

A photograph of a modern, multi-story apartment building with white facades and yellow accents. The building has several balconies with metal railings. In the foreground, there is a large, dense green bush and a paved path leading towards the building. The sky is clear and blue.

Rapport de gestion 2025

Bien vous loger : notre ambition, notre métier



RAPPORT DE GESTION 2025 LOGÉLIA CHARENTE

Crédits photos : Pauline Turmel, Céline Levain, Julia Hasse, Encore-Design,
Jean-Daniel Guillou, Thiphonie Massy • Publication : septembre 2026

A photograph of a person with long hair, wearing a dark jacket and jeans, walking up a wide concrete staircase. To the right of the stairs is a large window with a dark frame, looking out onto a bright outdoor area with trees. The interior has a minimalist, industrial feel with concrete walls and pillars.

Sommaire

Introduction	p. 4
Présentation	p. 6
01 Gérer	p. 8
02 Construire & entretenir	p. 25
03 Loger	p. 51
04 L'équipée salariée	p. 69
05 Accompagner	p. 78
06 Collaborer	p. 86
07 Innover	p. 89
Conclusion	p. 100



Introduction

Cette année encore l'office a respecté ses engagements.

Des engagements pris devant les associations de locataires, devant le Conseil d'administration ou encore devant le Département de la Charente, collectivité de rattachement.

Les engagements financiers ont été tenus. Les progrès effectués dans le suivi de l'exploitation permettent désormais de présenter à tous une prospective fiable. Année après année les résultats d'exploitation fixés comme objectifs sont atteints et même le plus souvent dépassés. Le budget est réalisé sans incident, la prospective dite « VISIAL » vérifiée.

Le résultat financier de l'année 2024 (6 709 720,43€ en résultat net), a permis comme attendu, de réaliser de très importants investissements dans la rénovation du patrimoine et dans le développement. 111 logements ont fait l'objet d'une ambitieuse réhabilitation, 245 logements ont été acquis et 117 produits.

Enfin, les engagements pris dans le cadre du programme de rénovation urbaine des quartiers de la Grand-Font et de l'Étang des Moines seront également tenus.

Toute l'équipe de l'office travaille à la satisfaction des demandeurs de logements qui, pour des raisons conjoncturelles, ont fortement augmenté après la pandémie.

La quête de la satisfaction s'illustre par exemple dans l'acquisition de la labellisation HSS (83 logements ont été labélisés depuis le 11 octobre 2024) ou encore dans la rénovation des salles de bains et cuisines (75 logements ont fait l'objet d'un investissement de ce type en 2025).

Au terme d'un épuisant travail d'expertise, puis d'un contentieux avec Iserba, prestataire de l'office, des progrès très importants ont été faits dans la maintenance du parc ancien de Crouin 1.

Bien entendu, les investissements nécessaires à la suppression des étiquettes énergétiques F et G (109 logements sont classés F et 57 classés G) sont en cours ; 344 866€ TTC ont été investis dans ce cadre en 2025, en coordination avec l'ODHAC87.

Ces multiples actions, parce qu'elles se traduisent par des engagements financiers très importants, réduisent cela dit les ressources disponibles de l'office.

Olivier Pucek
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LOGÉLIA

Aussi le Comité de direction signale t'il depuis quelques années au Conseil d'administration la faiblesse structurelle des réserves en fonds propres, en raison essentiellement de la place centrale de Logélia, dans les très coûteuses opérations de renouvellement urbain.

Cette faiblesse affecte l'office qui pourrait demain peiner à préserver sa place de major dans le département. Logélia doit composer avec les forces engagées par Noalis, ESH, filiale d'Action Logement, régulièrement dotée en fonds propres par le groupe.

Il doit par ailleurs maintenir son positionnement dans l'agglomération d'Angoulême alors même que Grand Angoulême a mis en place un système de soutien qui favorise l'OPH de l'Angoumois, bailleur qui lui est rattaché.

Le Comité de direction envisage le développement de stratégies de contournement. Mais ces dernières doivent assurément être validées par la tutelle voire faire l'objet d'un contrat clair.

En l'absence, l'office deviendra à très court terme un acteur secondaire du développement de l'offre de logements pour réserver ces moyens à l'entretien d'un parc qui est, rappelons-le, le parc historique de logements à loyers modérés de la Charente...

Logélia est le premier bailleur du Département. Il est riche de savoir-faire diversifiés en particulier dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage publique. Son patrimoine s'est accru de 1041 logements (hors vente, démolition et transformation négative) au cours des dix dernières années.

Ainsi est-il une force entre les mains du Département de la Charente, sa collectivité de rattachement.

Logélia confirme sa capacité à tenir ses engagements.

Des objectifs financiers atteints, des investissements soutenus et un patrimoine en constante amélioration au service des habitants de la Charente.

Patrick Gallès
PRÉSIDENT DE LOGÉLIA
CONSEILLER DÉPARTEMENTAL
MAIRE DE SAINT SÉVERIN



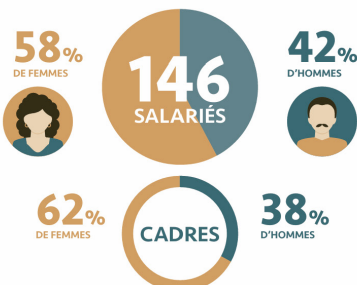
Présentation

Vie de l'office

Un conseil d'administration de 23 membres
valide les grandes orientations de l'office.

- 4 Représentants des locataires
- 5 Représentants des organismes socio-professionnels
- 6 Élus du conseil départemental
- 8 Représentants qualifiés

Les ressources humaines



12 ans
d'ancienneté
en moyenne

3339
heures de formation

Gestion locative

6984
demandes de
logement social
en attente
en Charente
au 31 décembre 2025

689 NOUVEAUX LOCATAIRES
ont emménagé dans l'un
de nos logements en 2025

46%
personnes
seules

31%
personnes
seules avec
enfant

16223
PERSONNES LOGÉES

8%
couples
sans enfant

15%
couples
avec enfant



75%
Locataires
ayant un revenu
inférieur à 60%
des plafonds HLM

56%
Locataires
percevant
l'APL

8,5%
Taux de
rotation

4,1%
Taux de
vacance

Relation locataires

Nos agents de terrain

35 AGENTS DE
TERRAIN
au sein de
3 agences

- 14 chargés de cité
- 13 techniciens de proximité
- 5 chargés d'immeubles
- 2 ouvriers polyvalents
- 1 médiatrice

Notre centre relation client

54957 appels dirigés
vers les conseillers

UN TAUX DE
93%
D'APPELS
DÉCROCHÉS

Nouveaux logements

117 logements livrés



Au 1er janvier 2026

239
logements acquis au
bailleur ICF Habitat Atlantique

Logements réhabilités



Amélioration de l'isolation,
rénovation des parties
communes, remise à neuf
des cuisines et des salles de bain
avec pose de meubles
hauts et bas.

165 logements réhabilités
à la Grand Font (Angoulême) dans le cadre
de l'Opération de Renouvellement Urbain

À Cognac

130 logements
réhabilités à Crouin

48 logements en cours de
réhabilitation aux Rentes

Patrimoine

Chiffres au 31 décembre 2025

7832
logements

72% logements au
sein d'immeubles
collectifs

28% logements
individuels

129 logements
étudiants

581
équivalents logements
en foyers et EHPAD

1006
garages
et parkings

53
commerces et autres locaux
(bureaux, caves, locaux associatifs...)

Typologie



Entretien du patrimoine

6,7M€
de travaux de
maintenance

exemples



dont
1,5M€

pour remettre en état

669
logements avant leur
remise en location

13580
réclamations
techniques
clôturées

7687
interventions
de Logélia
Services

*La régie
multi-services
du secteur
de l'Angoumois



Gérer

Le budget « 2025 » a été voté par le Conseil d'Administration le 18 décembre 2024 dans un contexte incertain (en l'absence de véritable projet de loi de finances).

Conformément à ce qu'envisageait la prospective Visial validée le 26 juin 2024, les différents postes de charges avaient été augmentés pour tenir compte du contexte inflationniste des trois dernières années.

Après une année 2022 « record », la hausse générale des prix est restée élevée en 2023 et 2024. Le budget « 2025 » a été construit avec l'hypothèse d'un taux du livret A réduit à 2,7% car plusieurs indicateurs permettaient d'envisager la baisse de l'inflation.

Aussi, l'autofinancement d'exploitation avait-il été envisagé à 4,09% du montant des loyers, supérieur de près de 1% à la prospective VISIAL validée au mois de juin 2024.

L'amélioration du contexte économique a été plus forte et plus rapide qu'envisagé. Le taux d'inflation a évolué de 1% seulement en moyenne sur l'année et le taux du livret A a été quasiment divisé par deux en quelques mois (3% au mois de janvier 2025 puis 2,4% au 1er février et 1,7 % au 1er août).

Par ailleurs, la loi de finances pour 2025, adoptée le 14 février 2025, a entériné une mesure du gouvernement favorable au secteur de l'immobilier social en réduisant l'effet de la RLS sur les bailleurs.

Ces éléments positifs ont permis la production d'un autofinancement d'exploitation égal à 2 697 K€, soit 6,78 % du montant des loyers, supérieur de 1 061 K€ à la prévision budgétaire en dépit d'une hausse de la vacance et du dépassement du budget de maintenance. Le résultat exceptionnel s'élève à 1 128 K€.

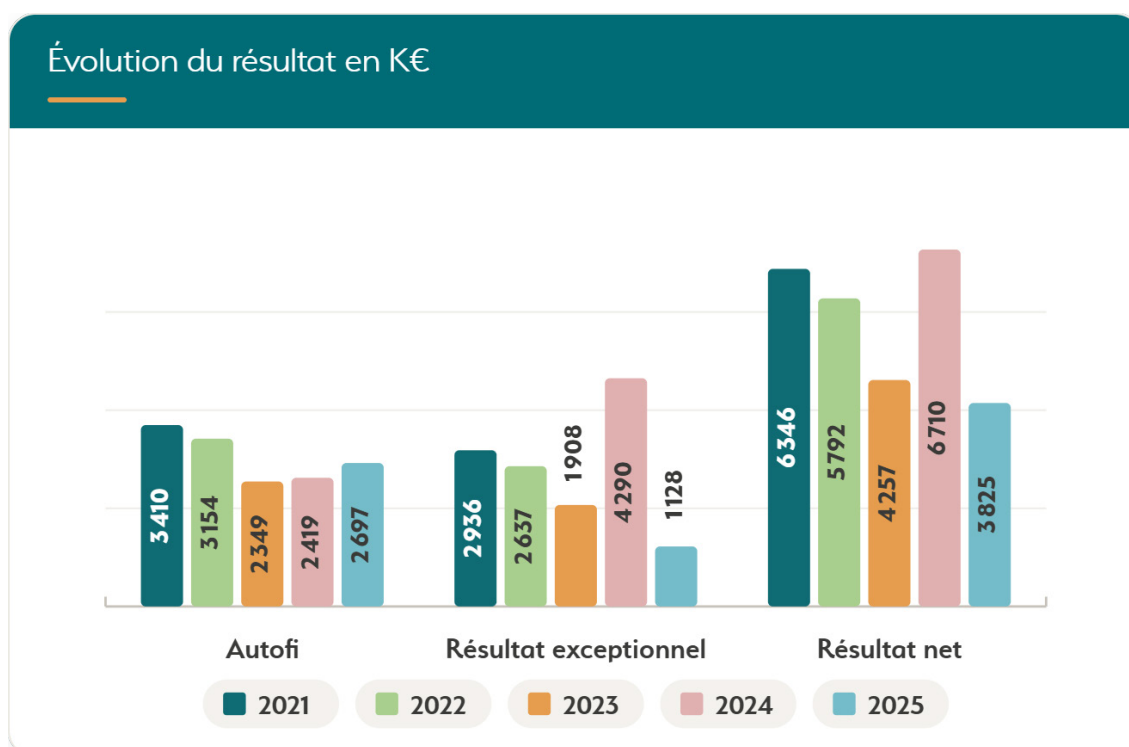
Il est inférieur à la prévision (- 894 K€) en raison, notamment, d'une diminution importante du produit des dégrèvements de TFPB lié à des décalages de travaux (- 586 K€) et de la modification du traitement comptable lié à la démolition d'Eglantines

Le résultat net de Logélia s'élève donc à 3 825 K€ (+ 167 K€ par rapport au budget).

Dans un contexte économique finalement plus favorable que prévu, marqué par le recul de l'inflation, la baisse du taux du livret A et l'allègement de l'impact de la RLS,

Logélia dégage un autofinancement d'exploitation supérieur aux prévisions et un résultat net de 3,825 M€

Un résultat d'exploitation positif de 2 697 K€

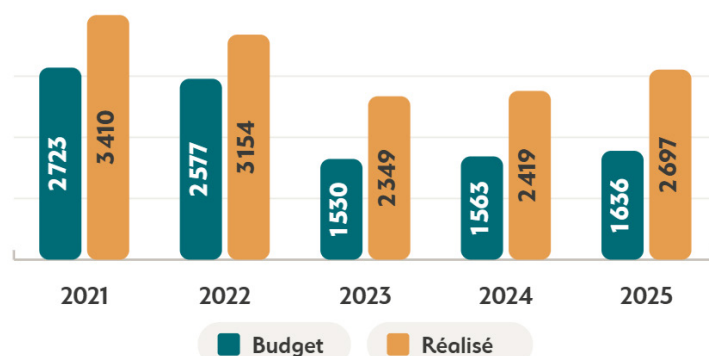


**Le résultat net « 2025 » est inférieur à celui de « 2024 »
en raison de la faiblesse du résultat exceptionnel**

Le résultat d'exploitation (autofinancement) s'élève à 2 697 K€ (6.78 % des loyers). Il est légèrement supérieur à celui réalisé en 2024 (6,33% soit +278 K€). Il dépasse assez nettement l'objectif budgétaire (+1 061 K€) et la prospective financière VISIAL 2024 (+ 1 494 K€).

La baisse plus rapide que prévue du taux du livret A, associé à la diminution de la RLS ont permis des gains de charge importants.

Autofinancement courant (en K€)



**Le résultat d'exploitation 2025 est conforme à la moyenne des 5 dernières années.
Il est nettement supérieur à la prévision budgétaire.**

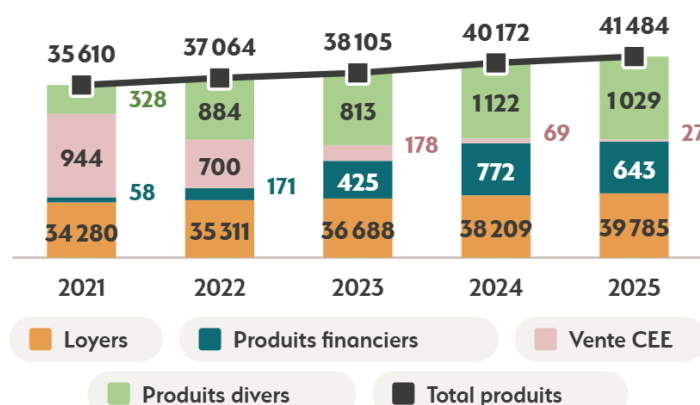
1. Les produits

Le total des produits s'élève à 41 484 K€. Il progresse de 3,27 % par rapport à l'année 2024.

Les produits sont légèrement supérieurs à la prévision budgétaire (+ 135 K€ soit + 0,33%) et à la prospective VISIAL 2024 (+ 875 K€ soit + 2.15 %).

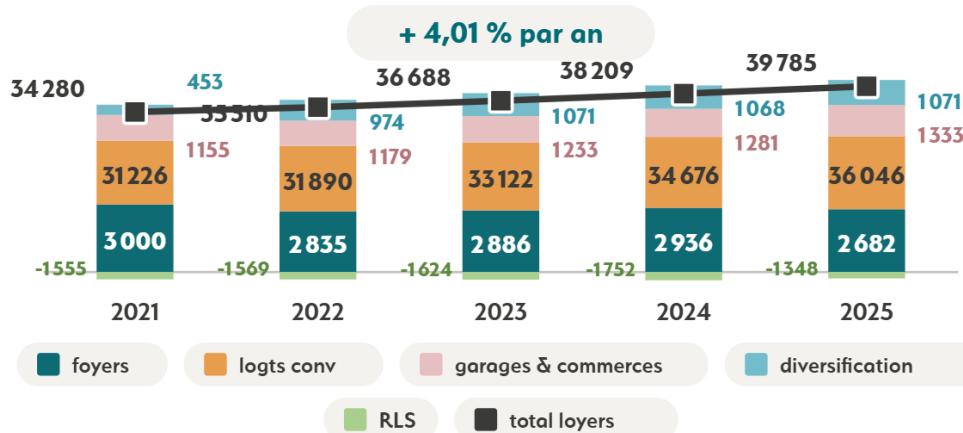
En particulier, le produit des loyers augmente de 4,12% grâce à l'IRL fixé à 3,26% au 1er janvier 2025 et aux recettes des 117 logements livrés au cours de l'année 2025. Les « autres produits » sont en forte progression en raison de la rémunération de trésorerie.

Produits courants (réalisé en K€)



Les recettes progressent de 3,27 % en 2025, suivant l'IRL (3,26%).

Produits des loyers (réalisé en K€)



Depuis 2021, le total des recettes a régulièrement augmenté grâce à l'effort de développement et, à partir de 2023, de l'IRL, fort, en raison de l'inflation.

Le produit des loyers des logements conventionnés s'élève à 36 644K€ en hausse de + 3.63% par rapport à 2024. Il est inférieur à la prévision budgétaire (- 596 K€, soit - 1,6%) en raison d'une vacance plus importante que prévue.

TAUX DE VACANCE*

4,20%

(3,30% envisagé au budget)

*nombre de logements inoccupés
/ nombre total de logements

En effet, le taux de vacance moyen de l'année « 2025 » a atteint 4,20% du total des loyers contre 3,30% envisagé au budget.

Cette augmentation est due :

- **À la croissance de la vacance technique liée à l'effort particulier d'amélioration du parc immobilier.** Les opérations de réhabilitation, d'éradication des étiquettes ou encore les interventions à la suite d'un sinistre, exigent, de plus en plus souvent, de réaliser les travaux dans des logements libres de toute occupation.
- **À la vacance commerciale qui a fortement augmenté à partir du mois de mai. Les livraisons de nouveaux programmes et les nombreux départs de locataires ont demandé un surcroît de travail aux équipes commerciales entre les mois de mai et août.** Pour les seuls mois de juillet et août, 341 états des lieux ont été réalisés cette année contre 256 l'année dernière, soit une augmentation d'activité de plus de 33%.

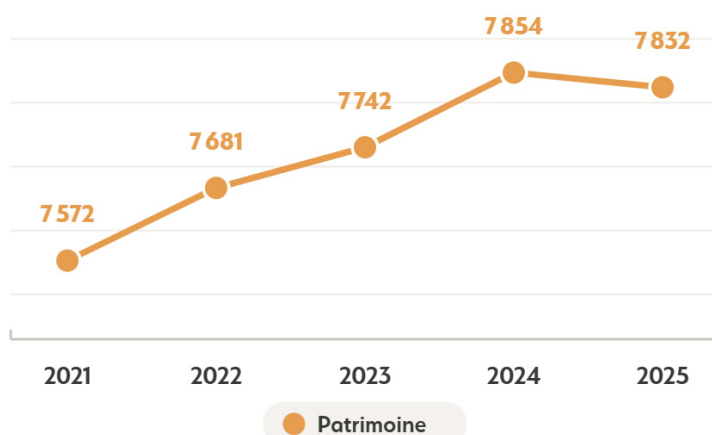
Par ailleurs, le taux de refus de logement à la suite d'une visite ou d'une proposition augmente également, allongeant les délais de remise en location. En 2023 et 2024, le taux de refus après passage en CALEOL était d'environ 25 %, il s'élève à 40 % en 2025.

- Enfin, **certains bâtiments souffrent d'un déficit d'attractivité en raison de difficultés ponctuelles médiatisées.**

Le quartier de « Crouin » par exemple présente depuis quelques mois des difficultés de commercialisation en raison des coupures de gaz opérées par GRDF, à la suite de suspicions d'intoxication au monoxyde de carbone et d'une infestation de blattes inédite au sein de plusieurs immeubles.

Évolution du patrimoine (en nombre de logements)

+260 logements en 5 ans (y compris démolitions et ventes)



En 2025, le parc immobilier décroît légèrement en raison des démolitions liées à l'ANRU (- 69 logements du bâtiment Eglantines) et de la perte des logements gérés par Audacia (- 64 logements aux grands rocs à Ruffec)

Le chiffre d'affaires est complété par le **produit des garages et des commerces** à hauteur de **1 333 K€**.

La location de 138 **logements non conventionnés** rapporte **1 071 K€** (diversification).

La RLS, qui consiste en une remise sur le loyer acquitté par le locataire de façon à compenser la baisse d'APL (introduite par la loi de finances 2018), **a coûté 1 348 K€** en 2025.

Elle baisse de 23,1 % en 2025 (- 404 K€) en raison du coup de pouce exceptionnel de l'Etat.

Le **produit des redevances des foyers** s'élève à **2 682 K€**. Il est inférieur à celui de l'année 2024 (- 254 K€) en raison de la vente du foyer des Jardins de la Garenne au mois de décembre 2024.

a. Les autres produits d'exploitation

Ils s'élèvent à **1 699 K€**, en diminution de **- 264 K€ (- 13.44 %)** par rapport à 2024. Ils sont néanmoins supérieurs de **+ 357 K€ (+26.60 %)** à l'inscription budgétaire « 2025 ».

- > La **vente des CEE** est valorisée à seulement **27 K€** contre 69 K€ en 2024. Elle est inférieure à l'inscription budgétaire en raison du décalage de certains travaux.
- > La **facturation de Logélia Services** produit une recette de **540 K€**, légèrement supérieure à l'inscription budgétaire (+ 14 K€).
- > Le **produit correspondant aux refacturations des réparations locatives** s'élève à **203 K€**. Il est légèrement inférieur à l'inscription budgétaire « 2025 » (- 7 K€).

Les autres produits d'exploitation, notamment la rémunération de trésorerie, produisent en 2025 une source de revenus importants.

> Les **produits divers (146 K€)** sont supérieurs à l'inscription budgétaire « 2025 » (+ 48 K€). Ils sont issus de la refacturation de travaux à la commune de Saint Yrieix (concours de voirie), des recettes liées aux missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou encore à la mise à disposition de personnel à la SAC « 1+1 Habitat ».

> Les **produits financiers s'élèvent à 643 K€ dont 609 K€ de rémunération de la trésorerie et 34 K€ d'intérêts moratoires**. Ils sont inférieurs à ceux perçus en 2024 de -129 K€, soit - 16.7% mais nettement supérieurs à l'inscription budgétaire (+ 273 K€ soit + 73.78%).

> Le placement des liquidités sur les livrets A a généré 461 K€ d'intérêts sur l'exercice 2025.

Par ailleurs, Logélia a donc contracté trois placements, aux conditions suivantes :

- Un DAT 12 mois de 5M€ auprès de la Caisse Epargne au taux de 4.2%, avec échéance en août 2025, qui a généré 46 K€ d'intérêts
- Un DAT 60 mois de 2M€ auprès de ARKEA avec une indexation Euribor 3 mois, échéance trimestrielle, qui a généré 54 K€ d'intérêts
- Un DAT 60 mois de 2M€ auprès de la Banque EDEL au taux de 2.7%, échéance annuelle, qui a généré 48 K€ d'intérêts

Les comptes à termes ont donc produit 147 828€ d'intérêts en 2025.

Enfin, la vente de deux terrains de l'opération d'aménagement de lots à bâtir à Châteaubernard a été enregistrée (+ 44 k€).

Le lancement de la commercialisation de lots à bâtir de l'opération d'aménagement à Saint Yrieix se traduit par l'inscription d'un stock de terrain pour une valeur de 630 K€.

À RETENIR

PRODUITS

41 484 K€

+ 3,26 %

par rapport à 2024

+ 0,33 %

par rapport à la prévision
budgétaire

+ 2,15 %

par rapport à la prospective
financière Visial

AUGMENTATION DES RECETTES GRÂCE À

• 3,26 %

IRL

• 117

nouveaux
logements
mis en service

La perte de recette de loyers liée à l'augmentation de la vacance est compensée en 2025 par un prélèvement moindre sur le chiffre d'affaires au titre de la RLS.

2. Les charges

AUGMENTATION DES CHARGES

+2,74%

par rapport à 2024

Le montant total des charges s'élève à 38 787K€, en augmentation de 2,74% par rapport à 2024.

Il est inférieur à l'inscription budgétaire « 2025 » de -926 K€ (- 2,33 %) et inférieur à VISIAL de - 619 K€ (- 1,6%).

Comme annoncé lors de la projection, le budget de la masse salariale est sous-réalisé de -231 K€ en raison du report à 2026 de l'adhésion à France Travail (- 190 K€).

Les frais de gestion ont été contenus grâce au plan de sobriété interne mis en œuvre depuis plusieurs années et qui génère des économies de fonctionnement. Près de 241 k€ ont été économisés tout au long de l'année 2025 (réception, honoraires techniques, comptables et juridiques).

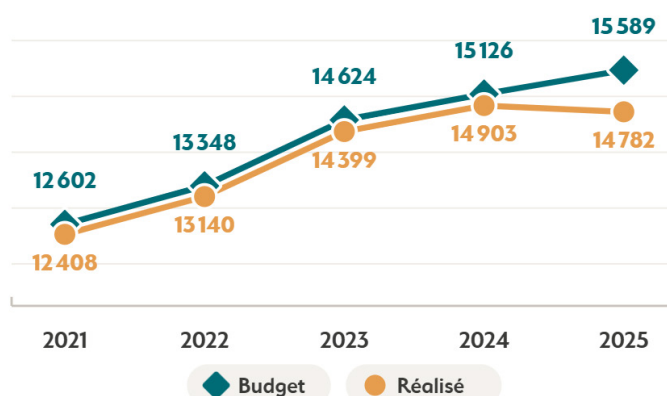
a. La dette

L'encours de dette de Logélia s'élève à de 251 032 K€, en progression de + 11.47% par rapport à 2024.

Mais le remboursement annuel des emprunts (14 782 K€) est inférieur à celui de 2024 (- 121 K€) et à l'inscription budgétaire (- 806 K€ soit - 5,2%) en raison de la **baisse importante du taux du livret A (3% en janvier puis 2,4% en février et 1,7% au mois d'août).**

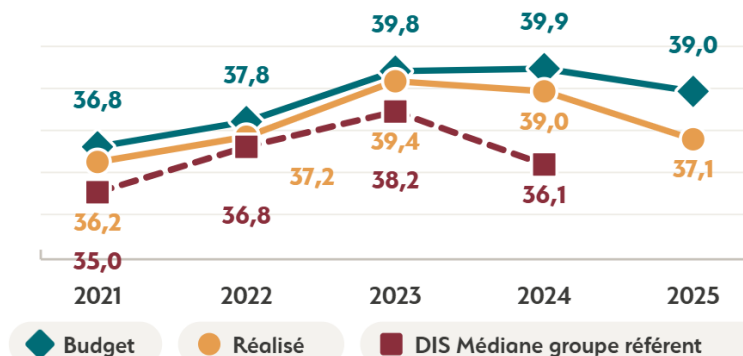
Par ailleurs, le remboursement du capital des emprunts liés aux immeubles administratifs mais également aux foyers vendus doit être inscrit au bilan et non au sein du budget d'exploitation de l'office (-2252 k€). Le remboursement des intérêts d'emprunts liés à ces immeubles doit, lui, être affecté aux frais de gestion (-91 k€). Ces deux corrections ont été effectuées au cours de l'année 2025.

Annuités des emprunts (en K€)



L'annuité de l'emprunt baisse en 2025 en raison de la baisse du taux du livret A.

Annuités d'emprunts (en % des loyers)



En raison de la baisse du taux du livret A, le poids de la dette diminue fortement en 2025. Il restera cependant supérieur à celui de la médiane compte tenu de l'effort de développement.

b. La taxe foncière

Le montant de la TFPB supportée par Logélia s'élève à 5 374 K€, en augmentation de + 123 k€ par rapport à 2024 (+ 2,34 %) mais légèrement inférieur à la prévision (- 1,43%).

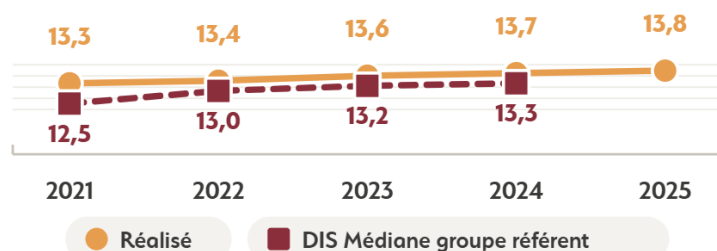
Logélia bénéficie encore de l'abattement au titre des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville qui représente en 2025, 903 k€. Il est justifié par les surcoûts de gestion dans ces quartiers.

En contrepartie de cet avantage fiscal, Logélia soutient l'action sociale et les initiatives locales au sein des six quartiers prioritaires de la ville (Ma Campagne, Basseau, Champs de Manœuvre, Etang des Moines, Crouin).

