
RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ

EXERCICE 2022



SOMMAIRE

I. ACTIVITÉS LOGIREP AU COURS DE L'EXERCICE 2022

- 1 Chiffres clés p. 7
- 2 Développement - constructions neuves p. 9
- 3 Gestion immobilière - logements familiaux p. 17
- 4 Gestion immobilière - résidences spécifiques p. 26
- 5 Ventes à l'unité p. 27
- 6 Ventes en bloc p. 27
- 7 Commerces p. 27

II. FONCTIONNEMENT & ORGANISATION

- 1 Ressources humaines p. 29
- 2 Systèmes d'information p. 32
- 3 Activités juridiques de l'entreprise p. 34
- 4 Direction de la transformation p. 38
- 5 Missions de pilotage des risques et d'audit interne p. 41
- 6 Actions de communication p. 42
- 7 Actions de marketing et innovation p. 45

III. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

- 1 Textes législatifs et réglementaires p. 49



Karine JULIEN-ELKAÏM
Présidente de LogiRep

Mesdames, Messieurs,

Les crises s'enchaînent et le Groupe tient bon !

Le début de la décennie est marqué par une série d'évènements perturbant le fonctionnement de la Société. Après la crise du Covid, la guerre en Ukraine est venue percuter des perspectives plutôt positives après deux années délicates. Aux tensions géopolitiques, sont venues s'ajouter des incertitudes économiques et l'inflation, avec des effets sur les coûts de l'énergie, des matières premières et de certains matériaux. Les évènements météorologiques de 2022 ont une nouvelle fois démontré les effets du changement climatique sur notre environnement. L'année 2023 ne semble pas débuter sous de meilleurs auspices avec une probable sécheresse. Le confort d'été, la sobriété énergétique et les économies d'eau seront sans doute des points de vigilance pour nos locataires, de plus en plus conscients de la nécessité qu'il y a à agir et à accélérer la transition écologique.

Je sais le Groupe prêt et apte à relever ces défis grâce à des bases solides renforcées par notre projet d'entreprise Vision 2022.

Pour permettre à nos clients d'être pleinement acteurs de la transition écologique, nous nous sommes engagés dans un plan de sobriété énergétique avec la certification ISO 50 001. Nous allons passer un nouveau cap avec notre stratégie climat et la décarbonation de nos activités.

La biodiversité prend une place croissante dans notre activité, à travers les jardins coopératifs que nous relançons et essayons sur notre patrimoine. Avec une stratégie de développement orientée sur le recyclage urbain, nous prenons en compte la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles pour être au rendez-vous du Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Notre responsabilité sociétale ne se limite pas à la transition écologique, bien qu'elle en soit une composante majeure. Nous avons également franchi une nouvelle étape en mobilisant nos fournisseurs sur nos ambitions RSE dans le cadre d'une convention signée en 2022. Conscients de l'accompagnement social que nous pouvons apporter en tant que bailleur, nous avons créé un espace de coworking solidaire. Plus globalement, le projet Increase que nous avons déployé en Normandie illustre l'innovation sociale dont nous pouvons faire preuve afin de faciliter le retour à l'emploi de nos résidents. Cette initiative a été saluée dans la catégorie Community Impact des Franco-British Business Awards 2022 organisée par la Chambre Franco-Britannique.

Ce souci de satisfaction de nos clients est dans notre ADN. Nous avons créé un nouvel espace locataires pour faciliter leur démarche. Avec la signature électronique et le quittancement dématérialisé, nous avons pris le virage digital et ainsi proposé des solutions plus simples et plus faciles pour nos locataires adeptes des outils numériques.

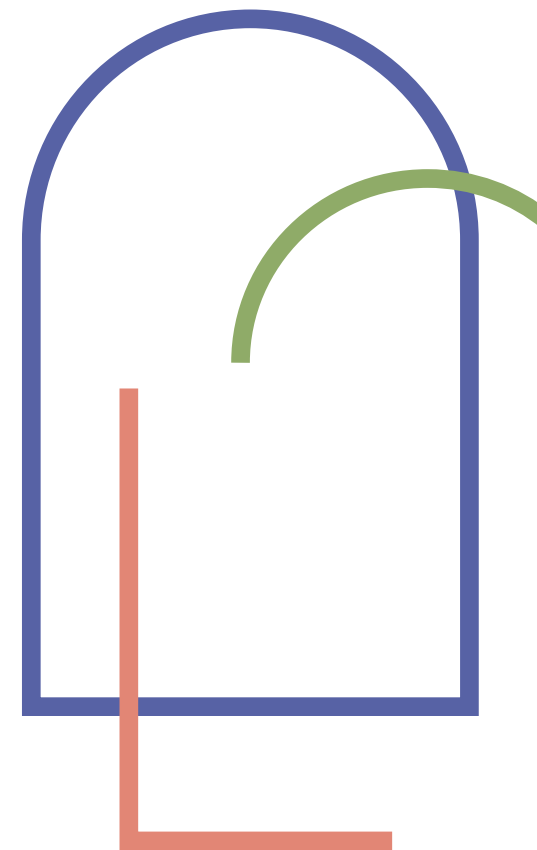
Avec sa démarche Nouvel Habitat, le Groupe s'est engagé dans une approche permettant de répondre aux attentes de nos clients sur le confort de leur logement et leur mode de vie. Quelques prix sont

venus souligner les efforts entrepris par le Groupe sur son offre de services. Le projet « Conciergerie Dumas » à Villejuif (94) a été récompensé par la fondation MACIF en partenariat avec l'USH et France Tiers-Lieux dans le cadre de l'appel à projet « Quartiers d'avenir ». La résidence Charcot Saint-Exupéry à Sevran (93) a été lauréate du sceau d'excellence de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain ». Le gardien régisseur de notre résidence intergénérationnelle des Pavillons-sous-Bois (93) a été mis à l'honneur lors des Trophées des Gardiens/Proximité organisés par l'association FRANCHIR.

Ces évolutions couplées à un travail quotidien de nos agences et de nos gardien(ne)s ont contribué à des résultats en progression dans l'enquête de satisfaction annuelle. La hausse est certes modeste, mais la dynamique est là et nous saurons l'amplifier dans les prochains mois.

L'organisation du Groupe s'est adaptée aux enjeux de notre époque. La dissolution de PolyOuvrages s'est achevée avec un repositionnement des activités de construction dans chacune des ESH franciliennes. La Direction de la communication, du marketing et de l'innovation a été installée pour promouvoir le savoir-faire de Polylogis en interne et vers nos parties prenantes. La Direction générale adjointe en charge de la stratégie et du développement durable a été créée pour regrouper les équipes intervenant sur la RSE, les politiques de transition écologique ainsi que le développement à l'échelle du Groupe et de LogiRep. De nouvelles instances ont été mises en place pour favoriser la transversalité entre collaborateurs du Groupe avec le shadow comex et le comité de créativité.

LogiRep a développé 860 logements sociaux et intermédiaires, engagé 103 M€ TTC de travaux de réhabilitation et d'entretien, livré 1 265 logements rénovés et 457 logements neufs.



L'activité de LogiRep a permis de dégager un résultat de 26,8 M€ avec un niveau de vacance et d'impayés maîtrisé. Le maintien d'un niveau d'autofinancement satisfaisant (13,4 M€) et des plus-values dégagées lors des cessions de patrimoine (12,3 M€) ont consolidé les ressources financières nécessaires pour nous développer et réhabiliter en mobilisant plus de fonds propres. Polylogis est un opérateur global de l'habitat agile, capable de s'adapter pour être résilient face aux évolutions à venir.

Vision 2022 nous a permis d'intégrer de nombreuses évolutions dans nos pratiques et nos métiers avec la mobilisation de chacun des collaborateurs. Le nouveau projet d'entreprise sera l'occasion d'aller encore plus loin autour des deux grands défis auxquels nous allons répondre : (1) permettre à nos clients de vivre dans un habitat abordable, de qualité et adapté à leurs besoins, (2) agir avec nos résidents et nos parties prenantes pour adapter notre société aux transitions climatiques et démographiques.

ACTIVITÉS LOGIREP AU COURS DE L'EXERCICE 2022



Au 31 décembre 2022, le patrimoine du Groupe s'élevait à 82 423 logements dont 45 739 logements pour LogiRep :

72 966 logements familles (contre 72 707 en 2021), **dont 39 132 logements pour LogiRep.**

9 457 équivalents-logements, foyers et résidences spécialisées (contre 9 256 en 2021), **dont 6 607 pour LogiRep.**

1. CHIFFRES CLÉS

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



PATRIMOINE LOGIREP ET GROUPE POLYLOGIS ANNÉE 2022 (et comparatif 2021)

	LOGIREP		GROUPE POLYLOGIS	
	2021	2022	2021	2022
PATRIMOINE EN FIN D'ANNÉE	45 488	45 739	81 963	82 423
<i>dont logements familiaux</i>	39 057	39 132	72 707	72 966
<i>dont logements spécifiques</i>	6 431	6 607	9 256	9 457

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

	LOGIREP		GROUPE POLYLOGIS	
	2021	2022	2021	2022
Mises en services logements neufs financés	454	457	1 013	881
<i>dont logements familiaux</i>	254	281	715	676
<i>dont logements intergénérationnels</i>	0	81	0	81
<i>dont logements spécifiques</i>	200	176	298	205
Acquisitions	689	0	1 035	54
<i>dont logements familiaux</i>	8		354	54
<i>Acquisitions</i>	681		681	0
<i>dont logements spécifiques</i>	0		0	0
Ventes aux occupants	121	76	276	233

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

	LOGIREP		GROUPE POLYLOGIS	
	2021	2022	2021	2022
Vente en bloc logements spécifiques	124	0	174	0
Fin d'usufruit ou de bail	62	118	77	118
Démolitions	144	14	383	89
<i>dont logements familiaux</i>	144	14	383	89
<i>dont logements spécifiques</i>	0	0	0	0
Restructuration de logements familiaux	1	2	0	-3
<i>dont logements familiaux</i>	1	2	2	1
<i>dont logements spécifiques</i>	0	0	-2	-4
En cours de construction à fin décembre	1 344	1 596	2 670	3 248
<i>dont logements familiaux</i>	939	1 049	1 970	2 327
<i>dont logements spécifiques</i>	405	547	434	572
<i>dont logements pour l'accession</i>	0	0	266	349
<i>dont mis en chantier dans l'année</i>	572	708	916	1 327
En cours de réhabilitation à fin décembre <i>(logements familiaux)</i>	2 197	2 907	3 372	4 570
Logements familiaux réhabilités <i>(réhabilitation ou réalisation de travaux énergétiques)</i>	783	1 265	1 674	1 932
Mise en chantier dans l'année <i>(réhabilitation ou réalisation de travaux énergétiques)</i>	1 162	1 746	4 611	3 697

2. DÉVELOPPEMENT-CONSTRUCTIONS NEUVES



12 septembre 2022,
 livraison de 40 logements famille
 Maîtrise d'Ouvrage Directe (PLUS/PLAI/PLS)
 Sis 52-54 avenue du Général de Gaulle
 à **VAUX SUR SEINE (78)**
 Architecte : **CUSSAC Architectes et Associés**



15 septembre 2022,
 livraison de 60 logements famille
 Maîtrise d'Ouvrage Directe (PLUS/PLAI/PLS)
 Sis 8/12 Route de Saint Denis
 à **DEUIL LA BARRE (95)**
 Architecte : **THUAL & BURET**

ACTIVITÉS CONSTRUCTION

Programmes neufs livrés en 2022

DATE LIVRAISON	TYPE DE LOGTS	AVANCEMENT	DEPT	VILLE	ADRESSE	mois OS	Nbre Logts	Nbre OP	PLUS	PLAI	PLS	LLI	LIBRE
12/09/2022	Familiaux	4-Parfait Achèvement	78	VAUX-SUR-SEINE	52-54 av du Générale de Gaulle	21/12/2018	40	1	20	12	8		
15/09/2022	Familiaux	4-Parfait Achèvement	95	DEUIL-LA-BARRE	8-12 route de St Denis	03/04/2018	60	1	25	18	17		
11/10/2022	Spécifiques	4-Parfait Achèvement	93	ROSNY-SOUS-BOIS	Gens du Voyage - 109/111 rue Jules Guesd	31/12/2019	18	1		18			
06/12/2022	Etudiants	4-Parfait Achèvement	92	LA GARENNE COLOMBES	42/48 boulevard de la République	31/12/2020	157	1	79		78		
Total MOD							275	4	124	48	103	0	0
21/01/2022	Familiaux	4-Parfait Achèvement	94	ARCUEIL	Les Jardins couturier - sis avenue Paul Vaillant	31/12/2019	5	1			5		
10/02/2022	Familiaux	4-Parfait Achèvement	93	GAGNY	Chemin d'accès aux abesses - Tranche 2	17/10/2019	43	1	4	7	4	15	13
			93	GAGNY	Chemin d'accès aux abesses - Tranche 1	17/10/2019	27	1	8	11	8		
29/03/2022	Familiaux	4-Parfait Achèvement	93	MONTREUIL	23 rue des Grandes Cultures / 45-47 Rue	05/03/2020	34	1	12		22		
01/07/2022	Familiaux	4-Parfait Achèvement	78	LE VESINET	63 Bis/ 63 ter Route de Montesson	19/11/2020	13	1	4	5	4		
14/12/2022	Familiaux	4-Parfait Achèvement	94	BRY SUR MARNE	23 Boulevard Pasteur	16/12/2019	59	1				59	
Total VEFA							181	6	28	23	43	74	13
Total général							456	10	152	71	146	74	13

456 logements livrés en IDF et Normandie (contre 452 en 2021) correspondant à 10 opérations, dont 157 logements étudiants (La Garenne Colombes) soit 60 % MOD et 40 % en VEFA

Projets en cours de construction pour les livraisons 2023/2024/2025

ANNÉE DE LIVRAISON	TYPE (MOD ou VEFA)	TYPE DE LOGEMENTS	NBRE DE LOGEMENTS	NBRE D'OPÉRATION
2023	MOD	Familiaux	207	10
	VEFA	Familiaux	330	7
		Etudiants	127	1
2024	MOD	Familiaux	24	1
		Spécifiques	42	2
	VEFA	Familiaux	163	3
2025		Spécifiques	103	1
	MOD	Familiaux	98	2
		Spécifiques	225	2
	VEFA	Familiaux	227	2
		Spécifiques	50	1
Total général			1596	32

1 596 logements en IDF et Normandie en cours de construction correspondant à 32 opérations, soit :

- 1 049 logements famille et 547 logements spécifiques
- 37,5% MOD et 62,5% en VEFA

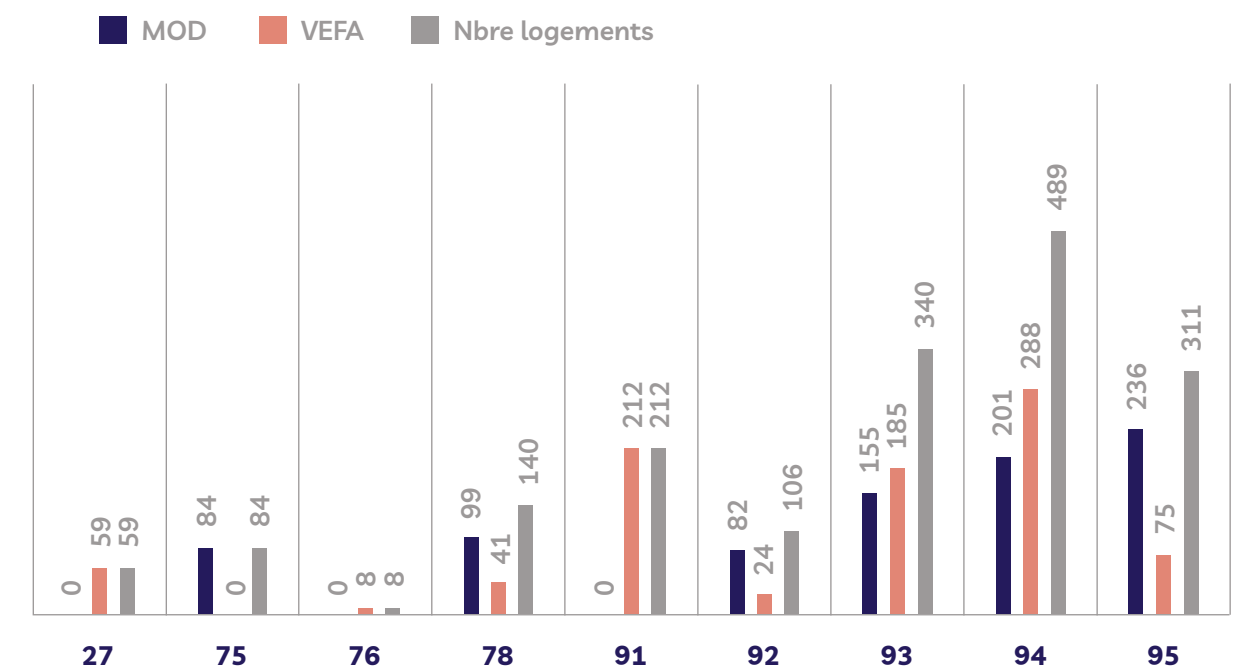
Projets en cours de montage pour un démarrage prévisionnel des chantiers 2023/2024/2025/2026

DÉPARTEMENT	MOD	VEFA	NBRE DE LOGEMENTS
27	0	59	59
75	84	0	84
76	0	8	8
78	99	41	140
91	0	212	212
92	82	24	106
93	155	185	340
94	201	288	489
95	236	75	311
Total général	857	892	1749

1 749 logements en IDF et Normandie en cours de montage correspondant à 40 opérations, soit :

- 1 113 logements famille et 636 logements spécifiques
- 857 logements en MOD (49 %) et 892 logements en VEFA (51 %)

Projets en cours, mises en chantier en 2023/2024/2025/2026



La structuration du Service Développement Foncier par l'arrivée de deux responsables développement fin d'année et début 2023 devrait permettre d'augmenter la part des projets réalisés en maîtrise d'ouvrage directe pour les prochaines années.

