

Rapport d'activité 2023

Être bien
ensemble,
ça commence
par être bien
chez soi



Sommaire

P. 03

Édito de Luc Carvounas

P. 04-05

2023, en chiffres

P. 06-07

Notre Gouvernance

P. 08-09

Notre Patrimoine,
témoin de notre déploiement

P. 10-11

Réaffirmer notre
mission et nos valeurs

P. 12-13

Étoile, un projet
d'entreprise participatif

P. 14-15

Avec le Groupe Arcade-VYV,
améliorer la vie par l'habitat

P. 16-19

Construire et aménager
durablement

P. 20-21

Gérer un patrimoine
en mouvement

P. 22

Créer du lien au cœur
des résidences

P. 23

Encourager la solidarité

Le mot du président

Édito

Après avoir traversé la pandémie de la COVID et les instabilités géopolitiques, l'année 2023 nous a confronté à une nouvelle crise économique avec une inflation sans précédent et un ralentissement global de la production. La poursuite de la crise énergétique a fragilisé les ménages les plus précaires et renforce notre conviction de garantir à chacun l'accès à un logement sûr, confortable et abordable.

Au cours de cette année, les modalités de notre partenariat avec la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat ont été établies, permettant la mise en place d'un mandat de gestion du patrimoine par Logial-COOP à compter du 1^{er} janvier 2024. Cette nouvelle mission atteste de l'excellence opérationnelle de nos équipes et démontre, à nouveau, nos capacités à établir des liens de confiance avec de nouveaux territoires, au-delà de nos frontières historiques. Aux côtés des collectivités, nous explorons de nouvelles opportunités et répondons sur-mesure à leurs besoins et leurs enjeux.

Dans ce contexte pourtant difficile, nous avons donc poursuivi notre mobilisation pour produire, répondre à la demande croissante de logements, contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique et faire vivre la mixité sociale et notre engagement pour le mieux-vivre ensemble.

Constructeur, bailleur social et plateforme de services, Logial-COOP a structuré son offre et son organisation pour répondre à une ambition : être un acteur de référence du logement social en Île-de-France et proposer au plus grand nombre une offre qualifiée de logements et de services. Chaque jour, l'ensemble des équipes, en particulier les collaborateurs mobilisés au plus proche des habitants, agissent pour faire vivre nos valeurs de proximité et de solidarité et permettre d'atteindre les résultats exposés au sein de ce rapport d'activité.

Depuis plus de 100 ans, nous œuvrons en tant que bailleur social, en prenant soin de conjuguer mixité sociale et intégration au paysage urbain. Nos logements sont pensés pour les territoires, avec les territoires, en anticipant les besoins futurs de nos locataires et de la société. Aux côtés de sa Directrice Générale Jessica Chiaroni et avec le soutien du Groupe Arcade-VYV, **Logial-COOP concrétise sa mission : loger et accompagner un maximum de monde, tout au long de leur parcours résidentiel.**



Luc CARVOUNAS
MAIRE D'ALFORTVILLE
ET PRÉSIDENT DE LOGIAL-COOP

2023

en chiffres

Nos engagements 2021-2030



200
logements neufs/an



49,7 M€
pour la maintenance
et l'exploitation du patrimoine



82 M€
d'investissement
sur le patrimoine bâti

42,6 M€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

9 700

LOGEMENTS EN GESTION

dont

8 400

LOGEMENTS FAMILIAUX

120

COMMERCES

5,24 %

D'AUTOFINANCEMENT
NET HLM



Notre gestion locative

2,25 %

DE VACANCE
COMMERCIALE

354

ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS

1 750

LOTS DE COPROPRIÉTÉS
EN GESTION

23 000

PERSONNES LOGÉES

74,2 %

DE SATISFACTION GLOBALE
DE NOS LOCATAIRES

4 600

INSCRITS
À L'ESPACE LOCATAIRE

48 300

APPELS TRAITÉS PAR
LE CENTRE DE RELATION
CLIENT LÉO

159

COLLABORATEURS
ET COLLABORATRICES,
DONT 104 PERSONNELS
DE PROXIMITÉ

Notre Gouvernance

Au cours des dernières années, notre environnement financier, réglementaire et technique s'est complexifié. Dans ce contexte contraint, et afin de garantir son développement, Logial-COOP a réorganisé son Comité de Direction.

**Fin 2023,
une Direction
de la Performance
a ainsi été créée.**

Chargée de piloter la gestion et la performance financière de l'activité, celle-ci contribuera à l'atteinte de ses objectifs, au service de la réalisation de sa mission d'intérêt général.

Historiquement attentive à une gestion équilibrée de son activité, Logial-COOP renforce ainsi ses fonctions supports pour assurer l'équilibre de la coopérative et la sécurisation des pratiques.

Le Comité de Direction

au 31/12/2023



Coumba DEMBELE,
Directrice de
la Performance

Carole MALTÊTE,
Directrice de la Maîtrise
d'Ouvrage et du
Développement

Jessica CHIARONI,
Directrice Générale

Frédéric SARKISSIAN,
Directeur de la Clientèle
et du Patrimoine

Valérie LESBATS,
Directrice Générale Adjointe
Directrice des Affaires
Juridiques

Deux instances assurent la gouvernance de la coopérative : l'Assemblée Générale des coopérateurs et le Conseil d'Administration.

En 2023, le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois et l'Assemblée Générale mixte 1 fois.

Le Conseil d'Administration

au 31/12/2023

Le Conseil d'Administration est composé de 18 membres sociétaires.