Le poids de la TFPB reste contenu grâce à l'effort de développement (augmentation du diviseur constitué des loyers et exonération pour les programmes neufs). Le poids de la TFPB devrait cela dit rester supérieur à la médiane DIS du groupe référent car la pression fiscale, principalement à Angoulême, est élevée.

Taxe foncière (en % des loyers)

TFPB nette de l'abattement QPV



Le poids de la TFPB en % des loyers augmente légèrement et devrait rester supérieur à la médiane DIS.

c. La maintenance

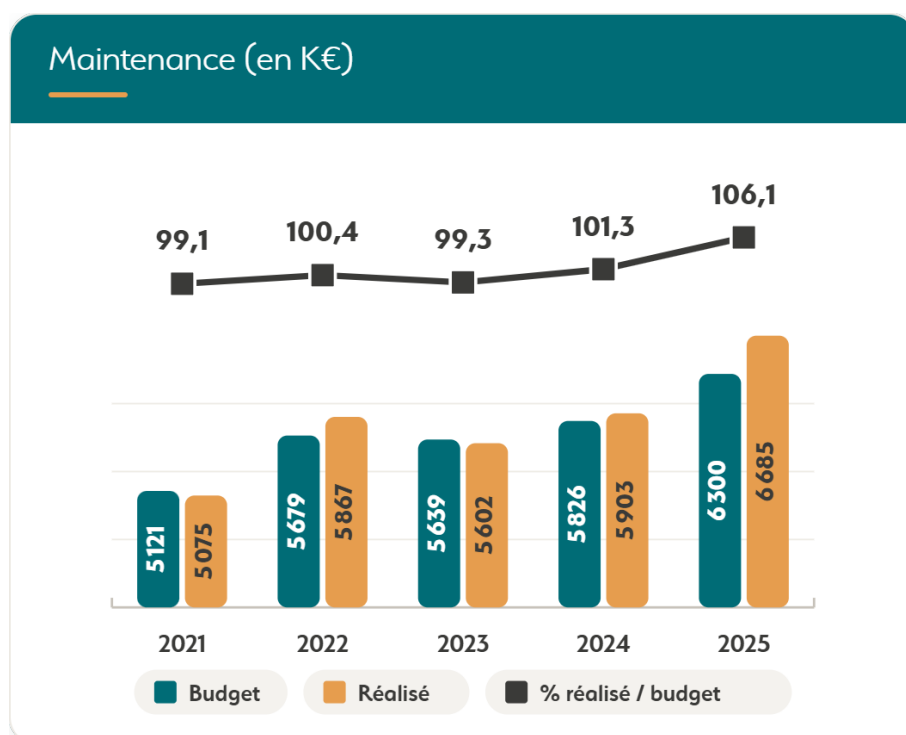
La maintenance comprend la maintenance courante, l'entretien courant et le gros entretien non récupérable (programmé + non programmé + remise en état des logements + P3 entretien chaufferie).

**Le budget de maintenance avait volontairement été augmenté en 2025 (+ 8,1% soit + 474 K€).
Il s'agissait de prendre en considération la hausse du coût des interventions des entreprises.**

La réalisation est supérieure à la prévision budgétaire : + 6,11 % (+ 385 K€). Une enveloppe complémentaire a été allouée au budget de remise en état des logements et au gros entretien non programmé afin de satisfaire les locataires et lutter contre la vacance.

Depuis l'exercice 2022, il convient d'ajouter au sein des charges de maintenance les salaires et les fournitures d'ateliers des deux régies d'entretien des logements (ouvriers polyvalents et Logélia Services).

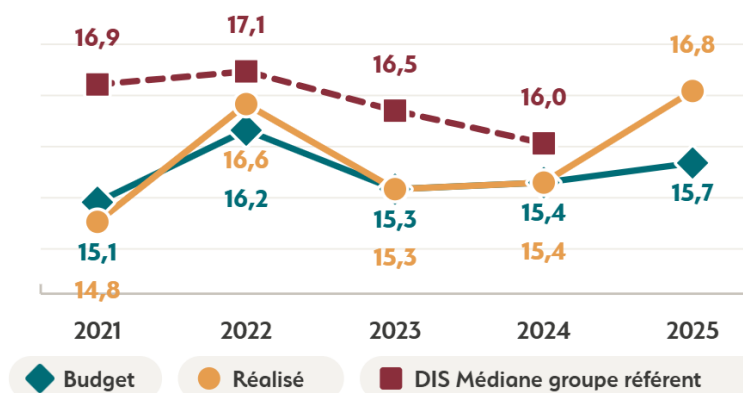
Ainsi, et avec ces ajouts conformes aux recommandations de l'ANCOLS et de la Fédération des OPH, le **coût de la maintenance** s'est élevé à **6 685 K€** en 2025.



En raison de l'âge du parc et de la baisse de sa commercialité, Logélia accroît son effort de maintenance

En 2025, la maintenance représente 16.8% du montant des loyers et devrait donc rejoindre la médiane des offices.

Maintenance (en % des loyers)



Logélia s'était engagé à rejoindre rapidement la médiane DIS. Il doit renforcer la maintenance d'un patrimoine datant en grande partie des « Trente Glorieuses »

d. Les frais de structure

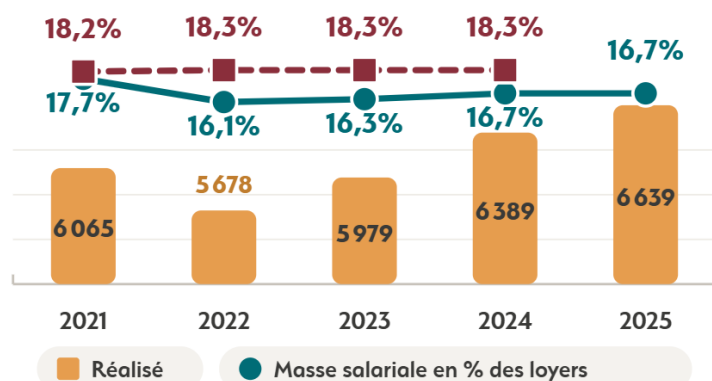
• La masse salariale

La **masse salariale** s'élève à **6 639K€**. Elle est inférieure à la prévision budgétaire « 2025 » de - 231 K€ (- 3.36%).

L'effectif au 31 décembre inclut le personnel recruté pour la gestion d'Ekolia (deux personnes).

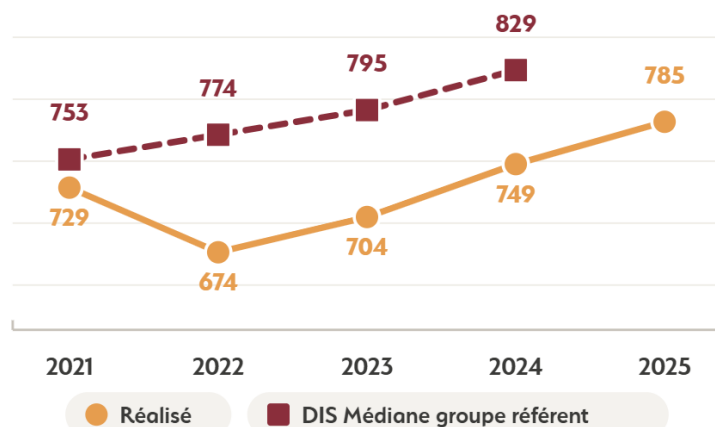
Pour autant, le poids de la masse salariale, en pourcentage des loyers, est identique à celui de l'année dernière et devrait rester inférieur à la médiane des offices. **En se développant, l'Office réalise des économies d'échelle.**

Masse salariale (en K€)



La masse salariale de Logélia a augmenté à la suite des revalorisations salariales post-covid. Le poids de la masse salariale 2025 est identique, en pourcentage des loyers, à celui de l'an dernier.

Masse salariale (en € par logement)



La masse salariale en € par logement devrait rester très inférieure à la médiane du groupe référent

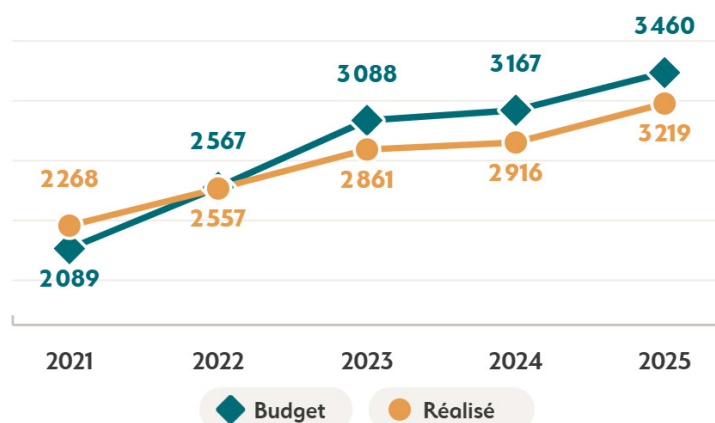
- La formation

Le **plan de formation** a coûté **125 K€** en 2025, dont 60 K€ ont été financés par l'Opérateur de Compétences (OPCO).

- Les frais de fonctionnement

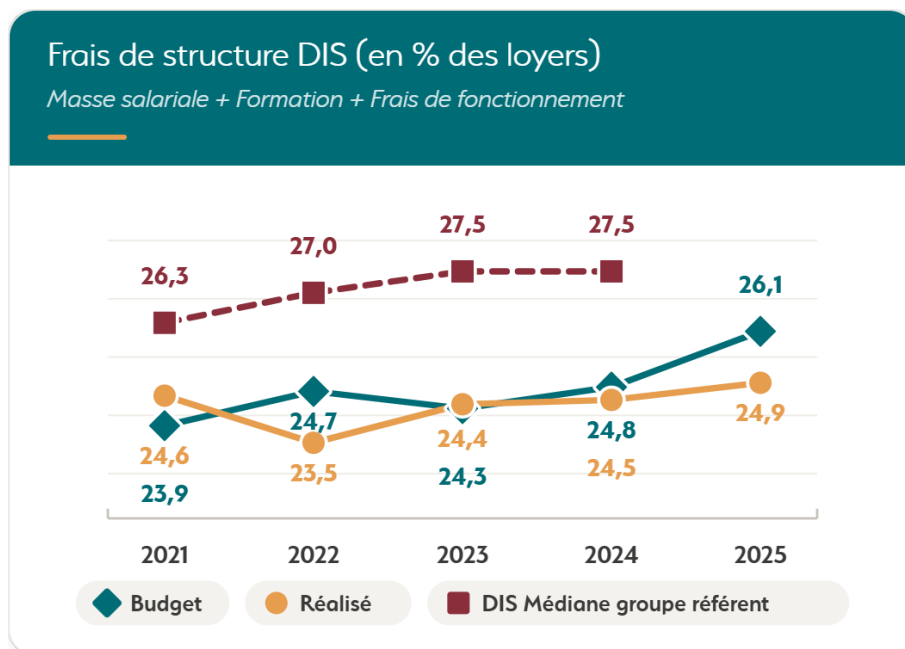
Ils se sont élevés à **3 219 K€** en 2025. Ils sont inférieurs (- 241 K€) à l'inscription budgétaire.

Frais de fonctionnement (en K€)



Depuis 2022, les frais de fonctionnement augmentent en raison de l'inflation et de nouvelles contraintes (normes, passage en Saas des outils informatiques, etc.)

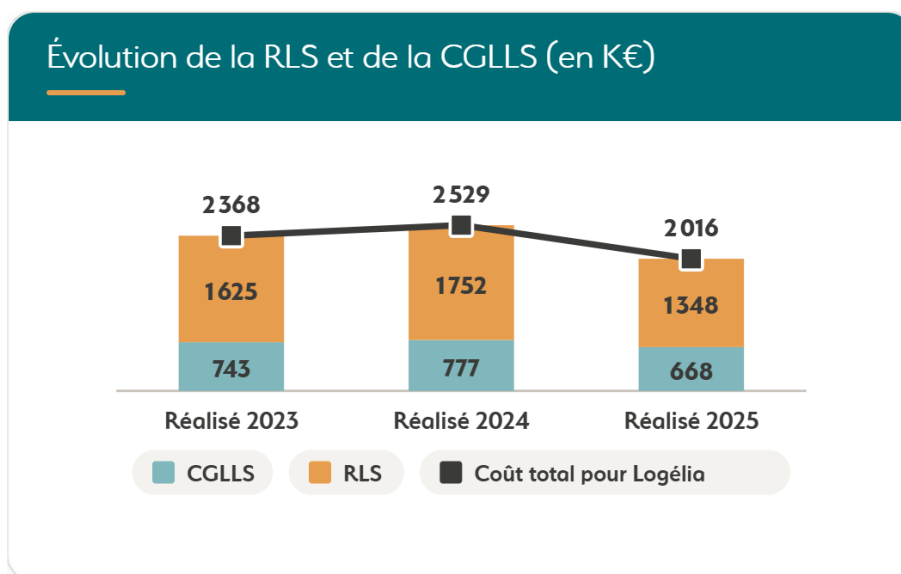
Le poids des frais de structure (masse salariale et frais de fonctionnement) est conforme à la prévision budgétaire.



Les frais de structure en % des loyers sont toujours nettement inférieurs à la médiane du groupe référent

- **La cotisation CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social)**

Le montant de la **cotisation CGLLS** s'est élevé à **668 K€**. Il diminue de -109 K€ par rapport à 2024. Le poids cumulé de la RLS et de la cotisation CGLLS diminue entre 2024 et 2025 (- 20.28%) grâce au coup de pouce de l'Etat accordé au sein de la loi de finances pour 2025 adoptée au mois de février.



La RLS et CGLLS confondues coûtent 2 016 K€ à l'office et représentent 5 % du montant des loyers.

- **Les impayés**

Le coût global des **impayés** s'est élevé à **883 K€**. Il est supérieur à celui de 2024 (+34 K€) et également supérieur à la prévision budgétaire « 2025 » (+ 32 K€ soit + 3,7%).

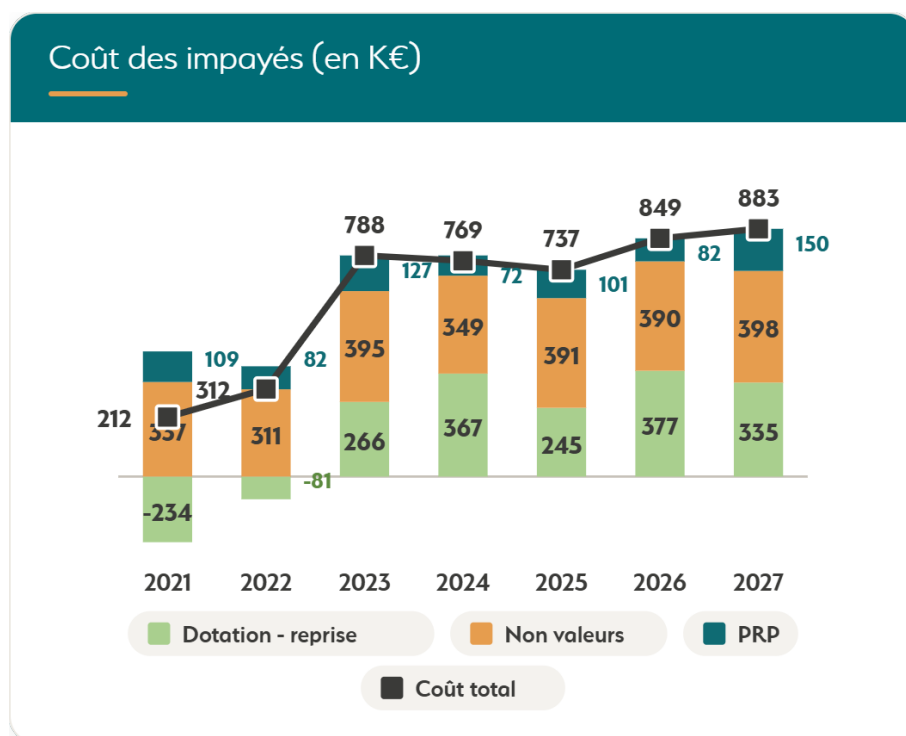
Le coût des impayés, inscrit en charge dans l'exploitation, est composé de la variation des provisions pour créances douteuses, des créances irrécouvrables (dettes de plus de 5 ans) et des effacements de dettes (procédures de rétablissement personnel).

La provision varie en fonction de l'ancienneté de la dette : 6% de la dette de moins de 3 mois est provisionnée, 25% de celle qui a entre 4 et 6 mois d'ancienneté, 45% de celle ayant entre 7 et 12 mois d'ancienneté et 100% des dettes qui ont plus d'un an d'ancienneté.

En raison du profil des impayés, la provision a beaucoup augmenté ces dernières années. Egale à environ 400 K€ par an entre 2017 et 2020, elle atteint 883 K€ en 2025.

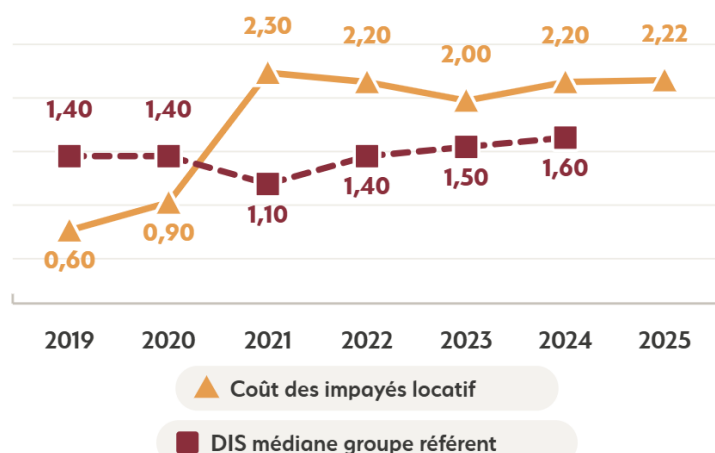
Si les impayés naissants sont plus rapidement pris en charge, la situation des débiteurs chroniques s'est aggravée.

Un audit du recouvrement s'est déroulé en 2025. Les conclusions ont été livrées au cours du dernier trimestre. Des modifications d'organisation et de pratiques sont en cours.



Le coût des impayés a considérablement augmenté à partir de 2022.

Coût des impayés locatifs (en % des loyers)



Depuis 2021, le coût des impayés est supérieur à la médiane des offices.

• Les charges locatives non récupérées

Lorsqu'un logement est vacant ou un parking, les charges locatives liées aux espaces communs ne peuvent être récupérées (entretien des espaces verts, fonctionnement des ascenseurs, ménage etc.) sur les locataires présents dans l'immeuble. En 2025, le montant des charges locatives non récupérées, s'élève à **469 K€**. Il est supérieur à la prospective budgétaire (+ 96 K€) en raison de l'augmentation de la vacance commerciale et technique.

Le total des charges de l'année 2025 s'élève à **38 787 K€** et progresse de **2.74 %** par rapport à 2024.

À RETENIR

AUTOFINANCEMENT

2 697 K€

6,78 %
des loyers

4,09 %

prévus par le budget
2025

3,04 %

envisagés par la
prospective Visial 2024

UN RÉSULTAT PORTÉ PAR

- la désinflation
 - la forte baisse du livret A
- qui compensent la hausse de la vacance et de la maintenance

Ce résultat positif va alimenter le stock de Fonds Propres nécessaire au développement et au financement du plan stratégique de patrimoine.

II Un résultat exceptionnel de 1 128 K€

(hors autofinancement courant)

Le résultat exceptionnel comprend des produits exceptionnels et des charges exceptionnelles. Il est composé de flux financiers, d'écritures de régularisations, de provisions et de reprises de provisions.

Il est inférieur au budget de - 894 K€ (- 44.21 %). L'encaissement des dégrèvements de TFPB est très nettement inférieur à la prévision (714 K€ contre 1300 K€ prévu au moment du budget). De plus, la modification du traitement comptable de la démolition du bâtiment Eglantines génère + 847 K€ de charge exceptionnelle contre + 392 K€ prévus au budget.

1. La provision pour Gros Entretien

Elle est établie sur la base du Plan Pluriannuel de travaux et peut couvrir le coût des programmes d'entretien de trois exercices. Elle a été enregistrée partiellement pour la première fois lors du passage en comptabilité commerciale en 2018 (pour couvrir une seule année), puis en 2019 pour couvrir une année supplémentaire.

Le solde de la dotation et de la reprise de la provision pour gros entretien s'élève à - 36K€. Cette provision n'affecte pas le potentiel financier à terminaison.

2. Les amortissements

Le solde des produits et des charges correspondant aux amortissements techniques et financiers du patrimoine est négatif à hauteur de - 1 144 K€ (- 759 K€ inscrits au budget).

Le solde ne modifie pas le potentiel financier à terminaison.

3. La provision chômage

En 2025, l'Office était encore son propre assureur en matière de chômage. Le recrutement de salariés de droit privé en remplacement des agents de la Fonction publique territoriale impose désormais de provisionner le risque de chômage. Le solde de la provision est positif de + 136 K€.

Cette provision ne modifie pas le potentiel financier à terminaison.

4. Les cessions

Le produit des cessions de 5 pavillons et de la vente du foyer « Alain de Raymond » s'élève à 2 842 K€.

Le budget prévoyait un résultat comptable (produit des cessions - valeur nette comptable) de 2 070 K€. Il s'élève finalement à 2 149 K€.

Le bénéfice net (cash-flow ou produit des cessions capital restant dû) dégagé s'élève quant à lui à 2 725 K€.

5. Les autres produits et charges exceptionnelles

714 K€ ont été perçus au titre de dégrèvements ou d'exonérations de TFPB réclamés auprès des services fiscaux. Ce montant est nettement inférieur à celui inscrit au budget (+ 1 300 K€) en raison d'un décalage des travaux prévus en 2025.

Le coût global des sinistres s'élève à 201 K€. Les indemnisations perçues en 2025 s'élèvent à 617 K€. Des dépenses pour des travaux de désamiantage ont été réalisées à hauteur de 4 K€. Une reprise de provision correspondante a été réalisée en 2025.

Un travail d'analyse et de contrôle permet en 2025 de ne pas supporter l'impôt sur les sociétés.

À RETENIR

RÉSULTAT NET

3 825 K€

COMPOSÉ DE

● + 2 697 K€
d'autofinancement

● + 1 128 K€
d'éléments
exceptionnels

SOLDE (FLUX)

3 356 K€ 4 199 K€ en 2024

Seuls les produits exceptionnels encaissés et les charges exceptionnelles décaissées participent au calcul du Potentiel Financier.

Il viendra abonder le stock des fonds propres et consolider le potentiel financier à terminaison.

Construire et entretenir

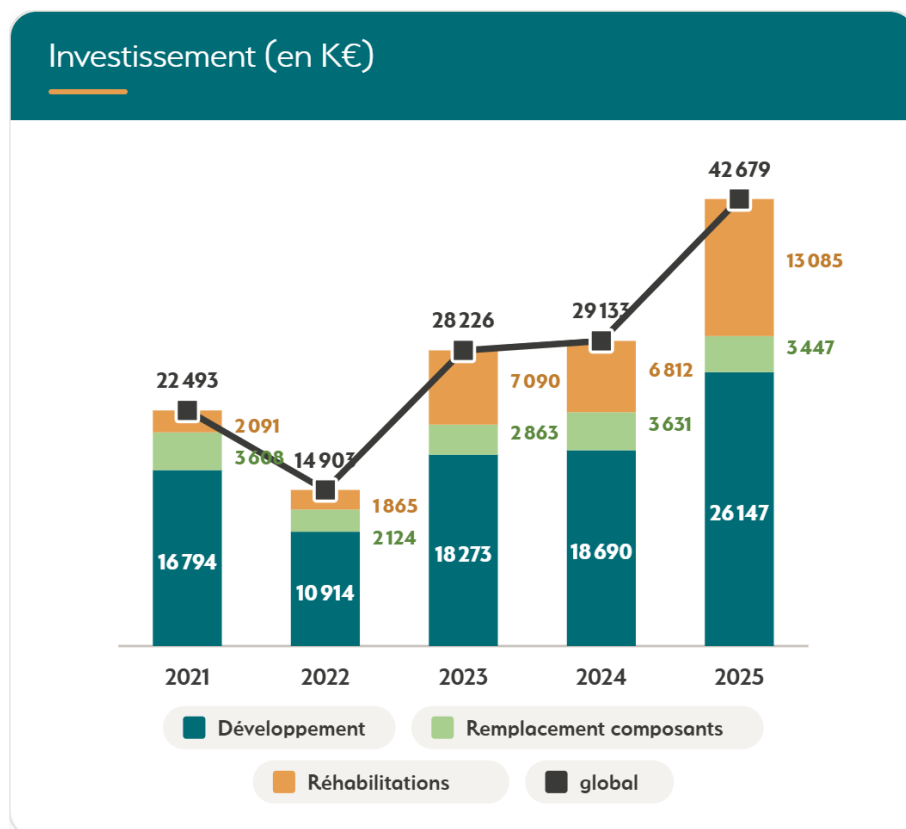
La gestion patrimoniale

En 2025, le montant des investissements de Logélia a atteint 42,68 millions d'€.

Si la part des investissements dédiée à la production de logements est toujours importante, elle ne représente néanmoins plus que 61,26% du total contre 74,66% en 2021.

La hausse des investissements en production est aussi due à l'achat en bloc de 239 logements à ICF pour un montant de 16 785 910 €. (il est à noter que la dépense d'investissement est comptabilisée en 2025 alors que l'entrée en jouissance des 239 logements est comptabilisée en 2026).

Au 31 décembre 2025, Logélia compte 7 831 logements d'un âge moyen de 45 ans ce qui génère des besoins d'entretien importants. C'est en partie ce qui a conduit l'Office à investir 16,5 millions d'euros (38,73% de l'investissement total) dans des interventions sur le patrimoine existant (les réhabilitations et les remplacements de composants telles que les opérations de rénovations des cuisines et salles de bains). C'est pratiquement trois fois plus qu'en 2021.



L'investissement 2025 (y compris acquisition ICF pour un montant de 16.78 millions d'€) dépasse 42 millions. La part consacrée au remplacement de composants et aux réhabilitations a presque doublé par rapport à 2024.

Les opérations de gros entretien programmé, de maintenance courante, de remise en état des logements et les réparations non-programmées (réclamations des locataires) constituent quant à elles des charges inscrites au budget de fonctionnement. Cet entretien du patrimoine représente un enjeu majeur tant pour la satisfaction de nos locataires, que pour la commercialité et la pérennité du patrimoine.

1. L'entretien du patrimoine

AUGMENTATION DES DÉPENSES DE MAINTENANCE

+13%

par rapport à 2024

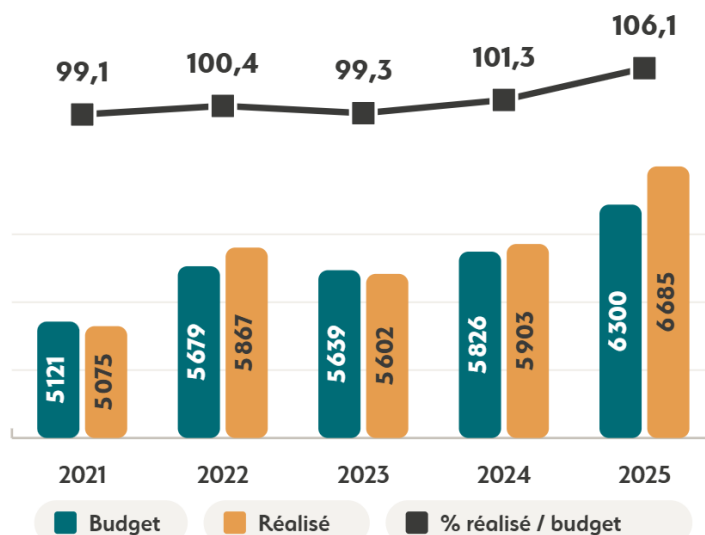
L'entretien du patrimoine comprend la maintenance courante, le gros entretien non programmé, la remise en état des logements et l'entretien des chaufferies (P3).

Il comprend également les salaires et les fournitures d'atelier des deux régies (ouvriers polyvalents et Logélia Services).

En 2025, la dépense totale de maintenance s'établit à 6 685 k€, dont 435 k€ au titre de la masse salariale et des fournitures des régies, soit une augmentation de 6,1% (+385 k€) par rapport à l'objectif budgétaire.

Cette hausse est due à l'enveloppe complémentaire allouée au budget de remise en état des logements et au gros entretien non programmé, afin de satisfaire les locataires et de lutter contre la vacance.

Maintenance (en K€)



L'enveloppe budgétaire, pourtant considérablement augmentée, n'a pas suffi.

Le vieillissement du patrimoine, l'augmentation régulière des problèmes d'occupation des logements nécessitent des interventions plus régulières et plus coûteuses.

