (KPI)**.

Dans le cadre des obligations, Grant Thornton (Commissaire aux Comptes) a attesté la présence de cette déclaration et en a vérifié la sincérité (Attestation).

La publication de la DPEF est double :

- dans le rapport de gestion,
- sur le site internet du Groupe pendant une durée de 5 ans.



2.6.2. Actions RSE Groupe (Responsabilité Sociétale des Entreprises)

En 2021, un recensement a été effectué des actions RSE réalisées au sein du Groupe par filiales. Ces actions ont été classées selon la norme RSE ISO 26000 :

FICHE 1 : La Gouvernance de l'organisation

FICHE 2 : Les Droits de l'Homme

FICHE 3 : Les relations et les conditions de travail

FICHE 4 : L'environnement

FICHE 5 : Les bonnes pratiques des affaires

2.7. MARKETING

Le service Marketing au sein du Groupe Polylogis assure une mission transversale auprès de toutes les entités du Groupe. Son objectif est de proposer aux clients des solutions qui répondent à leurs attentes ou leurs besoins. Il a notamment travaillé aux côtés de l'équipe Communication sur les projets suivants :

- lancement d'études d'image et des enjeux RSE auprès des parties prenantes,
- accompagnement sur le projet d'aménagement des Clayes-sous-Bois de CitAme (positionnement et image, communication),
- lancement de la démarche Innovation Groupe,
- aide à l'élaboration et stratégie marketing de la charte « Nouvel Habitat »,
- lancement commercial des programmes de LogiH : Parenthèse à PANTIN, Opale & Sens à Rosny-sous-Bois, et Urban Village à Claye-Souilly,
- lancement commercial des programmes de FLH Habitat : Eden Park à Franqueville-Saint-Pierre et Les Îlots des Broches à Rouen,
- refonte des brochures commerciales FLH Habitat et LogiH,
- participation au groupe de travail « Produits & services seniors »,

➔ **Marketing digital**

- Accompagnement de la migration du CRM COHERIS vers la V7 avec la DSI Groupe et la Direction des Projets Transversaux.
- Direction de projet pour la refonte des sites commerciaux LogiH et FLH Habitat (MEP en 2022).
- Direction de projet pour la mise en place du CRM ImmoLead pour la commercialisation, les ventes et la gestion marketing ; pour LogiH et FLH Habitat (MEP en 2022).
- Direction de projet pour la signature électronique des baux (MEP 2022).
- Participation au projet de dématérialisation des avis d'échéance avec la DSI (MEP 2022).
- Conception du parcours client digital pour les accédants à la propriété et les locataires du parc HLM + création d'une feuille de route avec livrables.

2.8. ACTIONS DE COMMUNICATION

2.8.1. Stratégies de communication

2.8.1.1. Relation Presse

➔ Faits marquants en 2021

- Une **stratégie d'actions opportuniste** pour entretenir la visibilité du Groupe avec :
 - une visibilité médiatique maintenue,
 - un cœur de cible médiatique entretenu (presse spécialisée) qui reste demandeur d'infos et d'actualités (stratégie et projets) mais à élargir.

17 contenus rédigés & diffusés
(vs.13 en 2020)

32 interviews
(vs.39 en 2020)

411 retombées
(vs.196 en 2020)

404 contenus réseaux sociaux diffusés
194 tweets
210 posts LinkedIn

1 816 nouveaux abonnés
90 nouveaux abonnés Twitter
1 726 nouveaux abonnés LinkedIn

39 réunions
points équipe réguliers
réunions avec les experts Polylogis
formation RS & kit RP

+ de 300 veilles sectorielle et concurrentielle
Création d'une veille quotidienne & d'une Newsletter hebdomadaire

➔ **Communication Corporate : sujets médiatisés**

Corporate/Groupe

- Plan de relance
- Accueil des TIG
- Semaine HLM
- Création DomusNostra
- Charte « Nouvel Habitat »
- Partenariat Action Logement
- Partenariat Homiwoo
- Logement des séniors
- Salon des maires d’Ile-de-France (AMIF)

Projets

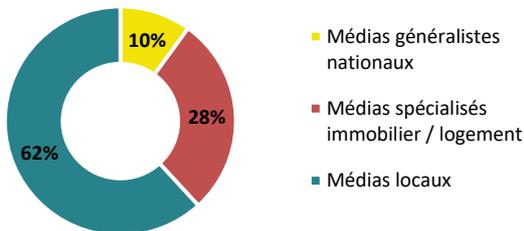
- Résidence Espérance à Joinville-le-Pont
- Construction neuve à Rueil-Malmaison
- Résidence intergénérationnelle aux Pavillons-sous-Bois
- Résidence Autonomie à Avon,
- Résidence Panorama en accession à Puteaux
- 1^{er} pierre d’une résidence étudiants à La Garenne-Colombes

