

Laessa

Entreprise sociale
pour l'habitat en Beauvaisis

RAPPORT D'ACTIVITÉ



2022

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION (au 31/12/2022)

Présidence

Mme 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 **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**

Mme Caroline CAYEUX

Administrateur

M. Jacques ALAURENT

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

ÉDITO

2022 aura été une année hors du commun pour la Société Anonyme d'HLM du Beauvaisis puisqu'elle aura été celle de son changement d'identité. La S.A. est devenue Laessa. « Tout ça pour ça » pourront dire certains... mais pour nous ce changement est apparu naturel car cette évolution d'identité n'est pas la fin d'une histoire, c'est l'écriture d'un nouveau chapitre.

Le Conseil d'Administration comme les salariés assument pleinement que Laessa garde une part de la S.A d'HLM du Beauvaisis, que nous souhaitons la meilleure : l'engagement au service du territoire et de ses habitants.

De plus, ce changement d'identité n'est pas une fin en soi, c'est la volonté de faire correspondre notre identité à notre raison d'être qui vise à faciliter le quotidien des locataires de Laessa.

Et en 2022, leur faciliter le quotidien n'a pas été une mince affaire.

Après la crise sanitaire en 2020 et 2021, le retour de la guerre en Europe et ses conséquences en matière d'inflation et en particulier des coûts de l'énergie ont mis à mal les plus fragiles. Le défi climatique et environnemental était déjà une motivation forte pour le secteur du logement social et pour Laessa, cette crise n'en a que renforcé l'urgence de sa prise en compte.

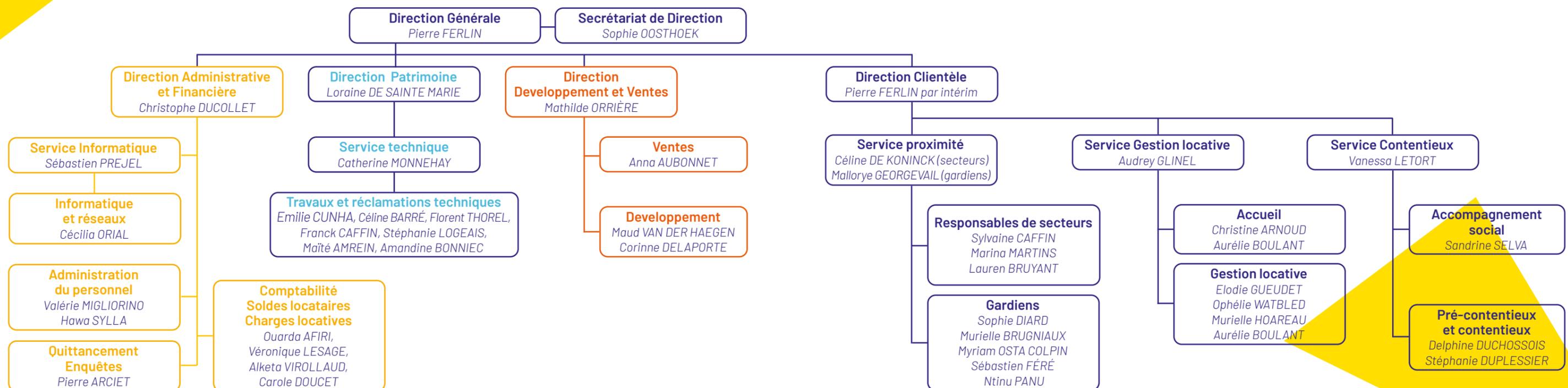
En 2022, au cœur de la renégociation des tarifs d'électricité et du gaz pour nos locataires, Laessa a œuvré à préserver le pouvoir d'achat des locataires en négociant au mieux avec les entreprises du secteur d'une part mais également en portant, d'autre part, auprès des décideurs la nécessité de mettre en place un bouclier tarifaire pour les locataires des immeubles collectifs, un temps oubliés dans les dispositifs mis en place par l'Etat.

Encore une fois, les démarches engagées au sein du groupe ARCADE-VYV ont démontré leur pertinence et ont permis une meilleure négociation de certains prix.

Cette année aura donc été contrastée, en revanche nous aurons pu constater que malgré cela, l'implication des collaborateurs de Laessa n'aura pas faibli et leur engagement au service des locataires reste leur priorité comme vous pourrez le voir à la lecture de ce rapport.