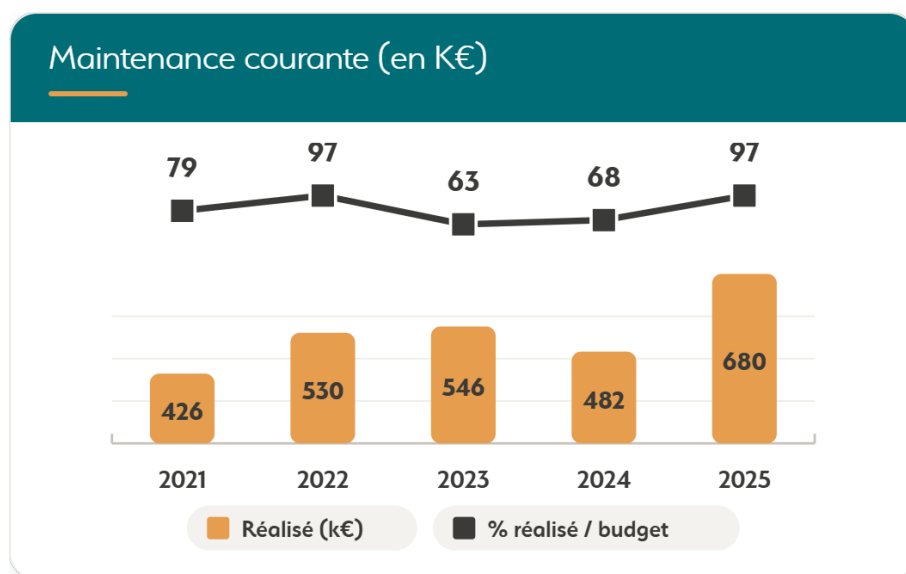
02 Construire & entretenir

a. La maintenance courante

Les dépenses de maintenance courante portent sur des prestations d'entretien non inscrites à la liste des charges récupérables, telles que l'élagage, le remplacement d'équipements (VMC, blocs de sécurité, sorties de secours, extincteurs), l'entretien des fosses et les vidanges, ainsi que les réparations de chaudières ou d'équipement en chaufferie.

Elles atteignent 680 000 €, et ont augmenté de 41% entre 2024 et 2025. Le taux de réalisation du budget s'élève à 97 %. Les retards observés en 2024 dans la contractualisation de certains marchés, notamment celui de l'entretien des toitures-terrasses, ont été résorbés.

L'évolution à la hausse des prix des prestations, le vieillissement du patrimoine et l'augmentation du nombre de logements contribuent aussi à la progression des dépenses.



Les dépenses de maintenance courante ont augmenté en 2025 et le budget a été réalisé.

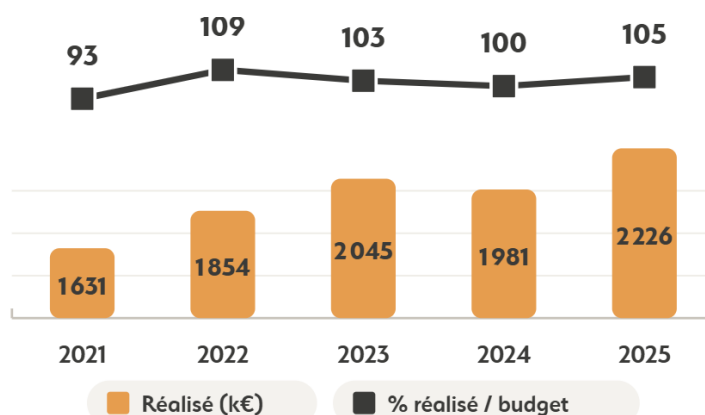
b. Le gros entretien programmé

Le budget consacré aux dépenses de « gros entretien programmé » est le plus élevé des cinq dernières années : 2 226 000€ (soit 36,48% de plus qu'en 2021 et 12,37% de plus qu'en 2024)). L'enveloppe budgétaire a été dépassée avec un taux de réalisation de 105 %. Il a, en particulier, été décidé de renforcer les interventions préventives.

Ainsi, par exemple, la réfection des colonnes d'évacuation des eaux usées à Soyaux, dans le quartier du Champ de Manœuvre (133 logements, 7 bâtiments), permettra de réduire les interventions récurrentes de débouchage relevant de l'entretien non programmé.

Les travaux réalisés ont également concerné plusieurs postes structurants : interventions sur les toitures et les façades (remaniement de toitures, nettoyage et démoissage de près de 451 logements, nettoyage des façades et peinture de 485 logements), vérification et mise en sécurité des balcons et de divers éléments de structure (193 logements), réfections électriques des parties communes et mise en conformité de logements (172 logements), ainsi que des travaux de gros élagage sur différents programmes (168 logements).

Gros entretien programmé (en K€)



Les dépenses de gros entretien programmé atteignent leur plus haut niveau depuis ces 5 dernières années. Elles ont dépassé le budget voté de 5%.

c. Les remises en état des logements après état des lieux

FORTE HAUSSE DU COÛT MOYEN DE REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

+49%

par rapport à 2024

Malgré une baisse du nombre de départs de 9 % par rapport à 2024, l'enveloppe budgétaire allouée aux travaux de remise en état s'est révélée insuffisante pour faire face aux besoins de l'activité.

En effet, le coût moyen de remise en état a fortement augmenté, passant de 1 536 € en 2024 à 2 285 € en 2025 (+ 49%).

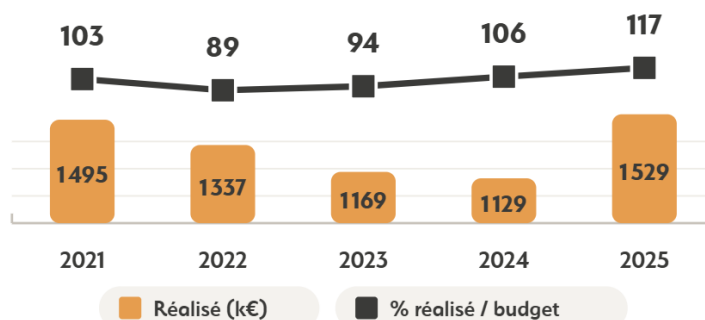
Cette hausse s'explique notamment par :

- **L'obligation de transmettre à chaque nouveau locataire, pour un logement de plus de 15 ans, une attestation de conformité de l'installation électrique** (renouvelable tous les 6 ans), impliquant des travaux pour l'obtenir. Ceux-ci peuvent concerner de petites réparations, mais aussi aller jusqu'à une mise aux normes complète. Les dépenses peuvent donc varier de quelques centaines d'euros à 2500€ (dont 130€ pour le contrôle et la délivrance de l'attestation) ;
- **L'augmentation des prix des marchés à bons de commande pour la remise en état avant relocation**, renouvelés en 2025 ;
- **Une dégradation accrue des logements lors de leur restitution.** Malgré les préconisations formulées lors des visites conseils, de plus en plus de locataires ne réalisent aucuns travaux avant de partir voir même rendent leur logement dans un état d'insalubrité avancée.

Ce dernier point ne pouvant être anticipé, les dépenses sont nettement supérieures au budget, l'office affiche ainsi un dépassement de l'enveloppe allouée de 17%.

Pour limiter les pertes de loyers et lutter contre la hausse de la vacance, tous les logements libérés au cours du dernier trimestre ont été remis en état afin de faciliter leur commercialisation.

Gros entretien suite états des lieux (en K€)



L'augmentation des dépenses est en partie due à l'augmentation du nombre de logements insalubres

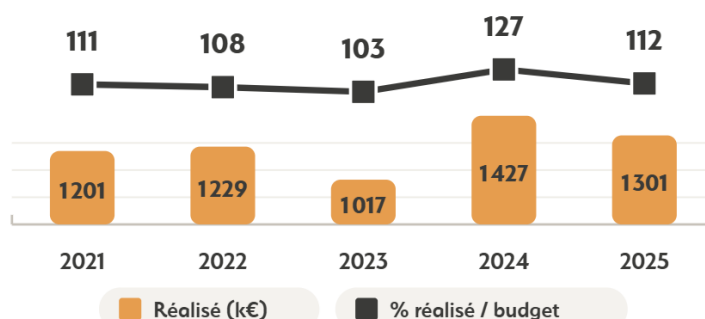
d. Le gros entretien non-programmé

L'année 2024 a été marquée par **des conditions météorologiques particulièrement pluvieuses**, ce qui a entraîné une hausse des infiltrations en toiture. De plus, les **coûts des interventions des prestataires** avaient augmenté de plus de 15%. En conséquence, le budget 2024 a été largement dépassé (+ 27%).

Les conditions météorologiques ont été plus favorables en 2025. L'activité est restée globalement stable (4 896 factures en 2024 contre 4 926 en 2025). En revanche, le coût moyen par intervention a diminué, passant de 291 € en 2024 à 264 € en 2025.

Cette baisse des coûts s'explique aussi par les investissements réalisés ces dernières années en matière de réhabilitation du parc et de travaux du gros entretien programmé préventif.

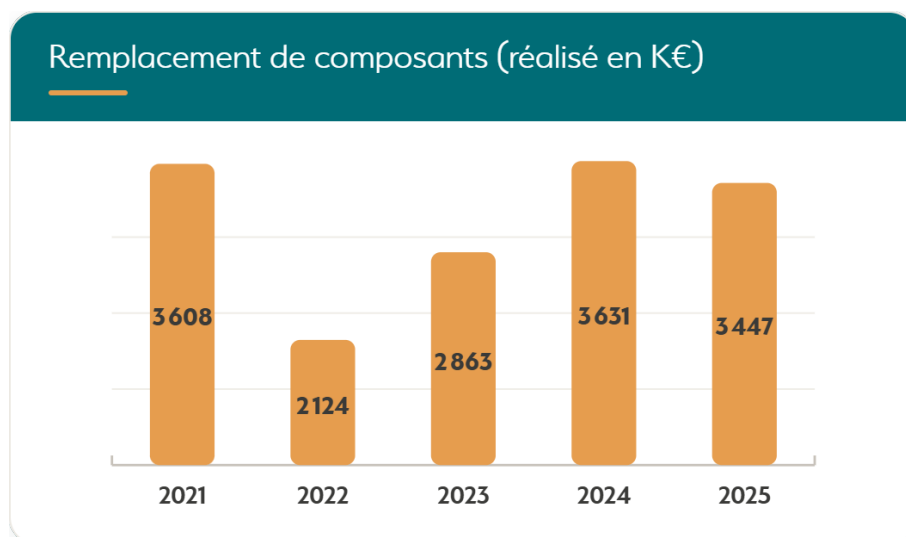
Gros entretien non programmé (en K€)



En 2025, les dépenses ont diminué de 9% par rapport à l'année précédente.

2. Les remplacements de composants

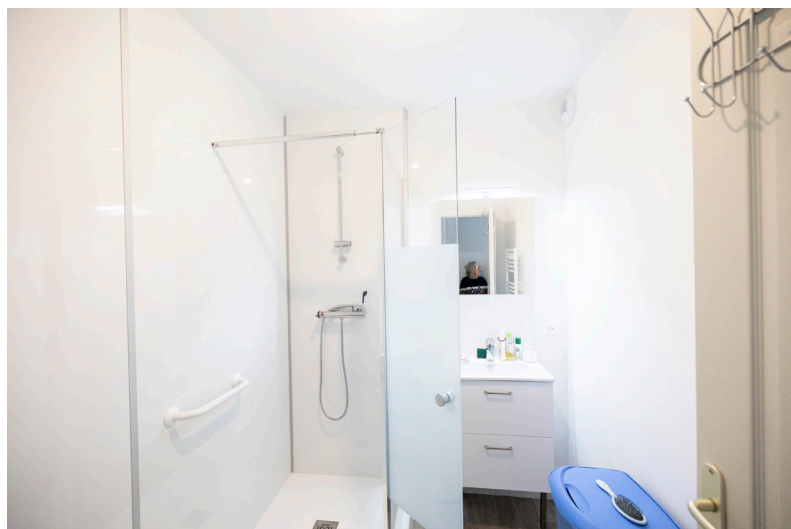
L'année 2025 constitue l'avant-dernière étape de la première période du Plan Stratégique de Patrimoine 2022-2026. À ce titre, Logélia a engagé la totalité du budget d'investissement prévu pour les cinq années, en remplacement de composants, soit 11 973 k€



Logélia maintient un budget de remplacements de composants supérieur à 3 millions d'euros.

En 2025, les entreprises titulaires du marché de réfection des cuisines et salles de bains sont intervenues dans **75 logements**, contribuant directement à l'amélioration du confort et de la satisfaction des locataires (17 logements, résidence Étang des Moines à La Couronne ; 34 logements, La Cité de l'Air à Cognac ; 8 logements, résidence Saint Christophe à Chalais ; 2 logements, résidence de la Gare à Ruelle ; 14 logements, résidence route de Royan à Saint-Yrieix). Néanmoins, ces chantiers sont souvent ralentis du fait de difficultés d'accès au logement de locataires récalcitrants. C'est en partie ce qui explique la baisse de la dépense dédiée aux remplacements de composants.

Par ailleurs, **les actions visant à améliorer le confort thermique** ont été poursuivies à l'échelle du patrimoine : remplacement de chaudières individuelles au gaz naturel et de ballons d'eau chaude sanitaire (14 logements), réfection des installations d'émission de chaleur (radiateurs à eau chaude, 41 logements), remplacement de convecteurs électriques (65 logements), amélioration des contrôles d'accès (87 logements), isolation de combles (2 logements) et remplacement des menuiseries couplé à l'amélioration de la ventilation (168 logements).



Les salles de bain des locataires de la résidence route de Royan (Saint-Yrieix) ont été entièrement rénovées. (photo Jean-Daniel Guillou)

02 Construire & entretenir

Des travaux de couverture ont également été réalisés dans les secteurs de l'agence de l'Angoumois (PLAI de la rue de Montbron, PLAI de la rue de Bellegarde à Angoulême, PLAI à Linars) et dans différents programmes des agences du Rural et de Cognac (PLAI de la rue Masson à Cognac).

En complément, **des opérations de mise en sécurité et de mise en conformité « PMR » des ascenseurs**, engagées en 2023, ont été poursuivies (résidence La Gâtine à Angoulême, bâtiment Vallina à Cognac).

L'Office a également mené des **travaux de réfection des étanchéités** (résidence bâtiment KL rue des Fontaines, bâtiment 11 Étang des Moines à La Couronne, boulevard Colonel Campagne à Angoulême, résidence Les Roziers à Saint-Yrieix-sur-Charente), ainsi que la **réfection des allées au pourtour des logements** (résidence de la Brûlerie à Saint-Yrieix-sur-Charente, 20 logements).

Dans le cadre de la labellisation **Habitat Senior Services®**, des travaux d'adaptation des logements ont été réalisés afin d'améliorer l'accessibilité et le confort des locataires. En 2025, **9 logements du parc existant** ont ainsi été adaptés (4 à Saint-Yrieix, 2 à Angoulême et 3 à Cognac), en complément des livraisons de nouveaux programmes.

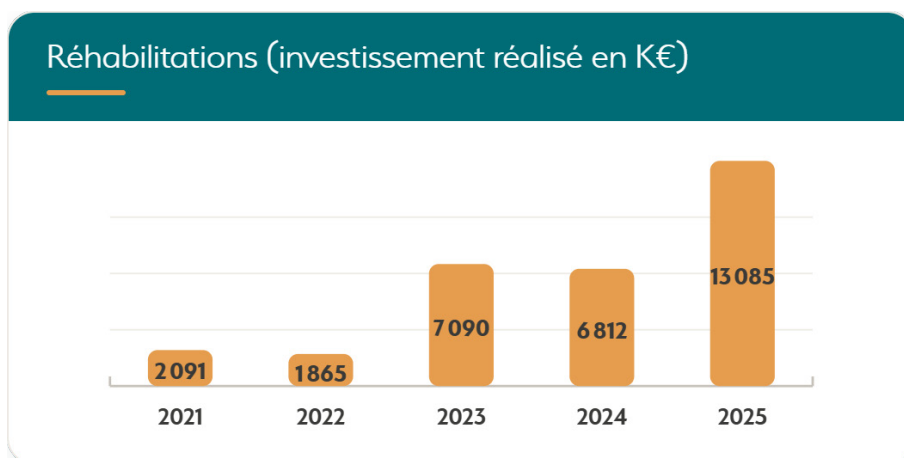
Enfin, **le plan d'investissement défini avec les gestionnaires de foyers a été intégralement mis en œuvre**, notamment avec la réfection de la couverture du bâtiment Emmaüs à La Couronne et le remplacement du groupe froid de l'EHPAD « Clair Bois » à Dirac.

3. Les réhabilitations

Les opérations de réhabilitations en cours étaient inscrites au Plan Stratégique de Patrimoine de la période 2016-2021. La crise liée au COVID-19 et les multiples pénuries de matériaux ont ralenti les livraisons. Pour cette raison, aucun nouveau programme de réhabilitation n'a été ajouté au PSP lors de sa mise à jour, pour la période 2022-2026.

En 2025, les études réalisées les années passées se sont concrétisées par la mise en chantier de plusieurs réhabilitations. Si, il y a quatre ou cinq ans, les programmes de réhabilitations concernaient uniquement le confort du locataire avec principalement des améliorations intérieures, aujourd'hui, ils comportent également des objectifs d'amélioration thermique importants.

L'équilibre financier de ces opérations peut parfois être difficile à trouver.



Les investissements dédiés aux réhabilitations ont quasiment doublé entre 2024 et 2025.

Les opérations inscrites au PSP 2016-2021 :

Opérations		Nombre de logements	Stade
Cité Rabanier	BARBEZIEUX	29	Livrée
47 Bd d'Auvergne	SAINT-MICHEL	13	Livrée
Étang des Moines - bâtiments ABC	LA COURONNE	111	Livrée
Martin Buchey	CHATEAUNEUF SUR CHARENTE	1	Livrée
Résidence Victor Hugo	L'ISLE D'ESPAGNAC	31	Chantier en cours
La Grand Font - bâtiments ABCD	ANGOULÊME	185	Chantier en cours
La Grand Font – bâtiments GHJ	ANGOULÊME	165	Chantier en cours
Crouin – bâtiments 8 & 9	COGNAC	130	Livrée
Résidence du Parc	SAINT-AMANT-DE-BOIXE	20	Avant-Projet Sommaire (APS)
Les Rentes - bâtiments JLM	COGNAC	48	Chantier en cours
Rue Beauséjour	MONTMOREAU	18	PRO / DCE
Les Grands Rocs	RUFFEC	18	PRO / DCE
Chez Sardet	LIGNIERES-AMBLEVILLE	4	Diagnostic (DIAG)
Chez Buguet	LIGNIERES-AMBLEVILLE	6	Diagnostic (DIAG)
La Peigerie	BELLEVIGNE	6	Diagnostic (DIAG)
Le Breuil	COGNAC	16	Consultation MOE en cours
Total		801	

Des opérations ont été ajoutées, en dehors du PSP :

Opérations		Nombre de logements	Stade
Réhabilitation thermique étiquettes F et G	multisites	313	Consultation MOE en cours
Pavillons AIDAS	multisites	40	MOE
Rue Carnot	CHATEAUNEUF SUR CHARENTE	1	livrée
		354	

02 Construire & entretenir

a. Dans le cadre du PRIR (Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional)

À la Grand Font, la réhabilitation des 165 logements des bâtiments G, H, I et J touche à sa fin. Le chauffage au sol existant a été neutralisé pour laisser place à des radiateurs basse température dans les logements. La chaufferie collective gaz rénovée en 2018 est conservée. La bascule a été réalisée avant la période de chauffe hivernale. Une isolation thermique extérieure a été mise en place sur les pignons. Une VMC a été installée au bâtiment J, qui contrairement aux trois autres bâtiments, n'en était pas équipé. Les parties communes ont été remises en peinture. À l'intérieur, les salles de bain et les cuisines ont été entièrement rénovées et des embellissements ont été réalisés dans les séjours. Les portes palières ont été remplacées.

Le chantier se termine avec la réalisation de deux nouveaux logements, à la place des anciens bureaux de l'ANPAA au bâtiment Jonquilles et de l'ancien LCR du bâtiment Iris. Ces travaux seront terminés avant l'été 2026.



Cuisine avant réfection
(photo Jean-Daniel Guillou)



Cuisine après réfection
(photo Jean-Daniel Guillou)

Dans le même quartier, l'entreprise générale a été recrutée en juin 2025 pour la réhabilitation des bâtiments A, B, C et D (185 logements). La phase de préparation de chantier a duré 6 mois. Comme pour la première opération, les travaux concernent notamment le changement de chauffage, l'isolation thermique extérieure en pignons et la réfection complète des cuisines et salles de bain.

Pour rappel, cette réhabilitation pourtant située dans le quartier de Bel Air Grand Font n'est pas financée par l'ANRU.

b. Hors PRIR

- Les chantiers livrés

Le chantier de réhabilitation du bâtiment Flaubert à Crouin a débuté au mois de février 2024 et s'est achevé en novembre 2025. Le projet intègre, parmi les 130 logements, la création de trois logements PMR et la réfection de trois logements en vue d'obtenir le label HSS (Habitat Senior Services®).



Hall d'entrée avant les travaux de sécurisation
(photo Julia Hasse)



Après les embellissements des communs et pose des portes
coulissantes sous contrôle d'accès (photo Julia Hasse)

• Les chantiers en cours

Dans la liste des programmes à réhabiliter, la **Résidence Victor Hugo à l'Isle d'Espagnac** a une place particulière. L'objet principal est de renforcer l'isolation des 32 logements sans dénaturer le parti pris architectural mis en œuvre avec des structures et des façades métalliques. Il a été décidé de réaliser un « chantier test » sur deux logements en amont du chantier global. Ce chantier test terminé en 2024 a permis à l'équipe de maîtrise d'œuvre de trouver les réponses aux diverses interrogations techniques sur la structure du bâtiment, ou sur la méthodologie de travaux. Un bilan a été dressé afin de modifier les documents techniques. De nouvelles infiltrations en toiture sur les logements du chantier test ont dû être traitées avant de lancer à nouveau la consultation pour le recrutement des entreprises, à la fin de l'année 2025. Les travaux devraient commencer courant mai 2026.

Les entreprises sont en cours de recrutement pour le chantier de réhabilitation du collectif **Les Rentes (48 logements) à Cognac**. Les travaux commenceront début 2026 et dureront jusqu'en mars 2027. Le traitement extérieur du bâtiment est ambitieux, intégrant l'isolation thermique par l'extérieur de toutes les façades et le remplacement de l'ensemble des menuiseries. La création de façades en serrurerie au droit de nouveaux auvents, permet de créer une nouvelle identité aux trois bâtiments. Les parties privatives des logements (cuisine & salle de bain) seront modernisées.



Projection de la façade principale du collectif Les Rentes, Cognac (visuel projet Schurdi-Levrard Architecture)

• Les études en cours

L'année 2024 a permis à Logélia de travailler au montage des opérations de **Ruffec « les Grands Rocs »** ainsi que des **16 logements individuels dans l'ouest Charente (Lignières-Ambleville et Bellevigne)**.

02 Construire & entretenir

Les études des **18 pavillons rue Beauséjour à Montmoreau** ont commencé début 2024 puis se sont poursuivies toute l'année. Le recrutement des entreprises et le démarrage des travaux sont prévus à la fin de l'année 2025.

Les **20 pavillons de la Résidence du Parc à Saint-Amant-de-Boixe**, qui devaient à l'origine profiter d'une réhabilitation, vont finalement être déconstruits et reconstruits au regard de la solidité très incertaine des ouvrages en construction bois. La maîtrise d'œuvre a commencé les études en 2024. Les travaux commenceront début 2026.

L'année 2025 a permis à Logélia de travailler au montage de l'opérations des **16 logements individuels dans l'ouest Charente (Lignières-Ambleville et Bellevigne)**. Les études des **18 pavillons rue Beauséjour à Montmoreau** et du collectif « **les Grands Rocs** » (**16 logements**) à Ruffec se sont poursuivies toute l'année. Le recrutement des entreprises et le démarrage des travaux sont prévus à la fin de l'année 2026.



A Montmoreau, 18 logements seront entièrement rénovés.



Les 20 pavillons de la Résidence du Parc, à Saint Amant de Boixe, seront déconstruits et reconstruits.

Les **20 pavillons de la Résidence du Parc à Saint-Amant-de-Boixe**, qui devaient à l'origine profiter d'une réhabilitation, vont finalement être déconstruits et reconstruits au regard de la solidité très incertaine des ouvrages en construction bois. La maîtrise d'œuvre a commencé les études en 2024. Les travaux seront engagés en 2026.

- **Hors PSP**
 - > 40 pavillons AIDAS

Le 1er janvier 2024, Logélia a récupéré en gestion directe **40 pavillons loués à l'Association Intercommunale pour le Développement de l'Action Sociale (AIDAS)**, et récemment au fonds de dotation « Solidarité Grande Champagne ». L'état des lieux réalisé par les équipes de Logélia et faisant l'objet d'un constat d'huissier révèle l'absence totale d'entretien des logements par le gestionnaire.

Logélia envisage d'engager une opération de réhabilitation de ces programmes répartis dans les communes de Lignières-Ambleville, Bellevigne, Bonneuil, Saint-Preuil et Criteuil La Magdeleine. Les diagnostics préliminaires ont déterminé que les logements ont un classement énergétique (DPE) étiquette F et nécessitent donc des travaux de rénovation thermique. Un diagnostic « structure » devra confirmer l'opportunité de réhabiliter. Un programme de travaux portant sur l'amélioration du confort des locataires à l'intérieur et la rénovation énergétique des bâtis a été rédigé. Le recrutement d'un maître d'œuvre est en cours.

4. L'éradication des étiquettes F et G

L'ODHAC 87 et LOGELIA, dans le cadre de la Société de Coordination « 1+1 HABITAT », ont entrepris une démarche commune afin de répondre aux obligations liées à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Celle-ci contraint les bailleurs au traitement des logements dont les étiquettes énergétiques (DPE) sont classées en F et G.

Depuis 2023, les Offices se font accompagner par SETEC ORGANISATION, (société spécialisée dans l'assistance aux maîtres d'ouvrage publics et privés dans le management de grands projets en rénovation énergétique, implantée à Paris) et son co-traitant le bureau d'étude BE ÉNERGÉTHIK basé à Limoges.

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage a identifié, pour Logélia, 314 logements énergivores et proposé des scénarii de travaux adaptés. Trois axes ont été définis : la rénovation énergétique (remplacement des équipements et traitement de l'enveloppe du bâtiment), la réhabilitation lourde (travaux de rénovation énergétique et améliorations intérieures des logements) et la résiliation de bail.

Le marché de Conception-Réalisation, réparti en trois lots, a été attribué au dernier trimestre 2024 aux entreprises générales GTM BATIMENT AQUITAINE de Bordeaux (lot 1 : logements individuels et lot 2 logements en petits collectifs) et DELTA CONSTRUCTION de Bruges (lot 3 : logements en grands collectifs)

Les phases d'études et d'exécutions des projets sont répartis entre 2025 à 2028. La priorité est le déclassement des logements étiquette G.

L'année 2025 a été consacrée à ces programmes dont quatre pavillons pour lesquels les travaux sont terminés, situés dans les communes d'Angoulême, Charmé, Soyaux et Nersac. Le petit collectif situé 1 rue de Varsovie à Angoulême (11 logements), passera à l'étiquette D en mars 2026.

L'éradication des logements en classe F se poursuivra pendant les années 2026 et 2027. Le collectif Les Ecasseaux à L'Isle d'Espagnac (156 logements) est en chantier jusqu'en septembre 2026

5. La rénovation des façades du siège de Logélia

La rénovation du siège était indispensable. Des travaux importants avaient déjà été effectués. L'accueil et son extension avaient été livrés en 2018 de même que la rénovation de la salle jardin.

En 2022, l'isolation des toitures terrasses a été renforcée. Les bureaux, au rez-de-chaussée, ont été entièrement rénovés et réaménagés en 2023. L'ascenseur a été changé en 2024 dans le cadre du remplacement de composants.



Les travaux de rénovation énergétique ont permis à cette maison située à Angoulême de passer de l'étiquette G à D.



La façade Est du siège sera isolée et en partie vitrée. Des menuiseries plus performantes seront posées en façade Nord. (visuel projet Kévin Imbourg-Bois)

En octobre 2024, l'équipe de maîtrise d'œuvre composée des architectes Kévin Imbourg-Bois et Etienne Boulet, a été recrutée. En raison de nombreuses contraintes liées à l'histoire du site (secteur sauvegardé), les architectes ont mené le projet de rénovation des façades en concertation avec l'ABF. **Le projet vise à réduire la consommation énergétique hivernale, à réguler les températures intérieures et à améliorer le confort estival.** Le bâtiment présente une architecture complexe avec ses principales façades vitrées. Les travaux envisagés permettent aussi de résoudre les problèmes d'étanchéité. Les changements d'huissières et des ventilo convecteurs devraient aussi améliorer le confort thermique et limiter les consommations d'énergie.

Les entreprises sont recrutées en fin d'année 2025. Le chantier sera complexe en raison du maintien de l'activité habituelle du siège. **L'enjeu est de taille et le 1er semestre 2026 verra le démarrage des travaux des façades Sud et Nord. L'année suivante sera dédiée à l'isolation du pignon Est.**

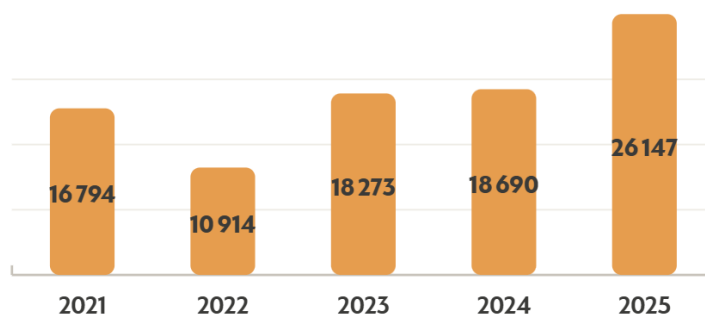
II La production nouvelle

Le PSP, validé en novembre 2021 par le Conseil d'Administration, est composé de deux périodes (2022-2026 et 2027-2031). Il comprend à nouveau une politique de développement ambitieuse.

