

# RAPPORT D'ACTIVITÉ



2021



SA d'HLM du BEAUVAISIS

**PRÉSIDENTE**

M<sup>ME</sup> CAROLINE CAYEUX - PRÉSIDENTE  
M. JACQUES DORIDAM - VICE-PRÉSIDENT

**COLLÈGE 1**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS  
REPRÉSENTÉE PAR M. JACQUES DORIDAM

**CPH ARCADE VYV**

REPRÉSENTÉE PAR M. JACQUES WOLFROM

**NOREVIE**

REPRÉSENTÉE PAR M<sup>ME</sup> MANUELLE NOREVE

**COLLÈGE 2**

CONSEIL RÉGIONAL DES HAUTS DE FRANCE  
REPRÉSENTÉ PAR M<sup>ME</sup> CHANEZ HERBANNE

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'OISE**

REPRÉSENTÉ PAR M. CHARLES LOCQUET

**AGGLOMÉRATION CREIL SUD OISE**

REPRÉSENTÉE PAR M<sup>ME</sup> CATHERINE DAILLY

**COLLÈGE 3**

M. JEAN-LUC BOUFLET  
REPRÉSENTANT DES LOCATAIRES (CNL)

**M<sup>ME</sup> CORINNE CHORON**

REPRÉSENTANT DES LOCATAIRES (CNL)

**COLLÈGE 4**

VILLE DE BEAUVAISIS  
REPRÉSENTÉE PAR M. FRANCK PIA

**M<sup>ME</sup> CAROLINE CAYEUX**

ADMINISTRATEUR

**M. JACQUES ALAURENT**

ADMINISTRATEUR

**M<sup>ME</sup> BRIGITTE LEFEBVRE**

ADMINISTRATEUR

**M. CLAUDE POLLE**

ADMINISTRATEUR

**M. DENIS NOGRETTE**

ADMINISTRATEUR

**M. RICHARD KASZYNSKI**

ADMINISTRATEUR

**M<sup>ME</sup> SOPHIE LEMOINE**

ADMINISTRATEUR

**M. FRÉDÉRIC LOISON**

ADMINISTRATEUR



Si 2021 n'a pas été ce fameux monde d'après comme certains l'imaginaient après les premières vagues de la pandémie de COVID-19, l'ensemble de la population, nos locataires comme les salariés de l'Entreprise ont dû apprendre à vivre avec cette maladie au gré des vagues. Mais le propre de l'homme

serait l'adaptation, sa force, la résilience et un de ses atouts, le collectif.

Alors, les femmes et les hommes de la SA d'HLM du Beauvaisis se sont adaptés et 2021 a été l'occasion de travailler différemment, en télétravaillant notamment, mais toujours avec cet objectif de répondre aux attentes des locataires et de nos partenaires. Et le travail a été fait, bien fait nous l'espérons ; ce rapport en est la traduction.

Mais nous ne pouvons nier que cette année 2021 a mis à mal nos pratiques et la nature des réponses habituellement apportées aux locataires. Il nous a donc semblé indispensable de travailler à repenser notre relation aux locataires et ce travail qui s'achèvera en 2022 aura pour objectif d'être plus efficace encore, en tirant le bilan de cette période de pandémie mais en avançant... pour plus de résilience.

Mais les temps restent difficiles et les locataires prennent conscience qu'avoir un logement est, au-delà d'un droit parfois difficile à appliquer, une chance. La traduction concrète de cela passe notamment par moins de départs de locataires et une liste de demandeurs

qui s'allonge. Quelle solution pour limiter ce phénomène qui tend le marché du logement ? Construire tout simplement nous direz-vous. Mais les conséquences de cette pandémie sur l'économie génèrent dans l'activité du bâtiment une envolée des prix qui limite les marges de manœuvre des