Luc CARVOUNAS
Président



Catherine KERKAERT
Vice-Présidente

Au titre du Collège des Collectivités Territoriales et leurs groupements :

- La Ville d'Alfortville, représentée par **Philippe CAR**
- L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir, représenté par **Josette SOL**

Au titre du Collège des Salariés :

Valérie LESBATS, Directrice des Affaires Juridiques et Directrice Générale Adjointe de Logial-COOP

Au titre du Collège des utilisateurs :

- **Sergine FULGENCE**, Administratrice CNL représentante des locataires
- **Sébastien GLOTIN**, Administrateur CLCV représentant des locataires

Au titre du Collège des organismes HLM :

- L'ESH CPH Arcade-VYV, représentée par **Jacques WOLFROM**
- L'ESH Antin Résidences, représentée par **Laurent LORRILLARD**

Au titre du Collège des partenaires autres :

- **Jean-Pierre BOUYER**
- **Cédric TARTAUD-GINESTE**
- **Faïza TAYEB-HAMMANI**
- **Jean-Paul FAURE SOULET**
- **Grégoire VERNY**
- **Marie VINGRIEF**
- **Françoise LECOUFLE**
- La Caisse d'Épargne d'Ile-de-France, représentée par **Samuel BLONDEL**
- La Caisse Régionale de Crédit Mutuel d'Ile-de-France, représentée par **Romain BERTRAND**

Notre gouvernance coopérative

En tant que Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM (SCIC HLM), Logial-COOP adhère à la raison d'être des COOP'HLM : l'invention sociale permanente pour se loger et vivre ensemble. Les coopératives constituent un modèle d'entreprise démocratique fondé sur des valeurs de responsabilité, de solidarité et de transparence. La coopérative est animée par la volonté de mettre le sociétariat au cœur de ses projets et de rassembler toutes les parties prenantes, au service du développement des territoires. Ainsi, Logial-COOP offre à chaque acteur (locataires, accédants, salariés, collectivités locales, partenaires), la possibilité de souscrire une part sociale lui permettant de devenir sociétaire pour contribuer pleinement au développement de la coopérative.

Faire vivre la vie coopérative

Au-delà des services qu'elles proposent et du respect légal de leurs statuts, les coopératives HLM déclinent des actions pour donner corps aux valeurs qu'elles défendent et répondre aux besoins de leurs associés. La vie coopérative est ainsi la traduction d'un projet collectif qui a pour but d'associer les parties prenantes dans les activités et pratiques de gestion de la coopérative en les dotant d'un réel pouvoir d'implication.

En 2023, les chargé(e)s de gestion locative ont été formés à la procédure de souscription de parts sociales et au rôle de coopérateur, leur permettant ainsi d'informer et de sensibiliser les nouveaux locataires.

Logial-COOP a également poursuivi son appui matériel et financier à de nombreux projets solidaires. En soutenant les initiatives portées par nos locataires visant à du lien social dans nos résidences et en proposant à ses collaborateurs de prendre part à plusieurs actions solidaires, elle rend concrètes les valeurs coopératives.

Notre Patrimoine

Acteur de référence de l'habitat social en Val-de-Marne et en Essonne

Depuis 1921, Logial-COOP répond aux besoins des territoires, en prenant soin de conjuguer mixité sociale et intégration au paysage urbain existant.

ÎLE-DE-FRANCE



NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS EN GESTION

- De 1 à 200
- De 200 à 1000
- + de 1000

NOMBRE DE LOGEMENTS EN ACCESSION LIVRÉS (DOMAXIA)

 336

NOMBRE DE LOGEMENTS EN GESTION DE SYNDIC (GESSOL)

 704

ALFORTVILLE : 131 • 626
ATHIS-MONS : 66 • 19
LIMEIL-BRÉVANNES : 116 • 36
MAISONS-ALFORT : 23
VILLIERS-SUR-MARNE : 23

Partenaires des territoires

Implantée historiquement à Alfortville, Logial-COOP a toujours démontré ses capacités à se **développer sur de nouveaux territoires** et à élargir son horizon.

En plus de 100 ans d'activité, elle s'est ainsi étendue sur **2 départements franciliens** (Val-de-Marne et Essonne) et 33 communes, et s'est inscrite comme organisme de référence du territoire **Grand Paris Sud-Est Avenir**.

A l'écoute des collectivités locales et de leur besoin de renouvellement, Logial-COOP a ainsi bénéficié de nouvelles opportunités de développement en dehors de ses frontières en 2023.



Septembre 2023 – signature du pacte d'Associés du Kremlin-Bicêtre Habitat : Jessica CHIARONI, Luc CARVOUNAS, Jean-Luc LAURENT, Jacques WOLFROU et Laurent LORILLARD

Engagés depuis 2021, les échanges autour d'un partenariat avec la SCIC Kremlin-Bicêtre Habitat se sont poursuivis tout au long de l'année 2023, afin d'en établir les modalités juridiques, financières et opérationnelles.

Aux côtés de la Ville du Kremlin-Bicêtre et du groupe Arcade-VYV, Logial-COOP a ainsi signé le pacte d'associés de la coopérative HLM Kremlin-Bicêtre Habitat en septembre 2023 et s'est vu confier un mandat de gestion du patrimoine, effectif à compter du 1^{er} janvier 2024.

Cette association donne à la coopérative une solide assise financière afin de mener à bien les travaux de renouvellement urbain et de réhabilitation des logements ainsi que les projets de développement du parc social et d'accompagnement social à la propriété. Le patrimoine de Kremlin-Bicêtre Habitat s'élève à plus de 1 900 logements, et loge plus de 5 000 personnes.

Mobilisées dans le cadre des préparations au mandat de gestion, les équipes de Logial-COOP mèneront également à bien les missions qui leur sont confiées, notamment le pilotage de la relation client, le suivi des objectifs de la gestion locative et de l'attribution des logements, la maîtrise d'ouvrage des opérations de travaux réalisés sur le patrimoine et les fonctions supports.