LogiRep a obtenu 620 agréments logements sociaux, et 240 concernant le LLI, soit 860 logements.

RÉHABILITATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Livraisons 2022

SS NATURE	DEPT	NATURE DE L'OPÉRATION	VILLE	RÉSIDENCES	Nbre Logts	Budget TTC en K€	Étiquette avant travaux	Étiquette avant travaux	PV RECEP avec réserves
PEE	92	REHA	LEVALLOIS	Rue de Bretagne	9	375	E	C	01/09/2022
	93	NPNRU	CLICHY SOUS BOIS	Tour V.Hugo	77	5 569	D	C	30/06/2022
	95	REHA	SANNOIS	Bas des Aulnaies	217	8 911	E	C	15/04/2022
Réhabilitation	94	REHA	JOINVILLE LE PONT	Pinson	252	2 578	D	C	01/07/2022
	95	NPNRU	SARCELLES	Jeu de Boule	210	10 158	C	B	01/10/2022
				Lebrun	109	4 400	D	C	01/12/2022
Résidentialisation	78	REHA	FONTENAY LE FLEURY	La Cure	449	1 689			01/11/2022
Vidéo - Protection	95	REHA	SARCELLES	Chantepie		264			01/10/2022

En 2022, **874 logements** ont été rénovés et livrés pour un montant total d'investissement de **31,9 M€ TTC**, soit un montant moyen de **36,5 K€ TTC / logement**.

459 logements ont fait l'objet d'une résidentialisation pour un montant d'**1,7 M€ TTC**.
Un projet de vidéosurveillance a également été livré pour un montant de **260 K€ TTC**.

Le montant total des livraisons est de **33,4 M€ TTC**.

Mises en chantier 2022

SS NATURE	DEPT	NATURE DE L'OPÉ	VILLE	RÉSIDENCES	Nbre Logts	Budget TTC en K€	Étiquette avant travaux	Étiquette avant travaux	PV RECEP avec réserves	Année de réception
Ascenseurs	93	NPNRU	MONTREUIL	La Noue- Libération	205	2 165			29/07/2022	2024
PEE	93	AA	PAVILLONS SOUS BOIS	Jean Jaurés	17	3 168	F	C	15/11/2022	2024
	94	AA	VINCENNES	Libération-defrance	22	7 669	E	C	26/10/2022	2024
		REHA	ALFORTVILLE	Baboeuf	16	1 069	F	C	15/04/2022	2023
				Chemin Latéral	27	1 209	E	C	15/04/2022	2023
			SAINT MAUR DES FOSSES	Varenes	8	567	F	C	15/04/2022	2023
	95	REHA	BEZONS	Altmeyer	169	11 734	F	B	20/12/2022	2024
Réhabilitation			GARGES LES GONESSE	Les doucettes	71	4 548	F	C	20/12/2022	2024
	78	NPNRU	LIMAY	Champart	100	5 684	D	B	15/12/2022	2024
				La chasse	137	10 061	D	C	15/12/2022	2024
	93	NPNRU	SEVRAN	Pont Blanc - Cité Haute	499	32 436	E	B	01/12/2022	2025
	REHA	SAINT DENIS	Gaston Dourdin T.1	401	12 423	C	C	01/12/2022	2024	
	REHA	BEZONS	Brigadières	279	9 088	C	C	15/10/2022	2024	
Résidentialisation	95	REHA	BEZONS	Brigadières	279	952			15/11/2022	2024
Tx. Avant Vente	95	TAV	SARCELLES	Chardonnerettes	80	742	F		24/06/2022	2023
Vidéo - Protection	95	REHA	SARCELLES	Chantepie		264			01/05/2022	2022

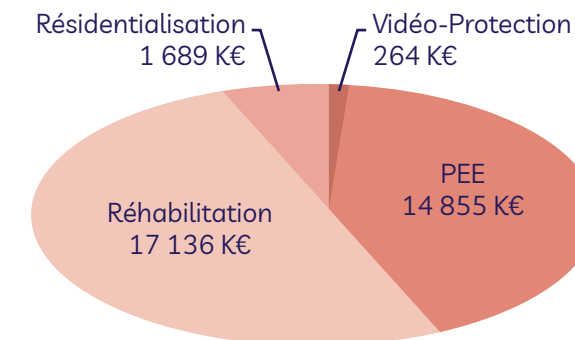
En 2022, **10 chantiers** de réhabilitation et renouvellement urbain, comprenant **1 707 logements**, ont débuté pour un montant de **88,8 M€ TTC**, soit un montant moyen par logement de **52 K€ TTC / logement**.

2 projets d'acquisition-amélioration ont débuté pour un montant de **10,8 M€ TTC** soit **277 K€ TTC / logement**.
Un projet de remplacement d'ascenseurs, un projet de résidentialisation, un projet de travaux avant-vente et un projet de vidéo-protection ont également débuté pour un montant de **4,1 M€ TTC**.

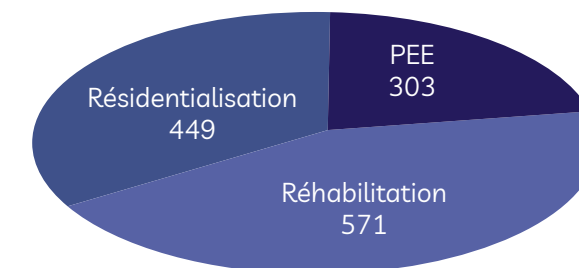
Le montant total des mises en chantier est de **103,7 M€ TTC**.

Livraisons 2022

Budget TTC en K€ / Sous-nature



Nbre de logements / Sous-nature



Projets de Renouvellement Urbain

11 projets de renouvellement urbain à mener ces prochaines années.

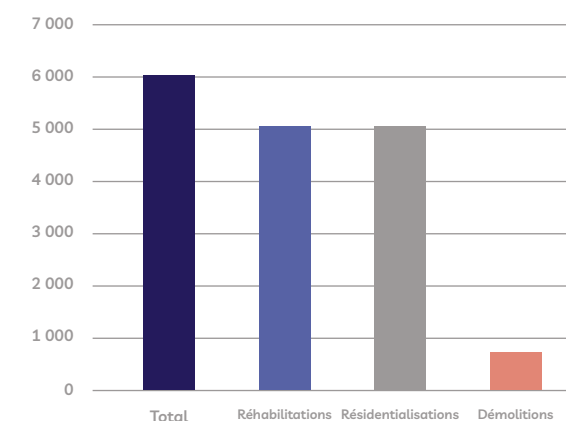
Un processus en cours de finalisation :

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

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

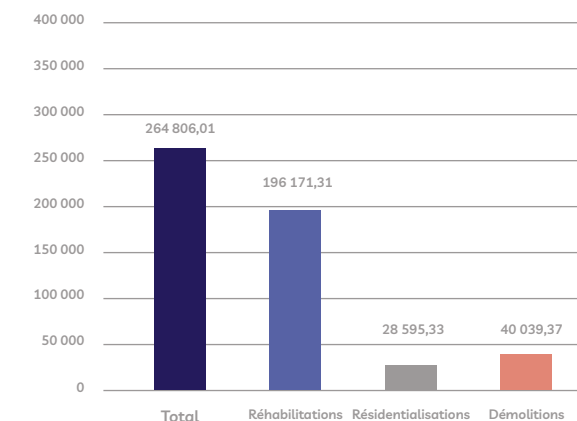
Investissements dans le NPNRU

Patrimoine concerné par le NPNRU



En nombre de logements concernés par famille d'opérations

Investissements prévisionnels NPNRU (en K€)



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

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

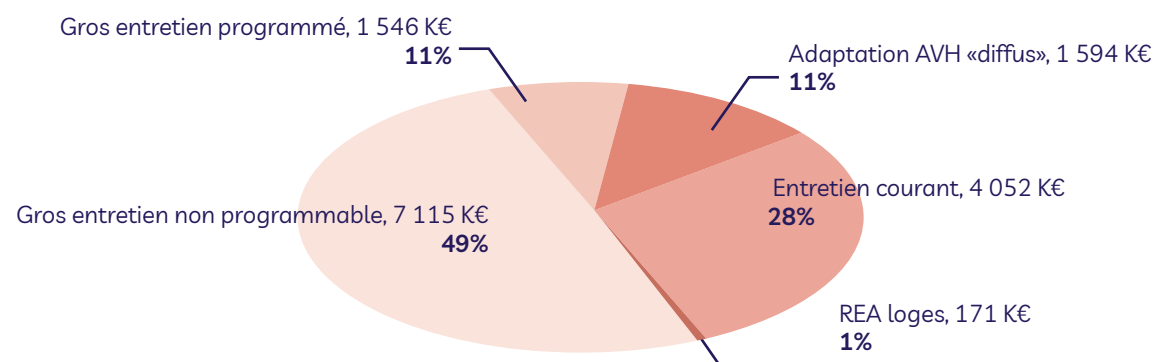
ENTRETIEN, MAINTENANCE ET ADAPTATION DU PATRIMOINE

Le gros entretien et l'amélioration du parc immobilier

En 2022, LogiRep a poursuivi ses efforts tendant à améliorer le patrimoine. Les budgets consacrés à ces travaux se sont élevés à **21 645 K€** et se décomposent ainsi :

- Travaux d'entretien courant, Gros Entretien, REA loges, et adaptation des logements AVH : **14 478 K€**

RÉPARTITION DES TRAVAUX DU SERVICE MAINTENANCE PAR TYPE DE DÉPENSE



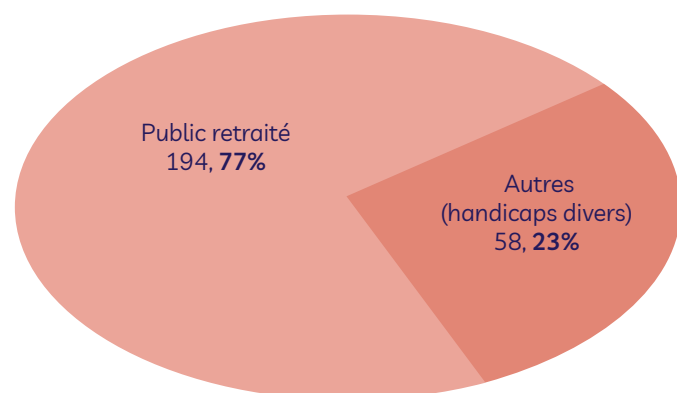
- Dont l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap (AVH)

336 logements ont été adaptés en 2022 (252 en diffus, pour 1 594 K€ et 84 dans le cadre de réhabilitations pour 377 K€) pour un budget total de 1 971 K€. Les adaptations concernent essentiellement le remplacement de baignoire par une douche facilement accessible (94% des interventions) et sont réalisées majoritairement au bénéfice de locataires retraités (77% des bénéficiaires).

En 2022, les dépenses d'adaptation sont financées avec 1 730 K€ d'aides financières encaissées : 920 K€ de dégrèvement de TFPB et 810 k€ de subventions de la Caisse nationale d'assurance vieillesse d'Île-de-France.

DIFFUS - RÉPARTITION / BÉNÉFICIAIRES

252 logements adaptés
1 594 000 € engagés



- Travaux de renouvellement de composants livrés en 2022 : 7 167 K€

DEPT	VILLE	RÉSIDENCES	Code groupe	N° cité / Opération	Nbre Logts	Nature des travaux	Budget TTC en K€	Maitrise d'oeuvre	Entreprises	Date de livraison finances
93	ROSNY SOUS BOIS	Mermoz	620	6200266901	268	Remplacement ascenseurs	950	NAMIXIS	MANEI LIFT	01/2022
93	SAINT DENIS	Gaston Dourdin	573	5730319501	401	Travaux de réfection des ascenseurs	2 511	NAMIXIS	MANEI LIFT	02/2022
93	LIVRY GARGAN	Docteur Roux	606	6060308701	34	Étanchéité terrasses	100	SECC	TOIT ETANCHEITE	03/2022
93	ROSNY SOUS BOIS	Mermoz 2	638	6380308501	169	Réfection terrasses locaux commerciaux	120	SECC	GEC	04/2022
78	SARTROUVILLE	Les Reflets	239	2390276001	439	Vidéosurveillance T3	112	EPI	CITEOS SDEL TRAVAUX	05/2022
93	MONTREUIL	Beaufils	215	2150308301	58	Réfection terrasses très fuyardes, HS	200	SECC	SOPREMA	05/2022
76	DÉVILLE LES ROUEN	Hue	134	1340321901	78	Réfection des halls (baies vitrées, ...)	110	/	SFP LEDUN PRESTAPOSE	09/2022
27	GISORS	Réveillon	403	4030259901	18	Réfection terrasses	310	SECC	TOIT ETANCHEITE	10/2022
27	GISORS	Dave	404	4040259801	18	Réfection toitures	524	SECC	TOIT ETANCHEITE	10/2022
91	ÉPINAY SUR ORGE	Saut du Loup	742	7420307201	48	Travaux stuctures suite diag sur 1 maison	150	INGIBAT	URETEK TECHNOPRO	11/2022
95	BEZONS	Tête de Pont	278 323	02780301601 03230301701	156	Travaux modernisation système de chauffage	280	BET LX	REOLIAN	11/2022
95	GARGES	Le Clos	728	7280307501	116	Travaux reprise structurelle des balcons	550	INGIBAT	PARIS OUEST CONSTRUCTION	12/2022
93	BAGNOLET	Centre Sud	167	01670290201	408	Réfection électrique des logements	1 250	EPI	PERRIN SAS	12/2022

Diagnostics immobiliers et prévention des risques

- Rappel

La réglementation impose de produire des diagnostics immobiliers auprès de nos clients et de nos opérateurs lors de la signature d'un bail et de son renouvellement et/ou d'une vente immobilière et/ou de travaux de maintenance, de réhabilitation et de construction :

PRINCIPAUX DIAGNOSTICS	OBLIGATOIRE / Durée Validité		
	A la location	A la vente	Travaux / Démolition
Diagnostic Performance Énergétique (DPE)	10 ans	10 ans	-
AMIANTE (Permis de construire < 1997)			
Dossier Technique Amiante (DTA)	Sur demande du locataire Illimité avec mise à jour	Illimité avec mise à jour	Oui
Fiche Récapitulative Amiante (FRA)	Illimité avec mise à jour	Illimité avec mise à jour	Oui
Diagnostic Amiante Partie Privative (DAPP)	Sur demande du locataire Si négatif = Illimité Si positif = 3 ans	Si négatif = Illimité Si positif = 3 ans	-
Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT)	-	-	Oui
ELECTRICITE (Installation > 15 ans)	6 ans	6 ans	-
GAZ (Installation > 15 ans)	6 ans	6 ans	-
PLOMB (Permis de construire < 1949)			
Constat des Risques Exposition au Plomb (CREP)	Si négatif = Illimité Si positif = 6 ans	Si négatif = Illimité Si positif = 1 an	Oui
Repérage Plomb Avant Travaux (RPAT)	-	-	Oui
TERMITES	6 mois	6 mois	-
MERULES	6 mois	6 mois	-
ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)	6 mois	6 mois	-

• Performance Energétique

Une nouvelle version du DPE est entrée en vigueur en juillet 2021. Son mode de calcul a été revu en profondeur pour qu'il soit à la fois plus fiable, plus proche de la réalité et plus lisible.

Ce DPE revêt aujourd'hui un rôle majeur dans la mesure où les « passoires énergétiques » (classes E, F, G) deviennent progressivement interdites à la location :

- 2023 : Interdiction de mise en location des biens classés G si consommation annuelle > 450Kwh/m2
- 2025 : Interdiction de mise en location des biens classés G
- 2028 : Interdiction de mise en location des biens classés F
- 2034 : Interdiction de mise en location des biens classés E

Une 1ère campagne a été engagée en février 2022 sur tous les logements anciennement classés E, F, G ainsi que les logements sans étiquette dans nos outils informatiques (14 000 logements). Une 2ème campagne a été engagée en décembre 2022 sur tous les logements classés D avec énergie gaz (9 000 logements), car ce sont eux qui ont le plus de risques de basculer en classe E. La réalisation de ces DPE nécessite de lourdes recherches pour fournir les caractéristiques thermiques de chaque ensemble immobilier ; le rendu de tous ces DPE est attendu dans le courant du 2ème semestre 2023.

• Electricité et gaz

Des diagnostics techniques ou attestations Consuel, accompagnés des travaux de mise en sécurité éventuellement nécessaires, sont réalisés à la relocation sur l'ensemble du patrimoine LogiRep. Des travaux de mise en conformité sont aussi réalisés dans la majorité des opérations de réhabilitation.

• Amiante

L'usage de l'amiante dans les locaux d'habitation est interdit en France depuis le 1er janvier 1997. Afin de limiter les risques sanitaires pour les locataires et/ou pour les opérateurs, toutes les opérations de réhabilitation et de gros travaux font l'objet de Repérages Amiante Avant Travaux (RAAT) puis d'une définition du programme des travaux en conséquence (retrait, confinement, ... avec des modalités opératoires adaptées). En entretien courant, les entreprises interviennent dans le cadre de « modes opératoires » adaptés.

Des Diagnostics Amiante en Parties Privatives (DAPP) sont réalisés à la relocation dans les logements collectifs. Les Diagnostics Techniques Amiante (DTA), portant sur les parties communes des immeubles collectifs, seront actualisés ou complétés en 2023 sur l'ensemble du patrimoine.

• 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 une mise en conformité des installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire ; il permet par ailleurs de maîtriser les risques de développement des bactéries de type « légionnelle ».

Pour l'année 2022, nous avons eu des sollicitations par l'ARS (Agence Nationale de Santé) sur deux résidences :

- Code groupe 1327 Puteaux Bergères
- Code groupe 452 Ile Saint Denis Verdun Mechin.

