

# LOGIS MÉDITERRANÉE

## RAPPORT DE GESTION

2017



Logis Méditerranée  
Groupe Logement Français



*Proches de vous pour longtemps...*



## I - Editorial

- Valeurs et stratégie ..... p 5-6

## II - Les repères de l'année

- Logis Méditerranée ..... p 7-13

## III - Chiffres Clés

- Logis Méditerranée/Groupe logement français. .... p 14

## IV - L'Environnement

- IV.1 - L'environnement national ..... p 15

- IV.2 - L'environnement local ..... p 16-22

## V - Le développement

- V.1 - Construction neuve ..... p 23-27

- V.2 - Acquisitions. .... p 28

- V.3 - Habitat adapté ..... p 29

- V.4 - Vente HLM et ventes en bloc. .... p 30

## VI - La gérance

- VI.1 - La qualité de service. .... p 31

- VI.2 - Gestion locative ..... p 32-34

- VI.3 - Gestion sociale et accompagnement ..... p 34-36

- VI.4 - Gestion de copropriété. .... p 37-38

## VII - Entretien et amélioration du patrimoine

- VII.1 - Entretien et amélioration ..... p 39-41

- VII.2 - Rénovation urbaine ..... p 42-46

- VII.3 - Réponse aux enjeux sociétaux. .... page 47

## VIII - Ressources humaines et organisation

- VIII.1 - Ressources humaines et dynamique de changement. . . p 48-49

- VIII.2 - Cohésion du personnel : Convention 2017 ..... p 50

## IX - Annexes

- IX.1 - Résultats économiques et financiers ..... p 51-55

- IX.2 - Autres informations complémentaires ..... p 56-67

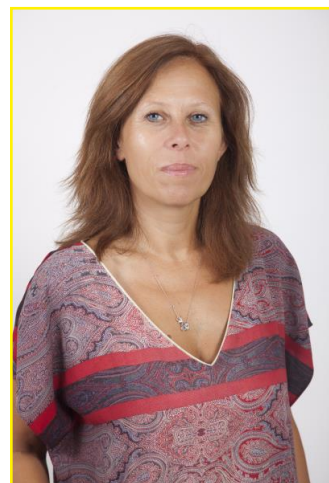


## Logis Méditerranée

### « Aménageur Social, Créateur de Valeur »

L'offre de logements locatifs sociaux dans le département des Bouches-du-Rhône reste largement inférieure à une demande qui ne cesse de croître, tandis que le foncier tend à se raréfier. Dans ce contexte tendu, l'importance des bailleurs sociaux au service des politiques d'urbanisme et de solidarité, comme de l'activité économique, n'est plus à démontrer.

Depuis sa création en 2007, Logis Méditerranée a su s'intégrer aux autres bailleurs présents historiquement sur ces territoires, en contribuant à la diversification de l'habitat social, en construction neuve comme en acquisition/amélioration. Forts de la réactivité d'une organisation à taille humaine, nous avons mis à la disposition des élus, des aménageurs, des associations et des habitants tous les savoir-faire du Groupe Logement Français, dans une logique de partenariat.



Cette dimension partenariale entre dans une nouvelle ère avec la création de la Métropole Aix-Marseille Provence. Le territoire métropolitain représente près de 90 % du département des Bouches-du-Rhône. Deuxième Métropole de France, elle affiche un formidable potentiel de développement économique.

Notre carte de développement s'inscrit dans les enjeux de la Métropole en matière d'habitat. Partenaires d'Euroméditerranée, plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud, nous nous affirmons aussi comme aménageurs de proximité à une autre échelle, comme en témoigne le déploiement de nos programmes à Roquevaire, Salon de Provence ou encore à Vitrolles.

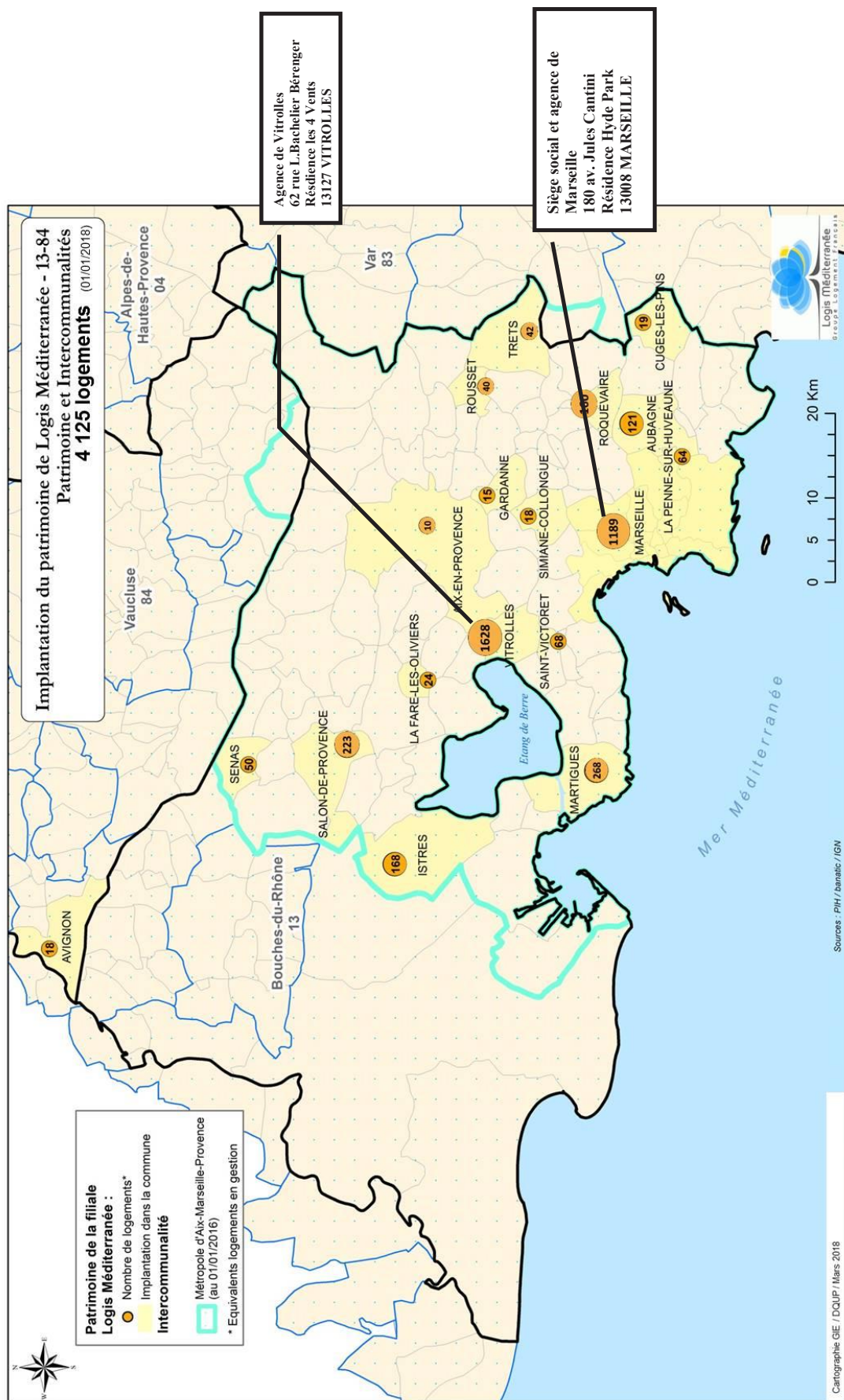
Logis Méditerranée va encore plus loin en s'inscrivant dans la prospective territoriale de la Métropole Aix Marseille Provence en partageant les questions d'habitat et d'habiter et de proposer de faire le lien avec d'autres problématiques (emploi, démographie, économie, cadre de vie et vie sociale). Notre objectif, démontrer que l'habitat est incontournable et structurant dans la mise en place de différentes dimensions du projet du territoire. Nous contribuons donc par notre vision et nos actions à créer de la valeur :

- pour le territoire,
- pour les habitants,
- pour l'ESH.

Fortement impliqués dans les procédures d'attribution et exigeants dans notre gestion locative, nous sommes également heureux d'avoir franchi un nouveau palier en termes de relations avec nos locataires. Le taux de satisfaction global, qui s'élève à plus de 82 %, confirme nos résultats de 2016. À l'heure où le logement social connaît un changement fort de son modèle économique, la qualité de service reste le fil rouge de nos métiers au quotidien.

Sandrine BORDIN  
Présidente du directoire

# Logis Méditerranée loge 3 948 ménages à fin 2017, totalisant 9 588 personnes occupantes, sur 18 communes et 2 départements





# II - Les repères de l'année

## 1<sup>er</sup> trimestre :

### Réunion du personnel :

- Point d'étape du Projet SMART,
- Enquête qualité de service,
- Organisation de l'Unité de Gestion de Vitrolles.

### Journée « Chers Voisins » :

Délégation de Logis Méditerranée à la SOLLAR sur le site de « Chers Voisins », résidence « Les Platannes » à Saint Germain au Mont d'Or.



### Lancement des ateliers « habitants » au sein des quartiers prioritaires de la Ville de Vitrolles.

L'association « Arts et Développement » a mis en place avec le Centre Social Le Bartas, des ateliers peinture tous les lundis soirs et les mercredis après-midi grâce au soutien des partenaires institutionnels dans le cadre du Contrat de Ville ainsi que de Logis Méditerranée :

Sur le quartier des Hermes



Sur le quartier du Liourat



### Inauguration des Résidences « Notre Dame » et « Les Terrasses de Notre Dame » à Martigues ( 96 logements ) en présence du Député Maire Gaby Charroux :



Conseil de Surveillance délocalisé sur Euroméditerranée :

La journée a été marquée par plusieurs temps :

- Séance du Conseil de Surveillance au siège d'Euroméditerranée,
- Présentation de l'opération Euroméditerranée en présence de la Présidente Laure-Agnes Caradec, et du Directeur Général Hugues Parrant,
- Visite et présentation de SMARTSEILLE, dont la future résidence intergénérationnelle Cocoon'Ages associant Logis Méditerranée, Eiffage et Réciprocité.



LOGEMENT

Cocoon'Ages, la résidence intergénérationnelle de Smartseille sort de terre

Christiane Wanaverbecq (Bureau de Marseille du Monteur) - LE MONITEUR.FR - Publié le 30/03/17 à 18h03

Mots clés : Enfance et famille - Entreprise du BTP - Gestion et opérations immobilières

A Marseille, Logis Méditerranée et Eiffage Immobilier expérimentent, ensemble, Cocoon'Ages, un nouveau concept de résidence intergénérationnelle. Le chantier de construction de l'immeuble vient à peine de démarrer. Il s'intègre dans l'opération expérimentale de Smartseille conduite par Eiffage dans le périmètre d'Euroméditerranée.



© Eiffage Immobilier Méditerranée/Babyone - AA group - La résidence intergénérationnelle «Cocoon'ages-chers voisins» co-conçue par Eiffage Immobilier et Logis Méditerranée Smartseille prendra place sur l'îlot D, un des cinq développés sur Smartseille.

Ce 28 mars, pour tenir son conseil de surveillance, Logis Méditerranée, filiale du groupe Logement français, a choisi comme cadre Euroméditerranée à Marseille. C'était l'occasion de présenter à Philippe Bry, président du groupe, un exemple de diversification de son activité avec le projet de résidence intergénérationnelle «Cocoon'ages-chers voisins» dont la construction a démarré à Smartseille. projet expérimental d'Eco-cité aménagée par Eiffage dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national (OIN) Euroméditerranée.

Dans la logique d'une programmation et d'un aménagement facilitant le lien social, Eiffage a co-conçu avec Logis Méditerranée la résidence intergénérationnelle qui prend place sur l'îlot D, un des cinq développés sur Smartseille. Ils se sont appuyés sur la SAS Récipro-Cité, inventeur du concept. Le promoteur et le bailleur social ont chacun signé un contrat exclusif avec le bureau d'études pour pouvoir l'exploiter. Baptisé «Cocoon Ages» chez Eiffage, «Chers Voisins» dans le groupe Logement français, il consiste à favoriser le «bien vivre ensemble» et le «bien vieillir chez soi» par le prisme de l'habitat.

94 logements intergénérationnels

L'immeuble, conçu par Mathoulin Jardins Architectes Associés, comprend 94 logements intergénérationnels Cocoon'Ages gérés par Logis Méditerranée, 47 logements intermédiaires vendus à SNI, une crèche de 50 berceaux, un local de 300 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée aménagée par la ville de Marseille comme cantine scolaire, ainsi qu'un commerce de 150 m<sup>2</sup> et une maison des projets donnant sur une terrasse où seront créés des jardins partagés. Elle occupera tout le sixième étage: une place centrale pour faciliter les rencontres. «Eiffage prend en charge pendant deux ans un gestionnaire-animateur pour donner l'impulsion à ce «vivre ensemble» en organisant notamment des événements», précise Florence Brun, directeur opérationnel montage chez Eiffage Immobilier Méditerranée.

Eiffage immobilier a engagé une vingtaine de projets avec Récipro-Cité en France. L'opération à Marseille, dont le montant des travaux s'élève à près de 17 millions d'euros HT, est la première qui sortira de terre.

Pour le Logis Méditerranée, elle sera la seconde résidence intergénérationnelle réalisée dans les Bouches-du-Rhône. A Roquevaire, l'entreprise sociale de l'habitat développe, depuis ce mois de mars, le concept dans trois résidences pour un total de 99 logements. Dans cette opération, la maison des projets est située au pied d'un des trois bâtiments.



## 2<sup>ème</sup> trimestre :

### Livraisons :

Livraisons de la résidence « Le Passage des Arts » à Salon de Provence, 68 logements, et de la résidence « Les Jardins de Claudel » à Martigues, 75 logements.



*Le Passage des Arts – Salon de Provence*



*Les Jardins de Claudel - Martigues*

### Convention annuelle du personnel :

Les collaborateurs de Logis Méditerranée ont été réunis pour la présentation du bilan de l'année et des perspectives de la société pour les années 2017/2018. Ce séminaire a été suivi d'une après-midi sportive Team Building.



### Les ateliers SCOPE :

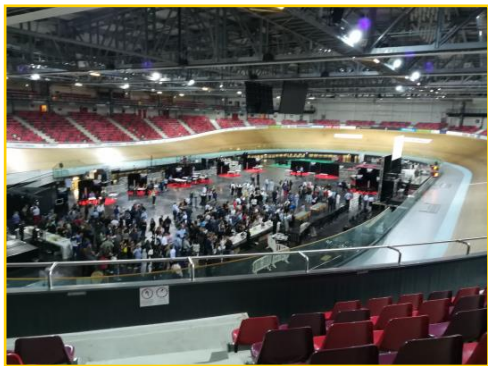
Lancement des ateliers SCOPE avec des collaborateurs volontaires sur 3 grands thèmes :

- Redéfinir le périmètre de chacun,
- Satisfaction au travail,
- Communication inter-services.

## L'anniversaire du Groupe Logement Français :

Le 29 juin 2017 le Groupe Logement Français a fêté son 60<sup>ème</sup> anniversaire en présence de tous les salariés du groupe.

Logis Méditerranée a participé à cet évènement, notamment en mettant à disposition photos et film réalisés par les collaborateurs...



## 3<sup>ème</sup> trimestre :

Rencontre avec Brune Poirson, secrétaire d'Etat à la Transition Energétique, le 21 juillet 2017, sur SMARTSEILLE : présentation du dispositif Cocoon'age et échange sur la thématique de l'intégrationnel.



## Les grands chantiers du trimestre :

- Démolition des 14 logements de la rue Foch dans le centre ancien de Roquevaire.





- Résidence Lamartine (Vitrolles) : réalisation d'une fresque dans le cadre d'un chantier éducatif avec l'association ADDAP 13,



- Fin du chantier de réhabilitation de la Frescoule (Vitrolles).



#### Evènement du personnel :

- Soirée foot le 1<sup>er</sup> septembre : tournoi de foot qui a réuni les équipes de la SOLLAR et de Logis Méditerranée,



#### 4<sup>ème</sup> trimestre :

#### Evènements :

- Nomination de l'Acteur SMART et de l'Ambassadeur SMART : Nicolas Delépine et Céline Braun (dans le cadre des rencontres trimestrielles, une première restitution aux collaborateurs de Logis Méditerranée a été faite en novembre 2017),

- Inauguration de la Maison des Projets « Chers Voisins » à Roquevaire le 5 octobre 2017 en présence des élus et des habitants,

### ROQUEVAIRE

#### Une maison pour renouer du lien

Venir boire un verre, jouer de la musique, se rencontrer, partager un repas, jouer aux cartes, discuter, emprunter un livre ou participer à des ateliers de couture ou d'aide aux devoirs... C'est ce que propose désormais la maison des projets. Un lieu collectif et participatif, au cœur du centre ancien du village. Porté par l'association « Chers Voisins », ce projet vise à renouer le lien social et à mettre les habitants au cœur de la résidences en les rendant acteurs des actions. « Il s'agit de monter d'accompagner l'émergence, le développement des idées et des projets qui viennent des résidents. On est à l'écoute, on fait selon les compétences de chacun et de ce que chacun est en mesure de proposer », confie Gwenola André, gestionnaire-animatrice du site.