Cette nouvelle mission et ce partenariat reconnaissent l'expertise de Logial-COOP dans la gestion de proximité et le respect d'engagements de service, et démontrent ses capacités à établir des liens de confiance avec de nouveaux territoires, au-delà de ses frontières historiques.

En décembre, Logial-COOP a fait l'acquisition d'une résidence sur la commune de Chevilly-Larue. Composée de 104 logements, dont 74 appartements répartis sur 4 bâtiments collectifs et 30 maisons individuelles, la résidence « Les Horticulteurs » avait été mise en service en 1997. Un espace commercial de 120m² ainsi qu'une aire de jeux viennent compléter le site, offrant ainsi des lieux de rencontre en pied d'immeuble.

La résidence a été intégrée au patrimoine de Logial-COOP à compter du 1^{er} janvier 2024.

Consolider son positionnement

Une nouvelle identité de marque

Depuis 2021 et son adossement au Groupe Arcade-VYV, Logial-COOP s'est engagée dans de nombreux changements et a insufflé une dynamique d'innovation continue.

Transformation en coopérative HLM, co-construction de son projet d'entreprise ÉTOILE 2022-2026, renforcement des services digitaux et de la démarche RSE... : dans un contexte de crises successives et de mutations socio-économiques, le besoin s'est fait ressentir de stabiliser son identité de marque et ses missions.

En définissant l'identité de l'entreprise, ses missions et ses valeurs, la plateforme de marque permet ainsi de fédérer les collaborateurs de l'entreprise autour d'une culture commune et formalisée, et contribue à la cohérence de l'image et des discours vis-à-vis des cibles externes.

Amorcée en juillet 2023, la réflexion a été menée à l'aide d'interviews de parties prenantes (collaborateurs, Comité de Direction, Maires, Président du Conseil d'Administration, locataires) et d'une analyse de son écosystème. Celle-ci a permis de faire émerger les forces de Logial-COOP et ses principes distinctifs, dans un contexte socio-démographique ciblé.

SA MISSION

Loger et accompagner un maximum de monde, tout au long de leur parcours résidentiel.

LES PRINCIPES QUI GUIDENT SES ACTIONS

Être proche de ses publics, s'engager et savoir s'adapter.

CE QU'ELLE EST

L'agilité d'une coopérative, la force du groupe Arcade-VYV.

CE QU'ELLE FAIT

Constructeur, bailleur social et plateforme de services.

Forts de cette identité, les valeurs fondamentales, la mission, la vision et les engagements de Logial-COOP sont exprimés dans le manifeste suivant :

Parce que la vie en société est notre vraie nature, nous devons la préserver.

Parce que bien-vivre, ça commence par être bien logé, nous offrons un choix diversifié de programmes immobiliers sur-mesure ainsi qu'un service de proximité, adapté aux usages et aux attentes des habitants. Bailleur social mais aussi plateforme de services, nous accompagnons nos locataires individuellement, à toutes les étapes de leur parcours résidentiel, et restons proches d'eux après la remise des clés.

Parce que rien n'est immuable, nous construisons aujourd'hui en pensant à demain : nos logements sont pensés pour les territoires, avec les territoires, en anticipant les besoins futurs de nos locataires et de la société. Nous œuvrons en tant que bailleur social depuis plus de 100 ans en prenant soin de conjuguer mixité sociale et intégration au paysage urbain.

Parce que nous sommes coopérative dans un grand groupe, nous allions force et agilité.

Parce qu'on trouve toujours des solutions ensemble quand on est coopérative, nous sommes engagés au service du bien-vivre de chacun.





Échanges avec Jessica CHIARONI, Directrice Générale de Logial-COOP

Comment avez-vous mené la réflexion autour de cette nouvelle plateforme de marque ?

Les dernières années nous ont mis face à de nombreux défis, tant structurels que conjoncturels, et Logial-COOP a vécu une période de transition importante en devenant coopérative HLM, adossée au Groupe Arcade-VYV et en lançant son projet d'entreprise. L'ensemble de ces changements s'inscrit dans notre ADN et la suite logique de notre histoire mais a fait émerger le besoin d'inscrire une identité de marque, et de la partager.

Comme pour notre projet d'entreprise en 2021 et pour la structuration de la démarche RSE en 2022, j'ai souhaité que ce projet fasse l'objet d'une co-construction, afin qu'il représente fidèlement nos valeurs, notre ambition et la façon dont chaque collaborateur la porte, mais aussi dont chaque partenaire la vit.

Quelle valeur s'inscrit au cœur de votre identité ?

Les réflexions et divers échanges ont rapidement fait émerger la place centrale de l'humain dans nos actions. La grande force de Logial-COOP, c'est l'accompagnement sur-mesure de chaque locataire, à toutes les étapes de son parcours résidentiel, grâce à notre volonté de conserver un service de proximité et le lien dans notre relation client. C'est cette approche, profondément humaine et sociale, qui guide nos actions et qui nous distingue. En comprenant les attentes de chacun, et grâce à notre écoute, nous souhaitons apporter la solution adaptée : notre développement sur de nouveaux territoires se poursuit dans cette lignée. Nous pouvons être innovants dans les montages et proposer du sur-mesure aux collectivités, en attente de personnalisation.

Parlez-nous de votre nouvelle signature.

Amorcé depuis plusieurs années, le phénomène du repli sur soi s'est intensifié avec la pandémie du COVID-19. Le logement se trouve au cœur de cette problématique avec un mouvement sur le foyer, face à un extérieur incertain voire inquiétant et nos locataires expriment une exigence accrue sur leur confort au quotidien, au sein de leur logement et de leur résidence. Parallèlement, les enjeux du mieux-vivre ensemble se font de plus en plus prégnants et notre société, en quête de sens, cherche à « réhumaniser » les relations et les échanges. Ainsi, à l'issue de ce travail de réflexions sur notre identité et nos fondamentaux, d'entretiens menés avec l'ensemble de nos parties prenantes et de l'écoute des besoins de notre époque, notre nouvelle signature s'est imposée : **être bien ensemble, ça commence par être bien chez soi.** Ensemble, locataires et bailleur. Ensemble, collectivités et bailleur. Ensemble, à l'échelle d'une résidence, d'un quartier, d'un territoire.