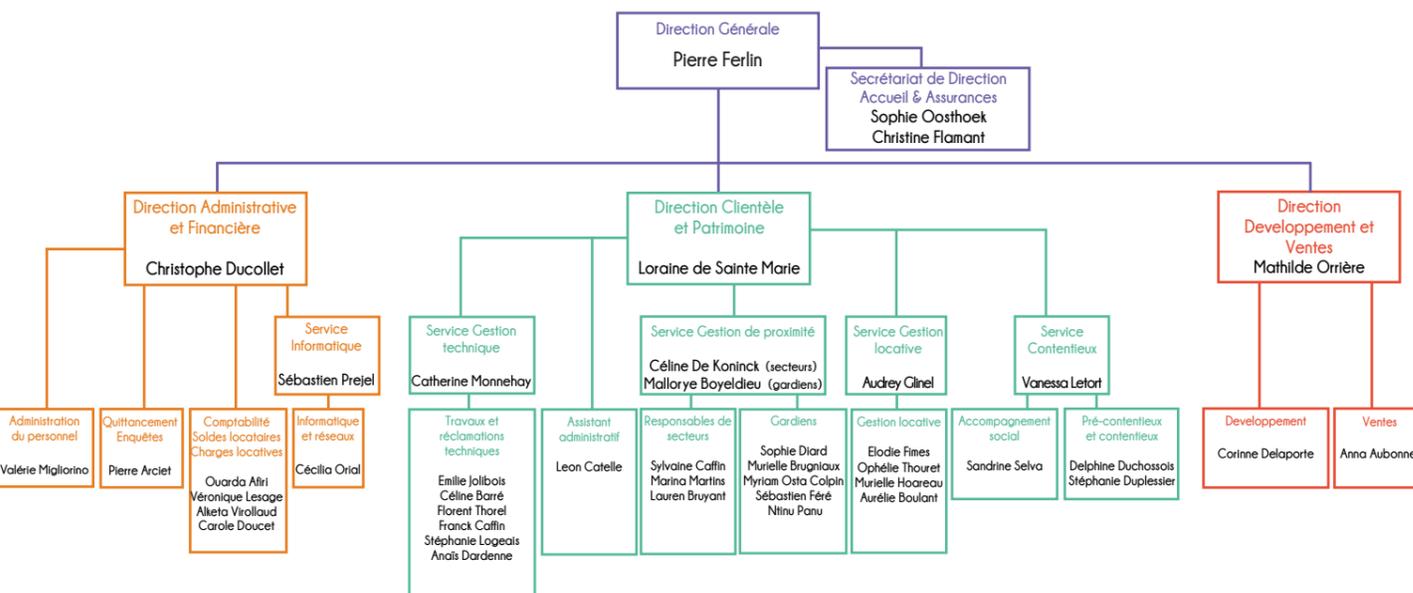
organismes d'HLM. Alors comme souvent la force peut venir du collectif et ce collectif la Société est allée le trouver au sein du groupe ARCADE VYV qu'elle a rejoint par la participation de ce groupe au capital au cours de l'année. Cet adossement au Groupe ARCADE VYV vient confirmer et renforcer le positionnement de la Société comme acteur du logement social et acteur du développement urbain sur ses territoires et sur la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis en particulier. Nous sommes heureux de rejoindre un groupe solide, bâti sur l'autonomie de ses membres et la coopération, qui partage les valeurs de notre Société. Ensemble, les réponses apportées, comme le beau projet du Logement Santé, permettront à la SA d'HLM du Beauvaisis et à ses collaborateurs de relever les défis qui nous attendent pour mieux satisfaire les besoins de notre territoire et les attentes de nos locataires.

