

RAPPORT ANNUEL 2014

SOMMAIRE

04
QUI SOMMES-
NOUS ?

06
LOUER,
ENTREtenir
RÉHABILITER

10
LOGVIE,
BAILLEUR
RESPONSABLE

14
ACTIONS
PARTENARIALES

17
PERSPEC-
TIVES

19
PROJETS
2015

BILAN 2014

En 2014, LOGIVIE s'est engagée dans une nouvelle orientation stratégique, en cohérence avec sa Gouvernance. À ce titre, l'Assemblée Délibérante a décidé la sortie de l'UES Batigère et du GIE Amphithéâtre.

Autour de cette décision structurante, l'année écoulée a été le berceau de la définition d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine dont les enjeux fondamentaux sont le renforcement de la réhabilitation du patrimoine sur les territoires historiques de LOGIVIE et le développement de l'offre nouvelle tournée vers les zones tendues, et plus particulièrement vers l'agglomération lyonnaise.

L'année a également été marquée par le changement de Direction Générale avec le départ de M. Hubert CUNAT au mois de mars 2014, un intérim assuré par M. Jean-Pierre ROUSSEL -DG d'Auvergne Habitat - et, enfin, la prise de fonction de M. Denis WITZ à compter du 1^{er} septembre 2014.

Ces changements structurants ne se sont pas fait au détriment de la qualité de service, de l'entretien du patrimoine et de son développement, restés tout au long de l'année au cœur des objectifs de la société. Ainsi,

- 9 652 K€ ont été investis pour la construction neuve ;
- 6 524 K€ ont été consacrés à l'entretien, réhabilitation et amélioration du patrimoine existant ;
- 334 K€ ont été investis dans l'acquisition-amélioration ;
- 121 nouveaux logements ont été livrés (100 sur la Saône et Loire et 21 dans la Nièvre) ;
- 74 logements neufs ont été mis en chantier ;
- 28 pavillons ont été vendus au titre de la vente HLM.

Au-delà des chiffres, il convient également de souligner l'engagement des équipes (commerciales, contentieux et social, ...) pour la réduction de la vacance, dans la lutte contre les impayés et la sécurisation économique et sociale de nos attributions. La convergence des actions des équipes de LOGIVIE concoure aux résultats financiers de la société et à ses moyens de développement.

Gérard PERNETTE
Président

Denis WITZ
Directeur Général

QUI SOMMES-NOUS ?

> PRÉSENTATION

LOGIVIE

LOGIVIE est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) appartenant au groupe Lohégab – Action Logement qui construit, achète, loue, rénove et assure la gestion de logements collectifs et individuels en Bourgogne.

Engagée dans l'habitat de haute qualité et énergétiquement performant, les logements construits ou rénovés par LOGIVIE sont tous certifiés par les labels en vigueur ; Bâtiment Basse Consommation (BBC®), pour un confort optimal et économique au quotidien grâce aux économies d'énergie ; Qualitel® qui garantit un niveau de qualité et de confort supérieur aux exigences de la réglementation et « Habitat & Environnement » qui a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement.

Au 1^{er} janvier 2015, LOGIVIE gère 6 010 logements familiaux en Bourgogne : 2 893 logements dans la Nièvre, 3 079 logements en Saône et Loire et 38 logements en Côte d'Or. L'habitat collectif représente 80% de ces logements.

LOGIVIE gère également 538 équivalents logements dont 195 logements étudiants. Les 343 autres établissements sont des foyers pour jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des foyers pour les personnes âgées, des résidences sociales ou des logements d'urgence.

LOGÉHAB

Logéhab, acteur du réseau Action Logement, est le collecteur référent de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction sur les territoires Auvergnats et Bourguignons.

Versée par les entreprises privées de plus de 20 salariés, cette contribution permet d'accompagner l'ensemble des problématiques logement des entreprises et des salariés mais aussi de financer la construction et la réhabilitation de logements.

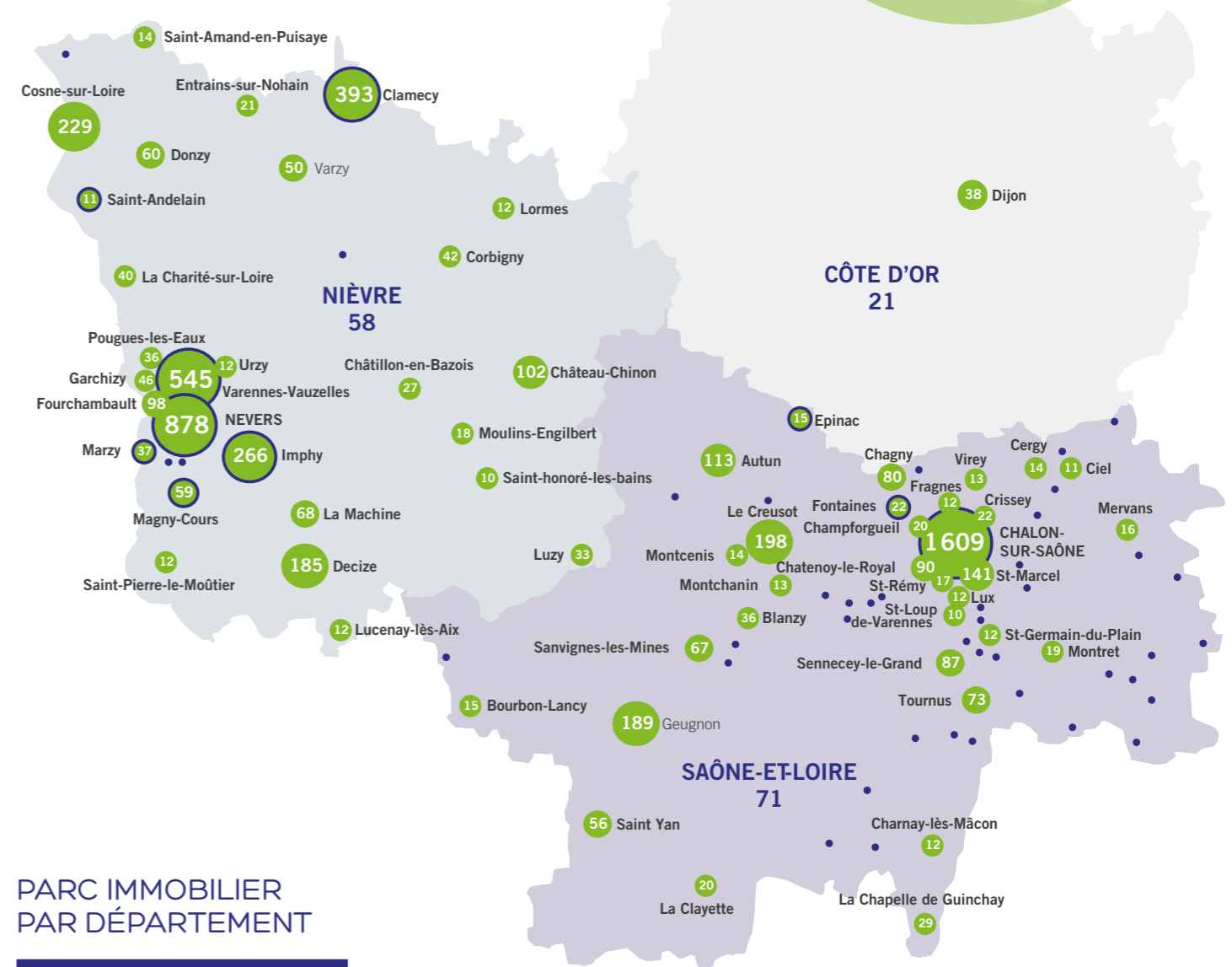
Acteur de proximité présent à l'échelle nationale, Logéhab dispose d'une gamme complète de prestations pour accompagner l'intégralité du parcours résidentiel des salariés et faciliter le lien emploi-logement. Location, accession, rénovation, mobilité ou difficultés financières, Logéhab propose des aides et services pour l'ensemble des projets logement.