#### Un projet reproductible

Un dispositif qui concerne 3 résidences et 96 logements, situés de part et d'autre de la route nationale qui traverse le village, et une première en région PACA. Il est le fruit d'un partenariat entre l'association « Chers Voisins », Logis Méditerranée (le bailleur social) et la société Réciprocité-Cité, et du soutien de la municipalité. « Un projet démonstrateur et reproductible », s'est réjoui Sandrine Bertin, présidente de Logis Méditerranée, lors de l'inauguration de la structure, jeudi dernier. « L'opération associe une programmation pensée pour faciliter le lien social et des modalités innovantes d'ingénierie sociale et de gouvernance participative », ajoute-t-elle.

Un dispositif salué également par Yves Mesnard, le maire de Roquevaire, qui se félicite de cette première opération sur sa commune. « Tout ce que je souhaite, c'est que dans quelques années, tous ceux qui ont aujourd'hui le fil de l'amitié, quand ils seront grands, ce lien, par capillarité, aura envahi l'ensemble de la commune de Roquevaire, l'ensemble de nos communes pour qu'on retrouve enfin une société avec des valeurs humanistes et de solidarité », a-t-il souligné. Implantée dans un appartement 5 pièces, rue Docteur Gariel, la structure côtoiera très prochainement, selon Christian Olivier, adjoint au maire, les services de l'action culturelle et de la vie associative qui s'installeront à quelques encablures de là.

M.C.

Une pelote de laine a été déployée pour symboliser le fil de l'amitié entre tous les participants. PHOTO M.C.

## L'association Chers Voisins inaugure sa maison des projets à Roquevaire !

Article La Marseillaise  
10 octobre 2017

- Moment de cohésion d'équipe : repas de Noël à l'Escape Hunt.



### Les grands chantiers :

- Lancement de la consultation en juin 2017 de la réhabilitation de la résidence « Les Terrasses de la Cabucelle » (Marseille 15<sup>ème</sup>) en conception - réalisation avec la démarche BIM,
- La « Frescoule » à Vitrolles : mise en place du jardin partagé animé par le centre social Caicaïra,



- Distribution de kits Ampoules aux locataires des résidences « Frescoule », « Hermes », « Liandier » et « Arcade Saint Jean ».

### Acquisitions :

Le 29 décembre 2017 : signature de l'acte authentique pour l'acquisition de 361 logements (« La Visitation » 215 logements et « Eugène Pottier » 146 logements) à Marseille 14<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>.

### Vente en bloc :

Le 29 décembre 2017 vente en bloc de la résidence « Le Centre » (Marseille 11<sup>ème</sup>) à Logirem, pour 24 logements.



# III - Chiffres clés

Chiffres au 31/12/2017	Logis Méditerranée	Conso ESH Groupe
<b>Patrimoine géré au 31/12/2017</b>	<b>4 015</b>	<b>86 148</b>
Nombre de logements locatifs	3 788	82 051
Nombre de lots de copropriété gérés pour des personnes physiques et mandats de gestion (logements)	227	4 097
<b>Patrimoine acquis au sens juridique (nb de logements locatifs)</b>	<b>4 125</b>	<b>82 593</b>
Estimé 2017	3 802	82 026
Ecart nb de logements locatifs (juridique vs estimé)	323	567
<b>Nb de stationnements gérés au 31/12/2017</b>	<b>2 924</b>	<b>50 103</b>
<i>"dont ESh groupe"</i>		
<b>Loyers quittancés (en M€)</b>	<b>21,6</b>	<b>441,5</b>
<b>Livraisons 2017</b>	<b>505</b>	<b>1 620</b>
Construction neuve logements locatifs	144	1 025
Acquisition-amélioration	361	595
<b>Accession sociale</b>	<b>-</b>	<b>84</b>
Accession sociale		84
<b>Demandes de financements publics déposés en 2017 en nombre de logements</b>	<b>332</b>	<b>2 713</b>
Construction neuve de logements locatifs	292	1 949
Acquisition-amélioration		84
Réhabilitation	40	680
<b>Mises en chantier 2017</b>	<b>337</b>	<b>1 554</b>
Logement locatif	337	1 530
Accession sociale		24
<b>Ventes (en nb)</b>	<b>47</b>	<b>397</b>
Nombre de logements vendus aux habitants	23	153
Nombre de logements vendus à des organismes HLM	24	226
Transferts		18
<b>Investissements 2017 sur le patrimoine (1) en k€</b>	<b>38 011</b>	<b>370 769</b>
(dont investissements travaux de réhabilitation)(2) en k€	2 342	88 304
<b>Indicateurs de gestion</b>		<b>-</b>
Taux de rotation (%)	6,79%	7,24%
Taux de vacance (nombre de logements) commercialisable	1,30%	1,97%
Taux de recouvrement (%)	98,10%	99,19%
<b>Effectif total au 31/12/2017 (CDD + CDI + CAP)</b>	<b>49</b>	<b>1 288</b>
Dont gardiens et employés d'immeubles	23	532

# IV - L'environnement

## IV.1 L'environnement national

### **Une année exceptionnelle pour l'immobilier national**

Avec près d'un million de transactions immobilières, l'année 2017 a retrouvé son dynamisme équivalent à 2007, chiffre qui marque une progression estimée à 4,2 % par rapport à l'année 2016.

Cette hausse s'explique en partie par les taux d'intérêt bancaires particulièrement bas, mais aussi par la reprise de l'activité économique nationale qui a pu agir sur le moral des Français.

Toutes les régions ont profité de cette embellie du nombre de ventes, avec évidemment des disparités entre départements.

Cette hausse s'accompagne, comme généralement, par une forte hausse des prix de l'immobilier (+ 4,3 % sur le territoire national) mais répartie inégalement sur le territoire national.

Le nombre de mises en chantiers (plus de 500 000 logements soit + 11,4 % par rapport à 2016), comme celui de la délivrance des autorisations de construire (plus de 418 000 logements soit + 15,7 % par rapport à 2016), ont suivi la même progression.

Cependant le dernier trimestre a vu apparaître un fort ralentissement, peut-être lié à la longue période de préparation de la Loi de Finances 2018.

### **La production du logement social sur le plan national s'est ralentie**

Hors logements au titre de l'ANRU, **97 304** logements PLUS/PLAI/PLS ont été déposés en financement en 2017 (soit 68 % de l'objectif fixé en 2017 à 142 428 logements). Par ailleurs, sur les 17 000 logements demandés en financement au titre du NPNU, aucun logement n'a été agréé sur l'année pour un report prévu en 2018.

Par ailleurs, dans le cadre du bilan de la production durant la période triennale 2014-2016, le Ministre de la Cohésion des Territoires a rendu public les chiffres : avec près de 190 000 logements sociaux financés ou mis en service, la production est en hausse de 35 % par rapport à la période précédente. Cependant, ce bilan révèle que 649 communes n'ont pas atteint leurs objectifs sur les 1 152 communes concernées. Le Ministre a ainsi décidé de carencer les communes ayant le plus faible résultat de production, soit 269 communes.

## IV.2 L'environnement local

L'habitat demeure au cœur des préoccupations des habitants de la Métropole Aix-Marseille Provence. C'est un enjeu majeur de proximité dans ce vaste espace métropolitain, en même temps qu'un enjeu sociétal. La diversité de la population métropolitaine appelle une multiplicité de réponses dont le logement social est un maillon essentiel.

C'est en recherchant la complémentarité des différents types de logements, du social au privé en passant par le logement abordable que l'on pourra redonner de la fluidité aux parcours résidentiels.

Au delà de la seule production de logements, c'est le lien étroit avec les déplacements, l'économie et l'environnement qui assurera l'équilibre de la Métropole et stimulera l'activité.

### Quelques repères de la Métropole Aix-Marseille Provence :

➤ **Population :** (en 2013)

1 850 000 habitants,  
+ 4 465 habitants depuis 2008,  
37 % de moins de 30 ans,  
18 % de plus de 65 ans.

➤ **Emploi :**

556 000 emplois salariés privés en 2015,  
350 000 actifs ne travaillent pas dans leur commune de résidence en 2013,  
15,4 % de chômeurs en 2013,  
94 000 allocataires du RSA (soit 5 % de la population).

➤ **Déplacements :**

6,7 millions de déplacements par jour,  
Dont 58 % en voiture,  
Près de 1,2 millions liés aux trajets domicile-travail.

➤ **Logement (en 2013)**

804 500 résidences principales  
+ 5 153 résidences principales supplémentaires/an depuis 2008,  
53 % de propriétaires occupants  
155 000 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016,  
71 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dont 9 comptent plus de 25 % de LLS, 1 plus de 20 %.

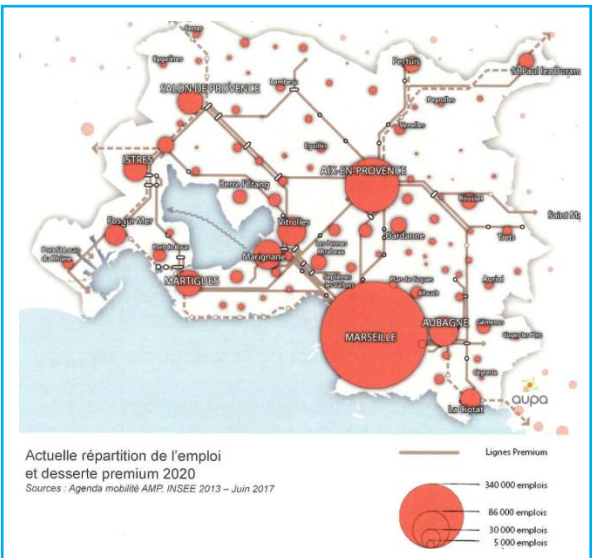
### L'habitat sur la Métropole doit accompagner des stratégies de développement économique et de transport ambitieuses

Une stratégie économique au service du rayonnement du territoire mais aussi de la proximité :

- un « retard » à combler de près de 60 000 emplois.

Un agenda de la mobilité au service des ambitions du territoire :

- le développement de 15 lignes premium,
- le soutien de projets locaux de desserte.



## Une priorité : rapprocher emploi et logement pour améliorer attractivité économique et conditions de vie

### Une production de logements satisfaisante ?

- Une production de logement en croissance depuis 2010 mais qui a permis d'accueillir moins d'habitants supplémentaires...,
- Et très consommatrice de ressources,
- Un rythme de production modéré alors que plus de foncier est consommé.

Métropole Aix Marseille Provence  
Évolution annuelle des logements neufs et de la population



Consommation d'espaces entre 2006 et 2014  
par type d'urbanisation



## A ce stade la Métropole souhaite renouer avec l'attractivité

### Quelques pistes d'enjeux :

- Retenir les jeunes ménages, notamment les familles au sein du territoire pour soutenir la croissance économique et démographique : mieux répondre à la diversité des besoins,
- Attirer de nouveaux ménages avec une offre résidentielle diversifiée et de qualité,
- Pôles urbains et « villes moyennes » : un effort particulier à consentir pour gagner en attractivité.

## Rééquilibrer l'offre de logements pour des parcours résidentiels de proximité

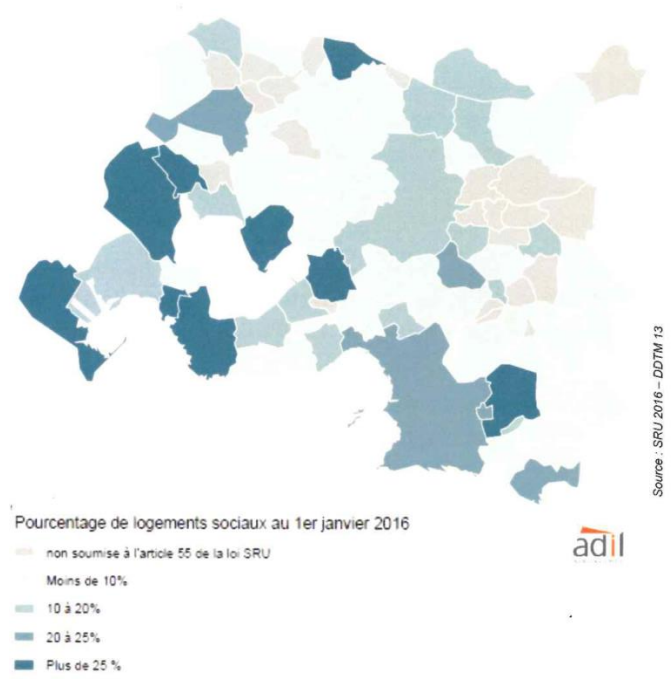
### Quelques pistes d'enjeux :

- Diversifier l'offre résidentielle à toutes les échelles du territoire en créant une offre nouvelle plus adaptée et mieux articulée à la fonction résidentielle du parc existant,
- Proposer une offre plus adaptée typologiquement aux besoins et évolutions des territoires : grands logements locatifs et en accession en ville et « moyens » logements en périphérie en locatif,
- Réaffirmer la fonction résidentielle du parc existant public et privé et lutter contre le développement et la concentration d'un parc locatif dégradé en renforçant l'offre locative sociale.

## Faciliter l'accès au logement sur le territoire Métropolitain

### Qu'en est il du parc social ?

Un parc de logements sociaux qui reste concentré malgré des besoins présents sur l'ensemble de la Métropole.



### **La Métropole compte plus de 155 000 logements locatifs sociaux :**

- 74 % des logements sociaux sont regroupés dans les villes-centres,
- une concentration plus marquée autour de l'Etang de Berre,
- 9 communes comptent plus de 25 % de LLS,
- 71 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

### **Une adéquation des logements sociaux les plus anciens avec les ressources des ménages plus précaires :**

- un parc ancien,
- parc ancien regroupant 70 % des grands logements,
- majeure partie des bas loyers.

### **Des quartiers prioritaires (QPV) qui concentrent l'offre pour les ménages précaires :**

- les loyers sont nettement plus faibles.

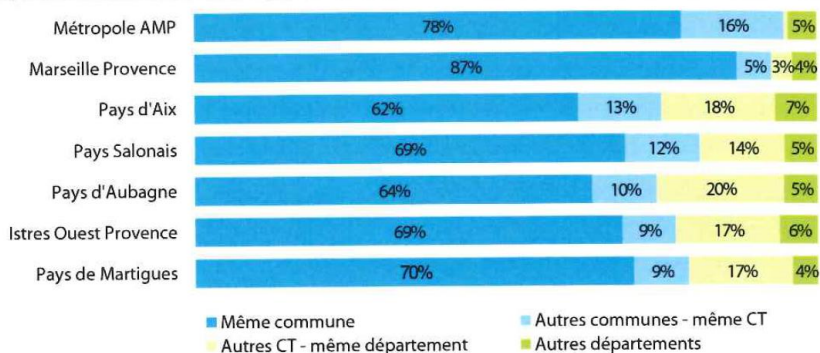
### Qu'en est il des demandeurs ?

#### **72 500 demandeurs en attente d'un logement social : une urgence à agir !**

- **Une des plus fortes pressions de la demande sociale de France**, notamment de la part de ménages occupant le parc privé ou sans logement (70 %),
- **Une nécessaire réponse de proximité**, des demandeurs en recherche d'un logement à proximité de leur lieu de vie actuel ; 78 % habitent déjà la commune demandée,
- **Une offre insuffisante et peu de turn-over : des délais d'attente qui s'allongent** : près de la moitié des demandeurs attendent depuis plus d'un an,
- **Des demandeurs aux ressources « faibles », à prendre en considération dans le développement du parc social** : 74% des demandeurs sont éligibles au PLAI or seulement 16 % des nouveaux LLS relèvent de ce mode de financement.



## Origine géographique des demandeurs d'un logement social (hors mutation)



Source : Aatiko - SNE 2016 / DREAL PACA

Cette situation entraîne un report sur le parc privé renforçant la fragilité de ce parc !

### Quelques pistes d'enjeux :

- Décloisonner les marchés immobiliers afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages : la maîtrise des prix une priorité,
- Améliorer l'adéquation entre parc existant et offre neuve pour limiter les concurrences et faciliter les parcours,
- Le parc locatif privé : un enjeu de développement dans les villes et villages et de restructuration dans les pôles urbains,
- Développer des logements à des niveaux de loyer adaptés pour les plus fragiles.

### Penser global, agir local

**Vers une stratégie finement adaptée aux spécificités du territoire et à ses diversités**

**L'objectif de la Métropole est de bâtir un PLH répondant à ces diversités  
(validé en octobre/novembre 2019)**

### La production en PACA :

Après un bilan particulièrement satisfaisant en 2015 (10 262 logements) et historique en 2016 (12 602 logements), PACA a une nouvelle fois franchi la barre des 10 000 logements agréés avec **10 415 logements sociaux agréés**, (confirmant le palier de 10 000 logements/an), soit 77 % des objectifs et 27,3 M€ d'autorisation d'engagement.

