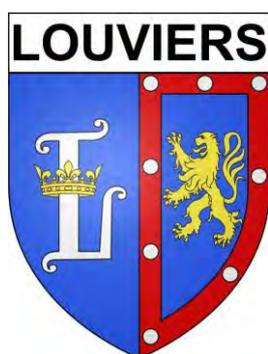


# RAPPORT DU MANDATAIRE



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

**Contexte :**

*Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), "les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux".*

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## TABLE DES MATIERES

<b>PRESENTATION DE LA SOCIETE</b> .....	<b>4</b>
<b>Informations générales</b> .....	4
<b>Evolutions importantes depuis sa création</b> .....	5
<b>Objet social et éventuellement raison d'être</b> .....	6
<b>Domaines d'activité</b> .....	7
<b>Nombre de ses salariés</b> .....	7
<b>Répartition du capital sur les 5 dernières années</b> .....	7
<b>organisation de la gouvernance</b> .....	8
<b>Composition du Conseil</b> .....	8
<b>Principales activités et opérations de l'année écoulée et perspectives de développement</b> .....	9
<b>ETAT DES RELATIONS AVEC LA COLLECTIVITE EN 2022</b> .....	<b>13</b>
<b>ETAT DE L'ENSEMBLE DES PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE, DIRECTES ET INDIRECTES</b> .....	<b>15</b>
<b>ETAT DES PROCEDURES DE CONTROLE ET IDENTIFICATION DES RISQUES</b> .....	<b>15</b>
<b>BILAN de la GOUVERNANCE DES ELUS</b> .....	<b>23</b>
<b>Instances</b> .....	23
<b>Décisions stratégiques</b> .....	24
<b>Rémunération</b> .....	24
<b>SITUATION FINANCIERE DE MONLOGEMENT27</b> .....	<b>24</b>
<b>Eléments liés au compte de résultat</b> .....	25
<b>Eléments bilantiels</b> .....	26

+ ANNEXES

Rapport de gestion exercice 2023

Documents annuels et état financiers de l'exercice 2023

## PRESENTATION DE LA SOCIETE

### ● INFORMATIONS GENERALES

Dénomination	MonLogement27
Date de création	1957
Adresse du siège social	10 boulevard Georges CHAUVIN à EVREUX (27000)
Nom de la présidente du conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Madame Karène BEAUVILLARD</li> </ul>
Nom du directeur général	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Monsieur Etienne CHARRIEAU</li> </ul>
Représentant de la ville de Louviers au Conseil d'Administration et aux Assemblées Générales	<p><u>Au conseil d'administration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Monsieur Daniel GERMAIN, conseiller municipal délégué au logement, au cadre de vie et aux établissements recevant du public à la ville de Louviers installé en séance du CA du 4 octobre 2021.</li> </ul> <p><u>Aux assemblées générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Madame Anne TERLEZ, première Maire-adjointe, Chargée des Affaires Générales, de la Politique Sociale et du Logement à la ville de Louviers installée en séance de l'AGO du 23 juin 2017 suite à la dissolution du SICLE selon l'arrêté préfectoral du 16.09.2016 (Syndicat intercommunal pour la construction de logements dans l'eure composé de 8 communes)</li> </ul>
Commissaire aux comptes	M. Eric BLOIS - Cabinet BLOIS – 16 Rue du Dr Guindey, 27000 Évreux – désigné en AGO du 29 juin 2018 sur proposition du CA du 4 mai 2018 pour 6 ans. Mandat renouvelé en AGO du 20 juin 2024 sur proposition du CA du 18 avril 2024.

Histoire : Louviers – ville actionnaire : dix ans après la fin de la guerre, à un moment où la reconstruction de la ville s'achevait, le Département de l'Eure s'est doté d'un outil novateur pour résoudre les problèmes de logement résultant du développement économique et de la croissance démographique sur son territoire. C'est ainsi que fut créée la Sécomile (société d'économie mixte du logement de l'Eure) fondée en 1956 et dont l'assemblée constitutive date du 2 février 1957. Le conseil d'administration étant composé d'un nombre limité de membres parmi lesquels toutes les villes ne pouvaient être représentées, il s'est avéré essentiel de créer un syndicat intercommunal. Celui-ci a rassemblé les huit villes les

Accusé de réception en préfecture  
025 212 03755 - 2024-209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

plus importantes du département qui étaient le plus confrontées à la pénurie de logement. Au cours de sa séance du 31 octobre 1956, le conseil municipal de la ville de Louviers a délibéré favorablement pour adhérer à ce syndicat nommé Syndicat Intercommunal pour la Construction de Logement dans l'Eure (SICLE). La ville de Louviers est à ce moment devenue membre du conseil d'administration de la Sécomile. Depuis les débuts de la Sécomile, la ville de Louviers est un actionnaire impliqué dans la stratégie et les partenariats avec la Société.

## ● **EVOLUTIONS IMPORTANTES DEPUIS LA CREATION**

La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN dispose que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, un organisme de logement social qui gère moins de 12 000 logements doit appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette même loi autorisant la fusion d'un OPH et d'une SEM agréée, les actionnaires de la SECOMILE, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 15 décembre 2020, ont décidé de procéder à cette opération avec EURE HABITAT, Office Public rattaché au Département de l'Eure, ce qui a conduit à la création de la SEM MonLogement27. La fusion des deux opérateurs de logements conventionnés au 31 décembre 2020 (23h59) s'est également traduite par la création de nouvelles actions au profit du Conseil Départemental. Ainsi, la part de l'actionnariat public est passée à 92,34 % du capital social de MonLogement27.

Afin de respecter les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales qui impose à une Société d'Economie Mixte que son capital soit détenu à au moins 15 % par des actionnaires privés, un prêt d'actions à la Caisse des Dépôts et Consignations a été consenti par le Conseil Départemental de l'Eure. Ce prêt a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2022, comme le permet le traité de fusion.

Pour rétablir de façon durable l'équilibre entre la participation au capital des actionnaires publics et celle des actionnaires privés, les administrateurs ont choisi, lors de la fusion, de procéder à une augmentation de capital plutôt qu'à une cession d'actions. L'objectif de cette augmentation de capital était de sortir du prêt d'actions réalisé par le Conseil Départemental au profit de la CDC et de rééquilibrer l'actionnariat de la Société, conformément aux dispositions légales.

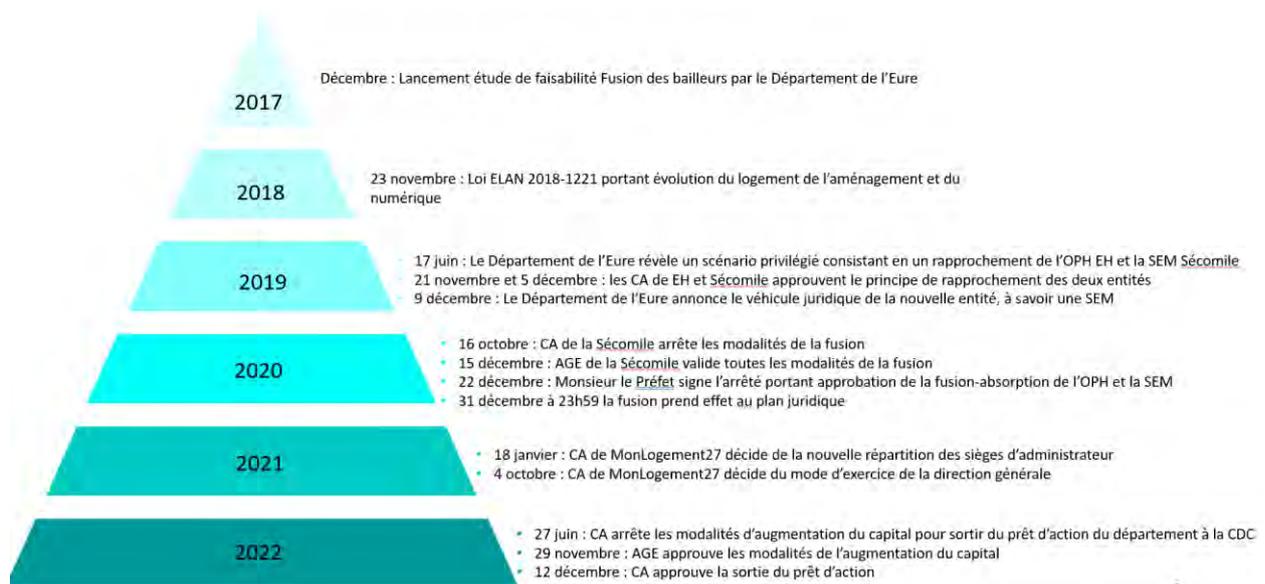
L'assemblée générale extraordinaire du 29 novembre 2022 a décidé l'augmentation du capital social de MonLogement27, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de 3 actionnaires déjà existants, par l'émission de 89 585 actions nouvelles de catégorie B, de 16 euros de valeur nominale chacune, sans prime d'émission, à libérer en numéraire.

En conséquence, le capital social augmente de 1 433 360 euros et passe de 16 590 592 euros à 18 023 952 euros.

- la Caisse des Dépôts et Consignations à concurrence de 48 456 actions nouvelles de catégorie B Loi ALUR, soit un montant de 775 296 euros,
- Action Logement Immobilier à concurrence de 37 298 actions nouvelles de catégorie B Loi ALUR, soit un montant de 596 768 euros,
- la Caisse d'Epargne à concurrence de 3 831 actions nouvelles de catégorie B Loi ALUR, soit un montant de 61 296 euros,

- 29 novembre 2022 AGE : augmentation du capital
- 30 juin 2022 AGE : intégration de la visioconférence pour les conseils d'administration.
- 15 décembre 2020 : modalités de la fusion Sécomile/Eure Habitat

## Historique de Mon Logement 27



## ● OBJET SOCIAL ET EVENTUELLEMENT RAISON D'ETRE

La Société d'Économie Mixte du Logement de l'Eure, par abréviation SECOMILE, a été créée le 2 février 1957 par l'Assemblée générale constitutive en présence des représentants du SYNDICAT INTERCOMMUNAL pour la CONSTRUCTION de LOGEMENTS dans l'EURE composé de HUIT COMMUNES et de HUIT ORGANISMES PRIVÉS afin de répondre au besoin de logements dans l'Eure provoqué par le développement économique et par la poussée démographique que connaît le département.

En 1988, le DÉPARTEMENT de l'EURE, le SYNDICAT INTERCOMMUNAL pour la CONSTRUCTION de LOGEMENTS dans l'EURE et TRENTE NEUF COMMUNES du Département de l'Eure, groupées en une Assemblée Spéciale constituée en application de dispositions de l'Article 11 du Décret numéro 59-1201 du 19 octobre 1959, ont participé au capital de la SECOMILE, en raison de l'intérêt général que présentent :

- Le logement de la population,
- L'utilité de lui assurer dans les meilleures conditions, au moyen d'un outil approprié, et en dehors de tout esprit de spéculation, le bénéfice des dispositions législatives et réglementaires prises en faveur de la construction et du secteur immobilier en général,
- La coordination dans le cadre de l'aménagement communal, de programmes d'ensembles dus à leur initiative, à celle de la société ou de tiers.

A effet au 31 décembre 2020 (à 23h59), la Sécomile a procédé à la fusion absorption de l'Office Public de l'Habitat EURE HABITAT selon les modalités fixées par la loi ELAN modifiant l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitat. A cette occasion la Société d'Économie Mixte SECOMILE a pris le nom de MON LOGEMENT 27.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ◆ DOMAINES D'ACTIVITE

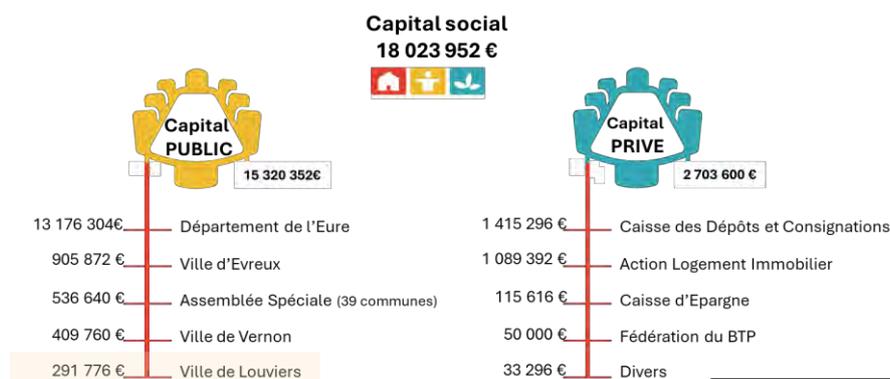
La société a pour objet, dans les limites du Département de l'Eure et éventuellement des arrondissements limitrophes :

- L'étude, l'acquisition, la construction, la restauration, la rénovation ou l'aménagement d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, aidés ou non par l'ETAT, ainsi que d'immeubles à usage de bureaux, de locaux professionnels, commerciaux, industriels ou artisanaux ;
- L'étude, la construction et l'aménagement des équipements publics ou privés complétant ou accompagnant les opérations qui précèdent ;
- L'étude et la réalisation de toutes opérations permettant la mise à disposition de tous constructeurs d'immeubles à usage d'habitation des terrains nécessaires ;
- L'acquisition de tous terrains nécessaires à la poursuite des activités ci-dessus énumérées ;
- La location ou la vente et d'une manière générale la gestion, l'entretien et la mise en valeur de ces immeubles, équipements ou terrains ;
- L'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque pouvant favoriser la réalisation de l'objet social.

## ◆ NOMBRE DE SALARIES

A la date du	Nombre de salariés en CDI en ETP (Hors mandataire social)	Nombre de salariés CDD (hors remplacement) Du 01/M-12 au 31/M en ETP	Nombre d'intérimaires (hors remplacement) Du 01/M-12 au 31/M en ETP	Nombre de salariés mis à la disposition de l'entreprise par une entreprise extérieure (hors remplacement) Du 01/M-12 au 31/M en ETP	Effectif au 31/M
31/12/2020	299,03	3,49	0,33	0,72	<b>303,57</b>
31/12/2021	293,99	2,28	0,06	0,86	<b>297,19</b>
31/12/2022	295,39	0,66	0,05	0,21	<b>296,31</b>
31/12/2023	296,89	1,73	0,06	0,20	<b>298,88</b>

## ◆ REPARTITION DU CAPITAL DEPUIS LE 29 NOVEMBRE 2022



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ● ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

Par décision du 4 octobre 2021, le Conseil d'Administration a arrêté la gouvernance suivante :

Une Présidente et un Directeur Général

- Madame Karène BEAUVILLARD, Présidente du Conseil d'Administration
- Monsieur Etienne CHARRIEAU, Directeur Général, mandataire social. Il a été désigné par délibération du conseil d'administration du 21 janvier 2020 pour une durée indéterminée. Il est le représentant légal de l'entreprise et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et aux conseils d'administration accompagnés des restrictions suivantes :
  - Il ne pourra pas vendre de logement sans l'accord du Conseil d'Administration ;
  - Il ne pourra pas engager d'opérations d'acquisition ou de construction supérieure à un ensemble immobilier de 10 logements ou une valeur de 1.500.000 €uros sans l'accord du Conseil d'Administration ;
  - L'augmentation des loyers fera l'objet d'une décision du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est autorisé à consentir des délégations de pouvoirs ou de signatures.

## ● COMPOSITION DU CONSEIL

Le 22 décembre 2020, pour donner suite aux décisions des actionnaires et des instances d'Eure Habitat et de la Sécomile de fusionner les deux organismes, le préfet de l'Eure a acté cette fusion par arrêté préfectoral. La fusion est donc effective depuis le 31 décembre 2020 à 23h59.

Le 15 décembre 2020, l'Assemblée générale extraordinaire de la SEM a délibéré sur la nouvelle répartition du capital social de la société entre ses actionnaires, issue de l'apport des actifs de Eure habitat par le Conseil Départemental.

Le Code général des collectivités locales précise les modalités d'administration et de contrôle des SEM et impose donc de procéder à une modification de la répartition des postes d'administrateurs de MonLogement27 à la suite de la modification de ses statuts dans le cadre de sa fusion.

Dans sa séance du 18 janvier 2021, le Conseil d'Administration de Monlogement27 a décidé de la nouvelle répartition des sièges d'administrateur au Conseil d'Administration pour répondre aux obligations statutaires à la suite de la fusion entre Eure Habitat et la Sécomile :

- 10 sièges attribués au Conseil Départemental de l'Eure,
- 1 siège attribué à la ville d'Evreux
- 1 siège attribué à la ville de Vernon
- 1 siège attribué à la ville de Louviers
- 1 siège attribué à l'Assemblée Spéciale
- 2 sièges attribués aux actionnaires privés (1 poste pour La Caisse des Dépôts et Consignation et 1 poste pour Action Logement Immobilier)
- 2 sièges attribués aux représentants des locataires

-----  
18 sièges

Au 31 décembre 2023

Accusé de réception en préfecture 027-212703755-20241209-24-138-DE Date de télétransmission : 16/12/2024 Date de réception préfecture : 16/12/2024
---

## DÉPARTEMENT

- Madame Karène BEAUVILLARD, Conseillère Départementale d'EVREUX 2,
- Monsieur Alexandre RASSAERT, Conseiller Départemental du canton de GISORS
- Monsieur Christophe CHAMBON, Conseiller Départemental du canton de GAILLON
- Monsieur Francis COUREL, Conseiller Départemental de PONT AUDEMER
- Madame Catherine DELALANDE, Conseillère Départementale de VERNON,
- Madame Florence GAUTIER, Conseillère Départementale du canton de PONT AUDEMER
- Monsieur Xavier HUBERT, Conseiller Départemental du canton d'Evreux 3
- Monsieur Marc-Antoine JAMET, Conseiller Départemental du canton de VAL DE REUIL
- Madame Diane LESEIGNEUR, Conseillère Départementale d'EVREUX 3,
- Madame Anne TERLEZ, Conseillère Départementale de LOUVIERS,

## ASSEMBLEE SPECIALE

- Monsieur Thierry BERNARD, Adjoint au Maire de Pont Audemer  
représentant les **39 COMMUNES (Assemblée Spéciale)**

## EVREUX

- Madame Lysiane BANDELIER, Conseillère Municipale à Evreux,

## LOUVIERS

- Monsieur Daniel GERMAIN, Conseiller municipal de Louviers délégué au logement

## VERNON

- Monsieur François OUZILLEAU, Maire de Vernon

## PRIVES

- Monsieur Benjamin MAUGY, représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
- Madame Sandrine DUCOMBS, représentant la CAISSE DES DEPOTS et CONSIGNATIONS

## ASSOCIATION DES LOCATAIRES

- Monsieur Yannis SALMON, représentant la liste AFOC27
- Monsieur Barthélémy MAURAU, représentant la liste CNL27

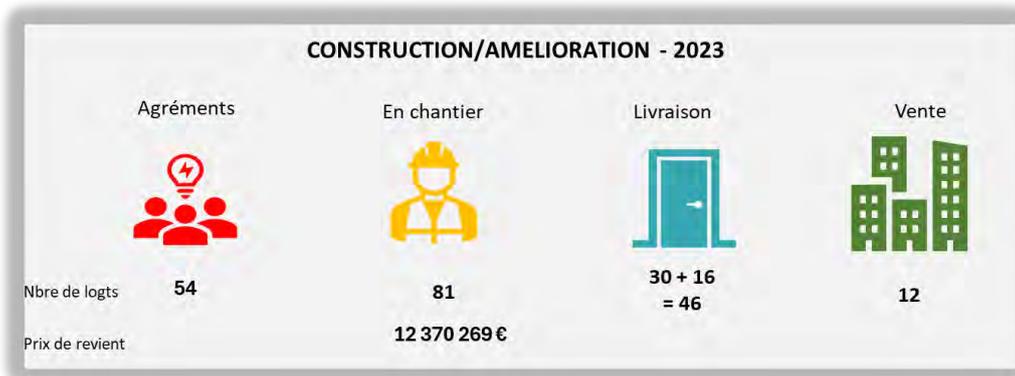
➡ 18 administrateurs

## ◆ PRINCIPALES ACTIVITES ET OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

*Annexe rapport de gestion exercice 2023*

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## CONSTRUCTIONS NEUVES



Le total des opérations achevées en 2023 s'élève à 46 logements, situés à Courcelles sur Seine, Villiers en Désœuvre, Pacy sur Eure, Charleval



\*opération faisant l'objet d'une mission d'AMO confiée à MonLogement27, actuellement en phase de parfait achèvement :

**Soit un total pour l'année 2023 de :**

PLUS	PLAI	PLS	LIBRE	TOTAL
21	9	0	16	<b>46</b>

## AMELIORATION – ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Exemple LIVRAISON :



Evreux quartier St Michel  
121 logements



Pitres Andelle, Fouillebroc, Lieuré  
23 logements



Pont Audemer mon village  
21 logements



Evreux propriété rose  
8 logements + 1 local



Vernon les Valmeux  
361 logements

## GROS ENTRETIEN ET TRAVAUX D'IMMOBILISATION REALISES EN 2023

En gras : nombre de logements



\* Programme pluriannuel

### AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

- Etudes de réhabilitation de la Résidence autonomie « Cygnes et Flamants » à GAILLON
- Etudes de réhabilitation des résidences autonomes et autres résidences sociales
- Travaux de remplacement des menuiseries du siège ML27
- Sinistres et autres travaux
- Groupement de commande
- Mission de délégation de Maitrise d'ouvrage
- Réunions locataires
- Certification d'opérations
- Réhabilitation énergétique

### AUTRES MOUVEMENTS PATRIMONIAUX

#### Vente de patrimoine – personne physique

La société a vendu 12 logements (7 pavillons et 5 appartements) durant l'année 2023, pour un total de 1 179 580 €, soit un prix moyen d'environ 98 298 € par logement.

MonLogement27 a également vendu 3 terrains à bâtir pour un montant total HT de 142 917€.

#### Vente de patrimoine – personne morale

Durant l'année 2023, MonLogement27 a cédé 2 bandes de terrain à des collectivités.

L'une des cessions a eu lieu à titre gratuit, l'autre moyennant le prix de 320 €. Dans ces deux dossiers, les frais d'acte ont été supportés par les Communes.

Préfecture de Normandie  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## Rétrocession

Durant l'année 2023, MonLogement27 a procédé à 1 rétrocession, moyennant le prix de 1 € symbolique avec dispense de paiement (les frais d'acte ont été supportés par la Commune).

## Acquisition

Durant l'année 2023, MonLogement27 a procédé à 5 acquisitions pour un total de 1 232 084€.

Ces acquisitions et cessions sont détaillées en annexe.

## INDICATEURS DE GESTION

Indicateurs	Valeur 2023	Ref. 2022	Moyenne Nationale 2021
Taux d'occupation	98,70%	98,28%	
Taux d'impayé locatif	1,18%	0,73%	
Taux de rotation	8,51%	8,76%	
Coût entretien	628 €/lgt (14,1%)	684 €/lgt (16%)	11,70%
Frais de fonctionnement	880 €/lgt (19,8%)	894 €/lgt (20,9%)	39,80%
dont charges de personnel	668 €/logt (15%)	671 €/logt (15,7%)	18,40%
Dettes	478,2 M€ (tx 2,51%)	494,5 M€ (tx 2,04%)	
Taux d'endettement	34,00%	31,80%	37,50%

## PERSPECTIVES

2024 débute dans un environnement économique-géo-politique aussi incertain que celui que nous avons connu depuis la fusion de MonLogement27. Les trois années écoulées ont permis de souder les équipes, relancer massivement la réhabilitation et l'entretien du parc immobilier, de maintenir l'activité de développement et d'améliorer significativement les indicateurs de gestion, malgré un contexte de crises successives.

La baisse constatée en France dans la construction de logements conventionnés n'a que peu concerné la Normandie et n'a pas touché le département de l'Eure en 2023. La raréfaction de l'offre de logements locatifs qui concerne principalement les grandes métropoles n'a qu'un impact limité sur notre territoire réduisant sensiblement le turn-over des locataires sur certain secteur, sans pour autant allonger significativement la durée d'attente des demandeurs de logement.

Les impacts sur les bailleurs sociaux eurois et notamment sur MonLogement27 seront donc limités dans un premier temps. Cependant la difficulté des lotisseurs et des promoteurs depuis fin 2023 nous amènera très certainement à développer nos acquisitions dans le cadre de VEFA, afin de soutenir le développement de l'offre de logements dans notre département. Ce sera également l'occasion d'accroître notre parc sur des secteurs attractifs du département et d'élargir notre gamme de produits par l'acquisition de LLI.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Par l'investissement de tous les salariés et une stratégie claire et cohérente fixée par le Conseil d'administration, les résultats des trois exercices comptables depuis la fusion effective de ML27 vont permettre de maintenir un niveau d'investissement significatif sur les prochaines années.

Les axes stratégiques de MonLogemnet27 seront maintenus en 2024, à savoir :

- Poursuite de la politique de réhabilitation et d'entretien du parc immobilier,
- Développement du parc immobilier,
- Amélioration de la relation locataires.