Les analyses ont confirmé l'absence de la légionnelle sur les deux résidences.

3. GESTION IMMOBILIÈRE-LOGEMENTS FAMILIAUX

L'ÉVOLUTION DES LOYERS

Les produits des activités liées à la gestion locative s'établissent à 310 954 K€ contre 307 353 K€ en 2021, soit une progression de 1,18 %.

Cette progression est principalement due à la hausse des charges récupérables.

Produits des activités liées à la gestion locative	2021	2022	Variation en €	Variation en %
Loyers + SLS	195 925 717,49 €	195 630 883,35 €	- 294 834,14 €	-0,15%
Ventes	2 812 059,44 €	3 686 304,00 €	874 244,56 €	31,09%
Charges locatives	76 240 968,00 €	78 470 419,02 €	2 229 451,02 €	2,92%
Foyers	18 532 854,00 €	18 853 775,57 €	320 921,57 €	1,73%
Autres (location emplacements, commerces et loyers annexes)	12 186 343,00 €	12 895 629,09 €	709 286,09 €	5,82%
Autres (dont accords collectifs et contribution économies charges)	1 655 576,88 €	1 416 606,28 €	- 238 970,60 €	-14,43%
TOTAUX	307 353 518,81 €	310 953 617,31 €	3 600 098,50 €	1,18%

L'OCCUPATION DU PATRIMOINE

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

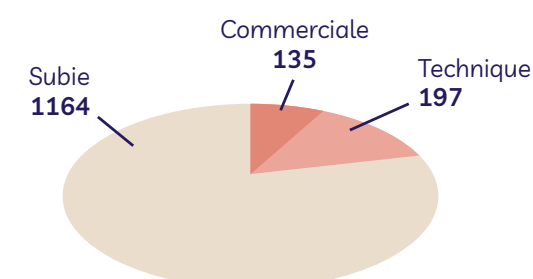
• Vacance globale

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

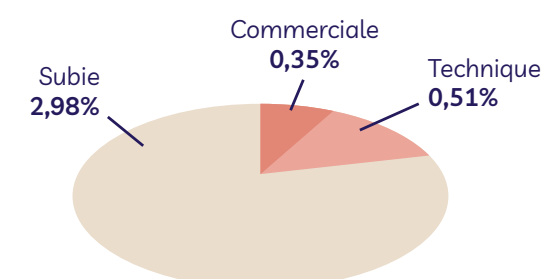
Ainsi au 31 décembre 2022, la Société dénombrait 1 496 logements vacants représentant 3,84 % de son patrimoine, intégrant une livraison de 59 logements intervenue le 14 décembre à Bry sur Marne, contre 1 448 logements vacants à fin 2021 (soit 3,71 % du parc).

Ce taux de vacance se décompose comme suit :

TOTAL LOGEMENTS VACANTS : 1 496



TOTAL TAUX DE VACANCE : 3,83%



• Vacance commerciale

Suite à la baisse constante du nombre de logements vacants depuis 5 ans, la vacance commerciale reste relativement stable cette année (135 logements contre 122 en 2021).

Le taux est passé de 1,61 % en 2016 à progressivement 0,35 % en 2022 au global des 2 régions (Ile de France : 0,35 % soit 124 logements vacants – Normandie : 0,27 % soit 11 logements vacants).

Certains grands ensembles en Ile de France, notamment Sevran, Clichy-sous-Bois, Boussy Saint Antoine, présentent toujours des difficultés à la relocation, notamment sur les grandes typologies.

Les difficultés de relocation restent toujours marquées sur certaines résidences normandes (notamment Petit-Quevilly, Louviers, Grand-Couronne, Saint-Pierre-lès-Elbeuf).

• Vacance technique

Le taux de vacance technique est resté stable pour les 2 régions, 0,51 % (197 logements contre 188 en 2021) en raison de la forte mobilisation des agences territoriales et de leurs équipes qui œuvrent auprès des entreprises afin de réduire au maximum les délais de réalisation des travaux.

• Vacance subie

Le taux de vacance subie reste également stable, 2,98 % (1 164 logements soit + 28 logements en 2022) toujours en raison du gel à la relocation des immeubles destinés à la démolition de Noisy-le-Sec, Forges-les-Eaux, Saint-Denis Franc-Moisin (bâtiment 4), Nanterre (Tour Noirmoutier), Limay, Petit Quevilly (bâtiments 4 et 6), Levallois (73 Edouard Vaillant), Levallois (36/38 Gabriel Péri), Rueil Malmaison (Pompidou), Vincennes (Château) et des logements maintenus vacants pour répondre aux besoins de logement des locataires de ces résidences.

A ces groupes fléchés « démolition », se rajoutent ceux en sortie d'usufruit de Saint Maur des Fossés (49 logements PLI) dont le débouclage interviendra le 30 octobre 2023 et Le Havre (48 logements PLS) avec une date de débouclage prévue le 27 février 2024, pour lesquels la relocation est gelée depuis la fin d'année 2022.

• Rotation

La rotation au global est en baisse avec un taux de 6,71 % contre 7,91 % en 2021. Pour l'Ile-de-France le taux a baissé de 1 point, il est de 6,16 % contre 7,13 % en 2021. Pour la Normandie, la baisse est de + de 3 points, il est de 11,38 % contre 14,60 % en 2021.

• Relogement

858 logements destinés à la démolition (contre 765 en 2021) sont vacants.

155 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 ainsi que pour les sorties d'usufruit et opérations d'aménagement CitAme.



Les opérations en cours portent sur Saint Denis Franc Moisin (reste 48 relogements à effectuer sur 348 au total des titulaires et décohabitants), Noisy le Sec (reste 13 sur 183), Nanterre (reste 42 sur 130), Forges les Eaux (reste 12 sur 126), Limay (reste 1 sur 39).

3 opérations d'aménagement avec démolition pilotées par CitAme sont actées mais la phase opérationnelle du relogement n'est pas encore active, la relocation est stoppée et des mutations anticipées sont réalisées pour Villejuif :

- Clayes-sous-Bois (démolition de 91 logements, reste 83 logements occupés)
- Villejuif (démolition de 182 logements, reste 165 logements occupés)
- Neuilly-sur-Marne (démolition de 140 logements reste 130 logements occupés)

• Mise en location des programmes neufs

En 2022, 281 logements répartis en 8 résidences ont été livrés.

• Accueil des publics prioritaires

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

En 2022, tous EPCI confondus, le taux atteint est de 13,58 % pour les ménages du 1er quartile et 71 % pour les ménages des autres quartiles.

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

L'objectif d'attribution au bénéfice des ménages prioritaires fixé par les ACD/PDALPD (ménages labellisés accords collectifs/DALO), en 2021 pour l'ensemble des territoires y compris la Normandie était de 667 attributions et la réalisation a été de 516, soit 77 % de l'objectif fixé.

En 2022, il était de 630 et la réalisation a été de 587, soit 93 % de l'objectif fixé.

La mobilisation des réservataires/désignataires et le plan d'actions mis en place ont permis l'accueil d'un plus grand nombre de ménages prioritaires sur notre parc en 2022, en s'approchant davantage de l'objectif fixé.

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

• Location des emplacements de stationnement

A fin 2022, 21 614 emplacements de stationnement étaient recensés dans notre parc. 5 491 emplacements sont vacants :

- 19,10 % en vacance commerciale (4 083 lots) contre 21,30 % (4 447 lots) à fin 2021
- 2,17 % en vacance technique (468 lots) contre 3,68 % (786 lots) à fin 2021.
- 4,37 % en vacance subie (938 lots) contre 3,52 % (808 lots) à fin 2021.

Notre partenariat avec le gestionnaire Yespark est en progression de 11 % par rapport à l'année dernière soit un revenu général de 286 K€.



DETTE LOCATAIRE DANS LES LIEUX ET HORS LES LIEUX

Malgré l'inflation subie pour nos locataires, le recouvrement de nos loyers s'est maintenu d'une manière satisfaisante en raison de notre dispositif de protection sociale existant et du fait des aides d'état complémentaires pour limiter l'érosion du pouvoir d'achat des ménages.

En 2022, le niveau de dette (DDL et HLL) a diminué à 17 559 K€ contre 17 618 K€ en 2021.

• La dette dans les lieux (DLL)

La dette dans les lieux est en hausse de 2 % sur l'exercice 2022 et s'établit à 8 989 K€ (contre 8 819 K€ en 2021).

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

• Dette « familles »

En progression de 3 %, elle s'élève à 8 422 K€ en 2022 contre 8 181 K€ en 2021. 25 % de la dette se trouve sous couverture d'un échéancier de paiement, majoritairement amiable voire automatique dans l'hypothèse de régularisation de charges. Dans le cadre de notre responsabilité sociétale, cette politique volontariste de facilités de paiement en direction des locataires en difficulté économique et/ou sociale demeure un maillon essentiel de notre recouvrement.

Par ailleurs, les conséquences de la réforme dite de contemporanéité des APL entrée en vigueur en 2021 ont été stabilisées puisque le taux moyen de couverture du loyer principal par les APL s'élève à 16,75 % (13 519 allocataires) contre 17,02 % en 2021 (13 554 allocataires).

Enfin, deux partenariats ont vu le jour en 2022 :

- Avec la Start Up KLARO, nous avons mis gratuitement à disposition de nos clients un logiciel qui leur procure une assistance complète dans la recherche des aides auxquelles ils peuvent prétendre en fonction de leur situation socio-économique.
- En collaboration financière avec Action Logement-Soli'AL 242 K€ d'aides ont été accordées à 232 familles.

• Dette « commerces »

En diminution de 8 %, elle s'élève à 500 K€ contre 545 K€ en 2021.

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

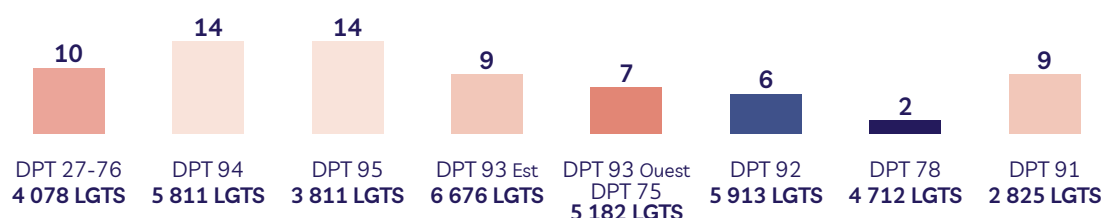
• Dette « résidences spécifiques »

A un niveau quasiment incompressible, elle s'élève à 37 K€ contre 80 K€ en 2021.

• Dette hors les lieux (HLL)

En baisse de 2,7 % en 2022, la dette hors les lieux s'élève à 8 570 K€ (contre 8 799 K€ en 2021).

Cette performance est liée tant à la volumétrie en baisse des expulsions réalisées, légèrement inférieure qu'en 2021 (tant en nombre qu'en volume financier : 71 expulsions pour 782 K€ contre 73 en 2021 pour 845 K€) qu'à la bonne performance du recouvrement sur les locataires partis.



LES CHARGES LOCATIVES 2022

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 78 212 K€ en 2022 (contre 75 989 K€ en 2021), soit une hausse de +3%.

Parmi ces dépenses récupérables, nous relevons notamment :

- Le coût de la propreté qui s'est élevé à 17 466 K€, soit 22,3 % des charges (contre 17 701 K€ en 2021) et les taxes d'enlèvement des ordures ménagères à 6 916 K€, soit 8,8 % des charges (contre 6 552 K€ en 2021). Ces deux postes de dépenses représentent 31 % des charges récupérables.
- Le coût du chauffage collectif qui s'est élevé à 21 180 K€ (contre 18 745 K€ en 2021), soit 27,1 % des charges récupérables.

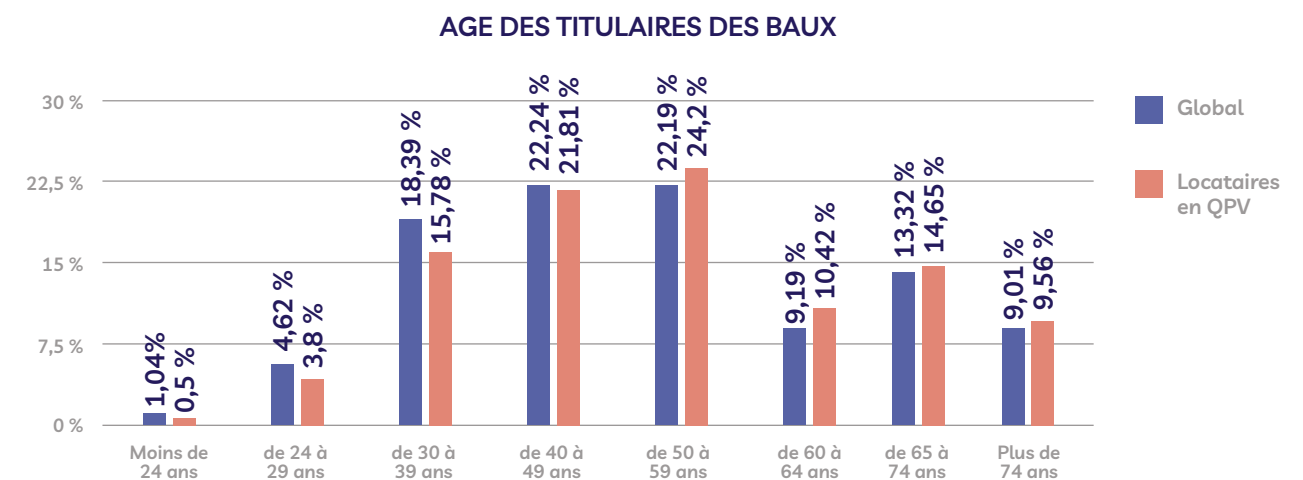
SOCIOLOGIE DE L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

• Situation sociale des clients locataires

- Âge des occupants et composition des ménages

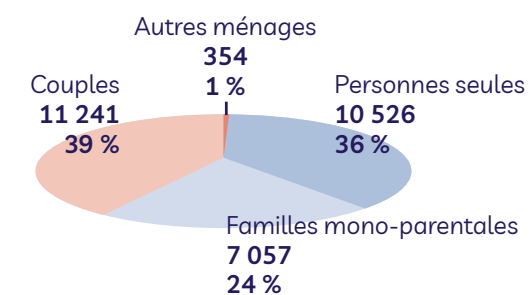
La population habitant dans les immeubles LogiRep est une population jeune.

En effet, 45% (49% en 2020) des titulaires de baux ont entre 25 et 49 ans. A noter que les ménages de plus de 65 ans représentent environ 22 % (20% en 2020) de notre population. La part des moins de 25 ans, est de 1%, c'est la catégorie de ménage la moins représentée.

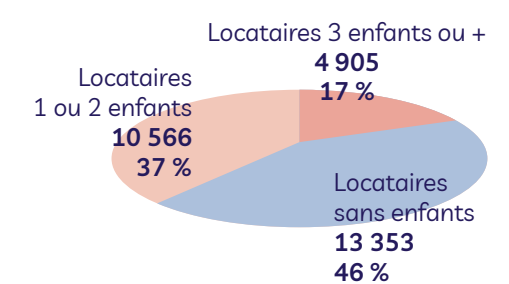


Les couples, sans distinction de nombre d'enfants représentent 39% des ménages (41% en 2020), les familles monoparentales quant à elles représentent 24 % des ménages (23% en 2020).

TYPE DE MÉNAGES



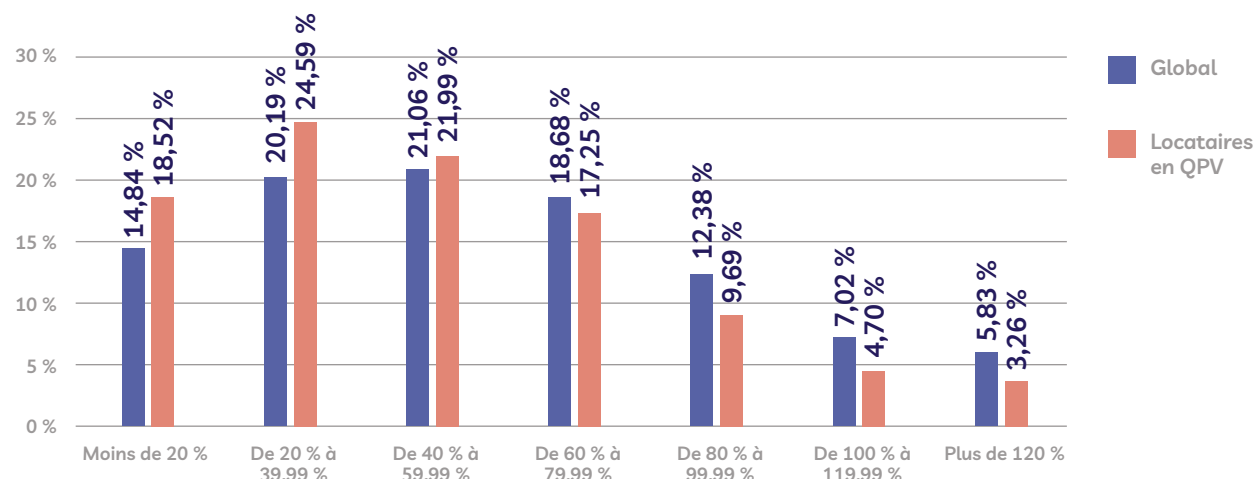
COMPOSITION DES MÉNAGES



NB : la catégorie « Autres ménages » comprend tous les ménages qui n'entrent pas dans les catégories précédemment citées. Par exemple : la colocation.

- Revenus des ménages et aides sociales

REVENUS DES MÉNAGES AU REGARD DES PLAFONDS DE RESSOURCES



59% des locataires dépendant des plafonds PLUS ou inférieur ont des ressources inférieures à 60% du plafond de ressource PLUS. 43% des locataires dépendant des plafonds PLS ou inférieur ont des ressources inférieures à 60% du plafond de ressource PLS.

