

# Rapport d'activité Responsable 2023



Groupe  
Loir&Cher Logement  
CoGECO





# Sommaire

Edito des Présidents du Groupe Loir&Cher Logement - CoGÉCo  
Loir&Cher Logement, filiale du Groupe Arcade-VYV  
Temps forts 2023

## Notre Responsabilité Environnementale et Sociale

- 01 **Une production ambitieuse  
pour répondre aux besoins des territoires**
- 02 **Développer les pratiques vertueuses au quotidien**
- 03 **Intégrer la santé et le bien-vivre de nos clients  
aux enjeux de l'habitat**
- 04 **Mettre nos clients au cœur de nos priorités**
- 05 **Favoriser le parcours résidentiel**

## Notre Responsabilité Territoriale et Economique

- 06 **Privilégier l'humain au cœur de nos projets**
- 07 **Favoriser la collaboration clientèle et partenariale**
- 08 **Animer nos résidences et soutenir les initiatives locales  
engagées sur le long terme**



Maryse GHARBI  
Présidente de  
Loir&Cher Logement



L'année 2023 ne s'est pas déroulée dans la sérénité.

Après avoir précédemment traversé la crise du COVID, subi les impacts de la guerre en Ukraine qui a entraîné une explosion du coût de l'énergie et des matières premières, nous avons vu début 2023 progresser nos charges financières suite à l'augmentation du taux du livret A, alors même que les pouvoirs publics maintenaient un prélèvement sur nos ressources de 1.633 K€ au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité.

En dépit de toutes ces contraintes, notre société a tenu le cap en poursuivant sa politique de rénovation et d'entretien du patrimoine pour 7.006 K€ . Nous avons conforté notre politique de développement en bénéficiant d'une programmation de 77 logements neufs et poursuivi notre intégration au sein du groupe Arcade VYV avec le développement du label « Mon Logement Santé ».

Nous avons également étoffé notre politique commerciale en ouvrant en octobre 2023 « LA BOUTIQ » lieu d'accueil en centre ville de Vendôme nous rapprochant par là-même de nos clients sur ce territoire.

Le fait marquant de 2023 restera sans nul doute l'inauguration en juin de notre nouveau siège social. Ce bâtiment bas carbone, innovant et économe en énergie, permet d'accueillir notre clientèle dans des conditions optimales de confort et de confidentialité tout en assurant le bien-être au travail de nos collaborateurs.

Je remercie le conseil d'administration, la direction générale et l'ensemble des collaborateurs pour le travail fourni qui nous a permis, une fois encore, de mener à bien la mission d'intérêt général à laquelle nous sommes si attachés, et je reste confiante dans l'avenir car « Tout est possible à qui rêve, ose, travaille et n'abandonne jamais » (Xavier Dolan)

Maryse GHARBI,  
Présidente de Loir&Cher Logement

Joël Chalumeau  
Président CoGeCo



Cette année 2023 aura malheureusement été marquée par la disparition d'un de nos administrateurs. Emblématique figure blésoise, Monsieur Jean-Paul MARCHAU sera resté fidèle à notre cause durant 17 années. Ce fut un honneur de l'avoir à nos côtés.

Notre activité de constructeur reste toujours entravée dans le carcan de la crise économique, financière et sociale du moment, dont on ne voit toujours pas de porte de sortie. Compte tenu de l'inflation notable du coût des matériaux, les programmes de location-accession ne semblent pas une voie actuellement viable d'accession sociale à la propriété.

Néanmoins CoGeCo reste vigilante et à l'affût de nouvelles mesures qui permettraient de relancer notre activité de constructeur de maisons individuelles.

Dans ce contexte attentiste, nous menons avec un vif succès, notre activité de syndic de copropriétés. Grâce à une gestion de syndic rigoureuse, performante et évolutive, CoGeCo est de plus en plus sollicitée pour la gestion de nouvelles résidences, preuve de la compétence et du savoir-faire de notre équipe.

En effet pour 2023, nous avons été élus pour la gestion de 2 nouvelles résidences à BLOIS, rue des Roullis et Les Cèdres - Le Parc', une résidence à VINEUIL rue Jacquard et une à ROMORANTIN ASL L&CL et TDLH, portant notre portefeuille clients à 1.570 lots gérés dans 36 copropriétés.

De nouvelles opportunités se dessinent pour 2024.

L'extension et la modernisation de notre siège social inauguré en juin 2023, la mise à niveau de nos méthodes de travail, l'utilisation des dernières technologies, l'appui sur l'intelligence artificielle et la mise en pratique de stratégies positives confirment que nous sommes rentrés dans une nouvelle ère et résolument déterminés à poursuivre cette évolution.

Dans une actualité générale un peu compliquée, malgré les incertitudes et les défis qui se présentent, nous poursuivons notre mission.

Je renouvelle ici mon optimisme et ma confiance en l'avenir, et j'adresse mes remerciements à chacun des membres du service copropriété, à la direction générale et à l'ensemble des collaborateurs du groupe, et les encourage à continuer dans cette voie.

Joël CHALUMEAU  
Président CoGeCo

## Loir&Cher Logement, filiale du Groupe Arcade-Vyv

### *Une mission d'intérêt général*

Généraliste de l'habitat depuis plus de 40 ans, le Groupe Arcade-VYV est le 4<sup>ème</sup> acteur du logement social. A travers son engagement pour un logement favorable à la santé de ses occupants, le groupe Arcade-VYV développe une ambition pour tous les territoires, pour tous et chacun, à tous les moments de la vie. Il promeut un habitat à la fois accessible économiquement et propice au mieux-vivre et à la santé, qui permet d'accompagner les personnes dans une expérience de vie saine, désirable et résiliente.

### *Logement santé : l'humain au cœur de l'habitat*

Allier le meilleur de la maîtrise d'ouvrage immobilière avec le meilleur des services de santé, tel est le cadre de travail de l'alliance des deux Groupes Arcade et VYV. En s'appuyant, sur la définition de la Santé selon l'OMS\* : "La santé est un état complet de bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie et d'infirmité", le Groupe Arcade VYV a initié en 2020 la démarche de Logement Santé, le logement étant un déterminant de santé essentiel.



"Une expérience de vie  
Saine Désirable Résiliente"

groupe  
Arcade  
vyv



### *Le label mon logement santé*

Le Groupe VYV a créé en mars 2022 le label "Mon Logement Santé" visant à garantir, pour tous les moments de la vie, un habitat qui agit de manière positive sur la santé.