Logial-COOP réaffirme sa raison d'être et son engagement : œuvrer pour le bien-vivre ensemble, rendre les locataires acteurs de leur cadre de vie, accompagner les territoires dans la mixité sociale et l'équilibre urbain.

« En assurant un logement de qualité à chacun, individuellement, nous agissons pour le collectif. »

Nous partageons cette vision du logement social avec le Groupe Arcade-VYV : une mission de proximité qui doit contribuer à la santé et au bien-être du plus grand nombre. En 2024, cette identité s'exprime dans notre nouvelle signature de marque, mais aussi dans un territoire créatif repensé, joyeux, et empreint de scènes de vie du quotidien, qui illustre ce bien-vivre ensemble.

Étoile 2022-2026, innover pour le mieux-vivre ensemble

En 2021, année clé de son évolution avec son centenaire et l'adossement au Groupe Arcade-VYV, Logial-COOP a initié son projet d'entreprise. En conservant son socle de proximité et en adaptant son offre aux évolutions du marché, elle souhaite poursuivre son développement sur les territoires.

Ce projet, co-construit avec l'ensemble des collaborateurs, s'articule autour de 5 axes stratégiques :

- PRODUITS & DÉVELOPPEMENT
- OFFRE DE SERVICES COMPLÉMENTAIRES
- RELATION CLIENT
- DYNAMIQUE RH
- VISIBILITÉ

Zoom sur quelques avancées phares de l'année



AXE 2 OFFRE DE SERVICES COMPLEMENTAIRES

Projet « Mettre en place des ateliers autour du bien-vivre ensemble » :

Ligne directrice du projet d'entreprise, le bien-vivre ensemble se trouve au cœur des problématiques quotidiennes du personnel de proximité. Plusieurs formats, portés par Logial-COOP ou par des structures partenaires, ont ainsi émergé au cours de l'année 2023, pour encourager le respect et la cohésion au sein des résidences.

Une convention pluriannuelle avec la Croix-Rouge a été signée à l'automne, pour l'animation d'ateliers d'éducation et de sensibilisation auprès de nos locataires. Sécurité et bons réflexes sont également au centre des enjeux du bien-vivre ensemble, pour assurer à chacun une vie en collectivité sereine. À Alfortville, l'antenne locale de la Croix-Rouge française a déjà dispensé 2 ateliers auprès des locataires, concernant les risques d'inondations.

La démarche participative se poursuit dans le pilotage du projet :

tous les métiers et toutes les expertises participent au déploiement d'ÉTOILE. Chaque axe stratégique est porté par un sponsor qui encadre, pour chaque chantier, un chef de projet. Ce dernier pilote la mise en œuvre du projet avec une équipe de contributeurs, chargée d'assurer la planification et le suivi de projet. Pour assurer sa réussite, et son appropriation par chacun, il est essentiel d'impliquer l'ensemble des collaborateurs.

Chiffres 2023

16

projets poursuivis
sur l'année

dont

5

projets
finalisés

50

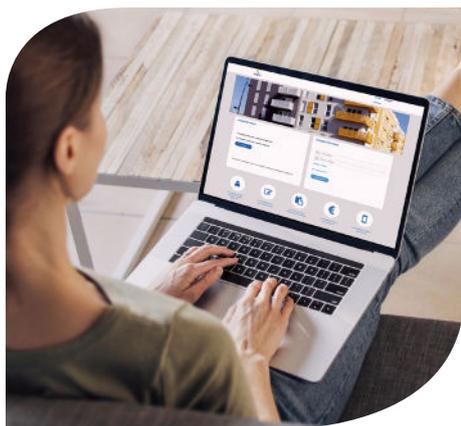
collaborateurs
contributeurs

AXE 3 RELATION CLIENT

Projet « Améliorer l'expérience client en digital » :

Sans remplacer le lien de proximité, les outils digitaux sont une réelle opportunité de faciliter la relation locataires. L'amélioration continue des outils et des pratiques est ainsi l'un des enjeux phares du projet d'entreprise, autour de l'Espace Locataire, créé en 2009 et refondu en 2019. En 2023, les efforts se sont concentrés autour du développement de nouveaux formats. Ainsi, pour l'ensemble des 4 600 locataires inscrits à l'Espace Locataire, les quittances sont 100% dématérialisées depuis le mois de novembre. Moins de papier, moins de manutention pour les gardiens lors du boitage des quittancements : cette nouveauté s'inscrit également pleinement dans la démarche RSE.

Le développement des SMS automatiques de suivi des réclamations a vu le jour, permettant aux locataires d'être avertis en direct de l'avancée du traitement de leur demande, sans nécessiter d'action de leur part. Améliorer l'information et la visibilité sont des enjeux importants de la satisfaction client.



Projet « Renforcer la relation client avec les accédants » :



Cible particulière, les accédants à la propriété (dans le cadre de programme d'accession sociale) ont fait l'objet d'un projet dédié, ayant pour objectif de renforcer le lien, de la commercialisation jusqu'à l'après-vente. Plusieurs outils ont ainsi été créés, pour accompagner chaque étape-clé de l'accession : supports d'informations dédiés en pré-commercialisation, « Guide de l'accédant » et nouveau format de rendez-vous de remise des clés.