Comme au cours des trois années précédentes, 2025 a vu se concrétiser plusieurs études opérationnelles avec la livraison de 117 logements neufs répartis sur 6 opérations, acquis en VEFA (4 opérations) ou pilotés en Maîtrise d'Ouvrage Directe (2 opérations). Des chantiers ont également démarré.

Le montant investi dans le développement comprend en 2025 l'achat des 239 logements à ICF (l'acte a été signé fin décembre 2025) pour un montant de 16,7 millions d'euros. Pour autant, l'entrée en jouissance des logements a été réalisée au 1er janvier 2026. En comptant cette acquisition en bloc, l'effort de développement porte l'investissement 2025 à 26 millions d'euros soit 39,89% de plus qu'en 2024.

Développement (réalisé en K€)



En 2025, l'effort de développement représente plus de 26 millions d'€ d'investissement. C'est le niveau le plus élevé de ces cinq dernières années.

En 2025, la réalisation des opérations du PRIR est resté la priorité. Désormais six des dix programmes de reconstitution sont livrés et les programmes de Ruelle et Bouëx le seront en 2026. Le chantier de Saint Yrieix- rue des écoles débutera au premier semestre 2026. Seule l'opération de Voeuil et Giget restera à engager.

Pour rappel, en signant la convention PRIR avec l'ANRU, les collectivités et l'Etat, Logélia s'est engagé à démolir 178 logements. En contrepartie de ces démolitions, il est acquis que 178 logements neufs individuels ou collectifs seront construits dans les communes de Grand Angoulême. Cette reconstitution est un préalable à la démolition. Logélia s'est engagé à financer ces opérations de reconstitution en apportant des fonds propres à hauteur de 15% maximum.

La reconstitution est répartie telle que présentée dans le tableau suivant.

Opérations	Nombre de logements	Dont libres	PLUS droit commun Etat	PLAI droit commun Etat	PLUS reconstitution ANRU	PLAI reconstitution ANRU
Champniers – Les Colverts	37		11	6		
Gond-Pontouvre – Le Treuil	45	19	7	0	5	14
Mornac – Le petit Mairat	12		0	0	6	6
Bouëx – La vigne blanche	20		10	9	0	1
Gond-Pontouvre – Les Anglades	11	3	0	0	5	3
Touvre – L'angevinière	10		0	0	7	3
Ruelle Maine Gagneau	39		10	2	7	20
Gond-Pontouvre – La Garenne	17		10	0	0	7
Saint Yrieix – Rue des écoles	20		5	3	4	8
Voeuil et Giget (remplacement La Contrie)	30		4	0	3	8
Total	206	22	57	20	37	70

Les programmes grisés sont livrés

02 Construire & entretenir

En 2025, trois opérations de reconstitution étaient livrées (Touvre, Gond-Pontouvre Le Treuil, Gond-Pontouvre Les Anglades) et 2 opérations (Ruelle et Bouëx) étaient en phase de chantier. Les autres opérations étaient en phase d'études.

Au cours de l'année 2026, le programme de Saint Yrieix – rue des écoles devrait à son tour débiter.

Logélia poursuit également son effort de développement hors PRIR et en milieu rural. Présent dans 121 communes charentaises, l'Office a le souhait de répondre au mieux aux besoins des citoyens ruraux et de développer une offre de logements de qualité à la campagne comme en ville.

En 2025, quarante-cinq logements ont été livrés à Taponnat et Segonzac tandis que les projets Villebois Lavalette, Barbezieux ou encore Cognac témoignent de la volonté de l'Office de poursuivre son développement en dehors des Quartiers Politique de la Ville (QPV) d'Angoulême.

En 2025, Logélia continue à livrer prioritairement des opérations de reconstitution dans le cadre du PRIR :

66 logements ont été livrés.

En parallèle, il poursuit son effort de développement en milieu rural.

L'attention reste également portée sur le développement en faveur du logement des jeunes. La livraison de 216 logements pour les jeunes dans la résidence intergénérationnelle de Segonzac, l'extension et la réhabilitation du foyer Jeunes Travailleurs de la Grand Font à Angoulême, la création d'une auberge de jeunesse dans le même quartier ou encore de logements rue de Varsovie à Angoulême constitueront une offre nouvelle, variée et adaptée aux besoins des jeunes en matière d'habitat.

1. Programmes livrés en 2025

a. En maîtrise d'ouvrage directe

- **Gond-Pontouvre – le Treuil (reconstitution PRIR – 26 logements + 19 logements « libres »)**

La commune a mis à disposition de Logélia un vaste terrain situé entre la voie ferrée et le collège du Treuil. Réalisée en maîtrise d'ouvrage directe, l'opération a fait l'objet d'une expérimentation en BIM construction et gestion.

Le BIM (Building Information Modeling) est une méthode de travail, un processus, utilisant une maquette numérique 3D intelligente comme élément central des échanges entre les différents intervenants lors de la conception, puis de la réalisation d'un bâtiment. Au-delà de la construction, le BIM constitue également un outil de gestion technique du patrimoine.

L'appel à candidature a été mené sous la forme d'un marché en conception-réalisation. Les travaux ont débuté au mois de décembre 2023 et l'opération a été réceptionnée au mois de juin 2025. Les premiers locataires sont entrés en juillet.

Le coût du projet s'élève à 7 729 652 € TTC financé par l'emprunt à 81%, par subventions à 8% et par fonds propres à 11%.

- **Segonzac – La Grande Versenne (32 logements)**

Logélia a construit en maîtrise d'ouvrage directe 32 logements à Segonzac. La maîtrise d'œuvre a été confiée à Nicolas Genaud, architecte.

Le projet de résidence intergénérationnelle comprend 16 logements collectifs de type T1 et T2, destinés à un public jeune (moins de 30 ans), ainsi que 16 logements individuels de plain-pied de type T2 et T3, destinés à des seniors et labellisés HSS.

Les travaux ont débuté en juillet 2022 et ont été interrompus à plusieurs reprises en raison des intempéries, qui ont engendré des difficultés de réalisation liées à la nature argileuse du sol. L'opération a été réceptionnée en février 2025 et les locataires ont emménagé en avril 2025.



32 logements ont été livrés à Segonzac (photo Julia Hasse)

Le coût de l'opération s'élève à 4 868 306 € TTC. Il est financé par 56,66 % d'emprunts, 14,34 % de subventions et 29 % de fonds propres.

b. En VEFA

- **Taponnat-Fleurignac (13 logements)**

La commune a mis à disposition une parcelle pour y développer avec le constructeur Bebiu Access Aquitaine des logements individuels. Les travaux ont débuté au 3ème trimestre 2023 et l'opération a été réceptionnée au mois d'avril 2025. Les locataires ont pu intégrer les lieux en suivant.

Le coût global du projet s'élève à 2 287 011 € TTC, financé à 77% par emprunts, 4% par subventions et 19% sur des fonds propres.



13 maisons ont été livrées à Taponnat (photo Céline Levain)

02 Construire & entretenir

- **Touvre – L'Angevinière (reconstitution PRIR – 10 logements)**

La commune a mis à disposition une parcelle pour y développer avec le constructeur local « Notre Maison » des logements individuels.

Le promoteur a travaillé avec un architecte et en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet a été validé par le Conseil Municipal en mai 2021.

Les travaux ont débuté en septembre 2023 et ont été réceptionnés en février 2025 pour une entrée des locataires en mars 2025.

Le coût global du projet s'est élevé à 1 664 548€ TTC financé à 60% par emprunts, 23% par subventions et 16% par fonds propres.



10 appartements ont été livrés à Touvre (photo Pauline Turmel).

- **Gond-Pontouvre – Les Anglades (reconstitution PRIR – 11 logements)**

La Ville de Gond-Pontouvre a mis à disposition un terrain situé rue des Anglades afin d'y construire 11 logements neufs. Une consultation a été lancée par l'EPFNA et le constructeur BERMAX a été retenu.

BERMAX a évoqué plusieurs difficultés en mars 2023 compromettant la réalisation de l'opération au prix initialement convenu. De nouvelles négociations ont été engagées entre l'ensemble des partenaires financeurs et un accord a été trouvé. Les travaux ont débuté au 2ème trimestre 2024 et l'opération a été réceptionnée en décembre 2025. Les premiers locataires sont entrés dans les lieux le mois suivant.

Le coût global du projet est de 2 213 000 € financé à 66% par emprunts, 14% par subventions et 19% par fonds propres.



11 pavillons ont été construits aux Anglades, à Gond-Pontouvre.

- **Champniers (4 logements)**

Logélia a acquis en VEFA au promoteur Tradihome, 4 maisons de type T4 de plain-pied avec garage et jardin.

Le projet se situe au sud de la commune de Champniers, desservie par plusieurs lignes de bus STGA.

Les travaux ont débuté au 1ème trimestre 2024 et l'opération a été réceptionnée en juin 2025. Les locataires sont entrés dans les lieux en suivant.

Le coût du projet s'élève à 832 156 €, financé par emprunts à 77%, par subventions à 4% et par fonds propres à 19%.

2. Programmes en chantier en 2025

a. En maîtrise d'ouvrage directe

- **Ruelle sur Touvre – Le Maine-Gagnaud (reconstitution PRIR – 38+1 logements)**

La commune a mis à disposition un terrain situé au Maine-Gagnaud pour la construction de 28 logements collectifs et individuels groupés. Le maître d'œuvre (agence Greenwich) a été recruté en 2019. Après une première étude, il a été décidé de densifier l'opération, en ajoutant 10 logements en compensation de l'opération de Puymoyen, abandonnée pour des raisons environnementales.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a conçu un projet de 4 petits bâtiments collectifs permettant la réalisation de 39 logements. Le permis de construire a été accepté le 13 septembre 2023. Le recrutement des entreprises s'est fait en février 2024 avec un démarrage des travaux en début avril 2024. La réception est prévue en mai 2026.

Le montant estimatif total du projet s'élève à 6 114 940 euros. Il serait financé à hauteur de 77% par emprunts, 8% par des subventions et 15 % par des fonds propres.



39 appartements sont en construction à Ruelle
(photo Pauline Turmel)

- **Bouëx – Les Vignes blanches (reconstitution PRIR – 20 logements)**

La commune conçoit un nouveau quartier en centre bourg et met à disposition des parcelles près de l'école et des commerces pour la construction de logements individuels. L'équipe de maîtrise d'œuvre (Mesnard-Brodeur) a été recrutée en 2019. La programmation initiale était de 15 logements, en compensation de l'offre démolie du PRIR.

Plusieurs esquisses ont été nécessaires : l'économie de l'opération est pénalisée par la nature du sol et la topographie. Par ailleurs, le site est inclus dans une zone de protection du patrimoine architectural. Le 11 mai 2021, la programmation est ainsi passée de 15 à 20 logements au profit de l'économie du projet.

Le permis de construire a été obtenu tacitement le 22 avril 2022.

Les travaux ont débuté en mars 2025 pour une réception envisagée au cours du dernier trimestre 2026.

Le coût estimatif du projet est de 3 570 564 € financé à 65 % par emprunts, à 16 % par subventions et à 19 % par fonds propres.

- **Angoulême – Extension et rénovation du Foyer des Jeunes Travailleurs Pierre Sémard à Angoulême (26 logements) et Maisons des Solidarités pour le compte du Département de la Charente**

Le gestionnaire du Foyer des Jeunes Travailleurs a sollicité Logélia pour la création de 26 logements supplémentaires, en complément des 74 existants, avec en parallèle une rénovation du bâtiment existant.

Ce projet intègre également, à la demande du Département, la création d'une Maisons des Solidarités, réalisée dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage temporairement transférée par le Département à Logélia.

Compte tenu de l'enjeu architectural et de la complexité du programme, une équipe de maîtrise d'œuvre a été sélectionnée par concours. Lauréate, l'agence Greenwich a conçu le projet, pour lequel le permis de construire a été délivré en juin 2023.



La nouvelle MDS construite pour le compte du Département prend place derrière l'extension du FJT. (photo Pauline Turmel)

L'appel d'offres pour les travaux a révélé des montants supérieurs de 20 % à l'estimation.

Cette hausse, combinée à l'augmentation des taux d'emprunt, a nécessité un complément de subvention d'environ 1 M€ accordé par les principaux partenaires financeurs afin de garantir une redevance acceptable pour Charente Habitat Jeunes.

Les travaux ont finalement pu démarrer en juin 2024 par la construction de l'extension qui doit être terminée en février 2026. Ils se poursuivront par la rénovation du bâtiment existant dont la livraison est prévue en juillet 2027.

Le montant total de l'opération hors Maison des Solidarités est de 6 590 620 € TTC financé par 49% d'emprunts, 44% de subventions et 7% de fonds propres.

b. En VEFA

- **Cognac – Cité Ballet (6 logements)**

Acquisition en VEFA avec le promoteur « Les maisons de la Touvre ». Le permis de construire a été obtenu en novembre 2023.

Le promoteur a rencontré des difficultés pour obtenir ses différentes garanties. Les travaux ont débuté au cours du deuxième trimestre 2025 pour une livraison prévue en décembre 2026.



Six logements seront réalisés à Cognac, en VEFA avec Maisons de la Touvre (visuel projet Maisons de la Touvre)

Le montant total de l'opération s'élève à 985 667 euros TTC. Il serait financé à hauteur de 76% par emprunts, 4% par des subventions et 21% par des fonds propres.

3. Programmes à l'étude en 2025

a. En maîtrise d'ouvrage directe

- **Saint-Yrieix-sur-Charente – Rue des écoles (20 logements)**

20 logements réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. Pour cette opération, l'office a fait le choix d'atteindre la performance environnementale Bâtiment Bas Carbone (BBCA). La géothermie sur sondes profondes permettra d'approvisionner les bâtiments en chauffage et eau chaude sanitaire. Le permis a été obtenu en février 2025. La consultation des entreprises est en cours pour un démarrage du chantier en juillet 2026.

Le coût du projet s'élèverait à 4 265 433 €, financé par emprunts à 77%, par subventions à 17% et par fonds propres à 6%.



La construction de 20 logements est programmée rue des Ecoles, à Saint Yrieix.
(visuel projet Cornet Guillaume Renouf)

- **Angoulême – Rue Denis Papin (bureaux partagés + 6 logements)**

Construction en maîtrise d'ouvrage directe de 7 logements et d'un plateau de bureaux de 280m² : Après un arrêté de mise en péril, la démolition des 5 bâtiments a été faite en 2024. Les études ont repris, et pour des raisons de faisabilité financière, le projet est en cours de redéfinition.

La construction de logements pour les étudiants est désormais envisagée. Un permis de construire devrait être déposé au second semestre 2026.

Le montant estimatif total du projet s'élève à 2 884 890 euros. Il serait financé à hauteur de 49% par emprunts, 26% par des subventions et 25 % par des fonds propres.

- **Angoulême – Rue Souchet (22 logements)**

Construction en maîtrise d'ouvrage directe (le maître d'œuvre est Jean-Marc Beffre) d'une résidence de 22 logements. L'architecte a été désigné début 2024. Les études sont en cours. Une première phase de déconstruction sélective est prévue au mois de mars 2026, pour laisser place à une phase de requalification des terres en suivant.

Le coût du projet s'élève à 4 517 944 €, financé par emprunts à 47 %, par subventions à 27 % et par fonds propres à 26 %.

- **Angoulême – Rue Saint-Vincent de Paul (10 logements)**

En octobre 2022, Logélia a acquis trois parcelles attenantes situées aux 9 et 9bis rue Saint-Vincent de Paul à Angoulême. En raison de leur état de vétusté avancé, leur démolition est envisagée pour permettre la construction d'un ensemble collectif d'environ douze logements. En janvier 2025, une étude de faisabilité a été réalisée, mettant en lumière plusieurs scénarios d'aménagement possibles.

Le montant prévisionnel du projet s'élève à 2 060 361 euros TTC. Il serait financé à hauteur de 50% par emprunts, 13% par des subventions et 37% par des fonds propres.

- **Angoulême – Avenue de Varsovie, en maîtrise d'ouvrage directe (23 logements)**

Initialement prévu pour 12 logements, le projet en compte désormais 23, destinés à des étudiants et jeunes actifs en maîtrise d'ouvrage directe. La maîtrise d'œuvre a été recrutée en janvier 2025 et l'opération se trouve actuellement en phase d'avant-projet sommaire (APS).



La construction de 23 logements destinés aux étudiants et jeunes actifs est programmée avenue de Varsovie, à Angoulême
(visuel projet Cornet Guillaume Renouf)

Le montant estimatif total du projet s'élève à 2 747 180 euros TTC. Il serait financé à hauteur de 63% par emprunts, 12% par des subventions et 25 % par des fonds propres.

- **Vœuil-et-Giget – Rue de Tivoli (30 logements)**

La commune de Vœuil-et-Giget a ciblé dans son plan local d'urbanisme une grande parcelle à aménager au Petit Giget. Au centre d'un espace urbanisé, le terrain est constitué, dans sa plus grande partie, d'une surface agricole ainsi que d'un boisement situé au Nord.

D'une surface de 3 800 m², il a fait l'objet d'une étude de faisabilité réalisée en concertation avec la population, permettant de dégager un programme avec des espaces publics, des équipements et services publics, des lots à bâtir des logements locatifs.

La commune souhaite que Logélia réalise le programme de logements qui se composerait de 4 petits collectifs et 5 logements individuels. Sur les 30 logements qui seraient réalisés, 15 d'entre eux viendraient en substitution de l'opération de La Couronne – La Contrie, correspondant aux logements de reconstitution dans le cadre de l'opération de Renouvellement Urbain Bel Air Grand Font – Etang des Moines (BAGF-EDM).

Par délibération du 18 décembre 2024, le Conseil d'Administration a accepté l'ouverture de ce programme.

La commune a également délibéré favorablement lors de son conseil municipal du 11 décembre 2025.

Si la nouvelle équipe municipale agréée le projet, la désignation d'un maître d'œuvre pourrait avoir lieu au début de l'année 2026 pour réaliser les études en parallèle de la réalisation des travaux d'aménagement par la commune. Les travaux pourraient débuter au premier semestre 2027.

Le montant estimatif total du projet s'élève à 5 417 930 euros. Il serait financé à hauteur de 73.5% par emprunts, 7% par des subventions et 19.5 % par des fonds propres.

- **Hiersac – Gendarmerie**

En accord avec l'agglomération de Grand Cognac et la commune de Hiersac, Logélia a travaillé au projet de construction d'une gendarmerie. Construit en maîtrise d'ouvrage directe, le projet serait composé de 14 logements et des locaux de la brigade.

L'équilibre financier étant difficile à atteindre, il a été convenu avec les élus de l'agglomération et les services de l'Etat que Logélia pourrait bénéficier d'une DETR (Dotation d'équipement des Territoires Ruraux).

Toutefois, les services de l'Etat ne semblent plus favorables à ce montage opérationnel et financier et souhaitent que les collectivités réalisent elles-mêmes les projets de gendarmerie.

b. En VEFA

- **Roumazières - Opération Logélia / ODHAC 87 (20 logements – 10 Logélia/10 Odhac 87)**

En août 2021, Logélia et l'ODHAC 87 ont uni leurs forces au sein de la société de coordination nommée « 1+1 Habitat ». En 2022, afin de répondre à une forte demande dans le territoire, la commune a sollicité l'Office pour la réalisation de logements en VEFA, par le biais du promoteur Maisons Charentaises.

L'idée d'un projet commun avec l'ODHAC 87 s'est imposée naturellement et reflète la volonté d'un investissement côte à côte par les deux offices.

Le développement du projet se fait donc en étroite collaboration avec l'ODHAC 87. A l'issue des travaux, Logélia devrait se voir confier la gestion des dix logements du bailleur du département de la Haute-Vienne

Le projet a été stoppé. En effet, les services de l'Etat ont demandé à la commune de faire une étude « Loi sur l'eau » préalablement au projet.

Le coût du projet serait de 1 724 241,24 €, financé par emprunts à 78 %, par subventions à 6 % et par fonds propres à 16%.

La construction de 20 logements à Roumazières est en projet.

Il s'agirait du premier partenariat avec l'ODHAC 87, le bailleur avec qui Logélia est uni depuis 2022 au sein de la société de coordination 1+1 Habitat.

- **Vouzan (8 logements)**



La construction de huit pavillons est en cours à Vouzan
(visuel projet Notre Maison)

Le promoteur local charentais Notre Maison a proposé à Logélia l'acquisition en VEFA de 8 logements individuels à Vouzan. La construction de ces 8 maisons viendrait enrichir l'offre locative de la commune et répondrait au besoin croissant de logements adaptés, notamment pour les familles ou les personnes recherchant des logements sociaux. Les travaux ont démarré en janvier 2026.

Le coût du projet serait de 1 247 975€ TTC financé par emprunt à 81%, par subvention à 5% et par fonds propres à 14%.

- **Angoulême – Chanzy (16 logements)**

Le promoteur Notre Maison propose à Logélia l'acquisition, en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), d'un programme de 16 logements. Parmi ceux-ci, 14 seraient destinés aux jeunes du centre de formation du club et 2 aux joueurs professionnels.

Le terrain est situé rue de la Cigogne à l'Étang à Angoulême, à la limite de Soyaux, à proximité du club du SA XV. Le permis de construire fait actuellement l'objet du recours d'un riverain.

Le coût du projet serait de 1 182 301€ TTC financé par emprunt à 61%, par subvention à 26% et par fonds propres à 13%.

c. Les acquisitions-améliorations

- **Villebois-Lavalette - 4 rue André Bouyer (6 logements)**

Logélia a acquis un bâtiment de deux logements appartenant à la Communauté de Communes et y créera quatre logements supplémentaires. La maîtrise d'œuvre a été recrutée. Le projet est en stade APD.

- **Villebois-Lavalette - 1 place des Halles (3 logements)**

Logélia a été sollicité pour restructurer un bâtiment communal situé place des Halles. Logélia aménagerait le rez-de-chaussée pour le compte de la commune (délégation de maîtrise d'ouvrage) et créerait trois logements à l'étage.

La maîtrise d'œuvre a été recrutée.

Le projet est en phase APS. La mise en sécurité du bâtiment est en cours (prise d'un arrêté de péril) pour permettre la poursuite de l'opération.

- **Aigre – Reconversion de l’ancienne école maternelle (9 logements)**

En 2022, la commune d’Aigre a proposé à Logélia d’acquérir deux sites sur la commune, correspondant à l’ancienne école maternelle, rue du pensionnat Laroque et l’ancien bâtiment de la communauté de communes.

Une étude de faisabilité a été réalisée sur ces deux sites permettant de mettre en évidence des équilibres d’opérations fragiles. Logélia, en accord avec la Mairie, n’a retenu que le projet de l’ancienne école maternelle.

En janvier 2025, un architecte a été désigné afin de produire un scénario de reconversion du site plus abouti.

Le projet consiste en la réalisation de 13 logements en maîtrise d’ouvrage directe, 9 en acquisition amélioration de l’ancienne école maternelle et 4 logements individuels en VEFA. Les études de maîtrise d’œuvre sont en cours.

- **Angoulême – Acquisition-transformation de l’ancien hôtel le CRAB en auberge de jeunesse (60 lits)**

Après des diagnostics approfondis du bâtiment, l’évolution significative du périmètre des travaux a conduit à interrompre la mission de la précédente équipe de maîtrise d’œuvre.

Une nouvelle équipe a été recrutée sur la base d’un cahier des charges actualisé. Les études ont repris au quatrième trimestre 2025 et un permis de construire devrait être déposé à la mi-2026. Le curage du bâtiment, préalable aux travaux de restructuration a été engagé.

Les travaux pourraient débuter au début de l’année 2027 et s’étaleraient sur une durée estimée de 12 à 14 mois, pour une mise en service envisagée au premier semestre 2028

III La commande publique

85

MARCHÉS CONCLUS
pour un montant total de

19,7 M€

En 2025, 85 contrats ont été conclus, pour un montant total de 19 742 203 € HT. Ce montant, bien qu’inférieur à celui notifié en 2024 (27 517 886,80 € HT), n’a pas allégé la charge de travail.

En effet, parmi le grand nombre de consultations lancées, certaines se sont distinguées par leur grande complexité.

- **Le premier marché subséquent relatif aux contrats de travaux de rénovation énergétique du patrimoine (éradication des étiquettes) a pu être lancé.**

Il marque l’aboutissement d’un large travail collaboratif entre Logélia et l’ODHAC 87. Le marché subséquent est un contrat conclu sur la base d’un accord-cadre qui ne fixe pas entièrement toutes les conditions d’exécution dès le départ. Ainsi peuvent-elles être adaptées aux besoins, au fil du temps, tout en maintenant les conditions initiales.

Cet outil complexe de contractualisation apporte un avantage en phase opérationnelle (rapidité, réactivité). D’autres bailleurs se sont d’ailleurs rapprochés de Logélia pour apprendre de cette expérience.

- **Les marchés relatifs aux travaux de réhabilitation des 30 logements à l'Isle d'Espagnac ont été notifiés**, consacrant l'achèvement d'une procédure aussi compliquée que le projet (lancement d'une consultation « test » concernant 2 logements sur les 31 prévus, impliquant la passation et le suivi de 2 consultations au lieu d'une).
- **La consultation relative aux travaux de construction de 20 logements rue des écoles à Saint Yrieix** a représenté une charge de travail importante au regard du nombre inhabituel de lots (17) mais aussi de candidatures déposées. Elle a aussi intégré une part de réemploi ce qui constitue une première pour l'office.
- Enfin, certains projets exceptionnels ont été engagés : les travaux de rénovation des façades du siège de Logélia notamment, ainsi que le renouvellement d'une partie des contrats d'entretien du patrimoine ou les marchés du service informatique (services de télécommunication, fourniture de matériel informatique, photocopieurs).

Le travail engagé dans le cadre de la société de coordination « 1+1 Habitat » consiste à rapprocher progressivement les pratiques d'achats des deux organismes pour gagner en efficacité et mieux maîtriser les dépenses. En

2025, les équipes ont identifié les besoins communs et les achats pouvant être mutualisés, en tenant compte des contraintes de chacun et des calendriers des marchés. Ce travail a permis de notifier 4 marchés mutualisés (titres restaurants, étude de faisabilité géothermie, SPS, cartes carburant). Ils ont la caractéristique commune de s'adresser à des entreprises nationales capables de proposer une offre pour les deux offices. Ces marchés permettent de prétendre à des économies d'échelle.

En 2025, le Comité de direction a décidé de la création d'un service achat. Il regroupe le service « marchés publics » et le service « gestion marchés de maintenance. Il s'agira, par ailleurs, de développer la fonction « achat » avec l'objectif d'acheter mieux et moins cher. Les achats représentent un levier stratégique majeur pour la performance de l'Office. A l'occasion de la création de ce nouveau service, deux postes ont été créés : un poste de responsable du service et un poste de gestionnaire des marchés de maintenance. Le service devra aussi améliorer le suivi et le contrôle des marchés des prestataires. En effet, des dysfonctionnements répétés sont souvent à l'origine du mécontentement des clients. Il s'agit d'accompagner les prestataires de l'Office (chauffage, robinetterie, ménage, ascenseurs ...) dans une démarche d'amélioration continue du service rendu aux locataires.

À RETENIR

Logélia est attentif au tissu économique local dans la définition des besoins et le choix des conditions d'attribution.

ENTREPRISES CHARENTAISES

62 % des marchés conclus

7 M€ HT

NOUVELLE-AQUITAINE

80 % des marchés conclus

18 M€ HT

Loger

En 2025 la demande de logements sociaux se stabilise.

L'insuffisance de l'offre et le faible taux de rotation continuent néanmoins de peser sur le délai d'attribution, porté à 15,5 mois en moyenne et en hausse par rapport à 2024. Ce niveau reste supérieur au délai d'attente de 13 mois considéré comme anormalement long par les services préfectoraux. Ces derniers ont d'ailleurs porté ce délai à 16 mois le 1er janvier 2026.

La tension locative est hétérogène. Si GrandAngoulême peine à satisfaire les demandes, d'autres secteurs comme Cognac ou la Charente Limousine ont vu la vacance augmenter.

Dans ce contexte Logélia a produit 117 logements en 2025 (72 au sein de l'Angoumois dont 1 grand logement transformé en 2 logements, 32 à Segonzac et 13 à Taponnat). L'office souhaite ainsi proposer une offre répondant aux besoins dans chaque territoire.

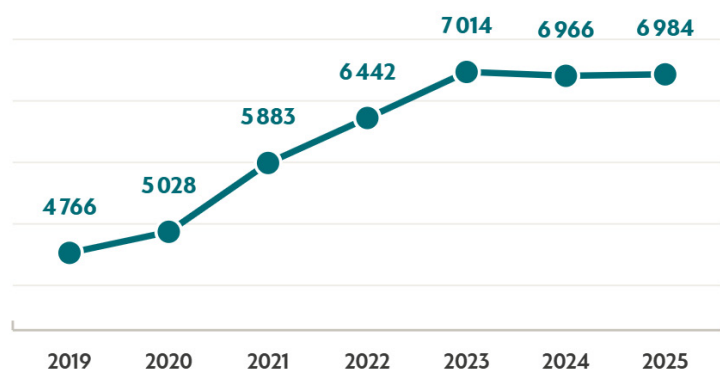
Enfin, cette évolution s'inscrit dans un environnement socio-économique fragile, marqué par **une remontée du chômage et une paupérisation progressive des ménages**. De plus en plus de dossiers de personnes précaires, reconnues comme prioritaires par l'Etat, sont présentés à la CALEOL.

