



Laessa

Entreprise sociale
pour l'habitat en Beauvaisis

BIEN *vivre,* ENSEMBLE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



Transformer *les défis* en opportunités



Pierre Ferlin
Directeur général

Jacques Doridam
Président

Depuis plusieurs années malheureusement, l'édito du rapport d'activité de Laessa parle de crises, et l'année écoulée, comme celle qui a débuté, nous permettraient une fois de plus d'en faire le sujet de cet édit.

Alors oui, l'année passée n'a pas été sans obstacles. Comme toute entreprise, Laessa a été confrontée à des difficultés, des défis, parfois complexes, souvent exigeants. Mais plutôt que de s'attarder sur les difficultés, nous avons choisi de nous concentrer sur ce qui fait notre force : **notre réactivité, notre résilience, notre capacité à avancer ensemble**, à innover et à transformer les défis en opportunités.

Ce rapport d'activité est le reflet de cette dynamique. Il témoigne des succès que nous avons construits collectivement, des projets que nous avons menés avec ambition et des résultats qui, malgré les vents contraires, montrent que **notre engagement porte ses fruits**. Il est avant tout le symbole d'une équipe unie, qui, année après année, continue de grandir et de se réinventer.

Notre équipe soudée a de surcroît la chance de pouvoir s'appuyer sur les groupes Arcade VYV et VYV pour renforcer nos atouts et atténuer nos faiblesses. Avec cet appui et fort du lien avec notre territoire et notamment la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, Laessa se sent armée pour regarder l'avenir avec optimisme. Car il est primordial que Laessa garde confiance en **sa capacité à changer le quotidien des habitants**. Notre mission, notre projet d'entreprise est de diffuser le "bien vivre, ensemble" autour de nous, aux habitants que Laessa loge.

C'est avec cette conviction que nous abordons la suite de notre parcours, persuadés que c'est ensemble que nous bâtirons les réussites de demain.

VIVRE ENSEMBLE ET BIEN VIVRE



Aujourd'hui, la mission de Laessa n'est plus seulement de proposer un toit aux habitants. Cela reste une mission à accomplir mais elle ne suffit plus. **La société française se trouve face à des défis** que Laessa, sur son territoire, se doit d'intégrer.

Crise environnementale, tensions sociales, individualisme, communautarisme, vieillissement de la population, accueil et inclusion de tous : en tant qu'acteur de son territoire chargé d'une mission d'intérêt général, Laessa contribue, à sa hauteur, à considérer ces sujets. Pour cela, elle agit autour de deux enjeux majeurs : le vivre ensemble et le bien vivre.



Dans l'intérêt du territoire et pour son attractivité, **le vivre ensemble** est la meilleure réponse face à l'individualisme et au communautarisme. Prévention, inclusion, reconnaissance des différences, lutte contre les exclusions, solidarité, collaboration, participation citoyenne... autant d'aspects que Laessa souhaite favoriser au sein de ses résidences.

Pour "**bien vivre, ensemble**" il faut aussi que chaque individu se sente bien. Logement sain, cadre de vie et environnement de qualité, prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques contribuent à ce bien vivre que chacun recherche lorsqu'il choisit de s'installer. Avec le logement santé et la décarbonation de ses activités, Laessa améliore le bien vivre des habitants.

Pour contribuer à ce bien vivre, Laessa doit pouvoir compter sur ses salariés et souhaite donc leur proposer des conditions de travail qui favorisent le bien vivre et travailler, ensemble. Ainsi, le projet de Laessa est construit sur la **symétrie des attentions** : envers l'habitant et envers le collaborateur.

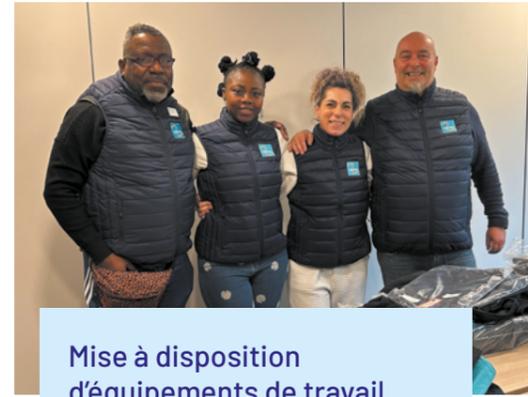
PANORAMA 2024



Livraison de la Résidence Renelle à Saint-Martin-le-Nœud et inauguration. Première opération de Laessa labellisée Mon Logement Santé.