AXE 4 DYNAMIQUE RH

Projet « Développer la connaissance de notre patrimoine » :

En raison d'un patrimoine diffus sur 33 communes, d'un ancrage territorial des équipes de proximité, d'un turn-over à la suite de la crise COVID, le besoin s'est fait ressentir de permettre aux collaborateurs de mieux connaître le parc de Logial-COOP, dans sa diversité. Là encore, le digital a facilité la mise en place du projet et le choix s'est porté sur le développement d'un outil interactif. Celui-ci intègre une cartographie, permettant de visualiser l'implantation géographique des 128 résidences du patrimoine, mais aussi une fiche d'identité détaillée pour chacune (informations techniques, équipements, photos, équipe de proximité dédiée...). Travaillé grâce à la collaboration des équipes patrimoine et informatiques, l'outil est à disposition de l'ensemble des collaborateurs, pour un meilleur accès à l'information.

Faire du logement un atout santé

avec le groupe **Arcade-VYV**

Adossée à Arcade-VYV depuis 2021, Logial-COOP est l'une des 32 filiales du Groupe. Le modèle décentralisé du Groupe s'appuie sur des filiales régionales fortes, autonomes et agiles. Proches de leurs partenaires locaux, engagées au sein de leurs territoires, elles bénéficient de l'appui et de l'expertise d'un groupe national pour développer une offre complète de produits résidentiels.



ÉDITO

de **Jacques WOLFROM**,

Directeur Général d'Arcade-VYV

« Aujourd'hui en France, 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social, davantage que le nombre d'habitants à Paris. Ils étaient 1,4 millions en 2013. Au même moment, on apprend que les températures n'ont jamais été aussi élevées sur les 12 derniers mois, avec leur corollaire de conséquences. Il existe un grand nombre d'indicateurs économiques, sociaux, environnementaux qui convergent pour témoigner du risque systémique auquel notre secteur et notre monde est confronté. Les consulter nous fige. Ne pas en tenir compte et ne pas agir serait irresponsable. Nous avons choisi de mentionner ces deux indicateurs car notre raison d'agir est spécifiquement fondée sur le lien entre logement et santé. Les bouleversements climatiques impactent le confort d'usage des logements en toute saison et l'attente d'un logement pèse sur la capacité à construire son futur. Mais pas seulement. Malgré la hausse des prélèvements, le Groupe Arcade-VYV, à travers les entités territoriales qui le compose, est résolument engagé à poursuivre ses investissements en production neuve labellisée « Mon logement santé », en rénovation et avec des services associés. Avec de nouvelles règles du jeu. Outre l'amélioration constante de notre performance, la vente d'une faible partie

de patrimoine ancien, à l'unité ou en bloc, devient un levier central dans nos activités pour rénover et produire.

Les fondements du Groupe Arcade-VYV est de ses entités sont solides. Nous affirmons haut et fort notre attachement à la performance économique pour créer de la performance sociale, à la nécessité de proposer des solutions de logement pour tous, prioritairement pour les plus fragiles. Nous voulons offrir à ceux qui en ont besoin, notamment : les jeunes, et les seniors, toutes les formes de logement, d'hébergement tant en logement locatif, qu'en accession ou bien encore en résidences avec services. Nous disposons, grâce à notre propre maîtrise de l'ouvrage et à notre propre maîtrise de l'usage, d'une large palette de produits et services adaptés aux besoins de tous les ménages et adaptables aux besoins de toutes les collectivités, quelle que soit leur envergure territoriale.

Après avoir traversé ensemble la crise covid, les impacts de la guerre en Ukraine et pris la mesure de l'ensemble des conséquences macro-économiques sur le logement, les défis sont immenses. Pour autant, j'ai pleine confiance dans la capacité du monde HLM et particulièrement dans celle des entités du Groupe Arcade-VYV, pour continuer à s'adapter, à innover, et ainsi répondre à la mission de service d'intérêt général confiée.

Merci à l'ensemble des parties prenantes, particulièrement les élus, les habitants, les Administrateurs, les fournisseurs, les financeurs, au groupe VYV et à tous nos actionnaires pour la qualité de nos partenariats. Le mot de la fin ira comme toujours vers tous les clients que je remercie pour leur confiance et pour l'ensemble des formidables collaborateurs du groupe et des entités engagés au quotidien pour améliorer la vie par l'habitat : Merci ! Osez, agissez, soyez solidaires et confiants ! »



En 2023, Logial-COOP a illustré ses engagements en faveur du logement-santé à travers plusieurs actions.

Généraliste de l'habitat depuis plus de 40 ans, le Groupe Arcade-VYV est le quatrième acteur du logement social en France. Fort de plus de 3 000 collaborateurs, il promeut un habitat à la fois accessible économiquement et propice au mieux-vivre et à la santé.

Plus qu'un déterminant de santé, l'habitat est une condition essentielle au mieux-vivre et doit prendre en compte les spécificités des territoires et les parcours de vie de chacun.

A travers sa promesse « Améliorer la vie par l'habitat », le groupe partage 3 convictions fortes.



Logement et santé sont indissociables



L'habitat doit être innovant



La priorité est donnée à l'humain



Améliorer le parc existant :

projet en cours, dans le cadre d'ÉTOILE 2022-2026. Une analyse fine du patrimoine a été engagée, pour envisager plusieurs actions à développer, notamment la végétalisation du patrimoine (15 résidences pilotes ciblées), la création d'espaces communs en pied d'immeuble, le déploiement de panneaux photovoltaïques.

des logements en cas de sinistre et participe à préserver le pouvoir d'achat. En 2023, 218 contrats ont été signés soit 2,5% d'équipement des logements Logial-COOP.



Proposer des animations collectives pour mieux-vivre :

plus de 20 ateliers se sont tenus sur l'année, en partenariat avec plusieurs associations, qui impliquent les habitants dans leur territoire, rompent l'isolement et favorisent les liens intergénérationnels.



