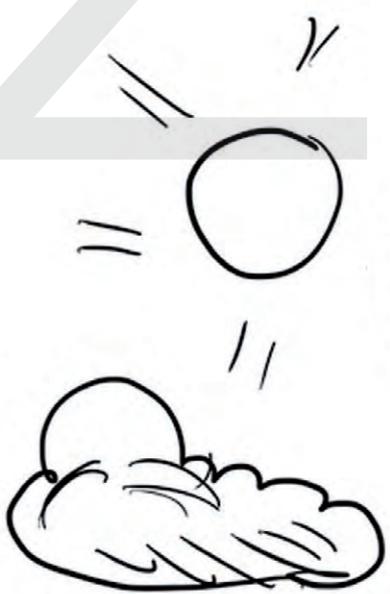


Rapport Annuel

2013




PLURIAL **MON LOGIS**
Action
Engagement



Sommaire



2 *Nos valeurs*

3 *Chiffres clés Mon Logis 2013*

4/5 *Temps forts 2013*

6/7 *Ressources humaines*

MON LOGIS, UNE ENTREPRISE FORMATRICE

8 à 17 *L'activité commerciale*

10 UNE RELATION PERSONNALISÉE AVANT TOUT

12 LOCATION, TOUJOURS PLUS ET MIEUX

14 LES VENTES TIENNENT LE CAP

16 L'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIÉTAIRES

17 CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

18 à 27 *Développement et investissement*

20 CONSTRUCTION, DYNAMIQUE CONFIRMÉE

22 UNE IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE ÉLARGIE

24 RÉNOVER POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

26 PRÉSERVER NOTRE PATRIMOINE

27 DES MARCHÉS SIGNIFICATIFS

28 *Glossaire*



Se développer pour durer

« Mon Logis poursuit sa dynamique de croissance, au rythme de 300 logements par an ».

L'année 2013 a été marquée par un contexte économique et réglementaire peu favorable aux secteurs de l'immobilier et du bâtiment.

Outre la crise économique qui perdure, de nouvelles contraintes impactent particulièrement l'activité du logement social. Dans un univers déjà très réglementé, les normes s'empilent et se complexifient. Prenons pour exemple les fouilles archéologiques, l'amiante ou encore la réglementation thermique 2012.

Le respect de la législation ralentit nos chantiers de construction ou de rénovation et alourdit nos finances.

La dynamique immobilière est donc enrayée, alors même qu'il manque un million de logements en France et que trois millions de personnes vivent dans des habitations vétustes ou insalubres.

Ce constat national traduit néanmoins des inégalités territoriales. L'Aube est devenue une zone dite « détendue », où le financement de projets locatifs sociaux n'est plus prioritaire.

Face à ces obstacles, Mon Logis continue de remplir sa mission et d'assurer son développement.

Pour preuve, 295 logements ont été livrés en 2013 et 455 sont en cours de construction.

Cette dynamique s'oriente de manière croissante vers les départements limitrophes : Côte d'Or, Yonne et Seine-et-Marne.

« **Se développer pour durer** » : une politique qui fait écho à celle de notre Groupe Plurial. Acteur immobilier majeur sur le grand quart Nord-Est, Plurial a lancé une importante démarche d'innovation impliquant près de 250 salariés. Une douzaine de grands projets sont à l'étude pour ouvrir de nouvelles perspectives à horizon 2020.

Claude Cuinet

Président du Conseil d'Administration

Serge Laurent

Directeur Général

NOS VALEURS

Solidarité et Respect

Deux valeurs humaines qui donnent du sens à l'activité de
Mon Logis et guident au quotidien les actions de chacun.



CHIFFRES CLÉS

Mon Logis 2013



23 960

personnes logées

11 582

logements gérés

91

communes
dans 5 départements

295

logements livrés neufs,
rénovés ou réhabilités

158

salariés

64 M€

chiffre d'affaires

TEMPS FORTS 2013

6 FÉVRIER & 5 JUILLET

Partenariats sportifs

Mon Logis étend le champ de ses partenariats avec le Comité Aube Basket et le TOS Karaté-Do. Solidarité, respect, persévérance, esprit d'équipe, courage, contrôle de soi, politesse, convivialité, amitié, Mon Logis partage les valeurs fortes de ces sports en développant des actions de proximité : initiations gratuites pour les jeunes et tarifs privilégiés pour les clients Mon Logis.

26 AVRIL

La Résidence Alain Richard à l'honneur

L'inauguration de la résidence troyenne rénovée (89 rue Urbain IV et 88 rue Emile Zola) en présence de l'artiste peintre aubois a précédé le vernissage de l'exposition « J'ai appris hier » à l'Espace Argence de Troyes : plus de 50 œuvres retraçant les 50 ans de carrière d'Alain Richard.

27 AVRIL

1^{er} Printemps du Logement

Plus de 130 visiteurs et 114 visites accompagnées pour découvrir 46 logements à louer : les 3 agences de Troyes et l'agglomération se sont mobilisées en proposant une offre commerciale inédite. Un format de portes ouvertes nouveau et festif qui a remporté un très vif succès.



25 MAI

Inauguration de la résidence Cendrine Dominguez

Marraine de Autisme Aube, la présentatrice TV née à Troyes a donné son nom à cette résidence neuve située 192 rue de Preize (12 appartements et 3 locaux associatifs). La résidence accueille cette structure ainsi que l'AT10 (Association Tutélaire de l'Aube) et l'AAJA (Association Action Jeunesse de l'Aube).

17 DÉCEMBRE

« Déclaration d'amour » avec Juliette Mills

La résidence neuve située 24/32 av. Pasteur à Nogent/Seine porte le nom de cette artiste au parcours étonnant qui réside dans le Nord de l'Aube.

A la suite de l'inauguration de « sa » résidence, l'actrice (Arsène Lupin, Flic ou voyou...) et peintre sculpteur, passionnée de musique classique, a concocté pour les 170 invités, locataires et institutionnels, un délicieux concert avec le quatuor de violonistes Mona Lisa, intitulé « déclaration d'amour ».