Le label "Mon Logement Santé" offre plus que la simple assurance d'une habitation de qualité. Il est la promesse d'une expérience de vie saine, désirable et résiliente. Opter pour un logement labellisé "Mon Logement Santé", c'est faire le choix d'un

environnement bénéfique à la bonne santé physique, sociale et mentale.

Depuis mars 2022, un dispositif de labellisation dédié s'applique ainsi aux opérations du Groupe. Il implique un vérificateur externe et un comité de labellisation.

\*Organisation Mondiale de la Santé

## Les temps forts



Blois- Inauguration du siège social  
L&CL CoGeCo



Romorantin – Pose de 1<sup>ère</sup> pierre  
20 logements en Résidence Accueil  
en collaboration avec VYV3 Centre-Val de Loire



Contres - Pose de 1<sup>ère</sup> pierre  
9 pavillons



Elections CSE

**7.462**  
logements gérés

**7.114** logements

**34** logements (conventions spéciales, gendarmerie, etc. )

**158** équivalents logements (foyers)

**144** logements en résidences étudiantes

**12** logements en mandat de gestion

## *Notre Responsabilité Environnementale et Sociale*

Loir&Cher Logement est un bailleur de proximité qui entend continuer de jouer un rôle au plus près du terrain, par sa présence au cœur des quartiers, afin d'assurer un rôle social de premier plan et ainsi contribuer activement à la cohésion sociale.

Il participe également dans la lutte contre le changement climatique à travers les programmes de constructions et de réhabilitations, et dans les pratiques de fonctionnement.

Blois - Siège social





## Une production ambitieuse pour répondre aux besoins des territoires

Soucieuse des générations futures et dans une logique d'amélioration continue, Loir&Cher Logement mène une politique environnementale volontariste en s'appuyant sur différents axes d'intervention dans le but de maîtriser et réduire les impacts de ses activités sur l'environnement.

### *Construire et réhabiliter dans le respect des normes environnementales*

Dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine, l'entreprise construit, réhabilite et entretient annuellement un parc de plus de 7.400 logements.

Dans ce contexte, nous avons choisi de systématiser l'application de normes environnementales exigeantes en vigueur, pour toutes les constructions neuves et recourir à l'utilisation de matériaux durables et performants dès que cela est possible pour nos réhabilitations. Près de 50 % des logements implantés à Blois sont déjà raccordés au réseau de chaleur urbain utilisant des énergies renouvelables à plus de 90 %. Notre siège social en est également pourvu.



Mont-près-Chambord - Les Patios Montais



## Le Plan Stratégique de Patrimoine

Le **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)** est le document de référence de la politique patrimoniale du bailleur social. Il est régi par le Code de la Construction et de l'Habitation. De fait, la formalisation d'un PSP n'est pas une démarche nouvelle pour Loir&Cher Logement. Cet exercice s'inscrit au contraire dans la continuité des PSP élaborés depuis

2008 tout en tenant compte des enjeux environnementaux et législatifs dressés devant nous (cause énergie, bilan carbone; etc.).



Le diagnostic



les orientations à 10 ans



la politique de développement

Par ailleurs, il s'inscrit dans une démarche tout à la fois utile et nécessaire puisqu'il permet à moyenne échéance de mesurer le risque patrimonial de l'organisme, d'effectuer des arbitrages objectifs, de dessiner une feuille de route claire et partagée par les équipes et de disposer d'une base d'échange et de négociation avec les partenaires.

### A quels enjeux le PSP doit-il répondre ?

**Le Plan Stratégique de Patrimoine a pour fin, sur le moyen terme, d'envisager les différentes évolutions possibles du patrimoine existant et de déterminer les politiques actuelles et futures à suivre quant au développement de ce patrimoine.**

Le patrimoine géré par la société représente sa richesse véritable tant matérielle (les logements), qu'humaine (le bien-être des locataires qui occupent ces logements), qu'il convient -de manière vitale- de préserver et de bonifier (l'existant).

D'une manière générale, il est opportun « d'améliorer la vie par l'habitat » puisque logement et santé sont indissociables : le logement est même un déterminant de santé.

Le Plan Stratégique de Patrimoine doit d'ores et déjà évoluer pour intégrer la notion de décarbonation de nos bâtiments et usages.

## 4 objectifs

Le Plan Stratégique du Patrimoine (2023-2032) s'articule autour de 4 objectifs et respecte le modèle économique de l'entreprise.



Améliorer le parc existant



Répondre aux besoins  
de nos clients



Favoriser l'accès  
à la propriété



Maintenir l'attractivité  
du patrimoine

## Un autre usage du drone...

Six pavillons situés Impasse de La Bonn'Heure à BRACIEUX ont bénéficié d'un démoussage de toiture, grâce à ce procédé très innovant.

Réalisée par l'entreprise ACTION ECO 4D, la particularité de cette intervention est l'utilisation d'un drone.

Ce dernier, télécommandé par un technicien, vient projeter un produit écologique (sans javel et sans chlore) sur les tuiles afin d'en décrocher la mousse et toutes sortes de résidus.

Ce procédé permet la réduction du coût par 2 et du temps de réalisation. En effet, ce mode d'intervention ne nécessite pas d'installation de chantier (échafaudage, nacelle) et limite par ailleurs les risques relatifs à la sécurité du chantier.

Loir&Cher Logement reconduit ce procédé, en effet une deuxième campagne a été lancée, 180 logements supplémentaires seront traités ainsi.



Vendôme – Avenue Gérard Yvon  
Réhabilitation de 30 logements - 1.400.000 € TTC



Langon – Centre Ville  
Démolition de 12 logements - 240.000 € TTC



Blois – La Pinçonnière  
59 logements - 3.222.000 € TTC

Blois – Siège Social L&CL  
Construction & Réhabilitation - 8.000.000 € TTC



Mont-près-Chambord – Les Patios Montais  
Construction de 11 pavillons et 27 appartements - 4.638.000 € TTC



Cormeray – Clos de Mareau  
Construction de 9 pavillons - 1.800.000 € TTC



St-Dyé-sur-Loire – ZAC de la Couture  
Construction de 8 pavillons - 1.200.000 € TTC



Contres – rue des Charmilles  
9 pavillons - 1.517.000 € TTC



Romorantin – Aldi  
Construction de 20 logements - 2.511.000 € TTC



Romorantin – Résidence Accueil (partenariat avec VYV3 Centre-Val de Loire)  
Construction de 20 appartements - 2.135.000 € TTC



Oucques – ESAT  
Construction de 20 logements-foyer  
2.883.000 € TTC



Bracieux - Bâtiment 84  
Réhabilitation d'un tiers-lieux, micro-crèche et 5 logements inclusifs  
1.100.000 € TTC

L'aménagement de cette résidence constitue une réponse complémentaire au logement ordinaire et une alternative à l'hébergement en institution. L'association avec l'établissement d'une micro-crèche, d'un tiers-lieu et plusieurs logements inclusifs à l'étage sont un plus dans la conception d'une vie sociale et partagée. Les résidents peuvent constituer des liens sociaux, culturels, affectifs et devenir des personnes participatives dans la vie d'un quartier ou d'une commune.