Les enquêtes OPS étant fondées sur une base déclarative, les résultats concernant les aides sociales sont très certainement sous-estimés. Les enquêtes OPS donnent 33% de ménages bénéficiaires de l'APL, dont 41% en QPV.

• Politique d'attribution des publics prioritaires

La réglementation en vigueur fixe plusieurs objectifs d'accueil de publics prioritaires, desquels il résulte une complexité réelle et une difficulté majeure de pilotage, que les acteurs du logement social ont largement dénoncées auprès des Pouvoirs Publics.

Depuis le printemps 2022 l'entreprise s'est dotée de l'outil informatique Imhoweb permettant d'obtenir des statistiques d'accueil de ces publics prioritaires ; auparavant la mesure n'était pas possible.

- Ménages relevant du 1er quartile de ressources dans des groupes hors QPV :

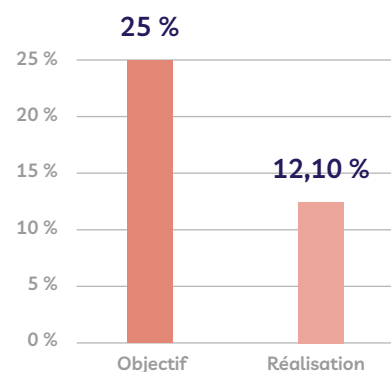
Les relogements opérés dans le cadre de démolitions issues de l'ANRU sont comptabilisés au titre du 1er quartile.

→ **Objectif réglementaire : 25 % d'attributions (suivies d'un bail signé).**
Chaque « réservataire » doit respecter cet objectif pour les attributions relevant de son contingent.

→ **Réalisation au 31 décembre 2022, tous contingents confondus : 12,1 %**, avec la déclinaison suivante : sur contingent propre LogiRep : 18,5 % - sur contingent de l'Etat : 14 % - sur contingent des Communes : 13 % - sur contingent de Action Logement : 3,5 % (source Immoweb)
A noter : la réalisation sur contingent propre LogiRep atteint 36 % pour les logements à loyer « très social » (de type PLAI) et 20,4 % pour les logements à loyer « social » (de type PLUS).

Les bons résultats atteints sur notre contingent propre pour les logements offrant des loyers adaptés aux ressources des personnes du 1er quartile (loyer « social » ou « très social ») sont toutefois liés à l'importance des relogements opérés par LogiRep dans le cadre de démolitions ANRU. Une réflexion stratégique devra être engagée pour les « véritables 1er quartile ».

MÉNAGES RELEVANT DU 1ER QUARTILE HORS QPV



- Ménages relevant des 2ème – 3ème et 4ème quartiles dans des groupes en QPV :

→ **Objectif réglementaire : 50 % d'attributions.**

→ **Réalisation au 31 décembre 2022 : 71.29 %.**

L'objectif réglementaire est très largement atteint et permet de favoriser la mixité sociale dans les quartiers en Politique de la Ville.

- DALO et Publics prioritaires (au sens des 14 critères définis par le CCH) :

→ **Objectif réglementaire : 25 % d'attributions, suivies ou non d'un bail signé.**

Chaque « réservataire » doit respecter cet objectif pour les attributions relevant de son contingent. A noter : la loi fixe l'objectif de 25 % pour les populations relevant du DALO, ou à défaut les publics prioritaires définis par 14 critères réglementaires : situation de handicap, sortie d'hébergement ou de logement temporaire, habitat indigne, violences conjugales, sortie de prostitution, avec enfant mineur dans des locaux sur occupés ou indécentes, dépourvu de logement ou hébergé chez un tiers, ...

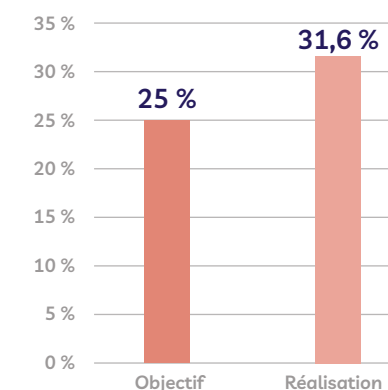
→ **Réalisation au 31 décembre 2022 : tous contingents confondus : 31.6 %**, avec la déclinaison suivante : sur contingent propre LogiRep : 18.20 % - sur contingent de l'Etat : 62.2 % - sur contingent des Communes : 28 % - sur contingent de Action Logement : 38.5 % (source Immoweb)

A noter : la réalisation sur tous contingents confondus atteint 39.6 % pour les logements à loyer « très social » (de type PLAI) et 33.1 % pour les logements à loyer « social » (de type PLUS).

Les résultats atteints spécifiquement pour les populations DALO atteignent, tous contingents confondus, un taux de 10,6 %. Ce taux est porté à 16,5 % pour les logements à loyer très social de type PLAI. Les résultats sont toutefois très disparates selon les contingents, avec de très fortes réalisations pour l'Etat et Action Logement et des réalisations plus faibles pour LogiRep et les Communes.

Ces résultats, identifiés pour la première fois en 2022, devront être approfondis pour mieux comprendre leur aspect disparate et parfois paradoxal (par exemple, Action Logement effectue beaucoup d'attribution à des « DALO » mais peu à des « 1er quartile »), ainsi que pour vérifier que tous les ménages sont bien comptabilisés selon les critères de priorité définis par la loi, parfois avec une certaine marge d'appréciation.

DALO ET PUBLIC PRIORITAIRE



- DALO et Publics prioritaires (au sens des Accords Collectifs Départementaux) :

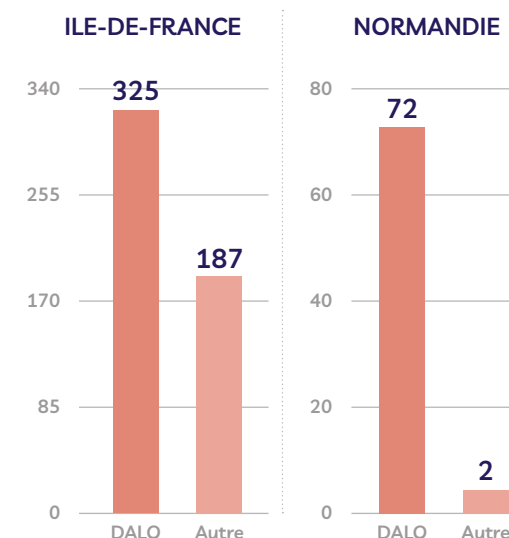
Les données sont extraites de SYPLO, outil géré par l'Etat

Pour l'accueil des ménages relevant des Publics Prioritaires des Accords Collectifs Départementaux, l'objectif déterminé par l'Etat a été calculé sur la base d'un taux de rotation moyen et d'un taux d'attribution fixé à 25% en Normandie et 33 % en Ile de France.

L'objectif porte sur un nombre d'attributions suivies d'un bail signé ; il est attribué au bailleur tous contingents confondus.

→ **Objectif fixé et géré par Syplo sur l'Ile de France et la Normandie pour l'année 2022 : 630** (525 pour l'Ile de France et 105 pour la Normandie).

→ **Réalisation au 31 décembre 2022 : 512** pour l'Ile de France (soit 98 %) et 75 pour la Normandie (soit 71 %). Au total des 2 régions, le taux de réalisation est de 93 %.



La réalisation au 31 décembre 2022 pour les seuls ménages labellisés DALO est la suivante :

- Pour l'Ile de France, sur les 512 attributions réalisées au profit des publics prioritaires, 325 sont labellisées DALO (soit 63.5%) ;
- Pour la Normandie, sur les 72 attributions réalisées au profit des publics prioritaires, 2 sont labellisées DALO (soit 3%).

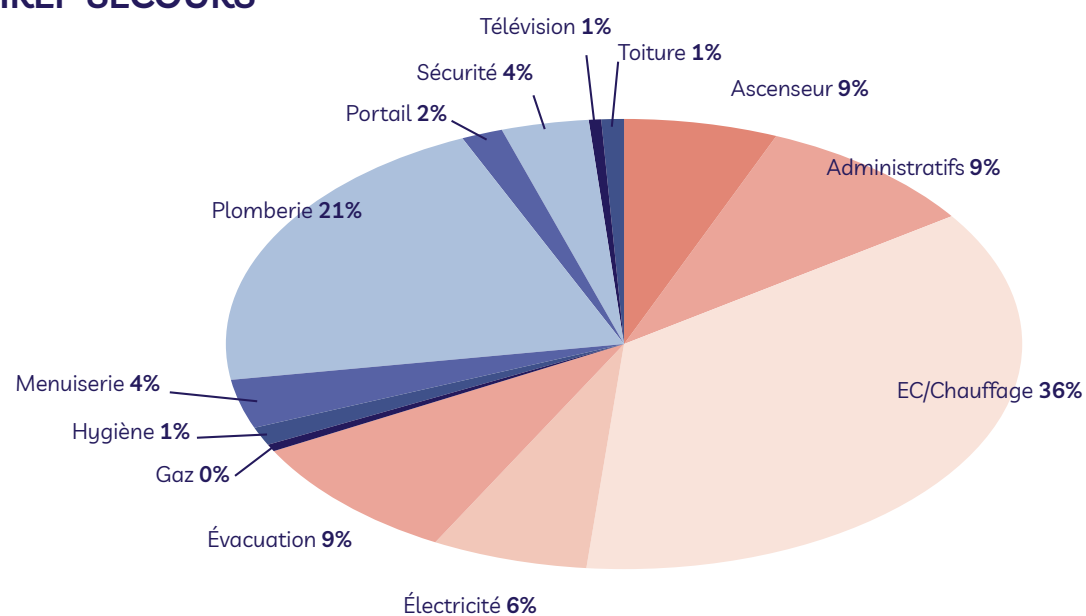
A noter : la priorité donnée aux ménages concernés par les opérations de démolition réduit nos possibilités quantitatives de proposer des logements adaptés aux publics prioritaires.

Contrairement aux objectifs réglementaires définis par le CCH, les objectifs portent ici sur des attributions suivies d'un bail signé. Or, nous observons un taux de chute d'au moins 50% pour les ménages désignés par l'Etat ou Action Logement, notamment pour des raisons liées à des désistements et/ou à des « non attributions » prononcées aux motifs les plus fréquents d'incomplétude du dossier, d'incohérences dans les documents fournis, ...

Imhoweb permettra de quantifier ce taux de chute et nous disposerons d'éléments plus précis en fin d'année pour produire une statistique fiable de ce taux.

Sur le patrimoine normand enfin, qui se caractérise par un marché détendu, les ménages labellisés DALO présentent bien souvent une double fragilité sociale et économique, et, à l'instruction des dossiers, peu sont finalement éligibles à nos logements (expulsion, dettes locatives, etc...).

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).

Des sessions de formation/sensibilisation sont proposées aux cadres ayant à réaliser des astreintes en appui du centre d'appels Logista.

Le bilan annuel fait apparaître en synthèse :

- 32 563 appels entrants ayant généré l'ouverture de 8 013 dossiers ;
- Un temps moyen d'appel de 6,74 minutes ;
- 4 déplacements sur site du cadre de permanence ;
- Un pourcentage de 6,41 % des dossiers ayant nécessité l'appel vers un cadre.

LA CONCERTATION

A fin 2022, 73 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.

En 2022, 51 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.

LA CONCERTATION GLOBALE

3 C.C.L.G. (Conseils de Concertation Locative Globale) se sont tenus en 2022 avec les organisations nationales représentant les locataires. Les sujets abordés ont trait à la qualité de service, l'enquête de satisfaction 2021, les outils numériques et digitaux, la gestion des charges récupérables et le contrat multi-services.

Lors du scrutin du 1er décembre 2022, M. MENDY (CNL), M. GROSZ (CLCV) et M. RHAZZOUL (CGL) ont été élus pour représenter les locataires au Conseil de Surveillance de LogiRep.

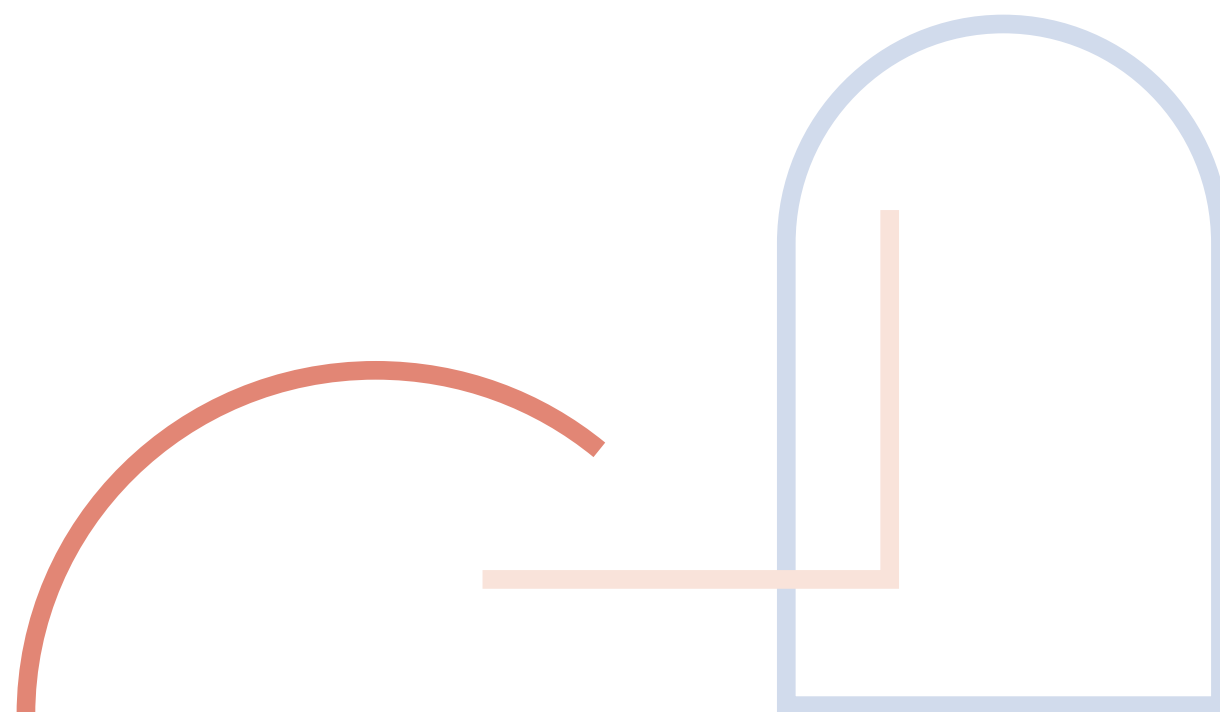
LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (« QPV »)

Le Cadre national d'utilisation de l'abattement de la TFPB a été signé le 29 avril 2015 par l'Etat, l'USH et quatre associations d'élus. Il précise le maintien de la TFPB et les modalités de mise en œuvre des contreparties liées à cet abattement de TFPB.

Les lois de finances 2019/ 2022 ont prorogé la durée des contrats de ville jusqu'à fin 2023 la période d'application de l'abattement de 30% sur la TFPB.

La révision des contrats de ville doit se traduire par la formalisation prochaine d'un nouveau document cadre et d'une nouvelle géographie prioritaires d'ici fin 2023.

Les conventions d'abattement associées aux contrats de ville arrivant à échéance – fin 2022- ont été prorogées par un avenant pour la période de 2023.



4. GESTION IMMOBILIÈRE-RÉSIDENCES SPÉCIFIQUES

• Parc géré

À fin 2022, les résidences spécifiques concernent 57 établissements (soit 6 607 équivalents-logements) séparés en 2 types : publics jeunes et publics âgés ou dépendants. Deux ensembles immobiliers concernent par ailleurs le public dit « Gens du voyage ».

L'année 2022 a été marquée par la livraison d'une résidence étudiante à La Garenne Colombes (158 équivalents-logements) gérée par l'association ARPEJ, ainsi que d'une résidence « Gens du voyage » à Rosny-sous-Bois (18 logements individuels) gérée par Soliha Est Parisien.



• Vacance

A fin 2022, la résidence étudiante de Gif-sur-Yvette (202 logements), gérée par le CROUS de Versailles, comporte 104 logements vacants faisant l'objet d'un abattement de redevance. Les problèmes techniques rencontrés sont multiples sur cet ensemble immobilier livré en 2012 du fait d'importants défauts de construction. Une expertise judiciaire est en cours d'achèvement, l'indemnisation de LogiRep sera ensuite fixée par le juge. Une opération de réhabilitation a été validée en comité

d'investissement. Les travaux débuteront vraisemblablement à l'été 2023, pour une durée de 24 mois. Le CROUS de Versailles, gestionnaire des lieux, a validé ce projet de rénovation.

Le site de Guyancourt, comportant 11 équivalents logements, est également vacant. La réalisation d'appartements de coordination thérapeutique ainsi que la création d'un foyer pour femmes victimes de violences est en cours, pour un total de 24 logements. La livraison de ce nouvel ensemble devrait intervenir au 1er trimestre 2024.

• Impayés

A fin 2022, l'impayé des présents s'élevait à la somme de 37 K€. Ce solde correspond à des retards minimes de paiement.

• Travaux

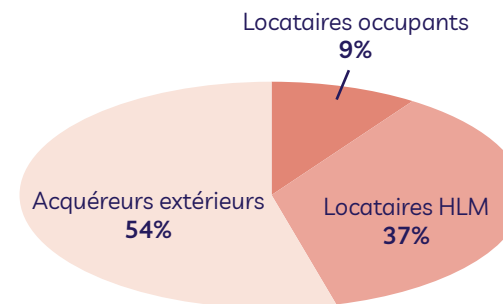
Les travaux effectués au cours de l'année 2022 se sont élevés à la somme de 1 462 K€, dont 608 K€ d'entretien courant, 511 K€ de gros entretien programmable et non programmable et 343 K€ de travaux d'investissement pour la modernisation des établissements.



