


Rapport d'activité

— 2023

L'innovation au cœur de l'action



La Cité Jardins 

Groupe ActionLogement

Sommaire

PRÉSENTATION

1. LA CITÉ JARDINS EN QUELQUES MOTS
2. TEMPS FORTS 2023

01

GOUVERNANCE

1. RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
2. RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

02

LA STRATÉGIE RSE

1. LES ENJEUX SOCIÉTAUX & LA DÉCARBONATION
2. INNOVER, FAVORISER, DÉVELOPPER & ÉCONOMISER

03

GESTION PATRIMONIALE

1. GESTION DU PARC
2. DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

04

GESTION LOCATIVE

1. GESTION LOCATIVE
2. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

05

RESSOURCES HUMAINES & QUALITÉ

1. RESSOURCES HUMAINES
2. QUALITÉ DE SERVICE

06

GESTION FINANCIÈRE

1. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

07

PERSPECTIVES

1. PERSPECTIVES 2024 ET À VENIR
2. AXES ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

08

Éditos



Frédéric CARRÉ
Président du Conseil
d'Administration d'Action
Logement Immobilier

En 2023 nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement

immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale. Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37.500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023 dont 62% au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI «30.000 logements pour l'emploi» initié par le Groupe. Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30.000 logements neufs en quelques

mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5% de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières. Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, c'est notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.



Cité internationale Université de Toulouse

Avec près de 370 millions d'euros de crédits octroyés en 2023 aux organismes de logement social de la région, la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées est le premier banquier privé du secteur sur son territoire.

Fidèle à ses valeurs, la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées s'engage aux côtés des professionnels du secteur pour faire face aux nombreux défis actuels : construire davantage de logements et réhabiliter le parc existant. Elle accompagne ainsi l'ensemble des acteurs dans leur transition énergétique et leurs projets de décarbonation.

En 2024, nous fêterons les 20 ans de notre pacte d'actionnaire qui nous lie, avec Action Logement, à La Cité Jardins et par lequel nous participons activement à la gouvernance et au développement de l'entreprise.

Cette année encore, nous sommes fiers de poursuivre notre engagement commun avec La Cité Jardins : celui d'être utile à notre territoire, à nos entreprises et aux Midi-Pyrénéens.



Christophe LE PAPE
Président du directoire de la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées

Éditos

Émile NOYER
Président

Françoise CADARS
Directrice Générale



L'année 2023 a été une année complexe pour l'ensemble de la filière du logement ; plongée dans une crise d'une rare importance, le secteur de la promotion immobilière s'est tourné vers les bailleurs sociaux pour limiter l'impact de l'effondrement de ses ventes. Au travers d'un appel à projet inédit, le Groupe Action Logement a su proposer une solution et a continué à apporter son expertise dans le soutien de la filière construction dans les territoires.

La Cité Jardins a bien évidemment répondu à cette sollicitation et a pu diversifier son patrimoine au travers de l'achat de près de 100 logements en Logements Locatifs Intermédiaires.

Malgré ce contexte difficile, La Cité Jardins a continué son investissement massif au sein de l'Occitanie (plus de 70 M€) avec 591 agréments obtenus (hors LLI) dont une large majorité de logements thématiques et de structures collectives, 529 logements mis en chantier et 719 logements livrés sur la Région.

Le patrimoine est ainsi porté à 7500 logements.

Élément phare de notre savoir-faire, le chantier de la Cité internationale Université de Toulouse s'est achevé, la résidence long séjour a accueilli ses premiers résidents début mars et la résidence hôtelière a ouvert ses portes en mai. La salle de conférence, d'une capacité de 150 places assises et 200 places debout accueille les manifestations les plus diverses, et notamment la Convention Régionale annuelle d'ALS le 30 novembre 2023. Le site de Corpworking, d'une capacité de 174 places, géré par At'Home groupe Insitu, a été inauguré et mis en service.

Ce site majestueux permet ainsi de mettre en valeur au travers de la polyvalence de ses usages, la compétence des équipes de La Cité Jardins.

En complément de cette production neuve dynamique, 2023 a permis de délivrer 197 ordres de service de rénovation énergétique et amélioration de l'attractivité des résidences.

Acteur dynamique dans le secteur de l'utilité sociale, La Cité Jardins a conforté sa relation de partenaire avec l'AgaPei en travaillant sur la requalification d'un site historique à Albi, pour y accueillir 40 résidents en Etablissement d'Accueil Non Médicalisé en Centre-ville.

Par ailleurs, le parcours résidentiel reste une priorité pour la société, qui a proposé plus de 62% de ses logements à des salariés en 2023, permettant ainsi de conforter la relation emploi-logement.

Soucieuse du maintien de sa qualité de service, pour laquelle elle est particulièrement reconnue, La Cité Jardins se mobilise pour accélérer sa transition numérique et rester l'interlocuteur reconnu des institutionnels du territoire. Tout cela, en optimisant ses coûts de fonctionnement, notamment au travers d'une réflexion de filialisation avec Promologis. Elle reste tout particulièrement vigilante aux difficultés financières de chacun ; grâce à une écoute, une sensibilisation régulière aux eco-gestes et une politique bas carbone réfléchie, La Cité Jardins contribue au maintien d'une quittance globale abordable et de logements de qualité pour tous.

Toutes ces évolutions en adaptation avec la mutation du territoire et de ses besoins, sont rendues possibles par l'action de chacun (salariés, actionnaires, représentants des collectivités, locataires et leurs représentants, partenaires et entreprises ...) auprès de tous.

Nous tenons à vous remercier pour votre savoir-faire et votre implication, sans lesquels la réussite de La Cité Jardins serait difficile dans un contexte économique que nous savons très tendu.

**Merci à chacun
d'entre vous.**

Chiffres clés en 2023

LA CITÉ JARDINS



7 500

Logements



90

Collaborateurs



13 657

Locataires



24

Unités de gestion



40,7M€

de chiffre d'affaires



07

Départements



125

Communes

GESTION PATRIMOINE



MISES EN
CHANTIER

09

Opérations

529

Logements



LIVRAISONS

07

Opérations

719

Logements



VENTES

17

Logements

PLAN STRATÉGIQUE
DE PATRIMOINE



197

Logements en rénovation
énergétique

7,6M€

de travaux

GESTION LOCATIVE



1010

Attributions



802

Entrants



89

Mutations



697

Sortants

GESTION FINANCIÈRE



695M€

Total du bilan



81,4M€

d'investissement locatif



01. Présentation

1. LA CITÉ JARDINS EN QUELQUES MOTS

Carte d'identité
En synthèse
Notre territoire d'activité

2. TEMPS FORTS 2023

LA CITÉ JARDINS EN QUELQUES MOTS



Filiale du Groupe Action Logement, La Cité Jardins est présente sur l'ensemble de la région Occitanie et y développe des logements répondant aux besoins des territoires.

« **40,7 M€ de CA,**
présence dans
125 communes »

Véritable référent pour le logement thématique, adaptable et réactive, elle s'appuie sur son expérience pour proposer à des publics toujours plus divers (jeunes, personnes handicapées, seniors notamment) des formes d'habitat en adéquation avec leurs besoins.