➔ **Proposition de sujets et prises de parole**

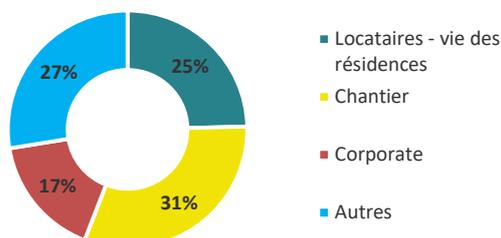
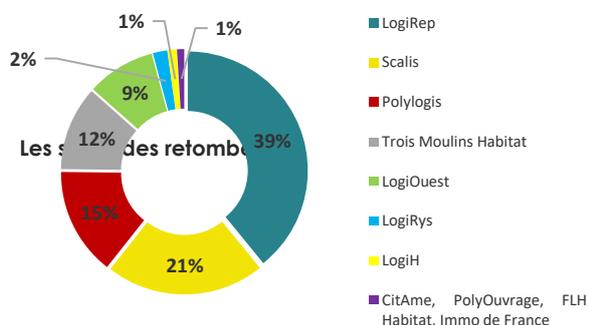
- Sujet « corporate » : bilan à 1 an de CitAme
- Sujets « secteur » : APL / Rentrée et Logement étudiants
- Sujet « RH » : Alternance, Recrutements 2022, Formation

➔ **Les retombées de l’année en un coup d’œil**

Les médias qui ont parlé de nous



Les structures les plus visibles



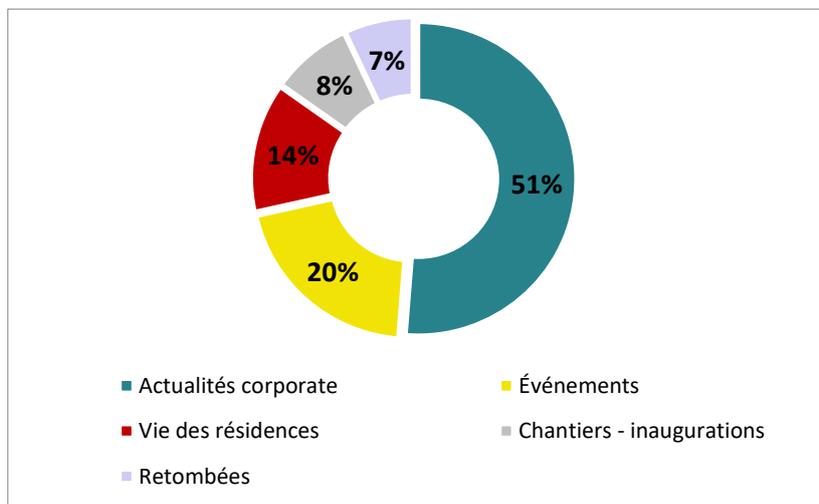
- Une visibilité importante en volume avec + de 411 retombées.
- Près de 50 % issues d’annonces Corporate ou Chantier.
- Une part importante de retombées en presse locale – sujets « tout venant », sujets Scalis, vie des résidences et sujets sensibles.
- Une visibilité qui reste portée par LogiRep, devant Scalis (très actif cette année) et Polylogis.
- 82 % de retombées à tonalité positive/neutre.

2.8.1.2. Communication digitale

Bilan social Media Groupe

En 2021, plus de 400 contenus ont été «diffusés (50 % LinkedIn / 50 % Twitter). Les thématiques sont diversifiées et portent sur 5 thématiques :

- **Corporate** : plan de relance, alternance, INCREASE VS, habitat inclusif, rapport RSE, vaccination, DomusNostra, charte du « Nouvel Habitat », partenariat avec Homiwoo, SEEPH.
- **Événements** : Digital Habitat, trophées ImmoWeek, trophées BatiActu, salon de l’AMIF.
- **Vie des résidences** : ateliers, Regard Neuf 3, Semaine de l’Innovation Hlm, Dictée pour Tous, associations.
- **Chantiers – inaugurations.**
- **Retombées** : interview Karine JULIEN-ELKAIM, relais d’articles.





Acquisition
1 844 abonnés
 +90 en 2021



Nombre de tweets
199



Taux d'engagement moyen
3,7%



Nombre d'impressions
12 514



Visites du profil
10 491



Nombre de mentions
198



Nombre de retweets
182



Nombre de j'aime
457

- Nouveaux formats avec les articles LinkedIn.
- Une nette progression dès janvier de l'activité sur Twitter, due à la mise en place d'une stratégie de communication régulière avec Amalthea.