### Rappel de la programmation 2017 :

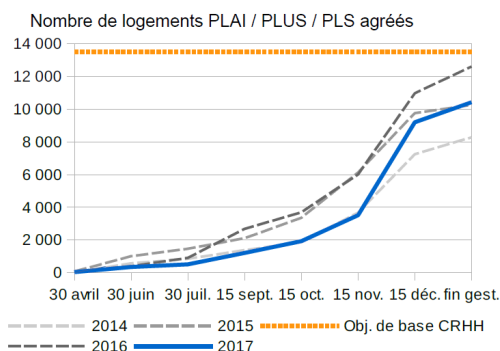
Un objectif initial de 18 422 logements, correspondant aux besoins de la région pour répondre aux obligations de SRU, mais difficile à atteindre, notamment au regard des capacités de production en PACA et de la production observée les années précédentes.

Le CRHH avait donc réparti un objectif qualifié d'ambitieux mais réaliste de 13 508 logements sociaux, dont 3 629 PLAI, 6 360 PLUS et 3 519 PLS, avec une dotation de 38 484 200 €.

### Réalisation 2017 :

Si ce bilan indique une baisse par rapport à 2016, il peut s'expliquer par plusieurs éléments de circonstance : première année de période triennale SRU, année de décision de carence, élections présidentielles, débats autour de l'article 52 (devenu 126) de la Loi de Finances 2018.

Ce résultat reste donc positif au vu du contexte décrit.



Parmi les 10 415 logements sociaux on comptabilise 2 717 PLAI, 4 503 PLUS et 3 195 PLS, soit une baisse de – 27 % pour les PLUS, 13 % pour les PLAI et 2 % pour les PLS, comparativement à 2016.

Néanmoins le taux de 26 % de PLAI par rapport au total de LLS est supérieur au taux de 2016.

### Les modes de production :

74 % des logements agréés, soit 773 logements sont des logements privés entrés dans le parc locatif social après acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux. Cette part atteint les 14 % si on intègre les PLS.

La majorité de la production correspond à la construction neuve.

La part de production en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) reste stable, autour de 52 % mais plus homogène sur le territoire que 2016. La VEFA concerne ¾ des logements sur le territoire de Nice-Côte-d'Azur et 2/3 sur le territoire de la DDTM Var.

### Consommation des autorisations d'engagement

Par année	
2017	27 342 589 €
2016	34 127 613 €
2015	26 357 847 €
2014	34 000 028 €
auxquels s'ajoutent pour 2017	
PLAI ADAPTÉ	588 819 €

2 717 PLAI ont été financés dont 2 470 avec une subvention de 9 800 €.

Au total en 2017, la consommation des autorisations d'engagement s'élève à 29 M€ dont 27,3 M€ pour les agréments 2017 et 1,4 M€ de reliquats chez les délégataires.

L'objectif du CRHH étant pour 2017 38,4 M€. Soit une consommation de plus de 70 % de l'enveloppe annuelle.

### Production par territoire de gestion :

Cinq gestionnaires État ont rempli leurs objectifs de base CRHH 2017, et trois délégataires ont une réalisation d'environ 80 %.

Quatre gestionnaires sont à la moitié de leur objectifs, ou moins.

	Nombre de LLS PLAI / PLUS / PLS	Obj. 2017 de base	% Obj. 2017 de base
Nice-Côte-d'Azur	1 376	1 776	77,5%
Sophia-Antipolis	521	670	77,8%
Aix-Marseille-Provence	4 097	5 000	81,9%
Arles-Crau-Camargue-Mont.	79	166	47,6%
Var-Estérel-Méditerranée	110	413	26,6%
Dracénoise	200	485	41,2%
DDT Alpes-Haute-Provence	214	208	102,9%
DDT Hautes-Alpes	220	200	110,0%
DDTM Alpes-Maritimes	1 352	1 287	105,1%
DDTM Bouches-du-Rhône	196	180	108,9%
DDTM Var	1 222	2 324	52,6%
DDT Vaucluse	828	799	103,6%
PACA	10 415	13 508	77,1%

Sur les douze territoires de gestion quatre affichent une progression :

- L'agglomération Arlésienne de ACCM,
- Le reste des Alpes Maritimes (hors NCA et CASA),
- Le Vaucluse,
- Les Hautes Alpes.

Parmi les reculs les plus marqués, on note la CAVEM – 69 %, la Dracénoise – 66 % et reste du Var – 39 %.

Sur ces territoires la dynamique de développement est significativement interrompue.

Ailleurs les évolutions à la baisse restent proches ou inférieures à la moyenne régionale (de – 8 % à – 18 %) :

- sur les deux métropoles, l'activité en PLAI reste soutenue (stable pour AMP, en croissance pour NCA),

- sur la CASA et le 06 on note un fort recul des PLAI et PLUS,

- dans les Bouches-du-Rhône et la Métropole AMP le PLS s'effondre.

En conclusion, parmi les 10 415 logements agréés, 92 % le sont sur les communes SRU et 33 % sur les 68 communes carencées pour la période 2014-2016.

42,7 % des logements ordinaires agréés en PLUS/PLAI sont des logements de « petite taille » correspondant au profil des ménages dans le fichier des demandes de logement.

Enfin, dans les 10 415 logements agréés, environ 18 % sont des logements en structures collectives.

**Quel est l'impact du logement social sur l'activité des entreprises de bâtiment en PACA ?**

\* étude réalisée en 2016 par la CERC PACA

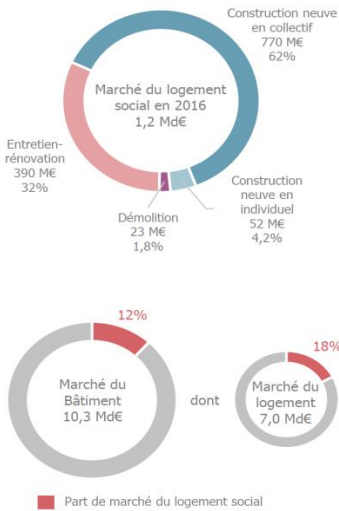
**Le logement social apporte 1,2 milliard d'euros de travaux pour les entreprises du bâtiment en 2016.**

La dynamique étant portée par la construction neuve, toutefois l'entretien du parc existant n'est pas négligeable avec près de 400 M€.

Ce marché est orienté vers la hausse en 2017 (+ 6 % estimé).

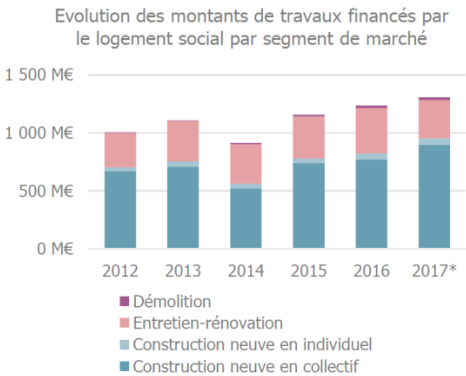
**Le logement social pèse 12 % du marché du bâtiment et plus précisément 18 % du marché du logement.**

Cela a permis de créer ou maintenir 19 300 emplois dans la filière bâtiment en 2016.



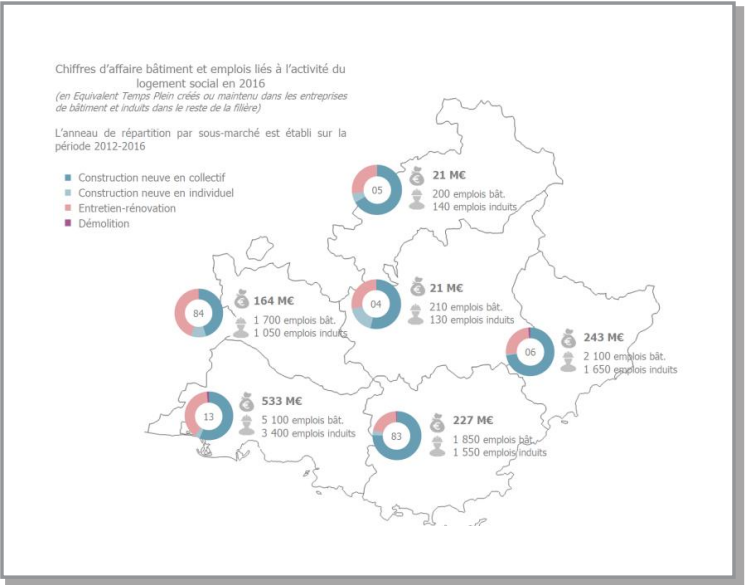
**Le logement social est donc un secteur économique majeur avec des investissements en croissance.**

Ainsi, le montant des travaux générés devrait dépasser 1,3 milliard d'euros en 2017.



Des dynamiques départementales variées :

Le département des Bouches-du-Rhône concentre près de la moitié du marché du logement social (45 % en 2016).



# V - Le développement

Le Groupe Logement Français développe son offre de logements sociaux selon une stratégie territoriale qui cible prioritairement les zones tendues des régions Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte-d'Azur, façade ouest et plus particulièrement dans les métropoles. Ses sociétés bénéficient des expertises regroupées au sein de son GIE en matière de promotion, d'habitat adapté, de développement foncier, d'acquisition ou de vente.

## V.1 Construction neuve

La production neuve des sociétés du Groupe Logement Français se caractérise par une diversité des produits liée aux évolutions de la demande de la population et des collectivités : logement familial à loyer modéré PLUS et PLAI, logement à loyer PLS ou LLI très ciblé quant à sa localisation sur les territoires où le marché privé est le plus dynamique, usufruit locatif social réalisé à titre expérimental, ou encore logement pour seniors.

Les sociétés du Groupe ont également recours à la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans les communes où le marché du foncier est dopé par les offres faites par les promoteurs privés, bénéficiant ainsi de la mixité imposée par les EPCI et communes.

### Le développement de Logis Méditerranée

La mise en place de la Métropole Aix-Marseille Provence inaugure pour les aménageurs et les bailleurs sociaux, un changement d'échelle et une façon plus mutualisée de travailler. Notre développement s'organise autour des centres économiques de la Métropole générant une demande forte pour les années à venir.

#### • Des savoir-faire complémentaires

Au cœur de cette offre d'ensemble, Logis Méditerranée et la direction du GIE Promotion PACA garantissent ensemble les conditions d'une mission sociale forte ***pour un habitat innovant et durable***. Nous disposons de savoir-faire complémentaires pour répondre à cet objectif ambitieux. En effet, le GIE Promotion PACA emploie 28 collaborateurs sur PACA dont 8 sur les Bouches-du-Rhône. Il réunit en un seul outil les équipes de développement et de production. Cet ensemble de moyens de production représente un atout majeur pour garantir le développement de nos programmes neufs et d'aménagement aujourd'hui.

#### • Un développement innovant

Afin de mieux se positionner face à la concurrence, le sujet de l'innovation reste un atout pour être attributaire de nouveaux projets.

Nous sommes reconnus comme un acteur contribuant à la diversification de l'Habitat, au remodelage urbain pour construire la ville de demain, mais aussi un savoir-faire dans la restructuration des centres anciens. En effet, nous intervenons comme :

- aménageur de proximité en contribuant à la redynamisation du centre ancien de Roquevaire, et ce par la création de logements qualitatifs mais aussi d'équipements participant au développement économique,
- partenaire d'Euroméditerranée sur plusieurs opérations dont SMARTSEILLE au côté d'Eiffage pour implanter à Marseille au sein de l'EcoCité Euroméditerranée, la première résidence intergénérationnelle « Cocoon' Ages » - Chers Voisins. Celle-ci associe, dans le contexte très riche du projet immobilier Smartseille, une programmation urbaine architecturale et paysagère pensée pour faciliter le lien social avec l'innovation d'une ingénierie sociale à gouvernance participative, attentive aux fragilités, solidaire et responsabilisant les habitants, SMARTSEILLE étant des trois piliers de la labellisation EcoCité de l'extension Euroméditerranée, îlot démonstrateur, laboratoire de la ville durable et vitrine de l'innovation,



- créateur de valeur à travers :
  - o une vision territoriale prospective qui nous permet de porter les questions d'habitat et d'habiter en faisant le lien avec d'autres problématiques (emploi, démographie, économie, cadre de vie et vie sociale),
  - o des opérations de remodelage urbain, de création de foncier et de produits mixtes (habiter-travailler) logements et activités.

### • Des modes de production variés en fonction de l'attractivité du territoire

Dans les communes où le marché du foncier est dopé par les offres faites par les promoteurs privés, la principale issue à la production de logements sociaux, sans prise de risque sur l'achat de fonciers, est l'achat en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le cadre de la mixité imposée par les EPCI et communes.

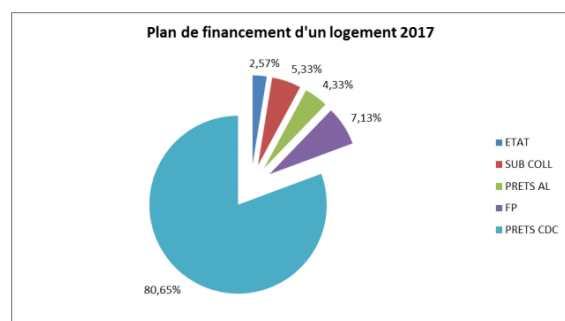
Ces projets sont d'autant plus nombreux que la Loi du 18 janvier 2014 a porté le taux de logements sociaux minimal obligatoire à atteindre d'ici 2025 à 25 %. Ces logements, dont la durée de production est plus faible que celle des logements produits par la maîtrise d'ouvrage assurée par le GIE pour le compte des sociétés du Groupe, mais fortement dépendants de la commercialisation des logements en accession libres, permettent de contribuer à l'atteinte des objectifs de production annuels, mais nécessite une attention toute particulière après les livraisons sans avoir le statut de maître d'ouvrage de ces constructions.

Pour Logis Méditerranée, 51 % des logements engagés seront produits par la promotion privée dont certains programmes sont mixtes accession/locatif par des promoteurs privés.

### • Des financements en évolution

Les dépôts de dossiers ont été dépendants, d'une part de l'avancement des programmes initiés par les promoteurs et de l'obtention de leurs autorisations de construire et d'autre part des engagements en cours de négociation entre l'Etat et les collectivités pour la période triennale 2017-2019 au titre de la Loi SRU.

Le schéma global de financement pour Logis Méditerranée d'un logement familial avec une TVA à 5,5 % est le suivant :



Au regard des financements obtenus pour les logements familiaux, la participation de l'Etat reste inchangée par rapport à 2016 du plan de financement d'un logement familial et celle d'Action Logement à hauteur de 5 %. La mise de fonds propres nécessaire a été en moyenne de 7 % des prix de revient. Ces chiffres varient selon le département et la typologie développée dans les programmes.

### • En quelques chiffres

Ainsi Logis Méditerranée a livré 144 logements en 2017 sur le territoire métropolitain, soit trois opérations :

- Résidence « Les Jardins de Claudel » 75 logements (PLUS/PLAI) - Martigues,
- Résidence « Le Passage des Arts » (VEFA) 68 logements (PLUS/PLAI) – Salon de Provence,
- Résidence « Le Sirocco » (VEFA) 1 villa complémentaire (PLUS/PLAI) – Salon de Provence



*Les Jardins de Claudel – Martigues*



*Le Passage des Arts – Salon de Provence*

- **Une évolution significative des demandes de financements en 2017 : 292 logements financés**

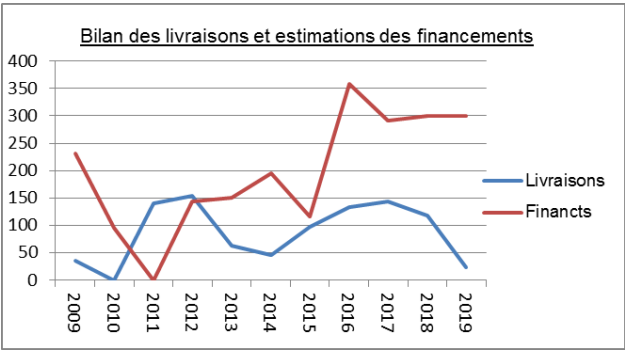
Résidences	Nbre de logements	Type Financement
Sénas – le Parc	66	PLUS/PLAI
Salon de Provence – Ilot Borel (RVI)	46	PLUS/PLAI
Marseille – Ilot Allar	60	PLS/PLUS/PLAI
Marseille – Ilot Allar démembrement	34	PLS
Lançon Pce – Notre Dame (L'argelassière)	14	PLUS/PLAI
Peypin – le Colombier	32	PLUS/PLAI
Roquevaire – la Tannerie (Côté Collines)	40	PLS/PLUS/PLAI

Logis Méditerranée voit une évolution significative des agréments pour 2017, accompagnée notamment par la mise en place d'un prêt haut de bilan avec la Caisse des Dépôts et Consignation.

Nous sommes sur un territoire où la tension demeure et ce malgré un effort de production des bailleurs sociaux avec 4 097 logements agréés (81,9 % de l'objectif) pour un objectif de 5 000 logements sur le territoire métropolitain. Le besoin de logements sociaux demeure important sur le périmètre métropolitain avec plus de 70 000 demandeurs dont 30 % sont déjà logés dans le parc social.