Avec 40,7 M€ de chiffre d'affaires, elle est présente dans 125 communes de la région Occitanie avec un parc de plus de **7 500 logements**.

Ses résidences doivent permettre selon le cas l'accueil de publics cibles, uniques ou multiples,

jeunes et salariés en mobilité, jeunes en formation, salariés rencontrant des difficultés particulières, seniors, structures médico-sociales et hébergement d'urgence, résidence mobilité avec prestations hôtelières, le tout avec la garantie d'une même qualité de service et de gestion. Ainsi et en lien avec les filiales du Groupe, La Cité Jardins entend déployer et compléter les marques existantes par la labellisation de ces nouveaux concepts.

Engagée aux côtés des Territoires, La Cité Jardins a toujours pour objectif l'innovation au cœur de son action. Elle porte à travers tous ses projets des valeurs d'écoute, de solidarité et d'adaptation qui sont au cœur de sa volonté de favoriser le Vivre Ensemble.

EN SYNTHÈSE

2004 - 2023



PARC

+140%

+ 4 445 LOGEMENTS



MISES EN CHANTIER

339/AN

EN MOYENNE SOIT 6 779
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



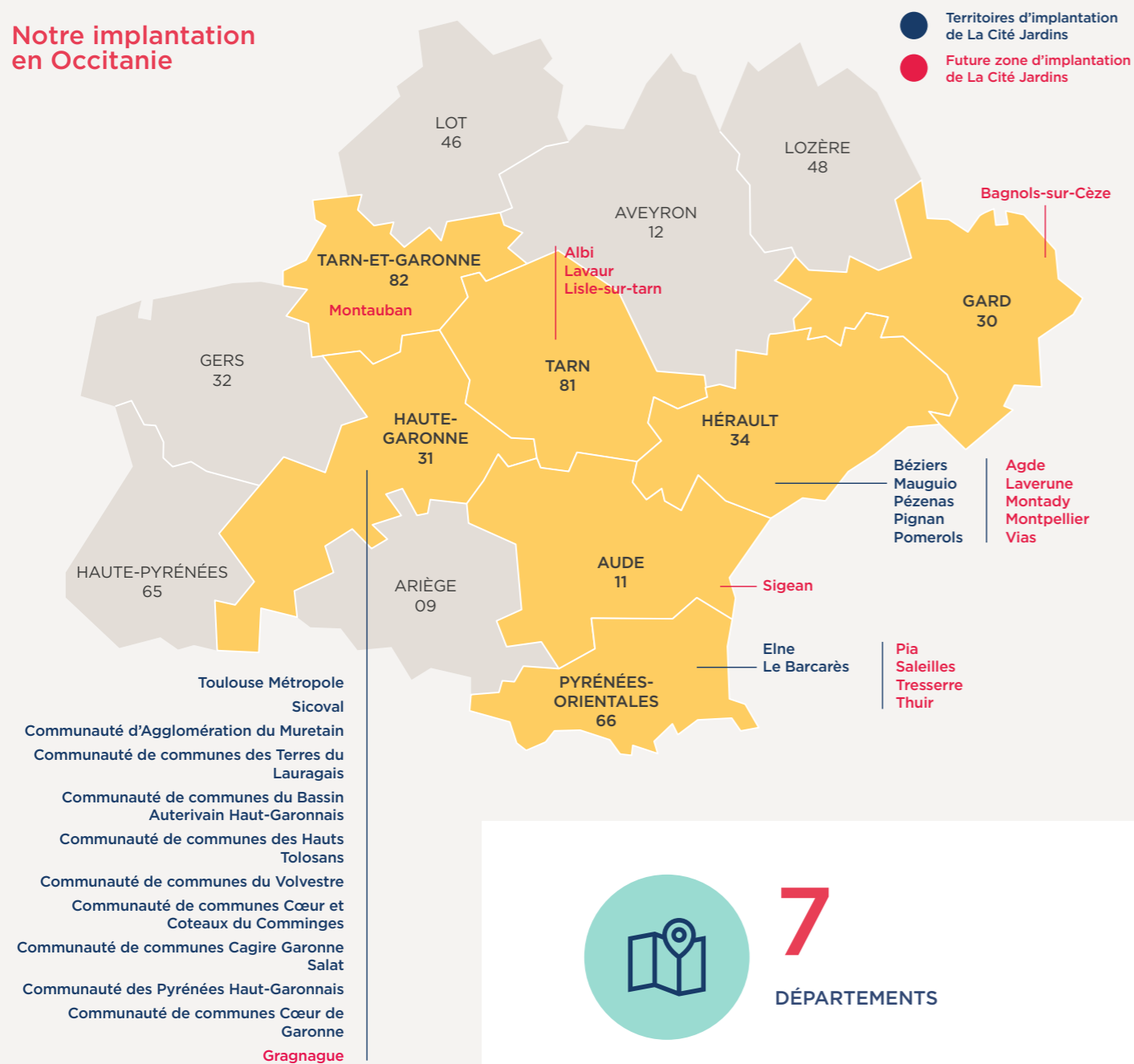
LOGEMENTS LIVRÉS

264/AN

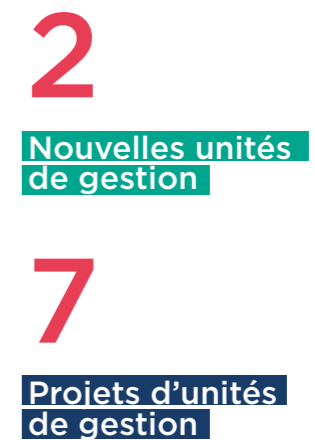
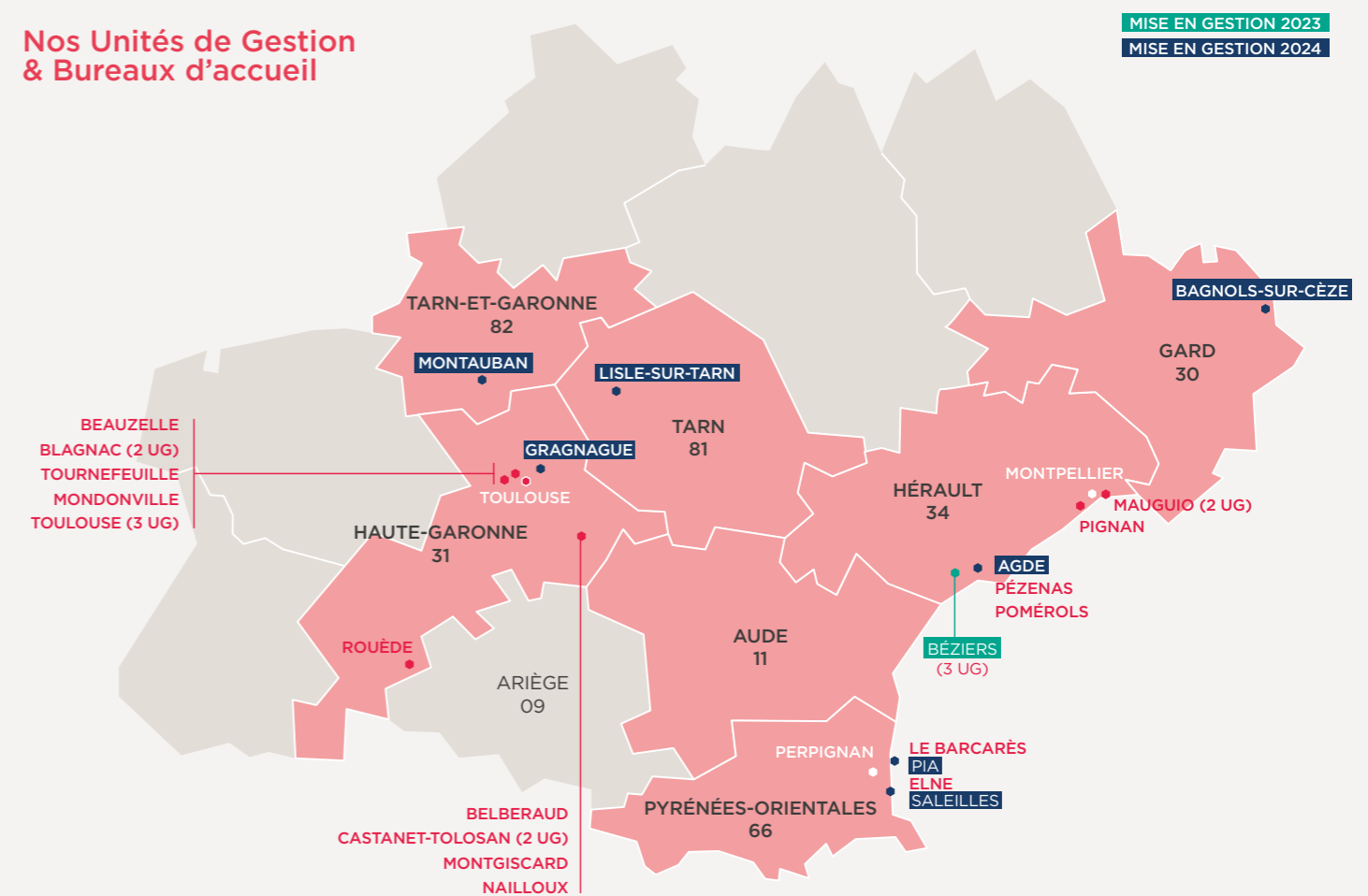
EN MOYENNE SOIT 5 286
LOGEMENTS LIVRÉS

NOTRE TERRITOIRE D'ACTIVITÉ

Notre implantation en Occitanie



Nos Unités de Gestion & Bureaux d'accueil



FOCUS SUR LES TEMPS FORTS 2023



23/06 Inauguration de la résidence Isableu à Nailloux (31)



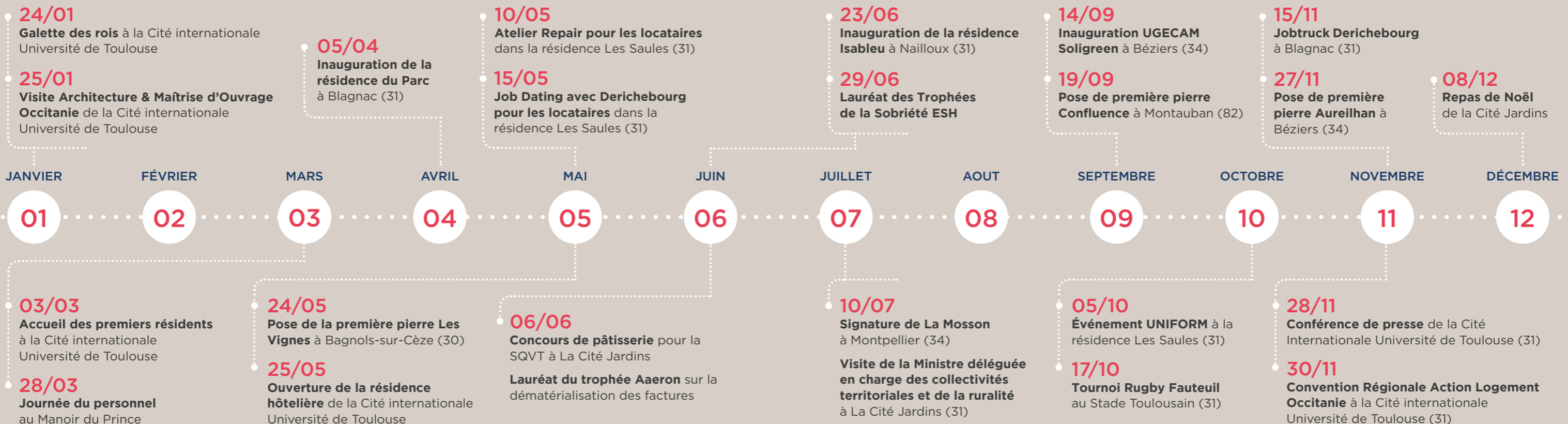
17/10 Tournoi Rugby Fauteuil au Stade Toulousain (31)



10/07 Signature de La Mosson à Montpellier (34)



28/11 Conférence de presse Cité Internationale Université de Toulouse





Cité internationale Université de Toulouse

02. Gouvernance

1. RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Composition du capital social
Équilibre des instances
Les administrateurs

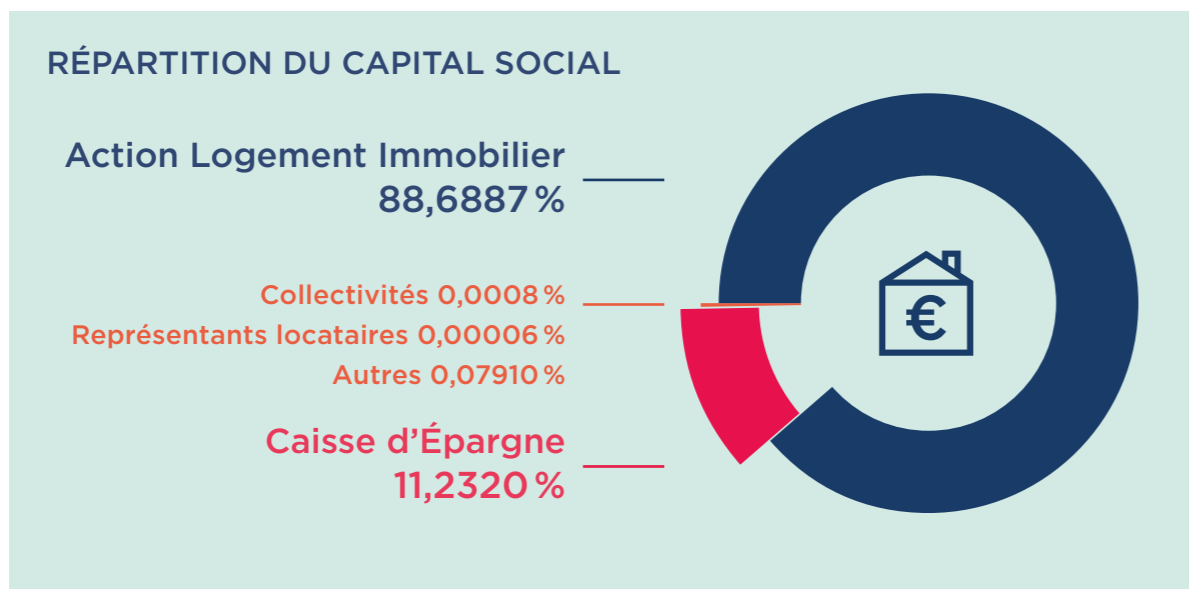
Mouvements des mandats
Équipe de direction
Organigramme fonctionnel

2. RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

Nos projets d'innovations sociales

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

AU 31/12/2023



ÉQUILIBRE DES INSTANCES



LES ADMINISTRATEURS

AU 31/12/2023

ADMINISTRATEURS	COLLÈGE 1
NOYER Émile	Président
Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées	Vice-Président et administrateur représenté par LÉON Robert
Action Logement Immobilier	Administrateur représenté par LASSALLE-MICHEL Emmanuelle
DURA Christelle	Vice-Présidente et Administratrice Action Logement Immobilier
ROUSSEAU Jean-Paul	Administrateur Action Logement Immobilier
CAMBOU Serge	Administrateur Action Logement Immobilier
AMIGO Annick	Administratrice Action Logement Immobilier
MOZERR Christophe	Administrateur Action Logement Immobilier
CABROL Pierre	Administrateur Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées
BERTHELIER Sébastien	Administrateur Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées
GUIEU Jean-Baptiste	Administrateur Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées
GUERDOU-BLERON Isabelle	Administratrice Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées

ADMINISTRATEURS	COLLÈGE 2
QUERY Bernadette	Administratrice représentant Toulouse Métropole
BOUREAU Pascal	Administrateur représentant le Conseil Départemental 31
CHERUBIN Laurent	Administrateur représentant le SICOVAL

ADMINISTRATEURS	COLLÈGE 3
SANCHEZ Jean-Claude	Administrateur représentant les locataires CLCV
BOUÉ Isabelle	Administratrice représentant les locataires CSF
COUDREAU Viviane	Administratrice représentant les locataires CNL

MOUVEMENTS DES MANDATS

Au cours de l'année 2023, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'Administration:



Nomination de M. Jean-Baptiste GUIEU en qualité d'Administrateur
26.04.2023

COMITOLOGIE

AU 31/12/2023

COMITÉ DE COORDINATION DU PACTE D'ACTIONNAIRES

Émile NOYER - Président du Comité
Président de La Cité Jardins

Annick AMIGO
Administratrice Action Logement Immobilier

Action Logement Immobilier
Représenté par Emmanuelle LASSALLE-MICHEL

Christophe LE PAPE
Président Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées

La Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées
Représentée par Robert LÉON

Angèle JONEAU-DECOMBIS
Déléguée Territoriale Action Logement Immobilier

COMITÉ DES RISQUES, D'AUDIT ET DES COMPTES

Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées - Présidente du Comité
Représentée par Robert LÉON

Annick AMIGO
Administratrice Action Logement Immobilier

Action Logement Immobilier
Représenté par Emmanuelle LASSALLE-MICHEL

Sébastien BERTHELIER
Administrateur Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées

Invités permanents
Émile NOYER, Christelle DURA

COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

Isabelle GUERDOU-BLERON - Présidente du Comité
Administratrice Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées

Christophe MOZERR
Administrateur Action Logement Immobilier

Jean-Paul ROUSSEAU
Administrateur Action Logement Immobilier

Invités permanents:
Émile NOYER, Christelle DURA, Pierre CABROL, Laurent CHERUBIN, François MAGNE

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Serge CAMBOU - Président de la Commission
Administrateur Action Logement Immobilier

Christelle DURA
Vice-Présidente de La Cité Jardins

Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées
Représentée par Robert LÉON

Action Logement Immobilier
Représenté par Emmanuelle LASSALLE-MICHEL

Annick AMIGO
Administratrice Action Logement Immobilier

Isabelle BOUÉ, - CSF
Administratrice représentant les locataires

Suppléants:
Laurent CHERUBIN, Christophe MOZERR, Viviane COUDREAU, Jean-Claude SANCHEZ

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Émile NOYER - Président du Comité
Président de La Cité Jardins

Christelle DURA
Vice-Présidente de La Cité Jardins

Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées
Représentée par Robert LÉON

COMMISSION DES ACHATS, MARCHÉS ET AVENANTS

Pierre CABROL - Président de la Commission
Administrateur Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées

Christelle DURA
Vice-Présidente de La Cité Jardins

Serge CAMBOU
Administrateur Action Logement Immobilier

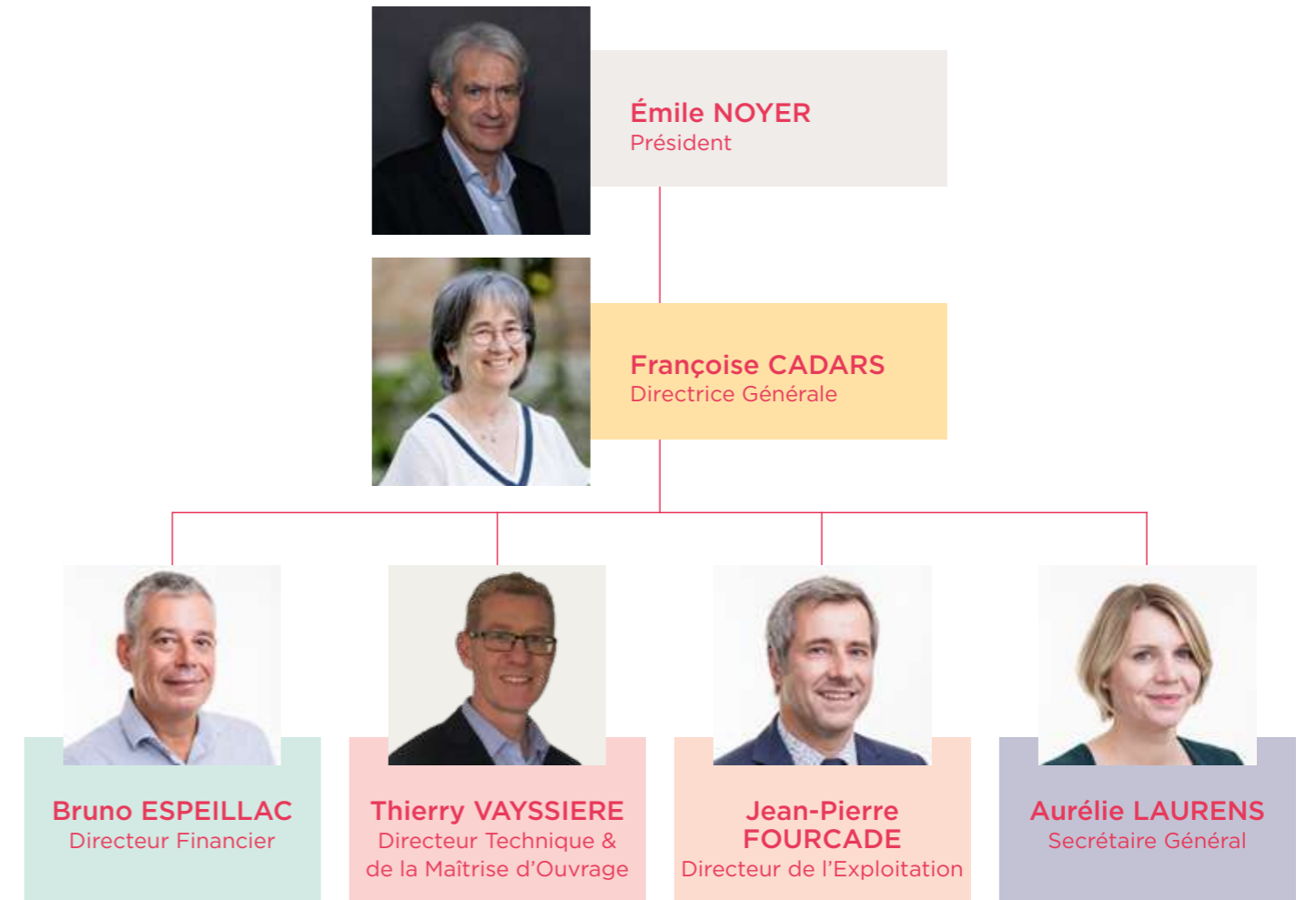
Isabelle GUERDOU-BLERON
Administratrice Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées

Jean-Paul ROUSSEAU
Administrateur Action Logement Immobilier

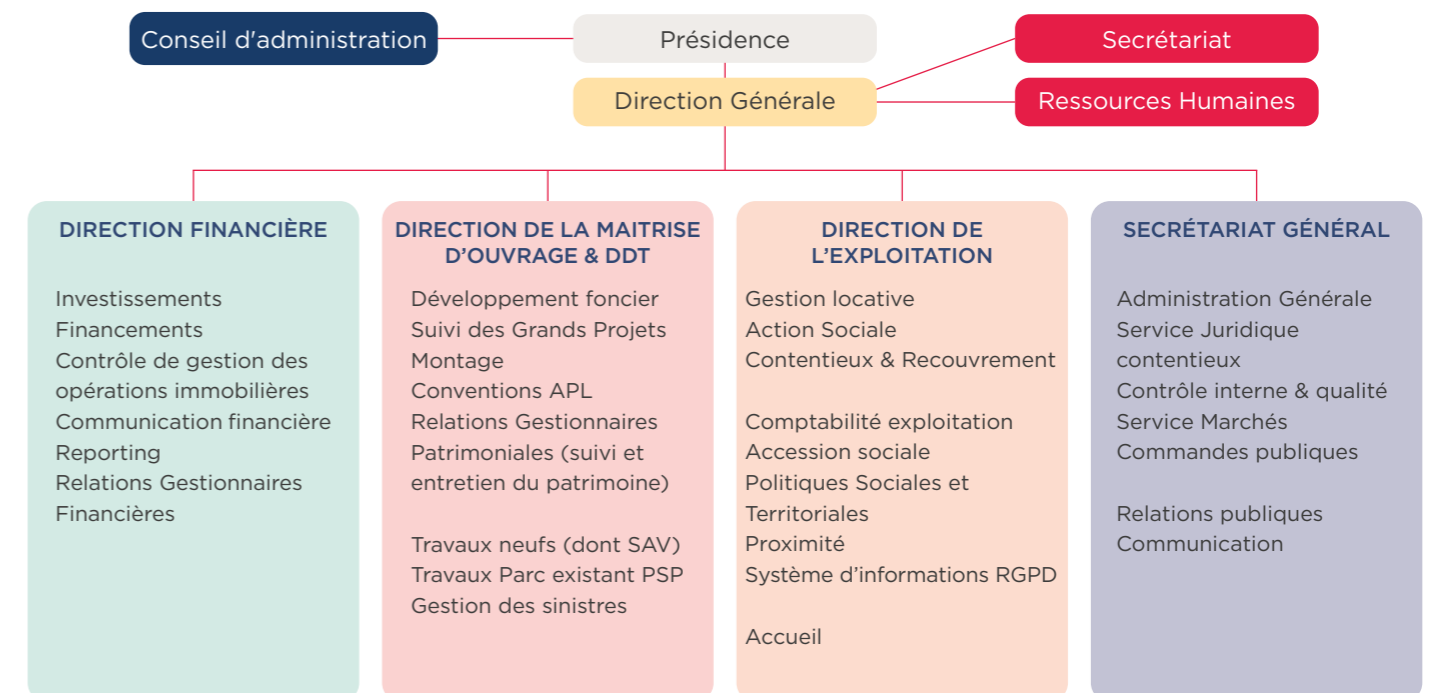
Invités permanents: Jean-Jacques ZANCHETTA
Suppléant: Jean-Baptiste GUIEU

ÉQUIPE DE DIRECTION

AU 31/12/2023



ORGANIGRAMME FONCTIONNEL



NOS PROJETS D'INNOVATIONS SOCIALES

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DU LOCATAIRE

Association LE CLLAJ



La Cité Jardins vise à poursuivre un partenariat existant depuis 2018 avec l'association le CLLAJ. L'objectif étant de passer d'une approche curative portant sur la gestion de l'impayé de loyer et l'appropriation du logement à une approche plus préventive.

À ce titre, La Cité Jardins a été retenu suite à l'Appel à projet FNAVDL et a obtenu la somme de 44 900€ ainsi que de l'Appel à projet avec le FIS et a obtenu la somme de 30 000€. En comparaison aux années précédentes, l'année 2023 a connu une augmentation significative de 32% des orientations.



Association SOLIDARITÉ PYRÉNÉES

La Cité Jardins se développe en Occitanie sur du logement spécifique et de ce fait, nous souhaitons

poursuivre notre investissement à travers la mise en place d'un accompagnement adapté. Une convention de partenariat a été signée avec l'association «Solidarité Pyrénées» afin de proposer des mesures d'accompagnement vers et dans le logement à nos locataires en difficultés.

L'objectif étant toujours de favoriser notre démarche de prévention des expulsions locatives. En 2023, deux situations ont été suivies par Solidarité Pyrénées dans le cadre d'impayé de loyer.



Association GESTARE

La Cité Jardins est présente sur le département de l'Hérault depuis 2019 et a pu d'ores et déjà démontrer sa réelle vocation sociale par la construction de logements spécifiques et adaptés à un public cible. La Cité Jardins a sollicité l'association GESTARE pour l'AAP 2023 du FNAVDL pour répondre aux besoins relevés. À ce titre, nous avons obtenu la somme de 41 175.18€.

