Laessa

Entreprise sociale
pour l'habitat en Beauvaisis

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION (au 31/12/2023)

PRÉSIDENCE

Président

M. Jacques DORIDAM

COLLÈGE 1

Communauté d'Agglomération du Beauvaisis

Représentée par M. Cédric MARTIN

CPH ARCADE-VYV

Représentée par M. Jacques WOLFROM

NOREVIE

Représentée par Mme Manuelle NOREVE

COLLÈGE 2

Conseil Régional des Hauts-de-France

Représenté par Mme Chanez HERBANNE

Conseil Départemental de l'Oise

Représenté par M. Charles LOCQUET

Agglomération Creil Sud Oise

Représentée par Mme Catherine DAILLY

COLLÈGE 3

M. Yves DOUCET

Représentant des locataires (CGL)

Mme Yolaine FRANCIS

Représentant des locataires (CNL)

Mme Marie-Manuella TOJEA

Représentant des locataires (CGL)

COLLÈGE 4

Ville de Beauvais

Représentée par Mme Jacqueline MENOUBE

M. Pierre MICHELINO

Administrateur

M. Jacques DORIDAM

Administrateur

Mme Brigitte LEFEBVRE

Administrateur

M. Claude POLLE

Administrateur

M. Denis NOGRETTE

Administrateur

M. Richard KASZYNSKI

Administrateur

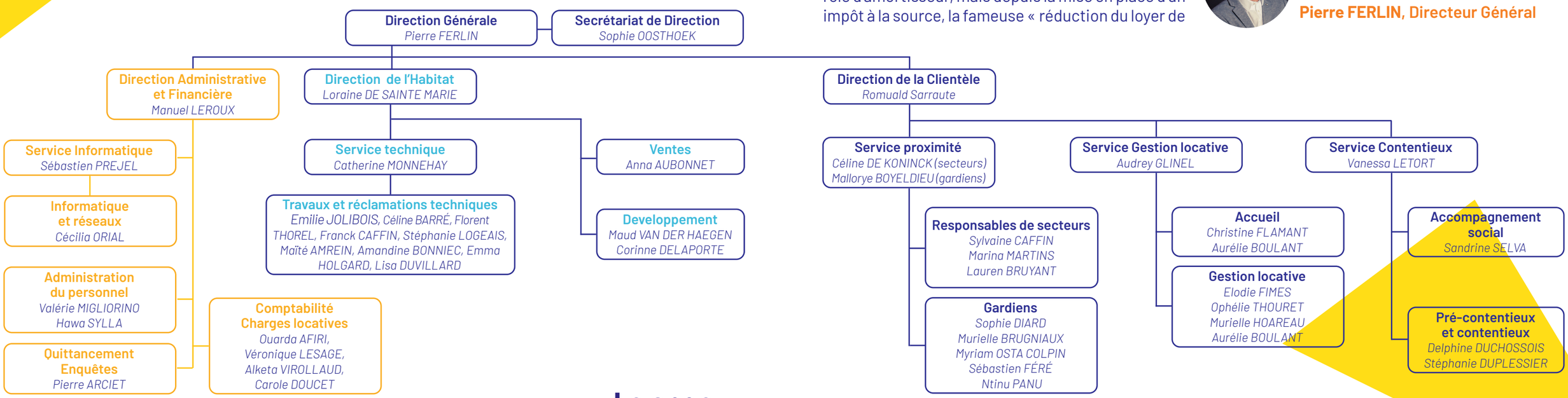
Mme Sophie LEMOINE

Administrateur

M. Frédéric LOISON

Administrateur

ORGANIGRAMME (au 15/01/2024)



Laessa
Entreprise sociale pour l'habitat en Beauvaisis

ÉDITO

Encore une année de crise... malheureusement les années se suivent et les crises les plus diverses se succèdent les unes aux autres, quand elles ne se superposent pas.

Et cette fois, c'est bel et bien le logement qui est en crise.

La guerre en Ukraine et l'après crise sanitaire ont engendré de fait une inflation et un contexte économique qui a révélé la fragilité du secteur du logement.

En effet, l'accession à la propriété, dans le neuf comme dans l'ancien, est à l'arrêt en raison notamment des prix du marché du logement qui depuis 20 ans se sont totalement décorrélés des revenus des Français, ne permettant plus aux classes moyennes de devenir propriétaires surtout quand l'Etat décide de réduire les moyens de solvabilisation (emprunt à taux zéro, APL accession...). Les aides aux investisseurs ont également été revues accentuant la crise pour les promoteurs, l'ensemble des métiers de l'immobilier et le secteur du bâtiment (promoteurs, notaires, agents immobiliers, architectes, entreprises du BTP..).

Comme les ménages rencontrent des difficultés à devenir propriétaires, ils restent locataires du parc privé, comme du parc social. Par voie de conséquence, les libérations de logements diminuent et moins de demandeurs trouvent réponse à leurs besoins.

Habituellement, dans ces périodes de crise, le logement social était jusqu'alors un acteur qui jouait un rôle d'amortisseur, mais depuis la mise en place d'un impôt à la source, la fameuse « réduction du loyer de solidarité » ou RLS, les organismes n'en ont plus les moyens. Alors qu'il faudrait augmenter la production de logements, celle-ci est en baisse et n'offre donc pas les logements supplémentaires dont ont besoin les demandeurs.

Dans ce contexte, quelles ont été les actions de Laessa en 2023 ? Une production malgré tout importante, grâce à la vente en 2022 d'une résidence pour étudiants à Amiens, et à des travaux de réhabilitation à Méru et Clermont. Cela a été aussi et surtout un engagement toujours plus fort auprès des locataires avec le lancement de la démarche Quali'HLM d'une part et le développement du Logement Santé, d'autre part.