**La résidence offre un cadre de vie favorisant la convivialité et l'autonomie en vue d'un équilibre de vie dans un logement néanmoins individuel.**

# 02

## Développer les pratiques vertueuses au quotidien



Limitier les consommations... Notamment les consommables (papier, cartouches d'encre et toner, etc.) à leur strict minimum. Développer le système de bonus RSE afin d'accélérer les bonnes habitudes.



Gérer et recycler au maximum les déchets de l'entreprise en offrant une seconde vie au matériel obsolète de l'entreprise. Pour exemple, une grande partie du mobilier existant sera réemployé dans le cadre des travaux de modernisation et d'extension du siège social. Le tri des déchets de fonctionnement (papier, carton, plastique, verre, piles, cartouches d'imprimante, ampoules basse consommation) confiés en outre à des prestataires d'insertion sociale.

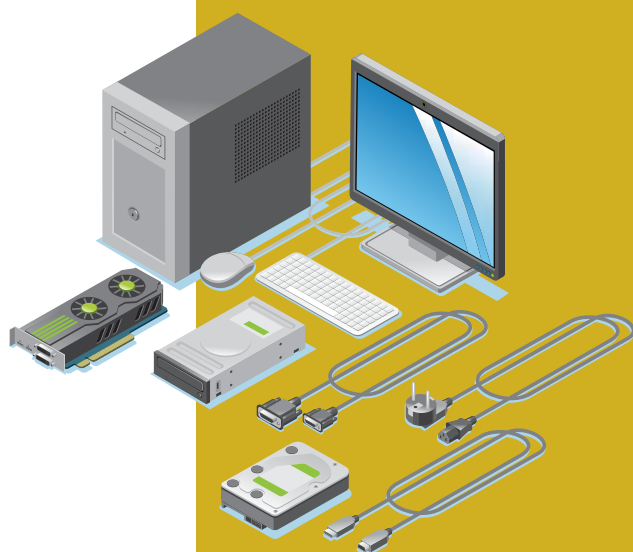


Réduire les dépenses énergétiques en adoptant une attitude responsable de régulation des températures (automatique ou manuelle), équiper ses locaux et les parties communes des immeubles d'ampoules basse consommation et mise en place de l'extinction automatique de l'éclairage en dehors des heures de présence et en fin de journée.



Intégrer la dimension écologique dans tout investissement ou renouvellement de matériel en favorisant le matériel bureautique et produits de nettoyage éco-labellisés, en choisissant des partenaires et des fournisseurs engagés pour l'environnement.





## Recyclage du matériel informatique

Dans le cadre de notre stratégie RSE, **Loir&Cher Logement a fait un don de son matériel informatique renouvelé (réseau, serveurs) au profit de l'IUT de Blois.**

Les étudiants pourront les utiliser au cours de leur travaux pratiques. Et par la suite, nous proposerons des projets aux étudiants.

Ainsi, nous développons un lien privilégié avec l'IUT de Blois (enseignants et étudiants) tout en valorisant le matériel remplacé.

## La Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH)

**5 ans de collaboration = 150 arbres sauvés !**

Dans le cadre de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), nous avons organisé une animation dynamique et enrichissante autour du Développement Durable (DD) avec notre partenaire depuis 2018, l'Entreprise Adaptée des Ateliers du Grain d'Or 41.



Depuis le début de l'aventure, nous avons collecté :



canettes, bouteilles, gobelets  
**280 kg**



piles  
**217 kg**



cartouches  
**131 kg**



papiers, cartons  
**9,4 tonnes**

Grâce à nos efforts de recyclage, nous avons contribué à sauver 150 arbres. Chaque arbre compte dans la lutte contre le changement climatique, et chaque geste en faveur du recyclage nous rapproche d'une planète dont le «déverdissement» est ralenti.



## Notre Bilan Carbone

Dans le cadre de notre engagement environnemental, Loir&Cher Logement a entrepris la réalisation de son Bilan Carbone, une initiative lancée par le groupe Arcade-VYV. Dès le début de cette démarche, nous avons été parmi les premiers à manifester notre volonté de mesurer et de réduire notre empreinte carbone, démontrant ainsi notre engagement à long terme pour le développement durable.

Les résultats de notre bilan carbone pour l'année 2022 révèlent une émission totale de 22 000 tonnes de CO<sub>2</sub>e\*.

### Equivalences



**3 600**

Tours du monde  
en avion



**460**

Maisons individuelles  
construites



**2 500**

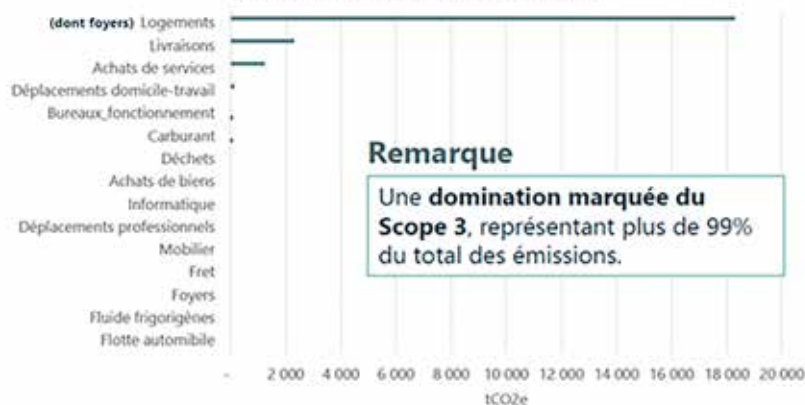
Français sur  
une année

L'analyse du bureau d'études a montré que les émissions sont majoritairement dominées par le Scope 3, représentant plus de 99% du total. Cela inclut les émissions indirectes liées à l'ensemble de nos activités, telles que les achats de biens et services, la construction et la réhabilitation de notre patrimoine, les déplacements domicile-travail et professionnels, ainsi que les consommations énergétiques de nos logements et bureaux.