La politique d'investissement engagée depuis la fusion sera poursuivie et amplifiée. Quatre opérations majeures de réhabilitation seront lancées entre 2024 et 2026 pour des sites de 200 à 300 logements (le fer à Cheval à Evreux, la Verte Bonne à Gaillon, le quartier de l'Europe à Pont Audemer et les Arcanes à Val de Reuil).

Afin de permettre aux équipes de maîtrise d'ouvrage de réaliser ces opérations en parallèle des opérations plus classiques et diffuses, il a été décidé de lancer ces opérations dans le cadre de contrat de conception réalisation. Après une phase de préparation un peu plus complexe, ce type de contrat attribue la responsabilité des chantiers et du résultat à l'entreprise contractante et du groupement qu'elle a constitué.

En 2024 une attention particulière sera portée à l'amélioration de la qualité de la relation avec les locataires. Tout d'abord sur la qualité et la régularité du dialogue, de l'écoute et de la communication concernant nos interventions sur le parc immobilier.

Depuis le début de l'année un projet est en cours pour améliorer l'accueil téléphonique des locataires. Un meilleur outillage des téléopérateurs permettra de professionnaliser les réponses apportées aux locataires, de réduire les temps d'attente et de communication. Cela passe par une formation régulière des collaborateurs, la rédaction de scripts pertinents, un suivi global de la fonction d'accueil téléphonique et une implication plus large des collaborateurs experts en second niveau.

D'ores et déjà les transformations lancées depuis la fusion commencent à être perceptibles par un certain nombre de locataires et de partenaires. Cependant, il faut être conscient qu'il faudra du temps pour que le travail et l'implication des collaborateurs soient perceptibles par nos 22 000 locataires et leurs familles. Afin de suivre la perception de ces améliorations et d'orienter nos transformations, une enquête de satisfaction par mail et/ou SMS sera lancée d'ici l'été et reproduite chaque année en complément de l'enquête triennale réalisée dans le cadre de l'AR HLM de Normandie.

## ETAT DES RELATIONS AVEC LA COLLECTIVITE EN 2023

### A. Liste des contrats signés avec la ville d'Evreux

#### Convention TFPB - avenant

**LOUVIERS** - quartiers Acacias (512 logements), Maison Rouge (440 logements) : signature du 4 juillet 2024 : avenant n°4 à la convention d'utilisation de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) dans les quartiers propriétaires de la Politique de la ville

Accusé de réception en préfecture  
027-2312703759-20241209-24-138-DE  
Date de transmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- Agréments obtenus

	PLAI	PLUS	PLS	Total	Observations	Délégation
Louviers	3	3		6	Bois du Défend 2 - VEFA SDIF	Seine Eure Agglomération

- Actes notariés réalisés au cours de l'année 2023

Ville de l'opération	Date de la signature	Nom du notaire	Description
LOUVIERS	15 septembre 2023	Me PATY	Cession ML27 / Ville de Louviers : Parcelle BC 932 (à usage de trottoir + stationnements)

- Permis de construire, d'aménager ou de démolir – permis modificatifs obtenus  
RAS

- Déclarations préalables obtenues en 2023  
RAS

### B. Garanties d'emprunts

- Les encours au 31 décembre 2023 : 8 519 689,78 €
- Garanties d'emprunt accordées en 2023 : 0 €

### C. Aides

Aucune aide octroyée par la ville de Louviers au profit de Mon Logement 27 en 2023.

### D. Subventions versées en 2023

Aucune subvention octroyée par la ville de Louviers au profit de Mon Logement 27 en 2023.

### E. Travaux terminés en 2023

IMMEUBLE	Nbre de logt	Programme	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Coût/ logt	Prix de revient TTC
Maison Rouge	285	IMMO	Mise en place de vannes d'équilibrage du réseau de chauffage	90 €	25 606 €

### F. Travaux en chantier au 31 décembre 2023

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Nature de dépenses	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC	Coût/logt
LOUVIERS	CITE PICHOU	8	RAVAL	Ravalement de façades et tous composants, remplacement des volets bois par volet alu laqué (secteur ABF) - Ravalement des murs de clôtures en façades - Emoussage des couvertures	82 500 €	10 313 €
		8			82 500 €	

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## G. Dividendes distribués aux actionnaires

Pour l'exercice 2023, en application de la décision prise par le Conseil d'Administration du 18 avril 2024 ratifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2024, le dividende a été fixé à 0.23 euros par action. MonLogement27 a versé en juillet 2024 la somme de 4 194,28 € euros à la ville de Louviers (18.236 actions).

### ETAT DE L'ENSEMBLE DES PARTICIPATIONS DE MONLOGEMENT27, DIRECTES ET INDIRECTES

Organisme	Montant du capital social	Montant participation ML27	%
<b>EAD</b> (1.448 actions)	2.902.500 euros	21.720 euros	0.75%
<b>HCN</b> (312 parts sociales)	488.608 euros	4.992 euros	1.02 %
<b>DEL&amp;COOP'</b> (30 parts sociales)	264.000 euros	3.000 euros	1,14 %

MonLogement27 ne détient le contrôle d'aucune de ces sociétés.

### ETAT DES PROCEDURES DE CONTROLE ET IDENTIFICATION DES RISQUES

**MonLogement27** est un donneur d'ordre important dans l'Eure (22.000 logements implantés sur 152 communes), détenu majoritairement par le Département et au service de son territoire, des acteurs locaux, et de ses locataires. Les moyens mis en œuvre par la SEM pour lutter contre tous les types de risques sont donc essentiels. C'est pourquoi la société a bâti une organisation et des processus de travail avec le double objectif d'efficience et de sécurisation. Aucune décision porteuse de risque financier, technique, juridique, ou déontologique, ne doit pouvoir être prise par une seule personne. **Des instances de gouvernance et comités ont été mis en place pour permettre la concertation dans la prise de décision. Des règles de gestion ont été définies : elles sont écrites et référencées dans un dispositif commun et partagé, et elles évoluent de façon concertée dans une recherche d'amélioration continue. Des contrôles internes et externes existent pour veiller à la bonne application des process, évaluer leur efficacité et la maîtrise des risques.**

**Les différentes démarches mises en œuvre par MonLogement27 s'inscrivent également dans un dispositif anticorruption en s'appuyant sur les recommandations publiées par l'Agence Française Anticorruption (AFA) qui visent à aider les acteurs publics à élaborer un tel dispositif, proportionnel à leurs moyens et adapté à leurs risques, et qui repose sur les mesures et procédures définies à l'article 17.II. de la loi du 9 décembre 2016 (loi Sapin II). En effet, il résulte des dispositions de l'article 3 de cette même loi que l'AFA « contrôle [...] la qualité et l'efficacité des procédures mises en oeuvre au sein des administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et sociétés d'économie mixte, et des associations et fondations reconnues d'utilité publique pour prévenir et détecter les faits de corruption, de trafic d'influence, de concussion, de prise illégale d'intérêt, de détournement de fonds publics et de favoritisme ».**

Accusé de réception en préfecture  
027-212783755-20241209-24-138-DE  
Date de la transmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ● AU NIVEAU DE L'ORGANISATION

### L'identification précise des pouvoirs relevant :

- du Directeur général : c'est le représentant légal de la société, détenteur du pouvoir exécutif, qui rend compte de ses actions à chaque conseil d'administration.
- de la présidente du Conseil d'administration : elle est chargée d'organiser et de diriger les travaux du Conseil d'administration, de veiller au bon fonctionnement des organes de la société et de vérifier que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.
- du Conseil d'administration : il détermine les orientations de la société et veille à leur mise en œuvre... 3 commissions composées d'administrateurs ont été créées sur les domaines particuliers du suivi des locataires, du patrimoine, et de la stratégie et finance.

La représentation directe de toutes les collectivités territoriales ou de leurs groupements ayant une participation réduite au capital se fait via une assemblée spéciale.

- de l'assemblée des actionnaires : elle rend des décisions obligatoires pour tous, en assemblée ordinaire, ou extraordinaire en cas de modification des statuts.

A noter que les élus ont une obligation déclarative de situation patrimoniale et d'intérêts à la HATVP (article 11 de la loi du 11 octobre 2013). Au sein de la SEM, la Présidente du conseil d'administration et le mandataire social ont réalisé une déclaration à la HATVP dans le cadre de leurs mandats respectifs.

En outre, une charte de déontologie pour les membres du Conseil d'administration de Monlogement27 a été votée par les membres du CA au cours de la séance du 28 février 2022. Afin de protéger les administrateurs de la société et de préserver la réputation de leur action, victimes ou témoins de manquements à la Charte de déontologie, ces derniers sont invités à les signaler à la Présidente du Conseil d'Administration, au Directeur général, ou au référent désigné par MonLogement27 (Madame MONCHAU, Directrice des Moyens Généraux).

Une formation a également été organisée pour les administrateurs et les principaux directeurs de la SEM afin de les sensibiliser à la déontologie le 11 octobre 2022.

Il existe également au sein de la société une **organisation claire des délégations de pouvoirs et de signatures**, ces dernières étant référencées dans un tableau et déclinées individuellement. Le Directeur Général délègue aux Directeurs les pouvoirs qui concernent leurs périmètres de compétences avec autorisation de subdélégation. Des délégations de signatures sont ainsi accordées pour tous les collaborateurs ayant à engager la société par la signature de contrats, de commandes ou tout autre acte, dans le cadre de montants et de périmètres fixés pour chaque type de poste.

Les salariés de la société, soumis au code du travail, ont l'obligation de loyauté dans l'exécution de leur contrat de travail (article L.1222-1 du code du travail) qui fonde notamment l'obligation pour le salarié de prévenir les situations de conflit d'intérêts. A noter qu'un Code de conduite pour les salariés de ML27 est en cours d'élaboration. Il devra faire l'objet d'un échange avec les instances représentatives du personnel.

## En matière de signalements :

La protection des lanceurs d'alerte est assurée conformément aux articles 6 à 16 de la loi du 9 décembre 2016, avec la mise en place d'un dispositif de recueil de signalement des alertes. Ce dispositif est traduit par une procédure référencée dans le système qualité de l'entreprise.

Cette procédure indique les moyens et les outils à destination des salariés de l'entreprise pour déclarer des faits de corruption et de trafic d'influence. Elle est indiquée dans le règlement intérieur de la société, sur l'affichage obligatoire dans tous les lieux de travail, et doit être respectée par l'ensemble des salariés. Elle est en cours de réactualisation suite au décret paru fin 2022.

## Des instances collégiales :

- **La Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) :**

Le Conseil d'Administration a défini un règlement intérieur pour cette CALEOL, et une politique d'attribution et d'occupation sociale du patrimoine.

Cette commission est chargée de l'attribution nominative de tous les logements conventionnés, soumis à plafond de ressources, à usage d'habitation, et propriétés de MonLogement27, conformément aux orientations définies par le CA. Pour la gestion de la demande de logements, MonLogement27 a fixé les principes suivants :

- Transparence dans la gestion de la demande et égalité de traitement entre les candidats par :
  - L'enregistrement sur le Système National d'Enregistrement de toutes les demandes reçues,
  - L'étude prioritaire des demandes retenues par la Commission de Médiation.
- Instruction équitable pour chaque attribution sur la base de trois dossiers sous réserve de la tension de la demande par :
  - L'homogénéité et la régularité du contenu des dossiers,
  - La référence à des critères d'examen définis dans les modalités de traitement,
  - La présentation objectivée de la candidature en CALEOL.

MonLogement27 s'engage à garantir la transparence à chaque étape du processus d'attribution.

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise les modalités de quorum qui régissent ses délibérations.

Le dispositif s'appuie sur 4 commissions d'attribution, une par agence. En parallèle, l'organisation des CALEOL est facilitée par l'utilisation de l'outil numérisé de transmission et de suivi du processus. Au cours de la commission d'attribution, ses membres font part de leurs décisions de manière concomitante. Le vote s'effectue par voie numérique à partir d'une plateforme sécurisée. Dans tous les cas, MonLogement27 garantit un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs.

- **La Commission d'Appel d'Offres & la Commission des Procédures Adaptées :**

Cette commission décide du choix de l'attribution des marchés dont les seuils sont spécifiés réglementairement (seuils européens), pour les contrats passés en vertu de

Abonné de base à la Préfecture  
027 212703755-20241209-24-36-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Mars 2024 - Procédure : 16/12/2024

l'article L 481-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et soumis aux règles de la commande publique. Le choix est effectué entre plusieurs candidats dans les conditions décrites dans un règlement intérieur, en conformité avec les critères d'attribution définis par le règlement de consultation. Ce règlement est établi en application des articles L 481-4 et R 433-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

La CAO est composée, au niveau des titulaires, par 2 Membres désignés par le conseil d'administration en son sein, le Maire ou représentant de la commune du lieu d'exécution du marché lorsque ce dernier concerne spécifiquement un groupe immobilier, et le Directeur général, et en suppléants par 2 Membres collaborateurs des services de la SEM représentant de l'un ou l'autre des titulaires, 1 Membre du conseil d'administration représentant le Directeur Général. Un représentant de la DIRECCTE et le Directeur Départemental des Territoires ou son représentant peuvent assister aux réunions de la commission avec voix consultative.

MonLogement27 a également décidé de mettre en place une Commission des Procédures Adaptées (CPA) pour les marchés de travaux à attribuer d'un montant supérieur à 1 000 000 € HT et inférieur au seuil européen. La composition de la commission des procédures adaptées est identique à celle arrêtée pour la commission d'appel d'offres.

- **Le Comité de direction :**

Le Comité de Direction est l'instance de pilotage de la société. Il regroupe autour du Directeur Général l'ensemble des Directeurs de la société. Il est un lieu d'information, de débat, d'arbitrage et de décision. Ses réunions donnent lieu à un relevé de décisions.

Ses débats sont confidentiels, ses décisions sont ensuite communiquées par chaque directeur au sein de ses réunions de direction puis réunions de service.

- **Le comité d'engagement :**

Son rôle est de s'assurer que les décisions d'investissements immobiliers ou autres, au sein de la société soient réalisées à bon escient. Il doit obligatoirement émettre un avis avant toute décision. Les avis sont rendus après avoir évalué les arguments des collaborateurs portant les principales expertises de la société. Les avis qui y sont rendus et les décisions qui s'en suivent sont formalisés et archivés. Ces décisions sont soit prises sous forme de délibérations du Conseil d'Administration, soit par actes signés par le détenteur du pouvoir correspondant.

Le fonctionnement du Comité d'Engagement reste subordonné aux modalités de délégations de pouvoirs validées par le Conseil d'Administration et s'articule avec l'organisation des délégations mise en place dans la société.

La procédure définissant le Comité d'Engagement fixe ses modalités de fonctionnement et sa constitution.

- **Le comité d'éthique :**

Les activités gérées par MonLogement27 amènent à confier aux collaborateurs des responsabilités en lien avec des transactions financières importantes, l'octroi de services ou prestations qui nécessitent une grande probité de chacun.

Aussi, afin de veiller au fonctionnement rigoureux et juste des processus internes, le Comité d'Éthique est chargé de veiller au bon déroulement de certains d'entre eux, tout particulièrement, et d'investiguer les alertes dont il aura été saisi.

Parmi ses missions prioritaires, il veillera au respect de l'équité dans l'attribution des logements lorsque l'un des collaborateurs de monLogement27 ou l'un de ses proches sera

Accusé de réception en préfecture  
027-232703755-20241209-24-138-DE  
Date de l'acte : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

impliqué dans une procédure d'attribution de logement (il appartient ensuite à la CALEOL de statuer sur le dossier et de définir l'ordre de priorité).

Le Comité sera chargé de veiller au respect des principes éthiques et de prévenir ainsi les conflits d'intérêts de tout ordre, par exemple en cas de vente de logement à un salarié de la société ou à un de ses proches (cette étape de validation est intégrée dans la procédure globale de vente).

Un règlement intérieur définit le rôle et les missions de ce Comité qui se réunit à des dates préfixées en début d'année. Une communication sur le rôle et les missions de ce Comité a été réalisée auprès de l'ensemble des salariés.

- **Le comité de trésorerie :**

Il réunit la responsable du service Stratégie Financière, l'adjoint au Directeur des Finances, la Directrice des Finances et le Directeur général. L'objectif de ce comité est d'avoir une réflexion collégiale sur la trésorerie de l'entreprise, et une séparation des tâches dans le process du placement et des flux de trésorerie. La responsable du service Stratégie Financière, assure la liquidité de l'entreprise, analyse et compare les offres, sollicite et échange avec les banques, négocie les taux de rendement et les frais bancaires, et soumet les différentes propositions au Comité de trésorerie. Cette instance fixe la stratégie de placement (diversité, sécurisation du capital placé, optimisation) et décide, après débat et en fonction du contexte économique, géopolitique et financier du moment, des placements financiers les plus opportuns et de l'éventualité de lignes de découverts.

Une traçabilité des compte rendus et des tableaux de bord présentés en appui des Comités est assurée. Cette instance se réunit autant que de besoin (tombée d'échéance, opportunité de placement...).

- **Un comité issu du Conseil d'administration pour l'allocation d'un fond d'aide social :**

Chaque année, dans le cadre du budget, les administrateurs votent une enveloppe budgétaire destinée à l'aide sociale de certains locataires qui en auraient besoin. Ces aides n'ont pas vocation à se substituer aux aides légales existantes telles que le FSH, les aides et allocations du Conseil départemental, de la Caisse d'Allocation Familiale, des communes, des diverses caisses d'assurance ou des CCAS. Elles interviennent pour des situations non prévues par ces organismes ou en complément quand cela s'avère nécessaire et justifié.

La Présidente, les trois vice-Présidents, le Directeur Général et la Directrice de la Gestion locative se réunissent pour statuer sur les dossiers (argumentés par les collaborateurs des agences). Trois membres dont au moins deux élus doivent être présents pour pouvoir délibérer.

## ● EN MATIERE DE REGLES DE GESTION

- **Un référentiel Qualité qui décrit de nombreux processus de gestion et qui est continuellement en amélioration.**

- **L'application des règles de la commande publique :**

Les principes fondamentaux de la commande publique sont expliqués, mis en œuvre et contrôlés par le service Marchés de MonLogement27 : l'égalité de traitement des candidats,

Accusé de réception en préfecture  
027-PI2703755-2024-209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

la liberté d'accès à la commande publique et la transparence des procédures (article L.3 du code de la commande publique). Ils encadrent l'achat de tous les services de la société et permettent d'assurer la régularité et l'efficacité des procédures de passation.

En effet, d'une part, les services acheteurs doivent se conformer à une procédure, déterminée en fonction de la valeur de l'achat et de son objet (travaux, fournitures, services). D'autre part, et pour garantir une concurrence satisfaisante, ils doivent appliquer des règles de publicité qui varient aussi en fonction de la valeur et de l'objet de l'achat.

Il existe au sein de la SEM un manuel d'achat pour la passation de ses contrats de travaux, fournitures et services, qui a été adopté par délibération du Conseil d'administration. Il régit la passation de tous les contrats conclus à titre onéreux avec des opérateurs économiques publics ou privés par la SEM pour répondre à ses besoins, et ce, quel que soit leur montant et leur modalité de passation.

Ce manuel d'achat regroupe l'ensemble des règles de procédure relatives à la passation des marchés fondées sur :

- d'une part, la directive 2014/24 portant coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services ;
- d'autre part, du Code de la Commande Publique (CCP) qui regroupe et organise les règles relatives aux différents contrats de la commande publique.

En outre, des procédures ont été écrites pour les marchés de petits montants.

L'ensemble de ses documents est répertorié dans le dispositif Qualité, à disposition de l'ensemble des salariés qui sont régulièrement formés sur le sujet.

Les marchés passés par MonLogement27 sont publiés en ligne dans un objectif de transparence et d'ouverture de données.

- **Un Plan stratégique de Patrimoine (PSP) qui définit clairement la politique d'investissement des prochaines années et intègre la lutte contre le risque de précarité énergétique :**

Le Conseil d'administration a fixé la politique de développement et de maintenance de la société, via son PSP et sa programmation annuelle de travaux. Ceux-ci sont régulièrement mis à jour dans le cadre des visites de patrimoine qui permettent à la Direction du Patrimoine, en collaboration avec les 4 agences de proximité, d'exercer une surveillance technique constante. Les équipes de techniciens de MonLogement27 ont pour missions de veiller au bon entretien du patrimoine dans le respect des budgets. Ils signalent tout risque s'ils en identifient lors de leurs visites et s'appuient sur l'expertise de prestataires pour identifier les éventuels risques liés au patrimoine. Ainsi les bâtiments sur lesquels des problèmes de solidité de structure sont identifiés font l'objet de mise en sécurité, et sont inscrits dans le programme de travaux.

En parallèle, le service Maintenance de MonLogement27 contractualise avec différents prestataires ou assistances à maîtrise d'ouvrage pour contrôler l'état des équipements (ascenseurs, chaufferies, sécurité incendie...).

Les travaux sont systématiquement orientés vers l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments pour lutter contre le risque de précarité énergétique. La réalisation en cours des diagnostics de performance énergétique selon la nouvelle méthode (DPE-3CL 2021 mise à jour) modifie le recensement précédemment effectué. A ce jour, 1.000 logements seraient en étiquette F et G, ce nombre étant susceptible d'évoluer encore jusqu'à la fin de la campagne de DPE (2027). L'objectif de MonLogement27 est de respecter le calendrier fixé par la loi climat et résilience qui fixe l'interdiction de location des étiquettes G en 2025, F en 2028 et E en 2034.

interdiction de location des  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Le parc immobilier de MonLogement27 compte encore environ 3 500 logements qui nécessitent une réhabilitation lourde par manque d'entretien au cours des décennies précédentes. Ils feront l'objet de travaux dans les 4 à 5 prochaines années. Par la suite MonLogement27 pourra revenir à un rythme de travaux plus classique pour un opérateur social.

Les opérations neuves s'inscriront dans une recherche de limitation de l'impact sur l'environnement (économies en foncier, matériaux biosourcés...), de maintien de la mixité sociale, d'une architecture harmonieuse et d'une conception adaptée aux locataires.

- **Un pilotage financier régulier à court et moyen terme qui permet d'intégrer une politique d'investissement ambitieuse et de s'adapter aux bouleversements conjoncturels :**

Monlogement27 est impacté par un contexte économique difficile et incertain (augmentation des coûts liés à l'inflation, allongement des délais lié à la pénurie de certains matériaux, raréfaction de la main d'œuvre des entreprises, très forte hausse du prix des énergies, augmentation du taux du Livret A...). Face à ce manque de visibilité, les équipes de ML27 réactualisent les prévisions financières sur 10 ans, en veillant au maintien des équilibres et en permettant à la société de s'adapter. De plus, chaque année, un budget annuel est réalisé, en cohérence avec ce Plan à moyen terme et en collaboration avec chaque direction de la société, dans un objectif d'équilibre financier et de recherche d'économies. Tous les produits et charges sont comptabilisés au fur et à mesure, avec un arrêté trimestriel pour alerter en cas d'anomalie financière.

Les comptes sont établis en conformité avec les normes du Plan Comptable Général, commentées dans le Guide comptable des EPL immobilières. Ils doivent respecter les cinq principes que sont l'image fidèle, la comparabilité et continuité d'exploitation, la régularité et sincérité, la prudence, et la permanence des méthodes.

La comptabilité d'engagement et le contrôle budgétaire mis en place chez ML27 permettent de veiller au respect des règles comptables et budgétaires, d'avoir de la visibilité sur le résultat de l'exercice, et de mesurer l'efficacité des dépenses au regard des objectifs poursuivis.

En outre, la séparation des tâches est un principe fondamental mis en œuvre dans la société pour limiter le risque financier et lutter contre les atteintes à la probité : la commande, la comptabilisation, la préparation du paiement, et la validation du paiement sont réalisés par des salariés distincts.

Le suivi financier s'accompagne d'un contrôle de gestion et d'un suivi des différents indicateurs de performance de la société (vacance de logements, impayés de loyers, délais de remise en état, réclamations des locataires, consommation des budgets, suivi du potentiel financier...) qui sont présentés tous les mois pour permettre à la Direction de détecter toute anomalie de fonctionnement ou d'efficacité, et de réagir.

Une attention particulière est également portée à la gestion de la dette bancaire par le service de Stratégie Financière, avec le conseil du prestataire Finance Active.

- La gestion du risque social par un service de Ressources Humaines qui gère l'établissement des contrats, les payes, les relations avec les instances représentatives du personnel, la sécurité des lieux de travail et équipements utilisés par les salariés, le document unique d'évaluation des risques professionnels...

- Une couverture des risques par une politique assurantielle :

La société a contracté plusieurs assurances pour faire face à différents types de sinistres : dommages aux biens pour l'ensemble du parc, protection juridique des personnes morales,

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DF  
Date de diffusion : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

responsabilité civile, responsabilité des mandataires sociaux et des dirigeants (RCMS), flotte automobile, protection Juridique des Personnes physiques (salariés et administrateurs), risques numériques, dommages ouvrage avec Responsabilité Décennale (RD) Constructeur Non Réalisateur (CNR) Assurances locataires non assurés (LNA)... La gestion administrative des sinistres et les relations avec les compagnies d'assurance sont assurées par un service Assurance au sein de la société.