Dans le contexte actuel, les objectifs réajustés de programmation pour 2018 restent ambitieux avec un objectif de base de 4 800 logements sur la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Logis Méditerranée contribue à cet effort de production



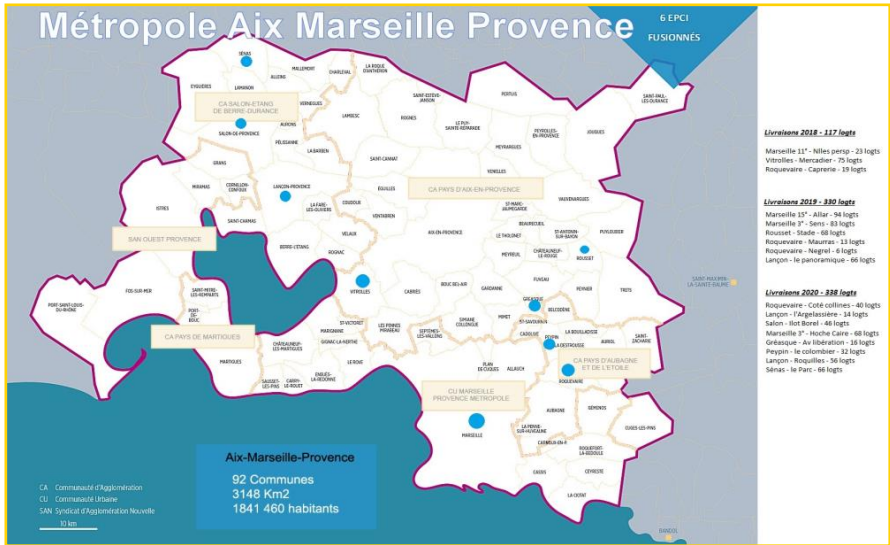
Logis Méditerranée livrera 785 logements d’ici 2020 sur l’ensemble du territoire métropolitain.

Résidences	Nbre CN	Nbre AA	Type Financement	CN	AA	Financement demandé en
Livraisons 2018	117	0				
Marseille 11 ème Boulevard des Libérateurs (VEFA)	23		PLUS/PLAI	CN		2015
Roquevaire Secteur 1	19		PLUS/PLAI	CN		2015
Vitrolles Foyer	55			CN		2013
Vitrolles Logements	20		PLUS/PLAI	CN		2013
Livraisons 2019	330	0				
Lançon de Pce Le Panoramique VEFA	66		PLUS/PLAI	CN		2016
Marseille Plot de Turenne VEFA étudiants	83		PLAI	CN		2016
Marseille Ilot Allar D VEFA	60		PLUS/PLAI/PLS	CN		2017
Marseille Ilot Allar démembrement VEFA	34		PLS	CN		2017
Roquevaire Secteur 1	19		PLUS/PLAI	CN		2015
Rousset Stade	68		PLUS/PLAI	CN		2016
Livraisons 2020	346	0				
Gréasque avenue de la libération EPFR	20		PLUS/PLAI	CN		2016
Lançon de Pce l'Argelassiere	14		PLUS/PLAI	CN		2017
Lançon de Pce Les Jardins de Roquille VEFA	56		PLUS/PLAI	CN		2016
Marseille Hoche /Caire VEFA	24		PLS	CN		2016
Marseille Hoche/Caire (VEFA) ANRU	48		PLUS CD/PLAI	CN		2015
Peypin le Colombier	32		PLUS/PLAI	CN		2017
Roquevaire Coté Collines VEFA	40		PLUS/PLAI/PLS	CN		2017
Salon de Provence Ilot Borel VEFA	46		PLUS/PLAI	CN		2017
Sénas le Parc	66		PLUS/PLAI	CN		2017

**Le saviez-vous ?**

Avec son effort dans la production nouvelle de logements et la réhabilitation c’est 38 millions d’euros investis en 2017 dans les activités BTP. Logis Méditerranée privilégie un développement du tissu entrepreneurial et contribue ainsi à l’économie locale.

Prévisions de livraisons sur les trois prochaines années



- Les réservataires demeurent des partenaires indispensables pour maintenir le développement de Logis Méditerranée, notamment Action Logement

Ainsi l’enveloppe totale initiale d’Action Logement pour les filiales du Groupe Logement Français en Provence Alpes Côte d’Azur s’est élevée à 12 770 800 M€ en 2017 dont :

- Programmation : 8 250 000 €
- Rechargement : 4 520 800 €

Le bilan des financements d’Action Logement dans les opérations de Logis Méditerranée :

Enveloppe attribuée en 2017 :	
Programmation LM =	2 415 000 €
Rechargement LM =	960 000 €
Total	= 3 375 000 €

	Demande	Retenu*	%
Total programmation	84	57	68%

	Demande	Retenu	%
Total rechargement	136	112	82%



- Les perspectives 2018

Au regard des mesures de la Loi de Finances 2018, les ressources de la société consacrées au développement doivent être évaluées en tenant en compte de l’augmentation des prix de revient avec une TVA à 10 % et de la baisse des loyers, suite à l’impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

La société aura donc pour enjeu d’utiliser en mieux, grâce à une sélectivité accrue des projets, les ressources qu’elle décidera d’allouer à cette activité pour maintenir à minima ses positions sur chacun des territoires stratégiques de ses implantations et de gagner des parts de marchés au sein des EPCI qui ont fusionné.

La recherche des meilleurs financements, la mise en place d’une organisation spécifique pour répondre aux consultations, la mise en valeur de ses fonciers résiduels en secteurs tendus, et l’innovation vers des projets de logements à bas coûts seront autant d’atouts pour garder une position stratégique dans la Région.

## V.2 Acquisitions

Le Groupe Logement Français poursuit sa politique volontariste d'acquisition de portefeuilles immobiliers qui recouvre trois principaux objectifs :

- Accroître le patrimoine du Groupe,
- Renforcer la présence des sociétés par territoire,
- Optimiser les coûts de structure des filiales.

L'ensemble de ces acquisitions a permis de s'implanter dans de nouveaux EPCI ou de nouvelles communes, à proximité de grands bassins d'emplois et de renforcer son implantation dans les grandes métropoles. Par ailleurs, les acquisitions permettent de constituer des unités territoriales, renforçant les positions du Groupe et facilitant la gestion du patrimoine.

Dix résidences totalisant 595 logements ont été acquises sur l'ensemble du territoire :

Les logements acquis font l'objet d'une politique de travaux qui vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments, la sécurité des biens et des personnes, ou le cadre de vie des locataires afin de pérenniser l'investissement.

Sociétés	nombre de logements
Logement Français	0
Logement Francilien	166
Coopération et Famille	0
Logis Familial	55
Logis Familial Varois	0
Logis Méditerranée	361
Sollar	13
Logis Atlantique	0
<b>total</b>	<b>595</b>

Ainsi, Logis Méditerranée a conforté sa politique d'acquisition-amélioration avec deux résidences représentant 361 logements sociaux en 2017 sur Marseille (résidence « Eugène Pottier » 146 logements et résidence « La Visitation » 211 logements).

Ville	résidence	nb logements
Marseille	80 avenue des Aygalades	215
Marseille	9 rue Eugène Pottier	146
<b>total</b>		<b>361</b>

Ces deux acquisitions augmentent le patrimoine de la filiale de près de 10 % et conduisent l'ESH à conforter sa position d'aménageur social sur le territoire métropolitain Aix Marseille Provence.

Ces acquisitions permettent également de contribuer à la création de valeur sur des territoires en développement économique, participant à la fabrication de la ville de demain.

La création de valeur, à partir de patrimoine existant à potentiel, de part leur situation ou de leur conception, se traduit par :

- Créer de la valeur pour le territoire : impact sur le secteur productif (acteurs économiques),
- Créer de la valeur pour les habitants : secteur résidentiel, accompagnement social, qualité de service,
- Créer de la valeur pour l'ESH : valorisation de ses actifs, fabrication de foncier et amélioration des indicateurs économiques.



## V.3 Habitat adapté

En parallèle de son activité classique de bailleur social, le Groupe Logement Français développe une offre d'hébergements et de logements temporaires pour apporter une solution aux situations de précarité socio-économique. Maisons-relais, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers pour handicapés, centres d'hébergement d'urgence : des solutions de transition spécifiques, dans le cadre de constructions neuves ou de réhabilitations, sont adaptées à la demande locale.

Cette offre complémentaire apporte une réponse à l'instabilité croissante des parcours de vie (ruptures et recompositions familiales, accidents de la vie...) qui fragilise les ménages, ainsi qu'à l'allongement des parcours d'autonomisation des jeunes et à leurs besoins spécifiques (mobilité, irrégularité des ressources) qui ne trouvent pas ou peu de réponses à ce jour dans le logement social.

### La stratégie de Logis Méditerranée

- Afin de favoriser l'accueil des jeunes actifs sur des territoires à fort développement économique et leur proposer une offre de logement adaptée, Logis Méditerranée livrera en décembre 2018 un foyer Jeunes Travailleurs à Vitrolles, comprenant 55 logements foyer à proximité du nouveau centre urbain de la ville.

- Pour répondre à la problématique du logement des étudiants sur Marseille, Logis Méditerranée réalise au cœur d'Euroméditerranée 1 une résidence sociale étudiante « Sens » qui accueillera 83 étudiants dès la rentrée 2019.



*Résidence « Sens » - Marseille*

## V.4 Vente HLM et vente en bloc

La vente représente un apport financier significatif pour Logis Méditerranée lui permettant de financer en partie ses investissements en amélioration et développement de son patrimoine.

### Vente HLM

La vente à l'occupant permet, par ailleurs, d'insuffler de la mobilité et de compléter le parcours résidentiel de ses locataires.

Le marché de l'immobilier ancien a connu un dynamisme sans précédent en 2017 avec près d'un million de logements vendus et une hausse des prix au m² de + 4 % environ au niveau national.

La vente HLM, pour sa part, enregistre une progression en volume d'environ 8 % au niveau national, malgré une baisse du nombre de logements mis en commercialisation 2,5 %.

### Résultats 2017

Logis Méditerranée a cédé 23 logements en 2017, soit une moyenne de 20 ventes par an sur les trois dernières années, représentant 0,5 % par an de son parc de logements. Le chiffre d'affaires de la vente atteint 2,9 M€, générant un apport de trésorerie de 1,8 M€.

résidences			nombre de lots			Chiffre d'affaires 2017	
		nb de lots	restant 2016	vendu 2017	compromis	ventes	compromis
84 Avignon	Le Clos du Page	30	18	0	0	0 €	0 €
13 Trets	Les Hauts Muriers	46	26	3	0	453 562 €	453 562 €
13 Aix en Provence	Les Mas de Fedora	36	11	1	0	364 000 €	364 000 €
13 Marseille	Les Echevins	32	27	2	0	198 145 €	198 145 €
13 Vitrolles	Rond Point	25	24	2	0	255 500 €	255 500 €
13 Vitrolles	Ormeaux	181	154	1	3	145 700 €	416 300 €
13 Vitrolles	Lézard Vert	2	1	0	0	0 €	0 €
13 Vitrolles	Atlantide	7	4	1	0	155 000 €	155 000 €
13 Rousset	Collet Redon	53	53	13	3	1 358 971 €	1 855 671 €
total		412	318	23	6	2 930 878 €	3 698 178 €

Les acquéreurs sont à 74 % les occupants des logements vendus ou des locataires des autres résidences de la société et à 26 % des tiers extérieurs. Ils restent sécurisés au travers de la garantie de rachat et de la garantie de relogement, qu'ils peuvent faire jouer en cas d'accident de la vie, durant les cinq années suivant leur achat.

### Mises en vente des résidences

Logis Méditerranée n'a pas commercialisé de nouvelles résidences en 2017 et compte 295 logements effectivement en vente en fin d'exercice, soit 6,8 % de son patrimoine.

### Vente en bloc

La société a démarré une activité de vente en bloc en 2017, venant compléter ses ressources financières tout en permettant le renouvellement et le repositionnement de son parc sur ses territoires cibles.

Elle a cédé en 2017 une première résidence à Marseille « Le Centre » pour 24 logements.

# VI - La gérance

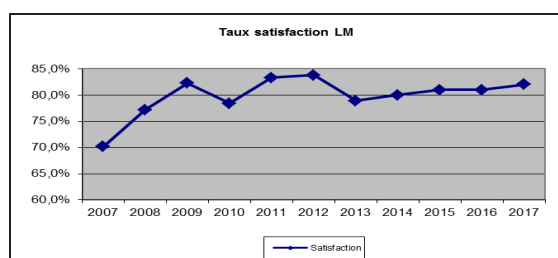
## VI.1 – Qualité de service

« Proches de vous pour longtemps » : la gestion de proximité est un pilier de l'activité du Groupe Logement Français, et s'appuie sur une forte présence au cœur des territoires. Le Groupe s'attache à professionnaliser sa gestion locative en mobilisant l'ensemble de ses collaborateurs autour de l'amélioration continue du service rendu aux résidents. Son objectif est de leur offrir, au-delà d'un toit, des services adaptés pour les accueillir et les accompagner tout au long de leur parcours de locataire.

La qualité de service est évaluée et contrôlée en interne par des indicateurs de performance, et fait également l'objet d'une enquête annuelle pour mesurer l'évolution de la satisfaction des locataires. Ses résultats sont analysés, diffusés aux équipes et les points d'amélioration identifiés donnent lieu à des actions correctives, locales comme nationales.

La note globale de 7,1 est supérieure à la moyenne de 6,6 pour le Groupe Logement Français. Elle se rapproche du Benchmark de référence du prestataire « Règle de 3 », opérateur de cette enquête annuelle, qui est de 7,7 pour l'ensemble des 167 ESH enquêtées.

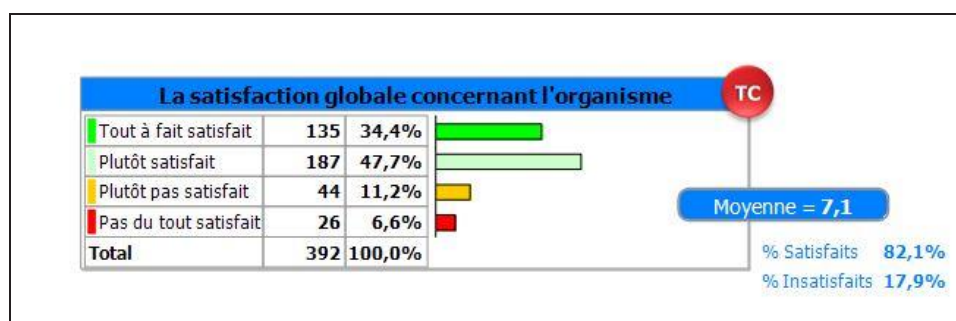
### L'évolution du taux de satisfaction de Logis Méditerranée depuis 2007



Les résultats de Logis Méditerranée évoluent régulièrement sur les 5 dernières années. Cette progression constante amène la filiale à un taux de satisfaction global très satisfaisant de 82,1%,

En 2017 on note 34 % de locataires très satisfaits et moins de 7 % de très insatisfaits.

### Satisfaction globale pour Logis Méditerranée en 2017



#### Points Forts :

- Contacts
- Satisfaction globale du logement
- Qualité de l'information et communication
- Fonctionnement de l'ascenseur

#### Points Faibles :

- Le traitement des demandes non technique
- La propreté des parties communes
- Les traitements techniques dans les parties privatives

## VI.2 - Gestion locative

Logis Méditerranée s'attache à continuer à professionnaliser sa gestion locative en mobilisant l'ensemble de ses collaborateurs autour de l'amélioration continue du service rendu aux résidents. Les engagements conjointement formalisés dans la charte qualité de service illustrent cette volonté.

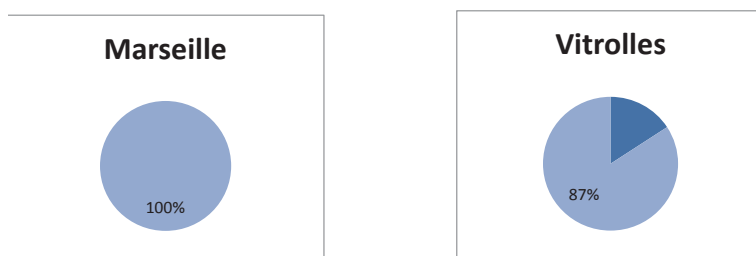
La création de nouveaux métiers, comme celui de Gestionnaire de Résidences (GDR), favorise la réactivité d'intervention auprès de nos locataires.

### Une gestion locative humaine et de proximité

Afin d'assurer concrètement sa mission de proximité, Logis Méditerranée s'appuie sur deux unités de gestion locales mais surtout sur des hommes et des femmes dont les métiers sont essentiels à la réussite des objectifs. Les gardiens d'immeubles, les Gestionnaires de Résidence et les Responsables Gestion Habitat sont des acteurs clés du dispositif.

Leur mission est à la fois d'assurer la bonne tenue des résidences et de renforcer le lien social au cœur de celles-ci en s'appuyant sur notre Conseillère en Economie Sociale et Familiale (CESF).

#### **Patrimoine pris en charge par du personnel de proximité**



Au total, près de 95 % des logements de Logis Méditerranée ont du personnel de proximité avec une loge sur le patrimoine.

Les loges permettent de recevoir les locataires tous les après-midi, un numéro de téléphone avec répondeur permet aux locataires de solliciter les équipes. Enfin, pour faciliter le contact, le mail des gardiens a été affiché dans les halls d'accueil.