ORGANIGRAMME (au 31/12/2022)

Caroline CAYEUX - Présidente
Pierre FERLIN - Directeur Général



NOTRE PATRIMOINE

SOMME

CC du Territoire Nord picardie
(96 logts)

CC Picardie Verte
(37 logts)

CC Oise Picarde
(24 logts)

CC du Pays des Sources
(42 logts)

CA du Beauvaisis
(1434 logts)

CA de Compiègne
et Basse Automne
(67 logts)

CC du Clermontois
(225 logts)

CC des Sablons
(165 logts)

CC Thelloise
(222 logts)

CA Creil Sud Oise
(188 logts)

CC de l'Aire Cantilienne
(76 logts)

CA Haut Val d'Oise
(12 logts)

CA Roissy Pays de France
(117 logts)

OISE

VAL D'OISE

CHIFFRES CLÉS



2705

LOGEMENTS FAMILIAUX



437

LOGEMENTS ÉTUDIANTS



80

LOGEMENTS EN RÉSIDENCES
AUTONOMES

71

NOUVEAUX
LOGEMENTS



45

SALARIÉS



16

MAISON VENDUES



147,4 M€
DETTE GLOBALE



20,2 M€
CHIFFRE D'AFFAIRES



8,3 M€

DÉPENSES SUR LE PATRIMOINE

1,2 € Maintenance

3,7 € Investissements

3,4 € Construction Neuve

UNE NOUVELLE IDENTITÉ POUR AFFIRMER LA RAISON D'ÊTRE DE L'ENTREPRISE

CETTE ANNÉE LA S.A. D'HLM DU BEAUVAISIS EST DEVENUE LAESSA. POURQUOI CE CHANGEMENT ?



Tout simplement parce que c'est ainsi que les locataires et les collaborateurs appellent l'Entreprise au quotidien.

Et le fait que Laessa soit aussi un prénom (Brésilien en l'occurrence) renforce l'idée d'une forme de personnalisation de la Société qui va dans le sens de ce que le travail sur l'identité a révélé, notamment les notions de proximité et de réactivité.

Cette évolution de l'identité s'est appuyée sur un travail qui a associé, administrateurs, salariés, partenaires durant plusieurs mois. Ce travail a été un moment enrichissant pour tout le monde et a permis de rappeler aux uns et aux autres ce que peut être la contribution de l'Entreprise à son environnement, à ses parties prenantes et en particulier à ses locataires.

« Chez Laessa, nous avons la conviction qu'une vie allégée des complexités, des procédures administratives favorise le mieux-être. »

La mission de Laessa vise donc dorénavant à contribuer à rendre le quotidien plus léger, tant pour les locataires que pour les collaborateurs, en apportant des solutions innovantes qui simplifient et facilitent ce quotidien.

Simplifier, faciliter, rendre accessible, trouver des solutions pour favoriser une qualité de service optimale et le "bien vivre ensemble" sont le moteur qui anime les collaborateurs de Laessa.

C'est ainsi que Laessa envisage désormais sa raison d'être, en apportant sa contribution singulière à celle du Groupe ARCADE-VYV qui fait du logement un déterminant de la santé.

Pour être en bonne santé, chez Laessa, nous pensons qu'un quotidien facilité est gage de sérénité.



AURÉLIE PIERRON DIRECTRICE FONDATRICE CHEZ AGENCE MIXTE

« L'agence Mixte est une société de conseil en communication et experte en management de l'identité. Indépendante et militante depuis toujours, l'agence Mixte est également une agence de création pour créer ou piloter la conception des supports de communication en cohérence avec l'identité. Pierre Ferlin, Directeur Général de la S.A. d'HLM du Beauvaisis (c'était encore le nom de l'esh à ce moment-là) nous a contactés car il souhaitait nous solliciter pour une mission dans le cadre de sa réflexion sur la raison d'être de sa société. Forts de notre expertise et de nos expériences, nous avons proposé une méthodologie reposant sur 2 piliers : le conseil et le codesign. Ces 2 postures sont, selon nous, indissociables et efficaces. C'est ainsi que nous avons constaté que l'usage de "la S.A" était ancré dans les habitudes, dans le langage commun des locataires, des collaborateurs, des partenaires. Il ne nous restait plus qu'à "brander" ce nom pour lui conférer une identité marquante et révélatrice de vos spécificités : la qualité des relations entretenues avec vos locataires pour leur apporter solution et mieux vivre chez eux. La "S.A" est ainsi devenue un prénom : Laessa, qui incarne ce sens du service. La raison d'être, en cohérence, s'est vite imposée pour répondre aux attentes de chacune des parties prenantes de la société, dans un souci de symétrie des attentions : alléger le quotidien et faciliter l'habitat de ses locataires. Lorsque nous avons entamé les échanges avec Pierre Ferlin, il nous

a rapidement exprimé son envie et l'importance qu'il accordait au fait d'associer ses équipes dans l'écriture de la raison d'être et le questionnement de l'identité de la société.