*Caroline CAYEUX, Présidente*

*Pierre FERLIN, Directeur Général*

## L'ORGANIGRAMME

AU 31/12/2021



## SOMMAIRE

02. Gouvernance et Organigramme

03. Edito

04. Patrimoine

05. Les chiffres clés

06. Les faits marquants

08. Le groupe ARCADE VYV

09. Loger et Accompagner

10. Entretien et Améliorer

12. Construire

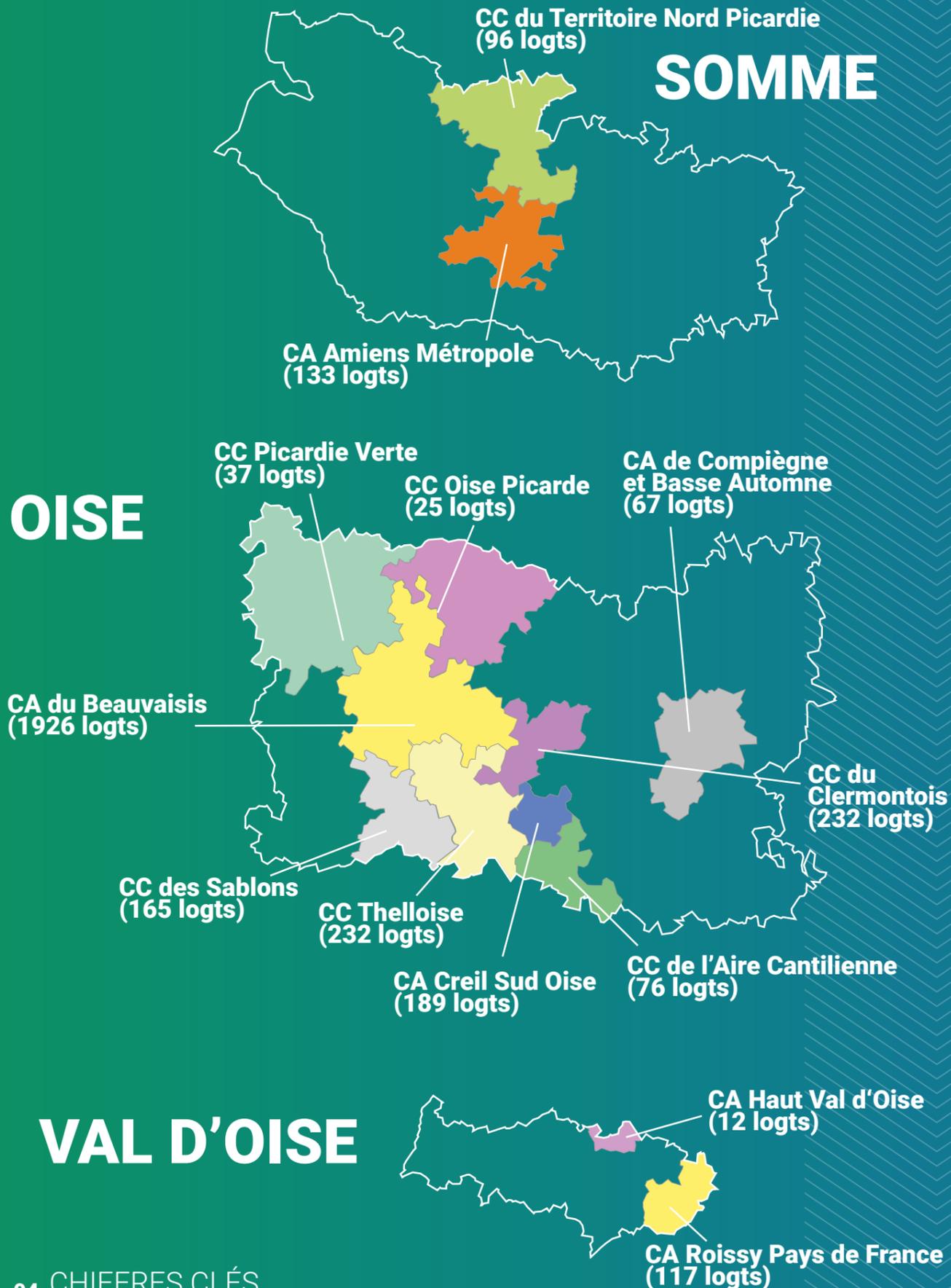
14. Vendre

16. Entreprendre

18. Bilan financier

# NOTRE PATRIMOINE

# CHIFFRES CLÉS 2021



2650



Logements familiaux

80



Logements en résidences autonomie

570



Logements étudiants

33



Nouveaux logements

19



Maisons vendues

271



Attributions

59



Logements attribués à des familles prioritaires

20,5 M€



Chiffre d'Affaires

43



Salariés

148,2 M€



Dette globale

10 M€

de dépenses sur le patrimoine



Maintenance 1,8 M€  
Investissements 1,8 M€  
Construction neuve 6,4 M€

JANVIER FEVRIER MARS AVRIL MAI JUIN JUILLET AOUT SEPTEMBRE OCTOBRE NOVEMBRE DECEMBRE



Réhabilitation de la Résidence St Laurent à Beauvais



10 ans de la Résidence Autonomie de la clé des champs à Beauvais



Ateliers relation locataires



Livraison Résidence les Coutures à Bresles  
30 logements collectifs  
et 3 maisons individuelles en VEFA  
Architecte : GP Architectures - B. Hogrel



Gouvernance : agrément  
Groupe Arcade VVV/Norévie



Séminaire politique de peuplement  
et d'attribution



Journée TeamBuilding



Mise en chantier Résidence la Marlière à Bresles  
14 logements collectifs  
Architecte : EnAct Architecture - A. Dufresne



Les coulisses du batiments



Approbation de la Convention  
d'utilité sociale

## GROUPE ARCADE VYV

Créé en 1979, le Groupe Arcade, composé de deux pôles (social et privé), est le 4ème acteur sur le marché du logement social. Il est ancré sur le territoire métropolitain via ses 32 filiales et couvre l'ensemble des métiers de l'immobilier.

En 2019, le Groupe Arcade se rapproche du Groupe VYV, numéro 1 français du secteur mutualiste, ensemble ils fusionnent leurs expertises de l'habitat et de la protection sociale afin de créer un modèle unique et innovant de l'habitat social au service du mieux-vivre.

Conjuguant l'entrepreneuriat et l'utilité sociale, le Groupe propose des logements adaptés et évolutifs respectueux des besoins spécifiques des populations.

Le mieux vivre c'est avant tout la santé, et la qualité de l'habitat est indispensable pour être en bonne santé. C'est pourquoi le Groupe ARCADE VYV a fait du logement santé la raison d'être de son action.



## INTERVIEW DE JACQUES WOLFROM

Comment envisagez-vous l'apport du groupe Arcade VYV pour la Société ?



« Le Groupe ARCADE VYV s'est construit depuis 40 ans en agréant des Sociétés de tailles différentes, œuvrant sur des territoires variés.

Toutes ces Sociétés partagent des valeurs communes qui font la force du groupe : l'ancrage territorial, la cohésion sociale, la préservation de l'environnement, le bien-être des locataires, la conviction que le logement est un déterminant de la santé et le partage de sa raison d'être qui vise à « améliorer la vie par l'habitat ».

Ces valeurs partagées également par la SA d'HLM du Beauvaisis permettent à l'ensemble des Sociétés du groupe d'apporter chacune leur pierre à l'édifice. C'est grâce à l'autonomie territoriale des Sociétés du Groupe et la fertilisation croisée entre elles que le Groupe a du sens et assure avec succès sa mission de service d'intérêt général.

La philosophie des rapports des entités entre elles et avec le Groupe pourrait être traduit, en paraphrasant John Fitzgerald Kennedy, ne vous demandez pas ce que le Groupe peut faire

pour vous mais demandez-vous ce que vous pouvez faire pour le Groupe.

Avec cette approche collaborative, le Groupe se construit sur les thèmes portés par les besoins et les attentes de ses entités. Chacun apporte et chacun reçoit.