Loir&Cher Logement affiche un indicateur marquant avec 2 980 kgCO<sub>2</sub>e par logement. Un axe d'amélioration majeur concerne la réhabilitation thermique (isolation, amélioration des systèmes de chauffages, remplacement de menuiseries, etc.), prévue pour les années à venir, qui jouera un rôle crucial dans la réduction de notre empreinte carbone.

Pour réduire notre empreinte carbone, nous devons renforcer la précision de notre comptabilité carbone, favoriser l'utilisation de produits à faible intensité carbone, et intensifier nos efforts de recyclage. Cette démarche continue nous permettra non seulement de réduire nos émissions, mais aussi de progresser vers un avenir plus durable et responsable.

Répartition des émissions par grande catégorie



\*Le secteur du logement étant notoirement très «carboné».

## 03

# Intégrer la santé et le bien-vivre de nos clients aux enjeux de l'habitat

Associer, prévenir, sensibiliser les locataires et les propriétaires à une démarche responsable en leur permettant d'être acteur de leur consommation et du bien-vivre dans leur habitat.

Acteur phare de logement social en Loir-et-Cher, nous sommes engagés dans des réhabilitations respectueuses de l'environnement. Ces réhabilitations permettent aussi de sensibiliser les locataires et copropriétaires au "consommer mieux" (économie d'énergie), aux risques dans les logements et aussi au "bien vivre ensemble" en encourageant la coopération et la solidarité.

Notre équipe de proximité est quotidiennement sur le terrain pour améliorer la tranquillité en collaboration avec les collectivités territoriales afin de prévenir les troubles de voisinage.

## Pour une bonne utilisation du logement

Souhaitant assurer et améliorer la qualité de cadre de vie et de tranquillité de ses locataires, Loir&Cher Logement, en prolongement du Carnet d'Information du Logement, sensibilise les locataires régulièrement et lors de l'entrée dans les lieux sur la bonne utilisation quotidienne du logement.

Le livret de Bienvenue du Locataire recueille la majorité des informations utiles facilitant l'installation et la vie quotidienne dans le logement durant toute son occupation.



Par ailleurs, pour chaque opération de construction neuve et de réhabilitation d'ampleur, un livret technique du logement est remis aux locataires, dressant la liste complète des équipements techniques tels que le mode de chauffage et de production d'eau chaude et en précise les modalités d'usage.

Un logement bien utilisé apporte confort et qualité de vie au quotidien et permet également une durée de vie plus importante des équipements.



Sensibiliser les habitants à leur environnement et au respect du travail du gardien sont les objectifs d'une équipe bien fournie de «**clean dating**» qui s'est mobilisée dans le quartier des Rottes à Vendôme, à Mer et rue d'Auvergne à Blois. Donnons l'exemple pour faire prendre conscience à tous de l'importance de ne pas jeter ses déchets n'importe où !



**Protégeons les hirondelles !** Loir&Cher Logement s'associe avec la Ville de Blois et ses partenaires pour accueillir les habitants sur des stands d'information : comprendre la biologie de l'hirondelle et apprendre à la protéger. Au programme, plusieurs animations pour petits et grands, dont la fabrication de nichoirs.



## Réunions de sensibilisation sur les charges locatives

Des réunions de sensibilisation sur les charges locatives et sur la hausse du prix des énergies ont été menées durant tout le mois d'avril, en direction des locataires bénéficiant du chauffage collectif. Une attention particulière a été portée sur la consommation en eau chaude, sa production faisant en effet augmenter la facture.



**Atelier de confection de tête de troll** avec petits et grands à proximité du jardin partagé dans le quartier de la Quinière à Blois.

*Associer, prévenir, sensibiliser à une démarche responsable*



Sur le territoire de l'Agglopolys, **les consignes de tri** ont été modifiées depuis janvier 2023, afin de mobiliser les habitants au tri, des temps d'échanges ont été organisés par l'Agglopolys et Quartiers Proximité.



**Les «Proximi'thés»** sont des temps conviviaux en pied d'immeubles où locataires et partenaires abordent les difficultés de voisinage ou les évolutions des quartiers. Ces temps sont organisés en collaboration avec Quartiers Proximité.



Entretenir son logement est l'affaire de tous et contribue également à maintenir un bon équilibre dans sa vie et sa tête. Favoriser les fruits et les légumes aussi !!! Loir&Cher Logement partenaire culinaire au **défi alimentation** dans le cadre de la «Quinière s'décale» à Blois.

## Un espace personnel simplifié et étoffé Notre Extranet Locataire évolue !

Au cours de l'année 2023, l'extranet locataire a connu de nombreux changements. Plusieurs nouveaux services sont proposés à notre clientèle.



« Ma consommation d'eau » : les locataires ont désormais accès au suivi de leur consommation d'eau chaude et froide et peuvent visualiser les compteurs.



Dans le prolongement de l'amélioration du traitement des demandes techniques, un nouvel onglet a fait son apparition : « Mes demandes ». Pour chaque signalement technique effectué, émanant du locataire lui-même ou des équipes en interne, l'ensemble des informations, c'est-à-dire : le numéro, la date, le statut et la description de la demande sont accessibles directement depuis le compte personnel du locataire. Il peut ainsi suivre la demande pas à pas.

Les informations sont transmises directement depuis notre logiciel métier.

A savoir également, l'édition d'un nouveau bail entraîne automatiquement la pré-ouverture du compte personnel du locataire.

### Tous les services associés

1



#### Mon espace

Je peux...  
obtenir les coordonnées de mon gardien et consulter les actualités

2



#### Mes informations

Je peux...  
consulter, modifier mes informations personnelles, décider de recevoir mon avis d'échéance par mail

3



#### Mon relevé de compte

Je peux...  
accéder à la situation de mon compte et télécharger mon relevé

4



#### Je paie mon loyer

Plateforme sécurisée, je peux...  
choisir le montant que je veux régler et payer mon loyer par carte bancaire

5



#### Ma consommation d'eau

Je peux...  
suivre la consommation d'eau chaude et froide et visualiser les compteurs

6



#### Mes actualités

Je peux...  
bénéficier d'une actualité personnalisée et utile à mes besoins

7



#### Enquêtes

Je peux...  
répondre à l'enquête SLS ou OPS et envoyer les justificatifs

8



#### Mon Carnet d'information Logement

Je peux...  
accéder à toutes les informations utiles liées à mon logement

9



#### Mes demandes

Je peux ...  
suivre mes demandes d'ordre technique

10



#### Mes documents

Je peux...  
éditer ou enregistrer mon dernier avis d'échéance et un justificatif de domicile

11



#### Mes associations de locataires

m'informer sur l'actualité des associations représentatives des locataires et connaître leurs horaires de permanences pour les rencontrer



## Mettre nos clients au cœur de nos priorités

Cette orientation induit une grande polyvalence des collaborateurs, avec une gestion en portefeuille qui permet aux clients d'avoir un interlocuteur unique. Le **chargé de clientèle dédié** privilégie une relation de confiance et de proximité avec ses clients pour répondre plus efficacement à ses demandes et assurer un meilleur suivi. "Chaque client est privilégié".