Séminaire Laessa à Arras. Deux journées autour du bien vivre ensemble entre salariés. Travail collaboratif, yoga du rire ou cuisine au programme. Un moment convivial pour souder les collaborateurs.



Mise à disposition d'équipements de travail pour le personnel de proximité, afin de faciliter l'identification du personnel de terrain par les habitants.



Signature d'un partenariat avec Jestocke, qui offre des solutions de stockage au sein du patrimoine de Laessa pour les habitants.

JANVIER

MARS

MAI

JUIN

NOVEMBRE

OCTOBRE



Renouvellement du partenariat avec Yespark, mise en place de deux lockers Mondial Relay sur Beauvais.



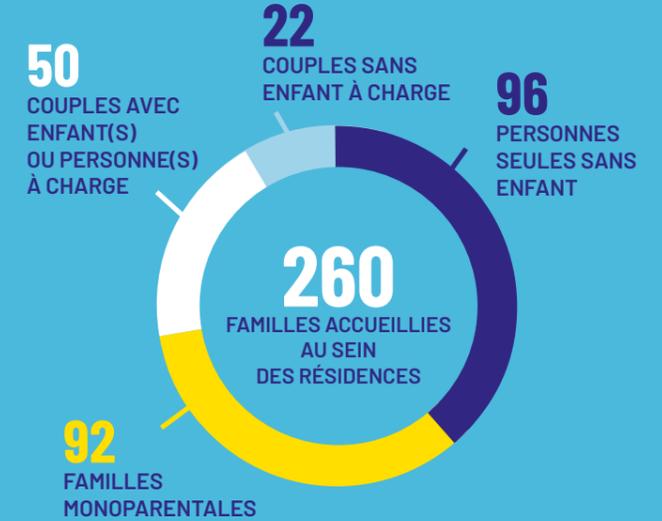
Signature de l'accord sur le Compte Épargne Temps.



Restitution du diagnostic Quali'HLM par l'auditeur.

CHIFFRES-CLÉS

(au 31.12.2024)



2 745 LOGEMENTS FAMILIAUX

80 LOGEMENTS EN RÉSIDENCES AUTONOMES

450 LOGEMENTS ÉTUDIANTS

48 LOGEMENTS LIVRÉS

50 SALARIÉS

5 VENTES

21,6 M€ DE CHIFFRE D'AFFAIRES

5,9 M€ DE DÉPENSE PATRIMOINE

157,6 M€ DE DETTE

DONT **1,7 M€** DE MAINTENANCE



BIEN vivre, ENSEMBLE

Pour Laessa, "bien vivre, ensemble" consiste à promouvoir et animer un cadre de vie au sein duquel des habitants de diversité sociale et culturelle s'accordent afin de le partager harmonieusement. Il implique le respect, la solidarité et le dialogue entre Laessa et les habitants et entre habitants. Cela passe par de la connaissance réciproque, née de temps d'échange autour d'animations, et par un accompagnement de proximité au quotidien.

Le "bien vivre, ensemble" s'appuie également sur le prendre soin des habitants et de l'environnement où ils vivent.

RENFORCER LA PROXIMITÉ

Chez Laessa, "bien vivre, ensemble" passe d'abord par une relation simple avec ses habitants. La crise sanitaire a éloigné les gens, y compris les collaborateurs de Laessa et les habitants. Revenir vers eux, conforter la relation est une priorité, traduite en 2024 par un renfort des équipes de proximité.



Afin de renforcer la présence de Laessa auprès des habitants, la direction de la clientèle s'est réorganisée en septembre 2024 et en particulier les services chargés de la proximité.

Trois postes de gardiens ont été créés sur les sites suivants :

- **quartier Saint-Quentin à Beauvais**, où Laessa est propriétaire de quatre résidences pour un total de 231 logements ;
- **quartier Argentine, à Beauvais**, sur la résidence Maidstone qui comprend 103 logements ;
- sur **la commune de Montataire**, où Laessa possède 188 logements actuellement et 37 logements en cours de construction.