Acquisition
6 807 abonnés
 +1 726 en 2021



Nombre de publications
205



Taux d'engagement moyen des posts
8%



Nombre d'impressions
28 663



Nombre de commentaires
300



Nombre de partages
647



Nombre de réactions aux posts
6 839

- Comme sur Twitter, nous pouvons noter une progression du nombre d'abonnés en début d'année de plus de 25 %.
- Lancement en mai 2021, de la newsletter externe Poly'news qui reprend l'ensemble des activités du Groupe et de ses filiales.
- Le taux d'engagement moyens des posts LinkedIn est assez bon, notamment lors de la diffusion de cette newsletter.

2.8.1.3. Salons professionnels

- Salon de l'AMIF 30 juin-1^{er} juillet 2021 à Paris Nord Villepinte.
- Universités des Mairies du 78 (UMOP) mercredi 13 octobre 2021 aux Pyramides de Port-Marly.

2.8.1.4. Convention, séminaires et autres manifestations

- Convention des cadres « digitale », jeudi 11 février 2021 – plateau TV à Neuilly-sur-Marne.
- Journée de l'alternance 100 % « digitale », mercredi 7 avril 2021.
- 6 inaugurations et 1 pose de première pierre.

2.8.1.5. Outils et supports de communication

➔ Communication interne, institutionnelle, locataires, média

- Nouvelle identité visuelle commune en terme de logos, avec une couleur unique tout en conservant le nom de chaque société.
- Animation de l'intranet (communication RH, projets terrains, interventions de Karine JULIEN-ELKAIM dans les médias, visite des agences par la direction, ...).
- Une nouvelle identité visuelle pour les supports de présentation Powerpoint des collaborateurs.
- Un nouveau rendez-vous : Inside Polylogis ! Newsletter interne qui recense l'actualité du mois précédent.
- Communication RH :
 - *opération Smille*, vers une communication plus inclusive, distribution de masques transparents, accompagnée par un témoignage vidéo d'une collaboratrice LogiRep malentendante,
 - *vidéos alternance*, afin de valoriser l'alternance chez Polylogis tant en interne qu'en externe, deux vidéos témoignages ont été tournées avec 4 collaborateurs,
 - *formation interne* : appel à candidature, « transmettez votre savoir ».
- **Communication institutionnelle :**
 - publication de la plaquette institutionnelle Polylogis Solidarité / SoliLogis,
 - publication du rapport d'activité responsable 2020,
 - rapports d'activité LogiRep et TMH,
 - film institutionnel.

➔ **Focus Vision 2022**

- Animation du flux d'actualité Vision 2022 en com interne (flashes infos, mails, actualités intranet) et externe (twitter, LinkedIn).
- Mai 2021, **nouvel organigramme LogiRep LogiStic**, organisé autour de nos 3 clients : Clients particuliers, Clients collectivités et développement, et Clients internes.
- Septembre 2021, lancement de notre **charte « Nouvel Habitat »**, par le biais d'un communiqué de presse, des réseaux sociaux et de l'intranet.
- Décembre 2021, **présentation de Lylo**, notre nouvelle mascotte « Qualité Locataires ».
- Présentation de la **Maison des activités** (qui a remplacé Agora sur l'intranet) et du service Management de la Qualité.
- Présentation du **futur extranet client** et du **site prospect sur mobile** par le biais de l'intranet.

➔ **Communication interne**

- Présentation de l'Acte II en Web séminaire des cadres le 11 février 2021.
- Présentation du bilan de l'Acte I et des travaux en cours de l'Acte II à partir de septembre 2021 à tous les collaborateurs du Groupe Polylogis, par leurs encadrants

3. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

3.1. TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

3.1.1. Gouvernance / Restructuration des organismes HLM

➔ **Gouvernance**

Publication du Tome 2 du rapport de la commission « Rebsamen ».

La commission dite Rebsamen sur la relance durable de la construction de logements a achevé ses travaux.

Les 24 propositions du tome II du rapport de la commission Rebsamen s'inscrivent à plus long terme. La première consiste à **prolonger**, au-delà de 2022, les **contrats de relance du logement** que le tome I proposait de substituer à l'aide aux maires bâtisseurs contenue dans France Relance. Une prolongation qui passerait également par l'association - à l'élaboration et au suivi de ces contrats de relance - des établissements publics d'aménagement et fonciers, des bailleurs sociaux, d'Action logement, de la Banque des territoires, des acteurs privés de la promotion et de la construction, ainsi que des associations, au-delà des principales parties des contrats de relance que sont l'État, les EPCI et les communes.