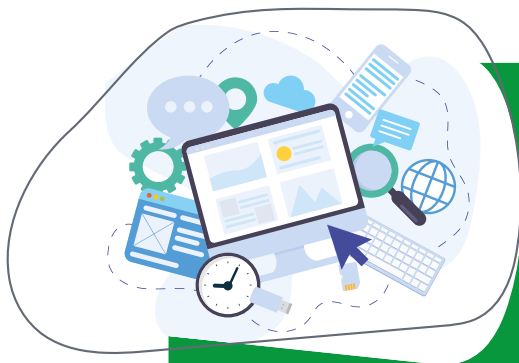
L'accompagnement du locataire tout au long de son parcours résidentiel est un axe majeur dans la stratégie d'amélioration de la qualité de service du Groupe Loir&Cher Logement – CoGeCo.

### Un nouvel avis d'échéance, plus clair !

Coloré et plus clair, le nouvel avis d'échéance a vu le jour en 2023. Afin de faciliter sa compréhension et sa lecture, un code couleur a été adopté : bleu si le compte locataire est créditeur et violet si celui-ci est débiteur. De plus, si le locataire est à jour de ses loyers et qu'il nous a remis son attestation d'assurance annuelle, notre mascotte Koloc' lui fait un clin d'œil.

Ce projet a été mené en vive collaboration avec les associations de locataires.





## MROD, mise en production de la solution informatique

**Du prospect jusqu'à l'avant-signature de bail, MROD permet de fluidifier, automatiser et piloter l'activité de rapprochement et d'attribution de logements.**

Initié depuis début octobre 2022, MROD est une solution informatique qui offre aux équipes notamment de gérer les demandes de logement de manière dématérialisée, faire les rapprochements offre/demande et de préparer pour les CAL (Commissions d'Attributions de Logements) les propositions de logements.

MROD est relié en temps réel avec le SNE (Système Informatique National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social), ce qui permet plus de réactivité envers notre clientèle et un gain de temps important en évitant la double saisie des demandes.

## Des sms pour tenir informé nos locataires

En 2023, un groupe de travail spécialement dédié a été créé afin de faire sensiblement évoluer le traitement des demandes techniques auprès de nos locataires et nos prestataires.

L'objectif étant d'apporter une traçabilité dans la réalisation des travaux par les entreprises et aussi d'informer en parallèle autant nos services que nos clients.

Ainsi, nous avons mis en place un «QrCode» figurant sur les bons de commande adressés à nos prestataires. Après «scan» de ce QrCode, nos prestataires peuvent compléter leur rapport d'intervention et nous indiquer la bonne réalisation de celle-ci. Ces informations sont alors associées directement au signalement concerné, les rapports d'interventions devant être validés.

Une fois l'entreprise intervenue, un SMS ou un mail (selon son choix) est envoyé au locataire pour nous confirmer la bonne tenue des travaux. Il est prévenu que sans retour de sa part sous 7 jours, le signalement est réputé « clos ».

Cette évolution nous permet, notamment, de recueillir plus rapidement l'information concernant la réalisation des prestations demandées sans attendre la facture, de clôturer plus rapidement nos signalements et d'améliorer sensiblement l'expérience locataire.

## Développer l'accompagnement des locataires en difficulté

Nos équipes se mobilisent en intervenant auprès des familles le plus en amont possible pour leur apporter un appui adapté en fonction des problèmes qu'elles rencontrent.



Ainsi, un accompagnement individuel ciblé peut être proposé grâce aux compétences de nos équipes notamment des conseillères sociales et chargés de recouvrement) pour l'accompagnement social et financier et une chargée de médiation pour apaiser les tensions éventuelles entre locataires. Le groupe s'implique dans l'insertion des familles les plus démunies et l'accueil des plus défavorisées. Il participe au relogement accéléré des femmes victimes de violence dans le cadre du protocole signé avec la Préfecture.

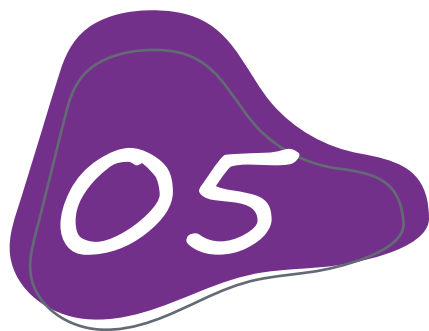
## Une forte présence sur le territoire

Dans le but de renforcer notre lien social avec les parties prenantes (locataires, prospects, partenaires et Elus locaux), Loir&Cher Logement souhaite être présent sur l'ensemble du territoire.

A ce titre, plusieurs lieux d'accueil ont été créés ; les Espaces de proximité (Blois, Vendôme et Salbris) et Permanences de quartier (Vendôme et Blois), implantés au coeur des quartiers pour une meilleure disponibilité et récemment une boutique dans le centre ville de Blois.

Cette année encore, nous poursuivons cette démarche, en plein coeur de la ville de Vendôme, avec l'ouverture d'une deuxième «boutiq'».





## Favoriser le parcours résidentiel

L'attribution d'un logement social est adaptée à la composition de la famille et à ses revenus. Naissance, séparation, perte d'emploi, réglementation, vieillissement... avec le temps, les besoins évoluent et le logement peut devenir alors inadapté. La diversité de notre patrimoine locatif nous permet de répondre à ces attentes en proposant un échange de logement ou une adaptation de celui-ci.

*En 2023,  
70 ménages  
ont pu bénéficier  
d'un aménagement  
personnalisé  
de leur logement*

*(51 aménagements de salle de bains et  
19 équipements spécifiques)*

### Vieillir chez soi...

Loir&Cher Logement a pour priorité d'offrir à chaque client, et à chaque moment de sa vie, la meilleure solution de logement. Dans le contexte actuel de vieillissement de la population, sont mis en place des modes d'accompagnement et des services de proximité pour faciliter le quotidien des personnes âgées.