Parce que nous croyons que Laessa ne doit pas seulement offrir un toit aux habitants de notre territoire, mais également les accompagner à traverser les crises actuelles, nous sommes convaincus que notre Entreprise Sociale pour l'Habitat peut contribuer au Bien-vivre, Ensemble.

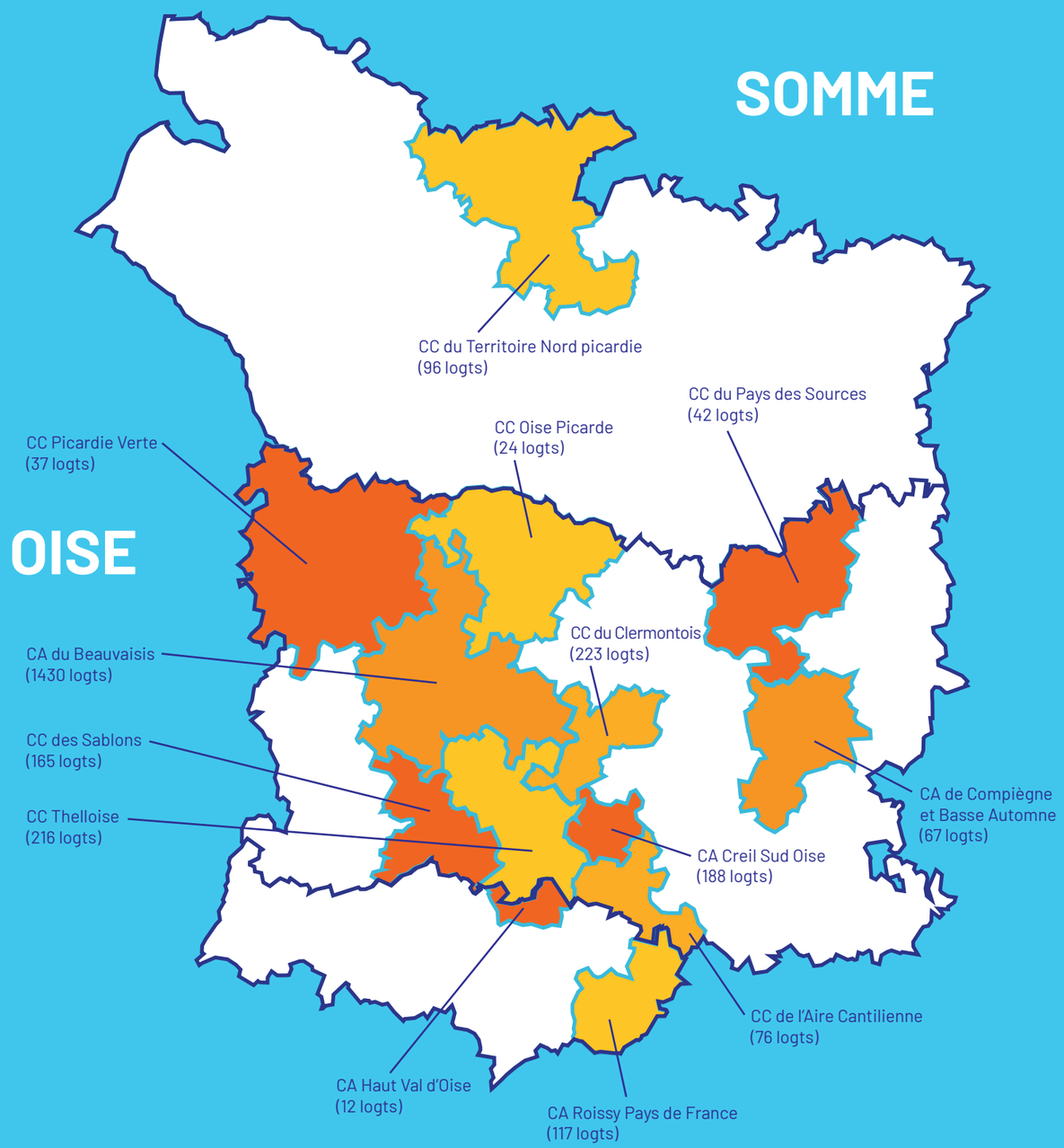
« Malgré la crise, Laessa se doit d'être un acteur au service des habitants et du territoire »

Jacques DORIDAM, Président

« En synergie avec le Groupe Arcade VYV et nos partenaires locaux, soyons au rendez-vous du Bien-vivre, Ensemble »

Pierre FERLIN, Directeur Général

NOTRE PATRIMOINE



Laessa
Entreprise sociale
pour l'habitat en Beauvaisis

CHIFFRES CLÉS

2693
LOGEMENTS FAMILIAUX

437
LOGEMENTS ÉTUDIANTS

80
LOGEMENTS EN RÉSIDENCES AUTONOMES

269
NOUVEAUX LOGEMENTS EN CHANTIER

46
SALARIÉS

12
MAISON VENDUES

148,8 M€
DETTE GLOBALE

21,6 M€
CHIFFRE D'AFFAIRES

5,5 M€
DÉPENSES SUR LE PATRIMOINE

1,3 € Maintenance
3,6 € Investissements
0,6 € Construction Neuve

FAITS MARQUANTS

FÉVRIER
Signature d'un nouvel accord d'intéressement.

MAI
Réunion d'information locataires réhabilitation Clermont travaux de remplacement des réseaux d'eau froide, d'eau chaude sanitaire et de chauffage.