Nous avons mis en place des outils d'échanges et de co-design (petits cahiers, ateliers de travail collaboratif) afin de permettre à chaque personne de s'exprimer librement. Les collaborateurs se sont impliqués, ont participé aux échanges, ont contribué aux réflexions, ont témoigné de leurs réalités... C'est ainsi que la définition de l'identité et l'écriture de la raison d'être ont été co-conçues. Chez Laessa, les collaborateurs ont vraiment joué le jeu !

Laessa est une entreprise sociale pour l'habitat constituée d'équipes qui œuvrent au quotidien, avec sincérité, engagement et professionnalisme. Dans un secteur fortement concurrentiel, cette société à taille humaine a tout d'une grande ! Je formule le vœu que le travail que nous avons réalisé avec et pour Laessa, lui permette de se développer au sein du groupe ARCADE-VYV et sur son territoire, pour alléger le quotidien des habitants. Toute l'équipe de l'agence Mixte remercie Laessa pour sa confiance. »

FAITS MARQUANTS



LOGER ET ACCOMPAGNER



321

FAMILLES LOGÉES PENDANT L'ANNÉE 2022

71

FAMILLES SONT ENTRÉES DANS LES LOGEMENTS LIVRÉS PAR LA SOCIÉTÉ :

- 42 familles logées à Lassigny,
- 14 familles logées à Bresles,
- 15 familles logées à Beauvais.

250

FAMILLES DANS LE PATRIMOINE EXISTANT, DONT :

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

94%

Taux de rotation : depuis le premier confinement en 2020, ce taux reste inchangé.

KARINE GRIMBERG CONSEILLÈRE LOGEMENT PERSONNALISÉ CHEZ ACTION LOGEMENT SERVICES

«Lors de commissions d'attribution de logements, mon rôle en tant que représentante d'Action Logement Services, est d'apporter des informations complémentaires (si nécessaires et connues) afin d'apprécier avec équité la situation des demandeurs. Je travaille avec Laessa depuis une vingtaine d'années, de bonnes relations ainsi qu'une confiance se sont installées au cours de celles-ci. Nous travaillons efficacement, dans un esprit partenarial, pour un objectif commun sur notre public cible : loger les salariés.

En effet, depuis près de soixante-dix ans, la vocation d'Action Logement Services, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Nous gérons paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par les entreprises assujetties, dans le but de soutenir ses deux missions principales :
-Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi,
-Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.
En facilitant l'accès au logement pour les salariés, nous soutenons l'emploi et la performance des entreprises, et contribuons au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires.»



NATHALIE RAVIER
MAIRE DE MÉRU
ET PRÉSIDENTE DE LA COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES DES SABLONS

« L'opération de réhabilitation s'inscrit dans le quartier de la Nacre, quartier prioritaire de la commune de Méru. »

« Le patrimoine géré par Laessa dans le quartier de la NACRE est connu à Méru sous le nom des Abeilles. Ce patrimoine a fait l'objet d'une première réhabilitation dans les années 2000 et était à cette époque une référence. Dans ce contexte, il n'a pas été intégré dans le Projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Nacre. Aujourd'hui le constat d'un décalage en matière de bâti apparaît et les travaux en cours sont donc nécessaires et constituent une excellente nouvelle. De notre côté il nous faut reprendre l'espace entourant ce patrimoine car la Ville en est propriétaire et là encore des travaux doivent être menés. Le rôle d'un bailleur social a une dimension plurielle : il doit permettre l'accès des ménages au logement sur la base de loyer modéré mais il doit aussi développer une politique d'entretien de son patrimoine avec une vision sur le long terme, assurer la réactivité dans les aléas du quotidien.

Enfin, un bailleur social se doit de développer des actions pédagogiques ou parfois plus fermes pour garantir la tranquillité de ses locataires et le bien vivre ensemble. Les difficultés rencontrées dans ces différentes dimensions sont de plus en plus nombreuses, je le conçois mais je regrette également une forme de « démission » observée chez certains bailleurs ou d'évolution dans leur conception du logement social, cela ne va pas nécessairement dans le bon sens. Laessa est de mon point de vue le bailleur de référence, les différentes dimensions que j'évoque ci-dessus sont pleinement remplies. »



ENTREtenir ET AMÉLIORER

LA GESTION, UN SUIVI AU QUOTIDIEN



5500

DEMANDES D'INTERVENTIONS TRAITÉES



155

VISITES TECHNIQUES RÉALISÉES



33

PRESTATAIRES SOUS CONTRAT ET 5 MARCHÉS RENOUEVÉS EN 2022

LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS, DES INVESTISSEMENTS POUR CONTRIBUER À LA QUALITÉ URBAINE ET À LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

En 2022, les travaux de réhabilitations des résidences du Centre Ville de Beauvais (52 logements) ont été réceptionnés à la très grande satisfaction des locataires.