<https://www.ecologie.gouv.fr/remise-du-second-tome-du-rapport-commission-relance-durable-construction-logements-emmanuelle-wargon>

3.1.2. Marchés publics

- [Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020](#) d'accélération et de simplification de l'action publique portant des nouveaux assouplissements du droit de la commande publique :
- **Relèvement – temporaire – du seuil de passation des marchés sans publicité ni mise en concurrence (article 142)** : Les acheteurs seront autoriser jusqu'au 31/12/2022 à conclure un marché de travaux sans publicité ni mise en concurrence préalables, dès lors que la valeur estimée du besoin auquel répond ce marché est inférieure ou égale à un seuil de 100 000 €HT. Cette mesure sera applicable aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication à compter de la publication de la loi.
- **Exclusion du champ de la commande publique de certaines prestations en matière de représentation légale d'un client par un avocat dans le cadre d'un contentieux et de conseil juridique par un avocat en amont d'une probable procédure contentieuse (article 140)** : L'acheteur n'aura plus à faire application des règles de la commande publique pour les prestations :

« Les services juridiques de représentation légale d'un client par un avocat dans le cadre d'une procédure juridictionnelle, devant les autorités publiques ou les institutions internationales ou dans le cadre d'un mode alternatif de règlement des conflits ;
- **Réservation de marchés aux opérateurs économiques qui emploient des travailleurs handicapés et défavorisés (article 141)** : L'acheteur pourra autoriser les entreprises adaptées (EA), les établissements et services d'aide par le travail (ESAT) et les structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) à participer à la procédure de mise en concurrence, sans qu'elles soient exclusives les unes des autres.

- **Exécution des marchés globaux réservés aux PME (131)** : les marchés globaux – conception-réalisation – de performance – sectoriels – « prévoient la part minimale de l’exécution du marché que le titulaire s’engage à confier directement ou indirectement à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans. Cette part ne peut être inférieure à 10 % du montant prévisionnel du marché sauf lorsque la structure économique du secteur concerné ne le permet pas. L’acheteur tient compte, parmi les critères d’attribution du marché global, de la part d’exécution du marché que le soumissionnaire s’engage à **confier à des petites et moyennes entreprises ou à des artisans**.
- **Dispositif visant à faciliter l’accès des entreprises en difficulté aux contrats de la commande publique et à réserver une partie de l’exécution des marchés globaux aux PME et artisans (article 131)** : Désormais les acheteurs ne pourront plus écarter un candidat au seul motif qu’il fait l’objet d’un plan de redressement. A contrario, les acheteurs pourront résilier de plein droit un contrat en cours d’exécution d’un marché, si l’entreprise titulaire est placée en procédure de redressement judiciaire.
- **Mise en place d’un dispositif pérenne en cas de circonstances exceptionnelles (article 132)** : Lorsque des circonstances exceptionnelles affectent les modalités de passation ou les conditions d’exécution d’un marché public, un décret à intervenir autorisera l’acheteur à mettre en œuvre des mesures dérogeant aux règles de passation et d’exécution des marchés publics et des contrats de concession afin de permettre la poursuite de ces procédures. Ce dispositif de crise prévoit : la possibilité d’aménager des modalités alternatives de mise en concurrence, les conditions de prolongation du contrat et des délais d’exécution ainsi que la neutralisation des pénalités de retard et autres sanctions.
- **Possibilité de passer un marché sans publicité ni mise en concurrence dans le cas où un motif d’intérêt général le justifie (art 131)** : Sous réserves des dispositions règlementaires à intervenir, c’est-à-dire de la publication d’un décret spécifiant le champ et les modalités d’application de cette nouvelle mesure, il sera possible à l’acheteur de passer des marchés sans publicité ni mise en concurrence dans le cas où conformément à une des conditions de l’article L.2122-1CCP, un motif d’intérêt général le justifie.

La loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a été promulguée et publiée au JORF du 25/08/2021 :

La loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 a pour objectif principal de « lutter contre le séparatisme et les atteintes à la citoyenneté » et met en place des mesures dont le champ d’action est très large, et notamment en matière de commande publique.

En effet, dans son titre premier « Garantir le respect des principes de la République et des exigences minimales de la vie en société », la loi énonce de « nouvelles » obligations aux acheteurs publics.

Ainsi, « lorsqu’un contrat de la commande publique a pour objet, en tout ou partie, l’exécution d’un service public, son titulaire est tenu d’assurer l’égalité des usagers devant le service public et de veiller au respect des principes de laïcité et de neutralité du service public.