AVRIL
Jacques DORIDAM, nouveau Président de Laessa.

JUIN
Déploiement du portail locataires.

JUIN
Participation à la journée de l'environnement sur le Quartier Saint-Jean en partenariat avec la CAB.

JUIN
Restitution de l'enquête de satisfaction des locataires lors du séminaire.

JUILLET
Mise en route des chantiers de St-Martin-le-Noeud, Auneuil et St-Just-en-Chaussée.

SEPTEMBRE
Dépôt du PC du futur siège social.

SEPTEMBRE
Manifestation en partenariat avec La Batoude : spectacle, jonglerie champêtre sur le Quartier Saint-Quentin à Beauvais.

Laessa
Entreprise sociale pour l'habitat en Beauvaisis

ENTREPRENDRE ET RÉUSSIR

L'ENGAGEMENT D'UNE DÉMARCHE QUALITÉ

Laessa s'est lancée en 2023 dans la qualification Quali' HLM afin d'améliorer encore plus la qualité de son service rendu à ses locataires, l'audit a été réalisé en décembre 2023. 2024 sera donc l'année de la mise en œuvre des plans d'actions pour un passage en comité de labélisation en 2025. La route est encore longue mais les équipes sont mobilisées pour relever le défi.

quali' hlm
La qualité de service en actions et en preuves

Jacques en tant que Président de la Commission qualité de service de l'USH, comment définiriez-vous la qualité de service ?

C'est la capacité à satisfaire dans la durée des bénéficiaires (locataires, clients) suite à un ensemble de processus caractérisant la façon dont la prestation leur est délivrée. Cela passe donc d'abord par une cartographie des processus et leur maîtrise, la mesure de la satisfaction de l'habitant et son écoute, qui conduisent à s'engager dans une démarche d'amélioration continue. Autrement dit, il s'agit de mettre en œuvre une « démarche globale qualité » au service des habitants.

Une démarche qualité, comme celle que chaque entité du Groupe Arcade VYV s'est engagée à mettre en œuvre d'ici fin 2025 ?

Exactement. Parmi les objectifs que s'est fixé le Groupe, figure l'engagement de chacune des entités de disposer d'une démarche de labellisation ou de certification en matière de qualité de service rendu.

Pour cela Laessa s'est engagée dans la démarche Quali'HLM et ambitionne donc d'obtenir le label au cours de l'année 2025. Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est ce label ?

C'est le label conçu et développé par les acteurs de la profession. Mis en place par l'Union Sociale pour l'Habitat, il permet aux organismes de faire reconnaître leur capacité à organiser leurs actions de proximité, à déployer des outils de gestion, et à mettre en place des plans d'actions au service de la relation client, la tranquillité, la propreté, le traitement de la demande, etc.

Il s'organise en 4 temps, un diagnostic par un auditeur indépendant afin de formaliser des plans d'actions pour être admissible au label, puis la mise en œuvre de ces plans d'actions au cours d'une première année afin d'obtenir le label pour 3 ans. Un audit après 18 mois vient vérifier que les plans d'actions sont bien mis en œuvre et, après ces 3 ans, un nouveau cycle peut redémarrer avec le renouvellement du label. C'est une démarche d'amélioration continue pour favoriser une progression constante et une adaptation dans la durée.

En quoi ce label peut être un atout pour Laessa ?

Le comité de labellisation associe les membres des fédérations professionnelles ainsi que des représentants des locataires, de l'Etat, des collectivités territoriales, et des acteurs de la qualité des autres secteurs. Il permettra à Laessa de s'assurer que sa démarche répond bien aux exigences attendues par les parties prenantes de Laessa.

L'originalité du label Quali'Hlm c'est qu'il a été élaboré en association avec les représentants des locataires, il répond donc de façon adaptée aux besoins spécifiques des locataires de Laessa. Cette démarche favorise la mobilisation de tous les salariés d'entreprise, en analysant les modes de fonctionnement pour continuer à mettre la satisfaction du locataire au cœur du projet de Laessa.

Jacques WOLFROM - Directeur Général du groupe Arcade VYV - Président de la Commission qualité de service de l'USH et du Comité de labellisation Quali'hlm®

LOGER ET ACCOMPAGNER

Parce que loger et accompagner est au cœur des activités de Laessa, et d'autant plus en période de crise du logement, il est important d'accorder une attention particulière aux attributions et à l'accompagnement des nouveaux locataires.

212

FAMILLES LOGÉES PENDANT L'ANNÉE 2023 DANS LE PATRIMOINE EXISTANT, DONT :

- 13 mutations effectuées,
- 14 attributions prononcées en faveur de demandeurs reconnus prioritaire au titre du Droit au Logement Opposable (DALO).

8,1% **Taux de rotation**

1163 **NOMBRE DE FOYER AVEC APL/AL**

RÉFORME DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

*«**L'Union Régionale pour l'Habitat (URH) accompagne les 56 bailleurs et les 40 EPCI** de la région Hauts-de-France **dans la mise en œuvre de la réforme des attributions** des logements sociaux. Les enjeux sont multiples pour l'ensemble des acteurs de l'attribution des logements sociaux : équilibre territorial ; mixité sociale ; accès au logement des demandeurs prioritaires ; transparence des attributions...*

De nombreux travaux, pilotés par l'URH, ont permis de réunir les bailleurs et les acteurs locaux :

- *le passage des réservations de logement d'une gestion en stock à une gestion en flux,*
- *le déploiement de **la cotation** de la demande de logement,*
- *la mise à jour de l'outil **de qualification du parc** social sur les territoires engagés,*
- *le **suivi du relogement des ménages les plus pauvres** (premier quartile de ressources) hors des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).*

Les équipes de Laessa ont pu contribuer à ces travaux par leur présence active au sein du réseau régional de la Gestion Locative.»