Pour la réhabilitation de la résidence Salvador Allendé à Méru, le chantier a commencé au premier trimestre 2022. La réunion de lancement avec les locataires, les entreprises et la maîtrise d'œuvre, et les représentants de la Commune a été l'occasion d'un moment festif avec une animation proposée par la Batoude et un verre de l'amitié. Les équipes de Laessa, des entreprises et de la maîtrise d'œuvre sont mobilisées pour répondre aux attentes des locataires et faire avancer le chantier.



Résidence Salvador Allendé

LÉA ZIELINSKI

INGÉNIEUR TRAVAUX CHEZ SOGEA

« Dans le cadre du chantier de réhabilitation de la résidence Salvador Allendé à Méru, mon rôle principal est de planifier l'ensemble des travaux de l'opération, cela implique d'encadrer les différents intervenants sur le chantier en s'assurant que la « co-activité tâches » ne soit pas trop importante. Ce travail se fait en collaboration avec les différents chefs d'équipes et leurs compagnons, qui, sur ce chantier, étaient habitués à travailler ensemble, cela à favoriser beaucoup d'automatismes. D'autres missions viennent s'ajouter à ce travail de coordination comme la sécurité du chantier, la commande de matériel, la gestion financière de l'opération et notamment l'accompagnement des locataires. Pour cela, nous avons mis en place une assistante relation locataire. Son rôle est d'être le plus possible à leur écoute et de leur apporter des réponses.



Enfin, sur ce chantier, je retiendrai la particularité de la rénovation des façades qui dynamise et donne un « coup de jeune » aux différents bâtiments. En effet, nous passons d'une peinture beige/jaune à un bardage gris. Ce dernier donne une tout autre image de la résidence. »

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

Pour améliorer le cadre de vie :

Ravalement de façades des résidences Fief Lamotte à Chambly Notre Dame du Thil et Manufacture à Beauvais et Liberté à Fosses (180 logements).



Pour répondre aux besoins des occupants :

Aménagement de 6 logements pour l'adapter aux besoins de ses occupants et d'un local médical
Remplacement de 3 ascenseurs sur deux résidences à Beauvais (Villiers L'Isle Adam et Charles Fauqueux).

Pour baisser les charges des locataires :

Poursuite de la campagne de mise en œuvre d'éclairage LED à détection de présence (Champs Dolents à Beauvais, Le Castel à Chantilly 174 logements).

Remplacement des portes palières sur la résidence Le Castel à Chantilly (70 logements).

Remplacement des convecteurs électrique dans les résidences La Gare, Manufacture à Beauvais, Chemin des coutumes et Saint Ladre à Allonne, La Liberté à Fosses, Marnière collectifs à Chambly, Cité Mertian à Montataire (55 logements).

L'ÉNERGIE AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS DE L'ANNÉE 2022

Dans un contexte d'augmentation et de grande volatilité du prix des énergies et notamment celles du gaz et de l'électricité depuis fin 2021, Laessa a renouvelé fin 2022 ses contrats de fourniture d'énergie (électricité des parties communes et gaz des chaufferies collectives). L'appel d'offres électricité des parties communes de Laessa s'est fait avec 6 autres organismes du groupe ARCADE-VYV.

CONSTRUIRE

Laessa s'attache depuis toujours à construire et gérer son patrimoine de manière durable en plaçant les locataires au cœur de ses actions. Mais récemment entrée dans le groupe ARCADE-VYV, Laessa a immédiatement partagé un concept plus large développé par ce dernier : rechercher des solutions d'habitat permettant d'améliorer le quotidien de ses locataires en agissant de manière positive sur la santé. En effet, convaincu que le logement et la santé sont indissociables, le groupe ARCADE-VYV a créé un référentiel de 40 engagements pour labelliser un logement « Mon Logement santé ».

Laessa s'est donc lancée dans le processus de labellisation d'une partie de sa production par le biais de 2 nouvelles opérations en cours de montage : les logements de Saint-Martin-le-Nœud et ceux du Quartier Saint Jean à Beauvais seront les premiers « logements santé » de la société. Ils prendront en compte tant dans leur conception que dans leur gestion, différents éléments au service de l'humain et de la santé permettant ainsi aux habitants de ressentir un état complet de bien-être physique, mental et social. Faciliter l'usage des biens et le bien-être de tous, tel est le nouvel objectif de production de Laessa !