14 NOVEMBRE

100 % électrique

Mon Logis s'engage à favoriser l'accès à la mobilité électrique pour le plus grand nombre. Mise en lumière de la démarche, la première voiture électrique aux couleurs de l'entreprise, une Renault Zoé, a été dévoilée aux partenaires, élus, représentants institutionnels, journalistes et salariés, avec, pour ces derniers, 25 initiations à la conduite.

Partenariat innovant avec l'entreprise auboise Park'n Plug, un dispositif pilote en France sera testé en 2014 : l'équipement en bornes de recharge pour véhicules électriques de la résidence neuve sise rue Leheutre à Troyes.



MON LOGIS, une entreprise formatrice



Favoriser l'insertion professionnelle et l'accès à la qualification

Avec plus de 89 % des salariés formés en 2013, Mon Logis poursuit son engagement dans le perfectionnement et la mobilité de ses équipes. En accompagnant l'évolution des compétences, l'entreprise permet à chacun de développer son parcours professionnel.

Améliorer l'insertion professionnelle et l'accès à la qualification est un axe fort de notre politique RH. En 2013, 2 salariés ont validé un diplôme de licence et 2 se sont engagés dans un parcours diplômant. Par ailleurs, 3 nouveaux contrats de professionnalisation nous ont rejoints (métiers de l'immobilier et du développement commercial).

Mon Logis accueille également chaque année des jeunes de différents horizons pour leur offrir une 1^{re} expérience professionnelle et favoriser l'obtention d'un diplôme. En 2013, 2 contrats d'avenir et 10 stages ont renforcé cette démarche volontariste.

158
salariés

UN
EFFECTIF
STABLE

139
personnel
administratif

19
personnel
d'entretien

Formation

4 210 heures de formation

30 heures en moyenne/salarié

141 salariés formés

3,57 % de la masse salariale

Recrutement

5 CDI recrutés

4 CDD transformés en CDI

3 contrats de professionnalisation

2 contrats d'avenir

2 contrats d'avenir en agence

Dans le cadre de la politique gouvernementale – d'ici 2014, création de 150 000 emplois d'avenir dans le secteur non marchand – Mon Logis a recruté deux jeunes femmes qui occupent des postes commerciaux en agence. Signés à l'automne 2013 sous forme de CDD à temps plein de 3 ans, ces contrats d'avenir permettent un accompagnement privilégié avec une formation diplômante à la clé.



Accord collectif intergénérationnel unanime

Signé le 12 novembre 2013 entre toutes les parties prenantes de l'entreprise, cet accord collectif intergénérationnel marque un tournant, pour une évolution en profondeur de nos ressources humaines, gage de la pérennité de Mon Logis. Cette démarche de négociation engagée par la Direction Générale s'est orientée sur un projet de gestion des âges dans l'entreprise, plus que sur le seul angle de la « gestion des seniors ».

Il s'agissait bien sûr de permettre un aménagement des fins de carrière mais également d'organiser une bonne intégration de nos jeunes recrues. Un comité de coopération intergénérationnel, composé des « Doyens de l'entreprise », sera donc prochainement créé.

Animé par notre Responsable Marketing Communication et notre Responsable Paie, ce comité rédigera un support relatant l'histoire de Mon Logis, ses valeurs, ses us et coutumes... Bref, tout ce qu'il est intéressant de transmettre et qui est rarement formalisé.

PARMI NOS SALARIÉS

21 %
+ de 55 ans

2 %
- de 25 ans

L'ACTIVITÉ commerciale

Mon Logis s'attache à diversifier son offre pour répondre aux nouvelles attentes. Dynamiques sur le terrain, nos équipes se mobilisent pour concevoir et mener des actions ciblées.

2 132

nouveaux locataires en 2013



logements gérés

11 582

Relation client

L'individualisation du parcours résidentiel et la proximité sont des axes majeurs de la politique de qualité de service déployée.



Location

Toujours plus de clients
et une offre de logements qui se diversifie.



Ventes

Terrains à bâtir et immobilier ancien,
les ventes tiennent le cap.



44 copropriétés

gérées en 2013.



Construction de maisons individuelles

La SACAP, filiale de Mon Logis, devient PLURIAL HOME
EXPERT en se regroupant avec les autres coopératives
du groupe Plurial.



UNE RELATION personnalisée avant tout



Suivi du client, construction de son parcours résidentiel, qualité de service...
La personnalisation de la relation client est devenue fondamentale chez Mon Logis.
Cet axe majeur de notre politique de proximité s'affirme d'année en année.

Mon Logis porte un soin particulier au « premier contact », souvent décisif dans le développement des relations. Le succès des visites découverte et des opérations Portes Ouvertes nous a incités à en tripler le nombre en 2013. Pour faire connaître nos nouvelles résidences et répondre plus rapidement aux demandes de nos futurs clients, cet accueil privilégié, assuré en direct par nos équipes sur le terrain, séduit car il favorise l'écoute et l'échange.

10

portes ouvertes
et visites découverte
(vs 3 portes ouvertes en 2012)

440

groupes de visiteurs
reçus lors de
ces événements

Une opération phare : le 1^{er} printemps du logement

Le 27 avril 2013, cette opération inédite et désormais annuelle a mobilisé une trentaine de salariés et les trois agences de Troyes et agglomération. Point fort, l'accompagnement personnalisé et la visite immédiate de logements ont marqué les visiteurs, agréablement surpris par la qualité de l'accueil et la disponibilité des collaborateurs.

UN BILAN NETTEMENT POSITIF

- 133 visites de logements effectuées le jour J
- 99 clients reçus en rendez-vous suite aux visites (87 % des visiteurs)
- 29 sont devenus locataires (30 %)
- Les 46 logements proposés ont été loués.