### Une proximité réinventée

En 2017, un nouveau métier a vu le jour chez Logis Méditerranée, il s'agit du métier de Gestionnaire de Résidence.

Ce métier répond à un besoin d'évolution de la proximité sur les résidences au vu des attentes des locataires et de leurs nouvelles postures.

Il s'agit d'un nouveau métier, plus polyvalent, qui intervient tant sur les sollicitations administratives et techniques, le contrôle des prestations, l'activité de surveillance que sur la gestion technique, budgétaire, l'accompagnement social et commercial.

Un premier poste a donc été ouvert sur le patrimoine de Martigues et d'Istres, soit près de 400 logements en gestion.

### Une mission d'intérêt général sur un territoire métropolitain tendu

#### Les chiffres clés de l'année 2017

Les attributions :

- 431 nouveaux ménages accueillis dont 71 en public prioritaire,
- 21 mutations internes,
- 8 échanges.

- Une participation active à la Conférence Intercommunale du Logement Métropolitaine

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence a créé par délibération du 15 décembre 2016, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui favorise la mixité sociale à travers l'adoption d'orientations conduisant à la création de convention de bonnes pratiques.

Face aux enjeux majeurs, la CIL a décidé de mettre en œuvre, dans un premier temps, trois groupes de réflexion sur trois thématiques prioritaires :

- Le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social,
- Les publics prioritaires,
- La mobilisation des contingents réservataires.

A cet effet, Logis Méditerranée a participé aux séances de travail qui ont réuni des bailleurs sociaux, des réservataires, des représentants des services logements de la Préfecture et des communes des Bouches-du-Rhône et des associations dont l'ADIL 13. Une synthèse des ateliers thématiques sera restituée au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

- Une gestion « nouvelle » des parkings

Logis Méditerranée a signé une convention de gestion de parking avec Yespark en juillet 2017. Le partenariat opérationnel a débuté en septembre 2017.

Dans un premier temps, une centaine de place a été mise à disposition de cette start up.

Un premier bilan a été dressé, les échanges avec l'équipe de Yespark ont été intensifiés et nous avons réorienté nos stratégies sur les territoires.

- Un plan de régularisation de charges « performant »

Logis Méditerranée a créé en 2016 un poste de Responsable de Charges qui nous a permis d'arriver à optimiser la gestion des charges locatives tant sur l'analyse et la mise en place des budgets que sur le traitement annuel.

#### Quelques chiffres :

Au 31 décembre 2017, ont été traités et quittancés les exercices de 2012 à 2016 pour 116 résidences dont 76 % sont créditrices.

### **La concertation locataire : un enjeu de citoyenneté**

Nous disposons à cet égard d'outils de dialogue réglementaires où le locataire joue un rôle central : le Plan de Concertation Locative (PCL) et le Conseil de Concertation Locative (CCL).

- Renforcer les liens avec et entre les locataires :

Logis Méditerranée cultive donc le dialogue avec ses résidents. Des conseils de concertation métropolitain voire locaux permettent, depuis la création de l'ESH, d'organiser ce dialogue. Nous avons pour ambition d'aller plus loin avec la mise en place de « conseils de résidents » impliquant les locataires dans le fonctionnement de leur résidence pour une coproduction de la qualité de service mais également pour la participation active à nos projets de requalification ou de résidentialisation.

- Nous avons tenu 5 CCL en 2017 dont les thèmes principaux ont porté sur :

- Présentation du projet de la réhabilitation de la résidence « Les Terrasses de la Cabucelle » à Marseille 15<sup>ème</sup>,
- Point sur la non augmentation des loyers,
- Mise à jour de la « grille de vétusté »,
- Information sur les livraisons de l'année et les opérations lancées,
- Présentation de la méthode d'élaboration de la CUS 2 suivie d'autres réunions de travail,
- Présentation du guide de la communication de prévention de l'amiante,
- Adhésion au dispositif du médiateur HLM,
- Précisions sur les indicateurs retenus dans le PSP,
- Loi Egalité et Citoyenneté : notion de sous-occupation.



Enfin, Logis Méditerranée va plus loin dans sa volonté de dialoguer avec ses locataires en proposant des outils de concertation complémentaires :

- Invitation des représentant(e)s des confédérations aux « réunions pied d'immeuble » organisées par le service technique et de gérance dans le cadre de réhabilitation,
- Réunions publiques,
- Ateliers thématiques,
- Visite de patrimoine.

VI.3 - Gestion sociale et accompagnement

La gestion sociale est un autre trait identitaire du Groupe Logement Français, qui est confronté à des situations de difficultés économiques et sociales significatives : deux tiers des ménages logés dans son parc immobilier sont considérés comme démunis, leurs ressources étant inférieures à 60 % des plafonds réglementaires.

Véritable levier au service de l'action sociale du Groupe, sa filière sociale regroupe plus de 30 collaborateurs spécialisés qui, au cœur des territoires et au contact des résidents, mènent des actions de proximité pour renforcer le lien social, améliorer les conditions de vie et faire évoluer l'image des quartiers.

Logis Méditerranée accompagne les ménages les plus démunis par la prévention sociale : tous les mois, la situation des ménages en impayé de loyers est analysée pour identifier le plus tôt possible les difficultés rencontrées par les familles et rechercher des solutions.

L'accompagnement social en quelques chiffres :

Les ménages accueillis en 2017 :

	2014	2015	2016	2017	Groupe Logement Français
Nb ménages accueillis	296	364	342	450	6 193
dont ZUS/QPV	5 (1,7%)	152 (42%)	85 (25%)	108 (24%)	1 596 (25,7%)
dont public prioritaire*	NC	54 (15%)	64 (17,6%)	67 (15%)	2 181 (35%)
Taux rotation globale	7,8%	8,0%	7,4%	6,9%	7%
Taux rotation interne	0,0%	0,8%	0,7%	0,5%	0,6%
Taux rotation externe	7,8%	7,1%	6,7%	6,3%	6,6%
Taux de "démunis"***	66%	62%	66%	64%	71%
Revenu imposable par habitant	5 330 €	5 727 €	5 213 €	5 803 €	6 036 €
Taux de chômage (sur pop active)	12,0%	12,6%	14,0%	15,6%	11,9%
Taux de familles monoparentales	24%	21%	20%	21%	23%

\* DALO, ACD - A compter de 2016, ont été ajoutés les sortants CHRS/foyers (soit en 2017 : 56 DALO; 11 sortantsCHRS/Foyers)

\*\* RI Plafond <60%

Evolution des compositions familiales des entrants :

	Logis Méditerranée				
	2013	2014	2015	2016	2017
Famille (avec ou sans enfants)	49%	50%	49%	51%	53%
Monoparentales	24%	24%	21%	20%	21%
Isolés	27%	26%	30%	29%	32%
Ménages de 65 ans et +	5%	6%	4%	8%	8%

	Groupe Logement Français				
	2013	2014	2015	2016	2017
Famille (avec ou sans enfants)	46%	51%	47%	46%	46%
Monoparentales	24%	22%	22%	22%	23%
Isolés	29%	27%	31%	32%	31%
Ménages de 65 ans et +	4%	5%	4%	6%	6%

- L'accompagnement des locataires au sein de Logis Méditerranée :

Aides	Montant total	Nombre de personnes concernées
-------	---------------	--------------------------------

CAF FSL	68 052,00 €	42
---------	-------------	----

Action Logement	ASTRIA	45 086,25 €	43
	GIC	- €	0
	AMALLIA	- €	0
	SOLENDI	- €	0
	UNICIL	- €	0
	CIL	- €	0

113 138,25 €	85
--------------	----

Favoriser des approches innovantes d'accompagnement avec et pour les ménages



**« Chers Voisins » dispositif initié par le Groupe Logement Français, en partenariat avec Récipro-Cité**

L'année 2017 marque l'adhésion de 26 ménages dont 10 familles extérieures aux résidences de Logis Méditerranée. Les temps forts de l'année sont également : l'inauguration de la Maison de

Projets, le lancement de nombreuses activités pour les enfants, mêlant intergénérationnel et convivialité au quotidien. La constitution d'une équipe « socle » d'une quinzaine d'habitants, créant une belle dynamique associative.

La mise en route d'une gouvernance participative : une douzaine d'habitants sont venus présenter leurs projets de 2018.

- Lancement d'un accord collectif,
- Démarrage du projet jardin
- Poursuite du travail d'autonomisation des adhérents et de construction d'une gouvernance collective.

**Le dispositif « Et les Pères ! »**



Le projet « Papa Boom » porté par l'association « Et les pères ! » est motivé sur Vitrolles comme sur les autres sites de Marseille, par l'absence constatée des pères dans la vie sociale en général, comme par la nécessité de valoriser leur rôle éducatif ou de les conduire à s'impliquer dans la vie de quartier. Six bailleurs se sont associés à ce projet.

Voici les trois objectifs principaux de ce projet :

1. Sensibiliser les acteurs professionnels de ces sites ainsi que leurs habitants, notamment les papas, sur l'enjeu et la possibilité d'engager des actions faisant place aux pères.
2. Développer les compétences de ces acteurs par une formation-action leur permettant d'apprendre à mieux faire place aux pères, avec mise en application des apprentissages dans des actions opérationnelles auprès des pères sur chaque site, au fur et à mesure de la formation.
3. Pérenniser et essaimer ce type de démarches par une capitalisation méthodologique d'une part et d'autre part en formalisant les enseignements à en tirer pour favoriser l'approfondissement sur les mêmes sites et le lancement sur d'autres sites.

Ce projet s'inscrit sur une période de 3 ans (2017-2019).

L'année 2017 a été riche en sensibilisation et formation auprès des bailleurs participant au projet mais aussi auprès des acteurs de terrain (centres sociaux).

Les objectifs pédagogiques de ces formations étaient les suivants :

- *faire évoluer les attitudes des professionnels, leurs modes d'organisation pour développer le contact avec les pères et susciter leur intérêt à s'investir,*
- *encourager ou maintenir un plus grand engagement paternel,*
- *intégrer les dilemmes et tensions des pères immigrants ou réfugiés,*
- *faire davantage place aux pères dans les actions menées,*
- *co-construire des projets avec les pères en inter-partenaires locaux,*
- *accompagner ces projets en intégrant enfants et mamans à la dynamique créée.*

Ces journées de formation ont permis la rencontre entre des participants de divers métiers et différentes structures apportant ainsi une richesse dans les débats et ont permis de créer des liens pour la mise en place des projets futurs.

La démarche pédagogique, abordant notamment la propre histoire personnelle avec la paternité, a entraîné un changement de regard sur la place des pères et une véritable remise en question.

Des initiatives ont commencé à émerger sur le terrain, dans la création ou transformation d'outils. Des efforts de communication sont faits pour s'adresser directement aux pères. Des événements adressés directement aux papas commencent à être mis en place.

En parallèle, le LAMES (Laboratoire Méditerranée de Sociologie) a entamé une recherche-action sur cette dynamique de projet inter-bailleurs engagée.

### « CoCoon'Ages » : Un projet partenarial

#### Tous investis pour le « Vivre Ensemble »

Logis Méditerranée, en partenariat avec Eiffage immobilier et Récipro-Cité, implante à Marseille, au sein de l'Ecocité Euroméditerranée, la première résidence intergénérationnelle « **Cocoon'Ages - Chers Voisins** ».

Celle-ci associe dans le contexte très riche du projet immobilier **Smartseille**, une programmation urbaine architecturale et paysagère pensée pour faciliter le lien social, avec l'innovation d'une ingénierie sociale à gouvernance participative, attentive aux fragilités, solidaire, et responsabilisant les habitants.

Le dispositif intégrera 60 logements du T1 au T4, assurant une mixité sociale et générationnelle, et une grande « Maison des Projets » donnant sur une terrasse, avec des jardins partagés.

Un gestionnaire-animateur accompagnera le lancement du projet résidentiel, en lien avec la conciergerie de quartier et les services innovants proposés dans le cadre de Smartseille.

L'année 2017 a été marquée d'une part par le lancement des travaux (livraison prévue novembre 2018) et d'autre part par la constitution de l'équipe projet réunissant les équipes de gérance de Logis Méditerranée, Eiffage Immobilier et Réciprocity. L'équipe projet s'applique à créer au préalable les conditions de la réussite du projet.



# COCOON'AGES

## VI.4 - Gestion de copropriété

Avec près de 25 % de ses logements locatifs sociaux gérés au sein de copropriétés mixtes, réunissant bailleur social et propriétaires privés, Logis Méditerranée est organisé pour exercer son métier de bailleur social au sein de copropriétés. L'ESH a fait le choix de professionnaliser son activité de syndic Elle s'appuie principalement sur l'expertise de sa Responsable Syndic arrivée au sein de l'ESH en 2017.

### Logis Méditerranée et la gestion de copropriété en chiffres :

Depuis la création de l'activité vente, Logis Méditerranée a procédé à 4 mises en copropriété de résidences, dans le cadre de la vente HLM.

Au 31 décembre 2017 :

#### ⤴ Patrimoine locatif

	En pleine propriété	En copropriété			TOTAL
		Syndic interne	Syndic extérieur	Total	
Nombre de logements locatifs	2 894	758	474	1 232	4 126
en % du total de logements	75 %			25%	100 %
Nombre de résidences (*)	61	18	15	33	94

(\*) Résidences = ensemble immobilier (copropriétés, ASL, etc...)

#### ⤴ Lots (\*) de copropriétés gérés en tant que syndic

Propriétaires	Nombre de lots principaux	Nombre de lots annexes	Total	Nombre de copropriétés
LOGIS MEDITERRANEE	901	764	1892	17(**)
Autres propriétaires	227			

(\*) : Lot sur lequel porte une facturation d'honoraires

(\*\*) : Hors ASL

### Quelques repères de l'activité de syndic au sein de Logis Méditerranée

Au 31 décembre 2017

Bailleur	Nombre de mandats	Nombre total de lots
LOGIS MEDITERRANEE	18	1 896

**Le bilan de cette campagne 2017 est le suivant :**

**Mandats :**

	Nombre d'AGO tenues	Durée moyenne d'une AGO	Nombre de mandats renouvelables	Nombre de mandats perdus	Motifs de la perte	% de mandats renouvelés pour 3 ans
LOGIS MEDITERRANEE	18	2,50 heures	18	0	Néant	100% (les 2/3 seront renouvelés en 2019)

**Honoraires T.T.C. facturés en euros – Evolution 2016 / 2017 :**

	2016 (***)	2017 (18 mandats)
Nombre de Mandats	13 (***)	18
Honoraires de Gestion	50 874 € T.T.C. (***)	72 384 € T.T.C.
Honoraires complémentaires	0 € T.T.C.	6 528 € T.T.C.
Total	50 874 € T.T.C. (***)	78 912 € T.T.C.

(\*\*\*) : Hors SDC Verdon, Huveaune, Rhône, Huveaune et de l'ASL Ormeaux II gérés pour le compte de Coopération et Famille, dont les honoraires totaux s'élevaient à 20 330 € T.T.C.

**L'audit de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) :**

Un contrôle de la caisse de garantie CEGC a eu lieu en septembre 2017 dans les locaux de Logis Méditerranée. Pour se faire, la CEGC a mandaté le cabinet Genin Expertise et Audit.

Au terme du contrôle, il a été notamment établi :

- une situation financière saine,
- une bonne rentabilité,
- des obligations juridiques et professionnelles respectées.



# VII - Entretien et amélioration du patrimoine

Le Groupe Logement Français place l'entretien, l'amélioration et l'adaptation de son patrimoine au cœur de sa stratégie. Il s'appuie pour cela sur les plans stratégiques de patrimoine de chaque société. Ces plans sont de véritables outils de pilotage au service de l'efficacité et de la pertinence des actions menées. Celles-ci s'inscrivent dans le respect des politiques techniques élaborées et diffusées au sein des sociétés du Groupe, qui permettent d'offrir le même niveau d'expertise et de qualité patrimoniale à chaque société tout en réalisant des économies d'échelle.

De nombreux investissements sont effectués pour moderniser les équipements du parc immobilier du Groupe en anticipant les exigences réglementaires et dans le souci constant d'améliorer la qualité de service rendue aux résidents. Ainsi, le Groupe accorde une importance particulière à la réduction de l'impact environnemental de son patrimoine et à son adaptation pour répondre aux évolutions sociétales, telles que le vieillissement de la population.

Enfin, l'engagement du Groupe dans la rénovation urbaine est conséquent et se poursuit dans le NPNRU 2.

## VII.1 – Entretien et amélioration

Avec un parc de 4 125 logements, Logis Méditerranée loge 9 588 personnes. Afin de mener à bien cette mission, l'ESH développe des compétences pour préserver son patrimoine dans la durée tels que : budgets d'investissements, ingénierie et moyens mobilisés pour mettre les logements en adéquation avec les besoins des habitants.

Logis Méditerranée apporte une attention particulière à la qualité de son patrimoine. L'entretien courant des parties communes et privatives ainsi que le plan de gros travaux pluriannuel rythment chaque année l'entretien de son parc immobilier.

Cette responsabilité de propriétaire garant du « clos et du couvert » lui impose de posséder, en matière de gestion technique du patrimoine, une vision parfaite de ses bâtiments pour anticiper leur vieillissement et répondre aussi à toutes les pathologies techniques.