Pamela PRUVOST - Responsable du pôle Innovations et Politiques Sociales Union Régionale pour l'Habitat

«La loi ELAN a rendu obligatoire la création d'une Commission d'Attribution des Logements et l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré depuis le 1er janvier 2019. Notamment, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement.

Cette CALEOL a pour fonction d'examiner la situations des locataires, et ce tous les trois ans à compter de la signature du bail, dans les cas suivants :

- *sur-occupation,*
- *sous-occupation,*
- *occupation d'un logement adapté sans présenter de handicap*
- *situation de handicap ou de perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté,*
- *dépassement du plafond de ressources applicable au logement.*

Au regard des situations présentées, la CALEOL formule un avis et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire, ou conseille l'accession sociale.

Aussi, depuis deux années, le service de la Gestion Locative a tout fait pour mettre en application cette obligation d'examen de situation et a pris le temps de maitriser l'outil support.

Notre première CALEOL a eu lieu le 20 octobre 2023.

Nous avons débuté par la commune d'Agnetz avec ses treize situations de locataires occupant uniquement des individuels.

Au travers de cette commission, j'ai eu le plaisir d'échanger avec plusieurs locataires, qui pour la plupart, ne sollicitent jamais les services de Laessa.

Les ménages en question étaient concernés, pour la plus grande partie, par des situations de sous-occupation. Ce qui s'explique, entre autre, par le fait que nos locataires occupent leur logement depuis de nombreuses années. Les familles ont obtenu l'attribution de leur logement avec leurs enfants, ces derniers ont grandi et ont quitté l'habitation. Tout ceci entraine ce changement d'occupation.

J'ai apprécié échanger avec ces familles à l'issue de l'envoi de l'avis CALEOL. Ces familles avaient besoin d'être rassurées et écoutées. Une nouvelle analyse des besoins, une nouvelle relation d'échange locataires/bailleur très enrichissante.

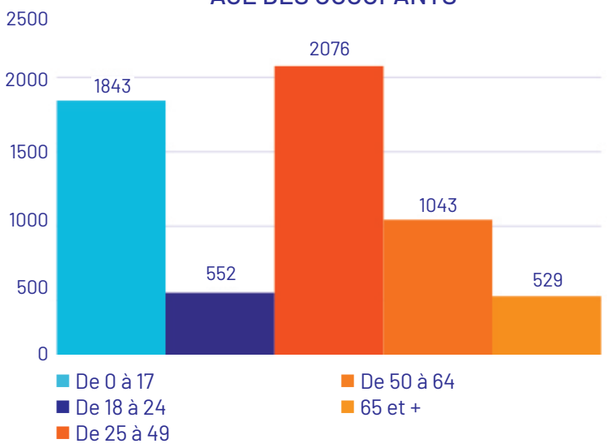
Nous envisageons pour 2024, une CALEOL tous les deux mois, déclinée par territoire.

Vivement la prochaine CALEOL !»

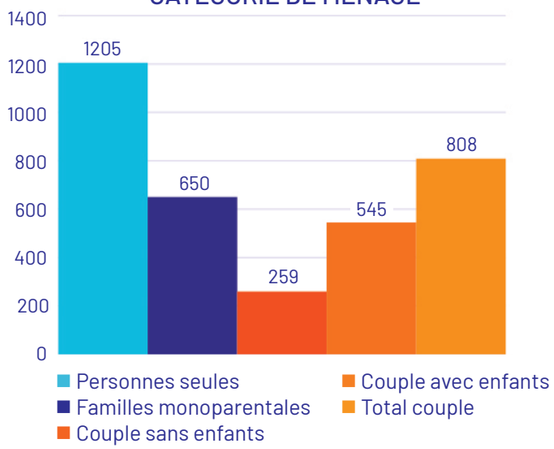
Elodie GUEUDET - Chargée de clientèle chez Laessa

Afin de veiller à l'équilibre social des résidences, Laessa a mis en place un outil d'analyse du peuplement qui permet l'aide à la décision pour la commission d'attribution d'un logement.