Donner accès à une assurance solidaire :

en partenariat avec VYV Conseil, l'expert assurance du Groupe Arcade-VYV, les locataires peuvent souscrire à une Assurance Habitation Solidaire, aux conditions privilégiées. Proposée à des tarifs préférentiels à tous les locataires, sans condition de ressources, cette assurance facilite l'accès de l'ensemble des foyers à une meilleure protection pour leur logement, permet de limiter la dégradation



Mettre à disposition des habitants une information santé :

élaborées par les experts santé du Groupe VYV, ces informations sont régulièrement diffusées auprès des locataires (magazine En Aparté, newsletters, publications réseaux sociaux) et prodiguent de nombreux conseils : sport, santé, écogestes, ...

En 2024, Logial-COOP poursuit son engagement, notamment à travers la labélisation de son patrimoine neuf, mais également la co-construction du label dédié au patrimoine existant. La résidence Véron-Berthelot, HBM en cours de rénovation énergétique, fait ainsi office de pilote.

Construire et améliorer l'habitat

dans le respect de l'environnement

Parce que rien n'est immuable, le patrimoine de Logial-COOP ne cesse de se renouveler, à travers des constructions neuves, mais aussi la réhabilitation et rénovation du parc existant. Les logements sont pensés avec les territoires, en anticipant les besoins futurs des locataires et de la société. L'enjeu principal réside dans la préservation de la qualité architecturale du patrimoine et l'amélioration continue de la performance énergétique des bâtiments.

Résidence Emile Eudes

Alfortville

Lancé en janvier 2023, ce projet permettra la réalisation de 50 nouveaux logements, dans le cadre d'une résidence existante de 125 appartements. Afin de répondre aux besoins des locataires, un parking collectif, une résidentialisation et l'aménagement des espaces extérieurs sont également prévus. Représentant un investissement de 11 millions d'euros, la résidence devrait être livrée en fin d'année 2024. Ces travaux s'inscrivent dans la volonté de requalifier ce quartier, entrepris par la Ville d'Alfortville, et répondent à la reconstitution de l'offre du NPNRU.



Décembre 2023 - Témoin façade

Résidence Chemin Latéral

Alfortville

La construction de cet ensemble immobilier, composé de 27 logements locatifs sociaux et de 31 emplacements de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol, a démarré en mai 2023. Cette opération en usufruit locatif social sera labélisée NF Habitat Haute Qualité Environnementale. Ce label offre la garantie de logements de qualité et de performances supérieures en matière de thermique, d'acoustique, de luminosité naturelle, d'économie de charges, de qualité de l'air intérieur et de respect de l'environnement : un exemple concret du déploiement de la politique RSE. La durée prévisionnelle des travaux est de 16 mois, pour un budget de 7 millions d'euros.



Perspective architecturale de la résidence



Démolition des Trois Tours Alfortville

Au cœur d'un projet de renouvellement urbain d'envergure, les Trois Tours du quartier Chanteraine à Alfortville ont fermé leurs portes en mars 2023, après le relogement des dernières familles. Depuis 2018, l'équipe relogement de Logial-COOP a accompagné les 351 ménages concernés afin de leur trouver un nouveau logement, dans des résidences neuves ou sur son parc existant.



Décembre 2023 - Inauguration de la palissade « Mémoire des 3 Tours » co-créée avec les associations du quartier

10 ans après la signature de la seconde convention ANRU, l'ultime phase du projet est amorcée, avec la démolition des Trois Tours prévue en 2024.

Les travaux de préparation à la démolition et de désamiantage ont démarré en septembre 2023. À terme, le quartier accueillera 368 logements, dont 80 logements sociaux, des commerces et des équipements pour offrir une réelle mixité.

A travers la signature d'une charte de chantier à faibles nuisances, ce projet s'inscrit dans une démarche active de respect de l'environnement :



Recyclage des matériaux présents sur le site



Transport par voie fluviale pour une partie des matériaux



Limitation des nuisances générées par les travaux au bénéfice des riverains, du personnel intervenant et de l'environnement



Gestion des déchets et tri des déchets du chantier

La réhabilitation énergétique

au service des locataires

Face aux enjeux environnementaux, Logial-COOP est fortement mobilisée pour répondre à l'urgence climatique mais aussi améliorer la qualité et le cadre de vie des locataires. Actrice depuis plusieurs années de la transition énergétique, elle poursuit son Plan d'Action de Rénovation Énergétique jusqu'en 2026 en rénovant énergétiquement 36 résidences représentant 1 486 logements. Entre 2022 et 2023, 519 logements ont été réhabilités. Des études ont été lancées pour améliorer le score énergétique de 360 logements. En moyenne, entre 20 000 et 28 000 € sont investis par logement, pour répondre aux besoins techniques mais aussi réduire durablement les charges locatives.

Place de l'Église Avrainville

Située dans le sud de l'Essonne, cette petite résidence de 8 logements a fait l'objet de travaux de réhabilitation, terminés en juillet 2023. Isolation thermique du bâtiment, remplacement de menuiseries extérieures, amélioration de la VMC : les locataires bénéficient d'un meilleur confort thermique et d'une réduction de la facture énergétique.



Château d'Eau Ris-Orangis

Construite en 1967, cette résidence de 128 logements, acquise par Logial-COOP en 2013, bénéficie d'un vaste programme de travaux de rénovation et de réhabilitation énergétique (isolation thermique par l'extérieur, remplacement du système de chauffage, de ventilation et des menuiseries). En préparation de ce chantier d'envergure, et afin d'accompagner au mieux chaque locataire, un dispositif de Maitrise d'Œuvre Sociale a été déployé sur l'année 2023. Des permanences en pied d'immeuble, animées par les chargés de mission du cabinet spécialisé, ont permis d'accueillir les résidents pour un suivi personnalisé : simulations de quittance, ouverture de droits à l'APL, pédagogie et information sur l'avancée des travaux. La livraison du chantier est prévue pour la fin d'année 2025, avec pour objectif une étiquette de performance énergétique C.