Pour conclure, je dirais que le Groupe Arcade VYV va apporter à la Société de l'expertise, de la solidarité et une dynamique basée sur le CARE : Confiance – en nous, en vous et en l'avenir –, Audace – et agilité – pour entreprendre, Respect entre toutes les parties prenantes et Engagement. Ce sont les quatre valeurs de notre Groupe dont les initiales forment ce mot qui signifie « prendre soin » en anglais... »

Jacques WOLFROM  
Directeur général du groupe ARCADE VYV

## UNE ACTIVITE LOCATIVE SOUTENUE

272 FAMILLES LOGÉES PENDANT L'ANNÉE 2021

- 33 familles sont entrées dans les logements livrés par la Société à Bresles,
  - 239 familles dans le patrimoine existant.
- dont :
- 36 mutations effectuées,
  - 12 attributions prononcées en faveur de demandeurs reconnus prioritaires au titre du Droit au Logement opposable (DALO).

**9,4% de taux de rotation : la rotation dans le patrimoine reste au niveau de l'année 2020, année du premier confinement marqué par une forte baisse.**

## BIEN VIVRE ENSEMBLE

Face à l'augmentation de troubles et des conflits de voisinage, les services de la Société ont décidé de mettre en place un règlement intérieur afin de pouvoir rappeler aux locataires les quelques règles simples qui permettent à tous de penser à ses voisins, et à chacun de se sentir bien chez soi et dans sa résidence.

1ère signature le 27 mars 2021



## POLITIQUE DE PEUPEMENT ET ATTRIBUTIONS

Face au contexte et du développement de nouvelles obligations, la Société a engagé en 2021 différentes actions avec la volonté de mieux prendre en compte la contribution des profils de demandeurs aux équilibres d'occupation du parc et de créer un climat de dialogue et de partenariat avec les communes et les EPCI avec :

- Le développement d'un outil de connaissance du peuplement pour aider les services et à terme la CAL ,
- L'organisation d'un séminaire le 9 septembre 2021 sur les enjeux de la gestion de la demande et de la réforme des attributions avec les membres de la CAL et les services de la Société.

« En tant que responsable du Service Logement de la Ville de Beauvais, en charge également de la représentation de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) au sein des Commissions d'Attribution, je m'assure, lors des attributions, que les priorités des communes et du territoire et les objectifs fixés par l'Etat soient bien pris en compte. Face aux enjeux des dernières évolutions réglementaires, leur ambition en matière de logement social, je me pose parfois la question de savoir si les objectifs fixés sont réalistes ou utopiques ou si ils sont toujours adaptés à notre territoire ?

Je ne suis pas certain que cela soit toujours le cas, mais il est important pour la CAB d'être un acteur fort de la politique de peuplement sur son territoire, plutôt que de subir les choses. La réflexion sur la mixité sociale doit être une de nos priorités, l'enjeu est la qualité de vie dans tous les quartiers de la Ville. Dans ce contexte, j'essaie toujours d'être pragmatique, en me disant que nous devons faire pour le mieux, en tenant compte des réalités locales. Dans les années à venir, de nouvelles échéances avec le déploiement de la cotation de la demande et de la gestion en flux vont venir bouleverser nos pratiques sur la question du logement. La CAB en partenariat avec les services de l'Etat, les différents bailleurs et les maires de l'agglomération ont déjà travaillé sur la cotation. »



Thomas DESCOURVIÈRES  
Responsable Service Logement Ville de Beauvais

## LE SUIVI DU PATRIMOINE : UN TRAVAIL AU QUOTIDIEN POUR SATISFAIRE LES LOCATAIRES

- 6000 demandes d'interventions traitées,
- 148 visites techniques réalisées,
- 98 sinistres traités (2021 a été marquée par un événement climatique exceptionnel sur Beauvais et sa région le 21 Juin qui a généré un nombre élevé de sinistres).

“BATITECH effectue depuis de nombreuses années avec la SA d'HLM du BEAUVAISIS des missions de maîtrise d'œuvre relatifs à des réhabilitations de logements, des ravalements et des réfections de toiture. A titre personnel, je travaille depuis 8 ans pour la Société. Mes relations avec les services de la S.A. d'HLM BEAUVAISIS sont très bonnes. La Société fait attention à son patrimoine qui est suivi et bien entretenu. Son personnel est à l'écoute des locataires. Je conclurais avec 2 mots clés représentant notre partenariat avec la SA d'HLM du Beauvaisis : Rigueur et disponibilité.”

*Freddy GILLOT  
Chargé d'affaires, BE BATITECH*



## LA REHABILITATION DE LOGEMENTS DES INVESTISSEMENTS POUR UNE ECONOMIE DE CHARGE DES LOCATAIRES

En 2021, la réhabilitation des 148 logements de la résidence Salvador Allendé à Méru a été engagée avec pour objectif une baisse des consommations d'énergie des locataires et un meilleur confort.

Au cours du mois de juin 2021, des réunions de concertation ont été organisées en présence des locataires pour les informer de la nature des travaux engagés et les objectifs attendus en termes de performance thermique.

Conduit par ALTEREA et réalisé par entreprise SOGEA, ce chantier de 18 mois va améliorer le cadre de vie des locataires. Le programme de travaux comprend :

- L'isolation thermique par l'extérieur,
- Le remplacement des menuiseries extérieures avec pose de volets roulants électriques,
- La mise en œuvre de nouveaux émetteurs de chauffage,
- Le remplacement de la VMC et des ballons d'eau chaude.

Par ailleurs, la réhabilitation des résidences du centre de Beauvais se termine pour la plus grande satisfaction des locataires.