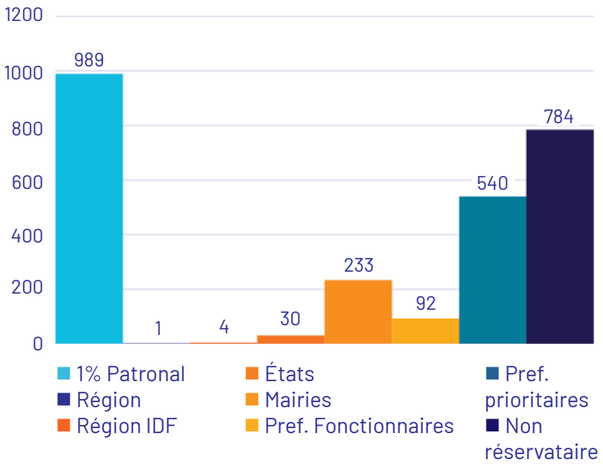
ÂGE DES OCCUPANTS



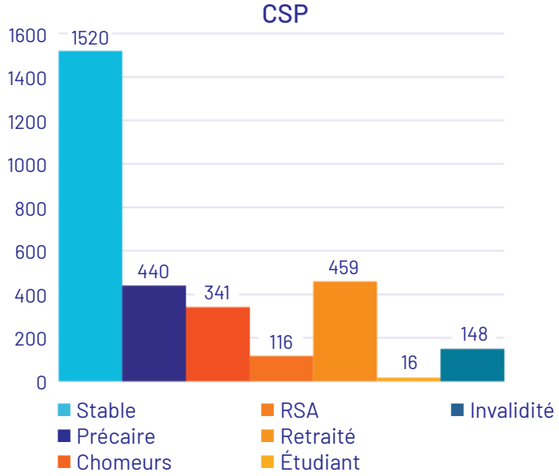
CATÉGORIE DE MÉNAGE



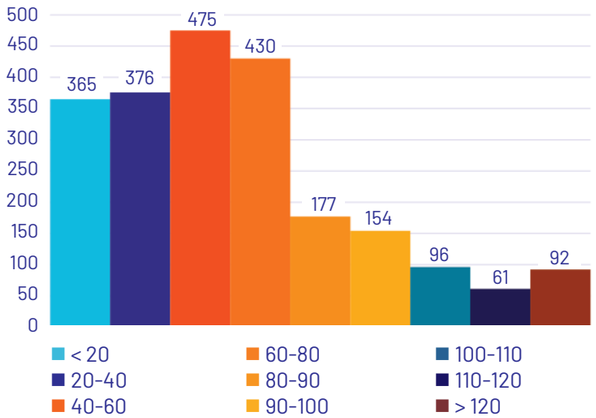
RÉSERVATAIRE



CSP



RESSOURCES EN NBRE N-2



Laessa
Entreprise sociale pour l'habitat en Beauvaisis

ENTRETENIR ET AMÉLIORER

LA GESTION DES INTERVENTIONS AU QUOTIDIEN

La maintenance du patrimoine de Laessa mobilise les équipes du service technique au quotidien.

3 **assistantes techniques assurent la prise en charge des réclamations.**

«Je suis à Laessa depuis 34 ans, et assistante technique depuis 16 ans et ai occupé au sein de la société différents postes.

Mes tâches sont très diversifiées : répondre aux demandes des locataires (courriers, téléphone, mails...), enregistrer les réclamations, traiter les demandes d'interventions, assurer la communication sur les travaux en interne et vis-à-vis des locataires... Mes journées se suivent et ne se ressemblent pas.

En 2023, cela représente :

LA GESTION DE

4 866 **SOLLICITATIONS ISSUES D'APPELS OU DE MAILS DE LOCATAIRES**

LE SUIVI DE

4 502 **BONS D'INTERVENTIONS FAITS AUX ENTREPRISES ET 1 154 DEMANDES D'INTERVENTIONS SOUS CONTRATS**

L'ORGANISATION DE

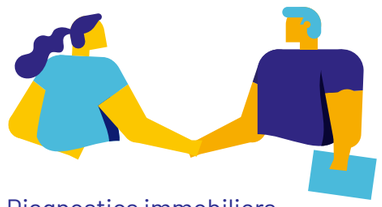
160 **VISITES TECHNIQUES DANS LES LOGEMENTS**

Ce poste permet d'apporter des solutions pour améliorer le bien-être des locataires en général, et d'être à l'écoute. Mais il faut aussi gérer les mécontentements au quotidien.

Mon meilleur souvenir : un locataire appelle car il est bloqué dans l'immeuble il ne peut plus sortir. Je me rends sur place, je découvre que le locataire appuyait sur une vis au lieu d'appuyer sur le bouton d'ouverture de porte.»

Stéphanie LOGEAIS - Assistante Technique

Pour gérer ces demandes Laessa a besoin de l'investissement de ses prestataires (35 prestataires).



En 2023, Laessa a assuré le renouvellement des marchés à bon de commande et d'entretien :

- Peinture – papier peint et revêtement de sols
- Menuiseries intérieures et extérieures
- Courant fort – courant faible
- Diagnostics immobiliers
- Plomberie et robinetterie
- Espaces vert

« La société UTB pour laquelle je travaille depuis 25 ans assure pour le compte de Laessa les prestations de dépannage et d'entretien en plomberie (depuis le début de l'année) et en électricité depuis de nombreuses années.

Je suis très régulièrement sur le patrimoine et je trouve que celui de Laessa est bien entretenu. Concernant ses locataires, Laessa est à l'écoute et est très réactive aux doléances de ces derniers.

Les relations avec les services de Laessa sont excellentes et les échanges efficaces et efficients avec des interlocuteurs et interlocutrices toujours agréables et bienveillants, le tout dans un réel climat de confiance.

Les deux sociétés ont le même objectif de travailler en partenariat avec le souci de donner entière satisfaction aux locataires.»

Farid BENIABADA - Chargé d'Affaires chez UTB

L'AMÉLIORATION DU CADRE VIE

En 2023, Laessa a réalisé des travaux pour améliorer le cadre de vie de ses locataires.

RAVALEMENT DE FAÇADE DE LA RÉSIDENCE «LA LIBERTÉ» À FOSSES

Résidence de 49 logements collectifs construite en 2006

- **Travaux réalisés :** ravalement de la façade, traitement des sols des balcons, remplacement des mains courantes et des garde-corps
- **Durée du chantier :** 9 mois
- **Coût des travaux :** 244 279,00 € TTC
- **Classement énergétique :** C en 2023

AVANT

APRES

AVANT

APRES

TRAVAUX SUR LES RÉSEAUX DE LA RÉSIDENCE «L'ÉQUIPÉE» À CLERMONT

Résidence de 123 logements collectifs construite en 1995

- **Travaux réalisés :** remplacement des canalisations d'eau chaude et d'eau froide de la chaufferie jusqu'aux appareils sanitaires dans les logements, remplacement des réseaux dans le garage, les réseaux enterrés et les colonnes montantes d'eau chaude, d'eau froide et de chauffage
- **Durée du chantier :** 18 mois
- **Coût des travaux :** 1 416 606,00 € TTC
- **Classement énergétique :** C en 2019 – réalisation du nouveau DPE prévu en 2024