Ces nouveaux postes renforcent **la présence de Laessa sur le territoire**. Ils viennent compléter l'équipe de gardiens déjà présents à Méru, Clermont, Chambly, Fosses, et Doullens.

Au service des habitants

Par ailleurs, le poste de responsable de proximité a évolué. Il a désormais la mission de coordonner à la fois les responsables de secteur et les gardiens mais également de gérer la tranquillité résidentielle. Cette évolution donne **une plus grande cohérence** à l'action du service au bénéfice des habitants.

Au-delà des renforts en personnel, la nouvelle organisation vise à développer les actions de veille et de prévention d'une part et de permettre cette présence accrue nécessaire à l'organisation d'animations sur les résidences d'autre part.

ADMISSIBLE À QUALI'HLM

L'engagement en juin 2023 de Laessa dans une démarche de labellisation Quali'HLM s'est poursuivi pendant toute l'année 2024. Encadrée par un auditeur et menée de concert avec le Conseil de Concertation Locative, cette démarche a abouti le 30 octobre 2024 par une décision d'admissibilité au label Quali'HLM reçue du Comité de labellisation.



4

NOUVEAUX GARDIENS



„ Recrutée en juillet, j'ai été très bien accueillie. Une formation de qualité, un encadrement attentif, des missions variées - ménage, états des lieux, baux... -, des contacts avec les habitants : je découvre un poste enrichissant où je m'épanouis pleinement. „

Délima,
gardienne à Clermont.

ACCOMPAGNER LES HABITANTS

La présence de proximité prend tout son sens si elle est à l'écoute des besoins de chacun. Avec le "bien vivre, ensemble" comme ligne directrice, en proposant des services et en développant des actions qui soutiennent les habitants, Laessa apporte les meilleures réponses à ces besoins.

Pour mener à bien le développement des services aux habitants et les aider dans l'appropriation de leur cadre de vie, Laessa renforce l'accompagnement social des familles. Elle a créé en septembre 2024 un poste de référente sociale pour l'accès au logement, en complément du poste de chargé d'accompagnement social déjà existant. L'objectif ? **Mieux accompagner certaines familles** dans leurs démarches d'accès au logement, en partenariat avec les travailleurs sociaux ou des associations partenaires.

Faciliter l'accès au logement

Le partenariat a également été au cœur du projet soutenu par le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement. Mis à disposition par l'association **Accueil et Promotion**, un travailleur social **favorise l'accès au logement des personnes les plus démunies**. Il agit aussi en amont pour prévenir les ruptures et favoriser le maintien dans le logement. À la suite des Caleol, il propose des solutions au public senior en sous occupation. L'ensemble de ces actions a concerné une trentaine de familles en 2024.

„ À l'aide d'entretiens et de plans d'actions personnalisés, j'accompagne, dans le respect et la confidentialité, les ménages en difficulté. Ce travail, qui vise à faciliter une bonne occupation du logement, passe par un suivi régulier et l'orientation éventuelle vers des aides. „

Florian, chargé d'accompagnement social mis à disposition par Accueil et Promotion depuis le 30 septembre.

DES OUTILS À DISPOSITION

Pour faciliter le quotidien des habitants et avec l'appui du groupe Arcade VYV, Laessa propose les services suivants :

- **Écoute santé** : service de téléconseil accessible par les locataires et les collaborateurs 24 h/24 et 7 j/7. Accès à des professionnels spécialisés (psychologues, conseillers, juristes...).
- **Assurance Habitation solidaire** : offre simple et complète proposée par VYV Conseil, l'expert assurance habitation du Groupe VYV à tarifs préférentiels.
- **Gaz de Bordeaux** : partenariat permettant aux locataires d'économiser sur leurs factures de gaz.

En savoir plus + :



ENCOURAGER LE RESPECT ET LA CONVIVIALITÉ

Pour favoriser le "bien vivre, ensemble" en créant du lien social entre les habitants, Laessa déploie de plus en plus d'animations à destination des habitants et en particulier pour leurs enfants.

Moments partagés entre habitants, les animations permettent de lutter contre l'isolement, d'encourager la solidarité et de renforcer le sentiment d'appartenance au quartier. En valorisant les échanges, ces activités participent à **instaurer un climat de confiance**, de respect et de convivialité au quotidien. Elles sont également un moyen de promouvoir des thèmes qui comptent pour Laessa, comme la santé ou la préservation de l'environnement.