La gestion locative

1. Les demandes de logements

Demande de logement social en Charente (en nombre de demandes)

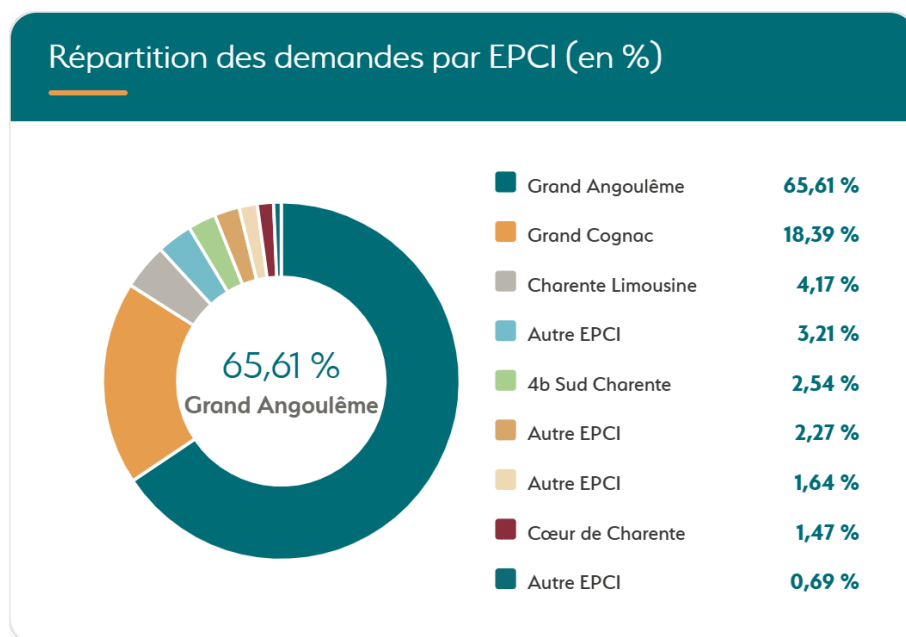
au 31/12



La demande de logement se stabilise autour de 7000 logements

Le faible taux de rotation, une offre de logements pas toujours adaptée à la demande, une pression accrue dans certains territoires ne permettent pas de répondre efficacement aux demandes les plus anciennes.

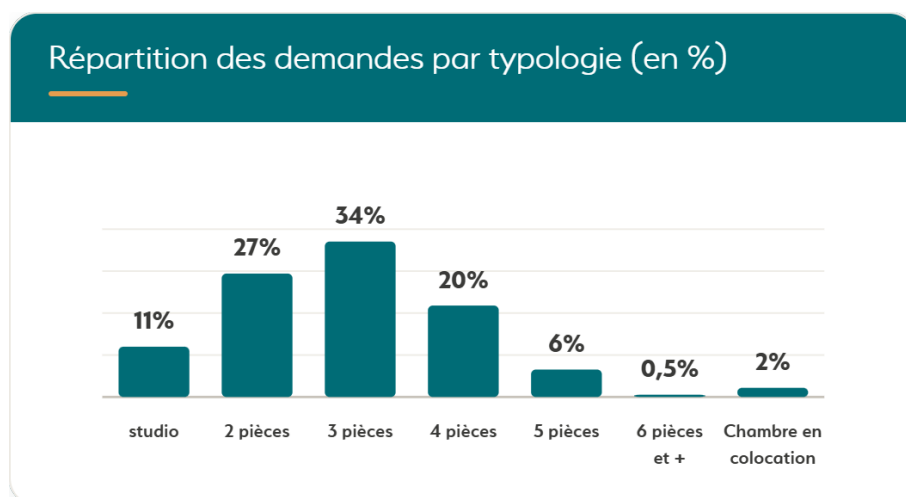
a. Par territoires



Grand Angoulême est de très loin le territoire le plus sollicité par les demandeurs

La répartition des demandes de logements sociaux par EPCI confirme l'attractivité de GrandAngoulême. GrandCognac, avec un bassin de vie d'environ 69 000 habitants, concentre 18.39% des demandes.

b. Par typologie



Les petites typologies restent les plus demandées en raison de la composition familiale des demandeurs

Comme durant les années précédentes, la demande se concentre majoritairement vers les logements de petite et moyenne taille. Cela confirme la nécessité d'inclure majoritairement dans les futurs programmes des logements de petite typologie.

2. Les attributions de logements en 2025

Répartition des attributions par EPCI (en %)



60% des attributions concernent le Grand Angoulême

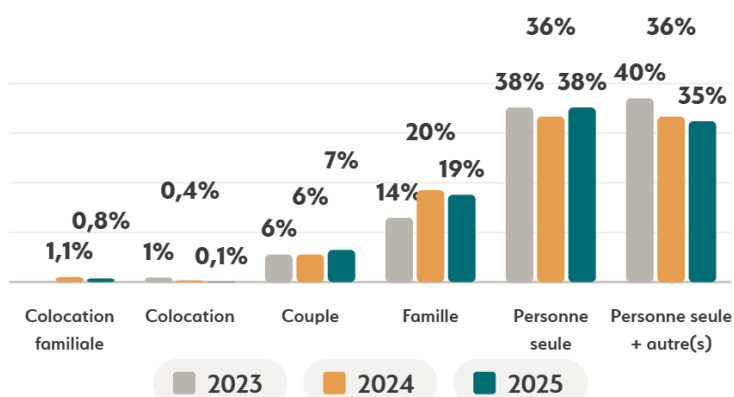
L'activité des CALEOL a été très soutenue en 2025 avec 971 attributions réalisées contre 877 l'année précédente. Le nombre de dossiers présentés a également fortement augmenté (+16.79 %).

Les CALEOL sont rythmées par les libérations de logements du parc existant et la lutte contre la vacance commerciale. A cela s'ajoutent les nouvelles livraisons venant augmenter le volume des dossiers étudiés. En 2025, les livraisons les plus importantes ont eu lieu à Gond Pontouvre (45 logements au Treuil) et à Segonzac (32 logements). Elles ont nécessité la mise en place de commissions supplémentaires.

3. Le profil des ménages logés en 2025

a. La composition familiale

Composition familiale des ménages logés (en %)

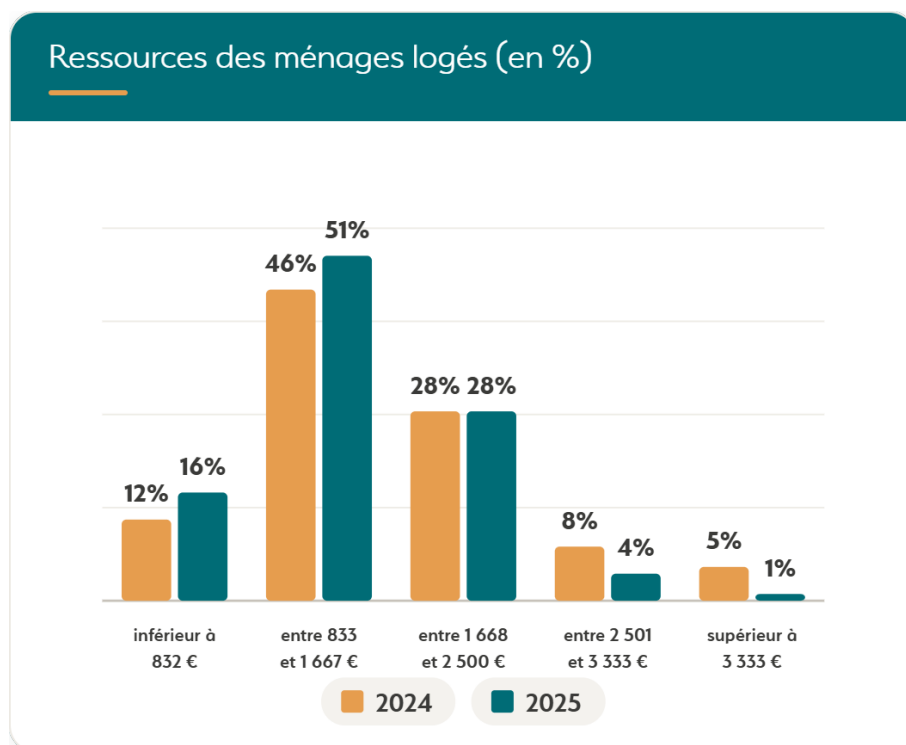


Les ménages composés d'un seul adulte restent majoritairement représentés

Les personnes seules constituent une part prépondérante des ménages logés (38 % en 2025).

S'y s'ajoute la part des personnes seules accompagnées d'autres occupants qui, bien qu'en légère diminution reste à un niveau élevé. Ces deux catégories regroupent à elles seules une très large majorité des attributions (73%).

b. Les ressources des ménages



Les ressources mensuelles des ménages attributaires sont de plus en plus faibles

La majorité des ménages logés dispose de faibles ressources (67 % d'entre eux reçoivent moins de 1 667 €/mois). Une dégradation du niveau de ressources est constatée par rapport à 2024.

Les attributions à destination des publics prioritaires sont de plus en plus nombreuses.

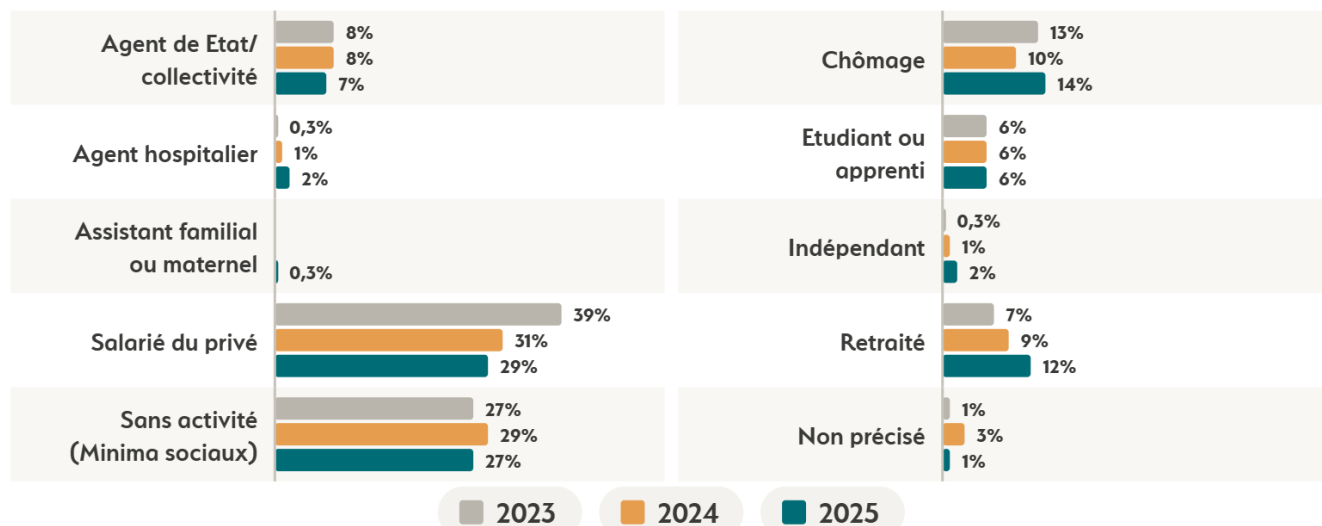
En effet, un nombre croissant de ménages sont hébergés à la suite d'une décohabitation ou vivent dans un logement non décent, faute de travaux effectués par le propriétaire.

Le taux de chômage en hausse, établi à 7.2 % au dernier trimestre 2025 en Charente, semble également influencer négativement sur les ressources des ménages.

La proportion des revenus intermédiaires reste stable tandis que la part des ménages aux ressources plus élevées est marginale.

c. Les catégories socio professionnelles

Catégories socio-professionnelles des ménages logés (en %)



La part des retraités et des chômeurs augmente au détriment des salariés

Les retraités voient leur part augmenter régulièrement. Ces dernières années, Logélia a engagé des investissements significatifs (label HSS, logements réservés lors des nouvelles construction (36 en 2025), travaux d'adaptabilité) afin d'accueillir des seniors et de favoriser leur maintien à domicile.

Les salariés du secteur privé constituent toujours la catégorie la plus représentée cela même si elle est en nette diminution depuis 2023. Du fait de ressources plus importantes et d'un statut social plus stable, cette catégorie est la plus difficile à capter. Elle est en effet plus disposée à refuser les propositions de logement et à faire jouer la concurrence.

Il est noté une relative stabilité des ménages sans activité percevant des minima sociaux (27% des attributaires). Si l'office garde sa vocation sociale et répond au mieux aux exigences de l'Etat en termes d'attributions obligatoires, il s'attache néanmoins à maintenir une mixité dans son parc.

La part des demandeurs d'emploi connaît une évolution notable, avec une augmentation entre 2024 (10 %) et 2025 (14 %). Cette progression reflète une dégradation de la situation économique et de la raréfaction des emplois disponibles en Charente.

4. Les attributions obligatoires

a. Les publics prioritaires

Les demandes de logement émanant de publics reconnus prioritaires (notamment dans le cadre du droit au logement opposable (DALO) bénéficient d'un traitement particulier, conformément aux obligations réglementaires en vigueur.

Objectif annuel atteint à 100%

204

LOGEMENTS
ATTRIBUÉS AUX
PUBLICS PRIORITAIRES

Ces publics comprennent les personnes en situation de handicap, les victimes de violences, les ménages précaires ou mal logés, les personnes sans domicile ou menacées d'expulsion, mais aussi les occupants de logements insalubres ou dangereux.

L'année 2025 confirme l'engagement de Logélia en faveur de ces ménages, avec un niveau d'attributions soutenu, en cohérence avec les objectifs fixés par l'État.

L'objectif départemental fixé à 475 attributions a été atteint avec 477 attributions réalisées par l'ensemble des bailleurs.

Pour Logélia, l'objectif annuel fixé à 204 attributions a été atteint à 100 %. Ce résultat se décompose comme suit :

- Sorties de structures d'hébergement : 47 attributions réalisées pour un objectif de 36 (soit 131 % de la cible)
- Attributions DALO : l'objectif départemental de 95 entrées n'a pas été atteint, avec 46 entrées enregistrées tous bailleurs confondus (soit 48 % de la cible). Logélia y a contribué à hauteur de 20 entrées DALO pour 28 attributions présentées en CALEOL (8 attributions ont été refusées par des demandeurs reconnus prioritaires par la commission DALO).
- En faveur des autres publics prioritaires : 137 attributions, en particulier à des ménages dépourvus de logement (50.25 %), à des ménages hébergés ou en logement temporaire (16.26%) ou à des ménages en situation de handicap (15.76 %).

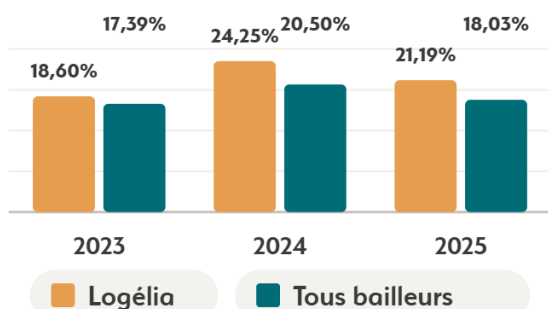
b. Les attributions en fonction des quartiles

Logélia, comme l'ensemble des bailleurs sociaux, peine à atteindre l'objectif des 25% d'attributions en faveur des ménages du 1er quartile hors QPV, à GrandAngoulême comme à GrandCognac.

Malgré les efforts engagés par les équipes commerciales pour répondre à cette obligation, **l'objectif réglementaire de 25 % reste hors d'atteinte par l'ensemble des bailleurs**, ce qui confirme l'inadéquation entre les ressources des ménages du premier quartile et les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social en dehors des QPV.

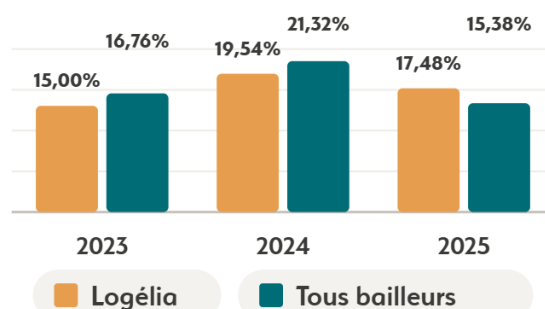
Attributions aux ménages du 1er quartile (en %)

à GrandAngoulême



Attributions aux ménages du 1er quartile (en %)

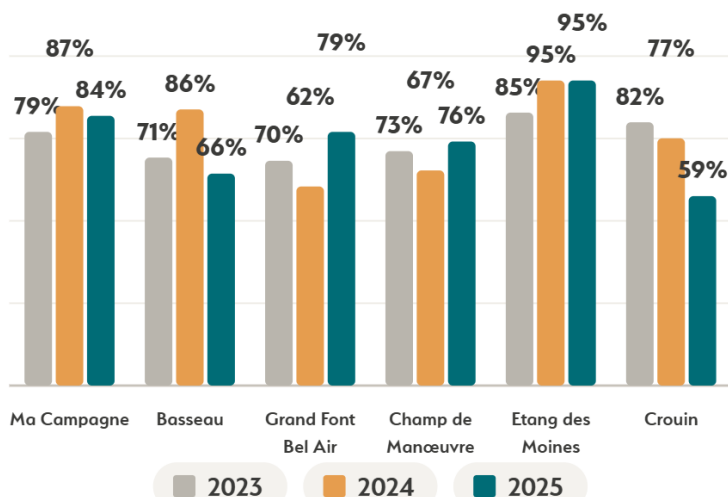
à GrandCognac



Le taux obtenu par l'office en 2025 est supérieur à celui de l'ensemble des bailleurs.

- A Grand Angoulême : En 2024, Logélia s'est pour la première fois, approché de l'objectif, avec un taux de 24,25% grâce aux relogements hors QPV des locataires du bâtiment Eglantines.
- Les résultats 2025 marquent un recul, avec un taux de 21,19 % pour Logélia et de 18,03 % tous bailleurs confondus. Ainsi l'office a réalisé 51 attributions hors QPV au profit des ménages du 1er quartile dont 7 dans les programmes neufs livrés en 2025.
- A Grand Cognac : Après un effort significatif de l'office en 2024 et un taux d'attribution atteignant 19,54 %, en partie grâce à l'attribution de 8 logements neufs livrés à Jarnac, la tendance est à la baisse en 2025. En effet, Logélia affiche un taux à 17,48 % avec 18 attributions réalisées aux ménages du 1er quartiles hors QPV. Par ailleurs, 5 locataires ont emménagé dans les logements neufs livrés à Segonzac.

Propositions aux ménages des quartiles 2-3-4 en QPV (en %)



Les quartiers de Basseau et de Crouin sont en perte d'attractivité

Les résultats 2025 révèlent des situations contrastées selon les QPV :

- **L'Étang des Moines affiche le taux le plus élevé de propositions (95 % en 2025).** Le quartier présente plusieurs atouts : situé en entrée de ville, il profite de la proximité des commerces et des services. Il est également particulièrement bien desservi par le réseau de transport urbain et par la ligne TER 13 qui relie Angoulême à Bordeaux. Logélia y a rénové une partie de son patrimoine (réhabilitation de 111 logements dans le cadre du PRIR et remplacement des cuisines et salle de bain dans 71 logements) et la commune a restructuré l'espace Saint Jean devenu un lieu de convivialité et de détente.
- Les quartiers de Ma Campagne, Bel Air/Grand Font et Champ de Manœuvre présentent des taux d'attribution également élevés.
- **Le quartier de Bel Air/Grand Font est celui qui profite de la plus forte progression (+27%).**

Le relogement des locataires du bâtiment Eglantines a contribué à faire progresser ce taux. En effet, 13 ménages qui n'étaient pas issus du 1er quartile ont souhaité rester dans le quartier (6 du 2e quartile, 4 du 3e quartile et 2 du 4e quartile). En 2024, Logélia a engagé la réhabilitation de l'intégralité de son parc dans le cadre du PRIR, ce qui constitue véritable levier d'attractivité du quartier.

- **Le QPV de Crouin accuse un recul significatif par rapport aux années précédentes (-23% par rapport à 2024 et -28% par rapport à 2023).**

Le quartier a traversé plusieurs crises successives en 2025 qui ont fortement dégradé son attractivité (plusieurs alertes d'intoxication au monoxyde de carbone, infestations de blattes).

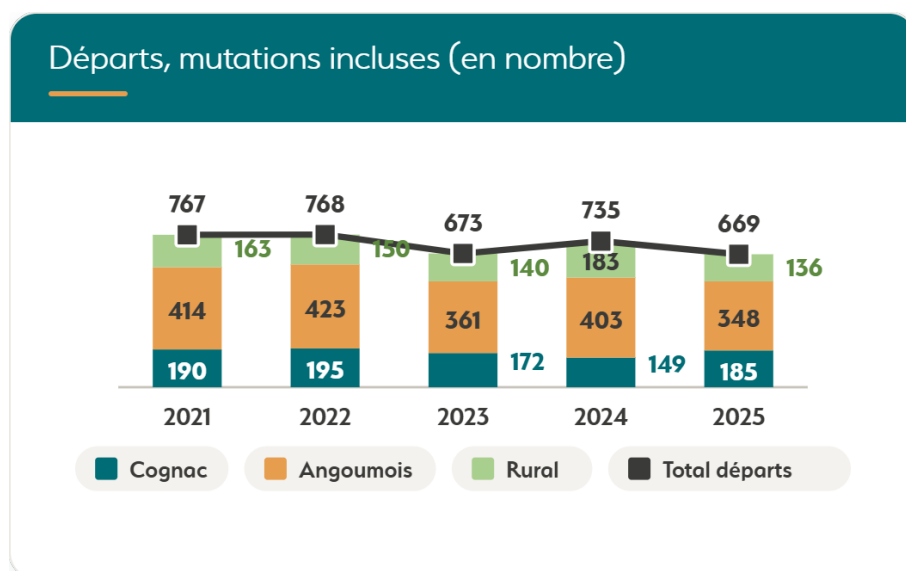
- **Le quartier de Basseau marque également un repli, avec une baisse de 23%.**

L'image du quartier s'est dégradée du fait d'affaires liées au narcotrafic. Cette situation fait l'objet d'une attention particulière des forces de l'ordre.

II Le taux de rotation et les mutations

1. Départs

La tendance se poursuit à la baisse. Elle traduit la faible mobilité des locataires dans un contexte de tension du marché.

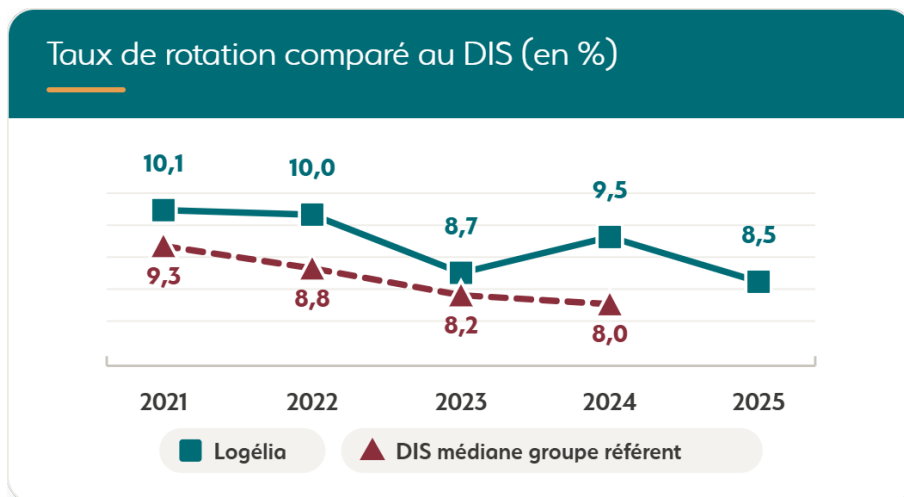


Le nombre de départs atteint son niveau le plus bas en cours de la période observée.

L'agence de l'Angoumois enregistre 52% des départs et celle du Rural 20%, en baisse par rapport à 2024. En revanche, le secteur de Cognac enregistre une augmentation de 24% du nombre de départs, en particulier à Crouin. C'est sans aucun doute, la conséquence des infestations de blattes et des coupures prolongées de gaz dans les immeubles concernés par des détections de monoxyde de carbone.

Par ailleurs, plusieurs locataires de Logélia ont emménagé dans les logements neufs livrés par Noalis dans le secteur.

2. Taux de rotation

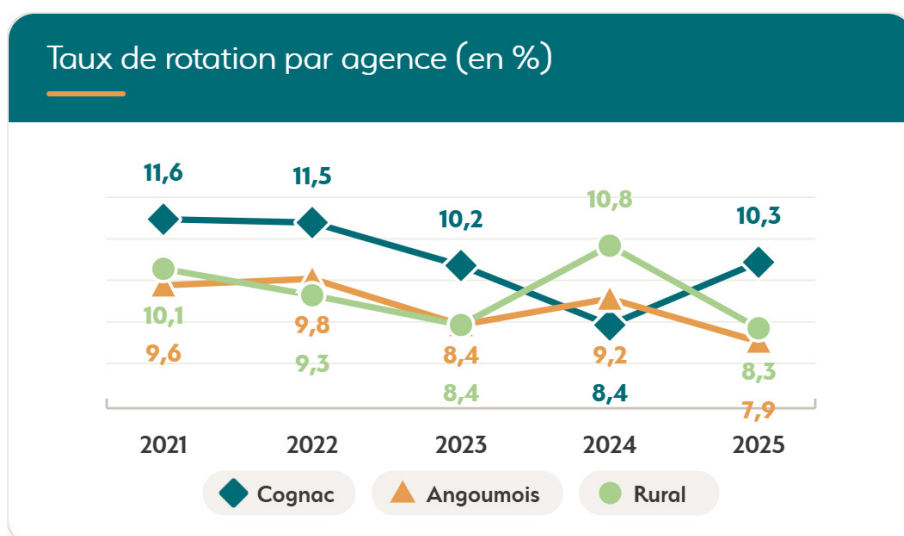


Le taux de rotation poursuit sa baisse mais reste supérieur à la médiane DIS

En 2025, le taux de rotation de Logélia s'établit à 8,5 %, il diminue par rapport à celui de 2024 (-1 pt de %). En revanche, il demeure supérieur à la médiane du groupe de référence.

En 2024, son augmentation n'était due qu'à la prise en compte des logements d'Eglantines et de ceux libérés par AUDACIA.

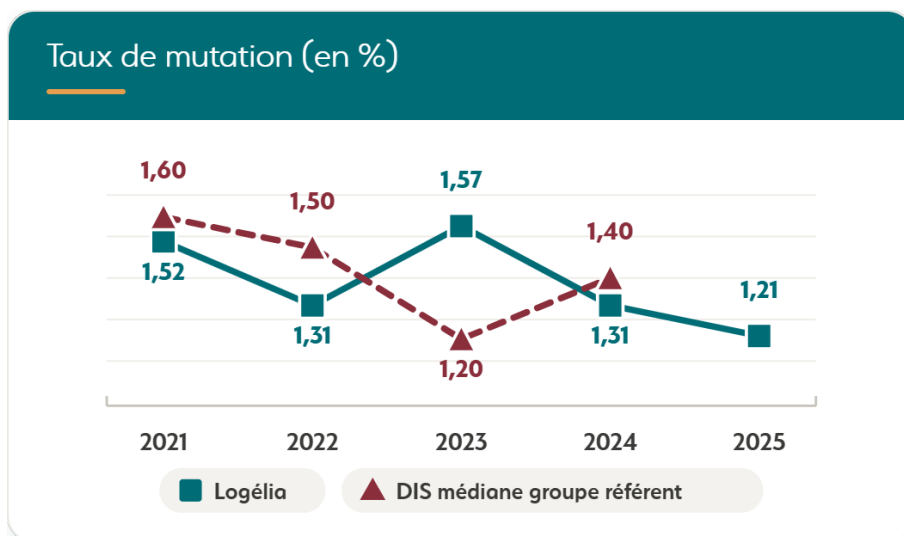
3. Taux de rotation par agence



A l'inverse de l'Angoumois et du Rural le taux de rotation du secteur de Cognac repart à la hausse

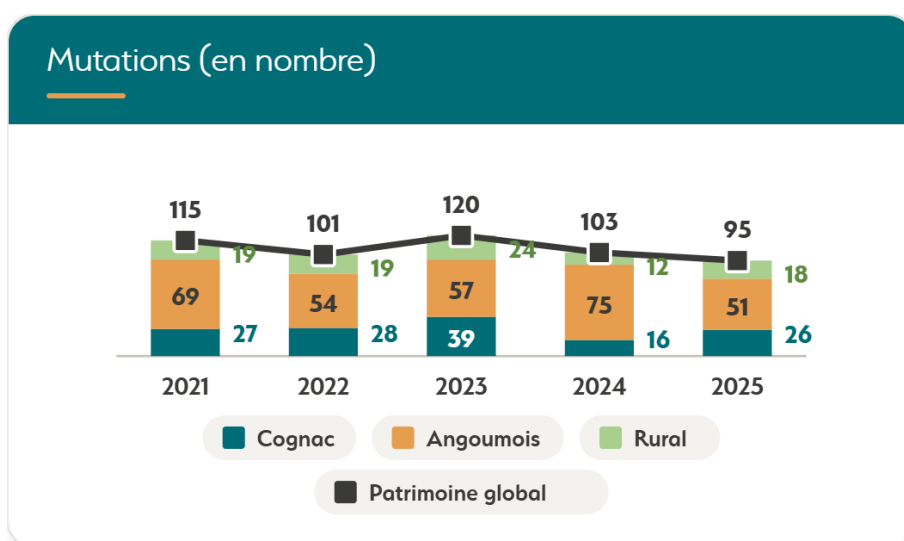
L'agence de l'Angoumois enregistre son plus faible taux de rotation. Il en est de même pour l'agence du Rural. Néanmoins, cette tendance à la baisse n'est pas généralisée car après avoir reculé depuis 2022 et affiché le taux le plus bas des 3 agences en 2024, le taux de rotation de l'agence de Cognac progresse de 1,9 pts de %. Ce taux élevé est là encore la conséquence des différentes crises traversées par l'office dans le quartier de Crouin en 2025 (coupures de gaz dues aux détections de Monoxyde de carbone, infestation de blattes) et des effets de la concurrence inter bailleur.