La multiplication des actions de proximité

Sportives ou culturelles, les actions de proximité que choisit Mon Logis sont aussi diversifiées que citoyennes. Elles impliquent toutes les typologies de clientèle, particulièrement les enfants, et illustrent nos valeurs – la solidarité et le respect – en leur donnant du sens.

DE NOUVEAUX PARTENARIATS

- Comité Aube Basket
- TOS Karaté
- Association Lecture & Loisirs – Salon du Livre et de la Jeunesse

Chiffres clés

45 associations soutenues

63 actions de proximité

13 400 participants



Nos engagements sur la qualité de service

Dans le cadre du projet d'entreprise « Construisons 2017 », cinq groupes de travail transversaux créés fin 2013 ont pour objectif de favoriser le travail en mode projet et les échanges, de recueillir de nouvelles idées et d'impulser des projets fédérateurs.

CINQ THÉMATIQUES :

- Culture et valeurs : illustrer les valeurs de Solidarité et de Respect au travers d'une charte partagée par les salariés.
- Relation Client : mettre en place une charte d'engagements à destination de nos clients.
- Patrimoine et Développement : définir les axes de développement pour les années à venir.
- Systèmes d'information : déployer un plan d'actions et d'améliorations en tenant compte des besoins des différents services.
- RH, management et outils de pilotage : gérer et valoriser l'activité par la performance.

NOUVEAU : LE TÉLÉ-RELEVAGE DES COMPTEURS D'EAU

Ce système de relève des index d'eau à distance, sans déplacement du releveur et sans dérangement des locataires, permet de maîtriser les charges.

Depuis juillet 2013, Mon Logis remplace les compteurs d'eau de ses immeubles collectifs : 7 382 logements sont concernés. Grâce au suivi en temps réel des consommations d'eau, on détecte immédiatement les fuites et les surconsommations. Prochainement, les locataires pourront suivre leur consommation individuelle d'eau via un portail Internet dédié. Le but : facturer des acomptes de charges plus justes, réduire les factures d'eau et favoriser les éco-gestes quotidiens.

LOCATION

Toujours plus et mieux

La croissance et la diversité de notre offre confortent notre dynamique de développement. L'augmentation du nombre de clients suit la courbe des logements mis en location. Les nouveaux produits que propose Mon Logis séduisent (résidences, logements de caractère en centre-ville, logements Idéal Seniors) et notre périmètre géographique s'étend vers les départements limitrophes.

L'évolution du profil de notre clientèle est parfaitement conforme aux tendances actuelles de la société française : plus de familles monoparentales et de personnes vivant seules, et une population qui vieillit.

23961

personnes logées
dont 40 %
d'enfants

10 607

foyers logés
+ 2 % par rapport à 2012

78 %
logements collectifs

22 %
maisons

2,26
personnes par foyer
en moyenne

55 %
des locataires bénéficient
d'une aide au logement
montant moyen 256 €

LE LOYER MÉDIAN



logements
conventionnés



logements
non conventionnés

LES 3 PREMIERS POSTES DE CHARGES RÉCUPÉRABLES



Chauffage



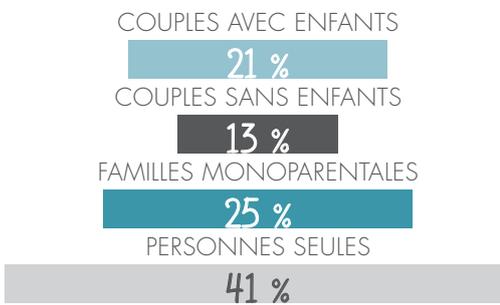
Entretien
ménager



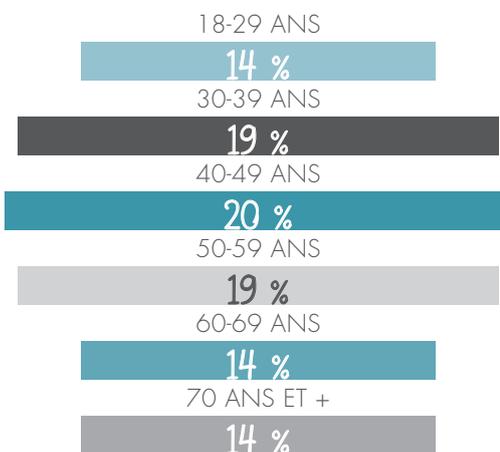
Taxe ordures
ménagères

PROFIL DE NOS CLIENTS

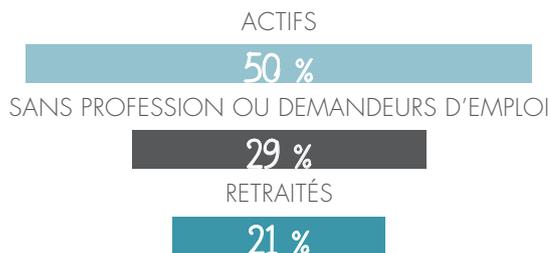
COMPOSITION DU FOYER



TRANCHES D'ÂGE (LOCATAIRES SIGNATAIRES DU BAIL)



ACTIVITÉ



FOCUS SUR LA DEMANDE DE LOGEMENT

- 8 613 propositions commerciales effectuées
- 2 132 locataires entrants (+ 7 % par rapport à 2012) / 1 939 locataires sortants (+ 5 %)
- 4 620 demandes de logement enregistrées en 2013 (+ 8 % par rapport à 2012)
- 3 389 dossiers présentés en Commission d'Attribution de Logement (+ 4,6 % par rapport à 2012)
- 17,4 % taux de rotation (vs 16,9 % en 2012)

LES VENTES tiennent le cap

Terrains
à bâtir
&
Immobilier
ancien



Aménageur de lotissements

Mon Logis propose des terrains viabilisés à destination des particuliers. Les clients ont le libre choix du constructeur ou signent un contrat de construction avec Plurial Home Expert, la coopérative du groupe Plurial spécialisée dans la construction de maisons individuelles. Dans un contexte économique toujours morose, on relève cependant une augmentation des ventes de terrains liée à l'aménagement de nouveaux lotissements.