Pour répondre à l'ensemble des besoins des entreprises et de leurs salariés, Logéhab bénéficie également d'un patrimoine locatif varié - logement sociaux et privés - porté par son pôle immobilier. Composé de deux ESH (Entreprises sociales pour l'Habitat) : LOGIVIE et Auvergne Habitat, et d'une entité privée : Logéhab Patrimoine, le pôle offre un parc de plus de 20 000 logements dédiés aux salariés et adaptés à tous les budgets.



PATRIMOINE GÉRÉ AU 1^{ER} JANVIER 2015

6 010
LOGEMENTS*



PARC IMMOBILIER PAR DÉPARTEMENT

NIÈVRE - AGENCE DE NEVERS
> 2 893 LOGEMENTS

SAÔNE-ET-LOIRE ET CÔTE D'OR -
AGENCE DE CHALON-SUR-SAÔNE
> 3 117 LOGEMENTS

- Nombre de logements
- Présence d'équivalents logements
- Moins de 10 logements

* non compris 538 équivalents logements (dont 195 logements étudiants)

DÉMOCRATISER

> LE LOGEMENT SOCIAL POUR TOUS

L'ACCÈS AU LOCATIF : LES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL, LA RÉGLEMENTATION.

On le sait peu mais aujourd'hui, les critères d'accessibilité permettraient à environ 70% de la population de prétendre à un logement social. Exit l'habitat « bas de gamme », place au confort, à l'économie et à la sécurité.

Qui ?

Toute personne majeure, de nationalité française ou titulaire d'une carte de séjour en cours de validité dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources réglementaires et prenant possession du logement en tant que résidence principale.

Comment ?

Après avoir émis un souhait en fonction de ses contraintes (composition de la famille, capacité financière, souhait de logement...), le futur locataire rencontre les services commerciaux des agences LOGIVIE qui vérifient son admissibilité (revenus fiscaux de référence des personnes appelées à vivre dans le logement comparés au plafond réglementaire), et si un bien conforme à ses souhaits et à ses moyens peut lui être proposé.

PARCOURS DES FUTURS LOCATAIRES

- > ENTRETIEN DÉCOUVERTE POUR TROUVER LE LOGEMENT DE LEURS ENVIES
- > VISITE DES LOGEMENTS
- > ENREGISTREMENT DEMANDE DE LOGEMENT
- > INSTRUCTION DEMANDE DE LOGEMENT
- > COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
- > ACCEPTATION OU REFUS
- > ENTRÉE DANS LES LIEUX.

INVESTIR

> LA QUALITÉ A UN PRIX !

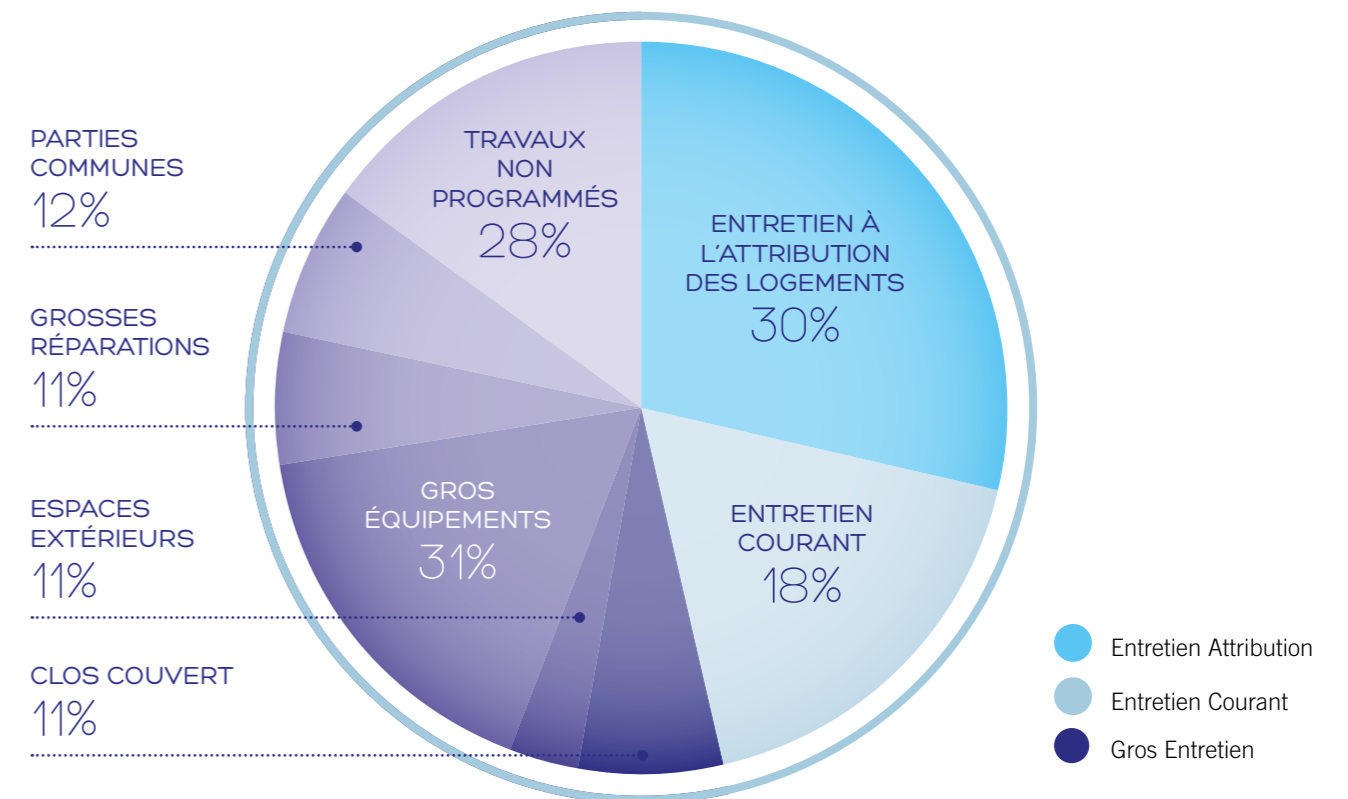
ENTRETIEN DU PATRIMOINE CHIFFRES CLÉS, GROS ENTRETIEN ET ENTRETIEN COURANT.