Nous devons désormais, ajouter à nos marchés concernés, des « clauses spécifiques » :

- rappelant ces obligations,
- précisant les modalités de contrôle et de sanction en cas de contravention.

Cette obligation de « clauses spécifiques » s’applique aux contrats de la commande publique mettant en œuvre « l’exécution d’un service public » pour lesquels une consultation est engagée ou un avis de publicité est envoyé à la publication à compter du 25 août 2021, peu important qu’une passation de marché soit organisée, donc.

Cette obligation concerne tous les contrats mettant en œuvre « l’exécution d’un service public ».

3.1.3. Fiscalité

LOI DE FINANCES POUR 2021 : Loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020

La loi de finances pour 2021 consacre un budget de 16,2 milliards d'euros au logement (+400 millions d'euros par rapport à la LFI pour 2020).

Ce budget de 16,2 milliards d'euros comprend notamment les APL, pour lesquelles les dépenses progressent de 500 millions d'euros en raison de la hausse du nombre d'allocataires et la réforme du calcul des APL en temps réel.

Régime de TVA des groupements d'organismes Hlm ou autres structures (article 162 - ex-article 45 dans le projet de loi) :

Restriction des possibilités d'utiliser le régime de l'article 261 B du CGI à compter de 2023 : La loi prévoit une importante réforme du régime de TVA applicable aux facturations entre membres d'un groupement d'entreprises. Cette réforme n'entrera en vigueur que dans deux ans, en 2023, temps nécessaire pour que les groupes concernés (dans le secteur du logement social).

Pinel (art. 168) :

L'article prolonge jusqu'au 31 décembre 2024 le dispositif d'incitation à l'investissement locatif "Pinel" en procédant à quelques ajustements : identique en 2021 et 2022, la réduction d'impôt diminue progressivement en 2023 et 2024.

RLS (art. 197) :

Conformément au Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022, et de manière identique à la loi de finances 2020, **l'indexation** au 1^{er} janvier des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS, sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac **est suspendue pour 2021**.

3.1.4. Urbanisme

Loi Climat et résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

La loi Climat et résilience a été publiée au Journal officiel du 24 août 2021. Cette loi doit permettre à la France de progresser dans l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2030.

La définition de l'artificialisation des sols.

La loi Climat et Résilience définit l'artificialisation des sols, comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* », et l'artificialisation nette des sols, comme « *le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés* ».

A noter que le texte adopté précise également les surfaces devant être considérées comme artificialisées, à savoir celles « *dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites* ».

L'objectif zéro artificialisation nette (dit « objectif ZAN »).

La Loi prévoit expressément d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Concernant l'urbanisme, la lutte contre l'artificialisation des sols passe, notamment, par une « *renaturation des sols* », qui consiste, au sens du Code de l'urbanisme, en « *des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé* ».

L'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols est intégré aux objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme (article L. 101-2 Code de l'urbanisme). Il doit être recherché à travers « *la revalorisation des friches* », « *la surélévation des bâtiments existants* » et « *en privilégiant les formes innovantes et durables d'aménagements et de requalification urbaines* ».

Pour cela, la loi adoptée prévoit que « *le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* ».

S'agissant des opérations d'aménagement.

Le texte prévoit la possibilité d'étendre les dérogations aux règles d'urbanisme prévues à l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme pour les projets situés dans les opérations de revitalisation territoriales (ORT) et les grandes opérations d'urbanismes (GOU). Le permis pourra toutefois être accordé tout en refusant la dérogation sollicitée.

Le texte prévoit enfin la création d'un nouvel article L. 300-1-1 qui impose, pour toute opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale, de faire l'objet :

- d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone,
- d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine et de la préservation de la biodiversité et de la nature.

3.1.5. Gestion locative - Immobilier

GESTION LOCATIVE

Crise sanitaire : prolongement de la trêve hivernale : Ord. n° 2021-142, 10 févr. 2021, JO 11 févr.

L'ordonnance du 10 février 2021 prolonge la trêve hivernale jusqu'au 31 mai 2021 et fixe les conditions d'indemnisation des bailleurs par l'État.

CALEOL : ajout d'un nouveau public prioritaire.

La loi n° 2022-140 du 7 février 2022 relative à la protection des enfants, publiée au JO du 8 février 2022, vient modifier l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et introduit un nouveau public prioritaire qui vient compléter la liste déjà existante : les jeunes mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance.

IMMOBILIER

Refonte du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Prévue par la loi ELAN, la refonte du diagnostic de performance énergétique (DPE) entrera en vigueur le 1er juillet 2021. Cette réforme prend la forme de deux décrets qui ont été publiés en décembre 2020 : le décret 2020-1609 et le décret 2020-1610 du 17 décembre 2020.