Jardins partagés

À Saint-Martin-le-Nœud, depuis la livraison de sa première résidence labellisée "Mon logement santé" en mai 2024, plusieurs animations ont été organisées avec les locataires et l'équipe municipale.



Journée environnement

Atelier de fabrication de lessive "maison" au sein des résidences du quartier Saint-Jean à Beauvais.



Noël

Pour la première fois, Laessa a organisé un concours de dessins de Noël, divisés en deux catégories d'âge. Les artistes en herbe ont pu exprimer leur créativité et être récompensés pour les plus doués (cinéma ou bowling). Leurs dessins étaient ensuite exposés dans les parties communes de leurs résidences respectives.



CONSTRUIRE *l'avenir*

Construire pour Laessa c'est avant tout offrir un cadre de vie pour "bien vivre, ensemble".

Et quoi de mieux que le logement santé pour ce faire ? La première livraison à Saint-Martin-le-Nœud en est l'exemple parfait. En parallèle de cette démarche, Laessa a également la volonté d'intégrer les principes du développement durable dans toutes les étapes des projets immobiliers. Cela concerne à la fois la qualité environnementale, sociale et économique des logements.

PRÉSERVER LA QUALITÉ DE VIE



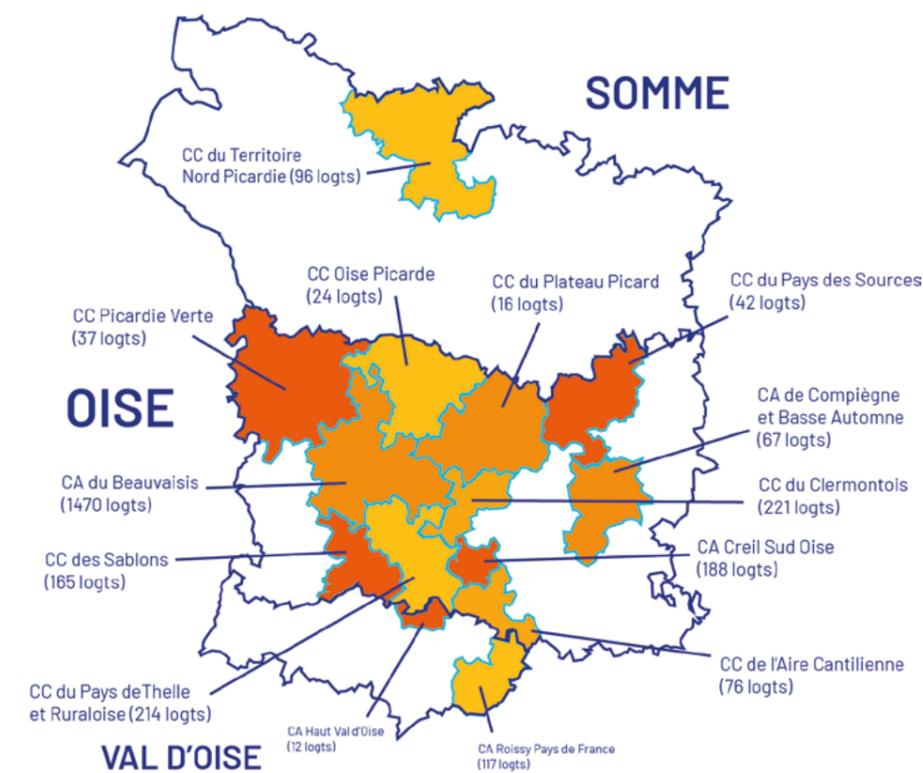
Pour Laessa, "bien vivre, ensemble" passera par un environnement préservé dans l'intérêt des habitants et de leur lieu de vie et donc par une stratégie de construction, d'entretien et d'amélioration du patrimoine veillant à combiner économie et écologie.

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat retenues par l'État pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale.

Tant dans l'actualisation en cours du Plan stratégique de patrimoine que dans les actions d'entretien

courant, de réhabilitation ou de construction, **la préservation du vivant est au cœur des préoccupations des équipes de Laessa** : mise en place de tuiles solaires sur la nouvelle résidence de Montataire, imposition d'un label biosourcé dans la construction de logements à Beauvais, remplacement de l'éclairage par des LED dans les parties communes des résidences...