Laessa
Entreprise sociale pour l'habitat en Beauvaisis

REMPLACEMENT D'ASCENSEURS DES RÉSIDENCES FAUQUEUX ET FAUBOURG SAINT JACQUES À BEAUVAIS

Après le remplacement des 3 ascenseurs de la résidence Villiers de l'Isle Adam à Beauvais en 2022, Laessa a continué le remplacement de ces équipements en 2023 avec deux ascenseurs

- **Durée du chantier :** environ 6 semaines par ascenseur
- **Coût des travaux :** environ 70 000 € TTC par ascenseur

Afin de limiter la gêne auprès de ses clients, Laessa a mis en place un service de portage de 3 h par jour du lundi au samedi pour faciliter l'accès aux étages pendant toute la durée des travaux.

AVANT

APRES

REMISE EN ÉTAT DES PARTIES COMMUNES DE LA RÉSIDENCE «KENNEDY» À BEAUVAIS

Résidence de 30 logements construite en 1996

CONSTRUIRE

UNE ANNÉE 2023 MARQUÉE PAR LA MISE EN CHANTIER DE 77 LOGEMENTS

Le développement de Laessa se concrétise par la livraison prochaine dans trois nouvelles communes : Auneuil, Saint-Martin-le-Noeud et Saint-Just-en-Chaussée.

■ SAINT-MARTIN-LE-NŒUD

Résidence Renelle - 11 rue de la Mairie

Opération comprenant 12 maisons individuelles (10 T2 et 2 T3) pour accueillir des seniors. Un jardin partagé et une micro crèche sont réalisés pour le compte de la Commune sur la parcelle voisine. Cette opération implantée au cœur de la commune, labellisée « Mon Logement Santé » offrira des animations et permettra de développer des projets inter-générationnels.

■ AUNEUIL

Résidence l'Hermitage - rue du Grand Murin

Opération, qui comprend 20 maisons individuelles (16 T4 et 4 T3) en R+1 avec jardin et garage, qui viendra compléter l'offre locative de Laessa de la commune d'Auneuil.

■ SAINT-JUST-EN-CHAUSSEE

Résidence Mermont - impasse de l'Arré

VEFA
Opération de 16 logements dont 4 T4 individuels en R+1 avec garage et jardin et 12 T3 en collectifs et 12 places de stationnement aériennes.

2023 est également synonyme de nombreux dossiers mis à l'étude...

■ MONTATAIRE

Résidence Marcel Marc - rues Abel Lancelot/Lénine

Opération de 37 logements dont 13 maisons individuelles en R+1 (9 T4 avec jardin et garage et 4 T3 avec jardin et un stationnement) et 24 logements collectifs (2 T4,14 T3 et 8 T2).

■ BRESLES

rue René Coty

Opération de 16 maisons individuelles en R+1 (3 T5 et 13 T4) avec jardin et garage et une place de stationnement.

■ BEAUVAIS

Résidence Arnaud Bisson - rue Maurice Segonds

Opération de 15 logements collectifs en R+2 (6 T2, 7 T3, 2 T4), stationnement aérien de 16 places et une crèche.

Projet labelisé « Mon Logement Santé ».

■ WARLUIS

rue du Bout Rifflé

Opération de 11 logements dont 8 en collectif (R+1+combles) (6 T2 et 2 T3) et 3 maisons de plain-pied (T2) pour des séniors ainsi que 2 locaux d'activités en rdc du collectif.

■ RAINVILLERS

route de Saint Paul

VEFA

Opération de 50 logements : 23 maisons accolées : 21 T4 en R+1 et 2 T5 en R+1 + combles avec garage, stationnement et jardin et 27 logements collectifs (9 T2 et 18 T3), en R+2 avec parking de 27 places.

■ SAINTE-GENEVIEVE

route Nationale

VEFA
Opération de 41 logements dont 37 séniors :
28 T2, 13 T3, un jardin partagé et 42 places de stationnement.

LE « LOGEMENT SANTÉ »

VU PAR L'ARCHITECTE ET MAÎTRE D'OEUVRE DES DEUX PREMIÈRES OPÉRATIONS LABELISÉ DE LAESSA

«**Enfin**, replacer le logement en tant que composante importante de la qualité de notre vie, d'un mieux ETRE, d'un mieux VIVRE peut sembler une évidence.

Et pourtant : Le logement pour le plus grand nombre des opérateurs et concepteurs est devenu un produit normé, et seulement normé.

Les fondamentaux et pourquoi un label ?

Avec Le label « Mon Logement- Santé », nous avons eu l'opportunité de travailler sur les thèmes qu'il développe au travers de deux projets dans des contextes différents (urbain et rural).

Sur le fond, nous faisions souvent mais sans, nécessairement en prendre conscience du logement -santé sans le savoir.