- **Une gestion du risque juridique** par un service dédié au sein de la SEM et par des consultations auprès d'avocats, avocat fiscaliste, fédération des EPL, conseillers externes (SCET, svp11.11).
- **La mise en place d'une astreinte**, avec un prestataire externe qui assure la réponse aux locataires pour des interventions urgentes la nuit, le week-end et les jours fériés, et l'intervention du cadre d'astreinte de MonLogement27 en cas de problème grave ou de difficulté avec le locataire ou l'entreprise de travaux.
- **La création d'un service Communication** avec la mise en œuvre d'une politique de communication dynamique et positive, pour lutter contre le risque de désinformation mené par quelques groupes.

## ● EN MATIERE DE CONTROLE ET D'AUDITS INTERNES

- Le contrôle interne qui représente l'ensemble des dispositifs formalisés et permanents qui visent à maîtriser les risques liés à la réalisation des objectifs de chaque organisation : autocontrôle, contrôle au sein de l'équipe, contrôle par la hiérarchie de proximité (en cohérence avec l'organigramme défini).
- L'audit interne : il s'agit d'une activité indépendante et objective qui donne à une organisation une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations et lui apporte ses conseils pour l'améliorer.
  - L'audit interne s'assure ainsi, que les dispositifs de contrôle interne d'une organisation sont efficaces.
  - L'audit intervient a posteriori et ponctuellement. Chez MonLogement27, il relève de la Direction des projets (direction distincte des services opérationnels) qui élabore les procédures avec les différents services et contrôle leur bonne application. Cette direction a également en charge tout le Système d'information, avec la gestion des habilitations, la protection du risque Cyber...
  - Par ailleurs, des réunions de filières métiers sont organisées ; Elles permettent une vérification des processus mis en oeuvre, la remontée de dysfonctionnements, un échange de bonnes pratiques en vue d'une amélioration continue de l'organisation et des modes opératoires, et donc de la performance et du service au locataire.

## ● LES CONTROLES EXTERNES

- Le contrôle spécifique du préfet (art L1524-1 du CGCT) sur les délibérations des Conseils d'administration et Assemblées générales d'actionnaires de MonLogement27, les concessions d'aménagement, et le contrôle de légalité sur les actes passés entre une collectivité et la SEM. Les services de l'Etat vérifient également la réalisation des engagements de MonLogement27 fixés dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- Le contrôle financier : le Commissaire aux comptes certifie que les comptes sont réguliers, sincères et donnent une image fidèle de l'exercice, de la situation financière et du patrimoine de la société (art L823-9 du Code de commerce). Il informe également les actionnaires sur l'existence des conventions réglementées (articles L225-38 et suivants du Code de commerce).
- Le Dispositif d'autocontrôle mené chaque année par la Fédération des EPL.
- La chambre régionale des comptes
- L'ANCOLLS

Aucun contrôle de ML27 par ces deux dernières instances n'a été réalisé en 2023, mais un contrôle a été lancé par l'ANCOLLS le 13 mars 2024.

## BILAN DE LA GOUVERNANCE DES ELUS

### ◆ INSTANCES – TAUX DE PRESENCE

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION 2023

Monsieur Daniel GERMAIN, représentante de la ville de Louviers a été présent aux 3 conseils d'administrations de 2023 soit un taux de présence de 75%.

#### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2023

Madame Anne TERLEZ, représentante de la ville de Louviers s'est excusée pour l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2023.

### ◆ COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

L'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique et le décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique ont vocation à regrouper l'ensemble des textes applicables aux différents contrats de la commande publique...

Les commissions d'appel d'offres (CAO) sont mises en place pour assurer un processus d'achat ou de passation de contrats publics, transparent, compétitif, équitable et conforme à la réglementation en vigueur.

En séance du conseil d'administration du 13 décembre 2021 Madame Diane LESEIGNEUR et Madame Lysiane BANDELIER ont été nommées membres titulaires avec voix délibératives aux commissions d'appel d'offres de MonLogement27.

La représentation des membres titulaires a été assurée lors de 12 des 14 commissions programmées en 2023.

### ◆ COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT

L'instauration de Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements dans la Société résulte de l'application des textes suivants

- Loi d'Orientation pour la Ville : 91-682 du 13 juillet 1991 – Art.37 et 38,

Accusé de réception en préfecture  
S241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- Décret n°92726 du 28 juillet 1992,
- Et les articles L441 à L441-2-6, R441-1 à R441-12 et R481-1 à R481-5 du code de la Construction et de l'Habitation

Cette commission désignée par le Conseil d'Administration est chargée de l'attribution nominative de tous les logements conventionnés, soumis à plafond de ressources à usage d'habitation propriétés de MonLogement27 conformément aux orientations définies par ce dernier

En vertu des articles cités ci-dessus, le Conseil d'Administration de Mon Logement 27 a décidé de créer plusieurs Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des logements, compte tenu de l'étendue géographique de son parc locatif.

La compétence territoriale de chaque CALEOL correspond au périmètre géographique d'intervention de chaque agence. MonLogement27 a organisé la gestion de son patrimoine en 4 agences : Agence d'Evreux = Commission n° A, Agence de Louviers = Commission n° B, Agence de Vernon = Commission n° C et Agence de Pont-Audemer = Commission n° D.

La commission de l'agence de Louviers s'est réunie 28 fois à date fixe, soit les jeudis des semaines paires. 548 attributions ont été prononcées.

La ville de Louviers, représentée par Madame Anne TERLEZ, membre titulaire ou Monsieur Daniel GERMAIN, membre suppléant, ont participé 21 commissions.

## ◆ DECISIONS STRATEGIQUES

Le Conseil d'Administration s'est réuni quatre fois en 2023 (3 mars, 15 mai, 16 octobre, 11 décembre). Toutes les délibérations ont été votées à l'unanimité par le représentant de ville de Louviers présent en séance.

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est réunie le 29 juin 2023. Le représentant de la ville de Louviers n'ayant pas assisté à cette assemblée, les résolutions présentées n'ont pas été votées par la ville.

## ◆ REMUNERATION

Les administrateurs et actionnaires ne perçoivent aucune rémunération pour leur mandat et ne bénéficient d'aucun remboursement de frais de la part de la SEM.

Des frais de déplacement sont remboursés uniquement aux représentants des locataires à leur demande M. MAURAU et M. ALLIX représentant l'Union Départementale des Associations Familiales de l'Eure (UDAF de l'Eure).

La rémunération du mandataire social, ne comporte pas de part variable et n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis la délibération du Conseil d'administration du 21 janvier 2020.

## SITUATION FINANCIERE DE MONLOGEMENT27

*Annexe documents annuels et états financiers de l'exercice 2023*

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ELEMENTS LIES AU COMPTE DE RESULTAT

	2021	2022	2023
Chiffre d'Affaires	117 979 646 €	123 891 249 €	123 344 966 €
dont Chiffre d'affaires conventionné	112 449 583 €	116 161 456 €	117 371 558 €
Total produits d'exploitation	128 464 036,54 €	129 370 804,38 €	128 303 136,00 €
Montant de la masse salariale	10 978 400,91 €	10 941 602,23 €	11 359 614,61 €
Total charges d'exploitation	117 943 828,90 €	116 170 484 €	112 050 145 €
Résultat d'exploitation	10 520 207,64 €	13 200 320,33 €	16 252 990,00 €

### Evolution des produits

<b>Loyers</b>	<b>+ 3 472 k€</b>	<i>Augmentation des loyers / IRL Baisse de la vacance</i>	<b>+ 2 800 k€ + 500 k€</b>
---------------	-------------------	---	--------------------------------

RLS nette	2021	2022	2023
	- 3 773 k€	- 3 967 k€	- 4 228 k€

<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>- 457 k€</b>	<i>Certificats d'économie d'énergie</i>
---------------------------------------	-----------------	---

<b>Produits financiers</b>	<b>+ 2 705 k€</b>	<i>Augmentation des taux du marché</i>
----------------------------	-------------------	--

**Une augmentation des produits d'exploitation de 5 448 k€**

<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>+ 537 k€</b>	<i>Dégrèvement travaux énergétiques et PMR : Autres :</i>	<b>+ 800 k€ - 350 k€</b>
------------------------------	-----------------	---	------------------------------

### Evolution des charges

<b>Annuités d'emprunt</b>	<b>+ 3 319 k€</b>	<i>Augmentation du T<sub>x</sub> Livret A de 1% en 2022 à 3% en 2023</i>
---------------------------	-------------------	--

<b>Maintenance</b>	<b>- 1 304 k€</b>	<i>Gain sur nouveaux marchés Commandes lancées mais non réalisées Programmation décalée</i>
--------------------	-------------------	---

<b>Taxe foncière</b>	<b>+ 1 046 k€</b>	<i>Augmentation des valeurs locatives de 7% et des taux d'imposition de certaines collectivités</i>
----------------------	-------------------	---

<b>Frais de personnel</b>	<b>- 122 k€</b>	
---------------------------	-----------------	--

<b>Frais de gestion</b>	<b>- 272 k€</b>	
-------------------------	-----------------	--

**Les augmentations des charges non maitrisables par ML27, le coût de l'emprunt et taxes foncières, augmentent significativement en 2023.**

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de récépissé : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ◆ ELEMENTS BILANTIELS

	2021	2022	2023
Capital social	16 590 592 €	18 023 952 €	18 023 952 €
Trésorerie nette	124 950 000 €	149 791 000 €	160 075 292,25 €
Capitaux propres	318 910 442,90 €	327 272 685,53 €	327 225 426,70 €
Endettement financier	493 858 600 €	494 572 600 €	478 237 560 €
Résultat de l'exercice	11 489 781,67 €	11 397 753,23 €	11 475 302,14 €

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ANNEXES

- Rapport de gestion exercice 2023
- Documents annuels et états financiers de l'exercice 2023

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

# ANNEXES

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

**RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE  
RAPPORT de GESTION**

**PRESENTEES par le CONSEIL d'ADMINISTRATION  
à l'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Exercice 2023**

**SOMMAIRE**

**RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

- HISTORIQUE
- MODE DE GOUVERNANCE
- CONSEIL D'ADMINISTRATION
- ASSEMBLEES GENERALES
- AUTRES FONCTIONS EXERCEES PAR LES ADMINISTRATEURS
  - Au sein de la commission d'appel d'offres
  - Au sein des commissions d'attributions de logements
- LISTE DES MANDATS
- PARTICIPATIONS
- CONVENTIONS REGLEMENTEES
  - SCET
  - Habitat Coopératif de Normandie,
  - SPL Campus de l'espace.

**RAPPORT DE GESTION**

- ACTIONNARIAT
- PERSONNEL DE MONLOGEMENT27
  - Organigramme général
  - Evolution des effectifs
  - Absentéisme
  - Formation
  - Evolution des salaires par statut
  - Masse salariale brute totale soumise à cotisations
  - Frais de personnel non récupérables
  - Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes
  - Dialogue social
  - Association des salariés aux résultats
- SYNTHESE DE L'ACTIVITE
  - Constructions neuves
  - Autres mouvements patrimoniaux
  - Amélioration – entretien du parc immobilier

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- Opérations de démolitions
- Autres éléments significatifs
- Gestion
- Situation financière
- Résultat et Affectation
- Exercice, dividendes
- Dépenses et Charges non déductibles des bénéfices
- Informations sur les délais de paiement
- Activités de recherche et développement

## ✚ PERSPECTIVES

# ANNEXES

## 📄 Statistiques

- Déclarations préalables obtenues en 2023
- Permis de construire, d'aménager ou de démolir et permis modificatifs obtenus en 2023
- Subventions accordées à MonLogement27
- Liste détaillée des ventes auprès des personnes physiques
- Liste détaillée des ventes auprès des personnes morales

## 📄 Annexes bilan

- Comparatif résultat 2023 avec contrôle budgétaire 2023 – résultat prévisionnel 2024
- Evolution des principaux indicateurs de gestion
- Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices

## 📄 Liste du patrimoine Monlogement27

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'Article L232-1 du Code de Commerce, le Conseil d'Administration a établi le rapport de gestion pour l'exercice 2023.

En préambule, nous rappelons qu'à partir de l'exercice ouvert au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et conformément à l'article L481-8 du code de la Construction et de l'Habitation, établi par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014, les sociétés d'économie mixte agréées sont tenues d'envoyer annuellement un compte rendu de l'activité relevant de l'agrément (logement social) ainsi que leurs comptes financiers au Ministre en charge du logement.

Les résultats de l'activité relevant de l'agrément sont consignés sur un compte destiné uniquement au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, dont le montant ne peut excéder un pourcentage de la valeur nominale des actions, correspondant au taux d'intérêt servi aux détenteurs d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 points, soit 4,5% à la date du 31 décembre 2023. Au 1<sup>er</sup> février 2023, le taux du livret A est passé à 3%. Conformément à l'arrêté du 28 juillet 2023, ce taux est maintenu jusqu'au 31 janvier 2025.

Les comptes de report à nouveau et de réserves de l'activité agréée enregistrent l'affectation des résultats de l'activité agréée.

Par ailleurs, une ordonnance prise en application de la loi SAPIN 2 institue, pour toutes les sociétés anonymes, un rapport sur le gouvernement d'entreprise qui doit être présenté à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ce rapport fait partie intégrante du document de gestion relatif à l'exercice 2023.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## ■ HISTORIQUE DE LA SEM MONLOGEMENT27

- **En décembre 2017**, bien avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, le Département de l'Eure a lancé une étude de faisabilité dans l'optique de fusionner l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur son territoire. En effet, il semblait souhaitable pour le Département de se doter d'un outil d'aménagement social du territoire suffisamment solide pour accompagner le déploiement de sa politique locale de l'habitat.
  
- **Le 23 novembre 2018**, la Loi 2018-1221 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a instauré un dispositif de regroupement et de rapprochement des bailleurs sociaux n'atteignant pas la taille critique :
  - Les organismes d'habitations à loyer modéré ayant moins de 12 000 logements (art. L. 423-1 du CCH) ou
  - Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logement sociaux réalisant moins de 40 millions d'euros de chiffre d'affaires (art. L. 481-1-2 du CCH).
  
- **Le 17 juin 2019**, le Département de l'Eure relevait un scénario privilégié consistant en un rapprochement de l'OPH EURE HABITAT et de la SEM SECOMILE.
  
- **Les 21 novembre 2019 et 5 décembre 2019**, les CA de Eure Habitat et de la Sécomile approuvaient le principe de rapprochement des deux entités.
  
- **Le 9 décembre 2019**, le Conseil Départemental de l'Eure décidait du véhicule juridique de la nouvelle entité, à savoir une SEM. Eure Habitat et la Sécomile se rapprocheraient par fusion absorption au sein de la SEM.
  
- **Le 16 octobre 2020** CA de la Sécomile ont été validés :
  - Le dossier préparatoire sur l'opération de fusion arrêtée en CA et à présenter à l'AGE du 15.12.2020
  - L'agrément par le Conseil d'Administration du prêt de consommation de 76.147 actions par le Conseil départemental de l'Eure à la Caisse des Dépôts et Consignations afin de respecter la réglementation qui impose à une Société d'économie mixte que son capital soit détenu à au moins 15% par des actionnaires privés. Ce prêt a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2022, comme le prévoit le traité de fusion.
  
- **Le 15 décembre 2020** AGE de la Sécomile ont été validés :
  - L'approbation du traité de fusion par voie d'absorption de l'OPH Eure Habitat par la Sécomile,
  - L'adoption de l'augmentation de capital de 10.692.864 euros par émission de 668.304 actions d'un montant de 16 € de valeur nominale chacune et attribuées au Département de l'Eure,
  - L'approbation de la nouvelle dénomination et du logotype à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 : Mon Logement 27,
  - L'approbation et affectation de la prime de fusion d'un montant de 184.186.899,87 euros,

Caisse des Dépôts et Consignations  
027-212703755-20241209-24138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- L'approbation du nombre maximum d'administrateurs représentant les collectivités territoriales et leurs groupements en Conseil d'administration soit 14 sur 18 membres.
- **Le 22 décembre 2020** le Préfet a signé l'arrêté portant approbation de la fusion absorption de l'OPH Eure Habitat par Sécomile.
- **Le 31 décembre 2020 à 23h59** la fusion prenait effet au plan juridique.
- **Le 18 janvier 2021** CA MonLogement27 :
  - Décision de la nouvelle répartition des sièges d'administrateur au Conseil d'Administration conformément à l'article L1524-5 du CGCT
- **Le 4 octobre 2021** CA de MonLogement27 :
  - Décision du mode d'exercice de la Direction générale qualifiée de dissocié, conformément à la loi NRE : un Président de Conseil d'administration et un Directeur général, mandataire social
- **Le 27 juin 2022** CA de MonLogement27 :
  - Arrêté du Dossier préparatoire sur l'augmentation de capital social par apport en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription - modalités arrêtées et à présenter à l'AGE du 29 novembre 2022
- **Le 29 novembre 2022** AGE- les membres ont :
  - Approuvé l'augmentation de capital au profit des 3 actionnaires suivants :
    - la Caisse des Dépôts et Consignations à concurrence de 48 456 actions nouvelles de catégorie B, soit un montant de 775 296 euros,
    - Action Logement Immobilier à concurrence de 37 298 actions nouvelles de catégorie B, soit un montant de 596 768 euros,
    - la Caisse d'Épargne à concurrence de 3 831 actions nouvelles de catégorie B, soit un montant de 61 296 euros,
 lesquels auront seuls le droit de souscrire aux 89 585 actions nouvelles de catégorie B à émettre au titre de l'augmentation de capital
- **Le 12 décembre 2022 – CA de MonLogement27:**
  - Approbation de la sortie du prêt d'actions du Département de l'Eure au profit de la Caisse des Dépôts et Consignations (prêt qui avait été prorogé sur 2022). Le Département de l'Eure est propriétaire de 823 519 actions et la Caisse des Dépôts et Consignations de 88 456 actions (dont 48456 actions de catégorie B)

Bien que soumis au formalisme relevant du Code de commerce, le régime des sociétés d'économie mixte (SEM) comporte des spécificités en application de dispositions particulières du code général des collectivités locales (CGCT). Ces dispositions, dérogoires au droit commun, témoignent de l'importance du rôle des collectivités locales au sein des SEM.

## **MODE DE GOUVERNANCE**

Par décision du 4 octobre 2021, le Conseil d'Administration a arrêté la **gouvernance suivante** :

Accusé de réception en préfecture Date de télétransmission : 16/12/2024 Date de réception préfecture : 16/12/2024
---

Une Présidente et un Directeur Général

- Madame Karène BEAUVILLARD, Présidente du Conseil d'Administration
- Monsieur Etienne CHARRIEAU, Directeur Général, mandataire social. Il a été désigné par délibération du conseil d'administration du 21 janvier 2020 pour une durée indéterminée. Il est le représentant légal de l'entreprise et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et aux conseils d'administration accompagnés des restrictions suivantes :
  - Il ne pourra pas vendre de logement sans l'accord du Conseil d'Administration ;
  - Il ne pourra pas engager d'opérations d'acquisition ou de construction supérieure à un ensemble immobilier de 10 logements ou une valeur de 1.500.000 €uros sans l'accord du Conseil d'Administration ;
  - L'augmentation des loyers fera l'objet d'une décision du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est autorisé à consentir des délégations de pouvoirs ou de signatures.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration a pour mission principale de déterminer les orientations de l'activité de la SEM en veillant à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social et en prenant en considération les enjeux sociaux, environnementaux, culturels et sportifs de son activité. Il peut aussi se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la société.

Le Code général des collectivités locales précise les modalités d'administration et de contrôle des SEM et impose donc de procéder à une modification de la répartition des postes d'administrateurs de MonLogement27 à la suite de la modification de ses statuts dans le cadre de sa fusion.

Dans sa séance du 18 janvier 2021, le Conseil d'Administration de Monlogement27 a décidé de la nouvelle répartition des sièges d'administrateur au Conseil d'Administration pour répondre aux obligations statutaires à la suite de la fusion entre Eure Habitat et la Sécomile :

Répartition des 18 sièges attribués aux administrateurs :

	PUBLIC – 85%					PRIVE – 15%		
	CONSEIL DEPARTEMENTAL	VILLE D'EVREUX	VILLE DE LOUVIERS	VILLE DE VERNON	ASSEMBLEE SPECIALE	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	REPRESENTANTS DES LOCATAIRES
Nbre de siège :	10 sièges	1 siège	1 siège	1 siège	1 siège	1 siège	1 siège	2 sièges
Fin de mandat :	Mai 2027	Mai 2026	Mai 2026	Mai 2026	Mai 2026	Mai 2024	Mai 2024	Novembre 2026
Durée du mandat :	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	4 ans

Présidence pendant l'exercice 2023

- Karène BEAUVILLARD, conseillère départementale du canton d'Evreux  
*Nomination en Conseil d'administration du 4 octobre 2021*

Au cours de l'année 2023, a été installé en Conseil d'administration en tant que nouvel administrateur :

- Monsieur Alexandre RASSAERT, Conseiller Départemental du canton de Gisors et Président du Département de l'Eure, en remplacement à Monsieur Pascal LEHONGRE, Conseiller Départemental du canton de Pacy sur Eure. (CA du 6 mars 2023)

Noms des administrateurs siégeant en Conseil d'administration :

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

CONSEIL DEPARTEMENTAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mme Karène BEAUVILLARD</b> <i>Conseillère départementale d'Evreux 2</i></li> <li>▪ <b>M. Alexandre RASSAERT</b> <i>Conseiller départemental de Gisors</i></li> <li>▪ <b>Mme Catherine DELALANDE</b> <i>Conseillère départementale de Vernon</i></li> <li>▪ <b>Mme Anne TERLEZ</b> <i>Conseillère départementale de Louviers</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. Christophe CHAMBON</b> <i>Conseiller départemental de Gaillon</i></li> <li>▪ <b>M. Francis COUREL</b> <i>Conseiller départemental de Pont Audemer</i></li> <li>▪ <b>Mme Florence GAUTIER</b> <i>Conseillère départementale de Pont Audemer</i></li> <li>▪ <b>M. Xavier HUBERT</b> <i>Conseiller départemental d'Evreux 3</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. Marc-Antoine JAMET</b> <i>Conseiller départemental de Val de Reuil</i></li> <li>▪ <b>Mme Diane LESEIGNEUR</b> <i>Conseillère départementale d'Evreux 3</i></li> </ul>
VILLE D'EVREUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mme Lysiane BANDELIER</b> <i>conseillère municipale</i></li> </ul>		
VILLE DE LOUVIERS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. Daniel GERMAIN</b> <i>conseiller municipal</i></li> </ul>		
VILLE DE VERNON	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. François OUZILLEAU</b> <i>Maire de Vernon</i></li> </ul>		
ASSEMBLEE SPECIALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. Thierry BERNARD</b> <i>Adjoint au Maire de Pt Audemer</i></li> </ul>		
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. Benjamin MAUGY</b></li> </ul>		
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mme Sandrine DUCOMBS</b> <i>Directrice Adjointe Normandie</i></li> </ul>		
REPRESENTANTS DES LOCATAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. Yannis SALMON</b> <i>Liste AFOC27</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>M. Barthélémy MAURAU</b> <i>Liste CNL27</i></li> </ul>	

Le Conseil d'Administration s'est réuni quatre fois en 2023 (6 mars, 15 mai, 16 octobre, 11 décembre)

Les dates de renouvellement des mandats dépendent :

- Pour le Conseil Départemental : des élections départementales
- Pour les Villes : des élections municipales
- Pour l'Assemblée Spéciale : des élections municipales
- Pour le secteur privé : mandat de 6 ans
- Pour les représentants des locataires : élections tous les 4 ans

## ASSEMBLEES GENERALES

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est réunie le 29 juin 2023.

## AUTRES FONCTIONS EXERCEES PAR LES ADMINISTRATEURS lors de l'exercice de 2023 (31 décembre 2023)

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ■ AU SEIN DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

à compter du CA du 13 décembre 2021

- Madame Diane LESEIGNEUR, administrateur, membre titulaire
- Madame Lysiane BANDELIER, administrateur, membre titulaire
- Madame Catherine DELALANDE, administrateur, membre suppléant représentant le Directeur Général

Le Manuel d'achat et le règlement intérieur des CAO ont été mis à jour et approuvés lors du CA du 6 mars 2023. Ces modifications ont porté sur 3 points :

- tenir compte de la mise à jour périodique des seuils règlementaires de déclenchement des procédures formalisées et ne pas délibérer spécifiquement sur les nouveaux montants qui revêtent un aspect règlementaire,
- simplifier les processus d'attribution en procédures adaptées, notamment en cas de défaillance d'entreprise en cours de prestations,
- simplifier le processus de désignation du membre de la CAO pour représenter MonLogement27 au sein des commissions de groupement d'achats,

## ■ AU SEIN DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Sa composition a été validée en CA du 4 octobre 2021 et la désignation de membres a fait l'objet de régularisation au fil de l'eau.