Conscients de l'isolement qu'ils peuvent connaître, nous mettons aussi un point d'honneur à leur proposer des logements dans des résidences qui favorisent la convivialité telles que Les Patios.

*Nos équipes accompagnent les locataires dans leur maintien à domicile pour répondre au mieux à leur situation.*

Des travaux d'adaptation si nécessaire sont réalisés pour garantir le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite

Confronté à une population vieillissante et à une demande de logement toujours plus forte de la part des seniors, il est nécessaire d'anticiper et d'aménager nos logements pour que nos locataires puissent rester autonomes.



#### Ateliers d'accompagnement du vieillissement

Dans le cadre de la démarche régionale d'accompagnement du vieillissement, Loir&Cher Logement en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre Val de Loire a organisé des ateliers collectifs gratuits en petits groupes. Ces ateliers ont été l'occasion d'apprendre de nouvelles choses et de partager un moment convivial.

Deux rencontres : Un atelier sur la prévention de la perte d'autonomie, animé par les ergothérapeutes de Bel'Avi et un atelier d'information sur le démarchage abusif, animé par la CLCV Touraine.

## Loir&Cher Logement et le Groupe Arcade-VYV, développent le projet logement santé

Le logement santé contribue à assurer une meilleure inclusion sociale des personnes et offre une alternative à l'accompagnement en institution. Ce logement doit être respectueux de l'environnement et permettre une protection des personnes.

### Une expérience de vie saine

La promesse d'une expérience de vie saine par des logements alliant haute qualité sanitaire du bâti et services de santé et mieux-vivre, proposant ainsi aux habitants un environnement promoteur de santé au quotidien.

### Une expérience de vie désirable

La promesse d'une expérience de vie désirable pour tous et chacun, adaptable aux parcours de vie, un cadre propice au lien social et à la solidarité, recourant à des innovations sociales et technologiques au service du mieux-vivre.

### Une expérience de vie résiliente

La promesse d'une expérience de vie résiliente favorisant le lien à la nature et s'appuyant sur la mobilisation collective, afin de répondre et s'adapter aux dérèglements : événements climatiques comme chocs sanitaires.

## Les engagements

- Intégrer la qualité de l'air intérieur dès la conception, ainsi que dans le choix des matériaux et des équipements du logement,
- Proposer des espaces ou des solutions incitant à la pratique d'activités physiques pour tous les âges,
- Mettre à disposition des habitants une information santé de qualité et adaptée produite par le groupe VYV,
- Donner accès à tous les habitants à un service de télé-conseil santé 24H/24 et 7J/7.

## Harmonie Médical Service

Une convention de partenariat avec Harmonie Médical Service (Groupe VYV) a été signée permettant à nos clients de bénéficier de tarifs préférentiels sur les produits et services HMS. Expert du matériel médical et paramédical, ce partenaire santé est un atout pour notre clientèle.



## L'accession à la propriété sécurisée

De par sa double nature de société coopérative et de société d'habitations à loyer modéré, l'organisme se destine essentiellement à favoriser l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes voire très modestes, en veillant toutefois à ne créer aucune situation de surendettement ou d'échec de parcours résidentiel.

Le Groupe Loir&Cher Logement - CoGeCo est en mesure de proposer un parcours abouti à chaque client. Grâce à son offre sécurisée, la location-accession (PSLA) et la construction de maisons individuelles (CCMI) ou vente en l'état, notre équipe accompagne étroitement les accédants durant toute la phase en amont de leur accession, par un conseil personnalisé et des plus attentif, touchant toutes questions financières, administratives, juridiques et techniques.

### La vente Hlm

L'année 2022 a fixé de nouveaux objectifs pour permettre d'accroître notre offre en accession à la propriété : la vente Hlm. Au total, 32 biens issus de notre patrimoine sont mis en vente à Blois, Mennetou-sur-Cher, Pierrefitte-sur-Sauldre, Orcay et Salbris. Certains biens comme à Salbris bénéficieront de travaux avant la vente notamment le remplacement des chaudières. Une communication spécifique et un nouveau poste dédié ont été créés pour informer et accompagner au mieux les prospects.

*En 2023,  
10 familles ont bénéficié  
d'un logement en accession.*

3 pavillons à Orcay  
3 pavillons à Mennetou-sur-Cher  
1 pavillon à Blois  
3 PSLA à Blois



Salbris - Impasse des Fauvettes  
Vente Hlm



Blois - Clos de la Maçonnerie  
PSLA

# CoGECO

accession sociale sécurisée

## Un syndic de copropriété solidaire

Le groupe n'en continue pas moins d'assumer la fonction de syndic de 36 copropriétés, assurant la véritable mixité sociale des quartiers, encadrées par la filiale CoGECO exerçant déontologiquement la fonction de "syndic solidaire".

Ainsi, les copropriétaires bénéficient d'honoraires de gestion modérés, d'une pratique généralisée de provisions pour grosses réparations, d'appels de fonds mensuels pour charges courantes. En parallèle de la constitution d'un fonds nourri de travaux permettant de doter les copropriétés de ressources financières complémentaires afin de mieux supporter le coût de futurs travaux, d'une transparence comptable totale et d'une présence sur site affirmée pour favoriser l'harmonie entre copropriétaires. Le tout, dans le cadre d'assemblées générales conviviales et avec l'appui des conseils syndicaux impliqués.

### L'activité évolue

Deux copropriétés confiées en 2022 et 2023 à CoGECO par Action Logement suite à Appels d'offres. Et prochainement, courant 2024, trois autres mandats de syndic sont à venir.

Copropriété 23 rue des Rouillis - Blois



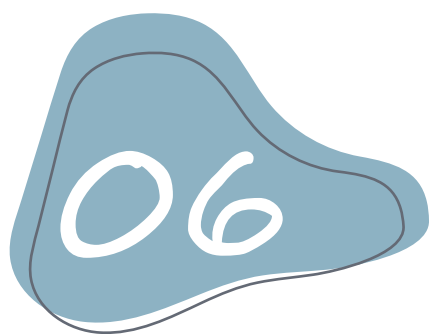
Copropriété Poulain - La Chocolaterie - Blois

## Notre responsabilité Territoriale et Economique

Loir&Cher Logement, acteur de l'intérêt général, s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de sa gouvernance par la prise en compte de l'ensemble de ses parties prenantes.

Notre stratégie passe par une économie durable assurant la pérennité de notre structure. L'attractivité commerciale de nos logements dépend de la qualité de notre patrimoine qui permet de réduire la vacance dans un marché local détendu et augmenter la solvabilité de nos locataires grâce à des charges d'énergie réduites.