Véron-Berthelot Alfortville

Bâti en 1932, l'ensemble immobilier Square Véron-Berthelot fera l'objet d'importants travaux de rénovation énergétique et de restructuration de 2024 à 2025. Pour apporter plus de confort, l'ensemble des logements seront réhabilités afin d'assurer la mise en sécurité de l'électricité et la rénovation des salles d'eau et cuisines. Les parties communes seront également modifiées (réaménagement des halls d'entrée et embellissement des cages d'escalier).

Dans le cadre de ces travaux, l'année 2023 a été consacrée à la préparation et l'accompagnement des locataires, avec la mise en place d'une Maîtrise d'Oeuvre Sociale et l'animation d'une Maison du projet en pied d'immeuble.

Les équipes de Logial-COOP ont également créé un partenariat avec l'école Octobre, située en face de la résidence. Sur l'année scolaire 2022-2023, 4 ateliers pédagogiques ont été mis en place avec les élèves de CMI (60 élèves), autour de thématiques variées (l'histoire de la ville et du quartier, les métiers du bâtiment, la sensibilisation aux écogestes et à la préservation de l'eau, le tri et le circuit du recyclage). Ce partenariat a été récompensé par le 2nd prix du jury des Trophées de l'Innovation Sociale du Groupe Arcade-VYV, dédié aux initiatives favorables au mieux-vivre des habitants et au développement des territoires.



Octobre 2023 - Atelier « Les métiers du bâtiment »

Crise de l'énergie et accompagnement renforcé

Amorcée à l'automne 2022, la crise énergétique, avec une hausse sans précédent des tarifs, a touché de plein fouet les locataires du parc social, plus vulnérables à l'inflation. Début 2023, le réajustement significatif des provisions de charges a fortement impacté les ménages les plus fragiles.

Durant plusieurs mois, les équipes de Logial-COOP se sont mobilisées pour renforcer l'accompagnement des plus fragiles et assurer une prise en charge immédiate. Plusieurs supports pédagogiques ont permis d'informer, en toute transparence, l'ensemble des locataires

concernant l'augmentation des tarifs et l'impact sur leurs charges. Un dispositif renforcé d'accompagnement par les équipes de proximité, en particulier des conseillères sociales et en partenariat avec les travailleurs sociaux des collectivités partenaires, a été déployé dès le mois de janvier. À ce titre, et pour renforcer la proximité, les conseillères sociales travaillent désormais au sein des agences de proximité, et non plus depuis le siège. En étudiant chaque dossier et en incitant à la prise de contact rapide, les équipes ont ainsi pu contenir la hausse des impayés et éviter la fragilisation accrue des locataires.

Ces événements conjoncturels renforcent la nécessité de rénover énergétiquement l'ensemble du patrimoine concerné, et d'accompagner chaque locataire, pour ne pas laisser la dette s'installer.

Un patrimoine en mouvement

grâce à la gestion de proximité

Proposer un logement, c'est le louer, le gérer et l'entretenir, pour assurer la satisfaction de chaque locataire.

Gestion en flux de l'attribution des logements

Initiée par la loi ELAN, la gestion en flux bouscule les droits de réservation des logements, jusqu'alors gérés en stock. Cette mutation représente en enjeu important pour les équipes de la Clientèle et du service Attribution, modifiant son organisation. Autour de nombreux enjeux croisés, politiques et économiques, la gestion en flux renforce le besoin d'échanges réguliers entre l'ensemble des acteurs. Durant toute l'année 2023, les équipes ont œuvré pour la mise en place de ce nouveau modèle, avec un état des lieux des réservations et la rédaction de conventions de réservation entre le bailleur et les réservataires. Ainsi, 22 conventions ont pu être établies (17 communes – 2 départements – 1 Région – 1 territoire Grand Paris Sud Est Avenir – 1 Action Logement). Ce nouveau dispositif devrait permettre de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité, et de faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social.



10 ans de fusion avec Vivr'Essonne

Le 30 avril 2023, Logial-COOP célébrait ses 10 ans de fusion avec Vivr'Essonne !

Cet ancien opérateur départemental gérait 1100 logements sociaux dans 25 communes de l'Essonne. Cette fusion a donné à Logial-COOP de nouvelles opportunités de développement dans le 91, qui est aujourd'hui présente sur 30 communes.

De nombreux services ont été mis en place pour améliorer la qualité de vie des locataires : contrat multiservices, astreinte, réhabilitation de certaines résidences.

Dans son objectif d'améliorer la performance énergétique du parc et de garantir économies et confort à ses locataires, Logial-COOP a poursuivi en 2023 les travaux de remplacement des équipements en service.



Remplacement de

9

ascenseurs

du parc, pour un budget de **900 000 €**



Remplacement de

radiateurs

pour **400 000 €**



Installation de désemboueurs, dégazeurs, vannes pied de colonnes dans

11

résidences

pour **220 000 €**

Inauguration de la résidentialisation de Blanqui-Micolon à Alfortville

Construit dans les années 70, composé de plus de 600 logements, le site Blanqui-Micolon à Alfortville a fait l'objet d'un vaste chantier de résidentialisation. Le 13 septembre 2023, l'inauguration célébrait la fin de ce projet ambitieux et ces 24 mois de travaux.

Réalisée en concertation avec les représentants des locataires, l'opération comprenait la résidentialisation et rénovation des espaces de stationnement, la création de nouvelles zones piétonnes et d'espaces végétalisés, la mise en place de collectes enterrées, l'installation d'un système de vidéosurveillance et la rénovation d'un terrain de football en gazon synthétique. En repensant les circulations de la résidence et l'environnement urbain, les travaux ont renforcé la sécurité des locataires et la qualité de vie des résidents. Le bois urbain, élément central du projet, participe au lien social et à l'amélioration du cadre de vie.