Domaine des Pins - Vitrolles

Les Gêmeaux - Marseille

avant



après



Logis Méditerranée continue à engager des travaux importants répondant à la fois aux contraintes réglementaires et à la nécessité d'améliorer le confort de ses résidences.

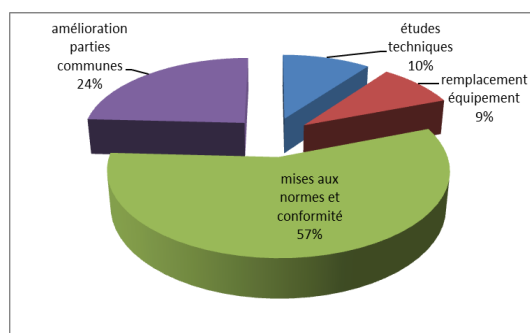
#### Des actions règlementaires sur :

- Les ascenseurs : tous les ascenseurs de Logis Méditerranée sont en conformité avec la réglementation et font l'objet d'un contrôle quinquennal à ce titre.  
En 2017 la disponibilité globale de tous les appareils, mesurée par la télésurveillance ressort à 97.6 %.
- Les diagnostics électricité et gaz à la relocation (duré de validité 6 ans) obligatoires depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 pour les résidences dont la date du permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1975 est étendu au 1<sup>er</sup> janvier 2018 à toutes les opérations de plus de 15 ans-
- Individualisations des frais de chauffage : une consultation a été lancée par le groupe Logement Français pour la mise en place de compteurs de chaleurs sur les résidences concernées selon les échéances réglementaires (2017 et 2019). Pour Logis méditerranée l'installation de ces équipements sera réalisé en 2019 et concernera 162 logements sur 3 résidences, si aucune modification n'est apportée, avant cette échéance, sur les textes actuels.
- Le déploiement de la fibre optique (88 % du patrimoine),
- L'installation des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumées (DAAF) (97 % du patrimoine),
- Réalisation de 35 % des Diagnostics Amiante dans les Parties Privatives (DAPP),

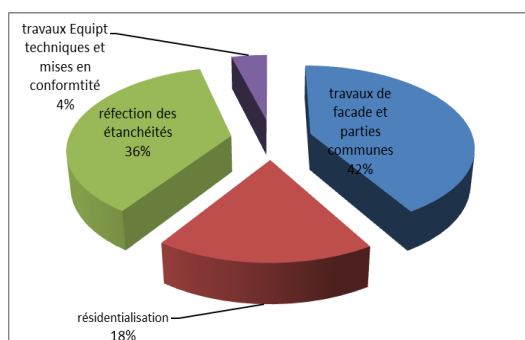
#### Des actions ciblées sur l'amélioration du patrimoine et les économies d'énergie :

- Mise en conformité et remplacement des équipements techniques (19 logements),
- Résidentialisation et mise en accessibilité (82 logements),
- L'opération façade (une résidence de 40 logements).

Répartition du gros entretien en 2017



Répartition des investissements en 2017



#### Les Diagnostics Techniques Globaux et Audits énergétiques :

La Loi ALUR précise que toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans doit être précédée d'un Diagnostic Technique Global.

Ce diagnostic porte sur :

- Le constat de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
  - L'état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires,
  - Le constat d'un Diagnostic de Performance Énergétique ou d'un audit énergétique pour les copropriétés de plus 50 lots et en chauffage collectif,
  - Une évaluation sommaire du coût et d'une liste de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.
- Logis Méditerranée a donc fait réaliser les Diagnostics Techniques Globaux sur 14 de ses résidences en copropriété dont 5 avec un audit énergétique.

## **Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine : « Un outil de management et d'arbitrage »**

Logis Méditerranée a procédé à l'actualisation de son PSP 2017 selon les nouvelles modalités validées par le groupe et afin de répondre au projet de la CUS 2.

Le PSP 2017 a d'ailleurs fait l'objet d'arbitrages et de priorisations très forts au regard de la conjoncture actuelle (Loi de Finances 2018 et le projet de Loi Logement ELAN).

Logis Méditerranée a retenu 3 grandes orientations :

1. L'amélioration de la performance thermique de son parc et la baisse des charges locatives.

Il reste à traiter, pour Logis Méditerranée, uniquement trois résidences en étiquette énergétique de classe E (dont une en vente, un Foyer de Jeunes Travailleurs et la troisième en cours de réhabilitation).

Logis Méditerranée met donc l'accent sur le traitement des logements en étiquette D.

2. Favoriser l'accessibilité des logements et accompagner le vieillissement de la population.

En effet, Logis Méditerranée prévoit systématiquement une démarche accessibilité dans le cadre de ses projets de réhabilitations et souhaite signer une convention « Action sociale-Habitat et cadre de vie » avec la CARSAT.

3. Maintenir et améliorer la valeur patrimoniale du parc :

- En traitant prioritairement les bâtiments en mauvais état technique comme les bâtiments du centre ancien de Roquevaire et ceux des « Terrasses de la Cabucelle » qui vont faire l'objet d'un gros programme de réhabilitation.
- En maintenant sa politique de résidentialisation et de sécurisation en mettant l'accent sur les résidences en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

# VII.2 - Rénovation urbaine

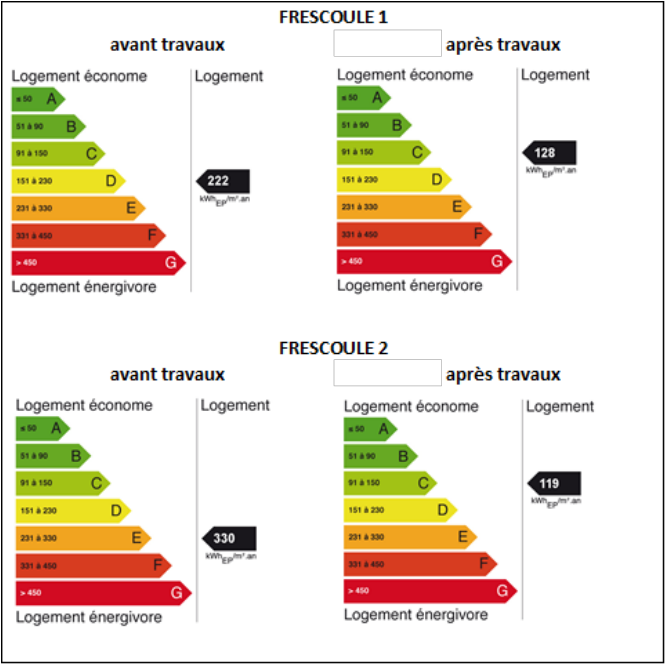
Afin de valoriser son patrimoine situé dans les Quartiers Prioritaires de la Ville qui représente 40 % de ses logements, Logis Méditerranée est fortement impliqué dans des opérations de rénovation urbaine.

Logis Méditerranée, au sein du pôle technique, s’est organisé pour assurer la conduite de ces projets.

## Une opération de restructuration urbaine : la « Frescoule » à Vitrolles

Logis Méditerranée dresse un bilan très positif de cette requalification urbaine, tant au niveau technique que social.

Tout d’abord, l’objectif de la performance thermique a été respecté.



Puis, le « pari » de créer des cœurs d’îlots a été gagné avec l’appui des acteurs locaux.

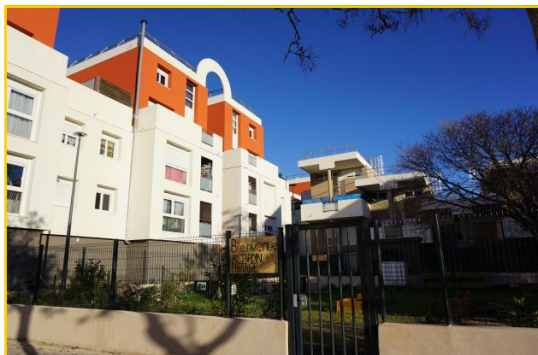


Cœur d'îlot

Enfin, la création du jardin partagé « Ma Belle Tomate » remporte un grand succès. C'est un véritable outil d'insertion sociale, de bien-être et de prévention. Il participe à l'épanouissement des habitants qui s'unissent autour d'un projet commun pour améliorer leur cadre de vie et rendre leur environnement plus agréable. C'est un lieu de vie, de mixité, de rencontre et de partage. Les activités de jardinage mises en place sont au centre de cette vie sociale, elles permettent de créer du lien entre habitants, d'échanger des idées, de partager des savoirs et d'enrichir son expérience de jardinier en toute autonomie.

Logis Méditerranée veillera au suivi des ateliers et actions mis en place autour de ce jardin pour garantir la pérennité du site.

*Jardin partagé*



### **Le PNRU II à Vitrolles : une Opération d'Intérêt Régional (OIR)**

Le 15 décembre 2014, le conseil d'administration de l'ANRU a adopté une liste de 200 Quartiers d'Intérêt National qui bénéficieront des crédits du PNRU 2 (soit 4,2 Md d'€).

Par ailleurs, l'ANRU a signalé 55 Quartiers d'Intérêt Régional (QIR) qui pourront bénéficier d'une enveloppe déconcentrée, gérée par les Préfets de Région (850 millions).

Le quartier du Liourat, sur lequel la résidence « Prévert » est « fléchée », est entré dans ce dispositif.

Le Contrat de Ville a été signé en juin 2015 et le protocole de préfiguration intercommunal le 17 décembre 2015.

Un avenant modificatif au protocole de préfiguration a été signé par le territoire du Pays d'Aix (nouvelle instance de la Métropole Aix-Marseille Provence) en juillet 2017.

Les deux études du protocole de préfiguration concernant directement la résidence « Prévert » sont actuellement en cours :

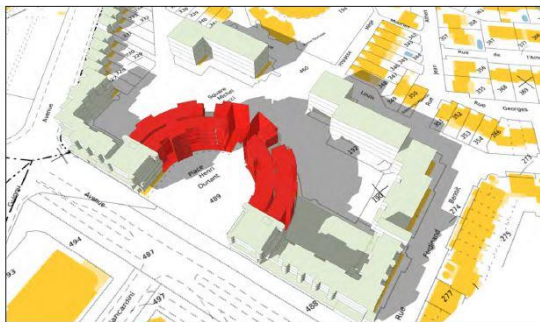
- L'étude urbaine sur le secteur centre de Vitrolles,
- L'étude relative à la restructuration commerciale de la résidence Prévert.

Un des scénarii pressenti par Logis Méditerranée prévoit la démolition de 60 logements et la réhabilitation des 51 logements restants de la résidence « Prévert ».

**BÂTI EXISTANT**



**REPERAGE DEMOLITIONS**



L'objectif pour la Ville de Vitrolles et le bailleur est de changer l'image de ce quartier, de clarifier la domanialité et de valoriser le foncier pour transformer le site.



## D'autres opérations emblématiques de requalification urbaine sur la Métropole Aix-Marseille-Provence

### Requalification de la résidence « Le Parc » (Saint Victoret)

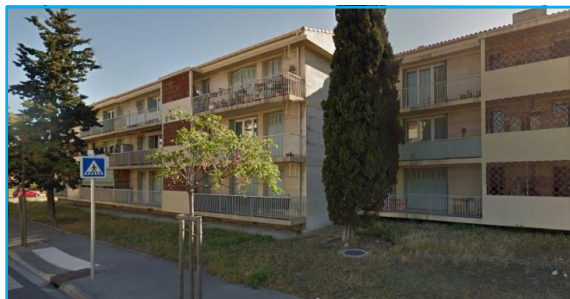
La résidence du Parc (68 logements) a été acquise en janvier 2014.

Les gros enjeux de cette résidence sont la restructuration des balcons, le remplacement complet de la toiture, l'isolation thermique des bâtiments, l'évacuation des déchets amiantés présents dans les caves et vides sanitaires et l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans le cadre des travaux de réhabilitation, il devient de plus en plus difficile d'obtenir des aides et subventions.

La résidence Le Parc étant située dans une « zone de gêne sonore », Logis Méditerranée tente de bénéficier de l'aide à l'insonorisation auprès de l'Aéroport Marseille Provence.

*Résidence Le Parc - Saint Victoret  
(existant et projet)*



### Requalification de la résidence « Les Terrasses de la Cabucelle » Marseille (15<sup>ème</sup>)

Les travaux de réhabilitation des « Terrasses de la Cabucelle » ont pour objectif de **revaloriser** cette résidence avec des travaux de qualité prenant en compte l'aspect **économie de charges**.

**L'amélioration de la sécurité et du confort** des locataires sera également un point essentiel pour la programmation des travaux.

Afin d'intégrer l'ensemble des dimensions urbaines, sociales et techniques et afin de réduire le temps des études et d'optimiser les travaux, Logis Méditerranée a recouru à un marché de travaux réhabilitation en conception-réalisation.

Trois groupements ont été retenus pour présenter leur projet devant un jury composé de collaborateurs de Logis Méditerranée avec chacun leurs spécificités afin d'appréhender au mieux les projets.

#### Le programme de travaux prévoit :

- La requalification de l'image du bâti et de la résidence dans sa globalité, la mise en conformité, l'amélioration du confort des logements et des parties communes.
- La maîtrise des ressources naturelles et des consommations, l'amélioration de l'étiquette énergétique, de l'éclairage, de la consommation d'eau.
- L'accessibilité des bâtiments et adaptabilité des logements et leur accessibilité du point de vue de la Loi Handicap.

Ainsi le projet retenu devra répondre aux aspects suivants :

- Une qualité de vie pour les résidents,
- Une architecture de qualité,
- Un coût global maîtrisé,
- Une haute performance énergétique avec l'obtention du label BBC Rénovation et BDM Bronze,
- Une facilité d'entretien et de maintenance pour le futur,
- Un délai de construction réduit,
- Un accompagnement des résidents durant les travaux,
- Une organisation de chantier pensée pour les résidents,
- Des solutions BIM concrètes, qui feront de la « Cabucelle » un chantier test dans ce domaine pour le Groupe Logement Français,
- La performance économique par l'esthétique.

A l'occasion des travaux de réhabilitation, Logis Méditerranée souhaite soutenir l'expérimentation et l'innovation en matière d'habitat en intégrant au projet l'intervention d'une ingénierie sociale, **Cité Création**, proche des habitants et participant au renouveau de leur résidence à l'aide de fresques et dessins muraux sur les façades.



*Les Terrasses de la Cabucelle – Marseille*

Le projet est estimé à 3,4 MK€ pour une durée de 12 mois.

### **Interventions multi-fonctions pour réparer et redynamiser les centres anciens :**

Ainsi dans le cadre de l'acquisition de 87 logements sociaux sur la commune de Roquevaire en 2014, Logis Méditerranée s'est engagé au côté de la ville dans une restructuration lourde du centre ancien par de la réhabilitation et de la reconstruction et ainsi contribuer à redynamiser le centre ancien.

Le programme, validé en 2015, vise à réhabiliter 56 logements et construire ou reconstruire 38 logements, ainsi que réaliser des aménagements et équipements de proximité.

C'est donc un programme ambitieux qui est mené dans un site contraint avec :

- Les travaux de réhabilitation sur les quatre résidences du centre ancien, financés en totalité en fonds propres, à défaut d'obtention d'aides ou de subventions. Les travaux ont donc été priorités.
- Le remplacement de toutes les menuiseries et les occultations, l'isolation des combles, le remplacement des convecteurs, la mise en sécurité électrique des logements et la réfection de la VMC.

- Afin de répondre à de gros désordres techniques, les travaux de la résidence « Le Regain » seront plus conséquents en rajoutant le ravalement de la façade, la réfection de la charpente et de la couverture, la reprise des balcons et de la serrurerie.

*Le Regain – Roquevaire*

L'ordre de service de démarrage des travaux des quatre résidences sera donné au mois de janvier 2018.



**De la maîtrise d'ouvrage, en passant par la gestion technique à la gestion locative, c'est la démonstration d'une palette d'expertise coordonnée :**

Mais avant de démolir, de nombreuses familles vivant dans ces ilots ont dû être relogées. Cela implique un travail partenarial et transversal entre le développement, la maîtrise d'ouvrage, les équipes techniques et la gérance.

Tous les savoir-faire sont mobilisés, du traitement du relogement dans des délais contraints jusqu'à la restructuration lourde en centres anciens. Ce type d'opération engendre des coûts plus élevés. Une approche plus complète de la maîtrise des risques est donc requise avec des diagnostics techniques renforcés.

## VII.3 - Réponse aux enjeux sociétaux (Grenelle environnement, maintien à domicile, handicap, précarité énergétique...)

### ***Notre pratique de la responsabilité sociétale :***

- Des démarches internes sur la pénibilité et le bien-être au travail,
- Prévention des impayés et expulsions,
- Dialogue social actif,
- Concertation locative et transparente,
- Objectif de mixité sociale dans l'attribution des logements,
- Effort sur la performance environnementale des opérations,
- Des actions fortes sur la formation aux « bons gestes énergétiques ».