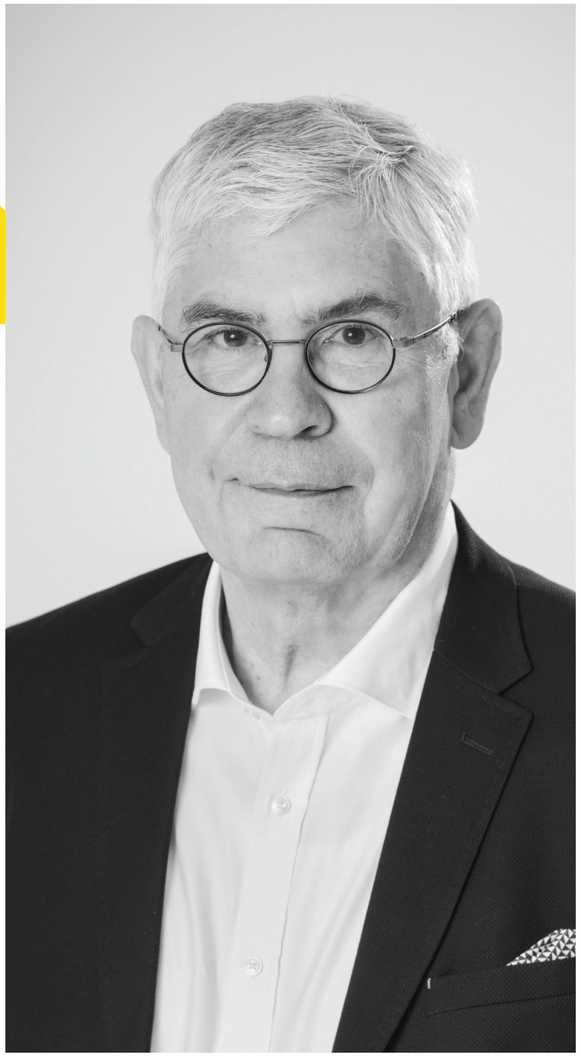
Le label redonne une feuille de route, un guide afin d'être précis dans la démarche, sans dogmatisme, entre différents leviers proposés et afin de ne pas omettre un sujet fondamental.

Concrètement, on va se rappeler par exemple

- de privilégier des logements double-orientation,
- de diagnostiquer la qualité de l'air, d'utiliser des modes de chauffage excluant les combustibles émetteurs de polluants,
- de ne pas utiliser dans les finitions intérieures des matériaux ayant des impacts sur la santé (colles, peintures, vernis par exemple),
- de favoriser des harmonies de couleur pouvant servir de repères pour les personnes désorientées,
- de s'assurer d'un ensoleillement satisfaisant des séjours tout en gérant le confort d'été,
- de concevoir des salles de bain majoritairement éclairées, d'assurer une surface d'éclairement à minima de 1/5 de la surface habitable),
- d'intégrer le confort acoustique intérieur,
- de séparer les espaces de vie et de repos,
- de rendre attractive les cages d'escaliers,
- de proposer des espaces extérieurs permettant la pratique d'activités physiques et des espaces réservés au potager, de favoriser les espaces végétalisés sans plantes invasives ou allergènes, d'inclure des animations collectives,
- d'apporter des services de type télé-conseil,
- de rendre accessibles à minima 50% des logements collectifs,
- de mettre en place des actions permettant de viser l'accessibilité universelle,
- d'aménager des espaces permettant le télétravail,

Il s'agit donc d'une démarche « vivante » et dont l'intérêt majeur est d'inciter à une réflexion permanente, structurée permettant avec les retours d'expérience d'enrichir le Label.»

Bernard HOGREL - Architecte au Cabinet GDA



VENDRE

En plus de louer des logements,Laessa offre la possibilité de devenir propriétaire à des conditions attractives.

EN 2023, 12 MÉNAGES ONT PU ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ EN ACHETANT UNE MAISON DU PATRIMOINE DE LAESSA

Sur les 12 acquéreurs, 5 ont bénéficié de l'aide du Conseil Départemental de l'Oise mis en place début 2018 à destination des primo accédants qui acquièrent leur résidence principale dans le Département auprès des bailleurs HLM. Ce dispositif est particulièrement incitatif car la somme versée sur le compte du Notaire apparaît au titre de l'apport personnel de l'acquéreur et est ainsi de nature à faciliter l'obtention d'un prêt.

Sur ces 12 maisons, ce sont deux locataires occupants qui ont pu concrétiser leur projet d'accession, après un parcours résidentiel réussi dans le parc locatif social

La vente de ces maisons (173 625 euros prix de vente moyen par maison) est aujourd'hui un levier financier indispensable pour permettre à Laessa de créer de nouveaux logements locatifs ou de réhabiliter son patrimoine.

Pour répondre à sa mission d'accompagner les locataires dans leur projet de vie tout en permettant à Laessa de poursuivre sa mission d'intérêt général, Laessa, a lancé les études de mise en vente sur 3 résidences : les Rigallois (19 maisons), la résidence Koenig (6 maisons), et des logements en diffus (3 maisons). Avec ces 28 nouveaux logements, le patrimoine mis en vente par Laessa représentera 233 logements.

Résidence Les Rigallois à Beauvais

Logements en diffus à Bresles

Résidence Koenig à Venette

Laessa, en sa qualité de bailleur social, est particulièrement soucieuse de la réussite du parcours résidentiel de ses acquéreurs. Elle fait profiter à ces derniers du dispositif dit de « sécurisation HLM ».

« La sécurisation HLM » est une démarche visant à protéger les acquéreurs des aléas personnels ou professionnels qui pourraient compromettre le bon déroulement de leur projet.

Aussi, ils peuvent bénéficier d'une garantie de rachat prévue par les dispositions de l'article L 443-15-8 du Code de la construction et de l'habitation, s'ils remplissent les conditions mentionnées à l'article L443-1 du même Code.

Cette garantie est offerte à l'accédant en cas d'un événement spécifique, à savoir :

- Décès accidentel de l'accédant, de son conjoint ou de l'un de ses enfants,
- Mobilité professionnelle,
- Chômage d'une durée supérieure à un an,
- Invalidité,
- Divorce ou dissolution d'un PACS.