Fin 2013, 136 lots étaient disponibles sur 18 communes de l'Aube et de la Haute-Marne.



lots vendus
en 2013



lots vendus
en 2012

60 €/m² Prix moyen de
vente en 2013

748 m² Surface moyenne

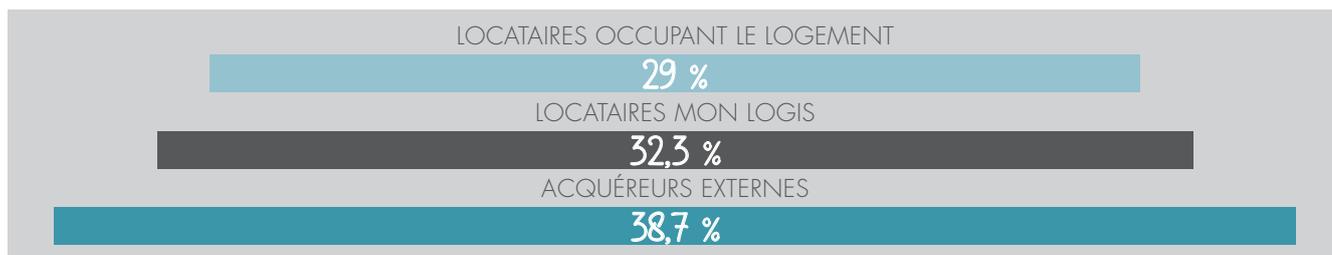
Progression des ventes de patrimoine

La vente de logements anciens a progressé en 2013 chez Mon Logis, grâce à une offre diversifiée : de l'appartement T1 au pavillon 5 pièces, dans l'agglomération troyenne ou au-delà. 31 logements, dont 60 % de pavillons, ont trouvé acquéreur, contre 21 en 2012.



98 000 €
Prix de vente moyen en 2013

RÉPARTITION DES VENTES SELON L'ACQUÉREUR



TERRAINS ET LOGEMENTS À VENDRE EN 2013



L'ACCOMPAGNEMENT des propriétaires



La gestion d'immeubles en copropriété prolonge les missions de Mon Logis. Au travers de ce service pointu, Mon Logis accompagne les propriétaires ou les accédants tant sur le plan administratif, que technique et juridique.

A partir du 1^{er} janvier 2014, cette activité sera rattachée à la SACCLO, filiale dédiée du Groupe Plurial basée à Reims. Le regroupement des activités d'administration de biens au sein d'une seule entité va permettre de s'appuyer sur des fonctions supports mutualisées, tout en conservant un service indispensable de proximité.

Chiffres clés

44 copropriétés

1 443 lots

4 lotissements

CONSTRUCTION de maisons individuelles

Le Groupe Plurial a choisi de regrouper ses activités de construction de maisons individuelles sous une seule et même coopérative. Baptisée Plurial Home Expert, elle réunit depuis le 1^{er} juillet 2013 Champalor Habitat, MCCA, Les Logements de Champagne et la SACAP.

L'objectif est clairement de faciliter l'accès à la propriété au plus grand nombre.

Pour une plus grande lisibilité, deux nouvelles marques ont été créées :

- Plurial Essentiel : des maisons sur catalogue, proposant 27 styles de configuration possibles ;
- Plurial Elysium : des maisons sur-mesure.

Cette nouvelle filiale du groupe Plurial vise la réalisation de 200 maisons par an en Lorraine, en Champagne-Ardenne, dans l'Aisne et dans l'Yonne.



156 000 €

Prix de vente moyen en 2013



DANS L'AUBE, LA CONSTRUCTION DE MAISONS PROGRESSE

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SACAP



DÉVELOPPEMENT et investissement

227 logements neufs livrés, dont 80 hors de l'Aube, 483 logements en cours de construction, 947 logements en rénovation ou résidentialisation. Mon Logis conforte ses positions et élargit son périmètre au service d'une clientèle diversifiée.

Construction

Dynamique confirmée et implantation géographique encore élargie.

31,7 M€

d'investissement dans la construction, la rénovation et la réhabilitation



investissement pour l'entretien du patrimoine géré par les agences Mon Logis

5,8 M€



Acquisitions Améliorations

Faire revivre notre patrimoine historique
dans les centres ville.



Marchés

101 attributions en 2013.



Rénovation et entretien

Investissements quotidiens pour
l'amélioration du cadre de vie,
de la sécurité et du confort des locataires.

CONSTRUCTION, dynamique confirmée

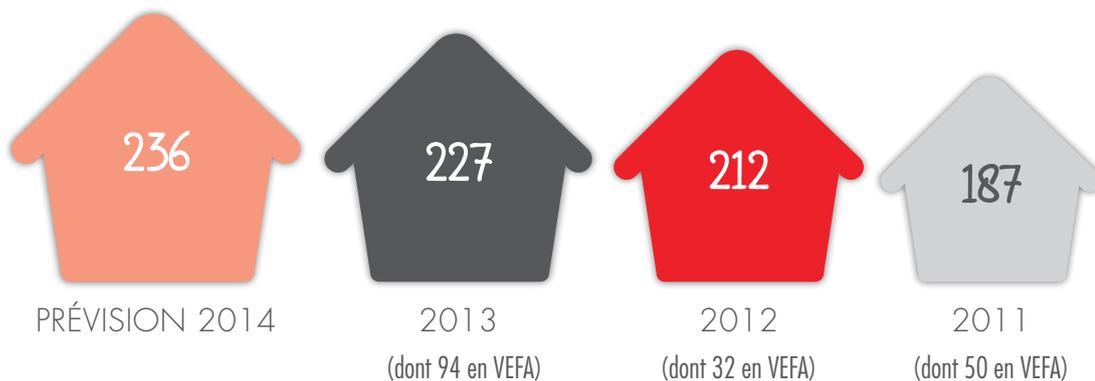
Implantation géographique

34 % Troyes et agglomération

31 % Reste de l'Aube

35 % Hors Aube

LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS



Hausse maintenue des nouvelles constructions

Chiffres clés

27 333 000 € TTC

Investissement (coût des opérations réceptionnées en 2013)

120 000 € TTC

Coût moyen par logement

La politique d'extension géographique de Mon Logis se concrétise en 2013 avec la mise en location de 80 logements neufs dans l'Yonne, en Côte d'Or et en Haute-Marne, après une année 2012 essentiellement concentrée sur Troyes et son agglomération.