DE NOUVEAUX LOGEMENTS OFFRANT UN CADRE DE VIE FAVORABLE AU BIEN VIVRE DE NOS LOCATAIRES

Ce n'est pas moins de 71 nouveaux logements qui ont été livrés en 2022 et qui ont permis à Laessa d'offrir à nos locataires un cadre de vie propice au mieux vivre.

Livraison de la résidence Lasanté à Lassigny 42 pavillons individuels avec jardins.
Acquisition en VEFA auprès du promoteur Novalys



Livraison de la résidence les Allées d'Agel à Beauvais, une résidence comprenant 15 logements collectifs répartis en 2 petits collectifs implantée au cœur du quartier Saint Jean, une résidence à taille humaine dans un lieu de vie propice au développement du lien social.

Architecte : Agence ENACT Architecture

Livraison de la résidence La Marlière à Bresles, une résidence à taille humaine de 14 logements collectifs dans un environnement de qualité (vert et calme).

Architecte : Agence ENACT Architecture



DES RÉFLEXIONS EN COURS POUR DE NOUVELLES RÉSIDENCES PERMETTANT D'INNOVER TOUJOURS PLUS EN FAVEUR DE NOS LOCATAIRES

2022 est marquée par une volonté forte d'augmenter la production sur plusieurs communes du Beauvaisis, ce sont 81 nouveaux logements qui sont en cours de montage :

Auneuil :

20 maisons individuelles avec jardins
Architecte : Agence Riachi Architecte

Bresles :

16 maisons individuelles avec jardins
Architecte : Atelier d'Architecture et de Design

Beauvais Quartier Saint-Jean :

15 logements collectifs avec une crèche en rdc
Architecte : GP Architectes

Saint-Martin-le-Nœud :

Béguinage de 12 logements individuels avec une micro-crèche et un jardin partagé
Architecte : GP Architectes

Saint-Martin-le-Nœud :

Résidence de 18 lits pour l'association le SATO Picardie
Architecte : Ressources Architectes

MATHILDE ORRIERE

DIRECTRICE DÉVELOPPEMENT ET VENTE CHEZ LAESSA

« Depuis 12 ans chez Laessa, je suis en charge de la construction des logements, que nous essayons de concevoir pour répondre au mieux à l'attente des locataires. C'est donc assez naturellement que j'ai partagé l'idée plus large du groupe de vouloir innover en faveur d'un logement agissant de manière positive sur la santé de ces derniers et que je suis donc devenue une des référentes « Logement Santé » au sein de ma structure.

La santé et le bien-être est un véritable sujet d'actualité, et le lien avec le logement devient assez évident lorsque l'on sait que nous passons en moyenne 60% de notre temps dans notre logement ! Il n'y a qu'à regarder le bilan de la crise sanitaire sur ce point ! Elle nous a clairement confirmé le rôle que peut avoir l'habitat sur la santé physique, mentale ou encore sociale.

À mon sens, notre rôle en tant que bailleur social devient donc évident, nous nous devons encore et toujours de construire des habitats sains, aérés, sécurisés, végétalisés, respectant une certaine isolation et un certain éclairage naturel, le tout dans un environnement propice au bien-être et au développement du lien social.

Mais de manière plus large désormais nous nous devons également d'offrir en complément à nos locataires toute une gamme de services permettant de les accompagner dans leur quotidien (informations santé, service de téléconseil santé 24h/24, accompagnement à l'usage du numérique, animations collectives autour du jardin et de la nature...).

Mon travail s'élargit donc à de nouvelles problématiques, et quelle joie de réfléchir avec les équipes de maîtrise d'œuvre sur la manière de donner envie aux locataires d'emprunter les escaliers plutôt que l'ascenseur ou encore d'imaginer dès que possible l'aménagement de jardins partagés permettant à la fois de verdir nos pieds d'immeubles et de favoriser dans le temps le développement du lien social entre voisins !

Je suis vraiment fière d'œuvrer en faveur du mieux vivre.»