Une implantation de proximité



BELLE ANNÉE POUR LE NEUF

L'année 2024 a été marquée par une intense activité de construction, avec 90 logements livrés ou mis en chantier, ainsi que par l'acquisition de 9 logements individuels à Allonne.



Résidence Renelle à Saint-Martin-le-Nœud

Une belle réalisation, porteuse de sens pour Laessa, avec la livraison de 12 logements individuels, les premiers labellisés mon logement santé, et d'une micro-crèche. Cette résidence singulière se prévaut d'une mixité intergénérationnelle qui fonctionne à merveille : des enfants écoutés et valorisés, des aînés qui se sentent utiles...



Résidence l'Hermitage

L'Hermitage à Auneuil et Mermont à Saint-Just-en-Chaussée

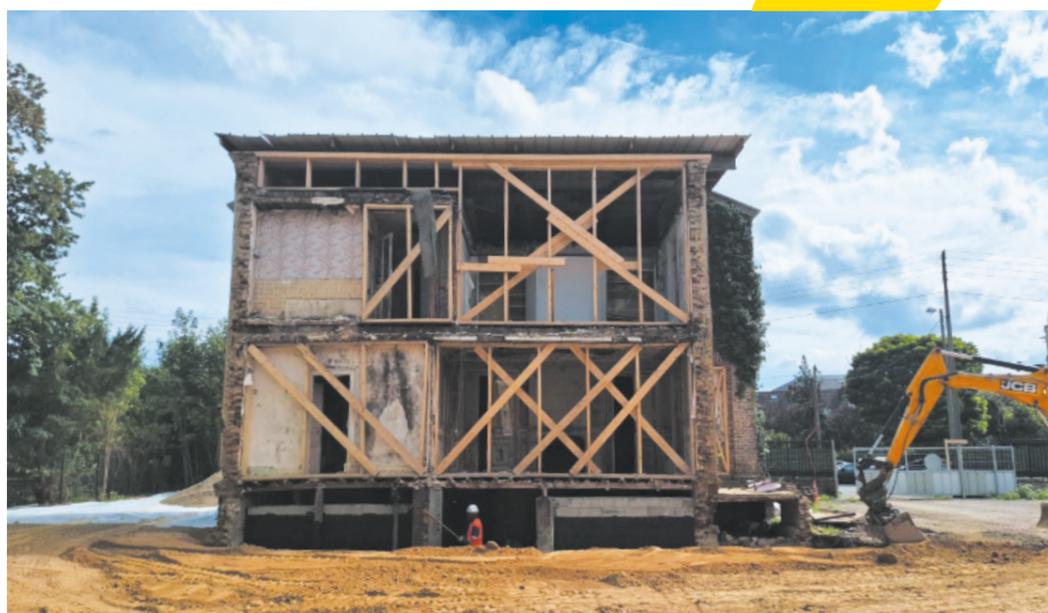
Les équipes se sont mobilisées pour les livraisons de ces deux résidences : 20 logements individuels pour l'Hermitage, 12 logements collectifs et 4 logements individuels pour Mermont.



Résidence Mermont

ACQUISITION DE LOGEMENTS

Laessa élargit son patrimoine également via l'acquisition de logements, comme en 2024 à Allonne.



Futur siège

Les travaux du futur siège de Laessa, attendu avec impatience par tous les collaborateurs, ont débuté sur le boulevard Amyot d'Inville à Beauvais. Des futurs locaux à la hauteur des ambitions de Laessa !

Nombreux chantiers

Les chantiers démarrés en 2024 sont également nombreux et reflètent le dynamisme de l'équipe Maîtrise d'ouvrage avec la mise en chantier de 16 logements individuels à Bresles, de 15 logements collectifs (label mon logement santé) et d'une crèche à Beauvais et de 8 logements collectifs, 3 logements individuels et 2 locaux d'activités professionnelles à Warluis.

42  LOGEMENTS LANCÉS EN CHANTIER EN 2024 : **16 À BRESLES, 15 À BEAUVAIS ET 11 À WARLUIS**



AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Que ce soit un coup de neuf sur les peintures, des travaux d'isolation ou le changement de matériels lourds, les opérations d'entretien et de maintenance du parc sont essentielles pour améliorer le cadre de vie des locataires et renforcer le sentiment de bien-être.