4. Taux de mutation



Le taux de mutation poursuit sa baisse et devrait se maintenir en dessous de la médiane du DIS

En 2025, le taux de mutation de Logélia s'établit à 1,21 %, il est en légère baisse par rapport à 2024 (1,31 %). Il reste inférieur à la médiane du groupe de référence ce qui témoigne d'une mobilité contenue au sein du parc de l'office.



Le volume global de mutation atteint son niveau le plus bas depuis 5 ans

Avec 95 mutations enregistrées en 2025, le nombre de mutations est en baisse par rapport à l'année précédente. Afin de lutter contre la vacance, les mutations sont maîtrisées. Ainsi, les mutations de confort sont-elles écartées au profit des seules mutations économiques.

L'Office privilégie des solutions de maintien dans le logement, lorsque cela est possible, afin de limiter les coûts et les désagréments occasionnés par un déménagement, en particulier vis à vis des seniors.

Dans le cadre du label HSS, une commission d'adaptation a été mise en place en 2024. Les demandes d'adaptation formulées par les locataires seniors ou rencontrant des problèmes de mobilité y sont étudiées. Un budget annuel de 307 K€ est affecté à ces travaux.

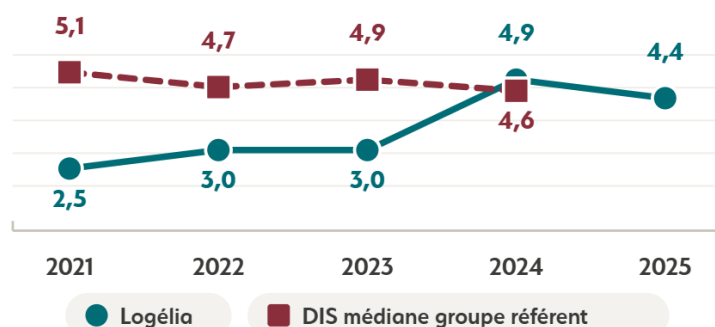
Les relogements des locataires du bâtiment Eglantines ont été terminés en 2024. Ainsi, **avec 51 mutations acceptées en 2025, l'agence de l'Angoumois affiche la plus forte baisse.** Le nombre de mutations réalisées s'approche du niveau des années 2022 et 2023.

Le secteur de Cognac enregistre, quant à lui, 26 mutations. Le secteur du Rural se stabilise avec 18 mutations, témoignant d'une relative constance de la mobilité résidentielle en zone rurale.

La vacance

La vacance globale est composée de la vacance commerciale (logements disponibles à la location en attente d'être attribués) et de la vacance technique (logements bloqués à la relocation).

Taux de vacance globale comparé au DIS (en % du patrimoine)



Après le pic de 2024, le taux se rapproche de la médiane DIS

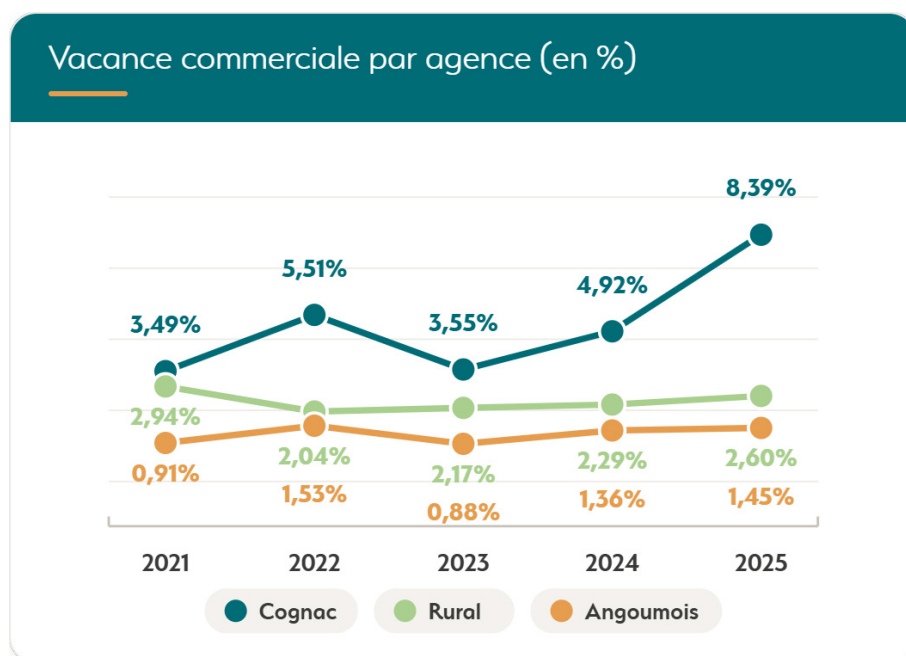
Elle s'analyse sous deux prismes :

- En nombre de logements
- En perte financière, correspondant aux loyers non perçus pendant la période de vacance

En 2025, 249 logements ont été enregistrés en vacance commerciale (181 en 2024) et 91 en vacance technique (207 en 2024). Le pic observé en 2024 était dû au départ d'Audacia de l'ancien Foyer pour Personnes Agées situé à Ruffec. Ainsi, 64 logements ont été libérés. En 2025, l'ensemble de l'immeuble a été requalifié en « local » et n'est donc plus considéré comme du logement familial. En conséquence, il n'est plus pris en compte dans le calcul de la vacance. De même, la position des logements libérés à Eglantines a été modifiée, enregistrés « en démolition », ils ne sont plus considérés comme vacants.

1. La vacance commerciale

La répartition géographique de la vacance commerciale met en évidence un contraste frappant : une stabilité préservée dans les agences du Rural et de l'Angoumois, face à une dégradation marquée à Cognac, particulièrement dans le quartier prioritaire de la ville (QPV) de Crouin.



Le taux bondit à Cognac et se détache des courbes de l'Angoumois et du Rural

Plusieurs évènements peuvent expliquer les difficultés de commercialisation rencontrées par l'équipe de chargés de clientèle de l'agence de Cognac :

- **Des problèmes techniques graves dus aux dysfonctionnements des systèmes de ventilation collectifs**, consécutifs à un défaut d'entretien du prestataire de maintenance. Des pénalités ont d'ailleurs été appelées à son encontre à hauteur de 150 K€. Ce patrimoine a fait l'objet de nombreuses alertes en matière d'intoxication au monoxyde de carbone, qui ont entraîné des coupures de gaz prolongées dans les immeubles équipés de chaudières individuelles gaz.
- **Des infestations récurrentes de blattes dans plusieurs immeubles**. Malgré les traitements, le défaut d'entretien de quelques locataires n'a pas permis de mettre définitivement un terme à cette situation. L'agence poursuit son action auprès des locataires à l'origine des infestations. Des procédures d'expulsions ont été lancées, des signalements déposés à la cellule incurie-Diogène, des accompagnements validés.

- **Des logements qui présentent un niveau d'insalubrité sévère** et pas seulement dans le QPV de Crouin. Pour exemple, au sein de la Cité de l'Air, 16 logements font l'objet d'un suivi renforcé par l'agence, soit 15% du programme.

C'est le marqueur d'une paupérisation du territoire et de l'exclusion sociale des habitants des quartiers, au sein desquels la mixité peine à trouver sa place. On y retrouve une population exposée à toutes les formes de misère (misère sociale, économique et familiale...).

- **Une concurrence accrue** avec la livraison de 103 logements neufs par Noalis à Cognac. Une vingtaine de locataires de Logélia ont quitté le quartier de Crouin pour emménager dans ce nouveau programme.

La vacance commerciale augmente particulièrement dans le secteur de Cognac, notamment dans le QPV de Crouin.

Il est en perte d'attractivité en raison de dysfonctionnements techniques et de la concurrence d'autres bailleurs.

La maîtrise de cette vacance est une priorité en 2026.

La maîtrise de la vacance commerciale à Cognac est une priorité en 2026. Un groupe de travail a été constitué. Il proposera un plan d'action au CODIR, qui permettra notamment d'améliorer la commercialité et l'attractivité des logements.

Par ailleurs, un poste de responsable de service a été créé pour encadrer l'équipe de proximité. La directrice d'agence sera ainsi déchargée de cette tâche et pourra se concentrer sur la gestion de l'équipe commerciale, afin d'atteindre les objectifs visés par la mise en œuvre du plan d'action.

2. La vacance technique

En 2025, 91 logements (42 à GrandAngoulême, 27 à GrandCognac et 22 dans le rural) ont été enregistrés en vacance technique.

Ainsi, 45 logements ont été bloqués en vue d'être réhabilités, à Angoulême (La Grand Font (8) et rue de Varsovie (3), Les Farchauds (1), rue des Bosquets (1)), à L'Isle d'Espagnac (Les Ecasseaux (1), résidence Victor Hugo (7)), à Soyaux (Les Blanchettes (1)), à Cognac (cité des rentes (4), Crouin (6)), à Montmoreau (rue Beauséjour (1)), à Ruffec (rue Henri Dunant (1)) et à Saint Amant de Boixe (résidence du parc (1)).

La vacance technique comprend également les logements en attente de démolition ou sinistrés, ainsi que ceux fortement dégradés par leurs locataires. Leur remise en location nécessite d'engager des travaux d'ampleur, qui seront inscrits dans le prochain plan d'entretien programmé.

3. Des pertes de loyers en augmentation

Alors que le volume global des logements vacants diminue par rapport à 2024 (340 contre 388), la perte financière engendrée par cette vacance augmente paradoxalement pour atteindre 1 842 K (contre 1 482 K€ en 2024, soit + 24%). Cette hausse s'explique par une durée d'immobilisation plus importante des logements vacants et par un loyer moyen plus élevé.

Ainsi, à titre d'exemple, en 2024, l'incidence de la vacance des 64 logements libérés par Audacia est faible.

En effet, le loyer mensuel d'un logement loué à l'association s'élevait à une cinquantaine d'euros quand le loyer mensuel moyen d'un logement vacant en 2025 s'élève à 445€.

En 2025, si le nombre de logements en vacance commerciale augmente, la perte de loyer moyenne par logement reste stable (4 370€ en 2024 et 4 494€ en 2025).

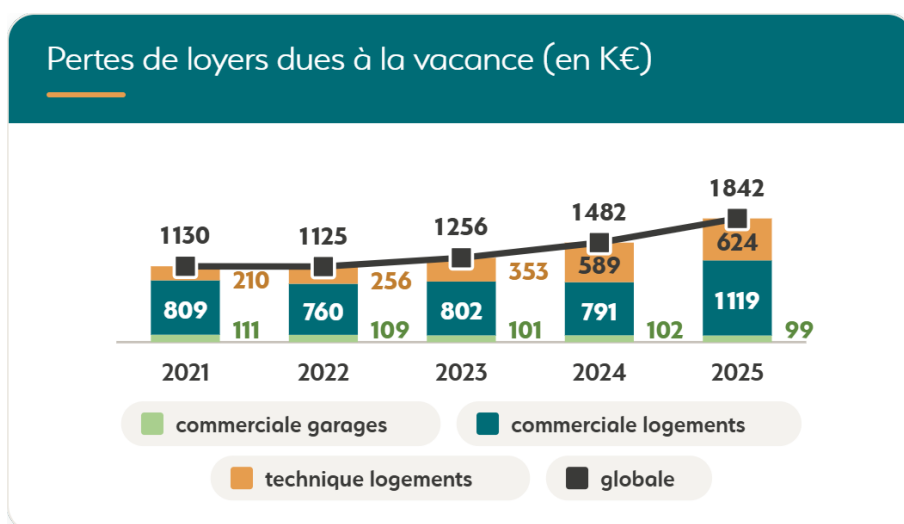
En revanche, même si le nombre de logements en vacance technique est divisé de moitié, le poids financier moyen a, quant à lui, plus que doublé (2845€ en 2024 contre 6857€ en 2025). C'est principalement la conséquence des choix stratégiques de l'Office engagé dans un ambitieux programme de rénovation de son patrimoine. En effet, en prévision des chantiers de réhabilitation débutés en 2025, la commercialisation de plusieurs logements a été neutralisée dès 2024 et ce jusqu'à la réception des travaux.

Ceci, pour plusieurs raisons :

- garantir la présence d'une base vie dans chaque immeuble,
- héberger les locataires le temps des travaux dans leurs logements,
- transformer des logements.

Ces logements ont été enregistrés en vacance technique pendant parfois plus d'un an. C'est aussi le cas des logements sinistrés (10), pour lesquels Logélia est dépendant des délais assurantiels.

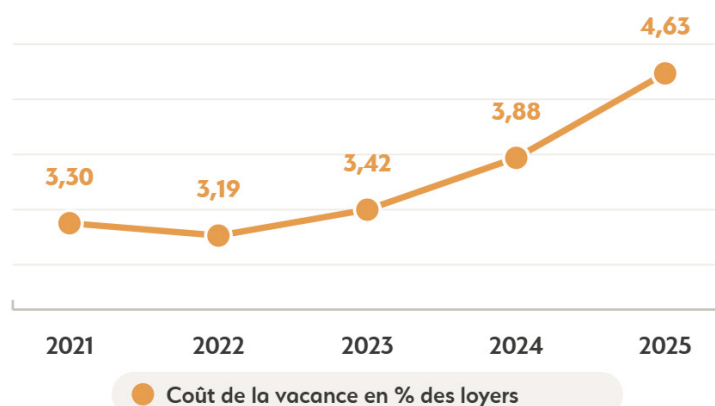
L'analyse de la vacance au travers de la perte financière doit être privilégiée. Elle représente une perte directe de revenus locatifs. Des efforts devront donc être réalisés pour réduire les délais de remise en location des logements enregistrés en vacance technique.



Le coût financier de la vacance globale ne cesse d'augmenter

Relativement stables jusqu'en 2022, les pertes de recettes locatives liées à la vacance s'envolent (+12% en 2023, +18% en 2024 et +24% en 2025).

Pertes de loyers dues à la vacance (en % des loyers)



La vacance affecte un peu plus chaque année les recettes de loyers

Les pertes de loyers représentent 4.63% du produit total des loyers perçus en 2025.

IV Le recouvrement

1. Les impayés en légère augmentation en 2025

a. Les locataires

En 2025, 2 070 ménages en moyenne étaient en impayés chaque mois, soit plus d'un quart des locataires (26%).

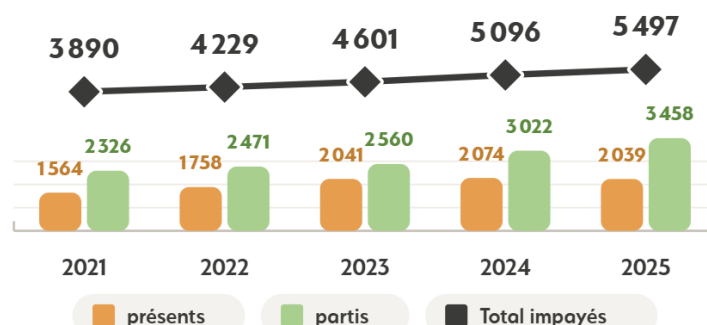
En phase amiable, le montant moyen d'une dette s'élève à 433€ (458€ en 2024). Il atteint 3 390€ lors de la phase contentieuse (3 549€ en 2024 et 2 723€ en 2023).

Depuis trois ans, les processus de recouvrement de Logélia ont perdu de leur efficacité. Les ménages en situation d'impayés restent le plus souvent passifs tout au long du déroulement de la procédure.

Ils réagissent peu lors de la phase amiable et moins encore lors de la phase contentieuse. La reprise des paiements, dans la durée, devient rare. Il en résulte une progression marquée de l'impayé chez les locataires qui quittent leur logement.

Ainsi, et en dépit des mesures prises pour minimiser la charge imposée au locataire à l'occasion de leur sortie (visite à domicile avant l'état des lieux pour éviter le paiement de réparations locatives et solutions évoquées pour apurer l'éventuel impayé), 38% des locataires quittent Logélia avec une dette qui s'élève en moyenne à 3 740€ (3 040€ en 2024).

Impayés des locataires présents et partis (en K€)

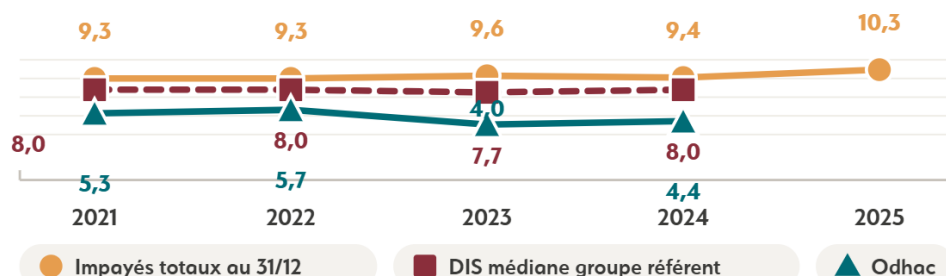


Les impayés des locataires présents sont stables depuis 3 ans, tandis que la dette des locataires partis augmente.

En raison de la progression des impayés des locataires partis, le taux global des impayés de l'office ramené aux loyers et charges augmente en 2025.

Impayés totaux (en % des loyers et dépenses récupérables)

admissions en non valeurs déduites



Le taux d'impayés de Logélia augmente en 2025

Il convient de rappeler que Logélia gère 3 187 logements situés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et héberge en conséquence une population en grande difficulté.

La comparaison avec l'Odhac, qui ne détient aucun logement en QPV, est à cet égard particulièrement éclairante. Au sein des seuls Quartiers Prioritaires de la Ville, le taux d'impayés atteint 15,3 % en décembre 2025.

Pour autant, tout doit être fait pour rejoindre la médiane des offices. A l'occasion de l'audit sur la gestion des impayés, mené en 2025, les pratiques professionnelles de recouvrement ont fait l'objet d'un examen approfondi.

Une réorganisation de la fonction est désormais engagée.

Dès le début de l'année 2026, un manager du recouvrement a été recruté. Ses principales missions pour l'année 2026 sont les suivantes :

- Traiter les dettes provisionnées à 100 % parmi les créances douteuses pour réduire le coût des impayés (environ 300 dossiers) ;
- Faire évoluer les pratiques professionnelles afin de gagner en réactivité ;
- Automatiser certaines actions grâce à la modernisation des outils, afin de libérer les équipes pour des interventions à forte valeur ajoutée en termes de recouvrement ;
- Recruter un profil dédié au traitement de la dette des locataires partis.

b. Les personnes morales

La dette des personnes morales au 31 décembre 2025 s'élève à 296K€ (293 399 K€ en 2024).

En 2025, l'association d'insertion Viltais (groupe SOS) accuse un impayé de 136 K€, soit 12 échéances. Un plan d'apurement vient d'être signé, prévoyant la régularisation du loyer courant et l'apurement de la dette à compter du mois de mars 2026.

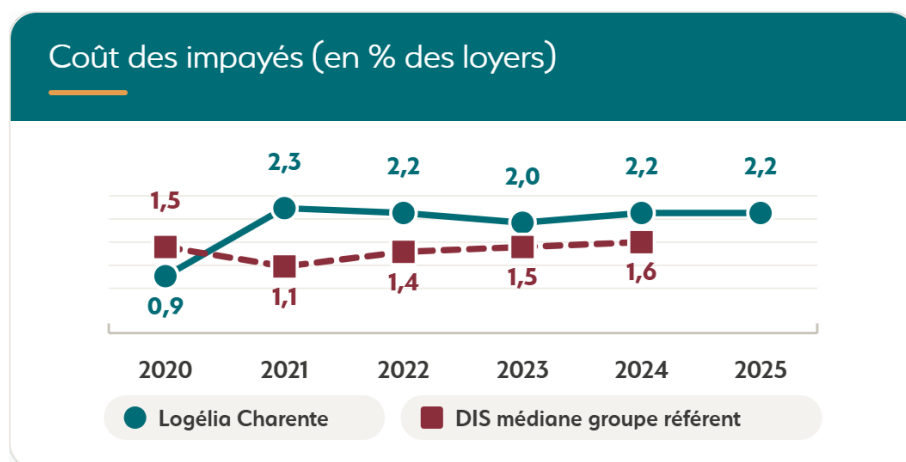
Par ailleurs, la commune de Châteauneuf-sur-Charente s'est engagée à rembourser la dette de 180K€, laissée par le FPA Félix Gaillard, à compter de 2026, sur une période de trois ans.

c. Le coût des impayés

Le coût des impayés est composé de la variation des provisions pour créances douteuses, des créances irrécouvrables (dettes de plus de 5 ans) et des effacements de dettes (procédures de rétablissement personnel).

- La provision varie en fonction de l'ancienneté de la dette : 6% de la dette de moins de 3 mois est provisionnée, 25% de celle qui a entre 4 et 6 mois d'ancienneté, 45% de celle ayant entre 7 et 12 mois d'ancienneté et 100% des dettes qui ont plus d'un an d'ancienneté.
- En raison du profil des impayés, la provision a beaucoup augmenté ces dernières années. Egale à environ 400 K€ par an entre 2017 et 2020, elle atteint 883 K€ en 2025.
- Le montant des créances irrécouvrables pour l'exercice 2025 est de 398K€ (390€ en 2024).
- Les effacements de dettes liés au surendettement augmentent fortement en 2025. La Banque de France a prononcé un effacement de dette pour 43 ménages pour une valeur de 150K€.

L'Office fait donc face à une hausse du coût de l'impayé depuis 2021 en raison, essentiellement, de la structure des impayés. La situation a peu évolué au cours des 4 dernières années.



Après la hausse de 2021, le coût des impayés est stabilisé. Il est supérieur à la médiane DIS.



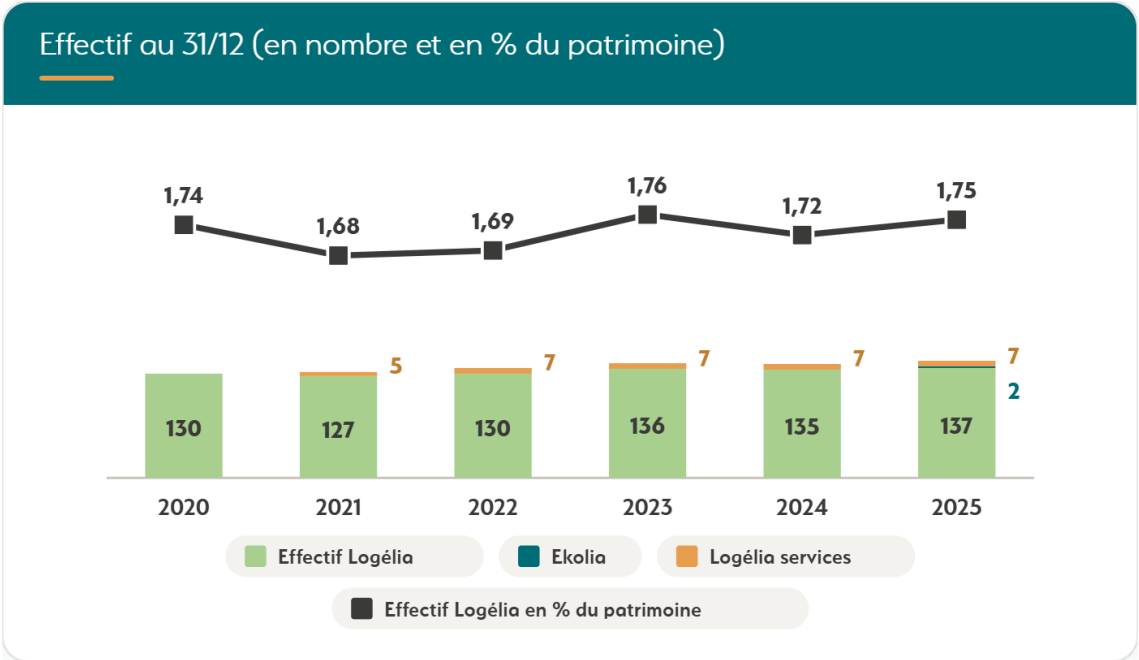
L'équipe salariée

Analyse de l'effectif

1. Un effectif stable

Effectif en nombre au 31/12	2022	2023	2024	2025
Total	137	143	142	146
Nombre de femmes	79	86	83	85
Nombre d'hommes	58	57	59	61
Effectif moyen annuel	133.79	141.9	143.36	142.26

Au 31 décembre 2025, l'effectif moyen annuel a peu évolué. L'Office peine à réaliser son plan de recrutement.



Le ratio effectif/nombre de logement est assez stable en dépit de la création de deux services marchands non liés directement à l'exploitation du patrimoine : Logélia Services et Ekolia.

Le nombre de salariés, a augmenté au cours des 5 dernières années pour suivre l'augmentation du nombre de logement.

En 2025, le recours au contrat à durée déterminé a permis de palier en partie aux absences. Une personne a été recrutée dans le cadre d'un remplacement « congé maternité », deux personnes pour renforcer les équipes à la suite d'absences pour maladie ordinaire.

Par ailleurs, le service des charges locatives a été renforcé par le recrutement d'un responsable de service. L'année 2025, est également marquée par la création du service Achat qui a nécessité le recrutement d'un responsable de service et d'un chargé des contrats maintenance et d'entretien. Les départs constatés au cours de l'année 2025 ont nécessité des recrutements.

2. Composition de l'effectif

a. Par type de contrat

La proportion de fonctionnaires dans l'effectif total continue de diminuer. Au 31 décembre 2025 ces derniers, au nombre de 40, ne représentent plus que 28.08% de l'effectif.

Effectif par type de contrat au 31/12/2025			
	F	H	Total
Fonctionnaires	23	17	40
DG OPH		1	1
CDI	59	40	99
CDD	3	1	4
Apprentis		2	2

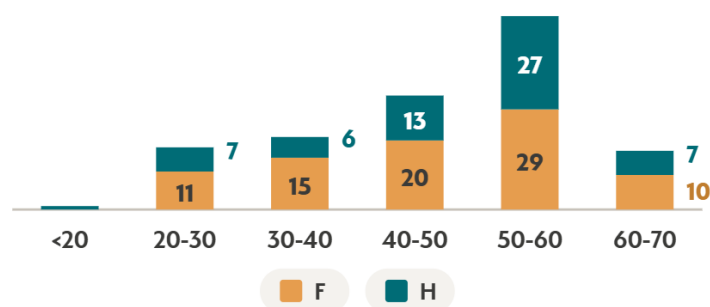
Logelia s'engage dans la formation de futurs professionnels en accueillant des apprentis. Au 31 décembre 2025, ils étaient au nombre de deux : un chargé de clientèle et un technicien informatique. Un apprenti a fait l'objet d'une titularisation en CDI à la fin de sa période d'apprentissage au poste de chargé(e) de clientèle.

b. Par tranche d'âge

L'âge moyen évolue peu. Il est toujours de 46 ans en 2025.