Laessa

Entreprise sociale
pour l'habitat en Beauvaisis

XAVIER FOURNIVAL DIRECTEUR GÉNÉRAL CHEZ SATO PICARDIE

« Gestionnaire de plusieurs structures médico-sociales sur le département de l'Oise, spécialisées en addictologie et dans le champ de la santé-précarité, notre association a eu l'opportunité d'ouvrir 18 places de Lits Halte Soins Santé (LHSS) sur le secteur du Beauvaisis. Propriétaire d'un vaste domaine de 12 hectares sur la commune de Saint-Martin-le-Nœud, le futur établissement sera implanté sur cette parcelle qui dispose déjà d'un établissement médico-social, d'un château et un palmarium inscrits à l'inventaire des Bâtiments de France. Gérer le fonctionnement d'un établissement médico-social fait partie de nos compétences, en revanche, le construire et en avoir la maîtrise d'ouvrage nécessite un savoir-faire qui n'est pas donné à tout le monde ! Après avoir échangé avec plusieurs architectes sur ce dossier, l'accompagnement proposé par Laessa, Pierre

FERLIN et son équipe, a été une évidence et un gage de sécurité pour notre association ! Plusieurs scénarios ont été posés sur la table : un accompagnement de leur part en tant qu'assistant de la maîtrise d'ouvrage ou plus vraisemblablement la signature d'un bail à construction qui propose de nombreux avantages, notamment financiers, nous ont confortés dans notre choix de travailler et conventionner avec Laessa. Disponibles, réactifs et force de proposition, Laessa nous a accompagnés dans le choix du cabinet d'architectes et dans la négociation avec les architectes des Bâtiments de France. Le permis de construire est maintenant prêt à être déposé. Nous n'en sommes qu'à la première étape de ce projet, l'objectif étant d'accueillir nos premiers résidents au printemps 2025. Ce partenariat proposé par M.FERLIN et son équipe, me permet d'envisager sereinement la construction de ce bâtiment ».



VENDE

Chez Laessa, les équipes ont à cœur d'aider les locataires qui souhaitent évoluer dans leur parcours résidentiel en mettant régulièrement et sur l'ensemble de notre territoire de nouveaux logements en vente. C'est donc tout naturellement que Laessa poursuit en 2022 cette mission d'accompagnement, dans le neuf comme dans l'ancien, en permettant l'accession sociale à la propriété auprès de locataires désireux de devenir propriétaires et participe ainsi à la construction d'un parcours de vie harmonieux, sur tout le territoire.

Notons également que ces ventes constituent plus que jamais un levier indispensable pour permettre la création de nouveaux logements locatifs puisque les recettes financières de ces dernières sont réinjectées au profit d'opérations de constructions neuves.

Cette double mission est ainsi confortée lors de la création de la nouvelle identité sociale de Laessa et de la définition de sa raison d'être en septembre 2022 : « apporter une valeur ajoutée à l'ensemble de nos parties prenantes en contribuant au développement de l'économie locale, en poursuivant notre mission d'intérêt général et d'utilité sociale au bénéfice des habitants, et en développant l'innovation pour mieux anticiper les défis de demain ».

PARC TOTAL

230

Maisons individuelles mises à la vente sur l'ensemble du patrimoine.



ÉVOLUTION DU PARC MIS EN VENTE

Lancement des études pour mise en vente : Noailles, Les Ninflés (15 maisons individuelles).

VENTE HLM

En 2022, 16 ménages ayant pu accéder à la propriété (vente de l'ancien) dont 7 locataires occupants. Dans son parc ancien, Laessa offre la possibilité à des locataires de devenir propriétaires à des prix très compétitifs alors que les prix de vente se sont littéralement envolés au cours de l'année.



VENTE EN VEFA

En 2022, 19 maisons individuelles vendues Laessa a livré à partir de mai 2022 un programme de 19 logements en accession sociale à la propriété (TVA réduite à 5,5 %), dans le quartier Saint Jean, politique prioritaire de la Ville de Beauvais. Ses atouts : des maisons individuelles avec jardin et garage, économes en énergie (RT 2012) et certifiée NF Habitat. Le + en VEFA : les acquéreurs bénéficient de la sécurisation HLM sur ce projet : garantie de rachat et garantie de relogement.



ANNA AUBONNET

CHARGÉE DES VENTES CHEZ LAESSA

«Le parcours résidentiel des locataires est au cœur de la politique de Laessa d'autant que le secteur de l'immobilier a connu de nombreuses évolutions ces dernières années. Le rôle de Laessa est davantage de conforter le client dans ses choix, de le conseiller et de le guider dans les démarches liées à la transaction du bien. Les dispositifs d'accession à la propriété permettent à de plus en plus de foyers de devenir propriétaires de leur logement de manière sécurisée, d'où l'évolution à la hausse du parc de logements mis en vente. Laessa accompagne les habitants tout au long de leur projet et entretient avec eux une relation de proximité essentielle pour une meilleure installation possible.