ADAPTATION DES LOGEMENTS

« Adapt' mon logement » en partenariat avec l'association Le Relais

La Cité Jardins a été lauréate du Fonds d'Innovation Sociale ainsi que d'Alinov pour un montant de 67 170€ sur 3 ans. Ce projet « Adapt' mon logement » a pour objectif de rendre plus performante la prise en compte de l'adaptation du logement en lien avec la situation de handicap et/ou à la perte d'autonomie.

Cette association est mandatée pour réaliser un diagnostic suite à la sollicitation d'un locataire. Par le biais d'une visite à domicile, elle relèvera le besoin, constatera les difficultés au sein du

logement et sollicitera les institutions adéquates (MDPH, CARSAT ...) pour réaliser des dossiers d'aides financières. Un retour détaillé sur la faisabilité de la demande est réalisé auprès de La Cité Jardins pour la réalisation des travaux appropriés auprès des prestataires.

**46 adaptations
on été traitées
en 2023.**

INNOVATION SOCIALE

Papernest

La Cité Jardins a à cœur l'amélioration de vie de ses locataires. Notre partenaire Papernest, les accompagne lors de leur déménagement. Transfert ou résiliation des contrats d'énergie, d'internet, d'assurance habitation, suivi de courrier: Papernest s'occupe gratuitement de toutes ces démarches à la demande du client. C'est simple, rapide et 100% gratuit.

Également, un accompagnement est proposé aux locataires en place pour étudier et réduire leurs factures (assurance, électricité, gaz, box internet, forfait mobile...) liées aux charges du logement qui leur permettra d'économiser ces postes de dépenses pour favoriser un équilibre budgétaire.



Résidence Cité Faugères à Noé (31)

« Au cœur de ma résidence » Résidence de Montenotte à Pelleport

« Au cœur de ma résidence » est un projet mûri depuis 2017 et soutenu financièrement par le Fond d'Innovation Sociale, la politique de la ville et La Cité Jardins.

Ce projet a débuté par un chantier éducatif pour la remise en état d'un local destiné à accueillir nos locataires par un travailleur social.

Au cours de l'année 2023, un soutien particulier a été apporté à l'ensemble des locataires afin de les soutenir dans le projet de démolition de la résidence (constitution de demande de logement, recherche de logement via l'inter bailleur, soutien administratif ...).

Merci Raymond

Dans le cadre du projet de Reconstruction-Démolition de la résidence «Cité Faugères» à Noé, un partenariat avec «Merci Raymond» a été initié avec le soutien du FSI afin de repenser les espaces verts et de créer du lien social.

Les locataires ont pu s'approprier les espaces verts de la résidence.



Résidence Cité Faugères à Noé (31)



Résidence Cité Faugères à Noé (31)



Résidence Cité Faugères à Noé (31)

03. Stratégie RSE

1. LES ENJEUX SOCIÉTAUX & LA DÉCARBONATION
2. INNOVER, FAVORISER, DÉVELOPPER & ÉCONOMISER

Innové pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés

Favoriser et développer le lien emploi-logement

Économiser les ressources

Les enjeux sociétaux & la décarbonation

LE PLAN DÉCARBONATION ACTION LOGEMENT

Le plan de décarbonation d'Action Logement se construit et s'articule autour de cinq grands axes stratégiques

- Innover pour répondre à l'évolution des besoins des entreprises et des salariés.
- Contribuer à la vitalité économique des territoires.
- Agir pour la qualité de vie et la cohésion sociale.
- Participer à la transition écologique en montrant la voie de l'habitat bas-carbone et circulaire.
- Être à l'écoute et au service de nos collaborateurs et de nos parties prenantes.

Chacun de ces axes vise à orienter les actions d'Action Logement vers un avenir plus durable et plus responsable, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de nos locataires. Pour La Cité Jardins, cela conforte sa politique RSE mise en place depuis de nombreuses années au travers de nombreux projets.

CLAUSES
D'INSERTION

26 821 H

La Cité Jardins

EMPREINTE
ÉCONOMIQUE

76%

de fournisseurs locaux



La Cité Jardins s'engage avec Ethibat RSE

Les valeurs et les ambitions prônées par Ethibat RSE se reflètent dans la politique RSE du Groupe Action Logement et de La Cité Jardins. Nous tenons à cœur d'être un acteur majeur dans cette transition et ce changement qui accompagne le secteur de l'immobilier. C'est un processus constant d'évolution pour les effectifs de La Cité Jardins, cherchant constamment à intégrer des pratiques durables et responsables dans notre modèle d'activité. La Cité Jardins aspire à promouvoir un impact positif sur la société tout en respectant les normes éthiques les plus élevées, mettant ainsi en avant notre engagement commun envers un avenir meilleur.

Collaborer avec la FBTP31, en tant qu'organisme représentatif du secteur de la construction, nous permet d'influencer positivement les normes et les pratiques au sein de notre industrie. Des principes que nous considérons comme essentiels pour un avenir prospère pour les générations futures.

INNOVER POUR RÉPONDRE À L'ÉVOLUTION DES BESOINS DES ENTREPRISES ET DES SALARIÉS

UNE PROGRESSION DANS LA DIGITALISATION

Dématérialisation factures

Dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue de nos services et dans un souci d'amélioration du délai de traitement de nos factures fournisseurs, nous nous engageons pour la dématérialisation du traitement de ces factures. Nous avons choisi la plateforme Freedz, une solution de collecte de factures fournisseurs électroniques équivalente à la plateforme Chorus Pro mais pour les structures privées.

L'utilisation de ce portail est entièrement gratuite et le traitement des factures collectées via Freedz est priorisé.

LES NOMBREUX ATOUTS

- ✓ Sécurisation de l'envoi des factures
- 🌐 Absence de papier, démarche écologique
- 🕒 Réduction des délais de traitement
- 📡 Suivi en temps réel du traitement des factures
- ✉️ Aucun coût d'envoi, ni de délais postaux

Dématérialisation des bulletins de paie et des titres-restaurant

Au 1er janvier 2023, La Cité Jardins poursuit sa transition dans le numérique et la digitalisation en optant pour la dématérialisation des bulletins de paie et des tickets restaurant, grâce à la carte BIMPLI. 100% de nos collaborateurs ont opté pour le bulletin de paie digitalisé.

Cette digitalisation offre de multiples avantages tant pour les employés que pour l'entreprise. La démarche permet

une réduction de la consommation de papier et une réduction significative de notre empreinte carbone. Pour nos collaborateurs, cela apporte un accès et une gestion plus simple à leurs documents. Ils peuvent désormais consulter leurs bulletins de paie

100% bulletins de paie digitalisés

et gérer leurs titres-restaurant en ligne, depuis n'importe quel appareil connecté, à tout moment et en toute sécurité.