## Privilégier l'humain au cœur de nos projets

Les principes de responsabilité sociale et éthique guident Loir&Cher Logement dans sa gestion des ressources humaines et dans ses actions auprès de ses collaborateurs. Ces engagements se traduisent par une politique proactive composée de deux volets :

Loir&Cher Logement s'engage pour le bien-être de ses collaborateurs et s'attache, au travers de son organisation, à contribuer à leur épanouissement.

Afin de développer et de promouvoir la diversité, nous sommes engagés dans le développement d'une culture de promotion de l'égalité des chances, de respect de l'autre et de ses différences. Cet engagement s'applique dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines telles que l'embauche, la formation, l'avancement ou encore la promotion professionnelle des collaborateurs. Il s'agit pour nous, d'encourager l'inclusion sociale. Le tout dans le cadre d'une politique volontaire et effective d'égalité des genres.

### Une équipe, à vos côtés

Par leurs actions et leur contact journalier avec les locataires, les équipes de proximité et administrative participent fortement à l'amélioration de la qualité de service rendu. De plus, grâce à leur mobilisation très forte, les relations bailleurs-locataires sont d'ailleurs l'un des points forts de notre organisme : 86 % des locataires de Loir&Cher Logement se disent satisfaits de l'accueil qui leur est réservé.



## Quali'Hlm

Le choix de la labellisation Quali'Hlm début 2023 et l'adoption d'une démarche qualité témoignent de notre engagement pour la satisfaction de nos locataires et notre quête d'excellence dans la prestation de services. En intégrant cette approche, notre objectif est de garantir un niveau élevé de satisfaction locataire tout en recherchant constamment l'amélioration de nos services. Nous souhaitons structurer davantage nos organisations, optimiser nos processus pour renforcer notre efficacité opérationnelle et assurer une qualité de service uniforme et constante.



L&CL suit le processus de labellisation Quali'Hlm, qui se compose de plusieurs étapes :

- Réalisation du diagnostic Quali'Hlm (octobre 2023), où 12 points d'alerte et 3 points de vigilance ont été identifiés.
- Création d'un dossier de candidature au label et d'un plan d'action incluant des engagements d'amélioration de L&CL en réponse aux points d'alerte identifiés (février 2024).
- Admissibilité au label avec l'approbation du plan d'action par le comité de labellisation Quali'Hlm (avril 2024 - phase acquise).
- Mise en œuvre du plan d'action L&CL (en cours).
- Admission au label après l'évaluation de la mise en œuvre du plan d'action L&CL (début 2025)

En nous investissant pleinement dans cette démarche, nous réaffirmons notre engagement à placer nos locataires au centre de nos priorités et à offrir un service de qualité sur le long terme.

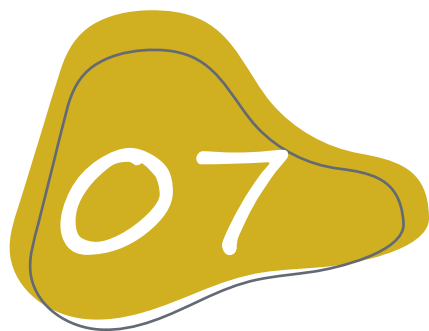
## Vis ma vie !

Le projet «Vis ma vie» a été reconduit une nouvelle fois cette année, entre une chargée de clientèle et un surveillant de chantier. Le principe est de partager le quotidien d'un collègue d'une autre spécialité pendant 1 journée. L'objectif de cette journée étant de lever les préjugés, d'échanger sur les difficultés rencontrées sur les limites et les astuces du métier. Ce procédé permet également de se rendre compte des tâches de chacun pour mieux appréhender leur rôle.



## Projet Voltaire

En 2023, chacun des collaborateurs et leurs proches ont pu bénéficier d'un accès gratuit et illimité au programme d'entraînement «le Projet Voltaire», célèbre outil en ligne pour parfaire son orthographe et son expression écrite et/ou orale. Une cinquantaine de personnes s'est inscrite au programme.



## Favoriser la collaboration clientèle et partenariale

Loir&Cher Logement observe une veille et une incitation des fournisseurs au respect des engagements RSE du groupe. L'entreprise s'engage dans la voie des achats responsables avec la perspective de sélectionner ses fournisseurs au regard des enjeux RSE. Certains achats font déjà l'objet d'un examen strict à la lumière de leurs engagements pour progressivement étendre cette politique à tous les achats. Les fournisseurs sont associés à la démarche afin de les inciter à progresser dans la prise en compte des enjeux environnementaux.



### Aux côtés de La Poste

La Poste a entrepris un vaste projet social mettant le logement en faveur des postiers au coeur de ses priorités d'actions. A ce titre, L&CL a signé en 2023 une convention de partenariat avec La Poste pour faciliter l'accès au logement (location ou accession) des salariés de La Poste.

### Au congrès des Maires...

Acteur engagé sur le territoire, Loir&Cher Logement développe ses partenariats avec les Elus locaux. Le 64<sup>ème</sup> Congrès des Maires - Carrefour des Territoires a permis d'échanger et de présenter notre offre de logements adaptés selon les besoins des territoires.



### Coup de pouce pour la Rugby Héritage Cup à Pontlevoy



Un partenariat inédit et original qui a offert aux jeunes en situation de handicap, un accès à la pratique du sport. Loir&Cher Logement a ainsi contribué à parachever l'édification d'un terrain de «rugby-fauteuil», à temps pour le début de la compétition.





## Animer nos résidences et soutenir les initiatives locales engagées sur le long terme

Dans son rôle d'acteur économique du Loir-et-Cher,

Loir&Cher Logement soutient des associations locales dans les quartiers prioritaires et les zones détendues dont la vocation est de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des habitants. Nous estimons devoir jouer un rôle en matière de création d'emploi, de santé, de culture, de parentalité, d'accès aux langues et aux sports.

Nous soutenons les parents dans leur rôle éducatif afin d'offrir un avenir rassurant pour la jeune génération. Cet engagement se traduit par un soutien marqué à l'association ZUP de Co qui effectue un travail de terrain essentiel dans la lutte contre les inégalités sociales dans le secteur de l'éducation et de l'insertion sociale.

Pour donner une réelle chance d'égalité républicaine aux élèves en difficulté dans des milieux qui ne favorisent pas assez leur valeur et leur aspiration à un parcours social réussi et/ou ambitieux.

### *Le Réveillon solidaire, rendez-vous incontournable*

La Ville de Blois organise chaque année, un réveillon solidaire au château de Blois en direction des personnes isolées.