Grâce au dispositif de VEFA ou encore à la vente dans l'ancien, Laessa facilite et encourage le parcours résidentiel des habitants. « Ce qui est satisfaisant dans mon métier, c'est lorsque les clients se disent : « ça y est, on a trouvé ». C'est ma plus grande satisfaction, en tant que professionnelle, de contribuer au bonheur des gens ».



SYLVIE

RÉSIDENCE HAMEAU DE FAY À CLERMONT



«Locataires depuis 1993 dans cette maison, nous nous sommes lancés dans son acquisition cette année car le secteur est idéal pour nous (Gare SNCF - Commerces à proximité - 40 min de Paris en train).

Je travaille sur Clermont et mon mari se rend -via la SNCF - sur Paris. Et puis nous souhaitons aussi faire des travaux d'embellissement dans le jardin mais si nous étions restés locataires ces travaux

auraient dû être retirés lors de notre départ. Lorsque nous avons exprimé notre souhait d'acheter, l'accompagnement a été efficace, Mme Aubonnet est venue nous expliquer le déroulement puis différents corps de métier sont passés pour régler quelques sujets techniques avant que nous devenions propriétaires. Malgré quelques moments de stress liés à ces réparations, je pense que oui, je recommanderai à mon entourage de se lancer dans cette aventure. Maintenant que nous sommes propriétaires, nous avons pu faire de nombreux travaux pour que notre maison corresponde davantage à notre attente (réfection de la salle de bain, motorisation de la porte de garage et des volets).»

ENTREPRENDRE

COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

L'année 2022 aura encore été une année constructive pour le CSE. Evolution du règlement intérieur, mise en place d'un code de bonne conduite, charte informatique, nouvel accord d'entreprise sur l'organisation et la durée du temps de travail, autant de sujets importants pour bien faire fonctionner l'Entreprise mais en tenant compte de l'impact pour les salariés. Cet accord a permis de mettre en place des nouveaux horaires répondant mieux aux attentes des locataires (plages d'ouvertures plus larges le midi, fin de l'ouverture du samedi matin) mais en respectant les souhaits des salariés. Enfin, suite à une enquête sur la qualité de vie au travail et dans le cadre de la refonte du document unique d'évaluation des risques professionnels, la réflexion sur la Qualité de Vie et des Conditions de Travail a été engagée.



COMPTABILITÉ D'ENGAGEMENT



«Depuis mon arrivée dans la Société, la comptabilité d'engagement n'avait jamais été mise en œuvre. Le volume de facture, le fait que toutes les factures d'un exercice étaient comptabilisées avant le 31 janvier de l'année suivante et enfin l'arrêté des comptes qui étaient réalisé en mars, faisaient que la comptabilité d'engagement n'était pas entrée dans les usages. Mais l'arrivée de Laessa dans le groupe ARCADE-VYV a nécessité de mettre en place une organisation nouvelle pour parvenir à clôturer l'exercice plus tôt qu'auparavant.

Dès le mois d'octobre 2022, j'ai pu apporter mon expérience du traitement des demandes d'interventions et du traitement des factures en animant deux groupes de travail réussissant une

technicienne et deux comptables pour réfléchir aux modalités pratiques de ce changement d'habitudes et surtout à la manière dont les demandes de travaux faites aux entreprises devaient être engagées.

En effet, le bon fonctionnement des différents groupes et leur efficacité ont permis une bonne mise en place du projet.»

En effet, le bon fonctionnement des différents groupes et leur efficacité ont permis une bonne mise en place du projet.»

Carole DOUCET - Comptable d'exploitation
Céline BARRE - Technicienne

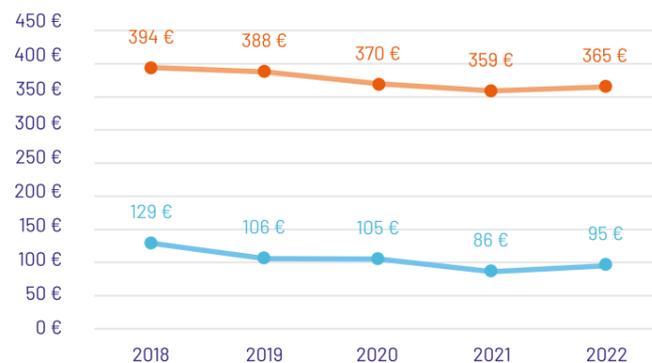
BILAN FINANCIER

IMPAYÉS

Même si l'on constate une évolution à la hausse du montant de la dette des locataires présents, ramené au lot géré, ce montant - tout comme en 2021, et malgré le contexte - est en-dessous de la barre des 100 € et reste l'un des plus bas que la société ait connu.