3 MILLIONS D'EUROS : C'EST LA SOMME INVESTIE CHAQUE ANNÉE PAR LOGIVIE (3 140 K€ EN 2014) DANS L'ENTRETIEN TECHNIQUE DE SON PATRIMOINE LOCATIF : ENTRETIEN COURANT (1 457 K€ EN 2014) ET GROS ENTRETIEN (1 683 K€) DONT 752 K€ CONSACRÉS À LA SÉCURITÉ.

3 M€
C'EST LA SOMME
INVESTIE CHAQUE
ANNÉE PAR LOGIVIE
DANS L'ENTRETIEN DE
SON PATRIMOINE LOCATIF

Les dépenses d'entretien concernent principalement les travaux effectués **pour l'Entretien à l'Attribution des logements** (906 K€ en 2014) mais également l'**Entretien Courant** des parties communes et des abords (551 K€).

1 683 K€ ont été affectés au **Gros Entretien** du parc répartis de la façon suivante : clos couvert (12%), l'entretien et l'aménagement des espaces extérieurs (6%), les gros équipements tels que les ascenseurs, le chauffage, la production d'eau chaude, la ventilation (31%), les grosses réparations dans les logements (11%), les parties communes des immeubles (12%) et les travaux non programmés des agences et des copropriétés (28%).



PERFORMER

> DES LOGEMENTS PLUS COMPÉTITIFS

LA POLITIQUE DE RÉHABILITATION ET D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE LOCATIF RÉHABILITATION, TRAVAUX, AMÉLIORATION 2014.

LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : LE TERME EST DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT DE L'ÉTAT. IL Y A CEUX QUI EN PARLENT ET LOGIVIE QUI EN FAIT UN CHEVAL DE BATAILLE POUR RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE DE LOCATAIRES DE PLUS EN PLUS SOUCIEUX DE LEUR ENVIRONNEMENT DE VIE. COMME DANS LE MONDE DE L'ENTREPRISE, LE LOGEMENT SE DOIT DONC D'ÊTRE COMPÉTITIF POUR AFFRONTER LA CONCURRENCE. UNE EXIGENCE QUI SE TRADUIT PAR UN INVESTISSEMENT DE 3 383 K€ EN 2014 AU TITRE DE L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE.

En 2014, LOGIVIE a investi 1 428 K€ dans la réhabilitation de 42 logements à Autun « Saint-Pantaleon », 29 logements de la résidence Pierre et Marie Curie à Cosne-Cours-sur-Loire et 60 logements de la cité Front de Loire à Fourchambault. Parallèlement, 1 955 K€ ont été investis dans des travaux d'amélioration du parc existant, dont 973 K€ au titre de la sécurité, répartis sur : le clos ouvert et le gros œuvre des bâtiments (41 %), les gros équipements tels que le chauffage, les ascenseurs, la production d'eau chaude, la ventilation (40 %), l'amélioration des logements (13 %), les parties communes des immeubles (5 %) et les travaux de modernisation réalisés en copropriété (1%).

À **Cosne-Cours-sur-Loire**, les 29 logements de la résidence Pierre et Marie Curie ont fait, depuis plusieurs années, l'objet d'étude de modernisation du système de chauffage et d'amélioration de l'isolation suite aux réclamations de nos locataires. En 2014, LOGIVIE a procédé à une réhabilitation thermique complète du bâtiment.

À **Fourchambault**, 60 logements de la cité Front de Loire ont bénéficié d'une réhabilitation complète : rénovation des façades en conservant l'isolant existant, amélioration de l'isolation des terrasses par une réfection complète avec pose d'isolant de 80 mm, sécurisation de l'accès par la mise en place d'un système d'interphone et sécurisation des voies pompiers. Enfin, afin de répondre aux attentes de confort des locataires, les menuiseries extérieures ont été remplacées, et les « jalousies » ont laissé place à des volets roulants.

En 2014, LOGIVIE a investi

6 524 K€

Dans les travaux techniques, d'entretien, de réhabilitations et d'améliorations confondus.

CONSTRUIRE

> LE BESOIN DE LOGEMENT NEUF

MAINTIEN D'UNE POLITIQUE AMBITIEUSE. LIVRAISONS 2014.

LA CONSTRUCTION NEUVE EST AU CŒUR DES ACTIONS DE LOGIVIE. EN 2014, NOUS EN AVONS LIVRÉ 100 À CHALON-SUR-SAÔNE ET SUR SON AGGLOMÉRATION ET 21 À NEVERS ET SUR SON AGGLOMÉRATION. UNE ANNÉE QUI SYMBOLISE À ELLE SEULE LA POLITIQUE DU LOGEMENT NEUF DE LOGIVIE : QUALITATIVE, PERFORMANTE ET AMBITIEUSE !

Les projets neufs de LOGIVIE sont conformes au label Très Haute Performance Énergétique ou BBC, Bâtiment Basse Consommation, qui permettent à leurs occupants de réaliser des économies significatives sur le montant des charges et de soutenir les mesures de lutte contre la précarité énergétique. LOGIVIE s'appuie également sur deux labels, Qualitel qui garantit un niveau de qualité et de confort supérieur à la réglementation et « H & E » minimisant l'impact environnemental du projet. A Sermoise-sur-Loire (58), 6 logements, type T3 et T4, ont été livrés dans le quartier « Réquichot ». À Varennes-Vauzelles, 15 pavillons BBC au lieu-dit « Les Carpeaux ». À Chalon-sur-Saône (71), 100 logements ont été construits : 38 BBC à « Galilée 2 » et 62 logements collectifs « Boucicaud » (du T2 au T4) permettant d'apporter une réponse aux multiples demandes.