EN 2023

3 442

factures ont été dématérialisées avec

82 fournisseurs

soit

79% des fournisseurs

FAVORISER & DÉVELOPPER LE LIEN EMPLOI-LOGEMENT

LA GESTION TECHNIQUE DE NOS LOCAUX

Dans un souci de sobriété énergétique, La Cité Jardins a fait procéder, au cours du mois de mars 2023, au remplacement de l'ensemble de ces luminaires par des pavés ou des spots LED.



59%
d'économie

Nous avons également effectué un remplacement des interrupteurs des sanitaires, des circulations communes verticales et horizontales par des détecteurs de présence.

Dans la continuité de sa démarche visant à optimiser sa sobriété énergétique en 2023, La Cité Jardins a procédé :

- Changement de son système de PAC (production de chauffage et de climatisation) vieillissant et ayant été installé lors de la construction du bâtiment, en 2002.
- Optimisation des cycles de chauffage en instaurant le mode « réduit » (de 21 à 19°), à partir de 17h.
- Étude de l'opportunité de renoncer à la mise en route automatique de la climatisation dès 06h30, pour laisser l'initiative aux collaborateurs de rafraîchir leur bureau au moment souhaité (à leur arrivée, ou plus tard dans la matinée ou la journée).



JOB DATING AU CŒUR DE NOS RÉSIDENCES À BLAGNAC

En 2023, La Cité Jardins et Derichebourg Intérim et Recrutement ont uni leurs forces pour proposer une formule inédite de job dating « à la maison » aux résidents de La Cité Jardins à Blagnac.

Pour la première édition, un rendez-vous a été donné à l'ensemble des locataires de la résidence Les Saules à Blagnac. Au programme : ateliers pratiques (CV, lettres de motivation...) et rencontres avec des recruteurs, visant à promouvoir les formations et emplois qualifiés dans le secteur aéronautique, attirant ainsi de nouveaux candidats.

Suite au succès rencontré, une seconde édition a rapidement été mise en place, élargissant son périmètre aux autres résidences de La Cité Jardins à Blagnac.

Cette fois, un Job Truck a été déployé, permettant d'aller à la rencontre des candidats pour leur présenter les offres d'emploi. Une opportunité d'atteindre un public plus large, couvrant de nouvelles zones géographiques.

Les candidats ont ainsi pu postuler facilement et rapidement sur place, simplifiant le processus de recrutement pour les équipes et surmontant les obstacles liés aux horaires et à la localisation des agences.



Boîte à idées RSE

En 2023, La Cité Jardins a stimulé l'innovation RSE avec une boîte à idées collaborative. Les employés ont été encouragés à partager leurs suggestions pour renforcer l'engagement environnemental et social de l'entreprise.

**Au total plus de
50 propositions.**

« Accompagner vers le retour à l'emploi et la découverte de métiers d'avenir s'inscrit dans cette démarche globale et il nous a semblé très naturel d'organiser, aux côtés du Groupe Derichebourg, ce job dating nouvelle formule, facilement accessible aux résidents. »

Françoise CADARS
Directrice Générale

Favoriser & développer le lien emploi-logement (suite)



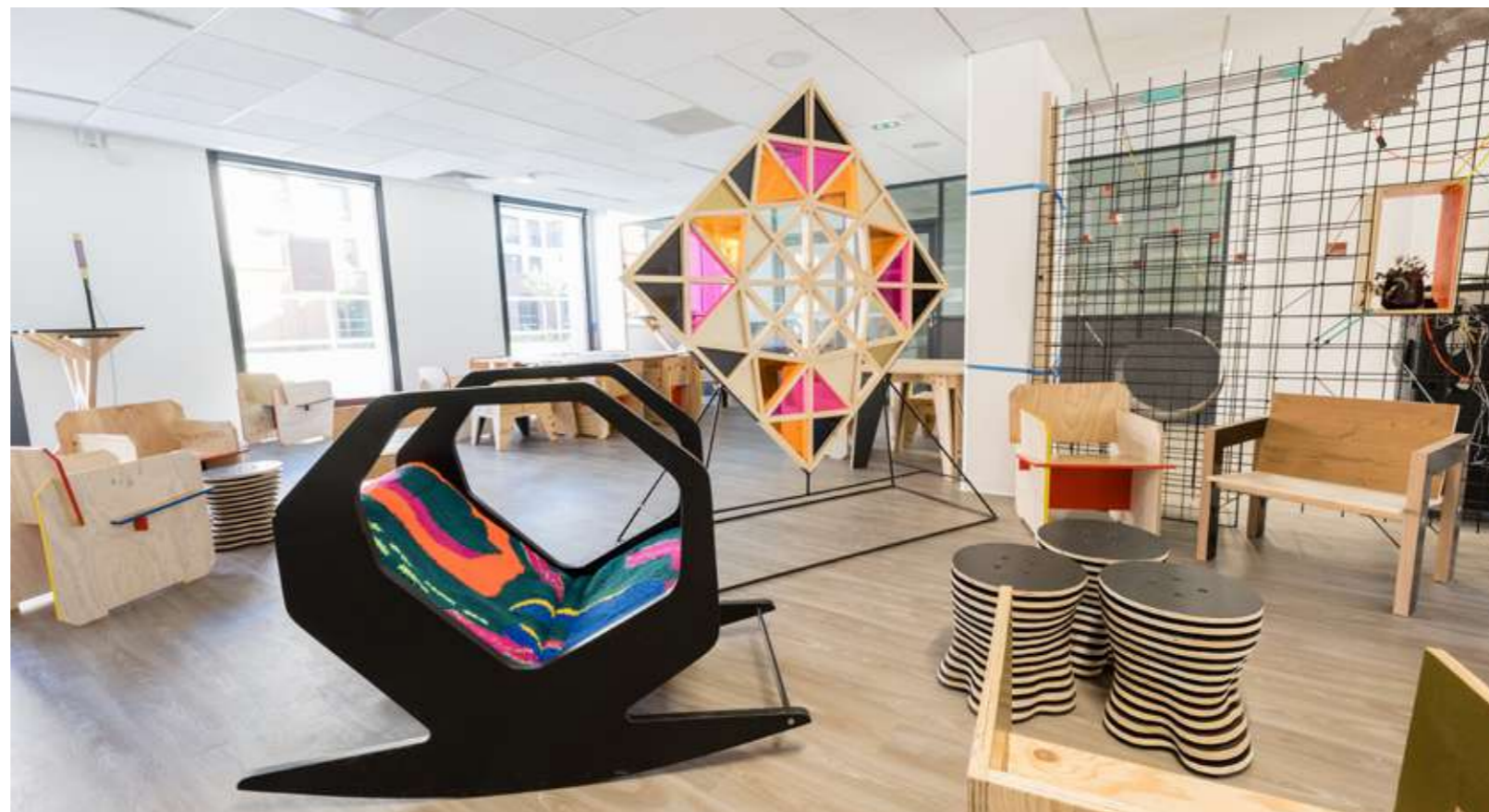
Cité internationale Université de Toulouse CORPOWORKING

Au cœur de la Cité internationale Université de Toulouse et impulsé par Action Logement dans le cadre de son dispositif **“Mon bureau près de chez moi”**, le corpoworking At Home Cité Internationale propose des espaces privés au cœur d'un écosystème dynamique et novateur.