Au cours d'un repas copieux et au son de la musique entraînante, plus de 200 convives ont partagé un moment unique et familial. Loir&Cher Logement participe, depuis 4 ans, à ce rendez-vous en offrant les cadeaux aux participants et bénévoles.



Des ateliers menés par l'association Parenthèse, ont été proposés aux collaborateurs L&CL pour confectionner les décors de tables du réveillon.

## Faire progresser le lien social et le vivre ensemble pour les familles

Le Groupe Loir&Cher Logement – CoGeCo s’investit dans de nombreuses actions visant à favoriser le lien social et le vivre ensemble pour les familles.

Loir&Cher Logement s’inscrit aussi dans les démarches nationales : la lutte contre les violences faites aux femmes, la Semaine du Développement Durable, la Semaine de la Réduction des Déchets, et ce en partenariat avec les acteurs institutionnels et privés.

A travers ces évènements, nous développons l’engagement de nos parties prenantes en matière de respect des enjeux sociaux et environnementaux.

Loir&Cher Logement a su affirmé notre approche humanitaire et sociale en soutenant les associations d’accueil de migrants et en mettant à disposition des logements aux personnes en situation de handicap ou souffrant de troubles psychiques.



Des Lyres d’Hiver



Blois Basket Show



Animation «Ex-Furia» - Quinière s’décalle



Réunion d'information des gardiens  
interbailleur – mai et décembre 2023

Fête des voisins



Fête du jardin partagé





Semaine Européenne  
du Développement Durable  
«Comment réduire son empreinte carbone ?»  
co-organisée avec les deux autres bailleurs  
du Loir-et-Cher et la Ville de Blois.  
Plusieurs animations été proposées : calcul  
de son empreinte écologique, sensibilisation  
aux mobilités douces avec l'intervention  
d'une cycliste professionnelle, Lucie  
LIBOREAU...

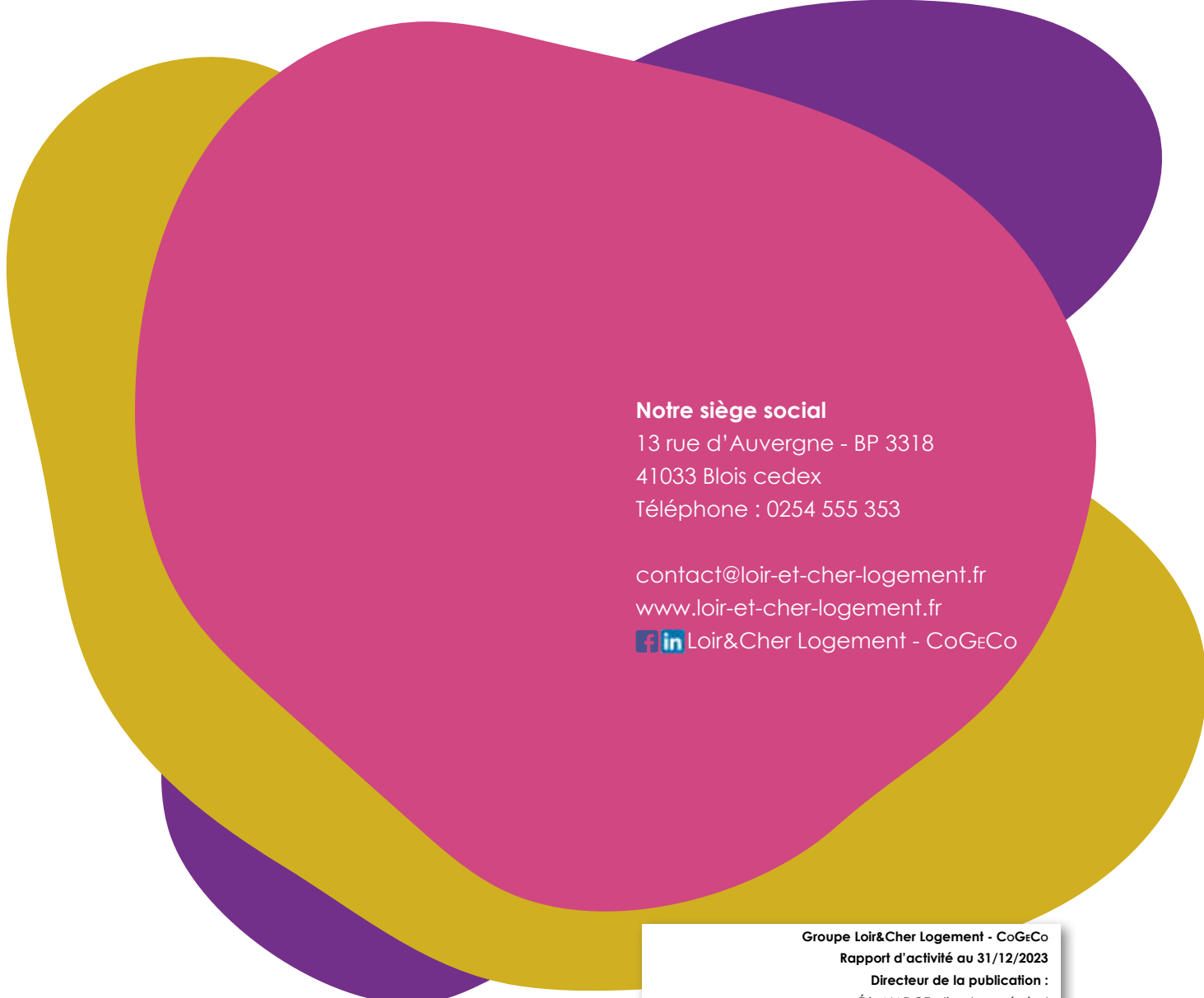
*Participer à la vie locale et  
au bien vivre ensemble*



Atelier déco pour le réveillon solidaire

Concours des balcons fleuris





### Notre siège social

13 rue d'Auvergne - BP 3318  
41033 Blois cedex  
Téléphone : 0254 555 353

[contact@loir-et-cher-logement.fr](mailto:contact@loir-et-cher-logement.fr)  
[www.loir-et-cher-logement.fr](http://www.loir-et-cher-logement.fr)

  Loir&Cher Logement - CoGeCo

Groupe Loir&Cher Logement - CoGeCo

Rapport d'activité au 31/12/2023

Directeur de la publication :

Éric NADOT, directeur général

Rédaction, création graphique, photographies et impression :

Groupe Loir&Cher Logement - CoGeCo, G.Dubois©



Groupe  
Loir&Cher Logement  
CoGeCo