3^e axe de développement du département, le Nord de l'Aube (Romilly et Nogent/Seine) est porté par une clientèle nouvelle provenant d'Ile-de-France, où le marché de l'immobilier se tend toujours plus.

Quant à la VEFA, elle prend de l'ampleur en 2013 : ce moyen rapide de développement a triplé par rapport à 2012.

Mon Logis poursuit ainsi sa dynamique d'investissement impulsée depuis 5 ans.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS

PLAI
4 %

PLUS

42 %

PLUS CD

1 %

PLS

52 %

TPOLOGIE DES LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS

T1
4 %

T2

33 %

T3

39 %

T4

15 %

T5

8 %



CONSTRUCTION

Une implantation géographique élargie

NANGIS

ROMILLY-SUR-SEINE
NOGENT-SUR-SEINE

PLANCY-L'ABBAYE

ARCIS SUR AUBE

MÉRY-SUR-SEINE

PONT-SAINTE-
MARIE

LA RIVIÈRE-
DE-CORPS

SAINT-PARRES-
AUX-TERTRES

SAINT-FLAVY

SAINTE-SAVINE

SAINT-ANDRÉ-
LES-VERGERS

TROYES

BAR SUR AUBE

IMPLANTATION DES LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

(au 31/12/2013)

TROYES ET AGGLO :

281 LOGEMENTS

RESTE DE L'AUBE :

87 LOGEMENTS

SEINE-ET-MARNE :

35 LOGEMENTS

YONNE :

69 LOGEMENTS



472

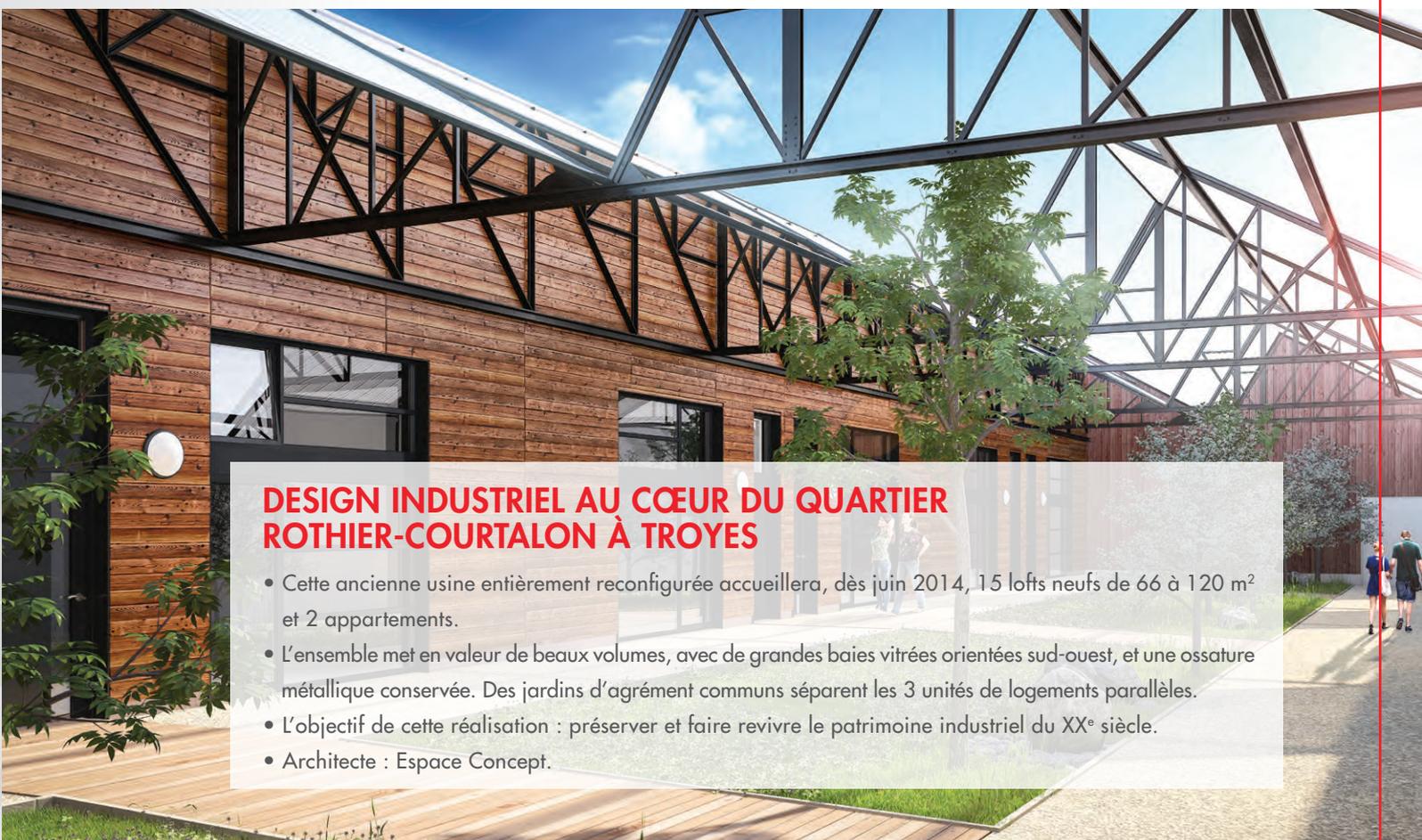
logements en cours
de construction à fin
2013 (contre 396
à fin 2012)

Zoom sur deux projets en cours



CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE BBC À LA RIVIÈRE-DE-CORPS, AVENUE GÉNÉRAL LECLERC

- 30 pavillons, dont 28 de plain-pied avec abri de jardin et garage : 10 T3, 8 T4 et 12 T5, de 80 à 106 m².
- Caractéristiques : chauffage individuel gaz par chaudière à condensation, fenêtres double vitrage à isolation thermique renforcée (avec argon), terrasse avec pergolas bois, bardage bois.
- Livraison novembre 2014.
- Architecte : Cabinet Pierre SAAB.