## LA REALISATION DE TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE : UN ENJEU POUR L'AVENIR

Pour baisser les charges des locataires :

Remplacement des convecteurs électriques sur les résidences Erik Satie, Daniel Lesobre, Rue de Paris, Libération, Ferme Vasseur et Diffus Bresles (72 logements).

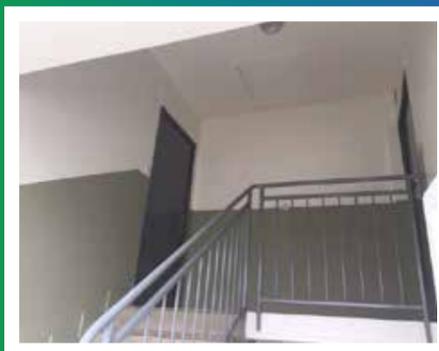
Pour améliorer le cadre de vie :

Ravalement de façades des résidences Faubourg St Jacques à Beauvais et Fief Lamotte à CHAMBLY (100 logements).

Pour répondre aux besoins des habitants :

- Mise en place de 12 stop park sur la résidence Maurice Segonds à Beauvais,
- Aménagement de 4 logements pour personne à mobilité réduite sur Beauvais, Méru, Chambly et St Maximin,
- Remplacement d'un ascenseur au 18 rue Villiers de l'Isle Adam à Beauvais.

### Réfection des parties communes Breteuil (Avant/Après)



“Je travaille depuis 14 ans au service technique, d'abord comme assistante technique en charge du suivi des réclamations techniques et depuis 3 ans comme technicienne. Le traitement des réclamations techniques m'a appris la patience et à prendre du recul.

Aujourd'hui mes principales missions sont les visites techniques dans les logements et les suivis de chantiers, avec toujours comme objectif de répondre aux attentes des locataires, de suivre et contrôler les interventions réalisées sur le patrimoine.

Cette année, je suis en charge pour la première fois du suivi d'une réhabilitation : celle de la résidence Salvador Allendé à Méru.

C'est un chantier qui va apporter confort et bien être aux locataires et d'un point de vue personnel, ce dossier va me permettre d'acquérir une grande expérience aussi bien technique qu'administrative.”

*Céline B.  
Technicienne - SA d'HLM du Beauvaisis*

2021, C'EST 33 LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS



“ Ce premier partenariat avec la SA d’HLM du Beauvaisis a été un franc succès ! Du fait de la taille et de l’organisation des services au sein de la Société, le parcours depuis la signature des actes à la remise des clés a été rapide, agréable et sans encombre ! En phase chantier, ça a été aussi un vrai bonheur de n’avoir qu’un seul interlocuteur qui sache prendre toutes les décisions rapidement, précisément et fermement dès lors qu’il fallait se positionner. Vous nous avez fait confiance et nous ne pouvons que vous en remercier, et espérer bien entendu de nouvelles collaborations plus régulières. ”



Yohan PARIS,  
SOGECO

**Résidence Les Coutures à BRESLES**

Acquisition de 30 logements collectifs et 3 maisons individuelles en VEFA  
Promoteur : SOGECO  
Architecte : GP Architectes – B. Hogrel

DE NOUVEAUX PROJETS EN PERSPECTIVE.

La Société continue de développer des programmes au sein des collectivités où elle est déjà présente mais a également été sollicitée par de nouvelles communes sur le territoire de la Communauté d’Agglomération du Beauvaisis permettant ainsi de conforter la pertinence d’une gestion de proximité tant auprès des collectivités locales que des locataires.

**BRESLES, rue de Trye**

Construction de 20 logements collectifs et 4 maisons individuelles  
Architecte : Cabinet BELLIERE MANIERE – P. CHAMBON

**SAINT MARTIN LE NŒUD**

Réalisation d’un béguinage comprenant la construction de 12 logements individuels locatifs, d’une micro crèche et d’un jardin partagé  
Architecte : GP Architectes – B. HOGREL

**AUNEUIL**

Construction de 20 maisons individuelles locatives dans un lotissement aménagé par ALTEAME  
Architecte : AGENCE RIACHI ARCHITECTE – S. RIACHI

93 LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

L’année 2021 est marquée par la mise en chantier d’une nouvelle opération de 14 nouveaux logements collectifs, mais aussi par la poursuite de 2 chantiers initiés l’année précédente.  
C’est donc au total, 74 logements locatifs qui sont en cours de construction en plus des 19 maisons en accession sociale à la propriété.

**Résidence Lasanté à LASSIGNY**

Acquisition de 42 logements individuels en V.E.F.A auprès du promoteur NOVALYS  
Architecte : ADCA Sarl d’Architecture  
**Démarrage du chantier en Juin 2019.**

**Résidence Les Allées d’Agel à BEAUVAIS**

Construction de 19 maisons individuelles en accession à la propriété et 15 logements collectifs locatifs  
Architecte : En ACT Architecture - A. Dufresne  
**Démarrage du chantier en Novembre 2020.**

**Résidence La Marlière à BRESLES**

Réalisation de 14 logements collectifs locatifs  
Architecte : EnAct Architecture - A. DUFRESNE  
**Démarrage du chantier en Septembre 2021.**