Ce qui changera au 1^{er} juillet :

- la méthode d'évaluation des bâtiments sera unique et transposable pour tous les types de logements,
- un diagnostic plus représentatif de la performance du logement (prise en compte de nouveaux usages, équipements, de nouveaux scénarii météo ou encore de phénomènes thermiques plus précis comme l'effet du vent sur les murs extérieurs),
- un nouveau design faisant apparaître le montant théorique des factures énergétiques et apportant des informations complémentaires : détail des déperditions thermiques, état de la ventilation et de l'isolation, indicateur de confort d'été, recommandations de travaux et estimations de coûts,
- une nouvelle étiquette «énergie» tenant compte à la fois de la consommation d'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE sera désormais opposable juridiquement et pourra engager la responsabilité contractuelle du bailleur en cas d'information erronée si cette erreur cause un préjudice au locataire.

Il s'appliquera pour tous les DPE réalisés à compter du 1er juillet 2021, dans le cadre d'une vente ou location d'un logement du parc privé ou social, en maison individuelle ou en copropriété. Les DPE réalisés avant cette date et dans la limite de leur validité actuelle (durée de validité de 10 ans) pourront néanmoins encore être utilisés pour conclure des ventes ou des baux immobiliers pendant une phase transitoire qui durera jusqu'au 31 décembre 2024.

LOI n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire « Loi AGEC » et le Décret n° 2021-822 du 25 juin 2021 relatif au diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou rénovation significative de bâtiments :

Depuis le 1^{er} juillet 2021, pour tout projet de démolition, construction, rénovation, le maître d'ouvrage doit être informé de la gestion des déchets causés par les travaux. Les devis relatifs aux travaux de construction, de rénovation et de démolition de bâtiments doivent mentionner les modalités d'enlèvement et de gestion des déchets générés par les travaux ainsi que les coûts associés. Le maître d'ouvrage doit également être informé de la gestion des déchets par le biais d'un bordereau de dépôt des déchets rempli et signé conjointement par l'entreprise de travaux ayant déposé les déchets et par l'installation où les déchets ont été déposés.

- A compter du 1^{er} janvier 2022, l'organisme HLM devra, lorsqu'il agira en tant que maître d'ouvrage dans le cadre de démolitions ou rénovations importantes, faire réaliser un diagnostic sur la gestion des produits, matériaux et déchets.
- La loi AGEC met également en place une éco-contribution sur certains matériaux neufs de construction pour financer le coût de recyclage de ces matériaux. Cette éco-contribution à la charge des entreprises de bâtiment répercutée sur les organismes HLM. L'ADEME indique un **impact financier prévisionnel de 3%** pour toute nouvelle construction à compter de la mise en place de cette éco-contribution. Un décret viendra bientôt préciser les matériaux soumis à l'éco-contribution.

Loi Climat et résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

La loi a été publiée au Journal officiel du 24 août 2021. Cette loi doit permettre à la France de progresser dans l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2030.

La loi durcit les conditions d'obtention de l'autorisation préalable de mise en location pour les logements situés dans les zones concernées. Désormais, l'article L. 635-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que cette autorisation peut être refusée ou soumise à condition lorsque le logement concerné ne répond pas aux caractéristiques de décence.

La loi actualise la rédaction de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 – la décence sera désormais définie par référence à la classe énergétique mentionnée dans ce document – et relève progressivement le niveau d'exigence.

Répondront aux exigences de décence, les logements compris, pour la métropole :

- à compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F,
- à compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E,
- à compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

Les offres de location doivent mentionner le classement du bien au regard de sa performance énergétique et en matière d'émission de gaz à effet de serre.

À partir du 1^{er} juillet 2023, les propriétaires de passoires thermiques (classées étiquette G) souhaitant augmenter le loyer de leur logement en location seront dans l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

A partir du 1er janvier 2025 : interdiction de mettre en location les logements classés G.

A partir du 1er janvier 2028 : interdiction de mettre en location les logements classés F.

A partir du 1er janvier 2034 : interdiction de mettre en location les logements classés E.