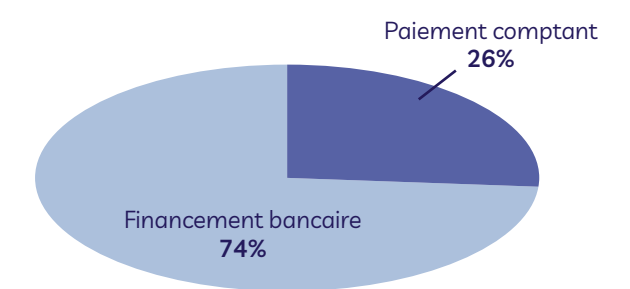
5. VENTES À L'UNITÉ

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

PROFIL DES ACQUÉREURS EN 2022



TYPE DE FINANCEMENT



Le stock au 31 décembre 2022 s'élève à 1 213 logements répartis au sein de 54 résidences.

L'objectif initial pour l'année 2022 était de 95 ventes pour une plus-value de 10 353 M€. Cependant, suite au ralentissement de l'activité constaté sur le 1er semestre lié entre autres à la tentative de cyber attaque empêchant la parution de nos offres durant plusieurs semaines, au retrait du patrimoine de Levallois de la vente suite à l'entrée en vigueur de la loi 3DS, à la dégradation de l'étiquette énergétique de certains patrimoines suite à la réforme des DPE et bloquant certaines ventes, une nouvelle hypothèse de PVL prévisionnelle a été retenue à savoir 9 034 M€.

Le ralentissement de la conjoncture s'est confirmé au 2ème semestre, accentué par une hausse progressive des taux d'intérêt et un contexte économique défavorable induisant un attentisme de la part des acquéreurs.

Enfin, le lancement commercial des 85 logements de la résidence SARCELLES CHARDONNERETS a été retardé pour des raisons administratives et les premières ventes n'ont pu être comptabilisées en 2022.

6. VENTES EN BLOC

2 groupes ont été commercialisés dans le courant de l'année 2022 :

- BOULOGNE Route de la Reine : 8 logements PLA
 - Consultation infructueuse car l'immeuble en copropriété nécessite d'importants travaux de rénovation (DPE F/G).
- EVRY Les Aunettes – 44 logements PLA
 - Offre d'achat validée d'ESSONNE HABITAT à 3 500 K€ pour une plus-value estimée à 2 300 K€. La signature de l'acte authentique a été fixée au 11/01/2023.

L'année 2022 a aussi permis d'engager des négociations en vue de la vente, courant 2023, de :

- LEVALLOIS LES MARINES : 12 logements PLI

7. COMMERCES

• Commerces (218 lots)

L'objectif prévisionnel de 3 200 K€ de chiffre d'affaires pour les commerces, identique à celui de 2021, a été dépassé et s'élève à 4 010 K€.

FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION



1. RESSOURCES HUMAINES

EVÈNEMENTS DES RESSOURCES HUMAINES

- **Vie de l'entreprise**

- Renouvellement du CSE de l'UES par voie électorale
- Initialisation d'un projet de dynamisation de l'activité du centre d'appel et accompagnement des équipes de la PSC par un prestataire externe spécialisé

- **Vision 2022**

- 2 des 3 objectifs du plan de progrès RH de l'axe 3 de Vision 2022, ramené à 3 objectifs dans le cadre de l'acte II (Parcours professionnels, Ecole de formation interne, Management), ont été atteints : rôle et posture du manager Polylogis, préparation de la feuille de route de mise en œuvre du co-développement, rythme amplifié pour l'Ecole Polylogis.
- Intégration par la DRH d'un formateur interne à plein temps et d'un responsable projets RH pour accompagner le développement des collaborateurs et la structuration notamment des parcours d'intégration et d'évolution professionnelle.

- **Accords et contrats**

- Reconduction de l'accord Télétravail.
- Mise en place du nouveau contrat mutuelle complémentaire santé et prévoyance pour le Groupe à la suite de l'appel d'offre ayant retenu Collecteam comme courtier.

- **Rémunérations**

- La prime de pouvoir d'achat avait été annoncée à 500 € en début d'année. Elle a été portée à 1 100 € fin mars 2022 en soutien au personnel très impacté par les tensions sur le pouvoir d'achat.
- Les NAO 2023 se sont tenues de septembre à novembre 2022 et ont acté une augmentation générale d'un niveau exceptionnel de 4% au 1er janvier 2023 ainsi qu'une revalorisation de la valeur faciale des titres déjeuner de 0,50 €.
- Une prime compensatrice de 150 € bruts par mois a été mise en place pour le personnel de terrain ne bénéficiant pas d'un logement de fonction.



L'entreprise a publié l'index UES égalité hommes / femmes en 2022 avec un résultat qui se maintient à 97 sur 100 et se décompose ainsi :

	Résultat	Points
Critère 1 écart de rémunération entre les femmes et les hommes	Ecart salarial (valeur absolue) = 2,1%	37/40
Critère 2 écart de taux d'augmentations individuelles entre les femmes et les hommes	Ecart entre le % de femmes et d'hommes ayant été augmentés (valeur absolue) = 2%	20/20
Critère 3 écart de taux de promotions entre les femmes et les hommes	Ecart entre le % de femmes et d'hommes ayant été promus (valeur absolue) = 0,1%	15/15
Critère 4 % de salariées ayant bénéficié d'une augmentation à leur retour de congé maternité	Parmi les femmes revenues de congés en 2022, 100% ont eu une augmentation dans l'année	15/15
Critère 5 nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	Parmi les 10 plus hauts salaires : 5 femmes et 5 hommes	10/10
Résultat total		97/100

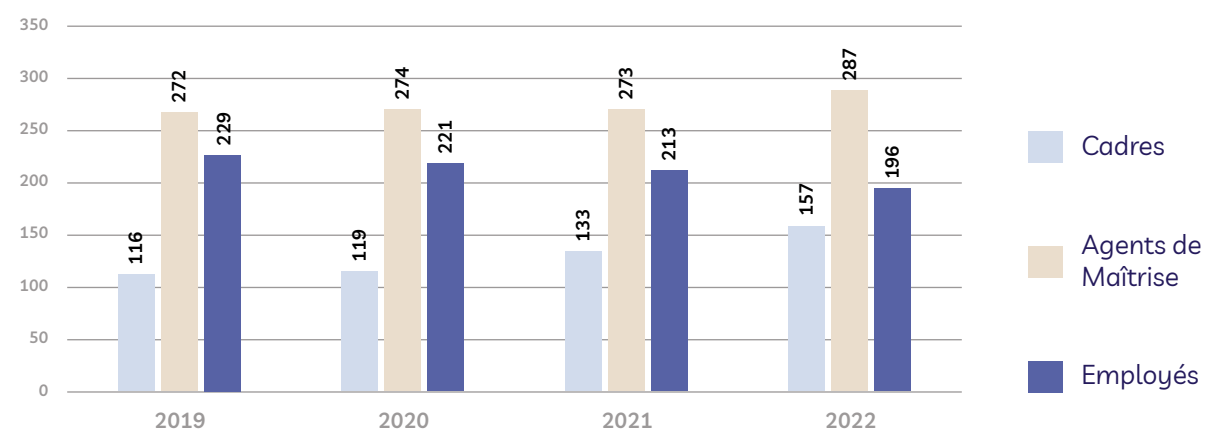
EPARGNE SALARIALE GROUPE – INTÉRESSEMENT 2021 PERÇU EN 2022

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 681 collaborateurs de l'entreprise se sont répartis un total de 1 452 K€ bruts. 266 personnes ayant placé tout ou partie de leur intéressement sur le Plan d'Épargne Groupe ont bénéficié de l'abondement pour un total de 127 K€.

EFFECTIFS

Evolution effectif Logirep 2019-2022



FORMATION

Le plan de développement des compétences 2022 comprend la formation de 736 participants sous la forme de 104 sessions collectives et 48 stages individuels.

L'année 2022 LogiRep a consacré 2,80 % 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 31/12/20	431	290 K€
Formations au 31/12/21	355	332 K€
Formations au 31/12/22	736	635 K€

Après 2 ans de crise sanitaire, en 2022 nous avons pu mettre en œuvre plus de formations. Ce qui explique l'augmentation du budget et des collaborateurs qui ont suivi une formation.

• Focus sur le recrutement des jeunes en formation

En 2022, LogiRep accueille 27 contrats en alternance du BTS au Master, 3 se sont vus proposer un poste en CDI.

LogiRep continue son engagement auprès des jeunes et a accueilli 39 jeunes étudiants et scolaires pour les former à différents métiers en passant du CAP au Master.

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

• Focus sur le recrutement et la marque employeur

L'entreprise poursuit son investissement pour développer la marque employeur et améliorer ses chances de recrutement en ayant participé à des jobdating dans les écoles pour recruter en alternance. Le service RH a également contribué, avec le service communication, à la création d'une page carrière pour augmenter la visibilité du Groupe et des annonces.

En 2022, pour la société LogiRep, 77 postes administratifs et 55 postes terrains ont été pourvus.

La cooptation a prouvé son efficacité puisque nous avons reçu 35 CV par les collaborateurs et 10 ont été embauchés et les périodes d'essai validées.

2. SYSTÈME D'INFORMATION

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

• Projets informatiques

- Des projets d'applications, axés sur la dématérialisation de l'information, des documents et sur l'industrialisation des processus de gestion.
- Des projets techniques destinés à fournir au Groupe une infrastructure technique et des réseaux permettant la performance d'accès, la puissance de calcul et la capacité de stockage nécessaires aux applications envisagées, avec un haut niveau de disponibilité et de sécurité.

• Projets applicatifs

• GED Entreprise

Le travail d'inventaire avec toutes les directions est terminé. Le projet est prêt à être mis en production.

• Gestion des diagnostics réglementaires

Le déploiement de la solution est en cours chez Scalis. L'outil est en production sur toutes les autres ESH du Groupe.

• Espace « Locataire » V2 » (version mobile)

L'espace « Locataire V2 » a été mis en place au 3ème trimestre 2022. Le paramétrage des demandes administratives depuis ce dernier est en cours. Le règlement par virement à la demande est en cours de déploiement.

• Application COHERIS V7 et COHERIS Mobile contrôle sécurité

Un prototypage est en cours de validation par un groupe d'utilisateurs (TMH & Logirep) ; Les retours sont satisfaisants et laissent présager une mise en production à tout le Groupe courant 2023.

• Dématérialisation des baux

La solution de signature dématérialisée des baux « DOCUSIGN » a été déployée sur l'agence de Normandie fin 2022. Nous élargirons son périmètre à tout le Groupe courant 2023.

• PolyEdl

En 2021, une nouvelle version de PolyEdl (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 a été effectué sur LogiRep, comme convenu, courant 2022 ainsi que le renouvellement des tablettes les plus anciennes. La fiabilisation des échanges PolyEdl/Estia est en cours de finalisation. Le suivi des tickets d'incidents nous permet de constater que le fonctionnement de l'application est désormais satisfaisant.

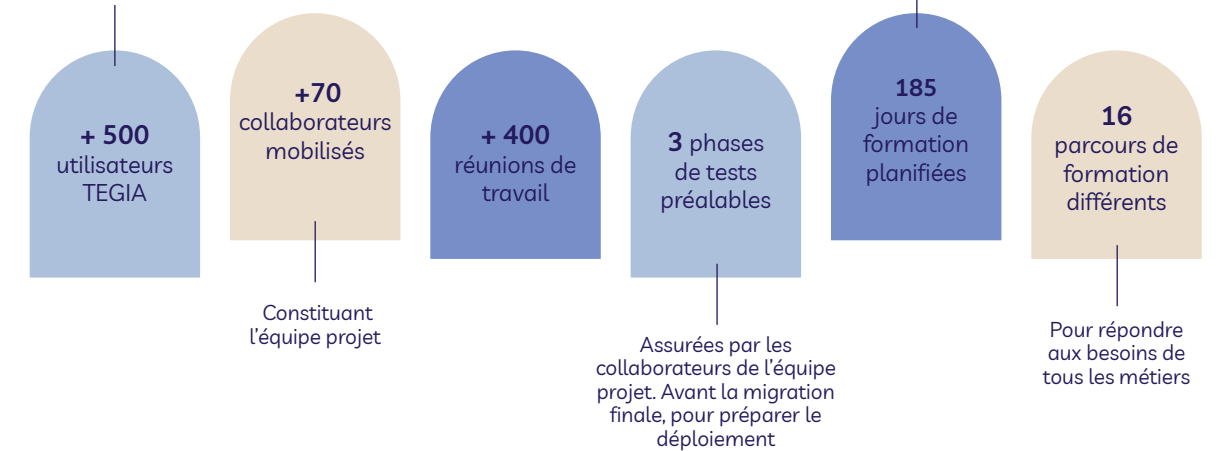
• Evolution de la solution cœur de métier TEGIA (Cassiopae)

Projet majeur de l'année 2022, TEGIA a fortement impliqué et mobilisé les équipes des référents métiers, celles de SOPRA STERIA, l'équipe Organisation & les équipes DSI, tout au long du deuxième semestre 2022 afin de mener à bien ce projet dans le respect du planning établi.

Les phases de formation vont débuter fin février 2023, pour un démarrage prévu en avril 2023.

Focus sur le projet TEGIA (en quelques chiffres)

De plusieurs sociétés : TMH, LogiOuest, Scalis, LogiRep, Logistic, LogiRys



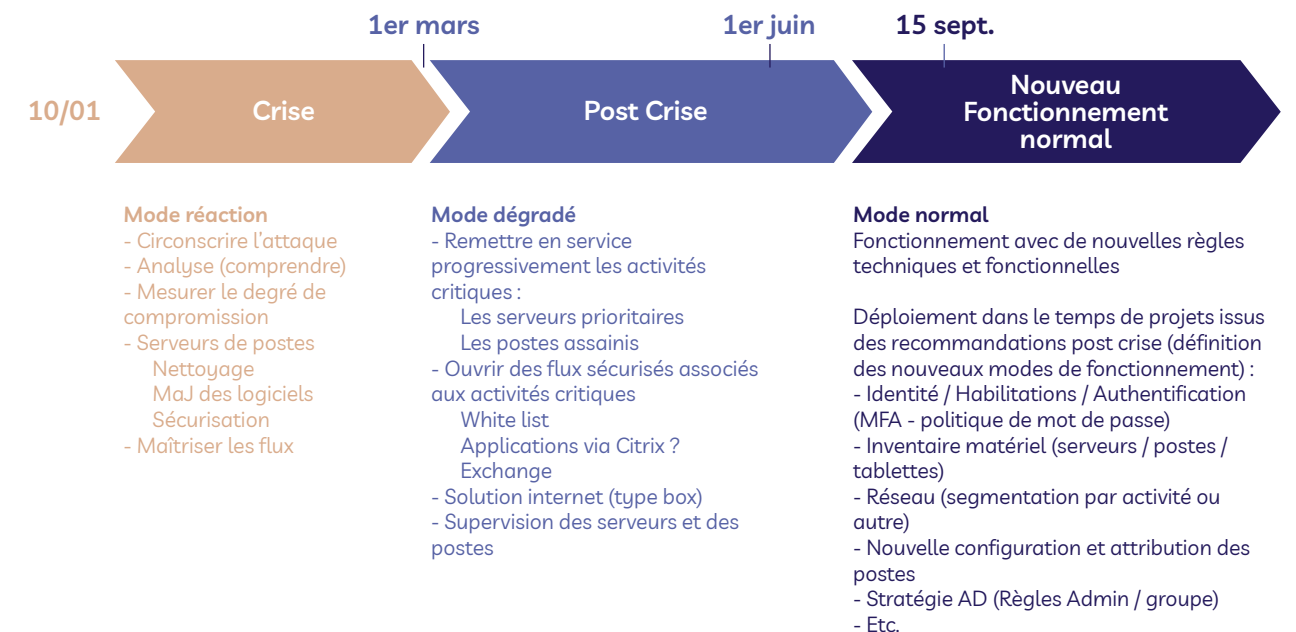
• Scalis : migration vers les outils du Groupe

La mise à jour de Cassiopae vers TEGIA a été effectuée. Scalis dispose aujourd'hui de la version cible du projet TEGIA Groupe. Cette opération nous a notamment permis, de valider les différentes interfaces avec les autres solutions du SI Groupe, répétition avant mise en production de TEGIA pour le Groupe (17 avril 2023).

La mise en place de l'outil COHERIS chez SCALIS est terminée. Cette dernière, a donné lieu au nettoyage du paramétrage des affaires inutilisées (Revue et uniformisation du paramétrage des affaires Groupe).

• Cyber attaque

L'année 2022 a été marquée par la survenue d'une cyber attaque en janvier 2022. Si l'on peut dire après coup que nous nous en sommes « bien sortis », la remédiation et les mises à niveaux en termes de sécurité de nos SI ont fortement mobilisé les équipes sur les cinq premiers mois de l'année, avec un impact certain sur le planning des autres projets. Pour illustrer cette période vous trouverez ci-dessous une ligne chronologique relatant les étapes importantes de cette Crise.



- **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 déploiement est terminé chez LogiOuest. Le travail se poursuit au sein du Groupe pour une fin estimée en juin 2023.

- **Téléphones portables pour les équipes terrain**

Le déploiement des portables aux gardiens de toutes les filiales est désormais terminé. Chaque gardien dispose d'une messagerie, ainsi que des solutions métiers relatives à son activité.

Ce déploiement se poursuit pour les employés d'immeuble, qui disposeront d'une messagerie et d'un accès aux applications du SI RH Groupe (Figgo).

Ces nouveaux périphériques sont désormais gérés par la DSI, qui en assure la traçabilité, et la sécurité.