LES CARPEAUX UN VILLAGE AU CŒUR DE LA VILLE

Au cœur de Varennes-Vauzelles, 15 maisons individuelles jumelées répondant aux critères de performance BBC ont permis d'agrandir l'offre locative dans un nouveau quartier baptisé « Les Carpeaux ». Il permet d'offrir des logements de type T3 au T5 à proximité de la cité jardin où se trouvent les écoles, les commerces, les équipements sportifs et les services de proximité. Ces constructions sont à l'échelle urbaine, type maison de ville ce qui conforte l'idée d'un village moderne à caractère résidentiel.



OPÉRATION GALILÉE II NOTRE PREMIÈRE RÉSIDENCE BBC

Les 38 logements du T1 au T4 de l'opération Galilée II ont permis de transformer le site en zone résidentielle. Tous les logements sont équipés d'une loggia et d'un balcon permettant de profiter de l'extérieur par tous les temps. Les logements sont construits autour du parc paysager qui est l'élément central du projet. Il offre une diversité d'espaces et d'ambiances de vie. Son identité est puisée dans le paysage traditionnel de la campagne Chalonnaise : lignes de vergers, jardins de vivaces et arbustives basses évoquant les jardins familiaux chalonnais et la tradition horticole des communes avoisinantes. Livraison en 2014.

L'ACQUISITION-AMÉLIORATION : UNE AUTRE FAÇON DE VOIR LE LOGEMENT SOCIAL.

Autre alternative à la construction, l'acquisition-amélioration de logements privés en vue de leur transformation en logements sociaux. Elle permet d'augmenter l'offre locative sociale, particulièrement en milieu urbain, mais également d'améliorer les performances énergétiques et d'embellir les bâtiments déjà existants. À Nevers, résidence « Saint-Just », 8 logements privés ont ainsi été ajoutés au parc locatif de LOGIVIE.

L'acquisition-amélioration et la construction de logements neufs au cœur des villes permettent d'accompagner les politiques des communes en matière de logement et de reclassification urbaine.

MILITER

> LOGIVIE BAILLEUR RESPONSABLE

RSE : LES TROIS CLEFS D'UN BAILLEUR ENGAGÉ

FOURNIR UN LOGEMENT DE QUALITÉ AUX SALARIÉS ET AUX PERSONNES NE PARVENANT PAS À SE LOGER SUR LE MARCHÉ PRIVÉ, TELLE EST LA MISSION DE LOGIVIE QUI POUR S'ENGAGER ENCORE DAVANTAGE DANS SON RÔLE D'ACTEUR DE LA COHÉSION SOCIALE VA PLUS LOIN QUE LA RÉGLEMENTATION ET A ADOPTÉ UNE DÉMARCHE VOLONTAIRE : LA R.S.E.

La Commission Européenne a défini la RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise) comme « l'intégration volontaire, par les entreprises, de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et à leurs relations avec les parties prenantes, clients, partenaires, salariés, fournisseurs... ».

Mais plus qu'une définition, c'est surtout une nouvelle philosophie de travail mise en place au sein de l'entreprise, basée sur trois règles simples :

1- Un salarié serein fera un client satisfait. Et pour rendre serein un salarié, un diagnostic existe qui met en avant la qualité de l'accueil professionnel sur des points essentiels : l'égalité hommes-femmes, l'accueil et l'accessibilité pour les personnels handicapés ou l'ouverture des postes aux seniors, la gestion du risque de harcèlement, le développement des compétences, mais aussi la prévention de la sécurité et de la santé des collaborateurs.

2 - Un salarié serein fait un produit de qualité : Achats responsables, déontologie dans les échanges et la pratique des affaires sont aussi de nouveaux paramètres destinés à promouvoir les valeurs LOGIVIE de l'interne à l'externe.

3 – Un produit de qualité fait un client satisfait. Chez LOGIVIE, le client est au centre des préoccupations de tous. Tout est fait pour lui apporter un habitat qui répond à ses attentes avant, pendant et même après l'occupation du logement. Quand tout va bien ou quand il traverse une période difficile, LOGIVIE accompagne son client : la certification ISO9001, une attention portée sur la sécurité, réponse aux requêtes et réclamations, accompagnement en cas de contentieux, aide personnalisée. En la matière, le diagnostic RSE montre que LOGIVIE va bien au-delà de ses obligations légales et réglementaires.

Mais comme le bonheur est une quête inépuisable, LOGIVIE s'attache également à favoriser le lien social par des actions collectives (Fête des voisins, challenge LOGIVIE ...), et en conservant une posture autocritique : tout peut encore être fait.

Valoriser le rôle de chacun dans le fonctionnement de l'entreprise. La R.S.E. guide toutes les actions que LOGIVIE entreprend au quotidien pour améliorer la Société de demain et construire l'avenir des générations futures.