Age moyen					
2020	2021	2022	2023	2024	2025
48	47	46	47	46	46

Effectif par tranche d'âge au 31.12.2025 (en nombre de salariés)

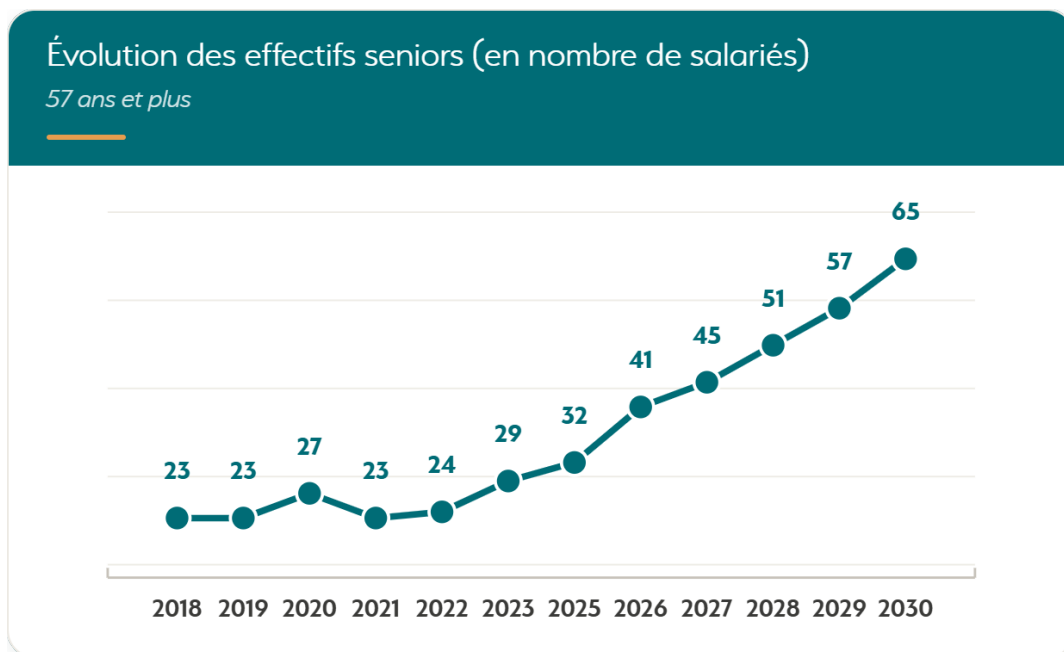


La tranche des 50 à 60 ans est la plus représentée.

04 L'équipe salariée

Les projections montrent une augmentation significative des salariés âgés de 57 ans et plus à partir de 2026, ce qui annonce un enjeu majeur de renouvellement et de transmission des compétences.

Avec le report de l'âge de départ à la retraite, l'accompagnement des salariés en fin de carrière devient une priorité. Dans les années à venir, la proportion de salariés de plus de 62 ans va fortement progresser, passant de 5% à environ 15% en 2028 et 2029.



Une croissance importante des effectifs de 57 ans et plus est attendue à partir de 2026.

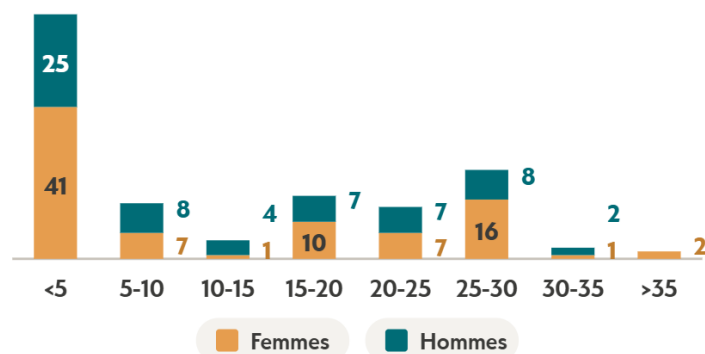
Cette croissance du nombre des salariés seniors nécessite la mise en place d'un plan dédié. Un groupe de travail est actuellement mobilisé pour mener cette réflexion et préparer un accord collectif. L'objectif est de favoriser le maintien dans l'emploi, de sécuriser les parcours professionnels, et de mieux prendre en considération les contraintes liées à l'âge.

La démarche s'articule autour plusieurs thèmes majeurs, tels que le recrutement, les conditions et temps de travail, l'évolution professionnelle et l'aménagement des fins de carrière.

c. Par ancienneté

Au 31 décembre 2025, 66 salariés avaient moins de cinq ans d'ancienneté. L'ancienneté moyenne est de 12 ans.

Ancienneté par tranche au 31.12.2025 (en nombre de salariés)



Logélia a renouvelé un peu moins de la moitié de son effectif au cours des 5 dernières années.

Au 31 décembre 2025, **45.20 % des salariés justifient de moins de cinq ans d'ancienneté**, traduisant un renouvellement important des équipes.

II Des actions de formation variées

Chaque année Logélia consacre un budget important à la formation. L'office incite les salariés à assister à des journées professionnelles, pour leur permettre d'alimenter une réflexion sur leurs pratiques et de rencontrer des salariés d'autres offices.

Formations 2025	
Actions de formation	50
Nombre de personnes formées	123
Budget total	105 601€
Dont formations de perfectionnement	69 572€
Dont formations réglementaires	62 083€

Un faible taux d'absentéisme

1. Accident de travail

L'augmentation important du nombre de jours d'arrêts de travail depuis 2022 est liée principalement à l'arrêt, toujours en cours, d'un salarié accidenté en 2022.

L'année 2025 enregistre un nombre très limité d'accidents du travail et d'accidents de trajet. Le nombre de jours d'arrêt est limité. Le nombre total de jours d'arrêt pour accident de travail s'élève à 367, dont 366 pour le même accident de travail survenu en 2022.

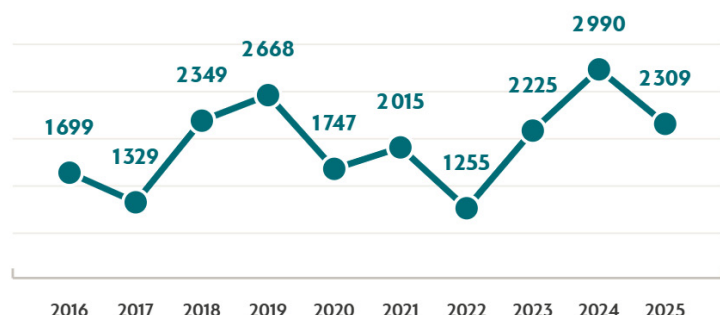
Accident de travail 2025	
Nombre d'accidents de travail	1
Nombre d'accidents de trajet	0
Nombre de jours d'arrêt	367
Nombre de personnes	2

2. Maladie ordinaire

Un total de **2 309 jours de maladie** a été comptabilisé en 2025. La durée moyenne des arrêts reste modérée, mais la part des arrêts de longue durée continue d'augmenter. Les données historiques montrent une évolution fluctuante des jours de maladie ordinaire, avec une forte hausse en 2024 et une diminution significative en 2025.

Maladie 2025	
Nombre de jours de maladie ordinaire	2 309
Nombre de personnes	57
Durée moyenne en jours des arrêts	40.50
Nombre de jours de maladie longue durée	367

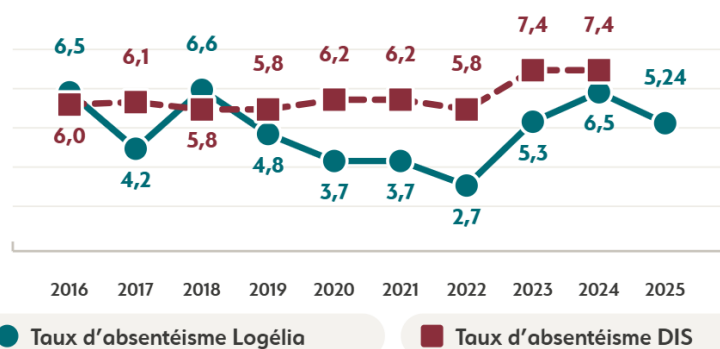
Évolution de la maladie ordinaire (en nombre de jours)



La diminution du nombre de jours de maladie en 2025 est liée au départ de deux personnes pour motif d'inaptitude

Le taux d'absentéisme reste assez faible. Depuis 2019 il est inférieur à la médiane du groupe de référence (source DIS) :

Évolution du taux d'absentéisme (en %)



Le taux d'absentéisme de l'office augmente mais reste inférieur à la médiane du groupe référent.

Le taux d'absentéisme est calculé à partir du nombre de jours moyen d'absence annuelle. Seuls les motifs de maladie et d'accident de travail sont pris en compte dans l'indicateur. Malgré une augmentation depuis 2022, liée notamment aux arrêts de longue durée, le taux d'absentéisme de l'Office reste inférieur au taux médian des offices du groupe référent.

IV Un accompagnement des salariés

1. Des animations pour renforcer la cohésion

a. Des temps forts incontournables

Des événements annuels sont proposés aux salariés afin de leur permettre de mieux se connaître et de renforcer la cohésion.

Depuis 2022, les agents participent chaque année à une journée de cohésion. Au mois de juin 2025, Logélia et l'ODHAC 87, unis dans la société de coordination (SAC) 1+1 Habitat, ont organisé leur première journée de cohésion commune. Un prestataire a été recruté pour l'occasion. Le matin, une présentation en plénière a permis aux salariés de comprendre le rôle de la SAC et d'être informés des projets en cours. Après un cocktail déjeunatoire, ils se sont répartis en équipes pour s'affronter lors d'épreuves de coopération inspirées du jeu Koh Lanta. 220 salariés des deux offices y ont participé avec enthousiasme.

Au début de l'été, la traditionnelle soirée dans le jardin du siège de Logélia a réuni une cinquantaine d'agents. Comme chaque année, ils ont pu profiter d'un concert et d'un apéritif dinatoire.

b. Des activités sportives et ludiques

Logélia propose également aux agents de se réunir régulièrement en dehors des horaires de travail pour participer à des activités sportives et ludiques.

Depuis quelques années, des initiations au handball, au football et au rugby, en lien avec les clubs partenaires de l'Office, sont organisées. En juin 2025, une initiation au rugby animée par le COC Rugby a réuni une dizaine de participants à La Couronne.

Chaque année au mois d'avril, la course à pied « Les Fou-
lées d'Angoulême » réunit un grand nombre de salariés. Logélia leur propose une inscription groupée. 15 coureurs ont parcouru 5 ou 10 kilomètres en 2025.

L'Office organise également d'autres activités de loisirs en groupe. Après le succès du premier blind test en 2022, l'événement a été réitéré en 2025 avec 34 participants.



Les salariés de l'ODHAC 87 et de Logélia ont dû relever des défis mêlant adresse, logique et coopération. (photo Thiphany Massy)



Initiation au rugby par le COC (photo COC Rugby)

2. Un dialogue social constructif

En décembre 2022 un nouveau Comité Social et Economique a été élu par les salariés et fonctionnaires. Composé de 6 titulaires et 5 suppléants, il siège depuis janvier 2023.

En juin 2023, une déléguée syndicale a été nommée dans l'entreprise. Logélia n'avait plus de représentant syndical depuis fin 2018.

Ainsi, les Négociations Annuelles Obligatoires ont pu se tenir du 4 novembre 2025 au 15 décembre 2025. Elles ont permis d'aboutir à une revalorisation des augmentations liées à l'ancienneté.

Le principe des augmentations tous les 30 mois est maintenu mais le pourcentage est porté de 1.50% à 1.75% à compter du 1er juillet 2026. Aussi, il a été convenu de verser la prime de partage de valeur pour un montant de 430€ à l'ensemble du personnel, exonéré de cotisations.

Par ailleurs, ces négociations concrétisent les travaux menés tout au long de l'année pour la mise en place de la nouvelle classification, avec la signature d'un accord collectif relatif à la classification des emplois.

Conformément aux obligations légales et aux discussions intervenues, Logélia Charente s'engage à élaborer et mettre en œuvre un plan d'action en faveur des salariés seniors.



Accompagner

Le centre relations clients, un point d'entrée unique pour les locataires

Créé en mars 2018, le centre relations clients (CRC) est au cœur de la relation locataire de Logélia. Il permet de centraliser les sollicitations des locataires, d'assurer un traitement rapide des demandes de premier niveau et d'orienter les situations nécessitant une expertise particulière vers les services compétents.

> Six salariés au pôle accueil

Le pôle accueil est composé de six salariés : cinq agents principalement dédiés à l'accueil téléphonique du CRC et un agent chargé de l'accueil physique au siège de Logélia.

> Une interface avec les services de l'office

Les conseillers du CRC jouent un rôle d'interface entre les locataires et les différents services de l'office. A ce titre, ils réalisent un premier diagnostic des demandes techniques et organisent, lorsque cela est nécessaire, les interventions de la régie multiservices Logélia Services.

> Le suivi de la qualité de service

Au-delà de la gestion des appels, le CRC contribue au suivi de la qualité de service et de la relation locataire à travers différentes missions, notamment :

- La réalisation de visites de courtoisie auprès des locataires des programmes neufs avant la fin de la période de garantie de parfait achèvement (GPA).
- Des visites auprès des locataires des logements labellisés HSS.
- L'enregistrement des attestations d'assurance des locataires.

> 70 969 appels en 2025

En 2025, le numéro unique a enregistré **70 969 appels (72 954 en 2024)**. Depuis janvier 2024, les appels des demandeurs de logement sont redirigés vers un message d'information automatisé.

Ainsi, 54 957 appels (55 027 en 2024) ont été directement traités par le CRC en 2025, avec **un taux moyen d'appels perdus limité à 6,97 %**.

> Une astreinte 24h/24

En dehors des horaires d'ouverture, un service d'astreinte assure la continuité de la prise en charge des urgences techniques 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

> Vers un CRC partagé

La mise en place progressive d'un CRC partagé avec l'ODHAC 87, office partenaire de Logélia au sein de la société de coordination 1+1 Habitat, est engagée. (cf. chapitre 6. Collaborer).

Depuis 2018, le centre relation clients de Logélia centralise les demandes des locataires.

Les salariés assurent également l'organisation des interventions de la régie multi-services Logélia Services et assurent diverses missions de suivi de la qualité de service.

Un projet de mutualisation est en cours avec l'ODHAC 87.

II Un programme de fidélité pour valoriser l'ancienneté des locataires

Depuis 2019, Logélia a mis en place un programme de fidélisation des locataires, dispositif unique au sein des bailleurs sociaux charentais. Ce dispositif valorise la fidélité des locataires et améliore durablement leur cadre de vie en leur permettant de profiter gratuitement de travaux d'embellissement.

BUDGET ANNUEL
DU PROGRAMME
DE FIDÉLITÉ

36 000 €

Doté d'un budget annuel de 36 000 €, ce programme a déjà bénéficié à 387 locataires. Les demandes sont examinées chaque année par une commission associant les représentants des locataires et les directeurs d'agence.

Depuis 2023, le programme intègre également un service de déplacement de meubles, proposé gratuitement aux locataires âgés de 65 ans et plus, ainsi qu'aux personnes titulaires d'une carte d'invalidité. Cette prestation est assurée par les entreprises intervenant dans le cadre des travaux de fidélité.

En 2025, 63 demandes (47 en 2024) ont été validées (36 pour des locataires de l'Angoumois, 18 dans le secteur rural, 9 à Cognac).

Les travaux réalisés concernent principalement la réfection des murs et des plafonds. Les locataires bénéficiaires justifient en moyenne de 30 années d'ancienneté dans leur logement, témoignant de leur attachement à Logélia.

III Une politique en faveur des seniors structurée et anticipatrice

1. Le label HSS, un engagement pour le maintien à domicile des seniors

Le 11 octobre 2024, Logélia a obtenu le label HSS® (Habitat Senior Services®), qui favorise le maintien à domicile des personnes âgées autonomes de 65 ans et plus, dans un cadre de vie adapté et sécurisé. Logélia est ainsi devenu le premier bailleur social charentais labellisé HSS®.

83

LOGEMENTS
LABELLISÉS
HABITAT SENIOR
SERVICES®

Cette démarche s'inscrit en cohérence avec celle de l'Od hac 87, déjà labellisé depuis octobre 2020 et partenaire de Logélia au sein de la société de coordination 1+1 Habitat.

Au 31 décembre 2025, Logélia comptait 83 logements labellisés HSS®, répartis dans plusieurs communes du territoire : Angoulême, Champniers, Fléac, La Couronne, Gensac-La-Pallue, Segonzac, Cognac, Ruelle-sur-Touvre, Saint-Yrieix et Jarnac.

Afin d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population, Logélia s'est fixé pour objectif de développer 20 logements labellisés supplémentaires par an entre 2026 et 2029.

Les logements HSS® répondent à plusieurs critères :

- Locataires âgés de 65 ans et plus ;
- Proximité des commerces et services (moins de 750 m) ;
- Logements de type 2 ou 3 ;
- Logements situés en rez-de-chaussée ou au premier étage ou desservis par un ascenseur.

La quasi-totalité des collaborateurs de Logélia a déjà été formée aux exigences du label, ce qui facilite le repérage des situations de fragilité et renforce l'accompagnement des locataires seniors dans leur parcours résidentiel.



M. et Mme Girard, locataires d'un logement HSS® à Segonzac (photo Julia Hasse)

2. Une commission dédiée à l'adaptation des logements

En complément de la labélisation, Logélia a mis en place une commission dédiée à l'adaptation des logements, afin de répondre aux besoins des locataires seniors occupant des logements ne répondant pas aux critères du label HSS®.

Cette commission, dont font partie les associations représentatives des locataires, garantit une approche concertée et cohérente des demandes d'adaptation.

La première réunion, tenue en mai 2024, a permis d'examiner et de valider une trentaine de demandes, **principalement des transformations de baignoires en douches**. La commission de 2025 a validé une cinquantaine de demandes.

Ces travaux sont intégralement pris en charge par Logélia. En 2025, la commission a disposé d'un budget de 225 000 €.



Mme Bertrand, locataire d'un logement HSS® à Saint Yrieix (photo Jean-Daniel Guillou)

IV Une concertation active avec les représentants des locataires

En 2025, deux conseils de concertation locative (CCL) ont eu lieu, au mois de mai et de novembre. Les représentants élus des associations Droit au Logement (DAL), Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC), Confédération Nationale du Logement (CNL) de la Charente et Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV) de Nouvelle-Aquitaine y ont assisté avec assiduité. L'office a pu leur présenter ses choix stratégiques.

Les sujets évoqués ont concerné les opérations de réhabilitation, la relation client, les services proposés aux locataires et les charges locatives.

Les groupes de travail internes dédiés au renouvellement de l'accord collectif de Logélia Services et à la création d'une régie ménage ont intégré des représentants des locataires, qui ont ainsi pu participer aux différentes réflexions.

Ils ont également été réunis en janvier et en juin pour échanger sur le projet de revalorisation de certaines provisions de charges et sur la régularisation annuelle.

V Des actions sociales dans les quartiers prioritaires de la ville

1. Un soutien aux associations

a. Trois clubs sportifs subventionnés

L'office accompagne les associations dans le développement de la pratique du sport au sein des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et dans la mise en place de différentes actions sociales.

Logélia a attribué une subvention au Club Omnisports Couronnais (COC) Rugby pour la deuxième saison consécutive. Le COC met l'accent sur la formation des jeunes joueurs et joueuses issus des cinq QPV de GrandAngoulême grâce, notamment, à un service de ramassage en bus dans ces quartiers. Logélia soutient également le développement de la pratique féminine : 156 jeunes joueuses majoritairement issues des QPV étaient licenciées la saison dernière.

Depuis la renaissance du club en 2022, Logélia accompagne le Crouin Football Club (CFC), basé dans le QPV de Crouin, à Cognac. Le CFC compte 139 licenciés, dont une majorité de résidents du quartier.



L'une des équipes féminines du Crouin Football Club (photo CFC)

Cette saison, le club a créé une nouvelle équipe féminine et recruté un entraîneur. Une alternante en communication et un habitant de Crouin en service civique ont été embauchés. Ce dernier mène diverses actions en lien avec le centre social et les partenaires locaux au sein du quartier.

En 2025-2026, le partenariat avec Angoulême Charente Handball (ACH), club de handball féminin basé dans le QPV de la Grand Font à Angoulême, a été renouvelé pour la huitième année consécutive. Le club encourage la pratique du sport auprès des jeunes filles des quartiers prioritaires, notamment celui de la Grand Font. Logélia a parrainé un match le 24 mai 2025. Patrick Gallès, président de l'office, en a donné le coup d'envoi.

b. Renforcer le lien social dans les quartiers

Chaque année, Logélia soutient les centres sociaux du territoire dans leurs actions d'animation et d'accompagnement social.

Ainsi, l'office finance les actions menées par le centre socio-culturel Le Colibri auprès des résidents du quartier de l'Étang des Moines, à La Couronne. L'équipe va régulièrement à la rencontre des habitants en pied de bâtiments et en sortie d'école. Elle organise un village éphémère chaque été dans le site de l'abbaye.

Logélia subventionne l'association de médiation sociale Oméga et finance une partie du loyer de son local du Champ de Manœuvre, à Soyaux. Il soutient également les actions de médiation scolaire dans les QPV d'Angoulême et de Soyaux.

L'Office a décidé de subventionner l'association Unis Vers Cité, créée en 2024 au sein du quartier cognaçais de Crouin pour renforcer les liens entre habitants et lutter contre l'isolement. Les deux fondatrices proposent des temps d'échanges, des jeux pour enfants et du soutien administratif dans leur local, mis à disposition par Logélia.

Les concerts de musique classique dans les QPV de QuintetRis et les actions de lutte contre la précarité menstruelle de l'Association Régie Urbaine (ARU) ont également été soutenus.

Enfin, un partenariat avec l'ADSEA 86 (Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte) a vu le jour : dans le cadre d'un chantier éducatif financé par l'office, deux jeunes du quartier de l'Étang des Moines ont repeint les contre-marches des escaliers du bâtiment B2. Cette première collaboration en appelle d'autres.



La remise officielle du maillot de l'ACH au président de Logélia



Deux jeunes encadrés par l'ADSEA 86 ont repeint une cage d'escalier à La Couronne

c. La co-organisation de goûters partagés

Les partenariats de l'Office avec les associations se traduisent également par la co-organisation d'événements.

Logélia participe ainsi régulièrement à des actions favorisant le bien vivre ensemble et la création de liens entre habitants. Ces objectifs sont au cœur des « goûters partagés », organisés par l'ARU et les bailleurs sociaux du territoire depuis deux ans. Ces rendez-vous ont successivement eu lieu dans les différents QPV de l'agglomération d'Angoulême. En décembre 2025, les habitants de l'Étang des Moines ont été conviés à la Maison du Projet.

d. Le déploiement de l'escape game mobile

Fin 2024, Logélia a lancé son escape game mobile, en partenariat avec l'entreprise locale Code 60.

Le jeu se déroule autour d'une boîte représentant un immeuble. Les participants doivent résoudre plusieurs énigmes (déchets, canalisations, ventilation, nuisances sonores, etc.) pour montrer qu'ils connaissent **les bonnes règles d'entretien du logement et de vie en collectivité**. Le jeu est accessible à tous les publics, enfants comme adultes.

Les sessions de jeu peuvent se greffer à des événements existants. L'Office en a proposé lors du « Festi'Déchets » organisé à Crouin en juin, à l'occasion de la « table citoyenne » dédiée aux seniors en novembre à Ma Campagne (Angoulême) et lors de la fête de fin de réhabilitation de 130 logements à Crouin en décembre.

Les centres sociaux de GrandAngoulême ont tous été sollicités afin d'intégrer des sessions de jeu à leur programme d'animations de l'été 2025. L'escape game mobile a ainsi fait le tour des quartiers, passant par la Grand Font, Ma Campagne, l'Étang des Moines et le Champ de Manœuvre. Une quarantaine de personnes y ont joué.

L'Office possède quatre exemplaires du jeu et forme peu à peu les acteurs sociaux du territoire à l'animation de sessions en autonomie. En 2025, huit médiateurs d'Oméga ont été formés.

Logélia est le premier bailleur social de France à avoir créé son escape game mobile. Il a souhaité le valoriser à l'occasion des Trophées de l'Innovation HLM 2025 en partenariat avec Oméga. Ce concours récompense les initiatives innovantes des organismes de logement social. L'escape game n'a pas été retenu parmi les lauréats. Il est prévu de candidater à nouveau en 2026.



Session estivale de l'escape game

2. Les déchets et les incivilités au cœur des actions

Les agents de terrain de Logélia constatent de nombreuses incivilités au quotidien : jets de déchets par les fenêtres, dépôt de sacs poubelle au pied des colonnes enterrées, fumeurs dans les parties communes, déjections canines non ramassées, etc. Une action de sensibilisation majeure a été portée en 2025.

L'Office a ciblé les incivilités liées aux déchets en 2024 avec le premier « Festi'déchets », événement de sensibilisation co-organisé à la Grand Font avec les acteurs sociaux du quartier, la Ville d'Angoulême et GrandAngoulême.

Cette initiative a été dupliquée dans le quartier de Crouin en juin 2025. Un porte-à-porte a été organisé en amont pour communiquer sur l'événement auprès des habitants et leur rappeler les bons gestes. L'événement a rassemblé une quarantaine de personnes.

Festi'déchets n'a toutefois pas induit un changement de comportement durable. Des rappels réguliers sont nécessaires.

Un kit incivilités a ainsi été développé par le service communication à la rentrée de septembre. Il est composé de neuf modèles d'affiches et quatre modèles de stickers où sont représentées des incivilités (sacs poubelles et encombrants dans les coursives, nourrissage d'animaux errants, poussettes et scooters dans les parties communes...) accompagnées de l'inscription « NON ». Chaque agent de terrain a reçu son kit, qu'il peut librement utiliser. Les stickers sont collés directement sur l'objet de l'incivilité (scooter dans un hall, encombrant devant une porte d'entrée...). L'expérimentation de ce kit continue en 2026.



Lors du Festi'déchets de Crouin, les participants ont greffé de nouvelles parties au corps du monstre de plastique.



Collaborer

Logélia et l'ODHAC 87, son homologue basé en Haute-Vienne, se sont unis en une société de coordination baptisée « 1+1 Habitat » en août 2021. Ce regroupement s'est imposé à eux, comme à tous les offices publics gérant moins de 12 000 logements et conformément à la loi ELAN votée en 2018. À eux deux, Logélia et l'ODHAC 87 gèrent 13 583 logements. Diverses actions ont été menées en commun depuis.



Des mutualisations

Parmi les missions obligatoires de la Société de coordination, figure la politique d'achats communs. C'est dans ce cadre et au bénéfice d'une politique technique commune que Logélia et l'ODHAC 87 ont entrepris ensemble, dès 2022, la rénovation énergétique de leurs logements classés F & G.

1. Poursuite de l'action commune d'éradication des étiquettes F & G

En 2022, Logélia et l'ODHAC 87 ont lancé une démarche commune de rénovation énergétique concernant 488 logements classés F et G.

Cette opération d'ampleur (plus de 15 millions d'euros) porte sur 314 logements de Logélia et 174 logements de l'ODHAC 87 avec une priorité sur les logements G, désormais considérés comme non décents et ne pouvant plus être reloués.

Après l'attribution des marchés fin 2024 à GTM Bâtiment Aquitaine et Delta Construction, une première tranche de travaux portant sur 102 logements a été lancée en 2025. Une nouvelle tranche de travaux portant sur 102 autres logements a débuté en janvier 2026, tandis que Delta Construction rénove en parallèle 156 logements collectifs de Logélia situés à L'Isle-d'Espagnac, avec une fin de travaux prévue en juillet 2026.

1+1 Habitat a mis en place une politique d'achats communs.

Un marché commun a ainsi permis de recruter l'entreprise chargée des travaux d'éradication des étiquettes énergétiques F et G. En 2025, de nouvelles commandes groupées ont concerné les titres-restaurants ou encore la mise en place de cartes multi-énergies.

2. Achats mutualisés 2025

En 2025, Logélia et l'ODHAC 87 ont réalisé plusieurs achats mutualisés via des groupements de commandes.

Le prestataire des titres restaurant a été renouvelé (Edenred), des cartes multi-énergies (Greenway) ont été mises en place et un nouveau marché de coordination SPS (Apave et Alpes Contrôles) a été conclu. Par ailleurs, Prox-Hydro a poursuivi le déploiement des équipements prévu au titre du marché mutualisé de télérelève qui lui a été attribué en 2024. Les patrimoines de Logélia et de l'ODHAC 87 sont désormais équipés de nouveaux compteurs d'eau et de chauffage, qui vont permettre aux locataires des deux offices de suivre leur consommation via le portail « locataire », opérationnel depuis 2025.

II Des rapprochements

Logélia et l'ODHAC 87 ont formalisé l'engagement et l'ambition de la Société de coordination, par l'élaboration d'un projet stratégique « 1+1 Habitat », lui-même décliné en une feuille de route stratégique 2025-2027.

1. Vers un CRC unique

Logélia et l'ODHAC 87 travaillent à la création d'un Centre de Relation Clients (CRC) unique afin de mutualiser leurs moyens et améliorer la qualité de service aux locataires.

Lancé après une phase d'étude en 2024 et structuré en 2025, le projet vise à harmoniser les pratiques, centraliser les demandes et améliorer le taux de résolution dès le premier contact, tout en renforçant la professionnalisation des équipes, la continuité de service et la qualité de vie au travail.

Sa réussite repose sur une gouvernance claire, des formations communes et un accompagnement du changement auprès des équipes.

2. Une agence mobile « 1+1 Habitat » à disposition des bailleurs

La Société de coordination « 1+1 Habitat » étudie l'acquisition d'une agence mobile, comme un outil de proximité et de qualité de service, permettant d'aller au-devant des locataires et de renforcer la présence sur le terrain.

L'agence mobile serait utilisée pour accompagner les locataires au moment de leur entrée dans leur logement, de les informer sur les travaux (réhabilitation, performance énergétique), de communiquer et sensibiliser (gestion de crise, écogestes, déchets), et enfin d'aller vers les locataires les plus éloignés des agences et notamment lors de permanences des bailleurs.

3. De nouvelles synergies : vitrine commerciale, IA, Groupe TVA

De nouvelles mutualisations concernant la performance commerciale, l'intelligence artificielle ou encore la TVA sont à l'étude.