3. ACTIVITÉS JURIDIQUES DE L'ENTREPRISE

- **Activité Corporate**

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

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

Immo de France Normandie
SAC LogiValparisis - Sortie de l'OPH Val Paris Habitat
OPH Dreux / Scalis (projet de SAC)
Evolution des rapprochements des acteurs du logement social en Seine-et-Marne
Acquisition CPH - Immo de France Paris Île-de-France
SAIEM Grenoble Habitat
AMI SACICAP Le Havre (76)
Consultation SEM - Tremblay-en-France (93)

- Dissolution du GIE POLYOUVRAGES
- Augmentation du capital de LogiCap, LogiCap Normandie et Immo de France IDF
- Modification des mandataires
- Suivi de 2 nouvelles instances :
Comité Audit Groupe
Comité des rémunérations
- Réponses au rapport ANCOLS
Réponse à l'insertion sur le rapport définitif
Réponse à lettre de suite à 6 mois
 - ✓ Stratégie des systèmes d'informations
 - ✓ Mise en place de la politique globale d'accessibilité
- Participation au Groupe T.V.A

- **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 des 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 Scalis**

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

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

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

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

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

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



• Contentieux des marchés publics

Un référé précontractuel a été diligenté par Arc en Ciel (entreprise de nettoyage). Nous attendons une hypothétique assignation au fond depuis le 12 novembre 2020. Le recours était motivé en raison de l'impossibilité pour l'entreprise d'avoir pu déposer son offre dans les délais. Nous avons depuis repris la procédure pour éteindre le recours et le marché est en cours d'exécution depuis plus de 2 ans.

Recours à un protocole transactionnel pour inexécution fautive d'entreprises conclu fin 2022 par notre filiale SCALIS dans le cadre d'un marché de travaux avec les entreprises TUZINI et TECHNI-PEINTURES.

• Contrats

- Rédaction des contrats de partenariats divers (vidéo protection, retraite d'épaves, assistance aux locataires en résidences spécifiques...)
- Conventions de partenariat LOGIREP FFJ 1001 DOJO, CITY LINKED POLYLOGIS, TAPAJ, YESPARK.

Les projets de renouvellement et d'adaptation de nos besoins spécifiques rapportés l'an passé au Directoire :

- Les contrats Energies ont été mis en œuvre.
- Le contrat de Téléphonie est en cours de montage
- Les contrats DSI sont également en cours de montage

Les projets de développement de produits indirects tirés de nos activités de construction rapportés l'an passé au Directoire :

- Dans la convention de partenariat des fabricants
- Dans la convention de partenariat avec la société Place des Energies
- Dans la convention de stationnement aux accédants ou à nos locataires

La convention de stationnement IRVE est en cours de montage dans le cadre juridique d'une CONCESSION de 25 ans. La publication de cette CONCESSION devrait intervenir, premier semestre 2023.



• Conseils

Le conseil aux opérationnels est en forte augmentation liée à la fois à la complexité accrue de l'environnement réglementaire et à la proposition d'activités économiques nouvelles en appui du secteur HLM traditionnel.

- Attribution de logement et sur les contestations de décisions de CALEOL
- Question sur les charges récupérables (Remarques ANCOLS)
- Cessions de créances
- Note juridique sur le prêt de main d'œuvre (Recadrage et élaboration de contrat de prêt de main d'œuvre inter groupe)
- Note juridique sur les brevets et les marchés publics
- Note sur les groupements de commande dans les marchés publics
- Note de cadrage VEFA et BRS
- Note d'information BRS et déconventionnement
- Note juridique sur l'exécution des contrats de la commande publique et les difficultés d'approvisionnement de certaines matières premières
- Elections des représentants des locataires : Processus juridiques et soutien à l'ensemble des filiales du Groupe Polylogis dans le cadre des élections des représentants des locataires au CA/CS des organismes = de la négociation de la passation du marché pour sélectionner le prestataire assistant les ESH à la participation à la commission électorale y compris conseil à la rédaction des protocoles électoraux.



• Contentieux et pré contentieux

L'activité est stable entre les dossiers clos et nouveaux dossiers autour d'une quarantaine.

• Assurances

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

- Marché publics Dommages aux biens
- Marchés publics Assurances Flotte automobile 2022/2026
- Marché publics Dommages-Ouvrages 2022/2026
- Police RCMS (Responsabilité civile des mandataires)
- Police RC Professionnelle
- Contrat Cyber sécurité et fraude 2022/2023

Mise en concurrence second semestre 2023, pour entrer en vigueur au 1er Janv. 2024 :

- Marché d'assurance Multi Risque Habitation
- Marché d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle

4. DIRECTION DE LA TRANSFORMATION

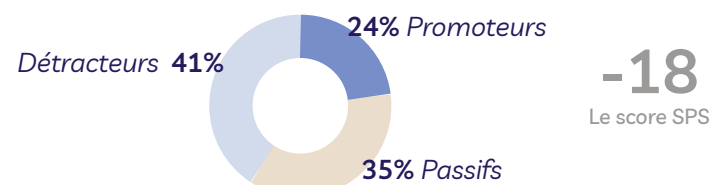
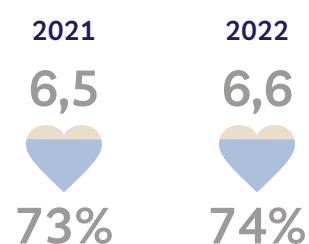
LES ENQUÊTES DE SATISFACTION LOCATAIRE

L'enquête de satisfaction annuelle

- Projets informatiques

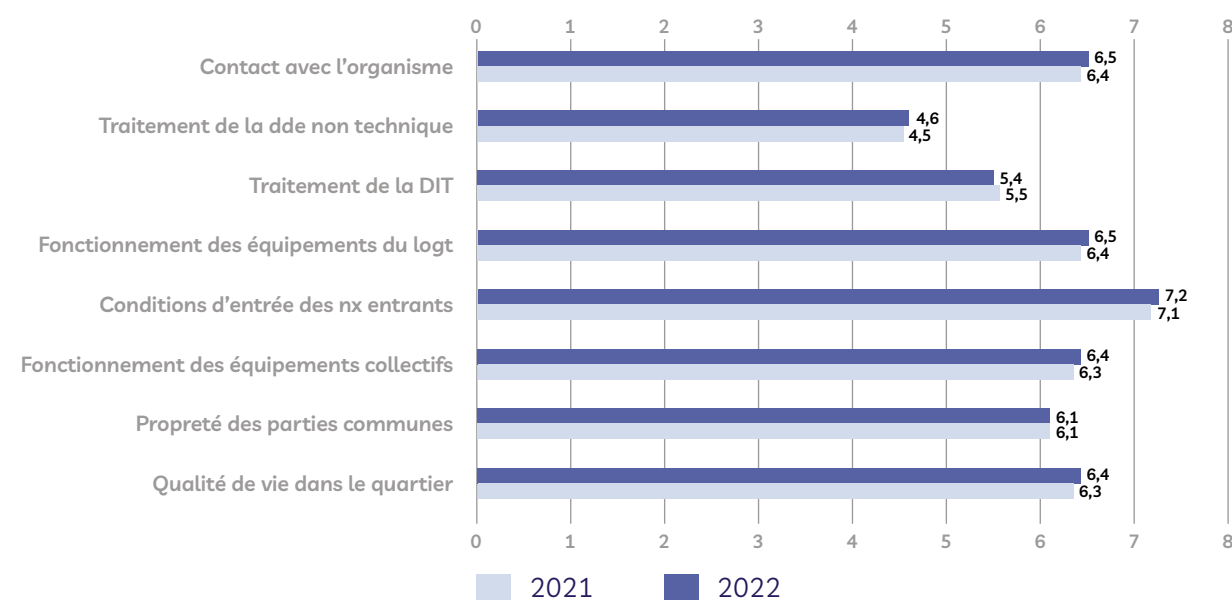
L'enquête de satisfaction annuelle s'est déroulée du 12 septembre 2022 au 14 octobre 2022. La satisfaction globale a augmenté d'un point par rapport à 2021, elle est de 74% en 2022.

La satisfaction globale des locataires



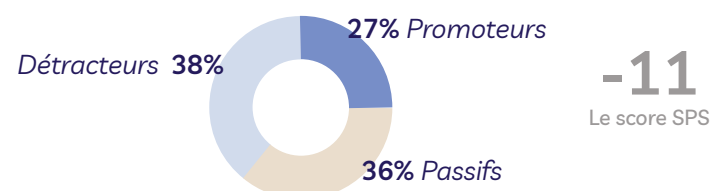
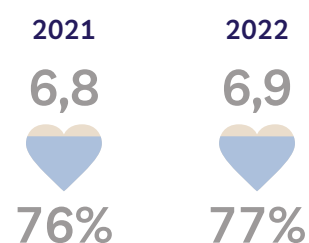
Deux séminaires ont été organisés à LogiRep pour expliquer les résultats et élaborer les plans d'actions : un auprès de tous les gardiens et un auprès de différentes directions.

Enquête de satisfaction annuelle : note par thématique



Le Service Management de la Qualité a piloté la réalisation des enquêtes pour les 4 filiales ESH du Groupe Polylogis.

Pour le Groupe Polylogis, les résultats sont les suivants :



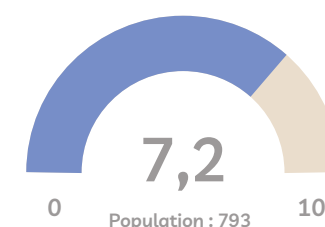
L'enquête auprès des entrants

La satisfaction des nouveaux entrants pour LogiRep pour l'année 2022 :

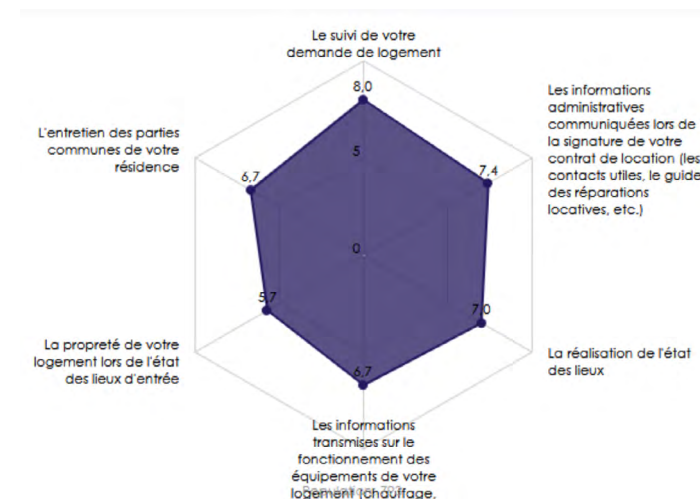
- 2 320 locataires entrants enquêtés par mail en 2022, avec un taux de retour de 34,2%
- 197 alertes emails envoyés vers les responsables habitat pour traitement si nécessaire dès qu'un commentaire client est exprimé lors de l'enquête. Les commentaires positifs comme ceux signalant un dysfonctionnement sont émis vers les collaborateurs



D'une manière générale, quel est votre niveau de satisfaction de votre nouveau logement ?



Et plus particulièrement, quel est votre niveau de satisfaction concernant :



Le taux de satisfaction des nouveaux entrants pour le Groupe Polylogis est de 7,4 % (avec 1 735 répondants à l'enquête).

LE SERVICE MANAGEMENT DE LA QUALITÉ

Le référentiel qualité Lylo

- Diffusion des 4 plaquettes de communication sur le référentiel qualité (collaborateurs, locataires, prestataires et partenaires) + calendrier
- Mise en place des chevalets Lylo dans les logements à l'entrée dans les lieux
- Affiches Lylo en lien avec les engagements qualité : Fiche Contacts, Fréquence de nettoyage, Information travaux...
- Poursuite des sensibilisations qualité dans les 4 filiales ESH

Organisation et processus

- Réalisation (ou participation) de procédures et modes opératoires (ex. enquête entrants, transformation des locaux, remise en état des logements, location et mutation de stationnement...)
- Réalisation du référentiel des applications et mise en ligne du nouveau schéma GSI
- Suivi de la mise en ligne et mise à jour des documents formalisés → 200
- Réalisation de tutos → 5

Le RGPD

- Participation aux 7 groupes d'échanges thématiques sous l'égide du DPO, 4 comités de pilotage et rendez-vous bimensuel avec les DPO
- Réalisation (ou mise à jour) des fiches de registre de traitement → 20 pour l'ensemble du Groupe
 - Travail sur les sous-traitants
 - Validation du référentiel des durées de conservation (cœur de métier ESH)
 - Mise en place d'un suivi global des demandes d'exercice de droits
 - Mise en place d'un suivi global des plans d'actions suite aux analyses RGPD
 - Réalisation des flashs infos RGPD accessibles depuis l'intranet du Groupe → 10
 - Réalisation du contrôle interne des mots interdits sur Cohéris → un par trimestre
 - Réalisation d'analyses RGPD (élection des représentants des locataires, enquête de satisfaction, Soli'Al, EDF solidarité et de différents outils informatiques ...) → 10
 - Travail en cours sur la vidéoprotection (TMH, Scalix, LogiOuest)
 - Mise à jour du support de sensibilisation
 - Poursuite des sensibilisations RGPD → 14 sessions dans l'année

Audit et risques

- Transmission des documentations avant la réalisation des audits internes
- Réalisation de 9 fiches processus (acheter, comptabiliser, louer...)
- Réalisation des contrôles internes RGPD sur les mots interdits dans Cohéris

ASSISTANCE PROJET

- CRM Cohéris
Pilotage du projet dont évolution et intégration Scalix
- GED entreprise
Réalisation du plan de classement et du plan d'archivage des documents
- Espace locataire
Cadrage : définition des besoins clients
- Masterpro

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

Le service Risques et audit interne a pour mission de piloter les sujets suivants :

- L'audit interne notamment par la mise en œuvre d'un plan d'audit validé annuellement au Comité d'audit et des comptes Groupe et le suivi des plans d'actions pour répondre aux recommandations (internes par l'audit interne et externe par les l'ANCOLS et les CAC) ;
- Le dispositif de Contrôle interne visant à donner une assurance raisonnable que les opérations réalisées, l'organisation et les procédures mises en place sont conformes ;
- Le Management des risques assurant l'identification et le traitement des risques stratégiques, opérationnels et de conformité du Groupe.

• Audit interne

L'audit interne a pour mission de permettre, notamment, de :

- Identifier et maîtriser les risques par une approche structurée et focalisée sur les enjeux du Groupe Polylogis et de ses métiers ;
- Evaluer la maîtrise des processus opérationnels, fonctionnels ainsi que la réalisation des opérations au regard des préoccupations de l'organisation stratégique, opérationnelle et financière ;
- Evaluer la pertinence et l'efficacité de ces processus par rapport à leur conformité avec les règles, normes, procédures, lois et réglementations en vigueur ;
- Vérifier l'intégrité, la fiabilité, l'exhaustivité et la traçabilité des informations produites (financières, comptables, de gestion, ...)
- Proposer des axes d'amélioration ou de progrès pour l'organisation ;
- Participer, le cas échéant, à certaines missions de conseil demandées par les organes dirigeants.

Le calendrier des réalisations 2022 du plan d'audits du Groupe Polylogis a été fortement impacté par :

- Les réponses pour la phase contradictoire, le rapport définitif et le rapport annuel 2021 de l'ANCOLS ;
- Le suivi des suites demandées par l'ANCOLS ;
- La priorisation de la lutte contre les risques liés à la sécurité de nos systèmes d'informations.

Cette année encore, le service 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.

En 2022, ce sont 6 missions d'audit interne finalisées ou en phase contradictoire (Gestion des copropriétés LogiRep et du transfert à Immo de France PIDF ; la gestion prévisionnelle des emplois & des carrières et la formation ; la politique de financement des ESH ; la sécurité du patrimoine des ESH ; la comptabilité fournisseur LogiRep ; Gestion des données RH / Paye LogiRep).

De plus, 2 autres sujets ont été initiés à savoir le suivi technique des opérations de construction des ESH et le processus d'engagement et de suivi des opérations de promotion immobilière.

Des recommandations ont été formulées au niveau de l'ensemble des filiales donc le suivi de ces actions est réalisé à fréquence régulière.

• Contrôle interne

Dans le cadre du déploiement du dispositif de Contrôle interne dans le Groupe, l'année 2022 a marqué plusieurs faits marquants :

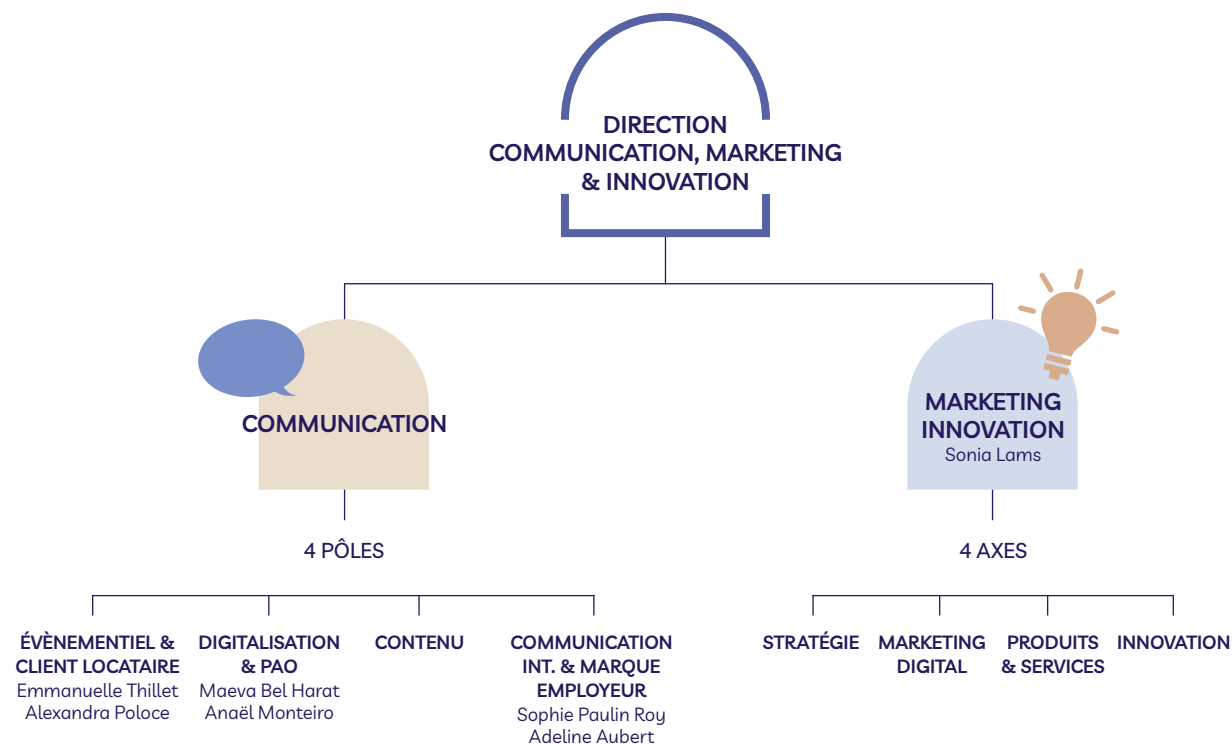
- Recrutement d'une nouvelle collaboratrice en charge du Management des risques et du Contrôle interne ;
- Construction de la charte de Contrôle interne et du cadre méthodologique validé en Comité d'audit et des comptes Groupe ;
- Collaboration renforcée avec les services Management de la qualité notamment avec la nomination et formation de 9 référents Risques au sein de ces services ;
- Mise en place d'un nouveau cadre pour créer un référentiel de Contrôle interne Groupe (des processus prioritaires ont défini pour identifier les contrôles internes existants ou les mettre en place le cas échéant).