DESIGN INDUSTRIEL AU CŒUR DU QUARTIER ROTHIER-COURTALON À TROYES

- Cette ancienne usine entièrement reconfigurée accueillera, dès juin 2014, 15 lofts neufs de 66 à 120 m² et 2 appartements.
- L'ensemble met en valeur de beaux volumes, avec de grandes baies vitrées orientées sud-ouest, et une ossature métallique conservée. Des jardins d'agrément communs séparent les 3 unités de logements parallèles.
- L'objectif de cette réalisation : préserver et faire revivre le patrimoine industriel du XX^e siècle.
- Architecte : Espace Concept.

RÉNOVER pour une meilleure qualité de vie

Réhabilitation et résidentialisation

Mon Logis poursuit ses actions engagées dans le cadre du PNRU afin d'améliorer le cadre de vie, la sécurité et le confort de ses locataires.

Réhabilitation

455 logements en cours :

214 à Bar/Aube

114 à Pont-Ste-Marie

97 à Troyes

50 logements réhabilités
en 2013

2 069 000 € TTC
d'investissement

Résidentialisation

492

logements en cours

à La Chapelle St-Luc

278

logements déconstruits
en 2013 dont 152
à La Chapelle St-Luc
et 116 à Romilly/
Seine

LE FOYER POUR PERSONNES ÂGÉES « RÉSIDENCE ST-ROCH » À NOGENT/SEINE : UNE RÉHABILITATION LOURDE

Ce vaste chantier en site occupé a été effectué en 5 phases de travaux, entrecoupées de déménagements et de réaménagements de résidents pour éviter tout désagrément.

La reconfiguration de ces 54 logements (4 supplémentaires) est spectaculaire : création d'un sas d'entrée et d'un patio intérieur, mise aux normes et modernisation de l'ensemble des logements, des espaces communs et des locaux de service... Les travaux supplémentaires sur les réseaux et les opérations de désamiantage expliquent le report de livraison de quelques mois. La réception a eu lieu en septembre 2013.

Investissement quotidien dans l'entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine existant est directement lié à l'amélioration de la satisfaction de nos clients. Cette activité est quotidienne : au départ de nos locataires, pour répondre à des demandes d'intervention technique ou encore dans le cadre d'aménagements et de remplacements d'équipements.



Chiffre clé

5 832 000 €

Dépenses pour l'entretien du patrimoine géré par les agences Mon Logis en 2013.

RÉPARTITION DES DÉPENSES

TRAVAUX SUITE À ÉTATS DES LIEUX SORTANTS

51 %

ENTRETIEN COURANT

24 %

REPLACEMENT DE COMPOSANTS

14 %

TRAVAUX D'ADAPTATION POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

5 %

GROS ENTRETIEN

4 %

AUTRE

2 %

ZOOM SUR LES DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATION À LA SUITE DES ÉTATS DES LIEUX SORTANTS

2 950 000 € Dépenses totales en 2013 (+ 0,3 % vs 2012)

1521 € Travaux par logement en moyenne

66 %

PEINTURE
REVÊTEMENT DE SOL

12 %

MENUISERIE

8 %

PLOMBERIE

7 %

ELECTRICITÉ

7 %

PROPRETÉ

PRÉSERVER notre patrimoine



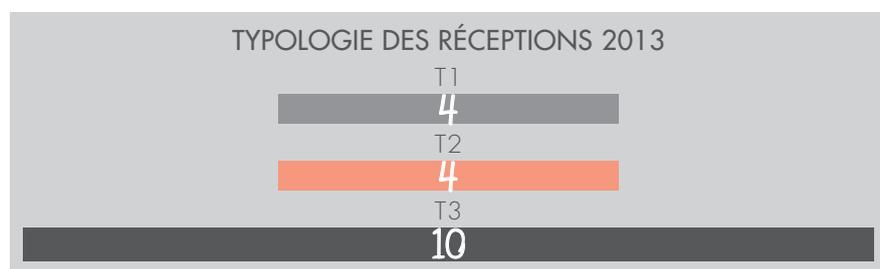
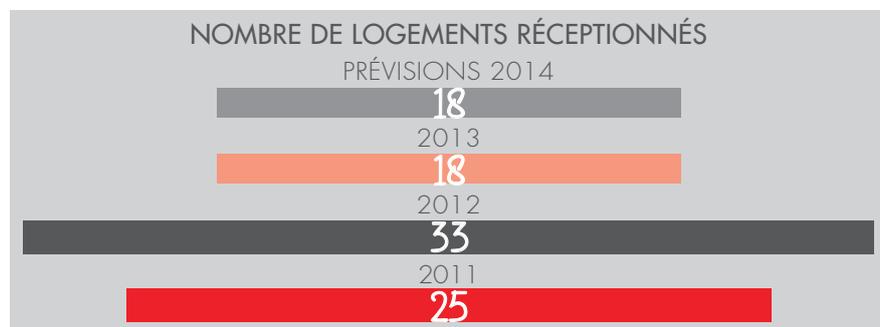
Les logements en
cours de rénovation
11 logements (Troyes
et Nogent/Seine)
à fin 2013 contre 21
à fin 2012

Acquisition - Amélioration

Mon Logis préserve et fait revivre le patrimoine de caractère des centres ville. Repensés, ces nouveaux logements répondent aux attentes actuelles en termes de confort et d'isolation, tout en conservant les matériaux nobles d'origine. De petites typologies et à loyer libre, ils sont majoritairement situés à Troyes.