“ À l’occasion de l’évolution de la gouvernance de la Société, la Communauté d’Agglomération a décidé d’augmenter son capital. Cette décision a rappelé à certains élus dont je suis, le lien particulier entre notre territoire et la SA d’HLM du Beauvaisis. Ainsi, à l’occasion d’un projet de lotissement avec un partenaire qui prévoyait une partie en logement locatif social, il m’a semblé naturel de lui proposer de travailler avec les HLM du Beauvaisis, surtout que son Directeur Général avait fait la démarche de venir se présenter. Puis comme j’ai noté que cet acteur n’est pas seulement un bailleur social mais un acteur complet du développement urbain, le Conseil Municipal lui a confié une étude urbaine pour penser l’aménagement d’un nouveau quartier selon les principes des écoquartiers. Bien sûr, comme dans toute nouvelle collaboration, il y a toujours une part d’intuition et une petite prise de risque mais j’espère de cette nouvelle collaboration, la proximité et la réactivité que j’imagine d’une petite Société surtout si elle est tout particulièrement attachée à son territoire. ”



Hans DEKKERS,  
Maire de la commune d’Auneuil



Lotissement aménagé par ALTEAME comportant 20 logements individuels locatifs à AUNEUIL

## 7 HEUREUX PROPRIÉTAIRES DE PLUS ET UNE NOUVELLE RÉSIDENCE MISE EN VENTE CETTE ANNÉE

Malgré un contexte sanitaire et économique encore très instable en 2021, laissant peu de place à la projection et entraînant peu de mouvement de locataires, ce sont tout de même 7 personnes qui ont eu le plaisir de se porter acquéreurs. Parmi ces 7 personnes, 4 sont devenus propriétaires de leur maison et 2 locataires du parc HLM (d'autres bailleurs) ont pu acquérir une maison.

2021, est aussi marqué par la mise en vente d'une résidence supplémentaire, la Résidence La Harpe à Beauvais, soit 28 nouveaux logements proposés à la vente à leurs locataires. En fin d'année, l'un d'eux a d'ailleurs entamé la procédure d'acquisition de son logement.



“ Lorsque nous avons reçu le courrier nous informant de la mise en vente de notre maison, nous avons tout de suite voulu acheter car c'était la maison que nous occupions depuis longtemps, la maison dans laquelle nous avons déjà fait beaucoup de travaux et surtout nous nous sentions bien dans cette maison.

Franchement, en tant que locataire à la SA d'HLM du Beauvaisis, nous avons toujours été bien conseillé, nous avons toujours eu la réponse à nos problèmes techniques, nous avons donc toute confiance pour acheter notre maison. Quand nous nous sommes lancés, les démarches pour devenir propriétaires n'étaient pas forcément faciles entre les

papiers avec le banquier et les démarches avec le notaire mais la SA a tout fait pour nous aider, ça n'a été que du bonheur !

Maintenant, être locataires et propriétaires ça n'a rien à voir mais nous sommes très fiers d'avoir fait quelque chose de bien pour nous et nos enfants. Nous n'aurions jamais espéré pouvoir acheter une maison comme celle-ci et à un prix avantageux.

Nous encourageons tous nos amis à le faire, c'est une chance ! ”

*Nadia & Mounir  
locataires de la SA à Nogent sur Oise  
ayant acheté leur logement*

## POURSUITE DE LA COMMERCIALISATION DE LA SECONDE OPÉRATION D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Suite au franc succès que la première opération d'accession sociale à la propriété a connu, une seconde opération a été lancée dans la continuité et va permettre à 19 nouveaux accédants de devenir propriétaire dans le courant de l'année 2022.

Ces maisons ont été mises en vente en septembre 2020 à un prix très attractif notamment grâce à l'aide financière de la Ville de Beauvais qui a neutralisé la charge foncière mais aussi grâce à la subvention proposée par le Conseil Départemental de l'Oise aux primo accédants. 12 ménages sur 15 ventes réalisées ont pu bénéficier de ce coup de pouce et ainsi concrétiser leur projet d'acquisition.



## RENCONTRE AVEC CHARLES LOCQUET, VICE-PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL CHARGÉ DE L'HABITAT, DU LOGEMENT ET DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

**Monsieur Locquet, que proposez-vous au Conseil Départemental pour soutenir l'accession à la propriété ?**

Je considère qu'il faut encourager la possibilité pour nos habitants de pouvoir vivre chez eux. Permettre à chacun d'accéder au logement est un axe majeur des politiques territoriales que nous menons avec le Conseil départemental de l'Oise.

Avec Nadège Lefebvre, nous avons voulu aller au-delà du cadre légal en soutenant les habitants de l'Oise souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel, en accédant à la propriété. Ainsi, le Conseil départemental a mis en place, depuis 2018, le dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété. L'objectif est d'accompagner les foyers à revenus modestes à devenir propriétaires de leur résidence principale : le rêve d'un bon nombre de Français. Quand les élus locaux prennent soin de leurs concitoyens, c'est un cercle vertueux pour l'ensemble de nos quartiers, villes et villages.

**Cela se traduit par une aide financière ?**

En effet, l'aide mise en place accompagne ainsi les primo-accédants en voie d'acquisition de leur résidence principale dans l'Oise par l'intermédiaire d'organismes bailleurs HLM, comme la SA d'HLM du Beauvaisis.

Cela contribue également à fluidifier le parc locatif social et permet à la Société de dégager de l'argent afin de réaliser de nouveaux projets de construction et de réhabilitation dans l'Oise et le Beauvaisis. C'est aussi une manière de soutenir la réalisation de logements neufs dont nous avons tant besoin.