• Management des risques

En 2022, la lutte contre les risques « Cyber » a fait l'objet d'une attention particulière. La fonction de Responsable Sécurité des Systèmes d'Informations a été mise en place notamment pour travailler sur le plan de sécurisation du système d'information et refondre le Plan de Continuité d'Activité et la gestion de crise.

6. ACTIONS DE COMMUNICATION

UNE NOUVELLE DIRECTION AU SEIN DU GROUPE



Afin de répondre à l'évolution de nos métiers et aux ambitions du Groupe Polylogis, le Directoire a décidé de créer une direction Communication, Marketing & Innovation Groupe.

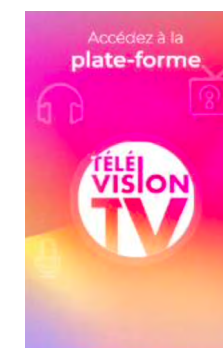
UNE COMMUNICATION VERS NOS CLIENTS LOCATAIRES

• Des productions graphiques

- Réalisation des affiches du **kit proximité 2** par le service communication, soit 17 affiches finalisées ;
- **Création d'affiches thématiques** pour certaines filiales : « Chauffage Energie », « Hausse des prix Energie », « Monoxyde de carbone », « Fausses bonnes idées économies d'énergie », « Affiche courtoisie » ;
- **Lancement Espace locataires** → création & diffusion d'emailing, affiche infographie A3 et d'un dépliant explicatif ;
- Création d'une **lettre aux locataires pour CitAme** dans le cadre des travaux d'aménagement de la **résidence de l'Avre** aux Clayes-sous-Bois (78) ;
- **Accompagnement de LogiRep** avec la Direction Marketing pour certains projets nécessitant de la communication :
 - Lancement de leur **offre Klaro** avec la création d'emailing, d'une bannière espace locataire, d'une affiche hall, d'un courrier locataire et d'un article pour les sites internet LogiRep & Polylogis ;
 - Formation gratuite BIM & Rénovation Energétique, création d'un save the date diffusé sur l'intranet, les réseaux sociaux et envoyé par mails à nos partenaires ;
 - Lancement événement Epopée : création save the date + affiche hall locataire + carton d'invitation + courrier locataire ;
- **Elections représentants des locataires**, création d'une affiche et relais sur le site internet.

UNE COMMUNICATION VERS NOS CLIENTS INTERNES

• Un nouveau rendez-vous... TéléVision



Un rendez-vous digital pour parler de Vision autrement, qui a donné lieu à la production de deux émissions sur 2022 avec pour thèmes : Le Nouvel Habitat et Les Ateliers de Sens.

Un replay des émissions est disponible sur la plateforme dédiée à TéléVision, accessible depuis la page d'accueil de l'intranet. Grâce à cet accès, vous pourrez retrouver en replay : les émissions TéléVision, des interviews Vision, des podcasts.

Un questionnaire de satisfaction a été diffusé à la suite de l'émission 40 % des collaborateurs sont « Très satisfait » et 40 % « satisfait » de ce nouveau format de communication. Le service communication a reçu des félicitations de collaborateurs, par mail & téléphone, pour ce nouveau mode de communication.

• Une convention des cadres en présentiel

Après une année 2020 sans, et une année 2021 avec mais en distanciel, plus de 300 cadres du Groupe ont enfin pu se retrouver physiquement jeudi 2 juin pour leur convention annuelle, au Pavillon Royal situé dans le Bois de Boulogne.

Un thème fédérateur : « Seul, on va plus vite ; ensemble, on va plus loin », ou comment faire pour bien travailler ensemble.

La journée fut rythmée par des invités internes & externes hors du commun, à l'image de Laurent Goosaert, chef d'orchestre manager indépendant, et Ollivier Pourriol, philosophe, romancier, essayiste, créateur de Cinéphilos. Ce fut une journée enrichissante, sous le signe de l'échange et de la convivialité.



• Communication interne / Productions

- Alimentation de l'intranet avec des **actualités Groupe** de manière récurrente ;
- Envoi de **Flashes infos** pour les nominations & promotions internes, diffusion des flashes infos RGD ;
- Création de **pages de garde** : Revue de Presse, Rapport de Gestion, Conseil de surveillance, PSP 2023 – 2031 LogiRep ;
- Création du déroulé du séminaire des administrateurs ;
- Création mode d'emploi « coupures d'électricité » pour les Gardiens LogiRep ;
- Modification des organigrammes Juridique & famille Groupe ;
- **Création du logo LogiH Normandie** + Modification signature FLH pour LogiH Normandie + Création stickers + création stickers panneau chantier ;
- Création avec l'agence Kazoar du « **guide du bien vivre ensemble au travail** » et d'un « mémento contacts », qui sera diffusé sur le premier trimestre 2023.

UNE COMMUNICATION VERS NOS CLIENTS COLLECTIVITÉS

• Communication interne / Productions

- Participation à des salons professionnels, réalisation du stand : AMIF (Groupe), AMF (TMH), Espace collectivités de Bretigny-sur-Orge (Groupe), UMOP (Groupe) ;
- Créations : Brochure Groupe, Plaquette l'HEDCO, insertions publicitaires ;
- **Zoom sur le 82e Congrès Hlm de Lyon :**



Nous étions présents à cet événement incontournable du secteur HLM, à cette occasion, la Direction de la Communication a organisé avec Radio Immo une émission/table-ronde sur le thème « *Comment proposer un logement plus responsable et abordable qui favorise le vivre ensemble ?* »



Cette table-ronde animée par Fabrice COUSTE, fut l'occasion pour notre Présidente Karine JULIEN-ELKAÏM, Rézak SAIDANI, Directeur Technique et Achats Groupe, Marie PAULY, Responsable du Pôle Accompagnement et Recherche pour des Performances Garanties chez NOBATEK/INEF4 et Nessrine MENHAOUARA, Maire de la Ville de Bezons, d'échanger sur ce sujet.

LES RÉSEAUX SOCIAUX & RELATIONS PRESSE

• Communication interne / Productions

20 contenus RP rédigés & diffusés (vs. 17 en 2021)	46 interviews (vs. 32 en 2021)
18 réunions	1 824 nouveaux abonnés Twitter & LinkedIn (vs. 17 en 2021)
408 contenus réseaux sociaux diffusés (vs. 404 en 2021)	561 retombées (vs. 411 en 2021)

Communication Corporate : sujets médiatisés

10 Communiqués Groupe rédigés et diffusés aux médias par Amalthéa

Nomination référents handicap, création d'un espace coworking solidaire, résidence étudiante à Suresnes, convention « Ambitions RSE », Nominations, Immo de France PIDF, Camarage, Nomination de Cédric LORET, Acquisition de CPH Immo, Revue l'Épopée

8 invitations presse Groupe rédigées et diffusées aux médias par Amalthéa

Visite espace Coworking, signature charte RSE, Opération Ose le Sprint, Inaugurations de la Résidence du Bas des Aulnaies à Sannois, 1ère Pierre Le Ribou, lancement de l'Épopée, ...

7. ACTIONS DE MARKETING ET INNOVATION

ÉTUDES ET STRATÉGIE GROUPE

• AMI – Imaginons la Métropole du Grand Paris 3 (IMGP3)

Le service Marketing, en binôme avec l'équipe projet LogiRep, a rédigé la réponse à l'AMI IMGP3 pour le site de Cergy Patinoire.

• AMI – ZAC de Corbeville – Paris Saclay

Le service Marketing a représenté LogiRep dans la rédaction de la réponse à la consultation ZAC de Corbeville de Paris-Saclay, en équipe avec le promoteur IMMOBEL.

• Trophées de l'innovation HLM

Le Service Marketing a porté la candidature du Groupe Polylogis aux Trophées de l'innovation de l'USH qui récompense chaque année des projets innovants sur plusieurs thématiques.

2 projets ont été présentés, dans la catégorie innovation sociale : Le dispositif de Coworking par LogiRep à Rouen et les projets d'accompagnement mis en place par LogiRys au sein de la Résidence Autonomie d'Avon.

• Grand Paris Aménagement

Le Service Marketing a porté la candidature du Groupe Polylogis à l'AMI de Grand Paris Aménagement pour le référencement des opérateurs immobiliers.

Grand Paris Aménagement et la Société du Grand Paris ont fait l'honneur de retenir LogiRep dans trois catégories sur 16 (avec mention « excellentes candidatures ») : performance environnementale ; adaptation au changement climatique ; réemploi/récupération.

• Fin des enquêtes auprès de nos parties prenantes

Fin et restitution de l'enquête Groupe auprès de nos parties prenantes. Pour rappel, elle concerne 6 grandes typologies de parties-prenantes et font l'objet de 6 rapports distincts : Rapport Collectivités, Rapport Locataires / Accédants, Rapport Prestataires, Rapport Administrateurs/actionnaires, Rapport Etat / financeurs / organisations professionnelles, Rapport Collaborateurs.

- **Participation à l'ouvrage CITY LINKED sur le logement désirable**

Le Service Marketing a participé à la rédaction d'un ouvrage avec l'agence CITY LINKED, spécialisée dans l'accompagnement de la transformation des territoires. Cet ouvrage a pour thématique « Comment renouer avec le logement désirable ? ».

- **Nouvel Habitat**

Intervention du Service Marketing à l'émission TELEVISION sur le rôle du Marketing pour un bailleur social et dans la conception de l'habitat de demain.

Le Service Marketing participe activement au déploiement de la démarche Nouvel Habitat. Pour cela, une recommandation stratégique a été établie à destination de la Direction Générale de LogiRep. Un plan d'actions sera déployé en 2023 pour atteindre nos objectifs.

Le Service Marketing accompagne la RSE dans le réseau professionnel Biodiversité qui se tient régulièrement à l'USH.

- **Stratégie Digitale**

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

- **Ambition 2022**

Le Service Marketing a rejoint le groupe de travail de la DRCP et les accompagne sur la dimension marketing : création de tutos, d'enquêtes clients et de projets de digitalisation de la relation client.

MARKETING PRODUIT / LANCEMENT

- **Lancement de la plateforme SMILE**

Création d'un plan média pour le lancement, Animation régulière avec des campagnes ponctuelles pour favoriser l'utilisation de l'outil, Analyse des reporting et préconisations.

- **Mise en ligne du Nouvel Espace Locataire**

Le service Marketing a piloté le projet en équipe avec la DSI et les membres du projet. L'Espace locataire a été mis en ligne en juillet 2022. Plusieurs phases se sont déroulées pendant l'été :

- Régularisation de l'aspect Cookies et RGPD avec nos DPO et le service SMQ ;
- Tournée de toutes les agences du 11 au 20 juillet : LogiRep, LogiOuest, TMH + PSC ;
- Application du plan de communication dédié au lancement : emails et courrier à tous les locataires ;
- Création de l'interface de suivi des statistiques sur Google Analytics ;
- Finalisation des tutoriels vidéo ; mise en ligne sur Youtube et l'Espace locataire ;
- Création de supports d'aide pour les clients et collaborateurs : infographie à télécharger, guide d'utilisation, FAQ ;
- Organisation et animation de Webinaires à destination des collaborateurs et clients.

- **« La Super Boîte »**

La Direction Communication et Marketing accompagne le Service Maintenance & AVH dans le lancement d'un nouveau produit à destination des Seniors : « La super boîte ». Nom du produit, Charte graphique, Supports de présentation, Plan de communication

- **Lancement de KLARO chez LogiRep**

Le Service Marketing a accompagné la communication et la DRCP de LogiRep dans le plan de déploiement du nouveau service KLARO ex toutes mes aides. Pour cela 30 500 emails ont été envoyés à nos locataires LogiRep.

- **Convention partenariale CAMARAGE chez TMH**

Le Service Marketing accompagne TMH dans l'établissement de la campagne de lancement de ce nouveau service : création de l'emailing et routage aux seniors du parc de TMH.

STRATÉGIE DE DIGITALISATION

- **Dématérialisation des avis d'échéance chez LogiRep 78**

Le Marketing a accompagné LogiRep et la DSI dans la dématérialisation des avis d'échéance. L'agence 78 a été pilote sur le sujet, l'ensemble des agences LogiRep sera dématérialisé 1er semestre 2023 suite à un renforcement de notre Système d'information : mise en place de LNC / Neotouch comme sur notre filiale de TMH.

- **Livraison du nouveau CRM pour LogiH et FLH Habitat**

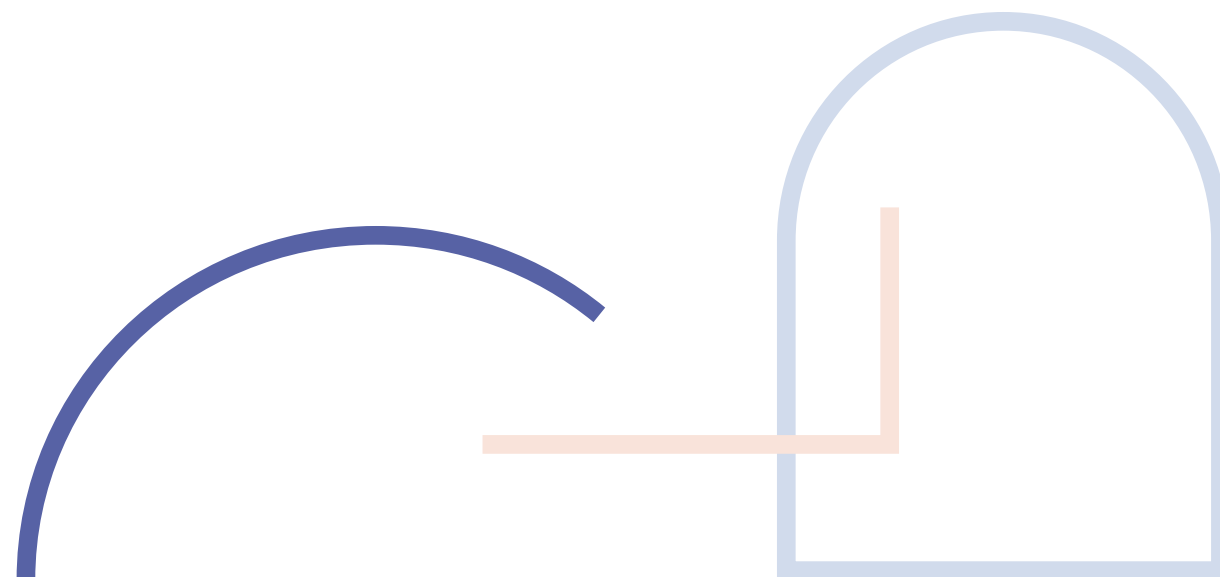
Le Service Marketing a piloté la mise en place du nouveau CRM chez LogiH et LogiH Normandie. Il a été livré en 2022, les formations des équipes commerciales ont eu lieu et il est désormais utilisé par toutes les équipes, y compris les prescripteurs externes.

- **Refonte des sites Internet LogiH et FLH Habitat**

La refonte des sites internet LogiH et LogiH Normandie s'est déroulée en 2022, avec l'objectif de valoriser nos activités de promotion immobilière, nos réalisations, nos opérations en cours. Améliorer notre discours commercial et la performance des sites en termes de transformation. Mise en ligne prévue 1er trimestre 2022.

- **Nouvel Espace Carrières**

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



INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES



1. TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

GOVERNANCE / RESTRUCTURATION DES ORGANISMES HLM

- **Gouvernance**

La loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022 renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire et modifiant le code de la santé publique dite « passe vaccinal » prévoit à son article 13 des mesures destinées à aménager les conditions dans lesquelles les organes collégiaux de direction et les assemblées des personnes morales vont se réunir et délibérer.

- Pour les conseils d'administration, de surveillance et autres organes de direction, les réunions à distance (visio/audio ou consultation écrite) sont reconduites jusqu'au 31 juillet 2022 même pour l'arrêté des comptes annuels. Les membres qui y participent sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.
- Pour les assemblées générales, compte tenu de l'évolution de la situation sanitaire, le gouvernement n'a finalement pas adopté d'ordonnance afin d'autoriser les assemblées générales à huit clos, à distance ou par consultation écrite (le gouvernement avait un délai de trois (3) mois, soit jusqu'au 22 avril 2022 pour le faire).

Les assemblées générales d'actionnaires se sont déroulées comme d'habitude en présentiel.