PERFECTIONNER

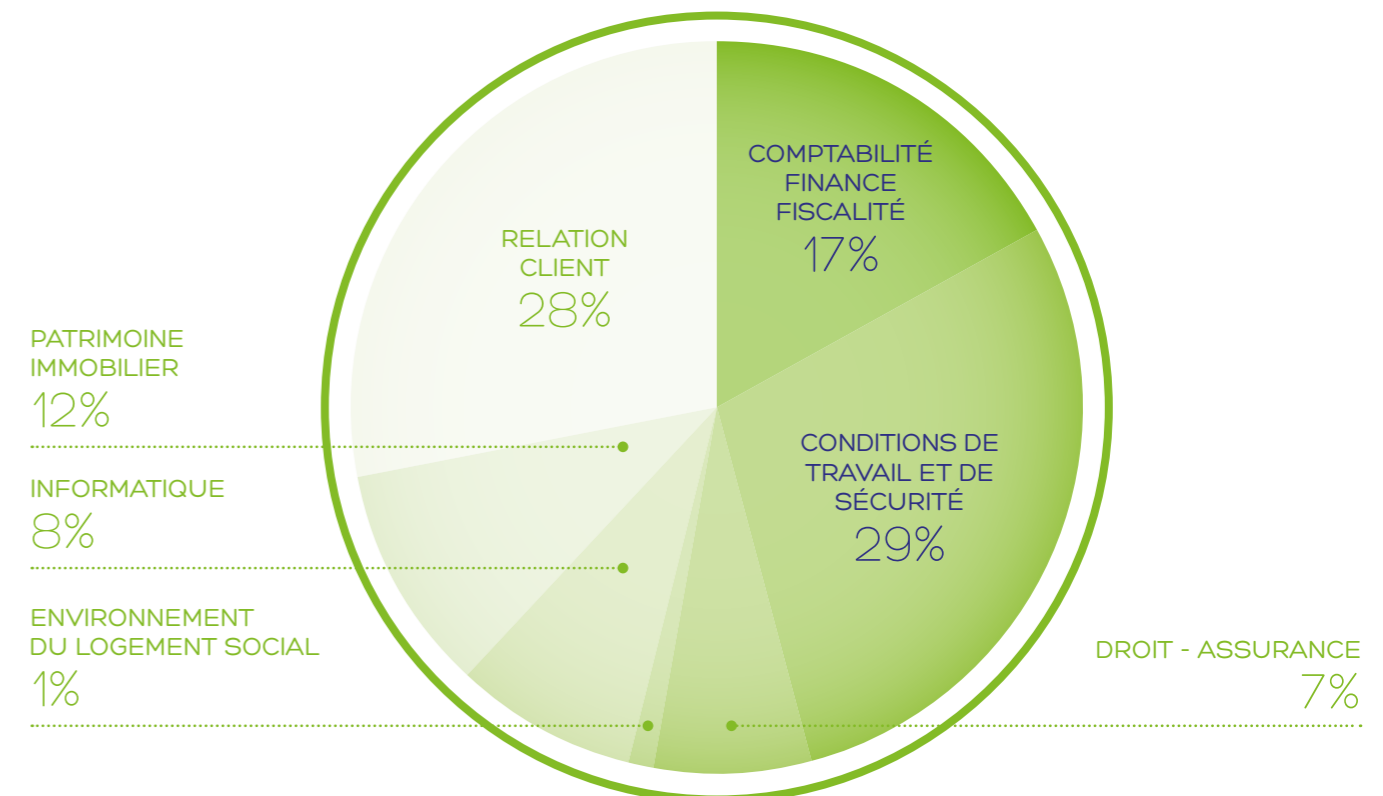
> LOGIVIE BAILLEUR RESPONSABLE

LA FORMATION POUR DES SALARIÉS ENGAGÉS

ÊTRE UNE ENTREPRISE RESPONSABLE C'EST AUSSI DONNER À SES SALARIÉS LES OUTILS NÉCESSAIRES POUR LEUR CONFORT AU SEIN DE L'ENTREPRISE ET LEUR PERMETTRE D'ASSUMER AU QUOTIDIEN LEUR MISSION EN LEUR OFFRANT LES CLÉS POUR ÉVOLUER AU SEIN DE LEUR ENTREPRISE. DES EXIGENCES AUXQUELLES LA FORMATION CONTINUE EST UNE DES RÉPONSES PRIVILÉGIÉES PAR LOGIVIE.

En 2014,
126 salariés
ont bénéficié
de 144 jours de formation

En 2014, 126 salariés ont bénéficié de 144 jours de formation. Un plan de formation doté de 58 339 € indépendamment des frais des salaires sur deux axes prioritaires : la relation client (28 % du plan) par la formation à la gestion des conflits avec les clients et la sensibilisation au principe d'égalité des chances dans le logement social, et les conditions de travail et de sécurité (29 % du plan), notamment avec la formation amiante.



FACILITER

> LOGIVIE BAILLEUR RESPONSABLE

L'ENGAGEMENT POUR LE MIEUX VIVRE DU LOCATAIRE. FONDS POUR L'INNOVATION SOCIALE, LOGIVIE LAURÉAT. BAROMÈTRE DE SATISFACTION DU LOCATAIRE.

DANS UN CONTEXTE DE FORTE DÉTENTE DU MARCHÉ IMMOBILIER, LOGIVIE JOUE SON RÔLE DE BAILLEUR SOCIAL RESPONSABLE EN PLAÇANT LE CLIENT AU CENTRE DE SES PRÉOCCUPATIONS. UNE ORIENTATION STRATÉGIQUE PRIORITAIRE MISE EN PLACE AU TRAVERS DE LA NOTION DE SERVICE AU LOCATAIRE.

LE FONDS D'INNOVATION SOCIALE POUR LE « MIEUX VIVRE » DU LOCATAIRE

Le 12 septembre 2014, LOGIVIE a présenté son programme « Mieux vivre chez moi et dans mon quartier » en partenariat avec l'ASEM (association d'insertion Les Acteurs Solidaires En Marche) au comité de sélection du Fonds pour l'Innovation Sociale. Le projet est désigné Lauréat en 2014 car il conjugue utilité sociale, efficacité et innovation.

Ce programme permettra à LOGIVIE d'accompagner les ménages fragilisés pour l'amélioration et le maintien du cadre de vie et donner une autre image du bailleur social. L'objectif est également d'améliorer certains indicateurs liés au taux de rotation (18%) et à la vacance de logements. LOGIVIE gère à Nevers et sur son agglomération un parc social de maisons individuelles avec jardins privatifs. Les séparations de couples, la paupérisation et vieillissement de nos locataires ne leur permettent pas toujours de gérer l'entretien de leurs espaces privatifs. LOGIVIE confie donc à l'ASEM l'accompagnement des ménages fragilisés en leur proposant le passeport « Coup de pouce » qui comprend des prestations nécessaires à l'entretien et la remise en état de leur logement.



“MIEUX VIVRE CHEZ MOI ET DANS MON QUARTIER”

79 ménages isolés (femmes seules et personnes âgées de plus de 60 ans) bénéficieront à compter du 1^{er} juin 2015 du programme « Mieux vivre chez moi et dans mon quartier ». Le programme consiste à les accompagner pour reconquérir l'usage de leur logement en y apportant des travaux d'embellissement qu'ils souhaitent mais ne sont pas en capacité d'entreprendre seuls. C'est ainsi que LOGIVIE et l'ASEM proposent aux ménages les plus fragiles la possibilité de requalifier les parties extérieures et intérieures de leur logement et de les rendre autonomes dans l'entretien courant.

BAROMÈTRE DE SATISFACTION

73%

de locataires satisfaits ou plutôt satisfaits

POUR ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION PERMANENTE DES SERVICES, LOGIVIE MESURE CHAQUE ANNÉE LE NIVEAU DE SATISFACTION DE SES CLIENTS.

Baromètre de satisfaction

Entre le 8 et le 12 septembre 2014, 10 enquêteurs mandatés par LOGIVIE ont interrogé par téléphone 410 locataires et anciens locataires. Parallèlement, LOGIVIE a mené une enquête par Internet (690 envois, 97 retours, soit 14% de retour) auprès de nos plus jeunes locataires.