	EVREUX	LOUVIERS	PT AUDEMER	VERNON
Administrateur TITULAIRE	Diane LESEIGNEUR 04.10.2021	Anne TERLEZ 04.10.2021	Thierry BERNARD 04.10.2021	Catherine DELALANDE 04.10.2021
Administrateur SUPPLEANT	Lysiane BANDELIER 04.10.2021	Daniel GERMAIN 04.10.2021	Francis COUREL 04.10.2021	François OUZILLEAU 04.10.2021
Représentant des locataires TITULAIRE	Yannis SALMON 12.12.2022	Yannis SALMON 12.12.2022	Barthélémy MAURAU 12.12.2022	Barthélémy MAURAU 12.12.2022
Représentant des locataires SUPPLEANT	Barthélémy MAURAU 12.12.2022	Barthélémy MAURAU 12.12.2022	Yannis SALMON 12.12.2022	Yannis SALMON 12.12.2022

## ■ LISTE DES MANDATS

Administrateur	Fonction	Société
BEAUVILLARD Karène	Présidente Présidente Présidente Vice-présidente	MON LOGEMENT 27 IKABE SASU GTL SAS

Accusé de réception en préfecture  
027-212763758-2024-1204-24-138-DF  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

	Administrateur Administrateur  Administrateur Administrateur Administrateur	SOLIHA MUSEE DES IMPRESSIONNISMES DE GIVERNY NORMANDIE IMPRESSIONNISTE ASSOCIATION ROUEN NORMANDIE 2028 ADIL
<i>BANDELIER Lysiane</i>	<i>Administrateur</i>	<i>MON LOGEMENT 27</i>
BERNARD Thierry	Administrateur	MON LOGEMENT 27
CHAMBON Christophe	Administrateur Administrateur	MON LOGEMENT 27 SPL HUB EXPO & CONGRES
COUREL Francis	Administrateur	MON LOGEMENT 27
DELALANDE Catherine	Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur Administrateur	MON LOGEMENT 27 EAD LFE SPL CAMPUS DE L'ESPACE TANGRAM MUSEE DES IMPRESSIONNISTES CHAG PACY SUR EURE
DUCOMBS Sandrine	Administrateur Administrateur  Administrateur Administrateur	MON LOGEMENT 27 STE HEROUVILLAISE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'AMENAGEMENT SH SEML WEST ENERGIES STE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE IMMOBILIERE DE L'EURE
<i>GAUTIER Florence</i>	<i>Administrateur</i>	<i>MON LOGEMENT 27</i>
GERMAIN Daniel	Administrateur	MON LOGEMENT 27
HUBERT Xavier	Administrateur	MON LOGEMENT 27
<i>LESEIGNEUR Diane</i>	<i>Administrateur</i>	<i>MON LOGEMENT 27</i>
<i>MAUGY Benjamin</i>	<i>Administrateur</i>	<i>MON LOGEMENT 27</i>
MAURAU Barthélémy	Administrateur	MON LOGEMENT 27
<i>OUZILLEAU François</i>	<i>Administrateur</i>	<i>MON LOGEMENT 27</i>
<i>RASSAERT Alexandre</i>	<i>Administrateur</i>	<i>MON LOGEMENT 27</i>
SALMON Yannis	Administrateur Administrateur	MON LOGEMENT 27 AFOC
TERLEZ Anne	Administrateur Administrateur Administrateur	MONLOGEMENT27 SPL SEINE EURE EVENEMENT SMV (Syndicat Mixte base de loisirs Lery Pose)

*En italique : en attente réception des mandats*

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Cette liste sera mise à jour avant l'Assemblée Générale Ordinaire

## PARTICIPATIONS

Organisme	Montant du capital social	Montant participation ML27	%
<b>EAD</b> (1.448 actions)	2.902.500 euros	21.720 euros	0.75%
<b>HCN</b> (312 parts sociales)	488.608 euros	4.992 euros	1.02 %
<b>DEL&amp;COOP'</b> (30 parts sociales)	264.000 euros	3.000 euros	1,14 %

MonLogement27 ne détient le contrôle d'aucune de ces sociétés.

## CONVENTIONS REGLEMENTEES

(article L225-38 du Code de Commerce) (*Résolution n°3*)

### ■ SCET

MonLogement27 a signé le 1<sup>er</sup> juin 2021 un contrat de prestations de service pour les besoins de la société pour une durée de 4 ans avec la SCET (du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021, ML27 disposait du contrat anciennement souscrit par Eure habitat). Cette société est devenue filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations depuis le 14 février 2012 à hauteur de 100%. La Caisse des Dépôts est actionnaire et administrateur de ML27 et détient 7.85% des actions et droits de vote. Le montant versé à la SCET s'élève à 27.730 € HT en 2023.

### ■ HCN

MonLogement27 a conclu des conventions avec la société Habitat Coopératif de Normandie, toujours en cours en 2023.

- |   | Durée  |
|---|--|
| - Le 11/07/2017, un accord de coopération inter-organisme   | 1 an renouvelable par tacite reconduction    |
| - Le 11/07/2017, une convention cadre de délégation de Maîtrise d'Ouvrage et de commercialisation   | 1 an renouvelable par tacite reconduction    |
| - Le 26/02/2018, une convention pour la mise en œuvre de la sécurisation HLM sur l'opération de Gisors Mont de l'Aigle – 6 logements individuels        | Jusqu'à 15 ans après dernière levée d'option |
| - Le 26/02/2018, une convention pour la mise en œuvre de la sécurisation HLM sur l'opération de Guichainville le Grand Jardin – 6 logements individuels | Jusqu'à 15 ans après dernière levée d'option |

Accusé de réception préfecture  
027-212703758-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- Le 21/11/19, une convention portant sur la construction de 30 logements individuels au Val David.
- Le 20/12/18, une convention portant sur la construction de 18 logements individuels à Pont-Audemer ;

## ■ SPL CAMPUS DE L'ESPACE

Le Conseil d'administration du 11 décembre 2023 a autorisé la conclusion d'une convention réglementée portant sur la vente de 42 logements individuels situés sur le campus de l'espace à Vernon. Cette décision a été prise en considération de l'intérêt de notre société, et elle est conforme aux dispositions énoncées dans les articles L.225-38 et suivants du Code de commerce. L'Assemblée générale ordinaire prévue en 2024 sera appelée à se prononcer sur cette convention réglementée.

# RAPPORT DE GESTION

## ✚ ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2023

### ■ EVENEMENTS SURVENUS EN 2023

Pour faire suite à la demande de Monsieur VENDEVILLE, actionnaire, de céder ses 10 actions, et conformément à l'article 12 – cession des actions des statuts de MonLogement27, le Conseil d'administration du 15 mai 2023 a donné son accord pour la cession des 10 actions, propriétés de Monsieur VENDEVILLE au profit du Comité Social et Economique (le CSE) au prix unitaire de 16 euros soit 160 euros. Le CSE dispose au 31 décembre 2023 de 15 actions.

Plus aucune action n'est détenue par des personnes physiques.

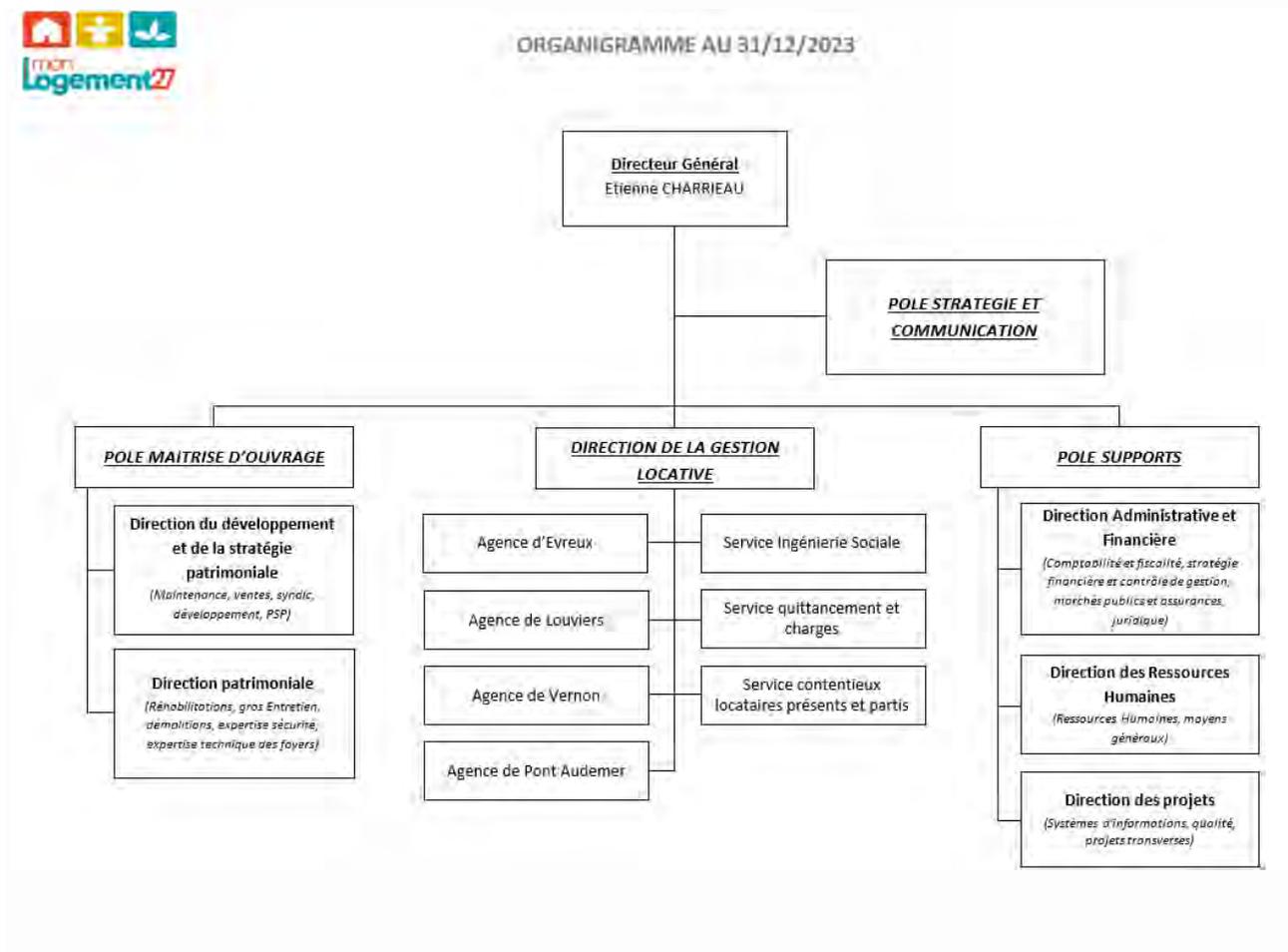
La répartition du capital de la société est la suivante :

	Capital	Nbre d'actions	%	dont action catégorie B
<b>Capital PUBLIC</b>				
Département de l'Eure	13 176 304,00 €	823519	73,10%	
Ville d'Evreux	905 872,00 €	56617	5,03%	
Assemblée Spéciale	536 640,00 €	33540	2,98%	
Ville de Vernon	409 760,00 €	25610	2,27%	
Ville de Louviers	291 776,00 €	18236	1,62%	
	<b>15 320 352,00 €</b>	<b>957522</b>	<b>85,00%</b>	
<b>Capital PRIVE</b>				
CDC (Caisse des Dépôts et Consignations)	1 415 296,00 €	88456	7,85%	48456
Action logement Immobilier	1 089 392,00 €	68087	6,04%	37298
Caisse d'Epargne	115 616,00 €	7226	0,64%	3831
Fédération Patronale du Bâtiment et Travaux Publics de l'Eure	50 000,00 €	3125	0,28%	
Franpart, Crédit Agricole, EAD, UDAFE, Chambre de l'agriculture, CSE de ML27	33 296,00 €	2081	0,18%	
	<b>2 703 600,00 €</b>	<b>168975</b>	<b>15,00%</b>	
	<b>18 023 952,00 €</b>	<b>1126497</b>	<b>100,00%</b>	<b>89585</b>

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

# PERSONNEL DE MONLOGEMENT27

## ORGANIGRAMME GENERAL DE MONLOGEMENT27 AU 31/12/2023



## EVOLUTION DES EFFECTIFS

### EFFECTIF AU 31 DECEMBRE SELON L'ARTICLE L.1111-2 DU CODE DU TRAVAIL

A la date du	Nombre de salariés en CDI en ETP (Hors mandataire social)	Nombre de salariés CDD (hors remplacement) Du 01/M-12 au 31/M en ETP	Nombre d'intérimaires (hors remplacement) Du 01/M-12 au 31/M en ETP	Nombre de salariés mis à la disposition de l'entreprise par une entreprise extérieure (hors remplacement) Du 01/M-12 au 31/M en ETP	Effectif au 31/M
31/12/2020	299,03	3,49	0,33	0,72	<b>303,57</b>
31/12/2021	293,99	2,28	0,06	0,86	<b>297,19</b>
31/12/2022	295,39	0,66	0,05	0,21	<b>296,31</b>
31/12/2023	296,89	1,73	0,06	0,20	<b>298,88</b>

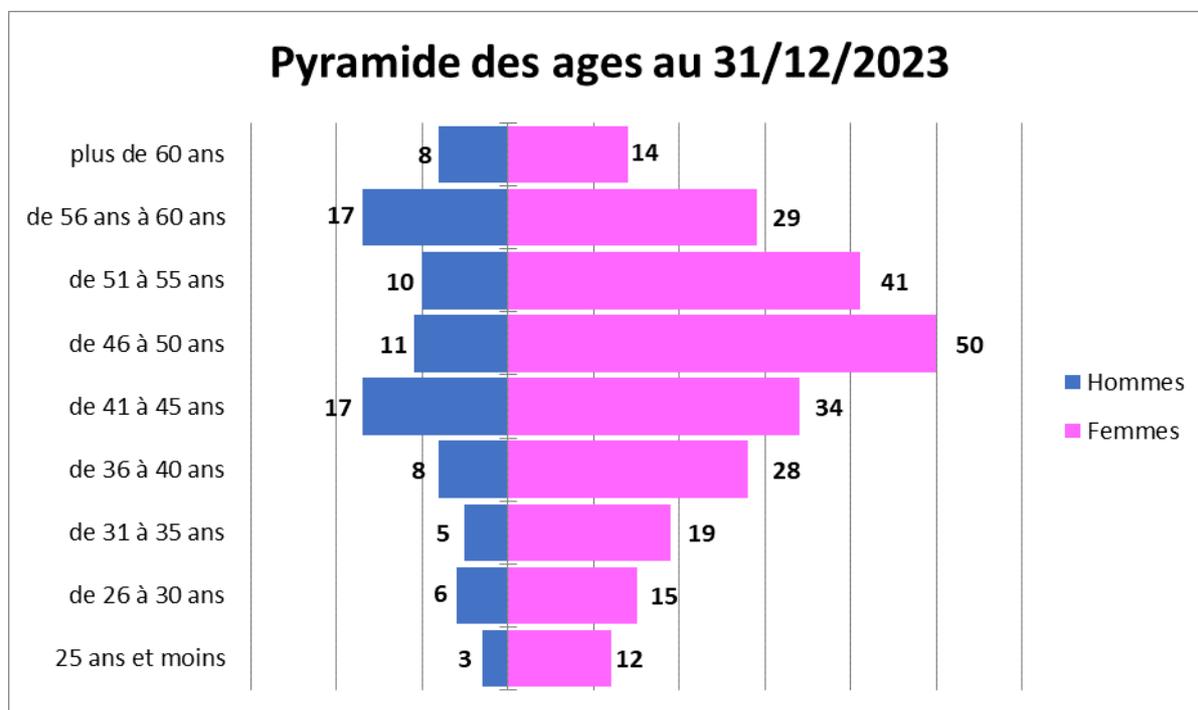
Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- NOMBRE DE SALARIES TITULAIRES D'UN CONTRAT DE TRAVAIL LE 31 DECEMBRE (HORS MANDATAIRE SOCIAL)

Au	NOMBRE DE SALARIES (en personnes physiques)				NOMBRE DE SALARIES (en ETP <sup>1</sup> )			
	CDI	CDD	Contrats aidés	Total	CDI	CDD	Contrats aidés	Total
31/12/2021	298	12	4	314	294,0	12,0	4,0	310,0
31/12/2022	300	13	5	318	295,4	12,5	5,0	312,9
31/12/2023	302	19	6	327	296,9	18,9	6,0	321,8

Au	NOMBRE DE SALARIES (en ETP) par statut			
	Employés	Agents de Maîtrise	Cadres	Total
31/12/2021	112	138	60	310,0
31/12/2022	115	141,9	56	312,9
31/12/2023	115,7	148,1	58	321,8

- PYRAMIDE DES AGES DES SALARIES AU 31 DECEMBRE 2023

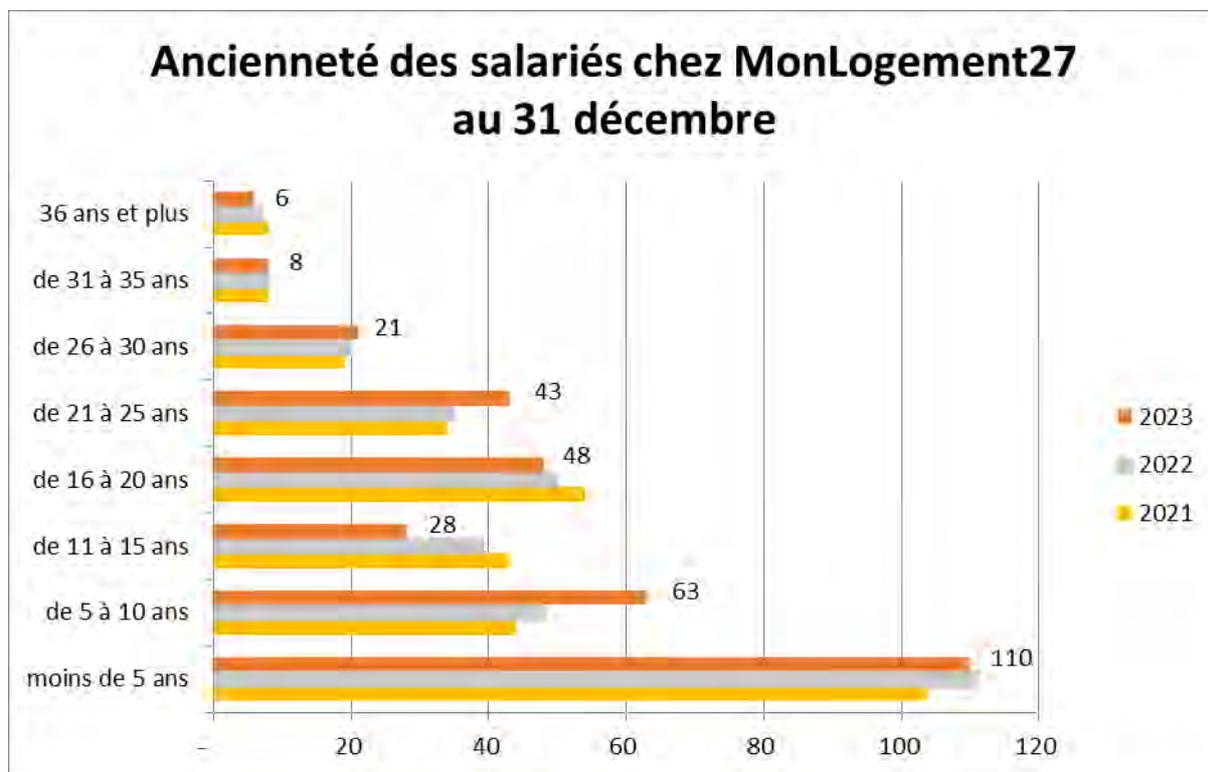


<sup>1</sup> ETP = Equivalents Temps Plein. Un salarié travaillant à temps plein vaut 1, un salarié travaillant à 50% à temps plein vaut 0,5, etc.

Accusé de réception en préfecture  
07/50% à temps plein - VAPD, etc.  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

L'âge moyen des salariés présents le 31 décembre 2023 est de 46 ans (le même qu'un an plus tôt), et l'âge médian à ce même instant est de 47 ans (contre 48 ans un an plus tôt).

- ANCIENNETE DES SALARIES AU 31 DECEMBRE 2023



L'ancienneté moyenne des salariés présents le 31 décembre 2023 est de 12,1 ans (contre 12,6 ans un an plus tôt), et l'ancienneté médiane à ce même instant est de 9,3 ans (contre 10,9 ans un an plus tôt).

- RECRUTEMENT

En 2023, MonLogement27 a publié 81 offres d'emplois. Ces dernières ont généré 85587 visites sur le site carrière de MonLogement27 (accès via le site internet de MonLogement27 notamment).

Durant cette année, MonLogement27 a reçu 1918 candidatures (y compris les candidatures spontanées).

- MOUVEMENTS DE PERSONNEL AU COURS DE L'ANNEE 2023

Entrées			
CDI	CDD	Contrat d'apprentissage	Total
32	116	3	151

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Sorties								
Licenciement	Rupture conventionnelle	Fin de CDD	Décès	Rupture période d'essai Initiative de l'employeur	Rupture période d'essai Initiative du salarié	Démission	Départ en retraite	Total
7	2	111	1	3	3	9	6	142

Taux de turnover des CDI en 2023 : 10,47%, contre 9,18 % en 2022 (moyenne Nationale 2022 : 15%).

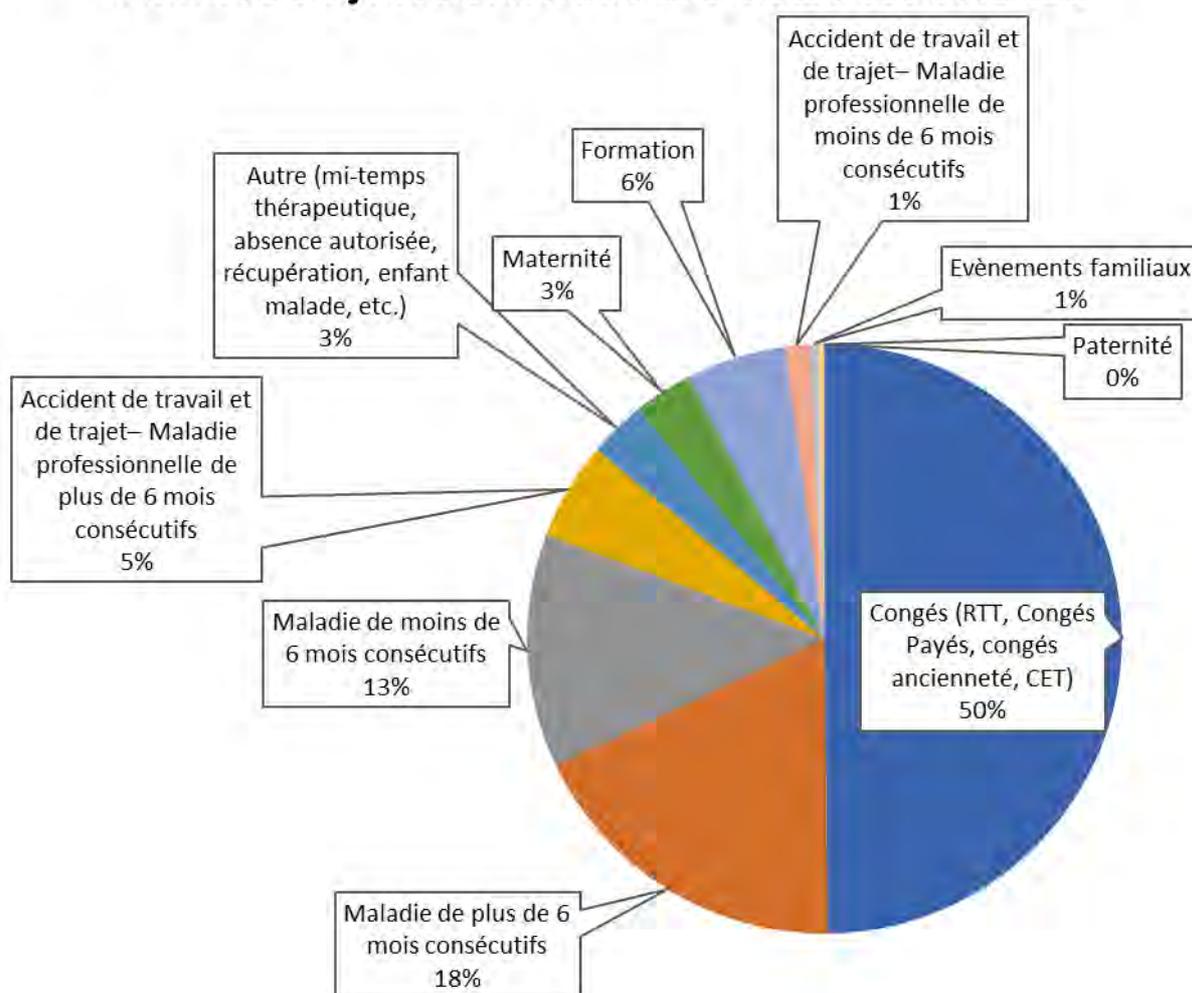
## ■ ABSENTEISME

En 2023, le taux d'absentéisme imprévu (maladie, Accident de travail, maladie professionnelle, évènement familial, enfant malade) était de 7,86 % (contre 10,28% en 2022).