### ***Les signes tangibles de nos progrès :***

- Nombre de mutations internes dans les attributions au nombre de 21 en 2017 et 8 échanges,
- 82,1 % des locataires satisfaits soit une augmentation par rapport à 2016 (81 % ), avec une stabilisation des très satisfaits soit 34,4 % en 2017,
- Pour la réhabilitation c'est 4 310 heures de travail réalisées contre 2 000 heures prévues dans le cadre des clauses d'insertion des marchés, soit + 172 %,
- Premières actions des dispositifs « Chers Voisins » et « Et les pères ! » afin de favoriser le lien social et le mieux vivre ensemble,
- Réhabilitation énergétique permettant à 162 logements de passer en étiquette C,
- Dans le cadre de la convention avec l'Association Handitoit nous avons livré 8 logements adaptés et 5 logements sont en travaux,
- 49 résidences ont bénéficié de travaux d'accessibilité aux parties communes dans le cadre des réhabilitations et 32 logements ont été rendus adaptables,
- Rencontres avec le CCL portant notamment sur la prévention des impayés et l'accompagnement social.
- Logis Méditerranée est engagé dans les travaux d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine. Cette implication se mesure notamment à travers le dispositif des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) à travers lequel Logis Méditerranée a pu valoriser, sur la dernière période (2013-2017), l'équivalent de 54 MWh cumac grâce aux travaux d'économies d'énergie entrepris sur son patrimoine. Ces travaux ont également contribué à la diminution des émissions de gaz à effet de serre (7 000 tonnes de CO<sup>2</sup> évitées).

# VIII - Ressources humaines et organisation

## VIII.1 – Ressources humaines et dynamique de changement

### Une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences pour dynamiser les parcours professionnels

La politique RH du Groupe s'attache à valoriser la performance collective et les talents individuels. Un dispositif de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) a été mis en place par la DRH. Il a fait l'objet d'un accord avec les Instances Représentatives du Personnel et a pour objectif d'anticiper les besoins en termes d'emplois et de compétences dans une logique transverse et en s'appuyant sur des outils de référence communs. En déployant des dispositifs pérennes d'accompagnement des collaborateurs, cette approche dynamise la gestion des parcours professionnels et l'adaptation des compétences aux évolutions des emplois et des besoins métiers du Groupe.

#### Une politique de formation adaptée

Pour accompagner l'évolution des métiers, développer la mobilité interne mais aussi fidéliser les collaborateurs, le Groupe mène également une politique de formation active et qualifiante en consacrant des investissements à hauteur de 4 % de sa masse salariale.

Le plan de formation, les entretiens annuels et les revues de carrières et des compétences permettent de développer au mieux les potentiels des collaborateurs et d'identifier et construire les parcours professionnels.

#### Un groupe socialement responsable

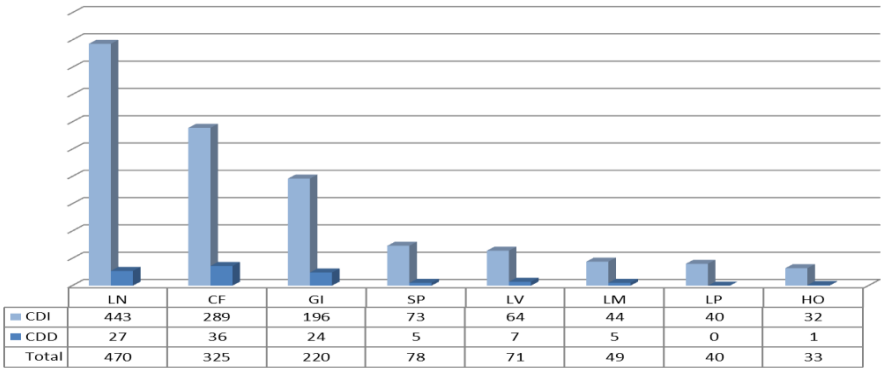
De par sa vocation sociale, le Groupe Logement Français est engagé naturellement dans une démarche d'entreprise socialement responsable. L'égalité des chances, la diversité et la qualité de vie au travail s'inscrivent pleinement dans sa politique de ressources humaines.

Soucieux de la santé et de la sécurité de ses collaborateurs, le Groupe a renforcé sa démarche d'évaluation et de prévention des risques en déployant des plans d'actions adaptés (mise en conformité des procédures incendie sur tous les sites du Groupe ou encore expérimentation d'équipements de nettoyage plus légers).

Enfin, le Groupe Logement Français est engagé depuis de nombreuses années dans une démarche d'amélioration de la qualité de vie au travail. A ce titre, afin de permettre à ses collaborateurs de mieux équilibrer leur vie professionnelle et leur vie personnelle, le Groupe a mis en place un dispositif de travail à distance. Ce dispositif a fait l'objet d'une expérimentation, menée en concertation avec les partenaires sociaux, afin de définir les conditions nécessaires et les métiers éligibles à ce nouveau mode de travail plus souple et plus responsable. Le déploiement progressif de ce nouveau mode de travail démarre en 2018.



Vu d'ensemble des effectifs du Groupe\_au 31/12/2017



Au 31 décembre 2017, Logis Méditerranée compte 49 collaborateurs répartis en trois pôles et 8 collaborateurs du GIE sur site répartis sur deux pôles.

Parce que les domaines d'intervention sont très diversifiés, Logis Méditerranée rassemble plusieurs filières métiers :

- La gérance,
- La gestion patrimoniale,
- La gestion financière et comptable.

Les équipes du GIE :

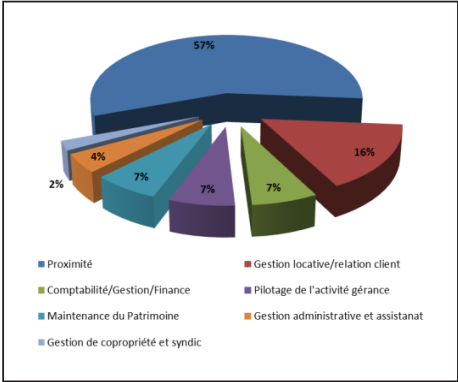
- La maîtrise d'ouvrage (développement et production),
- La gestion technique (équipements etc...)

En quelques chiffres :

La répartition des CDI Logis Méditerranée par emplois type (selon accord GPEC )

Famille Métier	Effectif	%
Proximité	25	56,82%
Gestion locative/relation client	7	15,91%
Comptabilité/Gestion/Finance	3	6,82%
Pilotage de l'activité gérance	3	6,82%
Maintenance du Patrimoine	3	6,82%
Gestion administrative et assistantat	2	4,55%
Gestion de copropriété et syndic	1	2,27%
Total	44	

Le personnel de proximité, la gestion locative et la maintenance du patrimoine, la gérance occupent plus de 88 % de l'effectif de Logis Méditerranée.



## VIII.2 Cohésion du personnel : Convention 2017



IX.1 - Résultats économiques et financiers

1- Les produits locatifs

Les loyers théoriques 2017 sont de 22 356 K€, ils progressent de 1 347 K€ par rapport à l'exercice précédent. Les loyers théoriques n'ont pas été revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

1. Les loyers quittancés

En K€	2016	2017	Variation	Variation en %
<b>Loyers logements</b>	<b>18 804</b>	<b>19 325</b>	<b>521</b>	<b>3.00%</b>
Loyers vacants	325	723	398	122.46%
Surloyers	168	188	20	11.90%
Parkings	1 103	1 194	91	8.25%
Commerces et annexes	346	754	408	118%
Foyers	262	238	-25	10.55%
Remise de loyers		-66	-66	100%
<b>Total autres loyers</b>	<b>2 204</b>	<b>3 031</b>	<b>826</b>	<b>38.00%</b>
<b>Total général</b>	<b>21 009</b>	<b>22 356</b>	<b>1 347</b>	<b>6.00%</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>3 681</b>	<b>3 788</b>	<b>107</b>	<b>2.91%</b>

2. Les douteux

La créance douteuse est passée de 1 859 K€ au 31 décembre 2016 à 2 014 K€ au 31 décembre 2017 soit une hausse de 155 683 K€.

La dotation sur provision pour créances douteuses pour l'année 2017 s'élève à 2 327 K€

Les modalités de calcul pour la provision ont été modifiées selon arrêté du 7 octobre 2015.

- ✓ Créances sur les locataires partis ou dont la dette est supérieure à un an, la provision est de 100 % intégrant la quittance du mois de décembre,
- ✓ Créances sur les locataires présents dont la dette est inférieure à un an, la provision est fondée sur des données tirées de la propre exploitation de l'entité.

Locataires partis	<b>100%</b>
Locataires avec une dette supérieure à 12 mois de loyer	<b>100%</b>
Locataires avec une dette comprise entre 9 et 12 mois	<b>40%</b>
Locataires avec une dette comprise entre 6 et 9 mois de loyer	<b>40%</b>
Locataires avec une dette comprise entre 3 et 6 mois de loyer	<b>20%</b>
Locataires avec une dette inférieure à 3 mois de loyers	<b>4%</b>

## 2- La taxe foncière et redevance CGLLS

### 1. Les taxes foncières

Les immeubles construits il y a plus de 15 ans sont enrôlés à l'impôt.

Suite à la signature de la convention avec les villes concernées sur les quartiers en QPV, Logis Méditerranée a bénéficié d'un abattement de 248 K€ (soit un abattement de 30 %).

Enrôlement de deux résidences supplémentaires en 2017 (« Campagne Salvia » à Aubagne pour 62 logements et « Clos Nobel » à La Fare les Oliviers pour 24 logements).

	en K€	Nb logts	Nb commerces
TFPB année 2016	2 245	2 575 logts	25 lots
Inflation base	79		
Frais de rôles	66		
Enrôlement année 2017	71	86 logts	0 lots
Acquisition 2017		0 logts	0 lots
Abattement année 2017	-248		0 lots
<b>Total TFPB 2017</b>	<b>2 213</b>	<b>2 661 logts</b>	<b>25 lots</b>

Au 31 décembre 2017, 2 661 logements sont enrôlés à la taxe foncière, soit 71 % du patrimoine.

### 2. La redevance CGLLS

En 2017, nous avons été soumis à la cotisation CGLLS pour un total de 350 K€ soit :

- 233 K€ au titre de la cotisation principale,
- 107 K€ au titre de la taxe additionnelle,
- 10 K€ au titre de la cotisation Ancols

La cotisation principale reste relativement stable. La cotisation de la taxe additionnelle est en hausse du fait de l'augmentation de l'autofinancement net. La cotisation Ancols représente 0,05 % des loyers.

### 3. Fonds de mutualisation

En 2017, nous avons réglé 160 K€ au titre du fond de mutualisation. Ce calcul repose d'une part sur le calcul d'une cotisation et d'autre part sur des aides. La période de référence est l'année 2016. Le calcul de la cotisation représente un total de 369 K€ et le calcul des aides 209 K€.

## 3- L'entretien du patrimoine

### 1. L'entretien courant et le gardiennage

Libellés	2016 en K€	2016 en €/logt	2016 en % loyer	2017 en K€	2017 en €/logt	2017 en % loyer
- Entretien Courant	870	236 €/logt	4,10%	856	225 €/logt	3,83%
- Autres charges de patrimoine	751	204 €/logt	3,60%	965	255 €/logt	4,31%
- Charge Nette Personnel Immeubles	405	110 €/logt	1,09%	367	96 €/logt	1,64%
- Assurances Immeubles et garanties totales	107	29 €/logt	0,50%	143	38 €/logt	0,64%
- Coût du contentieux (avocat, huissier)	64	17 €/logt	0,30%	67	18 €/logt	0,30%
<b>Total</b>	<b>2 197</b>	<b>559 €/logt</b>	<b>10,46%</b>	<b>2 398</b>	<b>633 €/logt</b>	<b>10,73%</b>

## 2. Les remises en état des logements et le gros entretien

	en K€	en €/logt	en K€	en €/logt	en K€	en €/logt
	Année 2016		Année 2017		Ecart	
GE partie commune	376	102 €/logt	408	113 €/logt	32	14 €/logt
GE intérieur des logements	6	2 €/logt	20	0 €/logt	14	-1 €/logt
GE copropriété		0 €/logt		0 €/logt	0	0 €/logt
Garantie Totale	177	48 €/logt	117	31 €/logt	-60	-16 €/logt
Diagnostics Amiante	48	13 €/logt	23	6 €/logt	-25	-6 €/logt
Surcoût travaux suite à l'amiante	1	0 €/logt	2	0 €/logt	1	0 €/logt
GE clos couvert, espaces extérieurs,	51	14 €/logt	65	17 €/logt	14	4 €/logt
Réfection des appartements	497	136 €/logt	607	160 €/logt	110	29 €/logt
Total	1 155	292 €/logt	1 242	315 €/logt	86	23 €/logt

Le poste « Réfection des appartements » est en hausse par rapport au bilan 2016 du fait de la récupération des logements du Foyers Jeunes travailleurs à Vitrolles fortement dégradés.

## 4- Les produits des autres activités

Ils concernent les honoraires syndics, les honoraires de Maitrise Ouvrage et les produits sur les certificats d'économie d'énergie (CEE).

La maîtrise ouvrage correspond aux honoraires de l'équipe technique fixé à 75 % de son activité sur les opérations d'investissements.

Le poste est en baisse en raison d'un changement d'imputation par rapport au bilan 2016. Les « autres produits » comprenaient la facturation du personnel immeuble au syndicat des copropriétaires. En 2017 celle-ci est comprise dans le poste « charges de personnel ».

En milliers d'euros	2016	2017	Variation
Résultat vente des stocks	-5	0	-5
Maîtrise d'ouvrage	56	28	- 28
Mandat de gestion	-	-	-
Autres produits	401	138	-263

## 5- Les coûts de structure

	en K€	en €/logt	en K€	en €/logt	en K€	en €/logt
	Année 2016		Année 2017		Ecart	
- Charges de personnel	1 712	465 € / logt	1 904	503 € / logt	192	38 € / logt
-Autres charges de fonctionnement	616	167 € / logt	507	134 € / logt	-109	-33 € / logt
- cotisations et contributions diverses	154	42 € / logt	123	32 € / logt	-31	-10 € / logt
-Etudes et Honoraires	50	13 € / logt	44	12 € / logt	-6	-1 € / logt
<b>Coûts de structure Logis Méditerranée</b>	2 532	688 € / logt	2 577	680 € / logt	45	-8 € / logt
Quote-part du GIE Logement Français	984	267 € / logt	980	259 € / logt	-4	-1 € / logt
<b>TOTAL COUT DE STRUCTURE</b>	3 516	955 € / logt	3 557	939 € / logt	41	-15 € / logt
Autres produits	453	123 € / logt	167	44 € / logt	-286	-79 € / logt
Solde après imputation des autres produits (sauf marges accession)	3 063	832 €/logt	3 390	894 € / logt	327	60 € / logt
Effectif administratif	24		26		2	



Les coûts de structure hors GIE augmentent de 55 K€ entre 2016 et 2017 mais sont en baisse en pourcentage des loyers. Ils représentent 15,95 % des loyers pour l'exercice 2017 contre 16,74 % en 2016.

Les charges de personnel sont en hausse du fait d'un changement d'imputation, sont inclus dans le poste, le personnel détaché et le personnel intérimaire, ce qui génère une baisse du poste « autres charges de fonctionnement ».

Les cotisations et redevances comprennent les cotisations de l'ARHLM, la Fédération des ESH et la cotisation « Chers Voisins ».

Le poste « études » comprend 15 K€ « d'honoraires conseil » correspondant aux études réalisées sur les copropriétés.

La quote-part du GIE Logement Français correspond aux dépenses mutualisées au sein du GIE non imputables directement à une ESH. Les coûts de l'exercice sont répartis en fonction des différentes clés de répartition à chacune des ESH, soit 980 K€ pour 2017.

## 6- Les résultats financiers

### 1- Les produits financiers

La trésorerie moyenne de 2017 est de 15 millions d'euros pour un rendement moyen de 0,75 % qui génère des produits financiers pour 87 K€.

### 2- L'annuité financière des emprunts

La dette du Logis Méditerranée est composée de 329 contrats et représente 223 580 K€ au 31 décembre 2017, contre 200 224 K€ au 31 décembre 2016. L'annuité représente 48,18 % des loyers en 2017 contre 44,56 % pour 2016.

La typologie de la dette au bilan est la suivante :

	Encours en K€	%	Nombre de contrats
Livret A	166 651	74,54%	189
Taux fixe	51 929	23,23%	139
Préfinancement	5 000	2,24%	1
EONIA (préfinancement)			
<b>Total dette financière</b>	<b>223 580</b>	<b>100,00%</b>	<b>329</b>

## 7- Solde des éléments exceptionnels

Le solde des éléments exceptionnel est un produit de 690 K€

Les produits exceptionnels comprennent les remboursements sinistres, les pénalités SLS, les dégrèvements d'impôts sur TFPB liés aux travaux d'économies d'énergies et d'accessibilités.

Les charges exceptionnelles se décomposent principalement en dépenses sinistres, solde des régularisations des charges antérieures (exercices 2014 et 2015).

## 8- Les ventes HLM

Au cours de l'année 2017 la société a réalisé 23 ventes et 6 promesses sont en cours, ainsi que la vente en bloc de la résidence « Le Centre » pour 24 logements.

Ces ventes ont généré une trésorerie nette de 3 822 K€ qui assure le développement de la société.

9- L'autofinancement net et le résultat net comptable

La formation de l'autofinancement

Le tableau suivant présente de manière simplifiée l'évolution entre 2016 et 2017 de la formation de l'autofinancement et du résultat net comptable de la société.