Après analyse, les résultats font apparaître une satisfaction globalement positive concernant LOGIVIE (73% de satisfaits ou plutôt satisfaits), notamment sur l'information communiquée (72%) en léger recul en 2014. Parmi eux, 83% se disent prêts à recommander LOGIVIE à une tierce personne. 93% des locataires n'ont pas dans les six derniers mois, manifesté l'intention de changer de logement. Enfin, les locataires les plus jeunes et les nouveaux arrivants se montrent plus satisfaits de LOGIVIE que les autres types de locataires.

Le mapping de corrélation permet d'analyser les résultats en tenant compte des différents critères (sexe, âge, niveaux de satisfaction...) et de définir des axes prioritaires et secondaires d'intervention. Pour l'agence de Nevers, qui obtient de moins bons résultats que l'agence de Chalon-sur-Saône, les points d'amélioration identifiés concernent principalement la disponibilité du personnel et les horaires de l'agence, le fonctionnement de la robinetterie et du chauffage, l'information aux locataires et le délai de réponse aux demandes de traitement technique.

83%

se disent prêts à recommander LOGIVIE à une tierce personne

93%

ne souhaitent pas changer de logement

CHALON-SUR-SAÔNE (71)
RÉSIDENCE
« BOUCICAUT »

62 logements collectifs,
du T2 au T4



PARTICIPER

> ACTIONS PARTENARIALES 2014

ÊTRE ACTEUR DANS SES TERRITOIRES D'IMPLANTATION C'EST ÊTRE PLUS QU'UN SIMPLE BAILLEUR SOCIAL. COHÉSION SOCIALE, LIENS ENTRE PARTENAIRES, BAILLEURS ET LOCATAIRES, OU ACTIONS EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES OU À MOBILITÉ RÉDUITE. LOGIVIE DÉVELOPPE SON RÔLE D'ACTEUR LOCAL RESPONSABLE EN INITIANT DES PROJETS PÉDAGOGIQUES SUR SES SITES HISTORIQUES.

DANS LA NIÈVRE (58)

Home switch Home, et si vous échangez votre logement ?

« Home switch Home » est un concept innovant créé par LOGIVIE afin de répondre aux nombreuses demandes de locataire en attente de mutation. Organisée le 15 octobre 2014, cette première bourse à l'échange de logements a permis à 30 de nos locataires de se rencontrer lors d'une soirée, à la manière d'un speed-dating, et de trouver pour certains un futur « chez soi » plus adapté à leurs besoins.

Les chantiers jeunes, un lien entre partenaires.

Les chantiers jeunes initiés pour la seconde année ont permis de mettre en valeur l'investissement des jeunes dans les quartiers historiques de LOGIVIE et d'instaurer un lien social entre bailleurs sociaux, locataires et les partenaires tout en responsabilisant des jeunes aux exigences du monde professionnel et du travail d'équipe.

En partenariat avec la Ville de **Fourchambault**, le Centre social de Fourchambault et l'association Réservoir, LOGIVIE a mis en place durant les vacances scolaires d'été 2014, une semaine de chantiers jeunes dans le quartier « Benoît d'Azy ». Deux accompagnateurs professionnels mis à disposition

par Réservoir et le Centre Social ont accompagné les jeunes dans un chantier de peinture. La mobilisation et l'investissement des jeunes Fourchambaltais ont été récompensés par la prise en charge de leur BSR.

A **Varenes-Vauzelles**, en partenariat avec la municipalité, le Centre Social et l'artiste graffeur F.Mettetal, LOGIVIE a mis en place un « chantier jeunes » à Veninges, sur le site Simone de Beauvoir durant les vacances d'automne du lundi 20 au vendredi 24 octobre. Les jeunes se sont impliqués dans la réalisation d'une fresque décorative sous le porche de la résidence sous la responsabilité de personnel du Centre social.

Suite à leur mobilisation et leur investissement des jeunes Vauzelliens ont pu bénéficier des places de spectacle de l'humoriste KEV ADAMS.



Réalisation d'une fresque décorative sous le porche de la résidence Simone de Beauvoir, dans le cadre d'un « chantier jeunes ».

LOGIVIE, PARTENAIRE LOCAL DE LA COHÉSION SOCIALE

Véronique MANTOUE,
Responsable d'Agence de LOGIVIE,
Alain MACE, Proviseur
signent le contrat
de partenariat



7 jeunes ont participé à un chantier de peinture sur les soubassements du bâtiment de l'espace Benoist-d'Azy.



L'opération de bourse à l'échange de logements a permis à une trentaine de locataires de se rencontrer.

Partenariat avec le lycée horticole de Plagny

Conformément à son projet d'entreprise, LOGIVIE multiplie les partenariats. En 2014, c'est avec le Lycée Professionnel Agricole de Plagny que LOGIVIE s'engage dans la vie locale pour valoriser le patrimoine existant, notamment en améliorant le cadre de vie de ses locataires.

Dans le cadre de ce partenariat, le LPA de Plagny intervient dans l'agencement de la cour intérieure du 24 Avenue Colbert à Nevers. Les travaux se réaliseront en deux parties sur deux années scolaires pour assurer la végétalisation du mur de fond de cour et le réaménagement par le fleurissement des axes de circulation devant les abris de jardins. Dans un souci de créer du lien, LOGIVIE a sollicité ses locataires pour qu'ils interviennent tout au long du projet en faisant part de leurs besoins ou en donnant simplement leur avis. Un partenariat scellé lors d'une réception le 30 janvier 2014 qui a réuni les collaborateurs LOGIVIE, les locataires du site et l'équipe pédagogique du lycée horticole.

PARTICIPER

> ACTIONS PARTENARIALES 2014

EN SAÔNE-ET-LOIRE (71)

Le Challenge Basket LOGIVIE

LOGIVIE, l'Élan Chalon et la ville de Chalon-sur-Saône ont réitéré pour la sixième année deux journées de fête aux Prés Saint Jean à Chalon-sur-Saône, les 15 et 16 avril 2014. Le 15, au gymnase Jean-Macé, le Challenge Basket des Ecoles en collaboration avec l'Education Nationale était dédié aux élèves des écoles Chalonnaises. Le 16 était un jour ouvert à tout enfant souhaitant participer à l'événement ponctué d'animations, des professionnels de l'Élan Chalon autour d'un tournoi de trois contre trois. Les artistes du label Wati B ont assuré le show en présence des joueurs de l'Élan, accompagnés par The Shin Sekai, Charly Bell et le TN Crew.