A noter que le taux d'absentéisme prévu (congrés payés, RTT, congrés maternité, paternité, formation) était de 14,17 % en 2023 (contre 14,16% en 2022).

Ci-dessous, un graphique de répartition des jours d'absences en 2023 selon leur motif.

### Nombre de jours calendaires d'absences en 2023



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ■ FORMATION

	2023	2022
Versements effectués par MonLogement27 à l'OPCO EP (Opérateur de Compétences des entreprises de proximité) et à l'URSSAF	117 893 €	110 640 €
<b>Sous total contribution</b>	<b>117 893 €</b>	<b>110 640 €</b>
Dépenses au titre de la formation interne (Rémunération, Frais de transport et d'hébergement du formateur)	7 518 €	8 066 €
Dépenses au titre de la formation externe (Frais pédagogiques, Frais de transport et d'hébergement du formateur)	139 495 €	112 526 €
Rémunération des stagiaires et bénéficiaires de bilans de compétences ou VAE	194 558 €	153 864 €
Dépenses de transport et d'hébergement des stagiaires	11 545 €	13 194 €
<b>Sous total dépenses en formation</b>	<b>353 116 €</b>	<b>287 650 €</b>
<b>TOTAL DEPENSE EN FORMATION (contribution + dépenses)</b>	<b>471 009 €</b>	<b>398 290 €</b>

- Nombre de salariés ayant bénéficié d'au moins une action de formation en 2023 : 293 (contre 287 en 2022)
- Budget formation par salarié ayant bénéficié d'une formation en 2022 : 1205 € (contre 1002 € en 2022)
- Nombre d'actions de formation réalisées en 2023 : 82 (contre 63 en 2022)

## ■ EVOLUTION DES SALAIRES PAR STATUT

Salaire mensuel brut de base (base temps plein, hors mandataire social)	2021	2022	2023
Employés	1819 €	1969 €	2013 €
Agents de maîtrise	2246 €	2289 €	2291 €
Cadres	3661 €	3715 €	3740 €
Ensemble	2363 €	2445 €	2450 €
<i>10 salarié(s) les mieux rémunéré(s)</i>	<i>5300 €</i>	<i>5243 €</i>	<i>5281 €</i>

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ■ MASSE SALARIALE BRUTE (MSB) TOTALE (RECUPERABLE ET NON RECUPERABLE) SOUMISE A COTISATIONS

Années	ETP au 31/12	MSB année MonLogement27	MSB annuelle/Effectif	Evolution de la MSB annuelle par rapport à N-1
<b>2020</b>	317,43	9 490 062,98 €	29 896,55 €	-
<b>2021</b>	309,99	10 087 779,34 €	32 541,96 €	+ 6,30%
<b>2022</b>	312,90	10 086 934,83 €	32 236,93 €	-0,01%
<b>2023</b>	321,80	10 530 529,89 €	32 723,83	+ 4,40 %

La Masse Salariale Brute totale (récupérable et non récupérable) soumise à cotisations a augmenté de 4,4 % en 2023 par rapport à 2022. Cette augmentation s'explique notamment par les augmentations de salaires décidées dans le cadre des négociations annuelles d'entreprise et des branches auxquelles MonLogement27 appartient.

## ■ FRAIS DE PERSONNEL NON RECUPERABLES

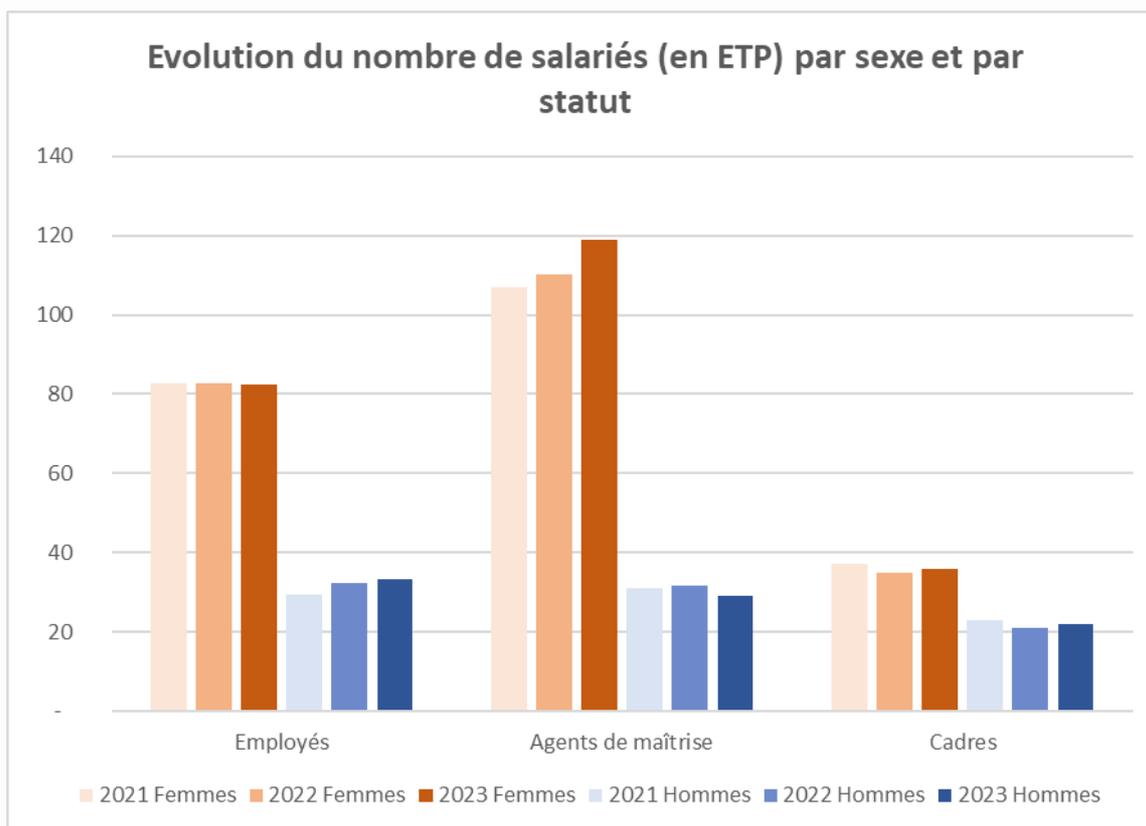
En 2023, les frais de personnel non récupérables s'élèvent à 14.830.000 € contre 14.952.471 € en 2022 et 15.397.644 € en 2021.

Ces frais, (pour leur part non récupérable sur les locataires) sont restés stables par rapport à 2022 notamment grâce à une réduction des charges patronales qui s'explique en partie par les recours menés par MonLogement27 contre la CPAM sur les accidents du travail, et malgré une augmentation des salaires bruts due aux décisions de branche ou internes.

## ■ EGALITE PROFESSIONNELLE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

		Femmes	Hommes	Ensemble
<b>Nombre (et part) de salariés au 31/12, en personnes physiques</b>	<i>2021</i>	<i>230</i>	<i>84</i>	<i>314 (100%)</i>
	<i>2022</i>	<i>232 (73%)</i>	<i>86 (27%)</i>	<i>318 (100%)</i>
	<b>2023</b>	<b>242 (74%)</b>	<b>85 (26%)</b>	<b>327 (100%)</b>
<b>Ancienneté moyenne</b>	<i>2021</i>	<i>13 ans</i>	<i>12 ans</i>	<i>13 ans</i>
	<i>2022</i>	<i>13 ans</i>	<i>11 ans</i>	<i>13 ans</i>
	<b>2023</b>	<b>13 ans</b>	<b>11 ans</b>	<b>12 ans</b>
<b>Salaires mensuel brut de base moyen</b>	<i>2021</i>	<i>2286 €</i>	<i>2573 €</i>	<i>2363 €</i>
	<i>2022</i>	<i>2366 €</i>	<i>2603 €</i>	<i>2445 €</i>
	<b>2023</b>	<b>2397 €</b>	<b>2624 €</b>	<b>2450 €</b>
<b>Part des salarié(e)s formé(e)s</b>	<i>2021</i>	<i>58%</i>	<i>90%</i>	<i>67%</i>
	<i>2022</i>	<i>88%</i>	<i>95%</i>	<i>90%</i>
	<b>2023</b>	<b>91%</b>	<b>93%</b>	<b>92%</b>

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024



- [INDEX EGALITE HOMMES/FEMMES](#)

Toutes les entreprises d'au moins 50 salariés doivent calculer et publier chaque année leur Index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

L'index de l'égalité entre les femmes et les hommes fait partie d'un ensemble de mesures législatives adoptées dans la Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel promulguée le 5 septembre 2018. Il permet aux entreprises d'évaluer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes par le biais de divers indicateurs.

MonLogement27 employant plus de 250 salariés, cet index est calculé sur 100 points répartis en 5 indicateurs.

Si le score final est inférieur à 75 points, l'entreprise a 3 ans pour mettre en place des mesures correctives et un plan d'action.

Les 5 indicateurs calculés sont :

1. L'écart de rémunération femmes-hommes : noté sur 40 points,
2. L'écart de répartition des augmentations individuelles : noté sur 20 points,
3. L'écart de répartition des promotions : noté sur 15 points,
3. Le nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité : noté sur 15 points,
4. La parité parmi les 10 plus hautes rémunérations : noté sur 10 points.

Cet index permet à MonLogement27 de disposer d'un diagnostic en matière d'égalité professionnelle.

Au titre de l'année 2023, MonLogement27 a obtenu une note de 98/100. Une amélioration de 2 points par rapport à l'année 2022.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ■ DIALOGUE SOCIAL

- Nombre de réunions ordinaires du Comité Social et Economique (CSE) : 6
- Nombre de réunions extraordinaires du Comité Social et Economique : 1
- Nombre de réunions d'installation du Comité Social et Economique : 1
- L'année 2023 a été marquée par la tenue des premières élections professionnelles de MonLogement27. 11 membres titulaires et 11 membres suppléants ont été élus au 1<sup>er</sup> tour le 28 septembre 2023. Deux syndicats sont dorénavant présents chez MonLogement27 (CFTC avec 54,70% de représentativité et CFDT avec 45,30% de représentativité)
- Nombre de réclamations individuelles ou collectives soumises en CSE : 0
- Nombre de réunions de négociations avec le syndicat : 12 (sur 4 sujets : Négociation Annuelle Obligatoire, Intéressement, prime pour le partage de la valeur, vote électronique pour les élections professionnelles)
- Nombre d'accords collectifs signés au cours de l'année : 3
- Nombre d'avenants à accords collectifs signés au cours de l'année : 1
- Nombre de Décisions Unilatérales de l'Employeur prises au cours de l'année : 0

## ■ ASSOCIATION DES SALARIES AUX RESULTATS : PARTICIPATION, INTERESSEMENT, PEE

- Montant de la réserve spéciale de participation 2023 : 0€
- Intéressement 2023 :

Unité de travail	Montant de la prime de résultat	Montant de la prime de performance	Montant total de base de l'intéressement par salarié
Agence d'Evreux	846,76	688,00	1534,76
Agence de Louviers	846,76	1400,00	2246,76
Agence de Vernon	846,76	688,00	1534,76
Agence de Pont Audemer	846,76	1400,00	2246,76
DMO	846,76	1400,00	2246,76
Siège hors DMO	846,76	1400,00	2246,76

- Nombre de salariés bénéficiaires de l'intéressement en 2023 : 343 (contre 338 en 2022)
- Montant total de l'intéressement brut versé en 2023 : 576 478,95 € (contre 603 662,71 € en 2022)
- Montant moyen brut de l'intéressement par salarié versé en 2023 : 1680,70€ (contre 1 785,98 € en 2022)

Sauf décision contraire du salarié dans les temps voulus, l'intéressement sera placé sur le Plan Epargne Entreprise de chaque salarié bénéficiaire.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DE MON LOGEMENT 27

### ■ CONSTRUCTIONS NEUVES

#### ● RYTHME D'ACCROISSEMENT DU PARC

En Conseil d'administration du 10 février 2021, il a été rappelé que les orientations stratégiques prévoient un accroissement du parc de 100 logements par an en moyenne. Les résultats sont les suivants :

- 2019 : 107 logements
- 2020 : 77 logements
- 2021 : 71 logements
- 2022 : 122 logements
- 2023 : 46 logements\*

Soit une moyenne sur 5 ans de 85 logements par an.

\*30 logements ML27 + 16 logements en assistance MO

#### ● LIVRAISONS DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN 2023

Le total des opérations achevées en 2023 s'élève à 46 logements, situés à Courcelles sur Seine, Mesnils sur Iton, Villiers en Désœuvre, Pacy-sur-Eure et Charleval.

#### **COURCELLES SUR SEINE – Rue des Chardonnerets**

- 5 logements individuels 2 PLAI et 3 PLUS
- Réception des travaux : 07/02/2023
- Prix de revient : 955 432 € TTC



#### **VILLIERS EN DESOEUVRE – Rue des Anciens Potagers**

- 16 logements individuels 4 PLAI et 12 PLUS
- Réception des travaux : 02/05/2023
- Prix de revient : 4 056 235 € TTC



#### **PACY-SUR-EURE – Rue René Prin – Acquisition amélioration**

- 4 logements collectifs (non conventionnés)
- Réception des travaux : 23/08/2023
- Prix de revient : 239 987 € TTC



## CHARLEVAL – Impasse de la Bouvière

- 9 logements individuels 3 PLAI et 6 PLUS
- Réception des travaux : 23/11/2023
- Prix de revient : 1 396 426 € TTC



L'opération suivante fait l'objet d'une mission d'AMO confiée à MonLogement27, actuellement en phase de parfait achèvement :

## MESNILS SUR ITON – Nouvelle Gendarmerie

- 12 logements individuels et locaux de service
- Réception des travaux : 18/04/2023



Soit un total pour l'année 2023 de :

PLUS	PLAI	PLS	LIBRE	TOTAL
21	9	0	16	<b>46</b>

### ● CHANTIERS EN COURS AU 31 décembre 2023

COMMUNE	PROGRAMME	EPCI	Nbre de logts	Prix de revient TTC	Coût au logement TTC	OS délivré	Réception prévisionnelle
ACQUIGNY	Les Vallons des Faulx - Rue du Vallon	CA Seine Eure	4	1 041 091 €	260 273 €	05/10/2023	05/11/2024
GAILLON VEFA	VEFA NEXITY - 39 av Gal Leclerc	CA Seine Eure	39	5 173 050 €	132 642 €	29/06/2022	29/06/2024
LOUVIERS VEFA	VEFA Bois du Défend II phase 2	CA Seine Eure	6	1 117 541 €	186 257 €	05/04/2024	décembre-24
MARCILLY SUR EURE	Rue de la Gare	CA Évreux Portes de Normandie	14	1 913 274 €	136 662 €	12/06/2023	12/10/2024
SAINT ETIENNE DU VAUVRAY	Cœur de Village	CA Seine Eure	5	989 767 €	197 953 €	17/07/2023	17/09/2024
PONT DE L'ARCHE	Le Tremplin - 52 rue Gal de Gaulle	CA Seine Eure	13	2 135 546 €	164 273 €	06/11/2023	06/07/2025
<b>Total</b>			<b>81</b>	<b>12 370 269 €</b>	<b>179 677 €</b>		

Les chantiers en cours portent sur des opérations financées en droit commun, et des opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre du dossier NPNRU de Seine Eure Agglomération (Gaillon pour 24 logements, 2 logements à Saint Etienne du Vauvray et 13 à Pont de l'Arche).

Parmi ces chantiers, celui de Gaillon subit un décalage notable de juin à septembre 2024. Un report potentiellement plus important reste à confirmer par le promoteur du fait de difficultés rencontrées dans l'avancement du gros œuvre.

De même, l'opération de Marcilly sur Eure rencontre des difficultés techniques. Un diagnostic structurel complémentaire du bâtiment de l'ancienne gare a mis au jour un risque majeur sur l'état des murs. La démolition de cet immeuble et la construction de 2 logements neufs s'impose. Le délai

027-212703755-20241209124-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

global en sera impacté. Toutefois, l'objectif reste d'assurer la mise en service de la maison médicale dans les délais les plus courts possibles.

**ACQUIGNY – Architecte Boucles de Seine – 4 logements individuels**



**GAILLON VEFA – NEXITY – 39 logements collectifs**



**MARCILLY SUR EURE – Architecte Atelier XV – 14 logements collectifs**



**SAINT ETIENNE DU VAUVRAY – Architecte Atelier Aura – 5 logements individuels**



Accusé de réception en préfecture  
 027-212703755-20241209-24-138-DE  
 Date de télétransmission : 16/12/2024  
 Date de réception préfecture : 16/12/2024

## PONT DE L'ARCHE – Architecte Ateliers 6.24 – 13 logements collectifs



## LOUVIERS – Bois du Défend II Phase 2 - VEFA société SDIF – 6 logements individuels



### ● AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

#### Mandat

La commune de Pacy sur Eure a confié à MonLogement27 la gestion de sa nouvelle gendarmerie : quittancement et entretien des 21 logements et d'une structure d'hébergement, des locaux de service et locaux techniques ; un mandat a été signé le 24 octobre 2022 avec date d'effet au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

#### Assistance à maîtrise d'ouvrage

##### Gendarmeries :

Deux missions de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée sont en cours. Elles concernent la réalisation de deux casernes de gendarmerie, et s'étendent jusqu'à la fin de l'année de parfait achèvement :

- **21 logements, locaux de service et locaux techniques sur la commune de Pacy-sur-Eure :** suivi de l'année de parfait achèvement jusqu'en juin 2023.
- **12 logements, locaux de service et locaux techniques sur la commune de Mesnil-sur-Iton :** ouvrages réceptionnés le 18 avril 2023, et livraison à la Gendarmerie le 2 mai 2023.

#### Maîtrise d'Ouvrage

MonLogement27 a obtenu, en 2023, 54 agréments (33 PLUS et 21 PLAI) pour le financement de nouveaux logements locatifs sociaux.

Soit, par délégataire :

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Délégation SEINE EURE AGGLOMERATION					
2023	PLAI	PLUS	PLS	Total	Observations
PONT DE L'ARCHE	5	8		13	Le Tremplin - ANRU
LOUVIERS	3	3		6	Bois du Défend 2 - VEFA SDIF
ST ETIENNE DU VAUVRAY	2	0		2	Cœur de Village - ANRU
<b>SOUS TOTAL CASE</b>	<b>10</b>	<b>11</b>		<b>21</b>	

Délégation CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'EURE					
2023	PLAI	PLUS	PLS	Total	Observations
FLEURY SUR ANDELLE	8	16		24	VEFA Monceau
FOURMETOT	3	6		9	VEFA Monceau
<b>SOUS TOTAL CD27</b>	<b>11</b>	<b>22</b>		<b>33</b>	

<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>33</b>		<b>54</b>	
Soit en %	39 %	61 %		100 %	

La programmation 2023 prévoyait **51 logements à financer en ANRU**. Après ajustement avec le délégataire / porteur de projet, 36 de ceux-ci ont été reportés à 2024 (Courcelles sur Seine « rue de l'Avenir » 11 logts, La Madeleine de Nonancourt 16 logts et Pont Audemer « Les Tanneries II »). L'opération de Pont Audemer (Tanneries 2 – 9 logements), pour laquelle l'inscription à la convention NPNRU a été demandée auprès du porteur de projet et du délégué départemental de l'ANRU le 9 février 2023, doit être validée en revue de projet 2024.

En droit commun, les opérations de Courcelles sur Seine « rue de l'avenir » 14 logts, Amfreville la Campagne, Gravigny, La Madeleine de Nonancourt 9 logts et Lyons la Forêt ont été reportées en 2024. Ce report s'explique par l'avancement des études et en particulier par la décision prise conjointement avec les délégataires de déposer les demandes d'agrément concomitamment avec les demandes de permis de construire.

Une opération non inscrite au préalable à Louviers (6 logements individuels, Bois du Défend 2) a pu être ajoutée à la programmation initiale, en accord avec SEA délégataire.

## ■ AUTRES MOUVEMENTS PATRIMONIAUX

### ● VENTE DE PATRIMOINE – PERSONNE PHYSIQUE

La société a vendu 12 logements (7 pavillons et 5 appartements) durant l'année 2023, pour un total de 1 179 580 €, soit un prix moyen d'environ 98 298 € par logement.

MonLogement27 a également vendu 3 terrains à bâtir pour un montant total HT de 142 917 €.

### ● VENTE DE PATRIMOINE – PERSONNE MORALE

Durant l'année 2023, MonLogement27 a cédé 2 bandes de terrain à des collectivités.

L'une des cessions a eu lieu à titre gratuit, l'autre moyennant le prix de 320 €. Dans ces deux dossiers, les frais d'acte ont été supportés par les Communes.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- RETROCESSION

Durant l'année 2023, MonLogement27 a procédé à 1 rétrocession, moyennant le prix de 1 € symbolique avec dispense de paiement (les frais d'acte ont été supportés par la Commune).

- ACQUISITIONS

Durant l'année 2023, MonLogement27 a procédé à 5 acquisitions pour un total de 1 232 084 €.

Ces acquisitions et cessions sont détaillées en annexe.

## ■ AMELIORATION - ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

MonLogement27 a achevé et lancé de nombreux travaux d'amélioration, d'immobilisations et de gros entretien sur son patrimoine durant l'année 2023.

Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du plan stratégique patrimonial ajusté et présenté chaque année lors d'un conseil d'administration.

- ACHEVES EN 2023 : OPERATIONS INSCRITES AU PSP REHABILITATION

Commune	Opération	DPE après travaux (3CL)	Coll-ind	Nombre de logements	PRIX DE REVIENT TTC	Livraison	Photo n°
VERNON	VALMEUX 1-2-3-4-5-11-13 VALMEUX 6-7-8-9- VALMEUX 15-16-17-18	D	coll	361	4 039 257 €	25/10/2023	1
CONCHES EN OUCHE	ROSE - AUBEPINE - EGLANTINE	C	coll	35	2 092 000 €	04/12/2023	2
EVREUX	Hauts St Michel 121L ARBOIS CAMBRESIS-GATINAIS-LIEUVIN- MEDOC-ROUMOIS	C	coll	121	4 712 926 €	22/09/2023	3
PONT AUDEMER	Mon Village	D	Coll	23	737 788 €	30/05/2023	4
SERQUIGNY	Abeilles - Bourdons	C	Coll	32	2 110 172 €	08/09/2023	5
GALLON	CIGOGNES	D	Coll	50	1 650 000 €	07/06/2023	6
SERQUIGNY	Bourdons	En cours	Coll	2	190 000 €	08/09/2023	5
PITRES	ANDELLE,FOUILLEBROC, LIEURE	C D	Coll	21	1 140 000 €	29/08/2023	7
	8			645	16 672 143 €		

- OPERATIONS DIVERSES

Commune	Opération	DPE après travaux (3CL)	Coll-ind	Nombre de logements	PRIX DE REVIENT TTC	Livraison	Photo n°
ROMILLY SUR ANDELLE	FRPA LA POTIERE		foyer	61	477 382 €	02/11/2023	
PONT AUDEMER	Aménagement agence ML27 (Fusion)	C	agence	Bureau	1 217 105 €	23/08/2023	8
EVREUX	Propriété ROSE (1ère tranche)	en cours	coll	9	665 000 €	22/06/2023	9
	3			70	2 359 487 €		

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## 1 - VERNON Les VALMEUX – 361 logements

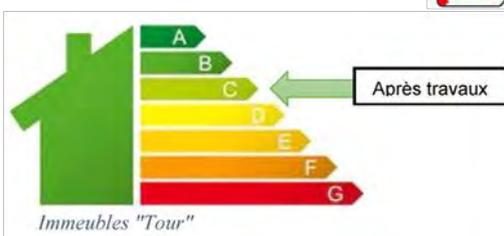
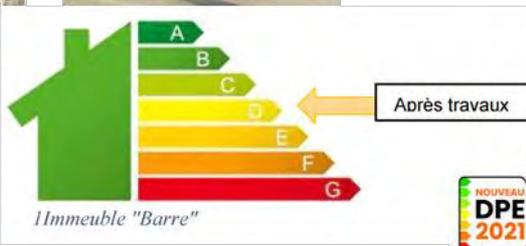
Réhabilitation thermique et traitement des façades



Valmeux 1



Valmeux 9



## 2 – CONCHES EN OUCHE – ROSE AUBEPINE EGLANTINE - 35 logements

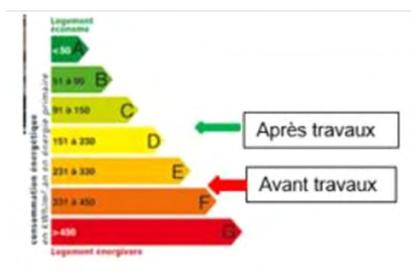
Réhabilitation thermique et TCE des logements



Avant



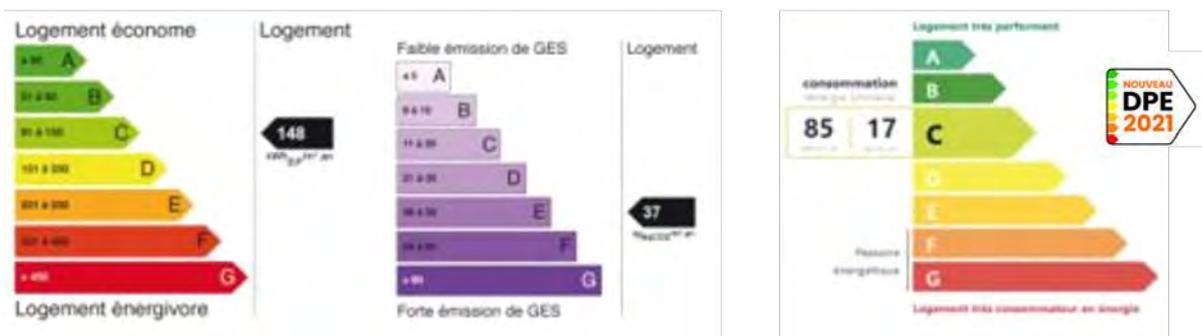
Après



Accusé de réception en préfecture  
 027-212703755-20241209-24-138-DE  
 Date de télétransmission : 16/12/2024  
 Date de réception préfecture : 16/12/2024

### 3 - EVREUX Quartier Saint MICHEL – 121 logements

Réhabilitation thermique et TCE des logements



### 4 - PONT AUDEMER Mon Village – 21 logements

Réhabilitation thermique et TCE des logements



Accusé de réception en préfecture  
 027-212703755-20241209-24-138-DE  
 Date de télétransmission : 16/12/2024  
 Date de réception préfecture : 16/12/2024

## 5 - SERQUIGNY ABEILLES ET BOURDONS - 32 LOGEMENTS

Réhabilitation thermique et TCE des logements et création de 2 logements PMR



## 6 - GAILLON immeuble Cigognes – 50 logements

Réhabilitation thermique et TCE des logements



Accusé de réception en préfecture  
 027-212703755-20241209-24-138-DE  
 Date de télétransmission : 16/12/2024  
 Date de réception préfecture : 16/12/2024

**7 - PITRES immeubles Andelle, Fouillebroc, lieuré – 23 logements**  
 Réhabilitation thermique et TCE des logements



**8 - PONT AUDEMER 8 rue du Président Georges Pompidou**  
 Aménagement de l'agence MonLogement27 sur une surface de 486m<sup>2</sup>



**9 - EVREUX Propriété Rose – 8 logements + 1 local**  
 Réhabilitation thermique et TCE des logements suite sinistre incendie



Restructuration et rénovation complète des logements suite à l'incendie - OS prévisionnel en 2024

Accusé de réception en préfecture  
 027-212703755-20241209-24-138-DE  
 Date de télétransmission : 16/12/2024  
 Date de réception préfecture : 16/12/2024

- EN COURS AU 31 DECEMBRE 2023 : CHANTIER DE RENOVATION, D'AMELIORATION ENERGETIQUE ET DE CONFORT DE LOGEMENTS.