Elle consiste dans l'engagement pris par l'Organisme de procéder, à la demande de l'accédant au rachat du logement acquis par lui, à un prix déterminé.

BILAN FINANCIER

CONTEXTE ET RÉSULTATS

L'exercice 2023 a été significativement marqué par le maintien d'un haut niveau d'inflation ainsi que des taux bancaires suite à la forte hausse de 2022.

Les causes de l'inflation sont multiples (effets de l'après Covid avec ses problèmes d'approvisionnements et de hausse du prix des matières premières ; effet de la guerre en Ukraine et ses effets sur la hausse des coûts énergétiques). Après une inflation à moins de 2% jusqu'en 2021, nous avons atteints 5,2% en 2022 et 4,9 en 2023.

La hausse des taux bancaires n'a pas épargné non plus le secteur HLM dont le modèle économique repose principalement une dette indexée sur le taux du Livret A.

Son taux est passé de 1% à 2% en août 2022 puis à 3% en février 2023.

Dans ce contexte, Laessa est parvenu à maintenir un niveau d'activité suffisant pour maintenir son patrimoine et préparer son nouveau plan de développement.

17,5 M€

QUITTANCEMENT GLOBAL
16,9 M€ après déduction de la RLS

1,5 M€

PRODUIT NET DES VENTES DE PATRIMOINE
- dont 1,5 M€ vente HLM
- 8,6 % des produits locatif, d'accession et financiers

0,2 M€

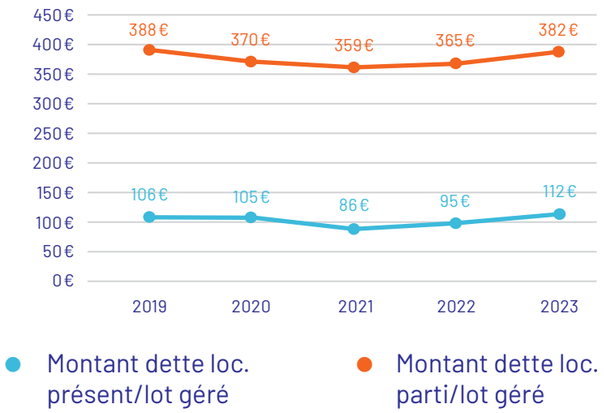
AUTOFINANCEMENT NET
1,1% des produits locatif, d'accession et financiers

IMPAYÉS

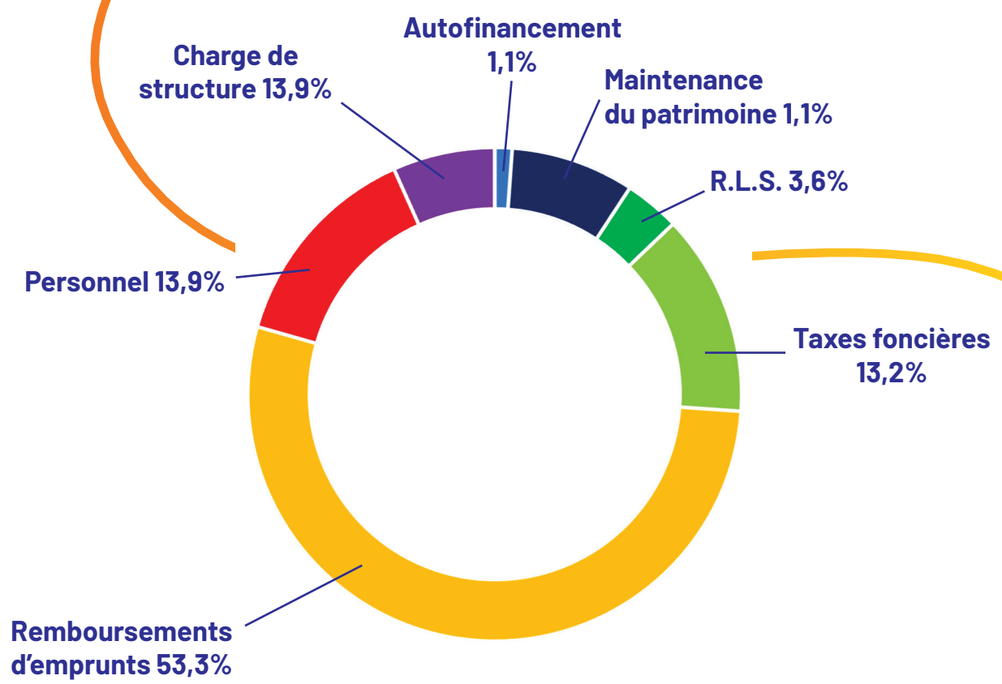
Malgré les efforts faits par les équipes, les chiffres de l'année 2023 confirment une hausse des impayés dans un contexte économique qui ne s'améliore pas pour nos locataires.

Évolution du taux de recouvrement	2019	2020	2021	2022	2023
% Laessa	99,4%	99,4%	99,43%	99,7%	99,53%
% Région	98,5%	98,5%	n.c	98,7%	n.c
% France	98,8%	98,8%	n.c	98,9%	n.c

Montant de la dette par lot géré au 31/12



À QUOI SERVENT 100€ DE LOYER ?



www.laessa.fr

groupe Arcade vyv

Laessa
Entreprise sociale pour l'habitat en Beauvaisis

Laessa
6 rue des Tuileries
60000 Beauvais
Tél. : 03 44 06 30 30
Email : contact@laessa.fr

RÉALISÉ ET IMPRIMÉ PAR AFFIPUB