Les nouvelles synergies reposent sur trois leviers complémentaires : le renforcement de la performance commerciale via une vitrine active et une meilleure gestion des demandes de logement, l'exploration encadrée des usages de l'intelligence artificielle pour allier innovation et maîtrise des risques, et la mise en place d'un groupe TVA permettant d'optimiser les ressources et de générer des économies. L'ensemble vise à améliorer l'efficacité collective et la performance dans le cadre de la coopération de Logélia et de l'ODHAC 87.

4. Une journée pour renforcer la cohésion

Pour la première fois depuis la création de la Société de coordination en août 2021, Logélia et l'ODHAC 87 ont organisé une journée de cohésion « 1+1 Habitat » en juin 2025.

Celle-ci a réuni plus de 230 collaborateurs. Cet événement organisé en Charente, a visé à renforcer les liens entre les salariés des deux offices, favoriser la collaboration et présenter la feuille de route stratégique 2025-2027.



Innover

Rapport d'activités Logélia Services 2025

En décembre 2021, Logélia a mis en place une régie multi-services pour prendre en charge une grande partie des réparations locatives, à la place du locataire. Un accord collectif d'une durée de 5 ans a été signé par les quatre associations représentatives et validé par 83% des locataires de l'Angoumois, périmètre d'intervention de la régie. Il arrive à échéance le 30 novembre 2026.

En 2025, le périmètre d'intervention de Logélia Services comptait en moyenne 4127 logements (4082 en 2024). **3310 logements différents ont été visités, pour une moyenne de 1 537 interventions par ouvrier.**

Des dépannages illimités pour 10,90€ par mois

En échange d'un forfait, les locataires de l'agence de l'Angoumois bénéficient d'une visite d'entretien annuelle et d'un service de dépannage illimité, assuré par cinq ouvriers polyvalents dans un délai très court.

Pour 10.90 € par mois, Logélia Services permet aux locataires de l'agence de l'Angoumois de :

- **Bénéficier d'une visite d'entretien annuelle** durant laquelle seront réglés, de façon curative et préventive, les dysfonctionnements des équipements couverts par le contrat.
- **D'accéder autant de fois que nécessaire dans l'année à un service de dépannage.**

Le locataire formule sa demande de dépannage par téléphone en composant le numéro du CRC ou en contactant l'accueil de l'une des agences. Un rendez-vous lui est immédiatement proposé.

Cinq ouvriers polyvalents assurent les dépannages et les visites d'entretien, sous la supervision d'un responsable. Chaque ouvrier dispose d'un véhicule électrique avec un stock d'environ 260 références de fournitures.

Les dépannages concernent plusieurs corps de métiers (plomberie, menuiserie, électricité) et respectent des délais en fonction de leur degré d'urgence (de 24h à 5 jours ouvrés).



Le local de la régie se trouve dans le quartier de la Grand Font.
(photo Encore-Design)

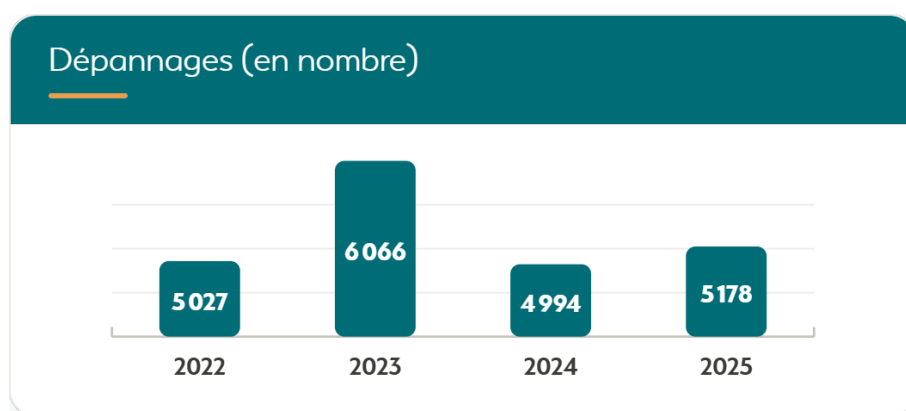
II Les indicateurs de performances

1. Le nombre d'interventions

a. 5178 dépannages

En 2025, 5178 interventions ont été réalisées, soit 184 interventions de plus (+3.68%) qu'en 2024. Cette hausse peut, en partie, s'expliquer par l'augmentation du nombre de logements concernés (+1.10%).

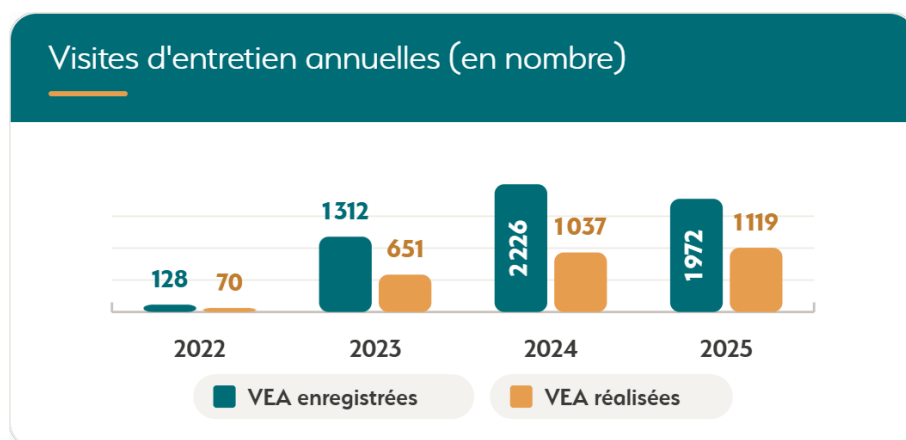
63% des interventions ont concerné de la plomberie, 22% de la menuiserie-quincaillerie et 15% de l'électricité. Cette répartition est stable depuis 2022.



Après un pic en 2023, le nombre de dépannages se stabilise.

b. 1119 visites d'entretien annuelles

En 2025, 1972 visites d'entretien ont été planifiées, mais seules 1119 ont pu être réalisées (1037 en 2024). Les locataires absents ou ne souhaitant pas ouvrir leur porte sont nombreux. L'accord collectif stipule qu'une deuxième date de passage doit être proposée, mais l'activité ne le permet pas toujours.



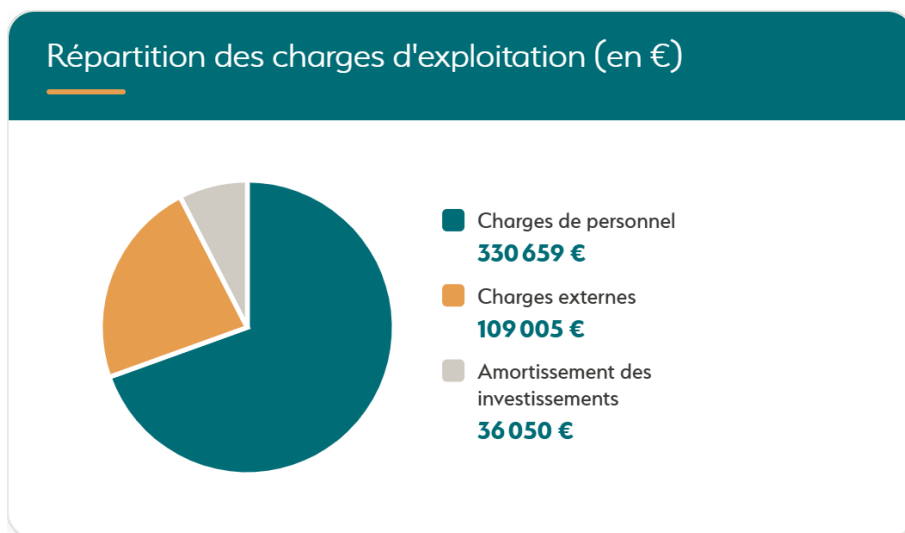
Davantage de visites d'entretien ont été réalisées en 2025.

2. Un résultat d'exploitation bénéficiaire 64 094€

Le chiffre d'affaires de Logélia Services s'est élevé à 539 808 € en 2025 (533 919€ en 2024). Il correspond au paiement du forfait mensuel de 10.90€ par les locataires des 4127 logements intégrés au périmètre d'intervention de la régie.

En 2025, les charges externes (fournitures d'atelier, fluides, entretien des véhicules, valorisation du local, achat de petit équipement, recours à des prestataires pour certaines interventions, frais d'assurance et de formation) se sont élevées à 109 005 €, tandis que les charges de personnel atteignaient 330 659€ (salaires des ouvriers et temps de travail des services support) et l'amortissement des investissements 36 050€.

Le résultat d'exploitation est donc de +64 094€. Il participe au résultat global de Logélia et servira, notamment, à amortir les investissements réalisés pour le compte de la régie (achat outillage, véhicules, installation de bornes de rechargement).



3. 94% de locataires satisfaits

Tous les mois, une enquête de satisfaction est envoyée par SMS aux locataires ayant bénéficié d'un dépannage.

Sur les 3258 locataires interrogés en 2025 (+66% par rapport à 2024), 401 ont répondu (12%), ce qui est conforme à la moyenne des années précédentes.

94% des locataires interrogés sont satisfaits de Logélia Services (86% en 2024).

- 95% sont satisfaits du respect du rendez-vous
- 91% sont satisfaits de la résolution du problème
- 95% sont satisfaits de la présentation et de la courtoisie de l'ouvrier
- 93% sont globalement satisfaits du service

Le mécontentement manifesté par 6% des locataires concerne en réalité peu Logélia Services.

Les répondants sont insatisfaits de Logélia en général ou évoquent des réclamations sans rapport avec la régie. Dans de rares cas, les travaux ont été mal réalisés et nécessitent un nouveau rendez-vous.

III Le renouvellement de l'accord collectif

L'accord collectif actuel arrive à échéance le 30 novembre 2026. En 2025, un groupe de travail composé de six agents et de deux représentantes des locataires a réfléchi à son renouvellement et à son extension géographique.

1. Des délais similaires, davantage de réparations prises en charge

Le contrat s'applique toujours aux logements de plus de deux ans composant le patrimoine de l'agence de l'Angoumois. Les délais d'intervention restent les mêmes, mais la visite d'entretien devient bisannuelle. Le locataire aura cependant la possibilité d'en solliciter une sur rendez-vous, dans la limite d'une par an. Pour compenser cette baisse de périodicité, cinq réparations supplémentaires sont intégrées au contrat (par exemple recoller les barres de seuil des portes ou remplacer les piles des bouches VMC).



Des réparations supplémentaires seront intégrées au contrat. (photo Encore-Design)

2. Un coût maîtrisé pour le locataire

Depuis 2022, le locataire débourse la somme fixe de 10.90€ HT par mois. **A partir du 1er décembre 2026, cette somme serait augmentée de 9 centimes pour passer à 10.99€ TTC par mois.** La hausse est très modeste, compte tenu de l'inflation et de l'augmentation du prix des fournitures.

Le nouvel accord couvrirait une nouvelle période de 5 ans, allant du 1er décembre 2026 au 30 novembre 2031. Le tarif sera fixe durant les 5 ans de l'accord collectif.

3. Une extension à Cognac et Châteaubernard

Le groupe de travail a étudié la possibilité d'étendre géographiquement la régie. Les secteurs de Cognac et Châteaubernard (1523 logements) sont les seuls suffisamment denses pour permettre une viabilité économique de l'activité.

Le secteur de Cognac se révèle particulièrement pertinent au vu des difficultés rencontrées sur le terrain, notamment dans le quartier prioritaire de Crouin. De nombreux logements sont vieillissants et certains sont mal entretenus par leurs locataires. L'intervention d'ouvriers spécialisés serait ainsi bénéfique pour les locataires comme pour l'Office, qui améliorerait l'entretien de son parc.

Cette extension mettrait fin au contrat actuel avec CGMI, en charge de l'entretien de la robinetterie (2.13€ TTC/mois, soit 25.54€ TTC/an, facturés au locataire). Le coût réel supplémentaire facturé au locataire par la mise en place de Logélia Services serait donc de 8.86€ TTC/mois, soit 106.34€ TTC/an.

Les prestations et les conditions dans lesquelles elles seront assurées seraient exactement les mêmes qu'à l'Angoumois. Trois ouvriers supplémentaires seraient recrutés

Un accord collectif spécifique sera proposé pour Cognac, de manière à ne pas entraver le renouvellement de l'accord sur le périmètre de l'Angoumois. Il serait identique à celui de l'Angoumois et couvrirait donc lui aussi une nouvelle période de 5 ans, allant du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2031.

Ces deux accords seront soumis au vote des locataires d'avril à juin 2026.

Rapport d'activités Ekolia 2025

La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) Ekolia a été livrée le 31 juillet 2024 puis ouverte au public le 29 septembre 2024. Elle propose un hébergement adapté aux étudiants, alternants et jeunes actifs du campus, tout en permettant d'accueillir ponctuellement d'autres publics.

| Présentation de la résidence

1. 57 places au cœur du campus

Ekolia est implantée **au cœur du campus universitaire des Valois à La Couronne**, qui regroupe près de 3000 étudiants.

La résidence compte 40 studios (23 simples et 17 doubles) pour 57 places, disposés sur trois niveaux.

Chaque studio est meublé (lit, table, chaises, bureau, placard intégré) et équipé (kitchenette, vaisselle, salle de bain avec sèche-serviettes). Quatre studios adaptés aux personnes à mobilité réduite sont aménagés au rez-de-chaussée. **Ils peuvent être réservés à la nuitée, à la semaine ou au mois.** Les durées de séjours sont modulables jusqu'au dernier moment.

La résidence propose également plusieurs espaces communs : espace détente, salle vidéo, espace de travail, laverie, local vélos et terrasse.



Ekolia est implantée au cœur du campus. (photo Encore-Design)

La réservation d'un studio à Ekolia inclut plusieurs services hôteliers : le linge de lit est fourni et renouvelé tous les quinze jours, un petit-déjeuner est offert lors de la première nuitée, la connexion wi-fi est incluse et l'accès à la résidence est possible 24h/24 et 7j/7.

2. Une gestion internalisée

L'accueil physique est assuré du lundi au vendredi de 8h à 18h. La réception prend en charge l'accueil des résidents, la gestion des réservations, les arrivées et départs ainsi que le suivi administratif des séjours.

La gestion de la résidence est assurée en interne par Logélia, grâce à deux employées polyvalentes. Elles assurent l'accueil, la gestion des réservations, le ménage des chambres lors des départs, l'entretien quotidien des parties communes et le suivi du bon fonctionnement de la résidence.

3. La cohabitation de différents publics et tarifs

Ekolia accueille majoritairement un public dit « prioritaire », composé d'étudiants, d'alternants et d'apprentis. Ils bénéficient d'un tarif privilégié et sont éligibles aux aides au logement de la CAF.

La Préfecture et Action Logement sont réservataires d'un certain nombre de places, dédiées au public prioritaire.

- 17 places pour la Préfecture. Les orientations sont réalisées par le SIAO, en lien avec les partenaires locaux (CCAS, missions locales, structures d'insertion).
- 16 places pour Action Logement, qui oriente principalement des alternants et les apprentis via une plateforme dédiée.

Lors des périodes creuses (vacances scolaires, week-ends), Ekolia est ouverte aux touristes, salariés et saisonniers, appelés « tout public ». Les tarifs sont définis librement et peuvent varier au cours de l'année en fonction des événements (festival international de la bande dessinée, festival du film francophone, etc).

Les deux gammes de tarifs sont soumises à la TVA hôtelière de 10%. Ils ont été revalorisés de 3.26%, conformément à l'indice de référence des loyers (IRL), le 1er janvier 2025.

Tarifs HT 2025

Public prioritaire	Nuitée	5 jours	Mois
Chambre simple	25.80€	122.50€	465.50€
Chambre double (par pers.)	20.60€	98€	372€
Tout public			
Chambre simple	42€	196€	745€
Chambre double	52€	245€	932€

Tarifs TTC 2025

Public prioritaire	Nuitée	5 jours	Mois
Chambre simple	28.38€	135€	512€
Chambre double (par pers.)	22.66€	108€	409 €
Tout public			
Chambre simple	46.20€	216€	820€
Chambre double	57.20€	270€	1025€

4. Des difficultés avec différents prestataires

Deux changements de prestataires ont eu lieu en 2025. Le **service de blanchisserie** assurée par l'association Cas-siopée ne donnait pas satisfaction (présence régulière de cheveux et de tâches sur les draps). L'entreprise Problanc a pris le relai en août. Des difficultés ont également été rencontrées avec le prestataire BBSnack, chargé de l'entretien et du réassort des **distributeurs de boissons chaudes et de collations**. Le contrat a été résilié et Logélia a investi dans l'achat d'un distributeur de collations en avril 2025. Le distributeur de boissons chaudes a été mis à disposition par le prestataire Café Modèle, qui le gère pour le compte d'Ekolia.

De nombreux dysfonctionnements ont été constatés dans l'utilisation d'ARD, le logiciel de contrôle d'accès, et d'Aphélia, le logiciel de réservation. Plusieurs clients ont été empêchés d'entrer dans la résidence et dans leur studio à cause de bugs, générant une forte insatisfaction. De nombreuses corrections et mises à jour ont donc été effectuées. Certains dysfonctionnements ne sont toujours pas réglés.

II Les indicateurs de performance

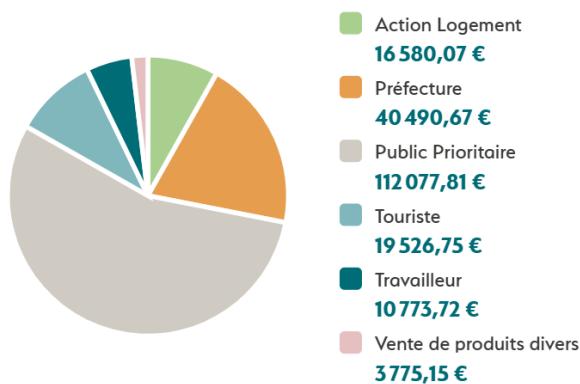
1. Un chiffre d'affaires de 203 224,15€

L'activité de la résidence repose principalement sur les recettes liées à la location des studios.

En 2025, le chiffre d'affaires hors taxes s'élève à 203 224,15 €, dont 199 449 € proviennent des nuitées et 3 775,15 € de la vente de produits divers (laverie, distributeur automatique, location d'équipements).

La résidence a accueilli 397 clients différents.

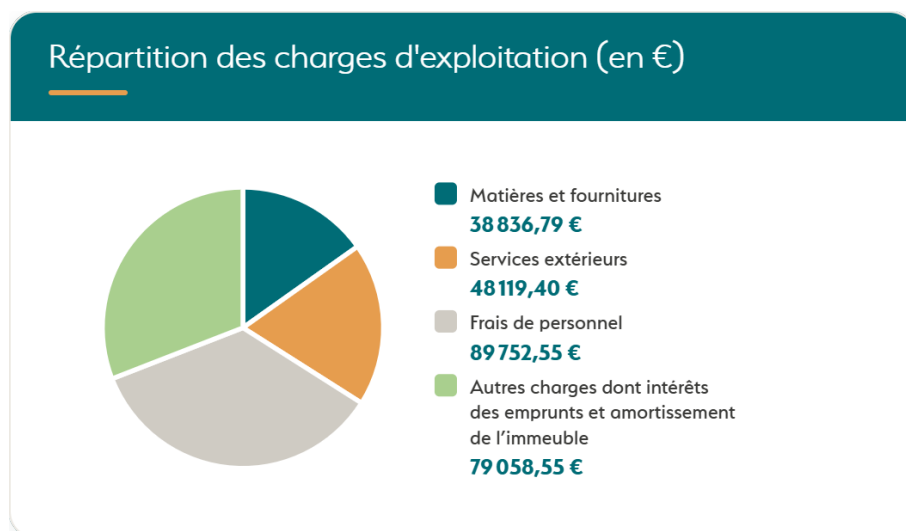
Répartition des recettes (en €)



Les catégories «préfecture», «Action Logement» et «public prioritaire» regroupent les étudiants et les alternants.

2. 255 767€ de charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'élèvent à 255 767,73€ HT. Elles comprennent principalement les charges de personnel, les prestations de blanchisserie, les services numériques nécessaires au fonctionnement de la résidence, ainsi que l'amortissement du bâtiment et de ses équipements.



- **Matières et fournitures (38 836,79€)** : les fluides, l'achat de produits ménagers et d'épicerie pour les petits-déjeuners.
- **Services extérieurs (48 119,40€)** : la prestation blanchisserie, la domotique (accès aux chambres), le logiciel de réservation, la publicité, la fourniture d'internet, l'abonnement à Canal+.
- **Charges de personnel (89 752,55€)** : les deux salariées et le temps de travail des services supports (comptabilité, RH, informatique, supervision)
- **Autres charges (79 058,99€)** : les intérêts d'emprunts et l'amortissement de l'immeuble et du mobilier, déduction faite des subventions attribuées. Les règles comptables imposent de les inclure dans le plan d'exploitation, comme c'est le cas pour tous les biens de Logélia.

3. Un résultat d'exploitation négatif de -52 543,58€

Le résultat d'exploitation 2025, première année complète de mise en service d'Ekolia, est de -52 543,58€ (- 80 389,81€ d'août à décembre 2024).

Ce résultat négatif s'explique par le poids de la masse salariale et des autres charges, dans un contexte de démarrage et de montée en régime progressive de l'activité. La taille critique nécessaire à l'équilibre d'exploitation de la résidence n'est pas atteinte.

Une trentaine de places supplémentaires permettrait de dégager un chiffre d'affaires additionnel, sans augmentation de la masse salariale.

Le résultat négatif d'Ekolia est justifié en phase de démarrage.

Elle n'atteint pas encore la taille critique nécessaire à son équilibre d'exploitation. Un agrandissement de la résidence et le développement de la clientèle touristique constituent des leviers identifiés.

Un agrandissement, sur le terrain disponible situé à l’arrière de la résidence, est envisagé.

De plus, la fidélisation de la clientèle privée (hors étudiants) demande du temps. La commercialisation des studios via la plateforme Booking, active depuis le 23 décembre 2024, a nécessité quelques mois d’adaptation de la part de l’équipe. Un démarchage actif de la clientèle touristique doit être mené, de manière à remplir les studios durant les week-ends et les périodes de vacances scolaires. Il faut également tenir compte d’une contrainte de sécurité, qui interdit d’accueillir plus de 15 personnes en même temps à la nuitée.

Les chiffres de fréquentation du premier trimestre 2026 sont en hausse de 18% par rapport à ceux du premier trimestre 2025, ce qui témoigne d’une dynamique positive. Des touristes et des saisonniers, satisfaits de leur premier séjour, ont déjà réservé de nouvelles nuitées.

4. Une projection financière encourageante

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Produits d'exploitation	203224,15 €	215000,00 €	219300,00 €	223686,00 €	228112,90 €	232627,87 €	237232,67 €
Charges externes	86956,19 €	89588,43 €	91039,60 €	92603,74 €	94199,16 €	95826,49 €	97487,36 €
Charges de personnel	89752,55 €	88071,09 €	89612,33 €	91180,55 €	92776,21 €	94399,79 €	96051,79 €
Autres charges	79058,99 €	75069,88 €	71463,13 €	66761,04 €	62019,77 €	57217, 57 €	53158,27 €
Résultat d'exploitation	-52543,58 €	-37729,40 €	-32815,06 €	-26859,33 €	-20882,24 €	-14815,98 €	-9464,75 €

L’année 2026 correspond au budget voté, tandis que les années 2027 à 2031 relèvent de projections.

Les produits d’exploitation sont revalorisés de 2% par an à partir de 2027, prenant en compte une hausse du nombre de réservations, une revalorisation des tarifs et une augmentation des ventes de produits divers. **Les charges externes (fluides, fournitures, informatique, etc.) sont, elles aussi, revalorisées de 2% par an à partir de 2027**, afin de tenir compte de l’évolution des coûts.

Les charges de personnel baissent sensiblement en 2026 car le temps de travail du superviseur a été diminué de 10%. **Ces charges augmentent ensuite de 1,75% par an à partir de 2027**, pour intégrer les revalorisations salariales obligatoires.

Le montant des autres charges est déterminant dans l’équilibre global de l’exploitation. L’amortissement de l’immeuble reste stable durant toute la période (l’immeuble sera amorti au bout de 60 ans, le mobilier au bout de 5 ans), tandis que les intérêts d’emprunt, d’une durée de 30 ans, diminuent progressivement.

Cette projection montre une amélioration progressive du résultat d’exploitation, qui reste toutefois négatif jusqu’en 2031 au moins. Le développement de la clientèle, notamment hors étudiants, sera déterminant pour atteindre l’équilibre.

5. Taux d'occupation

Le taux d'occupation global, de janvier à décembre 2025, est de 53%. Ce taux augmente (59%) en considérant uniquement les 9 mois de l'année universitaire (septembre à mai).

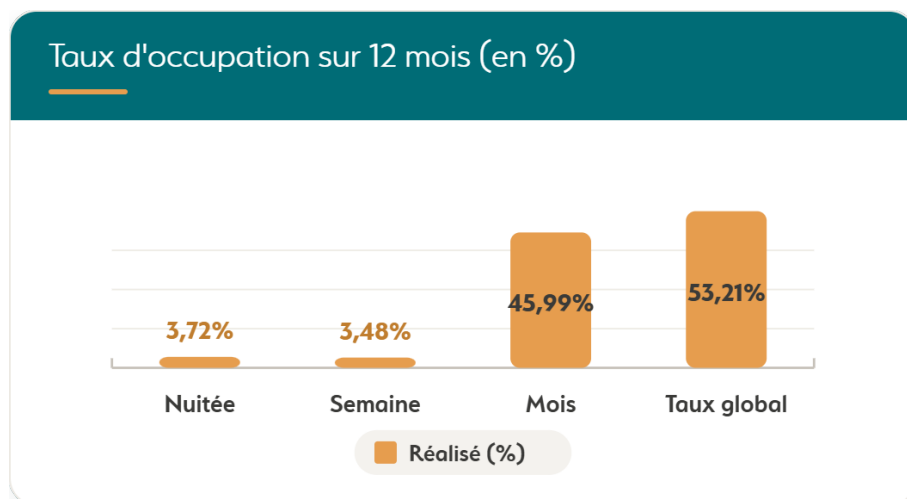
Les apprentis et les étudiants, public cible de la résidence, composent la quasi-totalité des clients. Lorsqu'ils sont en vacances, le taux d'occupation chute logiquement. La Charente n'est pas un département très attractif touristique, ce qui explique le peu de réservations en été.

Les saisonniers ne sont pas nombreux et l'emplacement d'Ekolia, en retrait du centre-ville d'Angoulême, implique que les clients soient véhiculés.

De plus, les séjours à la nuitée et à la semaine (du dimanche au vendredi soir) demandent une grande agilité en matière de gestion du planning. Les plannings des apprentis et alternants sont souvent similaires et ne permettent pas de remplir les semaines laissées vacantes. Il est donc difficile de trouver des clients pour combler les nuitées restantes.

Une marge de progression a néanmoins été identifiée concernant le public des touristes et des travailleurs. Une politique de réservations dynamique est mise en œuvre sur Booking et certains clients, satisfaits de leur séjour, reviennent. La consolidation de cette clientèle prendra plusieurs années.

11 043 nuitées ont été enregistrées en 2025, dont la quasi-totalité (10 695) a été réservée par des étudiants. La clientèle de touristes et de travailleurs (348 nuitées) est marginale.



6. Des clients très satisfaits

Les étudiants sont globalement très satisfaits des prestations d'Ekolia. Ils se sentent bien dans leur studio et apprécient les espaces communs. La fiabilité du réseau wi-fi a été remise en cause en fin d'année, mais des améliorations ont depuis été apportées.

Présente sur la plateforme Booking depuis fin 2024, la résidence affiche une note de 9.1 (82 commentaires). Les clients sont particulièrement satisfaits du confort (9.3) et des équipements (9.2).



Conclusion

En 2025, l'office a poursuivi son effort de développement.

Les engagements de construction et de réhabilitation ont été respectés à l'intérieur du cadre budgétaire établi. En marge de ces investissements patrimoniaux incontournables, Logélia s'est employé à « tester » des activités de diversification.

La gestion d'Ekolia, résidence étudiante, Logélia Services, la construction de la Maison Départementale des Solidarités de la Grand-Font pour le compte du Département ou encore le soutien apporté à la commune de Vœuil-et-Giget dans le cadre d'une assistance à Maîtrise d'ouvrage, ont illustré la volonté et la capacité de l'office à agir autrement pour conforter sa place dans un environnement concurrentiel difficile.

Toujours handicapé par un déficit structurel de fonds propres, en raison des coûteuses opérations de rénovations urbaines, l'Office a, tout au long de l'année, été autorisé par le Conseil d'administration à agir dans de nombreux domaines à la condition que ces actions soient utiles aux locataires ou aux demandeurs de logements les plus fragiles.

Le Comité de direction souhaite aujourd'hui que le lien entre l'Office et le Département auquel il est rattaché soit raffermi,

c'est-à-dire qu'il y ait davantage de partage sur les objectifs stratégiques à court et moyen terme et peut être davantage de soutien.



Olivier Pucek

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LOGÉLIA



Patrick Gallès

PRÉSIDENT DE LOGÉLIA
CONSEILLER DÉPARTEMENTAL
MAIRE DE SAINT SÉVERIN