De nombreux chantiers de rénovation ou d'entretien ont été menés en 2024 comme, par exemple, les **peintures des parties communes** pour les résidences Kennedy, 27 Juin et Saint-Jacques, à Beauvais.



Résidence 27 Juin

Pour **améliorer le chauffage**, les convecteurs des résidences Le Castel à Chantilly, Jean Jaurès à Saint-Maximin, Koenig et Boileau à Beauvais, Boncourt à Noailles ont été remplacés.

Laessa a également procédé à **des opérations plus techniques**, comme le remplacement des colonnes montantes d'eau chaude de la résidence la Clé des Champs à Beauvais ou les réseaux eau chaude, eau froide à la résidence l'Équipée de Clermont.



Résidence Lucien Lainé



« Pour des raisons de santé, j'ai demandé à Laessa, au moment de la proposition du logement, de pouvoir bénéficier d'une douche en remplacement de la baignoire. Ces travaux ont été acceptés sans délai et effectués assez rapidement malgré la période des fêtes de fin d'année. Aujourd'hui, je suis très satisfaite de cet aménagement fonctionnel qui m'apporte confort et praticité mais également une économie sur ma consommation d'eau. »

Jeanine Brest,
locataire de la Résidence de l'équipée à Clermont.



LES CHIFFRES DES INTERVENTIONS EN 2024

L'équipe de l'Entretien maintenance s'engage au quotidien au service des locataires et de la pérennité du patrimoine. En 2024 c'est :





SYMÉTRIE *des attentions*

Le projet de Laessa vise à favoriser le “bien vivre, ensemble” de toutes les parties prenantes de son organisation. Celui des locataires est évidemment l’indicateur vers lequel les regards se portent au quotidien. Mais Laessa n’oublie pas les fournisseurs, les institutions et les associations avec lesquels elle collabore tous les jours. Dans cet écosystème, Laessa veille tout naturellement au “bien vivre, ensemble” de ses collaborateurs en développant une dynamique collaborative basée sur la justice organisationnelle.

TOUJOURS PLUS DE COLLABORATIF

“Bien vivre, ensemble” est une philosophie que doivent penser les collaborateurs pour les locataires mais aussi pour eux-mêmes. C’est à travers cette symétrie des attentions et des actions concrètes que pourra se réaliser notre “bien vivre ensemble” qui est à la fois celui de tous et de chacun.

La force de Laessa, entreprise à taille humaine, est de pouvoir proposer des temps d’échanges et de partage au-delà des relations hiérarchiques traditionnelles. Cela se manifeste par des activités regroupant les collaborateurs. **Un séminaire annuel et des repas collaboratifs** après les réunions d’équipe trimestrielles apportent des temps de convivialité.

Afin d’échanger sur la **finalité du projet d’entreprise** ou pour apprendre à mieux se connaître, des groupes plus restreints se sont réunis régulièrement au cours de l’année autour du jeu Totem et en présence du directeur général.

Cette année a aussi été **riche d’échanges autour du futur siège**. Entre le suivi du chantier, le choix des matériaux, la conception des lieux de vie communs, l’équipe de salariés volontaires n’a pas chômé.

Pour l’ensemble des collaborateurs, “bien vivre, ensemble” se concrétise dans leur quotidien à travers leur objectif de **satisfactions de nos locataires**, tout comme dans les moyens qui leur sont donnés de prendre soin d’eux-mêmes. C’est cette symétrie des attentions qui permet la réussite du “bien vivre, ensemble”.



46
TOTEMS DE
SALARIÉS ÉTABLIS
PAR LEURS
COLLÈGUES.

LA JUSTICE COMME PHILOSOPHIE

Ce qui nuit au bon fonctionnement des groupes est souvent le sentiment d’injustice. Chez Laessa, la culture du management vise à promouvoir l’équité, l’impartialité et la considération dans la relation de travail.

FAITES DU SPORT !

Comme Laessa essaye de prendre soin de ses collaborateurs, leur activité physique est facilitée : cette année encore deux équipes ont participé au Défi inter-entreprise du Beauvaisis !



LE BILAN FINANCIER

L'exercice 2024 reflète bien la période délicate que traversent les bailleurs sociaux. Après deux années successives de forte inflation (5 %) et de hausse des taux

d'intérêt (dont le Livret A à 3 %), le poids des charges et de la dette pèse trop fortement et conduit à un résultat comptable négatif de 658 k€.