4,8 M€
investis



86
arbres plantés



480
places de stationnement
dont 242 en extérieur



L'inauguration a été l'occasion de rassembler les habitants de la résidence autour de nombreuses activités, en partenariat avec des associations locales.



Créer du lien

au cœur des résidences

Très attachée à faire vivre ses valeurs de proximité et de solidarité, Logial-COOP encourage les actions solidaires et la création de lien au cœur de ses résidences.



Septembre 2023 - Exposition à propos des oiseaux par l'association Artyard

Les équipes de Logial-COOP, en particulier grâce au Développement Social et Urbain, ont organisé plusieurs événements pour favoriser le lien social dans les quartiers. Les pratiques sportives, culturelles ou pédagogiques sont autant de leviers de cohésion sociale et d'émancipation.

À l'occasion de la Semaine Européenne du Développement Durable, de la Semaine du Goût, ou encore des fêtes de fin d'année, plusieurs animations ont fédéré les habitants et rassemblé toutes les générations.



Juin 2023 - Découverte de la biodiversité avec l'association E-Graine

Le Fonds de Développement Local

Depuis 2011, Logial-COOP accompagne et soutient des associations locales présentes sur son patrimoine (Alfortville, Créteil, Limeil-Brévannes et Corbeil-Essonnes), dans le cadre d'un Fonds de Développement Local (FDL).

En 2023, 10 actions ont été mises en œuvre, avec le soutien matériel et financier de Logial-COOP au service de la solidarité et du dynamisme des territoires :

- **Les Mains Talentueuses** : Ateliers créatifs pour rompre l'isolement.
- **J'aime le Vert** : Actions participatives (jardinage, ateliers, etc.) autour de l'éco-citoyenneté et de la biodiversité.
- **ACA** : Fête de l'amitié, Noël des Voisins, Quartier en fête.
- **SLIC** : Journée écocitoyenne pour comprendre les enjeux du développement durable autour d'animations.
- **Socialidaire** : Diverses animations pour favoriser les échanges entre les habitants (Noël des quartiers, journée « Donner c'est mieux que jeter », etc.).
- **CFID** : Ateliers couture.
- **Association Artyard** : Visites commentées d'une exposition sur les oiseaux.
- **Compagnie Liria** : Festival Barak'Théâtre, qui favorise l'accès à une pratique artistique par le biais d'ateliers et de spectacles.

À travers cette diversité de champs d'intervention, ces projets ont tous pour but de favoriser le lien social et de fédérer les locataires autour d'une cause environnementale et sociale.

Les collaborateurs au grand cœur

Qualité de vie au Travail et Solidarité

Convaincue que le bien-être des collaborateurs impacte directement la conduite de sa mission d'intérêt général, Logial-COOP a mis en place de nombreuses actions en faveur de la qualité de vie au travail depuis plusieurs années.

En 2023, en alignement avec ses engagements logement-santé, plusieurs temps forts de sensibilisation ont rythmé l'année des collaborateurs :

- Encourager l'activité sportive : cours de sports lors d'animations dédiées
- Sensibiliser : atelier animé par une nutritionniste, pour donner les clés d'une alimentation saine et équilibrée, compatible avec le rythme professionnel, en partenariat avec Harmonie Mutuelle
- Prévenir les risques : permanences personnelles et confidentielles d'accompagnement à l'arrêt du tabac, dans le cadre du « Mois sans Tabac »
- Soulager les douleurs chroniques et améliorer sa posture : sessions de massages individuels, dans le cadre de la Semaine de la Qualité de Vie au Travail.

Faire vivre les valeurs solidaires : un engagement pour les collaborateurs

Les missions du logement social donnent un sens quotidien aux actions de l'ensemble des collaborateurs. Afin de poursuivre cet engagement, les équipes de Logial-COOP ont pris part à de nombreuses actions, tout au long de l'année 2023.



Braderie au profit d'une association

Mise en place à l'initiative des salariés, une braderie solidaire a été organisée au profit de l'association Tremplin 94, spécialisée dans l'accueil, l'accompagnement et l'hébergement des femmes et des enfants victimes de violences conjugales dans le Val-de-Marne. Grâce aux dons matériels des collaborateurs, et à leurs achats, 630 € ont été récoltés. De nombreux vêtements, accessoires et jouets ont également été donnés à l'association.

Mécénat de compétences

Engagés pour la première fois dans une démarche de mécénat de compétences, une initiative solidaire et engagée, Logial-COOP a proposé à ses collaborateurs volontaires de soutenir des organismes agissant auprès des plus fragiles. 23 collaborateurs ont ainsi apporté leur aide et leur temps à l'association des Restos du Cœur et à l'épicerie solidaire Co-Pain d'Alfortville : distribution de denrées alimentaires, de jouets, rangement et mise en stock. Cette expérience enrichissante au cœur des associations, a permis aux collaborateurs de découvrir le bénévolat associatif ou de s'y investir plus sereinement, dans un cadre délimité. Forte de son succès, elle sera renouvelée en 2024.



Course Odysée

Pour la seconde année consécutive, près de 50 coureurs et marcheurs ont porté le dossard Logial-COOP à l'occasion de cette course solidaire. Grâce à leur engagement, la lutte contre le cancer du sein se poursuit.

Collecte solidaire

Comme chaque année, la fin d'année est l'occasion de proposer à chacun de faire preuve de solidarité envers les plus fragiles. En 2023, la générosité des collaborateurs a permis de rassembler 66 kilos de produits alimentaires, et plus de 50 produits d'hygiène, remis à l'association des Restos du Cœur.



Contact

logial-coop.fr

01 45 18 20 00

developpement@logial-coop.fr

86 bis, quai Blanqui
94146 Alfortville Cedex