Au 31/12/2023, 401 logements ou équivalents (dont 7 commerces) étaient en chantier pour 20.211.868 € dans le cadre de réhabilitations visant l'amélioration énergétique, la sécurité et le confort des logements.

Les opérations « Champbours 1 » sur la commune de Vernon et « Lupins 1 et 2 » sur la commune de Pont de l'Arche font l'objet d'un retard de livraison tant par la défaillance d'entreprises que par les difficultés liées au contexte économique actuel. Ce dernier oblige MonLogement27 à mener des négociations financières avec les entreprises pour leur permettre de poursuivre l'activité.

Le retard de livraison de certaines opérations met en exergue dans ce contexte, la difficulté pour MonLogement27 de fiabiliser l'objectif de fin de travaux fixé par les marchés. Les délais de livraison allongés et les difficultés à obtenir les matériaux ou matériels prescrits sont la cause principale de ces retards.

Ces opérations s'inscrivent aussi dans la démarche de faciliter l'insertion économique par l'emploi. 11 572 heures ont été cumulées sur ces chantiers. Tant les entreprises titulaires des marchés de travaux que les partenaires favorisant la mise en relation des candidats sont parties prenantes dans chaque opération de réhabilitation engagée.



Immeubles Marronniers en cours de travaux

- OS TRAVAUX - REHABILITATION ENGAGEE EN 2023

Sur l'exercice 2023, l'équivalent de 179 logements ont été mis en chantier, tous concernés par une réhabilitation énergétique.

Exemple d'opérations :

**Evreux – Pelvoux et Lautaret**  
Réhabilitation thermique



**Les Andelys – Les Maraîchers.**  
Réhabilitation thermique et confort



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- **Ravalement / nettoyages de façades, et démoussage de toitures**

Monlogement27, dans le cadre de la programmation de Gros Entretien, veille à l'entretien des façades de son patrimoine. La priorité étant donnée aux groupes présentant des structures de façades bois pour éviter toute dégradation prématurée.

Pour l'exercice 2023, des opérations ont dû faire l'objet de report compte tenu de la difficulté à finaliser le lancement des études de maîtrise d'œuvre. Toutefois, 118 logements ont pu bénéficier de travaux de ravalement. Les travaux sont essentiellement des ravalements de type « esthétique », complétés dans le programme par des travaux de nettoyage de façades sur des groupes dont le patrimoine présente des expositions fortes aux pollutions environnementales.

Il est chaque année constaté une augmentation des salissures des revêtements, ce qui mène la Direction patrimoniale et son équipe à travailler sur de nouvelles méthodes et techniques afin de permettre d'accroître la pérennité de ces revêtements et d'allonger le cycle de travaux de ravalement.

Achevés en 2023

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	Prix de revient TTC
SAINT OUEN DE THOUBERVILLE	LA MARE CHAMPAGNE	10	ind	27 500,00 €
BRIONNE	RÉSIDENCE JACQUES PREVERT	9	ind	23 100,00 €
EVREUX	BIGORRE	39	col	49 500,00 €
EVREUX	BRESSE	30	col	38 500,00 €
EVREUX	CHARENTE	30	col	38 500,00 €
		<b>118</b>		<b>177 100,00 €</b>

**SAINT OUEN DE THOUBERVILLE**



**BRIONNE – Jacques Prévert**



Accusé de réception en préfecture  
 027-212703755-20241209-24-138-DE  
 Date de télétransmission : 16/12/2024  
 Date de réception préfecture : 16/12/2024

Des reports de travaux de ravalement / nettoyages de façades se sont avérés nécessaires suite aux intempéries de la fin d'année 2023. Ces contraintes météorologiques ont ainsi décalé la réception de travaux concernant des ordres de service lancés en 2023. Les travaux suivants lancés en 2023 ont ainsi été réceptionnés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 :

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
CAMPIGNY	LE BOIS DU BRULE	10	ind	Lasure des clins bois en façade	49 500,00 €
GRAND BOURGTHEROULDE	GARAGES MARE ARTHUR	20	col	Ravalement tous composants	22 000,00 €
GRAND BOURGTHEROULDE	LA MARE ARTHUR	10	col	Nettoyage du ravalement y compris porche des 2 bâtiments	27 500,00 €
GRAND BOURGTHEROULDE	LA MARE ARTHUR	10	col	Nettoyage du ravalement y compris porche des 2 bâtiments	26 400,00 €
LOUVIERS	CITE PICHOU	8	ind	Ravalement de façades et tous composants, remplacement des volets bois par volet alu laqué (secteur ABF) - Ravalement des murs	82 500,00 €
PONT AUDEMER	6404/ GERARDMER	30	col	Ravalement des façades	28 600,00 €
PONT AUDEMER	6404/ LONGEMER	16	col	Ravalement des façades	19 800,00 €
PONT AUDEMER	6404/ RETOURNEMER	12	col	Ravalement des façades	27 500,00 €
PONT AUDEMER	AUDIERNE	16	col	Réfection des ravalements des façades	28 600,00 €
PONT AUDEMER	LANNION	16	col	Réfection des ravalements des façades	34 100,00 €
PONT AUDEMER	LORIENT	24	col	Réfection des ravalements des façades	53 900,00 €
PONT AUDEMER	MORLAIX	16	col	Réfection des ravalements des façades	28 600,00 €
PONT AUDEMER	PAIMPOL	16	col	Réfection des ravalements des façades	28 600,00 €
PONT AUDEMER	QUIMPERLE	16	col	Réfection des ravalements des façades y compris reprise des épaufrures sur les acrotères terrasses et leur mise en peinture	35 200,00 €
PONT AUDEMER	ROSCOFF	16	col	Réfection des ravalements des façades	28 600,00 €
SANT OUVEN DE THOUBERVILLE	RES. DE BROTONNE	24	col	Nettoyage des façades et traitement anticryptogamique	66 550,00 €
SANT OUVEN DE THOUBERVILLE	RES. LE ROUMOIS	25	col	Nettoyage des façades et traitement anticryptogamique	66 550,00 €
		<b>285</b>			<b>654 500,00 €</b>

### CAMPIGNY – Bois brûlé



### GRAND BOURGTHEROULDE – La Mare Arthur



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

LOUVIERS – Cité Pichou



PONT AUDEMER – Doult Vitran



PONT AUDEMER – Pont-ru



SAINT OUEN DE THOUBERVILLE - Brotonne & Roumois



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

● ETUDES 2023 - CHANTIERS A LANCER EN 2024

L'enveloppe financière pour ces travaux de ravalement / nettoyages de façades, et démoussage de toitures est estimée à 1 409 051.46 € TTC.

Pour l'exercice 2024, 1360 logements sont concernés par des travaux de ravalement ou nettoyage des façades et des composants. De nouvelles techniques sont envisagées, comme le nettoyage à l'aide de drone sur du patrimoine où la technique par échafaudage reste complexe et plus coûteuse.

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	Prix de revient TTC
EVREUX	ARMAGNAC	15	col	1 892,00 €
EVREUX	2809/ BOULEAU	20	col	12 100,00 €
EVREUX	2908/ BESSE	18	col	55 440,00 €
EVREUX	AUNIS	15	col	1 892,00 €
EVREUX	ASPIN	24	col	14 521,10 €
EVREUX	BOURBONNAIS	15	col	1 892,00 €
EVREUX	DEBUSSY	19	col	89 093,62 €
EVREUX	RAVEL	20	col	93 782,76 €
EVREUX	SAINT GILLES	28	col	71 500,00 €
EVREUX	SATIE	18	col	84 404,48 €
GRAVIGNY	LE CLOS VICAIRE 2	24	col	136 301,00 €
SAINT ANDRE DE L'EURE	7301/ SAINT ANDRE - PAV - 1	4	ind	7 150,00 €
EVREUX	JURANCON	46	col	15 180,00 €
SAINT ANDRE DE L'EURE	7301/ SAINT ANDRE - PAV - 2	1	ind	1 980,00 €
EVREUX	MARCHE	15	col	1 892,00 €
EVREUX	OSSAU	24	col	7 920,00 €
EVREUX	PERCHE	15	col	1 892,00 €
EVREUX	PERTHUS	20	col	6 600,00 €
EVREUX	PEYRESOURDE	84	col	11 000,00 €
EVREUX	POURTALET	60	col	19 800,00 €
EVREUX	PUYMORENS	72	col	23 760,00 €
EVREUX	RONCEVAUX	84	col	27 720,00 €
GISORS	RUE DU GAND	15	col	60 500,00 €
VERNON	COL. BELLES FILLES	24	col	110 000,00 €
VERNON	AZALEE	37	col	11 550,00 €
VERNON	BEGONIA	37	col	11 550,00 €
VERNON	CLIMA	23	col	9 350,00 €
VERNON	DIERVILLA	34	col	27 500,00 €
VERNON	FUCHSIA	37	col	27 500,00 €
VERNON	GENTIANE	59	col	27 500,00 €
VERNON	HELENIE	59	col	18 700,00 €
VERNON	COTE DES PENITENTS	14	ind	16 500,00 €
VERNON	GARAGES LA POTERIE VALMEUX	11	col	6 655,00 €
VERNON	LES PENITENTS 2	4	col	5 500,00 €
EVREUX	TOURMALET LCR	50	col	16 500,00 €
EPAIGNES	CENTRE BOURG	6	col	11 000,00 €
EVREUX	VIGNEMALE lcr	56	col	18 480,00 €
PONT AUDEMER	LES VENDELLES BAT A	2	col	2 200,00 €
PONT AUDEMER	LES VENDELLES BAT B	8	col	8 800,00 €
PONT AUDEMER	LES VENDELLES BAT C	9	col	9 900,00 €
PONT AUDEMER	LES VENDELLES BAT D	12	col	13 200,00 €
PONT AUDEMER	LES VENDELLES IND	7	ind	7 700,00 €
PONT DE L'ARCHE	CHEMIN DU BECQUET	19	ind	83 013,70 €
LOUVIERS	ESPACE M. France	25	col	27 500,00 €
LOUVIERS	ESPACE M. France	35	col	38 500,00 €
GAILLON	GARAGES DE LA VERTE BONNE	32	0	11 000,00 €
LERY	GARAGES LE VILLAGE	9	ind	19 799,45 €
PONT AUDEMER	FINISTERE	16	col	19 800,00 €
PONT DE L'ARCHE	LE BON AIR 2	36	col	37 400,00 €
VAUDREUIL (LE)	LE CLOS BEGUIN	20	ind	55 000,00 €
BOURG ACHARD	1208/ BOURGA - RES V HUGO	23	col	8 740,35 €
		<b>1360</b>		<b>1 409 051,46 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
027-212703735  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

● OPERATIONS SIGNIFICATIVES – REHABILITATION ENERGETIQUE

**SERQUIGNY – Immeubles Abeilles et Bourdons**

- Travaux de réhabilitation de 32 logements collectifs et de création de 2 logements PMR
  - Pour cette réhabilitation, la chaufferie collective située au rez de chaussée de l'immeuble Bourdon a été démontée pour permettre d'individualiser le chauffage des logements (chaudières gaz).



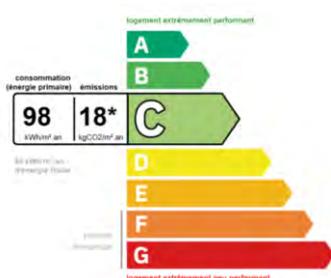
L'espace récupéré par l'ancienne chaufferie a permis de réaliser un logement T1. Un logement T2 a également été réalisé en remplacement d'une loge inutilisée et d'une partie du hall de l'immeuble.

Dans le cadre dispositif départemental de protection et de sécurisation des espaces publics, un système de vidéoprotection a été installé dans les halls des deux immeubles

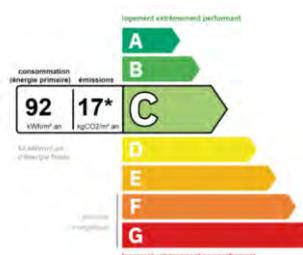
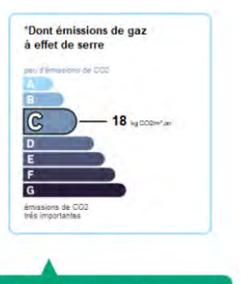
- Evolution



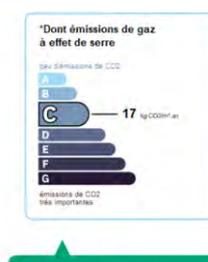
**Etiquette après travaux**



Immeuble Abeille



Immeuble Bourdons



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

# EVREUX – PLATANE et MARRONNIERS

Réhabilitation thermique de 96 logements et 7 commerces

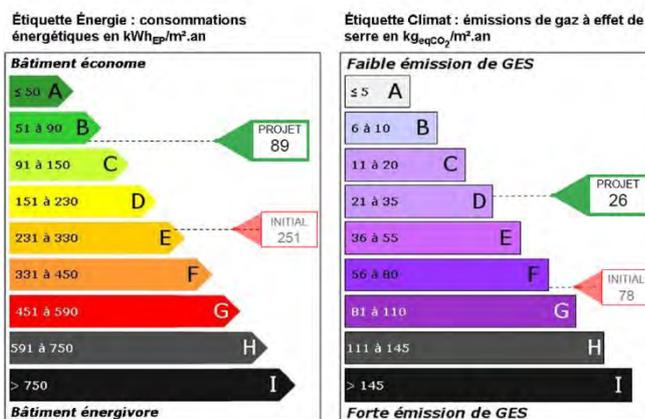


## Descriptif des travaux :

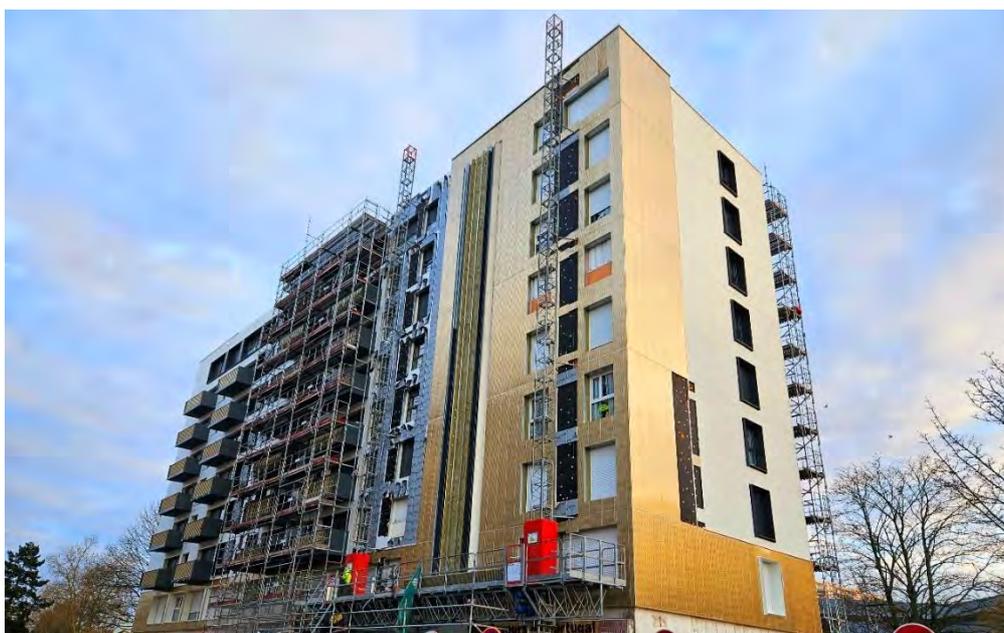
Isolation Thermique par l'Extérieur  
 Remplacement des menuiseries extérieures et occultations  
 Remplacement VMC  
 Réhausse des acrotères en toiture terrasse  
 Remplacement des garde-corps des balcons

Requalification des façades de halls  
 Création de locaux OM complémentaires en RdC  
 Remplacement des Alimentation d'Eau Froide des colonnes montantes (1 colonne par entrée de bâtiment)

Réception prévisionnelle : 19 juin 2024



Audit thermique Th-CE-Ex



Accusé de réception en préfecture  
 027-212703755-20241209-24-138-DE  
 Date de télétransmission : 16/12/2024  
 Date de réception préfecture : 16/12/2024

● AUTRES TRAVAUX D'IMMOBILISATIONS ET GROS ENTRETIEN,

Parallèlement à tous ces investissements et pour maintenir la pérennité de son patrimoine, MonLogement27 a entrepris sur l'année 2023 plusieurs travaux d'entretien, d'amélioration et de maintenance sur l'ensemble du parc selon le programme défini et validé par le Conseil d'administration.

**Travaux réalisés au cours de l'année 2023**

**Métallerie**

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
SAINT MARCEL	BIGARREAUX	22	col	Remplacement des portes de hall des entrées ext et mise en place de garde corps à	24 200
SAINT MARCEL	GRIOTTES	18	col	Remplacement des portes de hall des entrées ext et mise en place de garde corps à	24 200
SAINT MARCEL	MERISES	23	col	Remplacement de la porte de hall des entrées ext et mise en place de garde corps à	24 200
PONT AUDEMER	AMSTERDAM	8	col	Remplacement des batteries boites aux lettres, tableau d'affichage et corbeille hall	1 569
PONT AUDEMER	ROTTERDAM	8	col	Remplacement des batteries boites aux lettres, tableau d'affichage et corbeille hall	1 569
PONT AUDEMER	LA HAYE	16	col	Remplacement des batteries boites aux lettres, tableau d'affichage et corbeille hall	3 139
PONT AUDEMER	ZEEBRUGGE	35	col	Remplacement des batteries boites aux lettres, tableau d'affichage et corbeille hall	4 591
PONT AUDEMER	6408/ BONN	24	col	Remplacement des batteries boites aux lettres, tableau d'affichage et corbeille hall	3 360
PONT AUDEMER	6408/ COLOGNE	23	col	Remplacement des batteries boites aux lettres, tableau d'affichage et corbeille hall	3 248
PONT AUDEMER	6408/ ESSEN	31	col	Remplacement des batteries boites aux lettres, tableau d'affichage et corbeille hall	4 143
		<b>208</b>			<b>94 219,83 €</b>



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## Sécurité

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
EVREUX	BERRY	12	col	Remplacement des portes de hall par CIBOX compris rempl BAL et interphonie immotec	23 755,96 €
EVREUX	ORLEANAIS	12	col	Remplacement des portes de hall par CIBOX compris rempl BAL et interphonie immotec	23 755,96 €
EVREUX	TOURNAINE	12	col	Remplacement des portes de hall par CIBOX compris rempl BAL et interphonie immotec	23 755,96 €
LE NEUBOURG	MAZARIN	12	col	Porte de hall avec ventouse et immotec	13 824,80 €
GAILLON	PISSARO	25	col	Passage en immotec avec remplacement des badges (2 portes en noralsy)	14 248,30 €
VERNON	8807/ VALMEUX 2	90	col	Fermeture des porches par tolage	12 614,80 €
LE NEUBOURG	RICHELIEU	12	col	Porte de hall avec ventouse et immotec	13 824,80 €
GAILLON	VAN GOGH	25	col	Passage en immotec avec remplacement des badges (2 portes en noralsy)	14 248,30 €
		<b>200</b>			<b>140 028,89 €</b>



## Programme de remplacement des chaudières individuelles gaz et chauffe bains

- **207 Logements ont été concernés en 2023 par le remplacement de chaudière nouvelle génération.** Programme pluriannuel de renouvellement des appareils à gaz pour 215 979,50 € TTC

## Couverture

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
EVREUX	TOUR CANTAL	60	col	Modification des descentes d'eaux pluviales compris reprise des bétons suite a modification	13 200,00 €
EVREUX	TOUR MACONNAIS	54	col	Modification des descentes d'eaux pluviales compris reprise des bétons suite a modification	11 990,00 €
		<b>114</b>			<b>25 190,00 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## Menuiseries Extérieures

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
MONTFORT SUR RISLE	ANCIENNE GENDARMERIE	1	col	remplacement des volets battants	3 111,00 €
EVREUX	ABBE ROCHARD 2	2	ind	Remplacement des menuiseries extérieures	17 919,00 €

3

21 030,00 €

## Etanchéité (Travaux énergétique)

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
PONT AUDEMER	LA BAULE	39	col	Réfection étanchéité et amélioration thermique, mise en sécurité	103 000,00 €
PONT AUDEMER	L'ALBATROS	12	col	Réfection étanchéité et amélioration thermique, mise en sécurité	100 988,00 €
VERNON	GERBE	9	ind	Réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse avec amélioration de l'isolation thermique, y compris pose de garde corps	108 000,00 €
		<b>60</b>			<b>311 988,00 €</b>



Albatros - Pont Audemer

## Interphonie

*Amélioration de la sécurité avec mise en place d'un contrôle*

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
EVREUX	2923/ LE CLOS JOSEPHINE-BT PLA	13	col	Passage en immotec avec remplacement des badges	3 432,14 €
EVREUX	2923/ LE CLOS JOSEPHINE-BT PLI	18	col	Passage en immotec avec remplacement des badges	4 752,20 €
EVREUX	BEAUJOLAIS	130	col	Remplacement des platines interphone (Immotec réalisé en 2019)	33 638,17 €
		<b>161</b>			<b>41 822,51 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## Peintures extérieures

### Marquage au sol des parkings

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	Prix de revient TTC
ANDELYS (LES)	4801/ LA RENAISSANCE	40	col	2 750,00 €
		<b>40</b>		<b>2 750,00 €</b>

## Electricité

Monlogement27 poursuit depuis plusieurs années sa politique d'amélioration des systèmes d'éclairage en parties communes ainsi que la mise aux normes ou mise en sécurité des installations électrique des logements et des parties communes.