Évolution du taux de recouvrement	2018	2019	2020	2021	2022
% Laessa	98,7%	99,4%	99,4%	98,7%	98,5%
% Région	99,1%	98,5%	98,5%	n.c	n.c
% France	98,8%	98,8%	98,8%	n.c	n.c

Montant de la dette par lot géré au 31/12



● Montant dette loc. présent/lot géré ● Montant dette loc. parti/lot géré

L'exercice 2022 a été significativement marqué à la fois par la hausse de l'inflation et par celle des taux bancaires. Les causes de l'inflation sont multiples mais on peut principalement retenir les effets de l'après Covid avec son cortège de problèmes d'approvisionnements et de hausse de tous les postes de charges, et également la guerre en Ukraine qui a annihilé les espoirs de reprise. L'inflation est passée de 2,8% en décembre 2021 à près de 6% un an plus tard. La hausse des taux bancaires est redoutable dans le secteur HLM dont le modèle économique repose sur la dette et notamment une dette indexée sur le taux du Livret A. Son taux a bondi de 0,5% en début d'année 2022 à 1% dès février puis 2% en août. Malgré ce contexte Laessa parvient à maintenir un niveau d'activité élevé avec 71 logements livrés en 2022 et 4,9 M€ affectés au patrimoine existant (exploitation et investissements cumulés).

16,9 M€

QUITTANCEMENT GLOBAL
16,3 M€ après déduction de la RLS

6,3 M€

PRODUIT NET DES VENTES DE PATRIMOINE

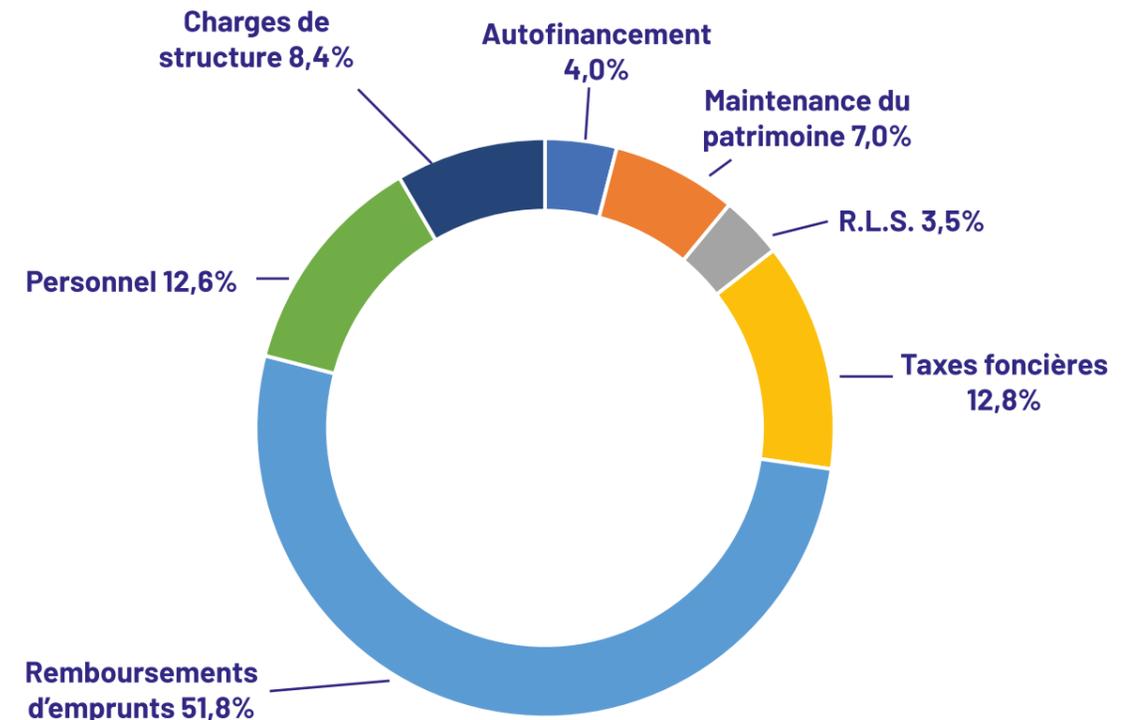
- dont 1,9 M€ vente HLM
- dont 4,4 M€ vente en bloc
- 37,3 % des produits locatif, d'accession et financiers

0,7 M€

AUTOFINANCEMENT NET
4% des produits locatif, d'accession et financiers



À QUOI SERVENT 100€ DE LOYER ?



www.laessa.fr



Laessa

6 rue des Tuileries

60000 Beauvais

Tél. : 03 44 06 30 30

Email : contact@laessa.fr

RÉALISÉ ET IMPRIMÉ PAR AFFIPUB