(en K€)	2023	2024
Quittancement global	19 455	20 040
RLS	626	648
Produit des ventes	2 097	789
dont en vente HLM	2 097	789
Nombre de ventes	12	5
Valeur ajoutée	1 840	1 803
Excédent brut d'exploitation	-531	-784
Résultat d'exploitation	-296	-1 260
Résultat financier	522	213
Résultat exceptionnel	1 478	389
Résultat comptable	1 704	-658

(en K€)	2023	2024
Autofinancement net HLM	196	1 043
Disponibilités	13 219	10 246
Actifs immobilisés nets	182 206	192 902
Capitaux propres	49 097	48 639
Dettes financières	146 215	155 358



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSIDENT

Président
Jacques Doridam

COLLÈGE 1

Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
Représentée par **Cédric Martin**
CPH ARCADE-VYV
Représentée par **Jacques Wolfrom**
NOREVIE
Représentée par **Manuelle Norève**

COLLÈGE 2

Conseil Régional des Hauts-de-France
Représenté par **Chanez Herbanne**
Conseil Départemental de l'Oise
Représenté par **Charles Locquet**
Agglomération Creil Sud Oise
Représentée par **Catherine Dailly**

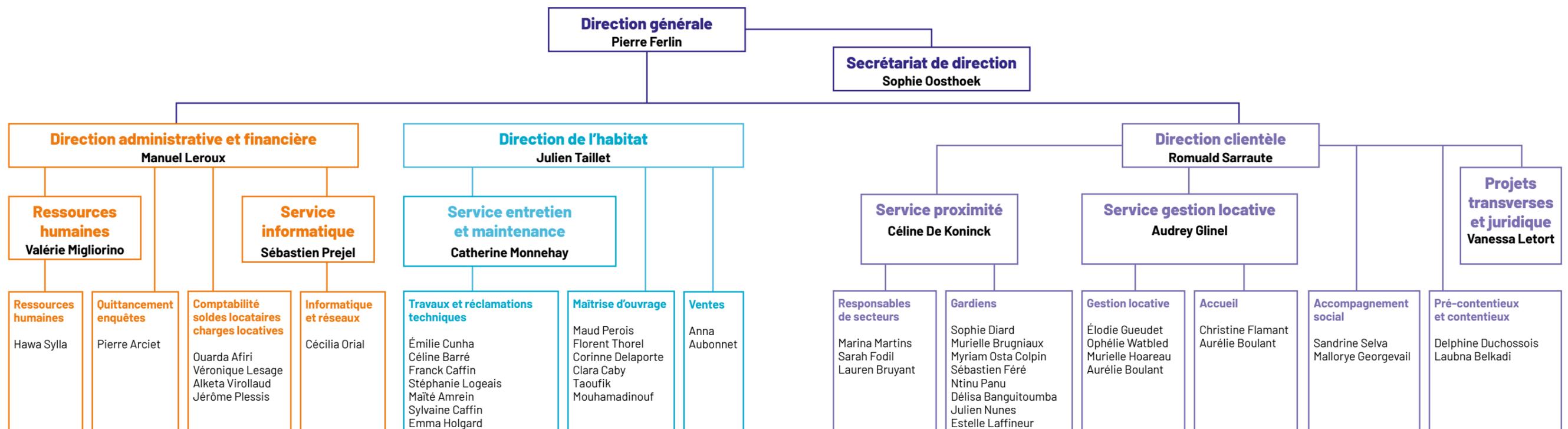
COLLÈGE 3

Yves Doucet, représentant des locataires (CGL)
Yolaine Francis, représentant des locataires (CNL)
Marie-Manuella Tojea, représentant des locataires (CGL)

COLLÈGE 4

Ville de Beauvais
Représentée par **Jacqueline Menoube**
CAUE de l'Oise
Représenté par **Gérald Reman**
Pierre Michelino
Jacques Doridam
Brigitte Lefebvre
Claude Polle
Denis Nogrette
Sophie Lemoine
Frédéric Loison

L'ORGANIGRAMME



ENSEMBLE, NOUS BÂTIRONS LES RÉUSSITES DE *demain.*

Laessa

Entreprise sociale
pour l'habitat en Beauvaisis



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