En complément de ces 441 logements, les travaux de mise aux normes ont été engagés au dernier trimestre 2023 sur 228 logements, et devront être achevés au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
BONNEVILLE SUR ITON (LA)	COUTURE 2	26	ind	Mise aux normes des installations électriques, remplacement des émetteurs de chauffage et ballons ECS	161 936,50 €
CONCHES	GRAND VENEUR	15	ind	Mise aux normes des installations électriques, remplacement des émetteurs de chauffage et ballons ECS	83 350,81 €
CONCHES	GRAND VENEUR 2	11	ind	Mise aux normes des installations électriques	61 124,29 €
EVREUX	CEVENNES	108	col	Remplacement des équipements d'éclairage des parties communes par des LED (sous-sol)	6 589,00 €
EVREUX	QUERCY	20	col	Remplacement des équipements d'éclairage des parties communes par des LED (sous-sol)	1 255,10 €
EVREUX	RESIDENCE LARZAC	35	col	Remplacement des équipements d'éclairage des parties communes par des LED (sous-sol)	1 395,90 €
EVREUX	RESIDENCE LE CRIOU	25	col	Remplacement des équipements d'éclairage des parties communes par des LED (sous-sol)	6 777,10 €
GRAVIGNY	LE CLOS VICAIRE	24	col	Amélioration de l'éclairage et mise en conformité du tableau électrique	4 209,48 €
GRAVIGNY	LE CLOS VICAIRE 2	24	col	Amélioration de l'éclairage et mise en conformité du tableau électrique	4 209,48 €
VERNON	8807/ Tour ARIANE	63	col	Remplacement des éclairages des PCO par LED avec détecteurs	18 434,90 €
VERNON	8807/ VALMEUX 2	90	col	Remplacement des éclairages des PCO par LED avec détecteurs	27 737,88 €
		<b>441</b>			<b>377 020,44 €</b>



Ballon ECS

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## VRD

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
FLANCOURT CRESCY EN ROUMOIS	LE BOSSAGE	6	Ind	Remplacement des tertres d'infiltration pour assainissement	296 387,00 €
BOURG ACHARD	CLOS DE QUICANGROGNE	25	col	Réfection totale des trottoirs béton, compris bordures, reprise de réseaux d'assainissement	309 123,10 €
<b>31</b>					<b>605 510,10 €</b>



*Clos de Quicangrogne - Bourg Achard*



*Réfection de "TERTRE" - Flancourt*

## Réfection des cages d'escaliers

Travaux de rafraîchissement et d'embellissement des parties communes sur divers groupes du patrimoine.

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	Prix de revient TTC
EVREUX	2904/ LILAS	24	col	5 783,19 €
EVREUX	2904/ SUREAU	24	col	5 783,19 €
<b>48</b>				<b>11 566,38 €</b>

Des travaux sont engagés sur l'exercice 2023, non achevés au 31 Décembre pour un montant de 76 789 € concernant 50 logements ainsi que le remplacement de revêtements de sols en parties communes sur 156 logements pour un montant de 294 645 €.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## Vidéosurveillance

Programme de sécurisation des halls d'immeubles, déploiement de dispositif de vidéosurveillance avec installation de caméras dans les halls et autres parties communes. Ces travaux incluent à la fois le programme de travaux inscrit dans le cadre de l'amélioration « RC » mais aussi les opérations menées dans le cadre des actions « TFPB » sur les quartiers QPV.

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	Prix de revient TTC
EVREUX	2804/ CHARME	16	col	4 183,01 €
EVREUX	2804/ CHENE	48	col	12 549,02 €
EVREUX	2804/ FUSAIN	39	col	10 196,08 €
ANDELYS (LES)	4801/ LA RENAISSANCE	40	col	18 150,00 €
ANDELYS (LES)	4802/ LES VIGNES	32	col	14 520,00 €
ANDELYS (LES)	4802/ LES TILLEULS	8	col	3 630,00 €
EVREUX	2804/ ORME	20	col	5 228,76 €
GAILLON	3403/ GAILLON A1	33	col	11 902,00 €
EVREUX	2804/ PEUPLIER	30	col	7 843,14 €
EVREUX	2905/ AMANDIER	31	col	6 200,00 €
EVREUX	2905/ CHATAIGNIER	32	col	6 400,00 €
EVREUX	2905/ NEFLIER	40	col	8 000,00 €
EVREUX	2905/ NOISETIER	20	col	4 000,00 €
EVREUX	2905/ NOYER	20	col	4 000,00 €
GAILLON	LES CIGOGNES	50	col	19 759,83 €
LOUVIERS	INDRE	16	col	371,97 €
LOUVIERS	CHER	16	col	371,97 €
LOUVIERS	ALLIER	16	col	371,97 €
LOUVIERS	VIENNE	24	col	557,96 €
LOUVIERS	CREUSE	24	col	557,96 €
LOUVIERS	MAYENNE	24	col	557,96 €
LOUVIERS	LOIRE 1	24	col	557,96 €
LOUVIERS	SARTHE	38	col	883,43 €
LOUVIERS	MEUSE	40	col	929,93 €
LOUVIERS	LOIRE 2	16	col	371,97 €
LOUVIERS	RHIN	72	col	1 673,87 €
LOUVIERS	MOSELLE 1	36	col	836,93 €
LOUVIERS	MOSELLE 2	24	col	557,96 €
LOUVIERS	MEURTHE	16	col	371,97 €
<b>845</b>				<b>145 535,63 €</b>

### *Vidéoprotection sur le patrimoine ML27*

L'audit sur les installations de vidéoprotection du patrimoine de MonLogement27 est en cours de réalisation.

Le prestataire H2O consulting est mandaté pour cette mission avec un premier retour de diagnostic en janvier 2024.

1<sup>er</sup> trimestre 2024 – restitution de l'audit et préconisation de modernisation et maintenance

- Une demande de participation au financement de ces actions a été adressée auprès du conseil départemental de l'Eure.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## Chauffage

Travaux d'amélioration des systèmes de chauffage permettant aux locataires un meilleur confort et une réduction de charges et diminution des consommations énergétiques ainsi que les gaz à effets de serre.

VILLE	IMMEUBLE	Nbre de logt	Ind / coll	DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Prix de revient TTC
EVREUX	ANDELLE	20	col	Fourniture des vannes de barrage + vanne d'équilibrage pour les traitement liés à la présence de légionellose sur les 220.	570,90 €
EVREUX	ARIEGE	40	col	Fourniture des vannes de barrage + vanne d'équilibrage pour les traitement liés à la présence de légionellose sur les 220.	1 468,50 €
EVREUX	BIGORRE	40	col	Fourniture des vannes de barrage + vanne d'équilibrage pour les traitement liés à la présence de légionellose sur les 220.	1 226,50 €
EVREUX	BRESSE	30	col	Fourniture des vannes de barrage + vanne d'équilibrage pour les traitement liés à la présence de légionellose sur les 220.	1 245,20 €
EVREUX	CHARENTE	30	col	Fourniture des vannes de barrage + vanne d'équilibrage pour les traitement liés à la présence de légionellose sur les 220.	1 460,80 €
EVREUX	CORBIERES	40	col	Fourniture des vannes de barrage + vanne d'équilibrage pour les traitement liés à la présence de légionellose sur les 220. Avec création de piquages, fourniture de bacs pour chlore	4 995,10 €
EVREUX	MEUNIER 3	55	ind	Remplacement des chaudières vmc gaz par chaudières à condensation ventouse compris toutes modifications d'amélioration pour la suppression de la VMC GAZ	118 586,22 €
LYONS LA FORET	5102/ LYONS 2 LA CUETTE PAV	6	ind	Remplacement des radiateurs électriques	8 938,64 €
EVREUX	SEVRES	20	col	Fourniture des vannes de barrage + vanne d'équilibrage pour les traitement liés à la présence de légionellose sur les 220.	572,00 €
PONT DE L'ARCHE	RESIDENCE LOUIS ARAGON	53	ind	Remplacement des convecteurs par modèle éligibles CEE, fluides calloporteur et sèche serviette dans SDB	83 314,00 €
LOUVIERS	MAISON ROUGE	285	col	Mise en place de vannes d'équilibrage du réseau de chauffage	25 605,73 €
VAL DE REUIL	GERME DE VILLE	80	col	Mise en place de vannes d'équilibrage du réseau de chauffage	12 180,42 €
<b>699</b>					<b>260 164,02 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

● AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

➤ **Etudes de réhabilitation de la Résidence autonomie « Cygnes et Flamants » à GAILLON**

Un réflexion est toujours en cours sur la réhabilitation de 71 logements du foyer « CYGNES et FLAMANTS ». Les études ont été stoppées au stade DCE.

➤ **Etudes de réhabilitation des résidences autonomies et autres résidences sociales**

- **Paul Bajet à Vernon**

Diag de maîtrise d'œuvre avec le cabinet d'architecture DESCONTOURS

- **Ernest Quaillet à Gisors**

Etudes de faisabilités menées en interne pour la modernisation des 61 salle d'eau des logements, bilan énergétique, sécurisation des parties communes, résidentialisation.

- **Maillot à Evreux**

Participation à la réflexion de la réhabilitation du foyer en collaboration avec le CCAS de la commune de Evreux, accompagnée par son assistant à maîtrise d'ouvrage.

- **Navarre à Evreux**

Etudes de faisabilité pour la réhabilitation des 64 logements. Engagement d'un audit thermique pour poursuite des réflexions sur le projet de réhabilitation.

- **Le Faubourg à Pacy sur Eure**

Etudes de faisabilité pour travaux d'améliorations à la demande du gestionnaire.

- **Albatros à Pont Audemer**

Bilan énergétique dans le cadre d'une réflexion de travaux d'améliorations à la demande du gestionnaire.

➤ **Travaux de remplacement des menuiseries du siège ML27**

Engagement des études pour le remplacement des menuiseries extérieures du siège de MonLogement27.

➤ **Sinistres et autres travaux**

- **Sinistre incendie – Canaris à Gaillon**

Un incendie a endommagé 3 appartements et parties communes de l'immeuble canaris situés dans le quartier « Verte bonne » à Gaillon. La Direction patrimoniale apporte son concours dans la gestion de ce sinistre tant pendant la phase d'expertise que dans la phase conception des marchés et suivi des travaux.

- **Infiltrations sous-sol « JOSEPHINE » à Evreux**

Etudes et recherche dans le cadre d'un sinistre situé dans le parking enterré de la résidence Joséphine à Evreux. Diagnostic et étude de faisabilité pour le montage d'une opération de travaux.

- **Décret tertiaire des locaux du siège de MonLogement27**

Poursuite des obligations réglementaires engagées en 2022

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Suivi du dossier administratif confié au cabinet Energy Consult pour le dépôt et l'enregistrement des données de consommation d'énergie des locaux du 10 Bd Georges Chauvin.

Les données ont été transmises sur la plateforme OPERAT.

*Le décret dit « décret tertiaire » ou « décret rénovation tertiaire » précise les modalités d'application de l'article 175 de la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).*

*Cet article impose une réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français, dont les locaux du siège de MonLogement27.*

*La loi ÉLAN pose un objectif de réduction des consommations énergétiques des bâtiments : -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à 2010 ou l'atteinte d'un seuil de performance énergétique défini pour chaque typologie de bâtiments.*

Calendrier du dispositif

**01/10/2019** : Entrée en vigueur du décret tertiaire

**30/09/2022** : Déclaration des bâtiments soumis sur OPERAT

**2022...2050** : Transmission des données de consommation sur OPERAT chaque année

## **2023 – Enregistrement et communication des données**

**2026** : Modulations et constitution des dossiers techniques

**31/12/2030** : 1er contrôle de la bonne atteinte des objectifs (-40% de consommation énergétique par rapport à 2010 ou bien atteinte du seuil défini au préalable)

### ➤ **Groupement de commande**

- EVREUX Nétreville : Travaux de réhabilitation avec SAIEM AGIRE  
160 logements
  - 90 logements ML27 (Immeuble Bourgogne – Tilleul)
  - 70 logements Saiem Agire (Immeuble Nivernais – Morvan)Chantier en cours, livraison prévisionnelle 2024.

### ➤ **Mission de délégation de Maitrise d'ouvrage**

Une opération en cours de chantier fait l'objet d'une délégation de Maitrise d'ouvrage auprès de Eure Aménagement Développement : Réhabilitation de 121 logements les HAUTS DE ST MICHEL à Evreux

### ➤ **Réunions locataires**

Réunions d'information auprès des locataires destinées à présenter et échanger sur les travaux de réhabilitation programmées dans leur résidence.

- Mardi 11 avril 2023 : Evreux - PLATANE et MARONNIERS
- Mercredi 6 septembre 2023 : Les Andelys – Maraichers 1 et 2

### ➤ **Certification d'opérations**

- Evreux SAGER  
Dans le cadre de l'opération de



réhabilitation basée sur les 143

Mise à disposition en préfecture  
02/11/2023/15-2024/2024-330 DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

logements « Sager » du quartier de Navarre à Evreux, MonLogement27 a obtenu la certification NF habitat.

Le 7 Avril 2023, remise de la certification par le groupe CERQUAL lors d'une manifestation sur le site de Navarre .

Cette certification assure à nos clients locataires d'occuper un logement performant à la fois en termes de

- **Sécurité et sûreté,**
- **Qualité de l'air intérieur,**
- **Qualité de l'eau,**
- **Fonctionnalités des lieux,**
- **Confort hygrothermique,**
- **Qualité acoustique,**
- **Performance énergétique,**
- **Réduction des Consommations d'Eau**
- **Coût d'entretien et durabilité de l'enveloppe**



### ➤ **Réhabilitation énergétique**

Pour permettre l'engagement des études des opérations de réhabilitation inscrites au PSP, MonLogement27 anticipe la réalisation d'audit énergétique permettant de définir la stratégie ainsi que les scénarios de travaux à mettre en œuvre pour les années à venir.

Cette démarche permet d'ajuster les objectifs à atteindre dans le cadre de la loi « climat et résilience ».

- 1790 logements ont fait l'objet d'audit thermique au cours de l'année 2023.

## ■ OPERATIONS DE DEMOLITIONS

### ● ACHEVES EN 2023

#### - LOUVIERS – Bâtiment ILL et Sambre

2 immeubles de 19 logements soit 38 logements

- OS travaux 8 mars 2023
  - Livraison 22 septembre 2023
- Entreprise LENNUYEUX LE FOLL
- Moe – FCID



#### Historique et enjeux du chantier

Bâtiments inclus dans le quartier prioritaire de politique de la ville « Acacias – la Londe – les Oiseaux »

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Retenu par l'ANRU comme quartier d'intérêt régional



Le 6 juillet 2023, visite de l'opération en présence de Mr Simon BABRE – Préfet de l'Eure et Mme Karène BEAUVILLARD – présidente de MonLogement27 ainsi que les élus de la ville de Louviers et de l'agglomération Seine-Eure.

**- LES ANDELYS – Tours 2 Champlain, 4 Humbolt, 5 Mercator, 8 Magellan et 9 Dias**

**Quartier du Levant Aux Andelys**

**5 immeubles de 15 et 16 logements, soit 79 logements au total.**

- OS travaux 16 décembre 2022
  - Livraison 23 novembre 2023
- **Entreprise LENNUYEUX LE FOLL**
- **Moe – FCID**



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

● ETUDES EN COURS AU 31 DECEMBRE 2023

- Prévisionnel de lancement OS travaux au cours de l'année 2024

**NASSANDRES – Chalets STAR**

**2 logements individuels**

- Maitrise d'œuvre : cabinet AD INGE
- Analyse des offres travaux en cours
- Os prévisionnel : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023
- Fin prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

**PONT AUDEMER – Bruges et Bruxelles - Quartier de l'Europe**



**48 Logements collectifs**

*Opération de déconstruction inscrite dans le cadre du dossier ANRU – NPNRU de Pont audemer – Europe.*

- Os Maitrise d'œuvre : Décembre 2022
  - Cabinet FCID
- Etudes : 2023-2024
- Période de relogement : 2023-2024
- AO travaux : 2024
- Démarrage travaux : selon relogement  
Cellule de relogement active.

**LES ANDELYS – Tours du levant - Tours 12-16**

**36 logements collectifs**

- Os Maitrise d'œuvre : Décembre 2022
- Etudes : 2023
- Période de relogement : Achevée, hors déplacement point accueil ML27
- AO travaux : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 (En cours)
- Travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

**EVREUX – Champagne - Quartier de Nétreville**

**60 Logements collectifs**

*Opération de déconstruction inscrite dans le cadre du dossier ANRU – NPNRU de Evreux Nétreville – Fer à Cheval.*



- Maitre d'œuvre : EGIS
- Os Maitrise d'œuvre : Décembre 2022
- Etudes : 2023 - 2024
- Période de relogement : 2023-2024 – En cours
  - Reste 5 familles à reloger
- AO travaux : 1<sup>er</sup> semestre 2024 selon relogement
  - Permis de démolir accordé
- Travaux : A l'issue du relogement

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ■ AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

### ● CONVENTION D'UTILITE SOCIALE – PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

Pour répondre aux dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, MonLogement27 a élaboré sa Convention d'utilité sociale (CUS), en concertation avec l'Etat, les EPCI et collectivités locales concernées.

Le Conseil d'administration a approuvé dans sa réunion du 13 décembre 2021 le document validé par l'ensemble des partenaires. Après délibération de leurs assemblées respectives, les EPCI et collectivités locales ont signé la CUS qui a été adressée au Préfet de région le 29 décembre 2021.

Cette CUS intègre le Plan stratégique de patrimoine (PSP) de MonLogement27 établi à la suite du processus de fusion et validé par le Conseil d'administration du 30 mars 2021.

En 2024 un point d'étape sera réalisé sur l'avancée des indicateurs entre MonLogement27 et la DDTM de l'Eure. Cela permettra de voir l'avancée de la réalisation des engagements du bailleur et d'ajuster et d'actualiser les priorités pour les 3 prochaines années.

## ■ GESTION

Monlogement27, société de plus de 22.000 logements, est un outil au service du territoire et de ses habitants. En partenariat avec les collectivités et les entreprises, son objectif est de s'inscrire pleinement dans la politique départementale de l'habitat. Elle a été créée juridiquement au 31 décembre 2020 avec le regroupement de la SEM Sécomile et de l'OPH Eure habitat, et son Plan de stratégie patrimoniale a été voté le 30 mars 2021. La fusion des systèmes d'information, la mise en place de processus communs, et le regroupement des équipes ont commencé dès 2021 et se sont poursuivis en 2023.

- Le taux d'occupation de ML27 est de nouveau en amélioration en 2023 puisqu'il s'élève à 98,70% contre 98,28% en 2022 (en nombre de logements). Au niveau de la perte financière, la vacance (hors logements non gérés pour cause de démolition, vente, sinistres...) atteint en cumulé 1,71% fin 2023 contre 2,32 % fin 2022.
- Le taux d'impayés locatifs est en légère augmentation puisqu'il est de 1,18% du quittancement en 2023 contre 0,73% en 2022 (perte pour irrécouvrabilité – reprise de provision + dotation à la provision). Il était de 1,87% en 2021.
- Le taux de rotation (locataires sortants) diminue avec 8,51% en 2023 contre 8,76% en 2022.
- Le coût de l'entretien à la charge de MonLogement27 (entretien courant, marchés de maintenance, et gros entretien) représente 14,1% des loyers en 2023 contre 16% en 2022 (pour une moyenne nationale 2021 de 11,7%). La dépense globale s'élève en 2023 à 13.938.000 € soit un coût au logement de 628 euros contre 684 euros en 2022.
- Le coût de fonctionnement (hors cotisation CGLLS) est en diminution de 2% et ressort à 880 euros par logement en 2023 contre 894 euros en 2022. Malgré la hausse des postes d'assurance et d'énergie (électricité, carburant), cette baisse correspond à différentes économies réalisées (moins d'honoraires, de frais postaux, et de frais bancaires grâce à l'internalisation de la gestion des placements de trésorerie...), de la réduction de cotisations patronales, et du décalage de certains projets (nouveaux diagnostics énergétiques...).

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## ■ SITUATION FINANCIERE

Structure bilantielle :

En milliers d'euros :

ACTIF			PASSIF		
	2023	2022		2023	2022
Immobilisations incorporelles	1 550	1 034	Capital social	18 024	18 024
Immobilisations corporelles	688 658	698 340	Prime de fusion	0	0
Immobilisations financières	19 940	14 416	Réserves	219 522	208 383
TOTAL Actif immobilisé	710 147	713 790	Résultat de l'exercice	11 475	11 398
Stocks	249	347	Subventions d'investissement	88 204	89 468
Créances clients	8 716	8 926	TOTAL capitaux propres	337 225	327 273
Autres créances	15 885	11 407	Provisions pour gros entretiens	6 721	7 180
Disponibilités	140 136	135 376	Autres provisions	15 414	11 680
TOTAL Actif circulant	164 986	156 056	TOTAL provisions pour risques et charges	22 135	18 860
			Dettes financières	484 896	498 332
Charges constatées d'avance	433	430	Dépôts de garantie locataires	7 374	7 284
			Dettes fournisseurs	13 959	12 550
Charges à répartir	0	0	Dettes fiscales et sociales	3 654	3 592
			Autres dettes	4 208	673
			Concours bancaires	0	0
			TOTAL Dettes	514 091	522 432
			Produits constatés d'avance	2 116	1 712
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>875 567</b>	<b>870 276</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>875 567</b>	<b>870 276</b>

La situation financière de la société est saine.

Les autres créances augmentent en lien avec les subventions obtenues sur 2023 qu'il reste à percevoir (Etat, Département, Collectivités, ANRU – cf en annexe). En parallèle, les autres dettes augmentent également : la régularisation de charges qui affichait un appel complémentaire de charges sur les locataires pour 2022 aboutit à un remboursement des locataires grâce aux boucliers tarifaires 2022 et 2023 reçus courant 2023.

Les immobilisations nettes diminuent du fait de leur amortissement annuel (tout comme les subventions).

Au cours de l'exercice 2023, MonLogement27 a réalisé 22.225 K€ d'investissements locatifs (hors bâtiment de structure), dont 5.905 K€ dans les opérations de construction et d'acquisition – amélioration et 16.320 K€ dans les travaux de maintenance du patrimoine existant (réhabilitations, remplacements de composants).

Pour financer cette activité d'investissement, ML27 a eu recours à de nouveaux emprunts pour 4.472 K€, et a bénéficié de subventions pour 3.426 K€.

En 2023, les financements sont nettement inférieurs aux dépenses d'investissement. En effet, les emprunts de plusieurs opérations réalisées en 2023 – 2024 ont été contractés au premier semestre 2022 afin de bénéficier de taux fixes très avantageux (avant la remontée anticipée des taux) : 1.05% et 1.36% sur 25 ans. Comme prévu, le recours à l'emprunt en 2023 a pu être réduit permettant ainsi de limiter la hausse des charges d'intérêts (induite par la forte augmentation du taux du Livret A).

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

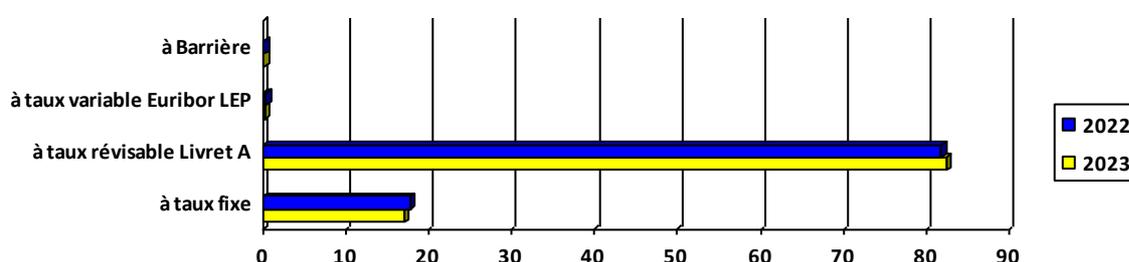
En 2023, l'endettement global de la société a diminué de 16.335 K€ (hors variation des intérêts courus) :

- Nouveaux emprunts reçus en 2023 : 4.472 K€
- Remboursements réalisés en 2022 : -20.807 K€

Au 31 décembre 2023, la dette de MonLogement27 est constituée de 1484 emprunts au taux actuariel moyen de 2,51 % (durée résiduelle moyenne de 25 ans et 3 mois) ; Elle est structurée de la façon suivante :

	Au 31/12/22	Au 31/12/23
Dette de MonLogement27*	494.572.640 €	478.237.560 €
Nombre de contrat	1505	1484
Taux actuariel résiduel	2,04 %	2,51 %

\*Hors avance PSR



L'entreprise ne détient pas d'encours à risque selon la décomposition de la dette de la charte Gissler :

Classification	Nombres de contrats	Encours au 31/2/23	% de l'encours
1 A	1 483	477.837.080 €	99,92 %
2 A	0	0 €	0 %
1 B	1	400.480 €	0,08 %
Total	1 484	478.237.560 €	100,00 %

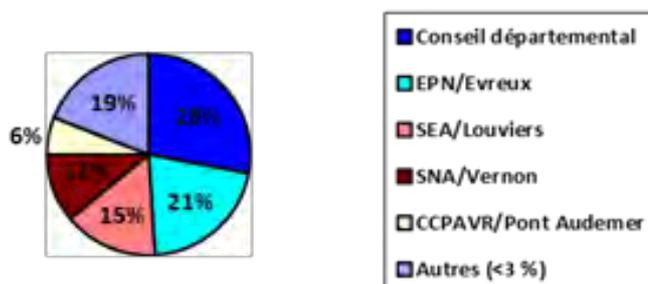
1A : emprunts à taux fixe, taux indexés sur Livret A, Euribor et LEP

2A : emprunts à taux indexés sur l'inflation

1B : emprunts à barrières simples (pas d'effet de levier)

NB : le chiffre (de 1 à 5) traduit la complexité de l'indice servant au calcul des intérêts de l'emprunt et la lettre (de A à E) exprime le degré de complexité de la formule de calcul des intérêts.