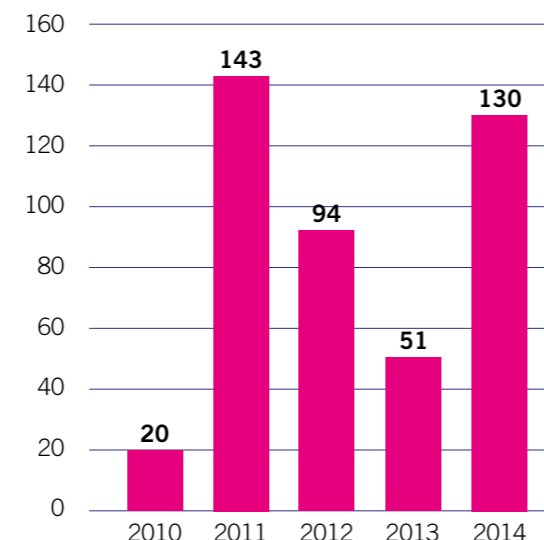
Le Challenge Basket LOGIVIE a réuni de nombreux jeunes pour la sixième année consécutive, les 15 et 16 avril 2014.

LOGIVIE, PARTENAIRE DE L'INTERGÉNÉRATIONNEL

L'ÉTUDE EFFECTUÉE EN 2011 A PERMIS DE RECENSER 1498 MÉNAGES DE 60 ANS ET PLUS SUR LE PARC LOCATIF LOGIVIE. UNE DONNÉE QUI IMPOSE DONC DE PRENDRE EN PLEINE CONSIDÉRATION CETTE POPULATION VIEILLISSANTE ET DONT LE LOGEMENT NÉCESSITE D'ÊTRE ADAPTÉ.

Sur les 1498 ménages de plus de 60 ans recensés sur le parc locatif LOGIVIE, 661 ménages se situent dans la Nièvre, 837 en Saône-et-Loire. Parmi eux, 235 ménages étaient considérés à risque. LOGIVIE a donc procédé en 5 ans à 438 aménagements pour assurer le confort et la sécurité de ses locataires les plus âgés. Une politique vis-à-vis des seniors qui a permis de faire évoluer le taux d'aménagement du parc social locatif de LOGIVIE de moins de 1% en 2010, à près de 5% aujourd'hui, soit 272 logements aménagés en Saône-et-Loire et 203 dans la Nièvre. Près de 10% sont des logements individuels dont 70% d'entre eux en Saône-et-Loire, et 23 sont adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite ; 6 en Saône-et-Loire et 17 dans la Nièvre.

NOMBRE DE SOLUTIONS D'AMÉNAGEMENTS DES LOGEMENTS SUR 5 ANS



PERSPECTIVES

> UNE RÉORGANISATION NÉCESSAIRE

LA SORTIE DU GIE AMPHITHÉÂTRE (BATIGÈRE) A ÉTÉ ACTÉE ET PROGRAMMÉE POUR FIN 2015, LOGIVIE RÉINTÈGRE DONC DES MOYENS EN INTERNE COMME LES OUTILS INFORMATIQUES ET RECRUTE UNE RESPONSABLE DES RESSOURCES HUMAINES. 2015 VERRA ÉGALEMENT LA MISE EN PLACE D'UNE DÉLÉGATION UNIQUE DU PERSONNEL ET LA NÉGOCIATION DES ACCORDS COLLECTIFS PROPRES À LOGIVIE.

LES ÉVOLUTIONS SOCIOÉCONOMIQUES ET LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE CONDUISENT ÉGALEMENT LOGIVIE À ADAPTER SON ORGANISATION DU TRAVAIL. L'ENJEU STRATÉGIQUE EST D'AMÉLIORER L'EFFICACITÉ COMMERCIALE ET D'ADAPTER L'ORGANISATION POUR MAINTENIR LA STRUCTURE DANS UNE DYNAMIQUE DE QUALITÉ ET DE COMPÉTITIVITÉ. LOGIVIE ENGAGE DONC UN AUDIT ORGANISATIONNEL EN 2015 AFIN DE RÉORGANISER SES SERVICES. CETTE RÉORGANISATION PERMETTRA D'ASSURER UNE ADÉQUATION ENTRE LES POSTES ET LES COMPÉTENCES POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE COLLECTIVE AU BÉNÉFICE DES HABITANTS.

Service commercial

Aller là où sont les futurs locataires, c'est tout l'enjeu d'un service commercial qui se veut plus proche, en intervenant notamment via des outils informatiques reconnus et performants comme les sites en ligne (Le Bon coin, par exemple). Une redéfinition de l'action commerciale qui devrait permettre de fidéliser les futurs acquéreurs ou locataires, de changer l'image du logement social et de diminuer les taux de vacance et de rotation.

Service contentieux

Le service contentieux est renforcé et structuré par la création d'une fonction Précontentieux qui permettra d'établir un dialogue et la recherche de solutions avec les locataires pouvant rencontrer des difficultés passagères ou des changements de situation économique les mettant en péril. Cette fonction est appuyée par l'organisation d'une équipe référente intégrant toutes les fonctions correspondantes.

Patrimoine/ développement

Contribuer à travers son développement à l'équilibre financier global de la société, c'est l'objectif de la mise en place du nouveau Plan Stratégique de Patrimoine. Une active prospection commerciale est donc en cours sur la Métropole Lyonnaise, nouveau territoire de développement.

Ce nouveau Plan Stratégique de Patrimoine vise également à renforcer des opérations de réhabilitation de nos logements sur les départements de la Nièvre et de la Saône-et-Loire, les territoires historiques de LOGIVIE. Ces réhabilitations ont clairement été identifiées comme indispensables pour un patrimoine dont la moyenne d'âge est de 40 ans.

Le service patrimoine est également restructuré et renforcé afin d'être plus réactif vis-à-vis de la gestion du patrimoine, du traitement des réclamations et l'anticipation des besoins techniques.

RÉORGANISER
PLUS DE PERFORMANCE COMMERCIALE, FAIRE COÏNCIDER POSTES ET COMPÉTENCES POUR UN MEILLEUR CONFORT DES SALARIÉS, LA RÉORGANISATION DES SERVICES DE LOGIVIE PERMETTRA DE RENFORCER LES DIFFÉRENTS SERVICES ET LES RENDRE PLUS EFFICIENTS. MAIS EN ATTENDANT DES MESURES D'ANTICIPATION ONT DÉJÀ ÉTÉ PRISES...