	Réel 2016		Réel 2017	
	En k€	En % loyers	En k€	En % loyers
- Loyers théoriques	21 009		22 356	
- Logements vacants	-325	-1.50%	-723	-3.23%
- Coût vacance et impayés	-499	-2.37%	-550	-2.46%
- Impôts	-2 404	-11,44%	-2 723	-12.19%
- Entretien gardiennage	-2 175	-10,35%	-2 378	-10,64%
<b>Marge brute gestion patrimoine (hors GR-GE)</b>	<b>15 606</b>	<b>74,28%</b>	<b>15 982</b>	<b>71,49%</b>
- Autres activités	453	2,20%	167	0,75%
- Coût de structure	-3 516	-16,70%	-3 557	-15,91%
Dont frais GIE	984	- 4,70%	980	- 4,70%
<b>Excédent brut d'exploitation (hors GR-GE)</b>	<b>12 543</b>	<b>59,70%</b>	<b>12 592</b>	<b>56,00%</b>
- Exceptionnels	185	0,90%	690	3,09%
- Produits financiers	113	0,50 %	87	0,39%
- Annuité financière	-9 398	-44,73%	-10 771	-48,18%
<b>Autofinancement net (hors GR-GE)</b>	<b>3 443</b>	<b>16,00</b>	<b>2 598</b>	<b>12,00%</b>
- Gros entretien	-1 155	-5,50%	-1 242	-5,56%
<b>Autofinancement net</b>	<b>2 288</b>	<b>11,00%</b>	<b>1 356</b>	<b>6,06%</b>
- Amortissements financiers des emprunts	6 367	30,20%	7 693	34,41%
- Amortissements et reprises	-5 362	-25,52%	-5 741	-25,34%
- Reprises de subventions	522	2,50%	603	2,70%
- Dotations et reprises autres provisions	0	%	0	%
- Net VNC/ventes et cessions d'actifs	1 015	4,80 %	2 080	9,30 %
- Intérêts compensateurs	190	0,90%	156	0,70%
<b>Résultat net comptable</b>	<b>5 020</b>	<b>23,90%</b>	<b>6 147</b>	<b>27,49%</b>
<b>Nombre de logements propriété</b>	<b>3 681</b>		<b>4 125</b>	

Ratios d'autofinancement net HLM (R 423-70 du CCH)

2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)

Annexe II  
Fiche n°2

	2015	2016	2017	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 579 726,59	1 607 456,83	1 733 676,24	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	163 213,31	113 270,80	87 248,39	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	24 986 778,34	25 758 903,08	26 339 548,44	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 829 055,38	4 560 235,94	4 607 123,75	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	20 320 936,27	21 311 937,94	21 819 673,08	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	12,69%	7,54%	7,95%	9,39%

## IX.2 - AUTRES INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

### 1. Résultats

**COMPTES SOCIAUX DE LOGIS MEDITERRANEE – AFFECTATION DU RESULTAT**

Pour la société Logis Méditerranée, l'exercice écoulé fait ressortir un solde créditeur de 6 146 685,28 euros, qu'il est proposé d'affecter de la façon suivante :

- imputation au report à nouveau	3 897 349,06 euros
- distribution de dividendes	142 580,25 euros
- affectation à la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières	2 106 755,97 euros
Total	6 146 685,28 euros

### 2. Distribution de dividendes

Nous vous rappelons qu'au titre des trois derniers exercices, il a été distribué les dividendes suivants par action :

Exercice	2015	2016	2017
Dividendes	0,34 €	0,34 €	0,34 €

### 3. Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport, est joint, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article R.225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours des cinq derniers exercices.

### 4. Participations dans d'autres sociétés

1. **CONTROLES**

Notre société ne contrôle aucune autre société.

2. **AUTRES PARTICIPATIONS**

LOGIS MEDITERRANEE détient une participation de 7,69 % dans le GIE LOGEMENT FRANÇAIS, groupement d'intérêt économique constitué sans capital le 12 octobre 2006, avec toutes les S.A. d'HLM du groupe LOGEMENT FRANÇAIS, et dont le siège social est situé 18, avenue d'Alsace - Immeuble Between- bâtiment C à Courbevoie (Hauts-de-Seine).

Notre société est également membre de l'association CONSTRUIRE LA VIE, constituée sans capital avec les autres ESH du groupe et dont le siège social est situé 18, avenue d'Alsace - Immeuble Between- bâtiment C à Courbevoie (Hauts-de-Seine).

## 5. Répartition du capital

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du code de commerce et compte tenu des informations reçues en application des articles L.233-7 et L.233-12 dudit code, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant une participation significative dans la société au 31 décembre 2017, au sens de la loi.

LOGIS MEDITERRANEE				
Date de mise à jour : 31/12/17				
	au 31/12/2017		au 14/06/2017 (dernière AG)	
	Actions		Voix	
	Nombre	en %	Nombre	en %
Logement Français	295 385	69,9202%	2 112 301	50,0000%
Métropole Marseille	3	0,0007%	1 408 201	33,3334%
Action Logement Immobilier	127 041	30,0717%	703 937	16,6628%
TOTAL	422 429	99,99%	4 224 439	100,00%

## 6. Information sur le délai de règlement des fournisseurs

En application des dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, nous vous précisons en annexe la décomposition à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance, selon le tableau annexé au présent rapport.

## 7. Informations concernant les mandataires sociaux et les commissaires aux comptes

### 1. MANDATS ET FONCTIONS

Conformément aux dispositions de l'article L.225-68 alinéa 6 du code de commerce, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux durant l'exercice 2017, est mentionnée dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

### 2. SITUATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de membres du conseil de surveillance de

- Bernard OLIVER,
- Arlette FRUCTUS,

viennent à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice écoulé.

## 8. Conventions visées à l'article L.423-10 du code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'article L.225-68 alinéa 6 du code de commerce, ces éléments sont mentionnés dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

## 9. Observations du comité d'entreprise

---

Au présent rapport sera annexé le texte des observations présentées par le comité d'entreprise en application des dispositions de l'article L. 2323-8 alinéa 2 du code du travail sur la situation économique et sociale de la société.

## 10. Rapport du conseil de surveillance visé à l'article L. 225-68 du code de commerce

---

Vous allez entendre, par ailleurs, la lecture du rapport du conseil de surveillance établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du code de commerce.

## 11. Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017

---

Votre commissaire aux comptes relate dans son rapport, l'accomplissement de sa mission.

## 12. Présentation des résolutions inscrites à l'ordre du jour

---

Votre directoire vous invite à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote.

Fait à Marseille,  
Le 27 mars 2018  
Le directoire

## *Projets de résolutions*

### *à l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2018*

#### **PREMIERE RESOLUTION (approbation des comptes)**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du directoire et des rapports du commissaire aux comptes ainsi que des observations du conseil de surveillance sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve, les comptes annuels tels qu'ils sont présentés se soldant par un bénéfice net comptable de 6 146 685,28 euros.

En conséquence, elle donne quitus au directoire et au conseil de surveillance de leur mandat pour l'exercice écoulé.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

#### **DEUXIEME RESOLUTION (affectation du résultat)**

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 6 146 685,28 euros

- A la réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières	2 106 755,97 euros
- Aux actionnaires à titre de dividendes ( <i>le cas échéant</i> )	142 580,25 euros

Et le solde, soit : 3 897 349,06 euros  
au report à nouveau / aux réserves facultatives au poste « Autres réserves »

Le dividende global revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,34 €.

La date de mise en paiement serait fixée au 18 septembre 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le tableau ci-après fait état du montant des dividendes et autres revenus distribués au titre des trois précédents exercices ainsi que de leur éventuelle éligibilité à la réfaction de 40 % résultant des dispositions de l'article 158 3-2° du Code général des impôts bénéficiant, le cas échéant, aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France.



Exercice clos le :	Revenus éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI		Revenus non éligibles à la réfaction résultant de l'article 158-3-2° du CGI	
	Dividendes	Autres revenus	Dividendes	Autres revenus
N-1			142 580 €	
N-2			142 580 €	
N-3				

### **TROISIEME RESOLUTION (conventions réglementées)**

L'assemblée générale constate qu'aux termes du rapport du commissaire aux comptes, il n'existe aucune convention en cours se poursuivant, et que la société ne l'a avisé d'aucune convention nouvelle autorisée par le conseil au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 423-10 du code de la construction et de l'habitation et L 225-86 du code de commerce.

### **QUATRIEME RESOLUTION (renouvellement de mandat membre du conseil de surveillance)**

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance de Bernard Oliver, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Bernard Oliver a fait savoir qu'il acceptait le renouvellement de son mandat et qu'il n'exerçait toujours aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

### **CINQUIEME RESOLUTION (renouvellement de mandat membre du conseil de surveillance)**

L'assemblée générale renouvelle le mandat de membre du conseil de surveillance d'Arlette Fructus, pour une durée de trois exercices, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires à tenir au cours de l'année 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Arlette Fructus a fait savoir qu'elle acceptait le renouvellement de son mandat et qu'elle n'exerçait toujours aucune fonction et n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

### **SIXIEME RESOLUTION (pouvoirs en vue des formalités)**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

## **ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2017**

Annexe 1 : tableau des résultats des cinq dernières années

Annexe 2 : délais de règlement des fournisseurs

Annexe 3 : observations du comité d'entreprise

## **ANNEXE I**

### **TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERES ANNEES**

# 2B - RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

ANNEXE II  
Fiche n°2

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	18 129 653	19 130 611	20 157 723	21 198 667	21 732 425
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	7 755 335	8 619 260	10 901 673	9 620 002	12 050 772
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 813 966	3 658 853	5 693 588	5 019 745	6 146 685
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	35	38	38	47	54
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 444 689	1 530 228	1 555 600	1 615 850	1 641 533
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	713 181	765 634	838 822	885 273	866 938

## **ANNEXE I I**

### **DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS**

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu au 31 décembre 2017

		Article D. 441 I.-1 : factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441 I.-2 : factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nbre de factures concernées		5					29					10	
Montant total des factures concernées (préciser : HT ou TTC)		3 661 TTC	209 764 TTC	302 670 TTC	15 216 TTC	527 650 TTC	76 901 TTC	1 498 TTC	2 708 TTC	2 192 TTC	17 882 TTC	24 280 TTC	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : HT ou TTC)		0,01 %	0,72 %	1,05 %	0,05 %	1,82 %							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)													76 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures		0											
		Article D. 441-I/- : factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					Article D. 441-II: factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nbre cumulé de factures concernées		4 906					0					0	
Montant cumulé des factures concernées (préciser : HT ou TTC)		21 372 417 TTC	714 737 TTC	381 649 TTC	170 604 TTC	1 266 990 TTC	0	0	0	0	0	0	
Pourcentage du montant des factures reçues dans l'année (préciser HT ou TTC)		73,80 %	2,47 %	1,32 %	0,59 %	4,38 %							
Pourcentage du montant													0

INFORMATION SUR LE DELAI D ENCAISSEMENTS CLIENTS

L'article L441-6-1 du code de commerce, vise par les termes « délais de paiements des clients » uniquement la clientèle professionnelle. Il apparaît que les locataires de locaux à usage privé ne sont pas des clients professionnels. Par conséquent, l'obligation de communication des délais d'encaissements des clients ne s'applique pas à notre société.



## **ANNEXE III**

### **OBSERVATIONS DU COMITE D'ENTREPRISE**

### **Situation économique et financière (CCE du 6 décembre 2017) :**

« Le CCE a pris connaissance du rapport Syndex sur la situation économique et financière du Groupe en 2017.

Le CCE note que des gains de productivité et d'efficacité de la part de nos équipes sont visibles dès les comptes 2016 : taux de vacance, taux de recouvrement, charges de structure hors SMART, maîtrisées.

Ces avancées ont été réalisées grâce aux équipes (mutualisations pour les chargés de clientèle, montée en puissance des GDR...), malgré les baisses d'effectifs. Des équipes qui sont conscientes des enjeux, mais aspirent désormais à avoir de la visibilité sur les évolutions qui s'annoncent, au regard de la Loi de Finances et du projet SMART.

La Loi de Finances pour 2018 tout d'abord, qui n'est pas complètement connue à ce jour, va être porteuse d'un certain nombre d'évolutions potentiellement très importantes. Le CCE souhaite être informé rapidement, en début d'année, sur les impacts de ces dispositions, dès qu'elles seront connues. En termes de charges, d'investissement, de maintenance du patrimoine, et d'effectifs.

Concernant le projet SMART, le CCE note que pour l'instant seules les charges sont réellement visibles (6,6 millions d'euros en 2016 et 2017) et attend là aussi des précisions sur le rythme du déploiement et le retour sur investissement attendu, en terme financier et social. A ce titre la politique Achat ne peut être qu'un premier élément, il faut de la visibilité.

Le CCE note qu'aujourd'hui le groupe possède les moyens de sa transformation. Le CCE sera donc vigilant à ce que les moyens financiers du Groupe, entre autres les budgets de formation, soient mobilisés à fond pour assurer les évolutions professionnelles.

Le CCE compte jouer son rôle dans ce contexte chargé et attend de la Direction qu'elle associe pleinement les IRP afin de dissiper les nombreuses incertitudes, porteuses d'inquiétude. »

### **Information-consultation sur la politique sociale, les conditions de travail et l'emploi 2016 (CCE du 20 octobre 2017)**

« Les élus du CCE ont pris connaissance du rapport Syndex sur la politique sociale, les conditions de travail et l'emploi, ainsi que des informations remises en cours d'année par la Direction.

Ils notent tout d'abord la bonne tenue d'indicateurs de notre Groupe par rapport à ceux du secteur des ESH. Par exemple en ce qui concerne la répartition des effectifs par statut (page 10 du rapport Syndex), le temps partiel (page 13), l'emploi de personnes en situation de handicap (page 35), et dans une certaine mesure, la place des femmes.

En revanche, un certain nombre de constats suscitent des préoccupations.

Tout d'abord, les effectifs marquent en 2016 un recul qui tranche avec les années précédentes, sous l'effet des premières réorganisations intervenues dans nos ESH, franciliens essentiellement : remplacement des gardiens par des GDR...

Cette évolution se fait dans un climat d'attentisme, où l'on voit (page 22) que les recrutements de CDI ont été fortement ralentis en 2016, particulièrement à Logement Francilien et Coopération et Famille. Concrètement, le CCE s'inquiète des tensions sur la charge de travail, que ces recrutements tardifs, ou en CDD seulement, peuvent générer. Et ceci alors même que l'intérim est très contraint (page 32), que l'absentéisme ne baisse pas (page 34) et que nous notons que de plus en plus de retours de congés maternité se font à 80 % (page 12).

Le CCE s'inquiète de la progression des démissions, qui témoigne notamment du climat d'attentisme dans lequel se trouve le Groupe et entraîne des pertes de compétences, s'agissant de salariés expérimentés (page 26).

Concernant l'objectif de l'égalité entre femmes et hommes, le CCE note que les indicateurs évoluent lentement. La part des femmes parmi les cadres reste encore très inférieure à celle des hommes. Concernant l'accès aux promotions et aux formations, le CCE attire l'attention de la Direction sur le taux d'accès des femmes aux plus gros volumes de formation (plus de 5 jours, page 43), et souhaite une vigilance de sa part sur ce sujet.

Le CCE note le constat fait par Syndex sur les définitions des métiers (pages 14, 15 et 16) et considère que ces travaux sont à mener de façon prioritaire, car constituant un préalable aux évolutions envisagées dans le cadre de SMART, et ce d'autant plus au moment où le Gouvernement pourrait faire adopter une loi lourde de conséquences sur notre secteur.

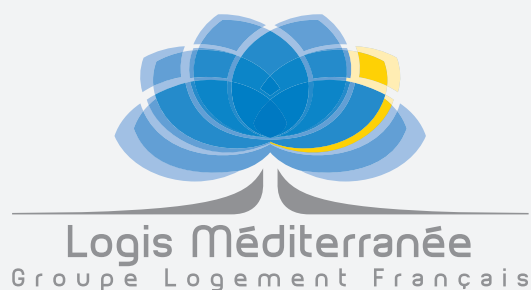
Le CCE souhaite jouer pleinement son rôle et être associé aux évolutions que ces changements pourront avoir sur nos métiers. »

### **Information/Consultation sur les orientations stratégiques – CCE du 8 juin 2017**

Un document relatif aux orientations stratégiques est distribué en séance.

Compte tenu de la transmission tardive du support de présentation, à l'unanimité, les élus s'abstiennent.

*Proches de vous pour longtemps...*



Impression ANTILLOPE - 04 96 15 21 10

AGENCE  
DE MARSEILLE et SIÈGE  
Résidence Hyde Park  
180, avenue Jules Cantini  
CS 80006 - 13295 Marseille Cedex 08  
Tél : 04 91 35 74 75 - Fax : 04 91 35 74 76

AGENCE  
DE VITROLLES  
Résidence Les 4 vents  
62, rue Bachelier Léopold Béranger  
CS 10258 - 13747 Vitrolles Cedex  
Tél. : 04 42 77 45 10 - Fax : 04 42 77 45 18