Cet encours est garanti à hauteur de 86 %, par les collectivités locales suivantes :



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Les emprunts contractés auprès de la CDC représentent 84 % de la dette globale de la SEM. Le reste de la dette est réparti entre divers établissements bancaires, Action Logement et les caisses de retraites.

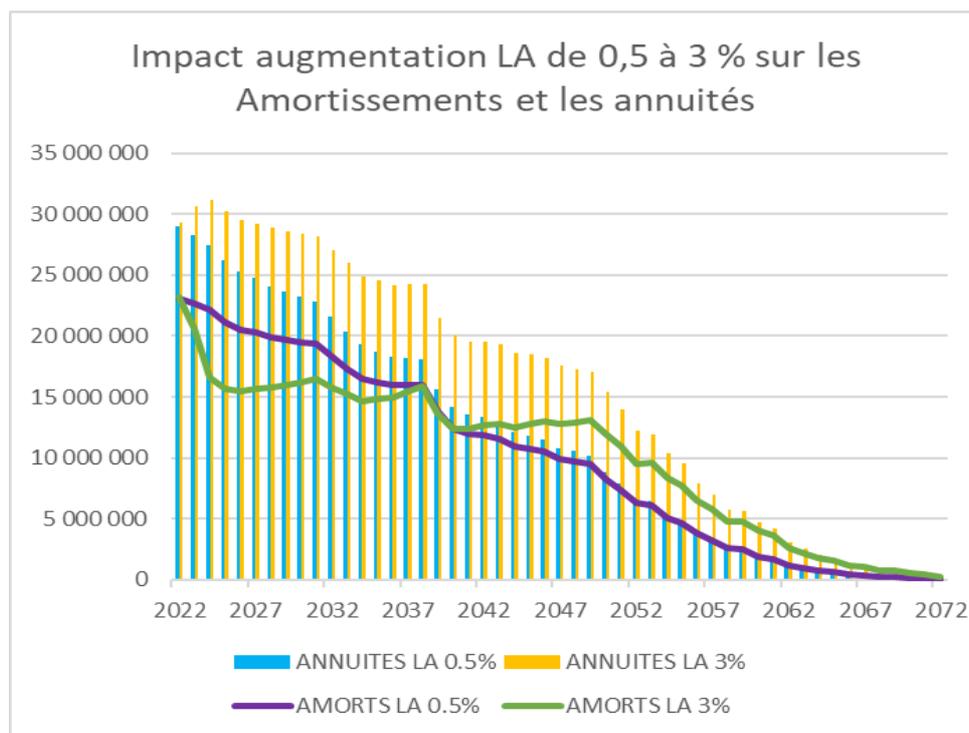
La dette de MonLogement27 est fortement soumise aux variations du taux du Livret A (un peu plus de 82%), donc à l'€STR (anciennement Eonia) et à l'inflation, qui sont les composantes de calcul du Livret A. Alors que celui-ci était de 0,50 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2020, il est passé à 1 % au 1<sup>er</sup> février 2022 puis à 2 % au 1<sup>er</sup> août 2022 et à 3 % au 1<sup>er</sup> août 2023. Ce taux a été limité à 3% par le Gouvernement jusqu'au 31 janvier 2025. Cette forte augmentation s'explique principalement par les bouleversements économiques liés à la Covid19, à la guerre en Ukraine, au Zéro Covid en Chine et à la crise de l'énergie.

La stratégie menée par la société a consisté, pour une partie de l'encours, à diversifier les emprunts pour sécuriser la dette, et fixer une partie des charges d'intérêts, notamment en période de faible taux de marché. Ainsi, au premier semestre 2022, MonLogement27 a de nouveau augmenté la part de dette à taux fixe afin de profiter des taux de marché encore bas.

La majorité de la dette reste malgré tout indexée sur le Livret A. En effet, l'accompagnement de la CDC sur l'important réaménagement de dette effectué en 2017 dans le cadre du Plan de consolidation a été conditionné par le fait de limiter le refinancement à taux fixe auprès des autres établissements bancaires. En outre, comme pour les autres acteurs de logement social, cela permet d'être en cohérence avec les décisions gouvernementales, notamment en cas de limitation des hausses de loyers lorsque le Livret A est bas.

Pour limiter l'impact de la hausse du Livret A sur les autofinancements des bailleurs sociaux et leur permettre de continuer à investir, la CDC propose le mécanisme dit « de la double révisibilité » (qui concerne 94 % de notre dette Livret A) : face à la hausse des charges d'intérêts qui se répercute sur les annuités à payer à la banque, la CDC réduit le montant annuel du capital à rembourser, le reportant sur les années à venir, ce qui entraîne d'ailleurs en parallèle une hausse du coût total des intérêts.

Le graphe ci-dessous indique les incidences d'une évolution d'un Livret A de 0,50 % à 3 % pour MonLogement27 :



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

D'une manière générale, les opérations sont financées de la façon suivante :

*Pour les constructions*, le financement s'effectue auprès de la CDC par des emprunts conventionnés PLUS, PLAI et PLS sur 40 et 50 ans, qui ouvrent droit au bénéfice de la TVA à taux réduit (au lieu de 20 %) et au dégrèvement de Taxe foncière sur 25 ans – 2 paramètres indispensables à l'équilibre des opérations.

Par ailleurs, l'agrément Etat et le prêt conventionné ouvrent droit à l'APL : « les occupants des logements faisant l'objet des prêts conventionnés ont droit à l'aide personnalisée au logement » (art R331-64 du CCH).

*Pour les réhabilitations*, le financement s'effectue sur une durée de 15 à 25 ans, auprès de la CDC (Livret A + marge de 0,60, soit 3,60 % au 31 décembre 2023) et d'autres établissements bancaires.

Depuis 2018, des mesures d'accompagnement ont été décidées par la CDC avec la reconduction pour les réhabilitations thermiques de l'éco-prêt (Livret A – marge de 0,25 %, soit 2,75 %, sur 25 ans) ainsi que du PAM (prêt à l'amélioration) taux fixe complémentaire à l'éco-prêt. Pour les réhabilitations non éligibles à l'éco-prêt, des consultations bancaires ont été réalisées dans le but de profiter des taux de marché qui étaient bas et ainsi participer à notre démarche de diversification de dette.

En parallèle, divers réaménagements ont été réalisés les années précédentes afin de réduire le taux d'endettement de la société :

- en allongeant les emprunts,
- en diminuant les marges des emprunts,
- en refinancement,
- en fixant une partie de la dette,
- par des remboursements anticipés secs...

C'est ainsi que le **taux d'endettement global** de la société (annuités d'emprunts locatifs / loyers) est de seulement **34 % à fin 2023** (31,8% en 2022, 30,4% en 2021 pour une moyenne nationale 2021 de 37,7%). La part du loyer consacrée au remboursement de la dette est moindre que chez d'autres bailleurs, ce qui permet à la société de supporter la hausse du taux du Livret A tout en conservant des marges de manœuvre pour l'entretien du parc afin d'aider à mieux louer et à satisfaire davantage les locataires en place. Il autorise également la réalisation de la politique d'investissement votée par le Conseil d'administration pour les années à venir.

Autofinancement :

En milliers d'euros :

## AUTOFINANCEMENT METHODE PLAN COMPTABLE GENERAL

Détails	REEL 2023 EN K€	REEL 2022 EN K€	ECART 2022/2023	Evolution 2022/2023
Nombre de logements gérés au 31/12/2023.....	22 223	dont 1 083 équivalents logements foyers		
<b>LOYERS</b>	98 827	95 354	3 472	3,6%
<b>MARGE SUR ACCESSION</b>	12	44	(32)	-73,3%
<b>SUBVENTIONS</b>	11	250	(239)	-95,7%
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	708	1 165	(457)	-39,3%
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	4 271	1 566	2 705	172,7%
<b>Total des recettes</b>	<b>103 828</b>	<b>98 379</b>	<b>5 448</b>	<b>5,5%</b>
<b>ANNUITE LOCATIVE</b>	33 380	30 060	3 319	11,0%
<b>MAINTENANCE</b>	13 938	15 242	(1 304)	-8,6%
<b>TAXE FONCIERE</b>	13 906	12 860	1 046	8,1%
<b>AUTRES IMPOTS ET TAXES</b>	411	377	33	8,9%
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	14 830	14 952	(122)	-0,8%
<b>FRAIS DE GESTION</b>	4 694	4 966	(272)	-5,5%
<b>CGLLS après lissage RLS</b>	272	587	(315)	-53,7%
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	45	18	26	142,2%
<b>IMPAYES</b>	1 087	2 606	(1 519)	-58,3%
<b>PERTES DE CHARGES</b>	1 469	1 852	(383)	-20,7%
<b>Total des dépenses</b>	<b>84 032</b>	<b>83 522</b>	<b>510</b>	<b>0,6%</b>
<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>19 796</b>	<b>14 858</b>	<b>4 939</b>	<b>33,2%</b>
Produits exceptionnels	4 672	2 199	2 474	112,5%
Charges exceptionnelles	(3 770)	(1 833)	(1 937)	105,6%
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (produits moins charges)</b>	<b>902</b>	<b>365</b>	<b>537</b>	<b>147,0%</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>20 698</b>	<b>15 223</b>	<b>5 475</b>	<b>36,0%</b>
<b>PLUS-VALUE SUR ACTIFS CEDES</b>	1 032	1 317	(285)	-21,7%
<b>Valeur nette des actifs remplacés et démolis</b>	(977)	(131)	(846)	646,0%
<b>Reprises - dotations</b>	(2 177)	(602)	(1 575)	261,8%
<b>Amortissements techniques - amortissements financiers (excédent)</b>	(7 101)	(4 410)	(2 691)	61,0%
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>11 475</b>	<b>11 398</b>	<b>78</b>	<b>0,7%</b>

### Variations sur les produits

- Loyers : + 3 472 K€

Ils sont de 98.827 K€ en 2023. L'augmentation (+3,6%) provient essentiellement de :

- la hausse des loyers de 3,50% au 01/01/23 (IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 de 3,60%) pour 2.800 K€,
- la diminution de la vacance pour 500 K€,
- recettes supplémentaires grâce aux mises en service en 2022 et 2023 de nouveaux logements.

027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Pour mémoire, depuis 2018, la réduction de loyer de solidarité (RLS) destinée à compenser intégralement la baisse de l'APL versée par l'Etat, vient réduire les loyers de ML27. Son impact est le suivant :

	2020	2021	2022	2023
RLS brute : perte de loyers	- 5 902K€	- 5 816K€	- 6 017K€	- 6 103K€
Lissage (calcul de la RLS en fonction des loyers au lieu des bénéficiaires de l'APL)	1 790K€	1 836K€	1 845K€	1 875K€
Remise d'intérêts CDC	209K€	207K€	205K€	
RLS nette : perte pour la société	- 3 903K€	- 3 773K€	- 3 967K€	- 4 228K€

A noter : la remise d'intérêt accordée par la CDC (comptabilisée en subvention) s'est arrêtée en 2022.

- Marge sur accession : - **32 K€**

En 2023, 3 lots à bâtir sur Normanville ont été vendus. La diminution d'une année sur l'autre provient du fait qu'en 2022 le résultat était plus élevé grâce à la vente en l'état futur d'achèvement de la mairie et de la médiathèque de Nétreville à la ville d'Evreux.

- Autres produits d'exploitation : - **457 K€**

Cette diminution est liée principalement à la baisse de produit issu de la vente de certificats d'économie d'énergie et de la conduite d'opération (variables selon l'activité d'investissement et de maintenance).

- Produits financiers : + **2 705 K€**

Depuis la forte remontée des taux mi 2022, des nouveaux placements sont souscrits dans l'objectif d'optimiser la rentabilité des produits financiers, avec une stratégie :

- de diversification (dans le temps, et auprès de différents établissements bancaires),
- et de sécurisation (produit dont le capital est garanti).

Ainsi, en 2023, les comptes à terme souscrits ont des taux actuariels qui varient de 3,60% à 4,80% sur des durées de 3 mois à 12 ans.

En outre, des comptes rémunérés ont été souscrits au taux de 3.90% et 4.30%.

## Variation sur les charges

- Annuités : +**3.319 K€**

Les annuités augmentent à la suite de la hausse du taux du Livret A : de 1% au 1<sup>er</sup> février 2022, à 2% au 1<sup>er</sup> août 2022 puis à 3 % au 1<sup>er</sup> février 2023.

Cependant, le mécanisme de double révisabilité des emprunts de la CDC (cf explication ci-dessus) permet de compenser l'augmentation des charges d'intérêts par une baisse du remboursement du capital des emprunts. Ainsi, l'augmentation de 5 664 K€ d'intérêt n'a pour impact qu'une hausse de 3.319 K€ de l'annuité locative.

L'objectif de la CDC est de préserver l'autofinancement des organismes pour leur permettre de poursuivre leurs investissements.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

- Dépenses de maintenance : - **1.304 K€**

Les dépenses d'entretien courant ont diminué de 853 K€. Ceci s'explique notamment par :

- La mise en place de nouveaux marchés de maintenance (incendie et espaces verts) qui ont permis de dégager des économies pour 220 K€,
- En 2022, de gros travaux de remise en état des ascenseurs avaient augmenté ce poste, ainsi, une économie de 95 K€ sur ce poste a été réalisée en 2023.
- Les demandes de travaux lancées en fin d'année n'ont pas pu être honorées par les entreprises et le seront sur 2024.

Les dépenses de gros entretien ont diminué de 451 K€, du fait d'un décalage des ravalements en lien avec les intempéries.

- Taxe foncière : + **1 046 K€**

L'augmentation constatée entre 2022 et 2023 de +8,1% provient de la hausse des valeurs locatives de 7% (suit l'inflation) et d'une hausse des taux d'imposition des collectivités.

- Frais de personnel : - **122 K€**

En 2023, les frais de personnel (pour leur part non récupérable sur les locataires) sont restés stables par rapport à 2022 notamment grâce à une réduction des charges patronales qui s'explique en partie par les recours menés par MonLogement27 contre la CPAM sur les accidents du travail, et malgré une augmentation des salaires bruts due aux décisions de branche ou internes.

- Frais de gestion : - **272 K€**

Malgré l'augmentation de plusieurs dépenses, notamment les assurances, le carburant et l'électricité due à l'inflation, les frais de gestion ont diminué grâce à une gestion rigoureuse des frais de fonctionnement (résiliation de contrat en maintenance informatique, honoraires, frais postaux, frais bancaires avec l'internalisation de la gestion des placements...).

A noter que la cotisation CGLLS (cotisation de base après lissage RLS, ANCOLLS, et cotisation additionnelle) diminue de 315 K€. La cotisation CGLLS (de base et additionnelle) hors lissage RLS, est de 2.147 K€ en 2023 (2.432 K€ en 2022). Le taux de la cotisation CGLLS de base est passé de 3,042% en 2022 à 2,751% en 2023 (il était de 1,58% avant 2018).

- Impayés : - **1 519 K€**

Les pertes sur créances locatives irrécouvrables sont en baisse par rapport à 2022, traduisant ainsi la nette amélioration du recouvrement de ces dernières années. C'est par la hausse de la provision pour créances douteuses sur 2023 (cf ci-dessous) que l'on peut détecter la dégradation de la situation financière des locataires.

- Résultat exceptionnel : + **532 K€**

Cette augmentation provient principalement des dégrèvements TFPB sur travaux d'énergie et PMR obtenus par ML27 (+800 K€). On note également, par rapport à l'année précédente, une baisse de 350 K€ des autres produits qui comprenaient en 2022 une indemnité au profit de ML27 suite à l'annulation judiciaire de la vente des Lopofa de Navarre, et la facturation réglementaire des pénalités de l'enquête OPS (recensement de l'Occupation du Parc Social réalisé pour le compte de l'Etat) qui a lieu tous les 2 ans.

En charges exceptionnelles, les sinistres ont fortement augmenté entre 2022 et 2023 (+600 K€) en lien avec la hausse du nombre d'incendies et de dégâts des eaux, et des défauts d'exécution des programmes neufs par les entreprises (mise en jeu de l'assurance dommage-ouvrage).

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

MonLogement27 reçoit des indemnités de la part des compagnies d'assurance, mais supporte les franchises et une hausse du coût de ses cotisations.

A l'inverse, les autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion ont diminué, l'entreprise ayant supporté sur 2022 l'annulation de la vente des Lopofa de Navarre pour défaut de paiement de l'acquéreur (-700 K€).

- Plus-value des actifs cédés : - **288 K€**

La baisse provient principalement d'une diminution des ventes de logements, 12 en 2023 contre 19 en 2022. Le contexte économique actuel (taux emprunt élevé, inflation...) n'est pas favorable à la vente.

- Reprises & dotations des provisions : -**1 575 K€**

Sur 2023, comme en 2022, les dotations sont supérieures aux reprises et la variation négative par rapport à 2022 s'explique globalement par un besoin en dotation. On peut noter les principaux points suivants :

- Une dotation à la provision pour charges exceptionnelles a été réalisée pour couvrir les démolitions à venir. En parallèle, et dans une moindre mesure, une reprise a été réalisée pour couvrir les dépenses de démolitions qui ont été réalisées en 2023 (Louviers : Ill et Sambre, Les Andelys 5 tours au quartier du Levant).
- Une reprise de 1 400 k€ sur la provision réalisée en 2022 sur les valeurs mobilières de placement et immobilisations financières. Pour mémoire, cette provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire en cours d'exercice devient inférieure à la valeur d'acquisition. Après la forte hausse des taux du deuxième semestre 2022, les marchés financiers se sont stabilisés, permettant une reprise d'une partie de la provision antérieurement constituée.
- Une augmentation de la dotation à la provision pour créances douteuses de 488k€ qui confirme une hausse des impayés entre 2022 et 2023. Cette évolution est constatée par les autres bailleurs sociaux, dans un contexte économique difficile pour nos locataires (hausse du coût des denrées alimentaires, des énergies, du carburant...).

## ■ RESULTAT ET AFFECTATION

Le résultat 2023 s'établit comme suit

### Par secteur d'activité

	2023	2022
Logement social	10.971.852,93 €	10.592.722,54 €
Logements libres et autres opérations de gestion	503.449,21 €	805.030,69 €
<b>TOTAL</b>	<b>11.475.302,14 €</b>	<b>11.397.753,23 €</b>

L'exercice 2023 se solde par un bénéfice de 11.475.302,14 €

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

Il est proposé d'affecter le résultat de la façon suivante :

### Origine du résultat 2023

● Activité agréée logement social	10.971.852,93 €	(95,61 %)
● Autres activités	503.449,21 €	(4,39 %)
<b>TOTAL</b>	<b>11.475.302,14 €</b>	

### Affectation du résultat

	Activité agréée	Autres activités	Total
Dividendes	248.624,61 €	10.469,70 €	* 259.094,31 €
Affectation aux réserves statutaires	10.723.228,32 €	492.979,51 €	11.216.207,83 €
<b>Total par activité</b>	<b>10.971.852,93 €</b>	<b>503.449,21 €</b>	<b>11.475.302,14 €</b>

\* Le dividende par action (pour les 1 036 912 actions de catégorie ordinaire et les 89 585 actions de catégorie B) est de 0,23 €, soit 1,4375% par action. Le montant total distribué pour les 1.126.497 actions s'élève à 259.094,31 €.

Nous vous informons qu'après affectation du résultat, selon cette proposition, la situation nette de la société serait portée à 248.762.216,53 €.

### ■ EXERCICE, DIVIDENDES

Conformément à l'Article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les dividendes versés au titre des trois exercices précédents se sont élevés à :

2020 : 238.489,76 0.23€/action

2021 : 238.489,76 0.23€/action

2022 : 259.094,13 0.23€/action

### ■ DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES DES BENEFICES

Le montant des dépenses et charges non déductibles des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés s'est élevé à environ 441 Euros.

### ■ INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Conformément à la Loi de modernisation de l'Economie du 4 août 2008, il est précisé dans le rapport de gestion les délais de paiement appliqués par la société.

Natures des dépenses	Délais de paiement pratiqués avec les fournisseurs
• Construction neuve, remplacement de composants, réhabilitation, gros entretien	30 jours fin de mois + 15 jours ou 30 jours à réception de facture
• Dépenses de gestion locative, frais généraux, immobilisations de structure, divers	30 jours fin de mois ou 30 jours à réception de facture

027-242703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

## Dettes fournisseurs au 31.12.2023 par date d'échéance TTC

	30 jours	De 30 à 60 jours	Plus de 60 jours	Total
Total	1 051 141,31	879 038,18	1 589 896,30	3 520 075,79

## ■ ACTIVITES DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune dépense n'a été réalisée.

## † PERSPECTIVES

2024 débute dans un environnement économique-géo-politique aussi incertain que celui que nous avons connu depuis la fusion de MonLogement27. Les trois années écoulées ont permis de souder les équipes, relancer massivement la réhabilitation et l'entretien du parc immobilier, de maintenir l'activité de développement et d'améliorer significativement les indicateurs de gestion, malgré un contexte de crises successives.

La baisse constatée en France dans la construction de logements conventionnés n'a que peu concerné la Normandie et n'a pas touché le département de l'Eure en 2023. La raréfaction de l'offre de logements locatifs qui concerne principalement les grandes métropoles n'a qu'un impact limité sur notre territoire réduisant sensiblement le turn-over des locataires sur certain secteur, sans pour autant allonger significativement la durée d'attente des demandeurs de logement.

Les impacts sur les bailleurs sociaux eurois et notamment sur MonLgement27 seront donc limités dans un premier temps. Cependant la difficulté des lotisseurs et des promoteurs depuis fin 2023 nous amènera très certainement à développer nos acquisitions dans le cadre de VEFA, afin de soutenir le développement de l'offre de logements dans notre département. Ce sera également l'occasion d'accroître notre parc sur des secteurs attractifs du département et d'élargir notre gamme de produits par l'acquisition de LLI.

Par l'investissement de tous les salariés et une stratégie claire et cohérente fixée par le Conseil d'administration, les résultats des trois exercices comptables depuis la fusion effective de ML27 vont permettre de maintenir un niveau d'investissement significatif sur les prochaines années.

Les axes stratégiques de MonLogemnet27 seront maintenus en 2024, à savoir :

- Poursuite de la politique de réhabilitation et d'entretien du parc immobilier,
- Développement du parc immobilier,
- Amélioration de la relation locataires.

La politique d'investissement engagée depuis la fusion sera poursuivie et amplifiée. Quatre opérations majeures de réhabilitation seront lancées entre 2024 et 2026 pour des sites de 200 à 300 logements (le fer à Cheval à Evreux, la Verte Bonne à Gaillon, le quartier de l'Europe à Pont Audemer et les Arcanes à Val de Reuil).

Afin de permettre aux équipes de maîtrise d'ouvrage de réaliser ces opérations en parallèle des opérations plus classiques et diffuses, il a été décidé de lancer ces opérations dans le cadre de contrat de conception réalisation. Après une phase de préparation un peu plus complexe, ce type de contrat attribue la responsabilité des chantiers et du résultat à l'entreprise contractante et du groupement qu'elle a constitué.

Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024

En 2024 une attention particulière sera portée à l'amélioration de la qualité de la relation avec les locataires. Tout d'abord sur la qualité et la régularité du dialogue, de l'écoute et de la communication concernant nos interventions sur le parc immobilier.

Depuis le début de l'année un projet est en cours pour améliorer l'accueil téléphonique des locataires. Un meilleur outillage des téléopérateurs permettra de professionnaliser les réponses apportées aux locataires, de réduire les temps d'attente et de communication. Cela passe par une formation régulière des collaborateurs, la rédaction de scripts pertinents, un suivi global de la fonction d'accueil téléphonique et une implication plus large des collaborateurs experts en second niveau.

D'ores et déjà les transformations lancées depuis la fusion commencent à être perceptibles par un certain nombre de locataires et de partenaires. Cependant, il faut être conscient qu'il faudra du temps pour que le travail et l'implication des collaborateurs soient perceptibles par nos 22 000 locataires et leurs familles. Afin de suivre la perception de ces améliorations et d'orienter nos transformations, une enquête de satisfaction par mail et/ou SMS sera lancée d'ici l'été et reproduite chaque année en complément de l'enquête triennale réalisée dans le cadre de l'AR HLM de Normandie.

PJ : Statistiques  
Annexes Bilan  
Patrimoine

18 avril 2024



Accusé de réception en préfecture  
027-212703755-20241209-24-138-DE  
Date de télétransmission : 16/12/2024  
Date de réception préfecture : 16/12/2024