Au total, 6,2 M d'€ d'aides ont été octroyées depuis 2018, ce qui représente 758 familles soutenues dans le département. Lors de l'Assemblée départementale du 24 février dernier, j'ai proposé une enveloppe de 1,6 millions d'euros pour soutenir ce dispositif en 2022.



ENTREPRENDRE ENSEMBLE

“ Les enjeux du monde HLM sont nombreux et ambitieux, maintenir la cohésion sociale par la mixité, relever le défi de la transition énergétique, accompagner les évolutions de la société et notamment le vieillissement de celle-ci... pour réussir à répondre à ces enjeux, les organismes d’HLM se doivent d’être agiles, réactifs et experts de sujets toujours plus variés.

**Le succès ne peut donc passer que par la principale ressource de l’Entreprise que sont les salariés.**

Afin de leur donner les moyens de progresser, de nombreux chantiers ont été lancés en 2021, certains ont abouti d’autres s’achèveront en 2022 mais tous doivent permettre aux collaborateurs de concilier l’exigence de la qualité de service pour nos locataires et la qualité de vie au travail.

Nouveaux outils, développement de compétences, partenariats sont les moyens pour y parvenir car même si les résultats sont satisfaisants, « **quand tout marche bien, il est grand temps d’entreprendre autre chose** ». »

*Pierre Ferlin  
Directeur Général - SA d’HLM du Beauvaisis*



COMITÉ SOCIAL ET ECONOMIQUE

L’année 2021 a été une année riche en changement avec notamment, le 4 mai 2021, de nouvelles élections des représentants du CSE. Suite aux démissions ou départ de la Société des anciens élus, Mesdames Stéphanie DUPLESSIER et Emilie JOLIBOIS ont été nommées titulaires et Mesdames Céline BARRE et Ophélie THOURET, suppléantes. Elles forment un groupe hétérogène, tant sur la représentation des services que sur l’expérience diverse des unes et des autres. La délégation du personnel au CSE a pour mission de présenter à l’employeur les réclamations individuelles ou collectives des salariés. Elle contribue à promouvoir la santé, la sécurité et les conditions de travail dans l’entreprise. Des réunions sont organisées chaque mois dans le but de faire évoluer et mettre à jour certaines pratiques. L’organisation du temps de travail, le règlement intérieur, la classification des emplois et la charte sur le télétravail sont des sujets sur lesquels la direction et les membres du CSE ont collaborés.



Il reste naturellement encore des dossiers à évoquer et des améliorations à apporter afin que la SA d’HLM du Beauvaisis continue d’être une entreprise dynamique et les représentants du CSE ont à cœur d’y contribuer.

DEVELOPPEMENT DE PARTENARIATS POUR ACCUEILLIR DES PUBLICS EN DIFFICULTE

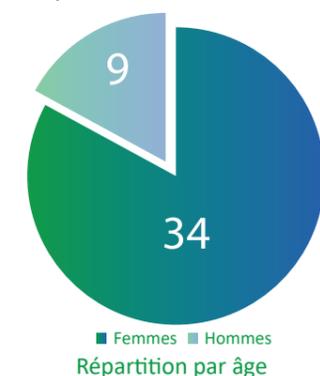
La SA d’HLM du Beauvaisis a signé avec ADOMA une convention pour accueillir dans la Résidence Lionel Menut à Doullens des familles ou personnes isolées réfugiées. En 2021, 8 logements ont été mis à disposition de l’association.

UNE ENTREPRISE DYNAMIQUE

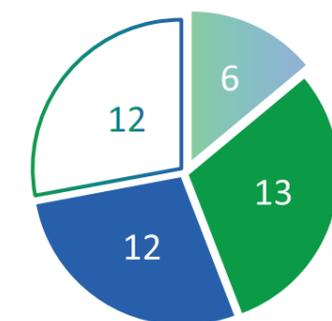
UNE EQUIPE MAJORITAIREMENT JEUNE ET FEMININE...

Les salariés de moins de 50 ans représentent 72% de l’effectif, lequel est composé à près de 80% de femmes.  
L’année 2021 a vu la naissance d’un enfant d’une collaboratrice.

Répartition Homme/Femme



Répartition par âge



■ -30 ans ■ 30 à 39 ans ■ 40 à 49 ans □ + 50 ans

... ET QUI SE RENFORCE

3 embauches ont eu lieu en fin d’année, 1 technicien, 1 gardienne et un apprenti au Service Gestion Locative, soit 3 personnes en contact direct avec les locataires.  
2 autres recrutements ont été réalisés en fin d’année pour des prises de fonction tout début 2022, au Service Technique et au Service Développement.

MISE EN PLACE DES ÉTATS DES LIEUX DÉMATÉRIALISÉS

La Société recherchait depuis quelques années une solution fiable et intuitive pour moderniser ses pratiques en matière de gestion des états des lieux (EDL) et surtout qui permet de mettre à jour l’état technique de son patrimoine de façon automatisée dans son logiciel de gestion.

Un travail d’alimentation des informations nécessaires, de paramétrage et de test a été réalisé durant ces deux dernières années afin de permettre la mise en place d’une solution répondant à ce besoin.