Après les nombreuses réalisations de ces dernières années, le volume de ces travaux conséquents tend à se réduire pour se stabiliser au rythme d'une dizaine de réceptions par an.

PANORAMA DES LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS



129 000 € TTC
Coût moyen
par logement

2 318 000 € TTC
Investissement
(coût des opérations
réceptionnées en 2013)

DES MARCHÉS significatifs

La procédure des marchés représente une étape primordiale dans la mise en œuvre de notre politique d'investissement et de développement.



101

attributions en 2013

5

appels d'offres

attribués dont 3 contrats d'entretien et de services alloués pour une durée de 4 ou 5 ans : espaces verts, ascenseurs, chauffage collectif.

64

consultations de services

attribuées (travaux compris entre 20 000 et 90 000 € HT), et fournitures. 63 000 € HT en moyenne

16

consultations de maîtrise d'œuvre

attribuées 78 000 € HT en moyenne

16

marchés à procédure adaptée (MAPA)

attribués 945 000 € HT en moyenne

Glossaire

AO (Appel d'Offres) :

procédure obligatoire lorsque les seuils européens sont dépassés (cf. seuils européens).

BBC (Bâtiment Basse Consommation) :

niveau de performance énergétique des bâtiments, ce label préconise une consommation d'énergie réduite pour le chauffage, le rafraîchissement, l'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Depuis le 1^{er} janvier 2013, la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) impose aux bâtiments neufs cette performance BBC.

Consultation :

envoi de courriers directement à des entreprises ciblées sans publicité légale. Les consultations sont essentiellement utilisées pour des honoraires (SPS / Amiante...) ou pour des travaux dont le montant est compris entre 20 000 et 90 000 € HT.

Consultation de Maîtrise d'œuvre (consultation MOE) :

consultation avec publicité légale dans la presse.

MAPA (Marché à Procédure Adaptée) :

utilisé lorsque le montant maximum est inférieur aux seuils européens.

PNRU (Programme National pour la Rénovation Urbaine) :

institué par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, il prévoit un effort national de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS), effort qui porte sur les logements, équipements publics et aménagements urbains.

PLAI (Prêt Locatif Aidé « Intégration ») :

finance des logements dont les loyers sont les plus bas et qui sont réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.

PLS (Prêt Locatif Social) :

finance des logements conçus pour créer un niveau intermédiaire entre les loyers PLUS et les loyers moyens du marché.

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) :

finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes.

PLUS CD :

Prêt à Usage Social Construction-Démolition.

Réhabilitation :

réaménagement d'un local, d'un bâtiment ou d'un lieu (quartier, friche, espace vert...) qui consiste à garder l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Résidentialisation :

opération d'urbanisme visant à réguler les problèmes rencontrés dans certains quartiers d'habitation. L'idée maîtresse est de créer des espaces plus conviviaux et sécurisés qui permettent aux habitants de se réapproprier les abords de leurs logements.

Seuils européens :

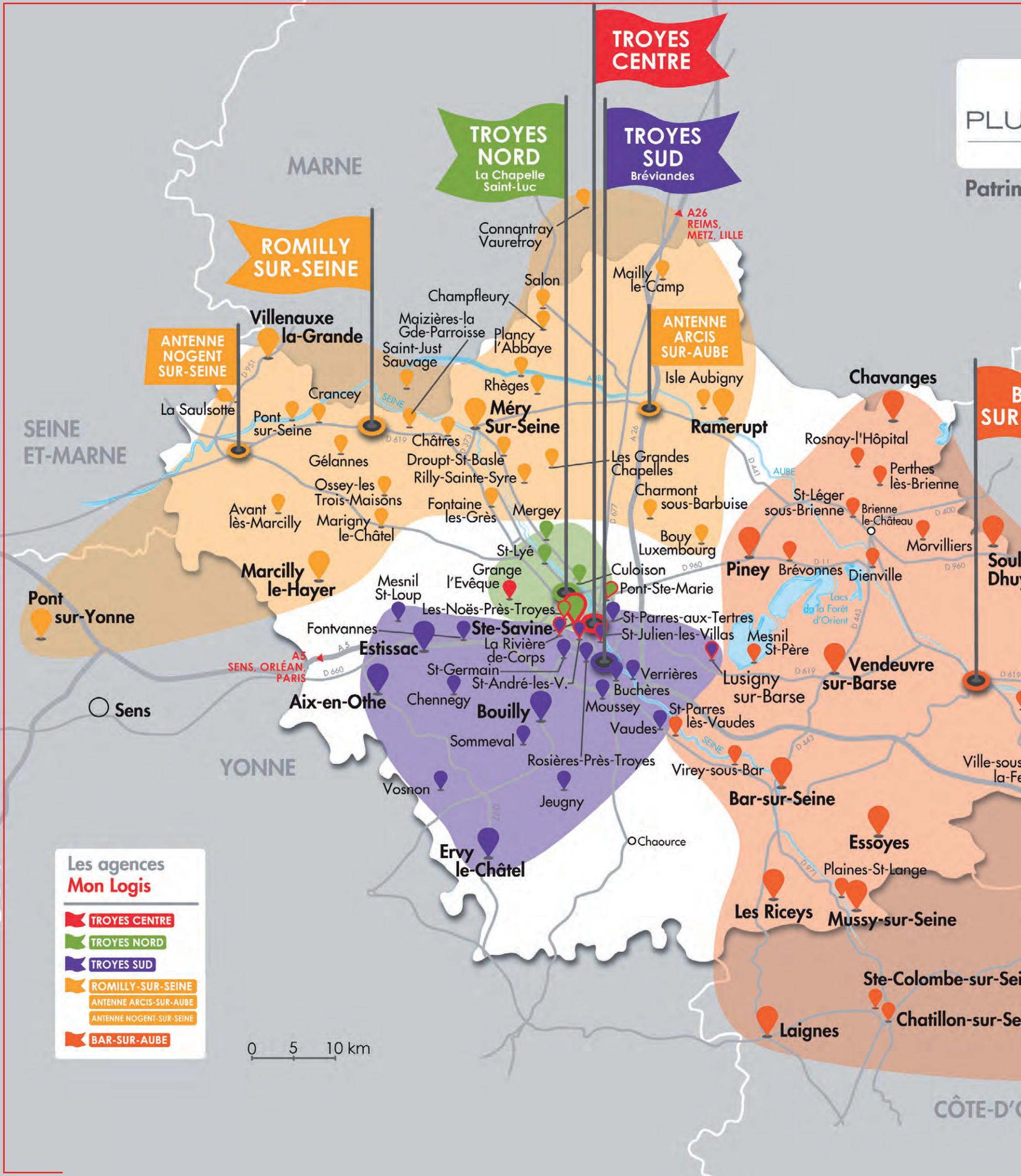
- Fournitures et services : 207 000 € HT
- Travaux : 5 186 000 € HT.

VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) :

vente d'un bien immobilier neuf dont la construction n'est pas encore achevée (achat sur plan).

Zone dite « tendue » :

le concept de zone « tendue-détendue » a été créé pour différencier les zones de tension concernant la demande de logement en France.



PLU
Patrim

Patrim

Soule
Dhu

Ville-sous
la-Fer

CÔTE-D'O

**TROYES
CENTRE**

**TROYES
NORD**
La Chapelle
Saint-Luc

**TROYES
SUD**
Bréviandes

**ROMILLY
SUR-SEINE**

**ANTENNE
NOGENT
SUR-SEINE**

**ANTENNE
ARCIS
SUR-AUBE**

**Villenauxe
la-Grande**

**Méry
Sur-Seine**

Ramerupt

Chavanges

**SEINE
ET-MARNE**

**Marcilly
le-Hayer**

Piney

**Vendeuvre
sur-Barse**

**Pont
sur-Yonne**

Aix-en-Othe

Ste-Savine

**Lusigny
sur-Barse**

Sens

YONNE

Bouilly

Bar-sur-Seine

**Les agences
Mon Logis**

-  **TROYES CENTRE**
-  **TROYES NORD**
-  **TROYES SUD**
-  **ROMILLY-SUR-SEINE**
-  **ANTENNE ARCIS-SUR-AUBE**
-  **ANTENNE NOGENT-SUR-SEINE**
-  **BAR-SUR-AUBE**

0 5 10 km

Loi en gestion locative au 1^{er} janvier 2014

AR
AUBE

aines
s

HAUTE-MARNE

Lignol
le-Château

Bayel

Maranville

Chaumont

Bourdons
sur-Rognon

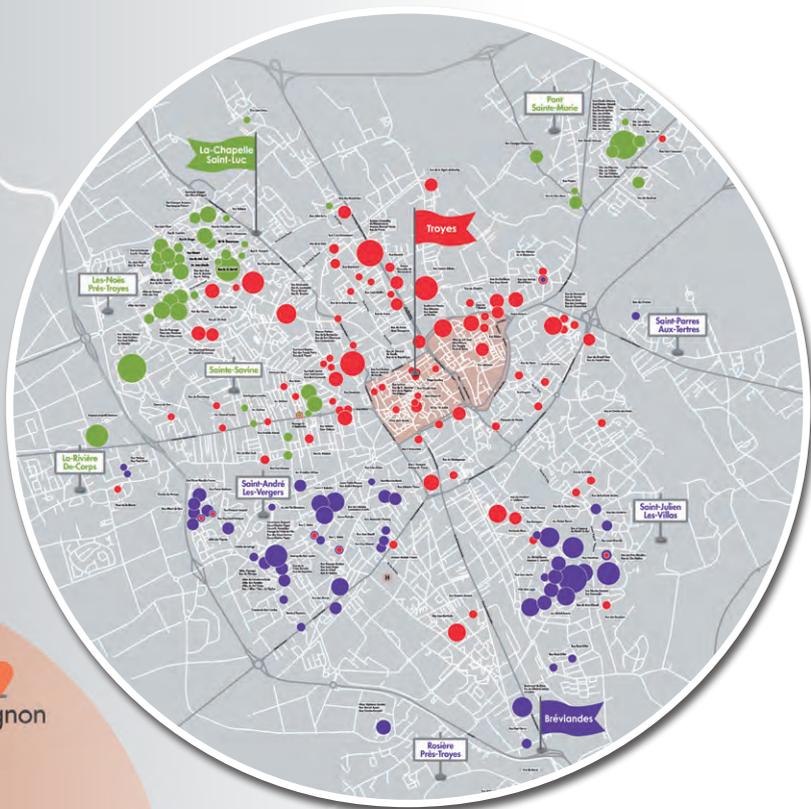
A5
CHAUMONT,
LANGRES, DIJON

ne

ne

DR

Langres



SIÈGE SOCIAL

44, avenue Gallieni
10 300 Sainte-Savine
Tél. 03 25 73 94 94
www.mon-logis.fr

AGENCES

- **AGENCE DE BAR-SUR-AUBE**
116 rue Nationale
10 200 Bar-sur-Aube
Tél. 03 25 27 09 61
bar-sur-aube@mon-logis.fr
- **AGENCE DE ROMILLY-SUR-SEINE**
7 place des Martyrs de la Résistance
10 100 Romilly-sur-Seine
Tél. 03 25 24 93 24
romilly@mon-logis.fr
- **AGENCE TROYES CENTRE**
8 rue de la République
10 000 Troyes
Tél. 03 25 41 18 50
troyes-centre@mon-logis.fr
- **AGENCE TROYES NORD**
16 A rue Roger Salengro
10 600 La Chapelle-Saint-Luc
Tél. 03 25 75 91 70
troyes-nord@mon-logis.fr
- **AGENCE TROYES SUD**
40 avenue du Maréchal Leclerc
10 450 Bréviandes
Tél. 03 25 72 51 30
troyes-sud@mon-logis.fr



www.mon-logis.fr