4. FINANCES

4.1. RESULTATS DE L'EXERCICE 2021

4.1.1. Eléments significatifs

Les éléments significatifs de l'année 2021 sont les suivants :

Bilan

| BILAN | | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| ACTIF | 31/12/2021 | 31/12/2020 | Variation |
| Immobilisations incorporelles | 44 746 | 48 063 | -3 318 |
| Immobilisations corporelles | 2 556 450 | 2 491 783 | 64 667 |
| Immobilisations financières | 74 637 | 70 759 | 3 877 |
| Actif immobilisé | 2 675 833 | 2 610 606 | 65 227 |
| Stocks | 45 039 | 46 192 | -1 153 |
| Clients et comptes rattachés | 24 257 | 24 431 | -174 |
| Autres créances et comptes de régularisation | 39 881 | 35 051 | 4 830 |
| Trésorerie et équivalents | 104 837 | 111 734 | -6 898 |
| Actif circulant | 214 014 | 217 408 | -3 394 |
| Total de l'actif | 2 889 846 | 2 828 014 | 61 833 |
| PASSIF | 31/12/2021 | 31/12/2020 | Variation |
| Capital | 102 623 | 102 623 | - |
| Primes | 401 582 | 401 756 | -174 |
| Réserves | 97 597 | 51 479 | 46 118 |
| Résultat | 45 966 | 46 888 | -921 |
| Capitaux propres | 647 769 | 602 746 | 45 023 |
| Subvention d'investissement | 319 817 | 323 278 | -3 461 |
| Quasi Fonds Propres | 319 817 | 323 278 | -3 461 |
| Provisions pour risques et charges | 55 393 | 52 184 | 3 209 |
| Emprunts et dettes financières | 1 792 165 | 1 772 518 | 19 647 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 37 014 | 33 519 | 3 495 |
| Autres dettes et comptes de régularisation | 37 688 | 43 769 | -6 081 |
| Total du passif | 2 889 846 | 2 828 014 | 61 833 |

Compte de résultat

| COMPTE DE RESULTAT | | |
|---|---------------|---------------|
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Chiffre d'affaires | 305 701 | 297 874 |
| Autres produits d'exploitation | 5 399 | 2 629 |
| Achats consommés | -123 951 | -124 438 |
| Charges de personnel | -35 032 | -31 156 |
| Autres charges d'exploitation | -7 338 | -5 289 |
| Impôts et taxes | -36 300 | -34 862 |
| Variations nettes des amortissements et des dépréciations | -77 422 | -77 157 |
| Résultat d'exploitation | 31 058 | 27 600 |
| Charges et produits financiers | -23 478 | -25 284 |
| Résultat financier | 7 580 | 2 316 |
| Charges et produits exceptionnels | 38 387 | 44 572 |
| Impôts sur les résultats | | |
| Résultat net | 45 966 | 46 888 |

Produits des activités

Le total des produits des activités de l'exercice (constitué des loyers, des charges récupérables et des cessions de stocks) s'établit à 307 353 K€ en 2021, soit +2,68 % par rapport à 2020.

Evolution du résultat

Le résultat de l'exercice est de 45 966 K€ décomposé comme suit :

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Résultat comptable | 45 966 457,47 | 46 887 893,79 |
| Résultat hors plus-values | 17 900 614,09 | 14 038 287,00 |
| Plus-value vente aux occupants | 15 134 107,95 | 14 297 780,68 |
| Autres plus-value de cession | 12 931 735,43 | 18 551 826,11 |

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 intègrent les nouvelles dispositions résultant du Règlement ANC 2021-08, modifiant le Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant en particulier sur la nomenclature spécifique des comptes (modification entre le compte 106 « Réserves » et le compte 13 « Subventions d'investissement et assimilées »), sur la présentation des états de synthèse (présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) et sur les informations complémentaires devant être présentées dans l'annexe des comptes annuels (informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation).

Ce Règlement ANC 2021-08 s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application.

Pour l'exercice 2021, les résultats SIEG et hors SIEG s'élèvent respectivement à : **35 962 660,27 €** et **10 003 797,20 €**.

Il est rappelé que les loyers et charges directes induits par la gestion des logements libres et intermédiaires ne relèvent pas de l'activité SIEG. Par ailleurs, certains produits et charges ne peuvent être affectés directement à 100% à l'une des activités SIEG ou hors SIEG. En conséquence il a été retenu pour ces produits et charges une ventilation à partir des produits d'activité (comptes 70 hors récupération de charges en 703). Au titre de l'exercice 2021, les clés de ventilation calculées SIEG et hors SIEG sont respectivement de **88,06 %** et **11,94 %**.

➔ Structure des coûts

Le poids des annuités des emprunts représente 37,43 % des loyers hors charges (contre 39,72 % en 2020).

L'ensemble de la taxe foncière non récupérable sur la propriété bâtie représente 11,58 % des loyers hors charges, abattement ZUS inclus (contre 11,40 % en 2020).

Les travaux de gros entretien réalisés s'élèvent à 14 810 K€ (contre 13 703 K€ en 2020). L'entretien courant non récupérable est de 16 026 K€ (contre 17 516 K€ en 2020).