Les EDL sont désormais réalisés sur tablette, permettant plus de confort et à terme un gain de temps pour les collaborateurs en charge des EDL. Cette solution permet également d’ouvrir la voie pour d’autres éventuels futurs projets (aide au prévisionnel de maintenance, décompte définitif à la sortie, etc...).



“ Les états des lieux se faisaient sur papier depuis toujours... Aussi, c’est une « petite révolution » de passer du stylo bille au stylet, avec tous les bouleversements que cela implique. Mais, ce changement s’est fait en douceur. Après quelques essais d’état des lieux virtuels, la tablette s’est révélée très interactive, et désormais je manie l’outil avec aisance. Je pense que les locataires apprécient aussi, leur état des lieux est envoyé par mail ; à l’heure du numérique, c’est bon pour la planète.. Exit le papier ! Bien entendu, les locataires qui le désirent, peuvent le recevoir par courrier. ”

*Sylvaine C.  
Responsable de secteur - SA d’HLM du Beauvaisis*



## LES IMPAYES : UN ENJEU POUR LA SOCIETE

2021 est la 4ème année successive de baisse des impayés des locataires présents et partis :

- Forte baisse du montant des dettes de locataires présents par rapport à 2020,
- Légère baisse des dettes des locataires partis.

Le suivi des familles en difficulté est un travail compliqué où il faut gérer la difficulté de certaines familles à entrer en contact, des procédures de plus en plus nombreuses et longues (parfois au détriment de l'intérêt des locataires).

Le montant de la dette des locataires présents, ramené au lot géré, est descendu en dessous de la barre des 100€/lot géré. Être en dessous de ce seuil de 100€/lot géré est depuis la création de la Société très exceptionnel.

Montant de la dette par lot géré au 31/12/2021



Evolution du taux de recouvrement	2017	2018	2019	2020	2021
% SA D'HLM du BEAUVAISIS	99%	98.7%	99.4%	99.4%	99.43%
% Région	98.7%	99.1%	98.5%	98.5%	n.c.
% France	99%	98.8%	98.8%	98.8%	n.c.

source : DIS - Fédération Nationale des Entreprises Sociales de l'Habitat

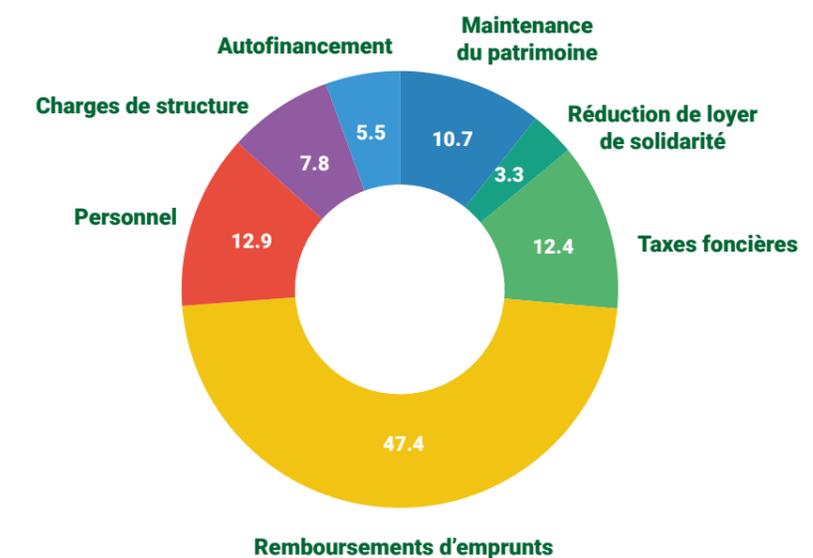
Les effets de la crise sanitaire se sont davantage fait sentir au cours de l'exercice 2021 :

- Des approvisionnements en matériaux plus difficiles qui ont généré des retards sur les chantiers et notamment dans les livraisons de logements neufs ce qui a eu un effet direct sur les produits locatifs,
- Une inflation qui n'a fait que croître au cours de l'exercice (0,3% en janvier / 2,8% en décembre),
- Une activité de vente HLM en recul (7 ventes signées en 2021 contre 12 en 2020),

Malgré ce contexte moins favorable, la SA d'HLM du Beauvais est parvenue à dégager des ressources internes (autofinancement + produits nets de la vente HLM) qui ont représenté 10% des produits locatifs et financiers, traduisant ainsi une santé financière qui ne se dément pas :

<b>QUITTANCEMENT GLOBAL</b> <b>16.6 M€</b> (16.1 M€ après déduction de la R.L.S.)	<b>AUTOFINANCEMENT NET</b> <b>0.9 M€</b> 5.5% des produits locatifs et financiers	<b>PRODUIT NET DES VENTES DE PATRIMOINE</b> <b>0.7 M€</b> (4.5% des produits locatifs et financiers)
---	---	--

À titre d'information, et ainsi que le rapport de la SA d'HLM du Beauvais le précise traditionnellement chaque année, voici comment ont été utilisés 100€ de loyers en 2021 :



[www.hlm-beauvaisis.fr](http://www.hlm-beauvaisis.fr)



**Téléphone :**

03 44 06 30 30



**E-Mail :**

[accueil@hlm-beauvaisis.fr](mailto:accueil@hlm-beauvaisis.fr)



**Adresse :**

6 rue des Tuileries  
60000 Beauvais