FUTURES CONSTRUCTIONS ET RÉHABILITATIONS

LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE ADOPTÉ PAR LOGIVIE POUR LES 8 ANNÉES À VENIR PERMET DE BÂTIR UNE VISION D'AVENIR DANS LES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION POUR ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX DEMANDES ACTUELLES EN FONCTION DES ZONES GÉOGRAPHIQUES : SÉCURISÉS, SAINS, ÉCONOMES, RÉPONDANT AUX DERNIÈRES NORMES DESTINÉES À LUTTER NOTAMMENT CONTRE LA FRACTURE ÉNERGÉTIQUE.

DES TERRITOIRES IDENTIFIÉS

Une programmation importante a été mise en place ces dernières années sur les territoires historiques de LOGIVIE, et sur l'agglomération dijonnaise où de nombreuses opérations sont aujourd'hui initiées.

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2015-2022 intègre une programmation cohérente avec les besoins en constructions neuves et acquisitions - améliorations sur nos territoires historiques, la Nièvre et la Saône-et-Loire. Ainsi, l'absorption du stock conduit à geler les demandes d'agrément sur les départements de la Nièvre, la Saône-et-Loire et la Côte d'Or. Nous serons présents en travaux sur ces territoires à travers l'ouverture des chantiers correspondants aux opérations validées en 2013 et 2014.

Depuis 2014, les financements de l'État et de l'UESL (Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement) conduisent les bailleurs à programmer leur développement en zones tendues.

Dans ce contexte, les augmentations de capital apportées par Logéhab sont fléchées vers le financement d'opérations neuves sur la métropole lyonnaise à raison de 60 logements par an dès 2016.

UNE NOUVELLE JEUNESSE À L'EXISTANT

Le Plan Stratégique de Patrimoine 2015-2022 concentre les moyens financiers sur la réhabilitation du patrimoine existant afin de l'améliorer et de l'adapter aux nouvelles exigences en terme de consommation d'énergie, de remplacer et de moderniser les éléments techniques. Ces travaux permettront de redonner de l'attractivité aux sites anciens, d'améliorer l'image de nos bâtiments et le confort de nos locataires. Un plan d'investissement a donc été étudié et acté sur huit ans afin d'entretenir et améliorer notre patrimoine historique.



DIJON (21) RÉSIDENTE LARREY

20 logements répondant aux critères de performance BBC et des labels Qualitel et «Habitat & Environnement».
Livraison en juillet 2015

CÔTE D'OR



< DÈS 2015

EN SE BASANT SUR SON PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE, LOGIVIE PRÉVOIT D'ICI 2017 L'ACQUISITION, LA RÉHABILITATION ET LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR SES TERRITOIRES HISTORIQUES.

DIJON (21) APPARTEMENTS BAUDIN

10 appartements.



ACQUISITION-RÉHABILITATION

Réalisation des travaux d'amélioration dans le cadre des acquisitions de patrimoine à Dijon. 38 appartements seront ainsi réhabilités. 10 appartements sur les sites Philippe de Rouvres, Jehan de Melville et Baudin. 8 appartements sur le site Pingat.

< DIJON (21) APPARTEMENTS JEHAN DE MELVILLE

10 appartements.

CONSTRUCTION

En juillet 2015, la résidence Larrey composée de 20 logements répondant aux critères de performance Bâtiment Basse Consommation et des labels Qualitel et « Habitat & Environnement » sera livrée sur Dijon.

D'ici 2017, le patrimoine LOGIVIE à Dijon s'enrichira de 153 logements supplémentaires avec la création de l'Eco-cité jardin des Maraîchers qui comprendra 56 logements : 51 appartements et 5 pavillons en location accession. Le PSP prévoit également la construction de 15 appartements et 8 pavillons aux Bourroches et de 17 pavillons et 8 appartements à Fontaine Sainte-Anne.

DIJON (21) ÉCO-CITÉ JARDIN DES MARAÎCHERS

56 logements comprenant
51 appartements et 5 pavillons
en location accession.



SAÔNE- ET-LOIRE & NIÈVRE

NOS TERRITOIRES
HISTORIQUES



© Fanny Rozé Architecture



CHATENOY-LE-ROYAL (71) RÉSIDENTIE VINCENOT

46 logements répondant aux exigences
de la Réglementation Thermique 2012 (BBC)
et des labels Qualitel et « Habitat & Environnement ».
Livraison à partir du 1^{er} juin 2015
(1^{ère} tranche de 13 logements).

153
LOGEMENTS NEUFS
SUPPLÉMENTAIRES
D'ICI 2017 À DIJON



DIJON (21) RÉSIDENCES BOURROCHES ET FONTAINE SAINTE-ANNE

15 appartements et 8 pavillons aux Bourroches, 17
pavillons et 8 appartements à Fontaine Sainte-Anne.

46
LOGEMENTS
RT 2012 LIVRÉS
À PARTIR DE
JUIN 2015

Les études pour la réhabilitation de 76 logements collectifs à Decize seront réalisées en 2015



40 logements de la résidence La Grille à Autun verront les travaux de réhabilitation débuter en 2015.



Les 94 logements de la résidence François Mauriac seront réhabilités dès 2015.

RÉHABILITATIONS

De nombreuses réhabilitations sont planifiées jusqu'en 2022 dans le cadre du PSP comme par exemple à Chalon-sur-Saône où la réhabilitation des 94 logements de la Résidence François Mauriac sera engagée dès 2015, et à Autun, où ce sont les 40 logements de la Résidence La Grille qui verront démarrer les travaux de réhabilitation.

Dans le département de la Nièvre, les études pour la réhabilitation de 76 logements collectifs sur le site de l'Hippodrome à Decize seront réalisées en 2015.

NOTES

A series of horizontal dashed lines for taking notes.

CONSTRUCTION ET ACQUISITION-AMÉLIORATION SAÔNE-ET-LOIRE

À Chatenoy-le-Royal, la résidence Vincenot composée de 46 logements répondant aux exigences de la Réglementation Thermique 2012 (BBC) et des labels Qualitel et « Habitat & Environnement » sera livrée à partir du 1^{er} Juin 2015 (1^{ère} tranche de 13 logements).

NIÈVRE

Des études de maîtrise d'œuvre sont en cours pour une opération à Nevers au Clos Pessin. 30 logements seront construits et un logement sera en acquisition-amélioration à l'horizon 2017. Également planifiée dès 2015 à Nevers, à Blaise Pascal, une acquisition-amélioration d'un immeuble collectif de 6 logements.



NEVERS (58) CLOS PESSIN

Etudes de maîtrise d'œuvre pour la construction de 30 logements

©Atelier d'Architecture Bentejac

SIÈGE
13 RUE DES DOCKS
CS 70083
58028 NEVERS