➔ Autofinancement

L'autofinancement net HLM s'établit à 19 362 K€ (contre 18 223 K€ en 2020). Il représente 8,34 % des produits des activités et produits financiers hors charges.

4.1.2. Montant des dépenses somptuaires

Néant.

4.1.3. Distribution des dividendes

Conformément aux dispositions légales, chaque action recevra un dividende de 0,20 € éligible à l'abattement de 40 % pour les bénéficiaires personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France.

Les dividendes ont été calculés comme suit :

- en 2020 avec 25 points de base et un livret A à 0,50 %,
- en 2021 avec 0,75 points de base et un livret A à 0,50 %.

Les dividendes totaux distribuables s'élèvent donc au titre de l'année 2021 et sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale à 1 282 790,60 € (dont 1 003 613,61 € générés au titre des activités relevant du SIEG (Services d'Intérêt Economique Général)).

Les montants mis en paiement au titre des trois derniers exercices s'élevaient à :

| | Montant global | Montant unitaire | Avoir fiscal |
|---------------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Exercice 2021 distribué en 2022 | 1 282 790 € | 0,20 € | Néant |
| Exercice 2020 distribué en 2021 | 769 674 € | 0,12 € | Néant |
| Exercice 2019 distribué en 2020 | 507 691 € | 0,08 € | Néant |

4.1.4. Affectation des réserves

Néant.

4.1.5. Information sur les délais de paiement des dettes fournisseurs

| Article D. 441 - II : factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice (payées à partir du | | | | | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Montant total des factures reçues dans l'année | | | | | 346 976 365,40 € | |
| 0 jour (indicatif) | de 1 à 30 jours | de 31 à 60 jours | de 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total 1 jour et plus | |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre cumulé de factures | 5 484 | | | | | 5 650 |
| Montant cumulé des factures | 7 992 328,00 | 1 535 891,70 | 463 041,34 | 708 344,43 | 954 621,65 | 3 661 899,12 |
| Pourcentage du montant total TTC | 2,30% | 0,44% | 0,13% | 0,20% | 0,28% | 1,06% |
| (B) factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées | | | | | | |
| Nombre des factures exclues | 0 | | | | | |
| Montant total des factures exclues | 0 | | | | | |

4.1.6. Cession et prise de participation

Au cours de l'exercice 2021, LogiRep a renforcé son positionnement dans la SACICAP LogiCap (88,32 % du capital), et dans SoliLogis (22,68 % du capital) en souscrivant à leur augmentation de capital.

4.1.7. Recherche et développement

Au regard de son activité, les dépenses de Recherche et développement ne sont pas significatives.

4.1.8. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

LogiRep est, comme l'ensemble des organismes HLM, confrontée à une augmentation de la fragilité des populations logées. Dans le futur, nous continuerons à nous attacher à maîtriser nos frais de gestion dans un environnement complexe et en constante évolution notamment concernant les taux d'intérêt, les loyers et les prélèvements.

5. AUTRES INFORMATIONS

5.1. MANDATS

- Les membres du Conseil de Surveillance suivants ont été nommés pour 3 ans à l'occasion de l'Assemblée Générale du 25 juin 2021. Pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 :

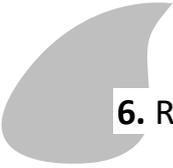
- CREDIT COOPERATIF, membre du Conseil de Surveillance,
- ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE, membre du Conseil de Surveillance,
- CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE, membre du Conseil de Surveillance,
- CREDIT MUTUEL ARKEA, membre du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Joël CHARTAGNAC, membre du Conseil de Surveillance.

➤ Principaux actionnaires au 31 décembre 2021

| | Actions | En % |
|--|-----------|----------|
| POLYLOGIS SAS 18 rue Jobbé Duval 75015 PARIS | 3 883 577 | 60,549 % |
| ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (ALI) 21 quai d'Austerlitz CS 31454 75643 PARIS CEDEX 13 | 1 280 454 | 19,964 % |
| CAISSE D'EPARGNE ILE DE FRANCE PARIS 26-28 rue Neuve Tolbiac 75013 PARIS | 602 172 | 9,388 % |
| CAISSE D'EPARGNE BRETAGNE - PAYS DE LOIRE 15 avenue de la Jeunesse – CS 30327 44703 ORVAULT CEDEX | 348 429 | 5,432 % |

➤ Actionnariat salarié au 31 décembre 2021

Néant.



6. RAPPORT RELATIF A LA GESTION DU GROUPE

Les comptes consolidés du Groupe font l'objet d'une présentation dans un rapport distinct à l'Assemblée Générale.