- **Loi Anti-corruption**

Décret n° 2022-1284 du 3 octobre 2022 relatif aux procédures de recueil et de traitement des signalements émis par les lanceurs d'alerte et fixant la liste des autorités externes instituées par la loi n° 2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte.

Publics concernés : personnes morales de droit public employant au moins cinquante agents, à l'exclusion des communes de moins de 10 000 habitants, des établissements publics qui leur sont rattachés et des établissements publics de coopération intercommunale qui ne comprennent parmi leurs membres aucune commune excédant ce seuil de population ; les administrations de l'Etat ; les personnes morales de droit privé et les entreprises exploitées en leur nom propre par une ou plusieurs personnes physiques, employant au moins cinquante salariés.

Objet : fixation des modalités suivant lesquelles sont établies les procédures internes de recueil et de traitement des signalements et les procédures de recueil et de traitement des signalements adressés aux autorités compétentes, et de la liste de ces autorités. Chaque entité concernée détermine l'instrument juridique le mieux à même de **répondre à l'obligation d'établir une procédure interne de recueil et de traitement des signalements**. Par exemple, une entreprise pourrait l'établir au sein d'une note de service. Elle adopte cet instrument conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui le régissent.

MARCHÉS PUBLICS

Circulaire du 22 sept. 2022, relative à « l'exécution des contrats de la commande publique dans le contexte actuel de hausse des prix de certaines matières premières »

Il s'agit d'une circulaire de Mme le Premier ministre, prise après avis du Conseil d'Etat, visant à demander aux autorités publiques de prendre en considération le contexte actuel de hausse des prix et de pénuries affectant sérieusement les conditions d'exécution et l'équilibre économique de plusieurs secteurs d'activité.

Source :

https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/marches_publics/actualites/Circulaire29septembre2022-.pdf?v=1664872405

Décret n° 2021-1634 du 13 déc.2021 relatif aux achats innovants, publié au JORF le 15 déc.2021 :

Pérennisation du dispositif expérimental « achats innovants » du Décret n° 2018-1225 du 24 décembre 2018, permettant aux acheteurs de passer sans publicité ni mise en concurrence préalables des marchés de travaux, fournitures ou services innovations de moins de 100.000 euros HT, pour une durée de 3 ans.

La pérennisation de cette dispense de procédure est en outre étendue aux lots dont le montant est inférieur à 80.000 euros HT pour des fournitures ou des services innovants ou à 100.000 euros HT pour des travaux innovants, à condition que la valeur de l'ensemble des lots concernés n'excède pas 20% du montant total du marché.

Directive 2009/81/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 relative à la coordination des procédures de passation de certains marchés de travaux, de fournitures, et de services par des pouvoirs adjudicateurs (...) modifiant les directives 2004/17/CE et 2004/18/CE telle que modifiée par le règlement délégué (UE) 2021/1950 de la Commission du 10 novembre 2021 :

Mise à jour des seuils de procédure formalisée dans les marchés publics, publiée au JORF n°0286 du 09 déc.2021, entrée en vigueur le 01 janvier 2022, pour un période de 2 ans.

Les seuils de procédure formalisée dans les marchés publics de travaux, services et fournitures, ont été portés, pour les Pouvoirs Adjudicateurs, de :

Pouvoirs Adjudicateurs (ESH)	
214 000 € à 215 000 €	pour les marchés de services et de fournitures
5 350 000 € à 5 382 000 €	pour les marchés de travaux

FISCALITÉ**Décret n° 2022-1033 du 20 juillet 2022 relatif aux modalités de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et aux obligations de facturation des assujettis uniques.**

Pour donner corps à la mise en place du nouveau dispositif de « **groupe TVA** », de nouvelles mesures viennent adapter la réglementation relative à la déduction de la taxe et à sa facturation.

Groupe TVA : nouveau dispositif, nouvelles règles

Pour mémoire, il a été créé, depuis le 1er janvier 2022, un régime de groupe au regard de la TVA, dont l'application sera effective en 2023. L'objectif de ce dispositif est de constituer un « groupe TVA » ou un « assujetti unique » entre :

- Personnes assujetties à la TVA qui ont en France le siège de leur activité économique (ou un établissement stable, ce qui inclut donc les entreprises étrangères installées en France) ;
- Et qui, bien que juridiquement indépendantes, sont étroitement liées entre elles sur les plans financier, économique et organisationnel.

Le périmètre du Groupe, **qui pourra être fixé librement**, sera créé **sur option des membres au plus tard le 31 octobre de l'année** qui précède son application.

Concrètement, il est prévu que l'assujetti unique reçoive un numéro individuel d'identification à la TVA et accomplit seul toutes les obligations déclaratives et toutes les formalités relatives à la TVA qui lui incombe, notamment en termes de paiement de la taxe.

Source :

Décret n° 2022-1033 du 20 juillet 2022 relatif aux modalités de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et aux obligations de facturation des assujettis uniques.

URBANISME

LOI du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) élargit la possibilité de recourir à un permis d'aménager multi-sites sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

GESTION LOCATIVE - IMMOBILIER• **Gestion locative****La loi de lutte contre le dérèglement climatique publiée au Journal officiel du 24 août 2021 Loyers bloqués à partir du 24 août 2022 pour les passoires thermiques (logements loués).**

À partir du 24 août 2022, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G (« *passoires énergétiques* » ou « *thermiques* ») ne pourront plus être augmentés. Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location, et les contrats en cours, renouvelés ou tacitement reconduits, pour lesquels aucune hausse ne pourra être appliquée.

En application de la loi de lutte contre le dérèglement climatique publiée au *Journal officiel* du 24 août 2021, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé F ou G (« *passoires thermiques* ») ne pourront faire l'objet d'aucune hausse. L'entrée en vigueur de cette disposition était programmée un an après la publication de la loi au *Journal officiel*.

Ce blocage s'applique aux logements loués nus ou meublés. Il concerne aussi bien les nouveaux contrats que les contrats en cours, renouvelés ou tacitement reconduits. L'indexation en fonction de l'indice de référence des loyers ne pourra leur être appliquée à la date anniversaire du bail. D'éventuels travaux de rénovation n'autoriseront pas de hausse, si ces travaux ne changent pas le classement du DPE.

L'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a des incidences sur les mécanismes de réévaluation, de révision et de majoration des loyers des passoires thermiques **du parc privé uniquement**.

En effet, l'article susmentionné modifie les articles 17, 17-1 (révision et majoration), 17-2, 18 (réévaluation), 25-3, 25-9 et 25-12 de la loi du 6 juillet 1989.

Or, la lecture de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 exclut l'application des articles 17, 17-1 (I et II), 17-2, 18, 25-3, 25-9 aux logements du secteur HLM.

S'agissant des logements non conventionnés appartenant aux organismes d'HLM, l'intégralité de cet article 17-1 ne leur est pas applicable par le mécanisme d'exclusion prévu au I. de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989.

Les dispositions relatives aux augmentations, révisions et majoration de loyers du secteur HLM (article L. 442-1 du CCH pour les logements non conventionnés) font référence à l'IRL, effectivement mentionné à l'article 17-1 de la loi 1989, **sans pour autant pour que cet article 17-1 ne s'applique aux révisions du secteur HLM.**

Ainsi, les logements du secteur HLM ne sont pas concernés par l'interdiction de réévaluer, réviser ou majorer les loyers des logements de classes énergétiques F et G.

- **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**

- **Logement Social**

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) modifie les articles L. 302-5 à L. 302-9-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) **relatifs à la politique locale de l'habitat et au nombre minimum de logements sociaux.**

Cette loi modifie les critères ouvrant droit à l'exemption aux obligations SRU. Ainsi et par exemple, le critère de la faible desserte des transports en commun et de l'isolement est remplacé par le critère de faible attractivité du fait de l'isolement ou des difficultés d'accès au bassin de vie et d'emplois environnants.

La loi 3DS apporte des modifications à l'article L. 302-8 du CCH. L'objectif de réalisation par période triennale, qui est fixé à 33 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux exigé, est porté à 50 % pour les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart compris entre 2 et 4 points avec le taux exigé et à 100 % pour les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart inférieur à 2 points avec le taux exigé.

Est également créé un nouvel article L. 302-8-1 du CCH consacrant le contrat de mixité sociale qui constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre les objectifs d'exigence en termes de nombre de logements sociaux et est conclu, pour une durée de 3 ans renouvelable, entre une commune, l'État, l'EPCI à fiscalité propre dont la commune est membre.

- **Vente HLM**

La loi 3DS ajoute une nouvelle exception à la vente d'immeuble HLM, à l'article 443-7 du Code de la Construction et de l'habitation : un organisme HLM ne peut plus procéder à la vente de logements sociaux, sauf au bénéfice d'autres organismes HLM, se trouvant dans une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de carence et n'ayant pas conclu de contrat de mixité sociale.

La Loi 3DS ajoute à l'article L.353-15 du CCH la possibilité pour une convention pluriannuelle avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) de prévoir, au titre d'une opération définie, la vente ou le changement d'usage d'un ensemble de plus de 5 logements. La convention vaut autorisation de vente ou de changement d'usage de cet ensemble de logements, après accord du maire et des garants des prêts ayant servi à construire ces logements, à les acquérir ou à les améliorer.

- **Bail réel Solidaire**

Le bail réel solidaire pourra être utilisé comme une alternative à la vente HLM. La loi 3DS a entendu modifier le mécanisme du bail réel solidaire opérateur. L'article L 255-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit désormais que « la cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur ».

L'objet des OFS a également été retouché et il est désormais possible de dissocier leur objet principal et leur objet subsidiaire. Désormais, à titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

- **Audit énergétique**

Le décret n°2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation est venu préciser les conditions de réalisation de l'audit énergétique institué par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le décret précise ainsi que l'audit énergétique s'impose aux logements qui font l'objet d'une promesse de vente ou d'un acte de vente :

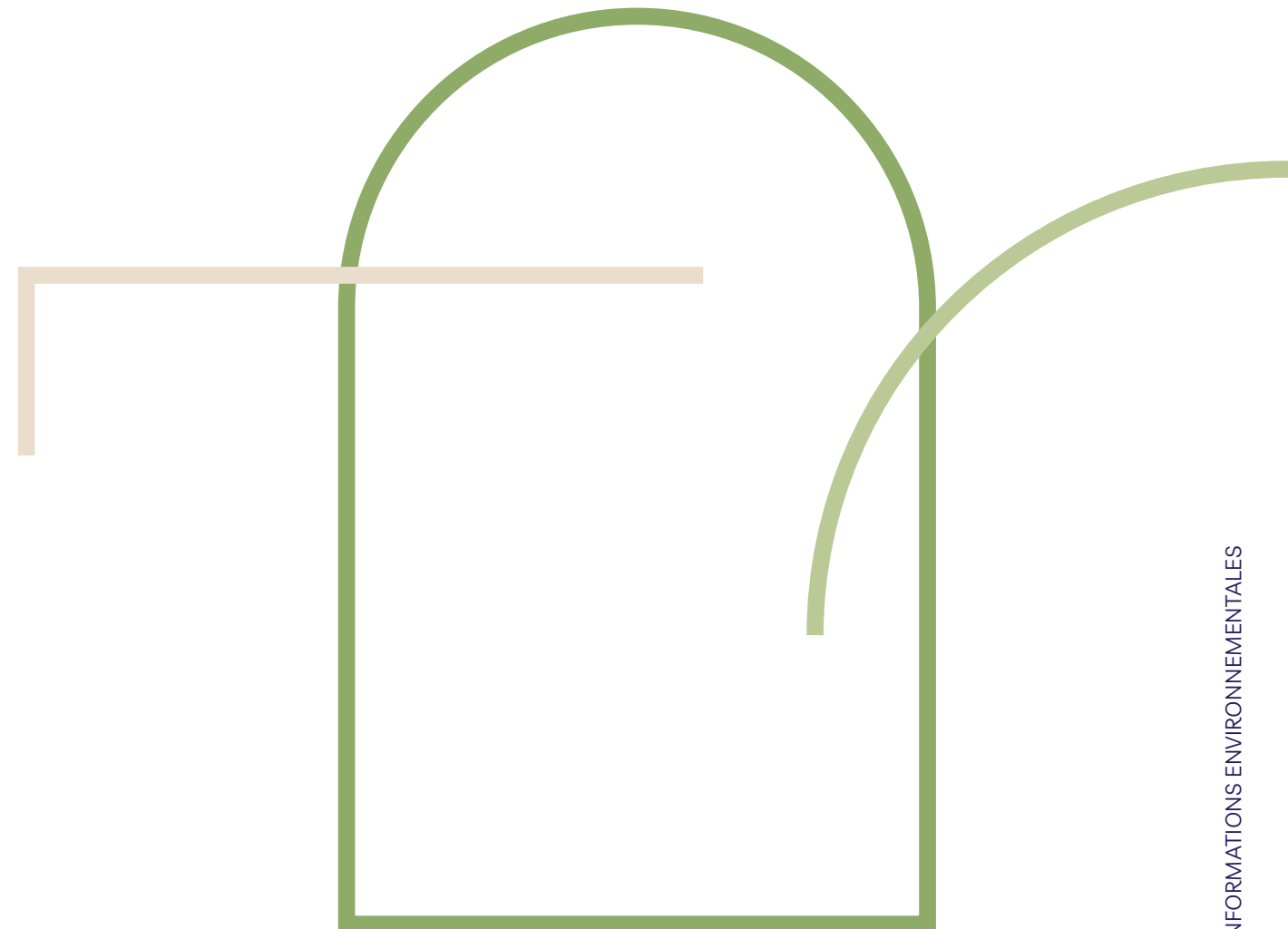
1° A compter du 1er septembre 2022 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° A compter du 1er janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E au sens de ce même article ;

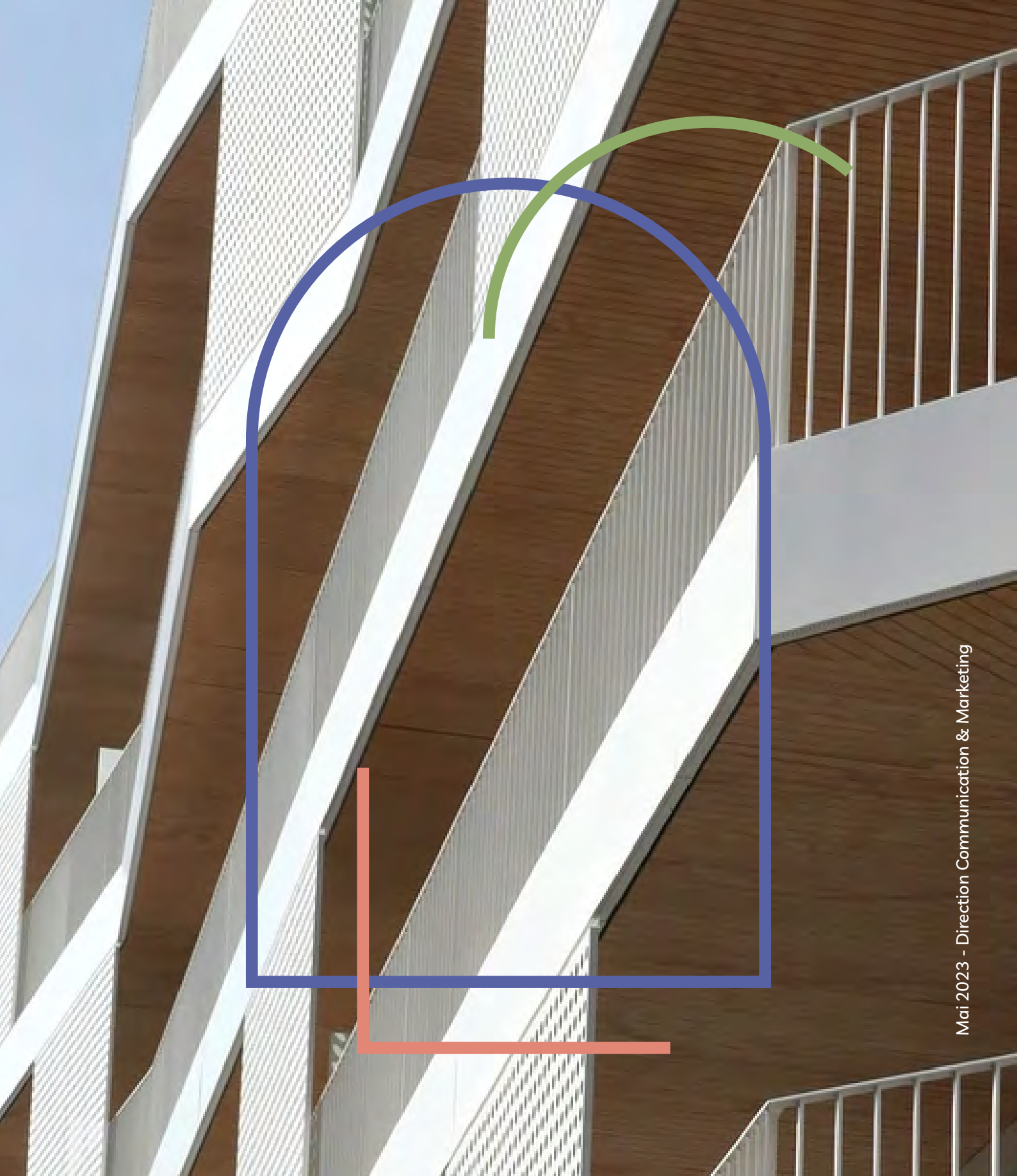
3° A compter du 1er janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D au sens de ce même article.

Il est ici précisé que l'article R. 443-11-1 du Code de la Construction et de l'habitation interdit aux organismes HLM de vendre des logements énergivores, à savoir les logements appartenant aux classes F et G.

Ainsi, pour les organismes HLM, l'audit énergétique ne sera obligatoire que pour les promesses de ventes signées à compter du 1er janvier 2025 pour les logements appartenant à la classe E.







Mai 2023 - Direction Communication & Marketing