Ces derniers ont été conçus pour garantir une qualité de vie au travail (QVT) et une ergonomie optimale, tout en rapprochant le lieu de travail du domicile. L'espace propose une alternative au télétravail avec plus de 900 m² de bureaux privés et 650 m² d'espaces communs, pensés pour envisager l'avenir du travail.

At Home Cité Internationale propose ainsi à la fois des espaces ouverts et fermés pour répondre à tous les besoins des travailleurs. Des salles de réunion et bulles de communication privées et en libre accès, des espaces de détente et de convivialité et de nombreux espaces collaboratifs pour créer des synergies et favoriser l'innovation. De nombreuses animations et services de conciergerie seront aussi disponibles afin d'améliorer le quotidien des personnes sur place.

A la différence du coworking, qui désigne une méthode d'organisation du travail regroupant plusieurs travailleurs indépendants, entreprises, salariés détachés dans un même lieu, le corpoworking (*contraction de corporate et coworking*) est un tiers-lieu ayant pour but de proposer un « bureau près de chez soi » à moins de 15 minutes du lieu de résidence des télétravailleurs. Cette alternative, complémentaire au télétravail, est un 3^{ème} lieu rapprochant, 2 à 3 jours par semaine, l'entreprise du domicile du salarié, sans réduire le sentiment d'appartenance à une équipe et la performance économique.



La Turbine - Cité internationale Université de Toulouse

L'ESPACE PROPOSE

900 m²

de bureaux privés

650 m²

d'espaces communs



ÉCONOMISER LES RESSOURCES

DU MOBILIER DE CHANTIER à la Cité internationale Université de Toulouse

Dans ce contexte, l'Université de Toulouse et La Cité Jardins ont demandé à l'isdaT — institut supérieur des arts et du design de Toulouse, de concevoir et réaliser la scénographie, l'aménagement et le mobilier de La Turbine, tiers-lieu étudiant de la Cité internationale, à partir de matériaux de réemploi issus du chantier de construction.

Dès 2021, un groupe d'étudiant-es en option design à l'isdaT a travaillé à la conception de prototypes de mobilier pour La Turbine, par la réalisation de maquettes, d'épures et l'expérimentation à l'échelle 1 dans les ateliers de l'isdaT, et ce à partir de matériaux détournés du chantier de construction de la Cité.

Des éditions en micro-série et des pièces uniques de mobilier ont ensuite été produites afin de finaliser cette commande pour début 2023.





Résidence L'Anciada à Elne (66)

DES INNOVATIONS POUR NOS LOCATAIRES

TIKO, au service de nos locataires

La solution innovante Tiko permet aux locataires de La Cité Jardins de piloter leurs radiateurs électriques à distance grâce à une application simple d'utilisation et gratuite. La solution, mise à disposition gratuitement par Tiko, protège le pouvoir d'achat de ses utilisateurs, leur permettant de faire jusqu'à 25% d'économies de chauffage par an. Un vrai coup de pouce pour limiter leurs factures.

Concrètement, un module est installé sur chaque radiateur électrique du logement, sans avoir besoin de les changer et sans aucun travaux. Grâce à l'innovation Tiko, l'utilisateur pourra ainsi programmer et contrôler la température et la consommation de chaque pièce, à distance, et en fonction de ses habitudes de vie. Les locataires de La Cité Jardins évitent ainsi de gaspiller de l'énergie en chauffant inutilement des pièces inoccupées et optimisent leur confort.

Le déploiement est en cours sur :
un parc de 26 résidences et 662 logements.



ELAX, la solution de pilotage intelligente

Elax Energie, propose une solution de pilotage via un petit boîtier fabriqué en Bretagne, pour maîtriser la consommation des chauffe-eau électriques de manière intelligente et, ainsi réduire les consommations inutiles.

Ils contribuent à limiter les consommations inutiles (+ de 600kWh/an économisés en moyenne par an et par logement sur les 500 ballons expérimentés), à allonger leur durée de vie et facilitent l'entretien courant de l'équipement.

Cette solution est en cours de déploiement sur plus de 133 logements du parc immobilier de La Cité Jardins. Une économie représentant 93€ par an par locataire.



DES ESPACES VERTS ADAPTÉS À LA SÉCHERESSE

Courant 2023, La Cité Jardins a entrepris une transformation des jardins de sa résidence L'Anciada à Elne, dans le département des Pyrénées-Orientales (66).

Le département est gravement touché depuis plus d'un an par la sécheresse et dont la pluviométrie ne cesse de baisser chaque mois. Les nappes phréatiques affichent des niveaux très bas, rarement atteints depuis plusieurs années. Afin de préserver les ressources en eau précieuses, La Cité Jardins a pris la décision de remplacer une grande partie du gazon par des parterres de plantes peu consommatrices en eau.

Le choix a été fait de favoriser des espèces végétales et florales adaptées au climat local et résistantes à la sécheresse. Cette transition permet non seulement de réduire la consommation d'eau, mais également de promouvoir la biodiversité locale et d'embellir l'environnement de la résidence à destination de nos résidents.

Le résultat final est à la hauteur de nos attentes, ce qui pousse La Cité Jardins à envisager de nouveaux projets au cœur des Pyrénées-Orientales et départements limitrophes afin de faciliter cette transition écologique. En effet, la situation dans ces départements ne montre aucun indice d'amélioration sur la sécheresse en cours.

SENSIBILISATION DE NOS COLLABORATEURS AU TRAVERS DE PLUSIEURS INITIATIVES :

En complément des actions mises en place sur les années précédentes, La Cité Jardins continue à mettre en place de nombreuses actions pour sensibiliser ses collaborateurs. Dans nos salles de réunion, nous favorisons l'utilisation de **gobelets en carton**, accompagnés de **fontaines à eau** pour décourager l'usage des bouteilles plastiques individuelles. L'ensemble des collaborateurs dispose d'une **bouteille Isotherme**.

Conscients de l'impact néfaste des mégots de cigarette sur l'environnement, nous avons

installé **des cendriers** au pied du siège social, incitant ainsi nos collaborateurs à adopter des comportements responsables.

Enfin, le recyclage occupe une place centrale dans notre stratégie environnementale. Nous mettons tout en œuvre pour valoriser au maximum nos déchets et contribuer ainsi à la préservation de notre planète. Nous encourageons activement **le tri des déchets dans les espaces communs** comme **les salles de pause**.



04. Gestion Patrimoniale

1. GESTION DU PARC

Feuille de route de la gouvernance: ALI - CEMP
Chiffres clés patrimoine existant
Le parc: en unités logements, ses caractéristiques, sa mobilité

L'investissement
Le parc et sa politique d'entretien
Le PSP

2. DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Évolution du patrimoine locatif dédié
Logements livrés
Mises en location
Logements financés sur 2023

Mise en chantier
Montants investis dans l'économie sociale
Activité PSLA / Ventes
Copropriétés / Syndics extérieurs

FEUILLE DE ROUTE DE LA GOUVERNANCE ALI - CEMP

AGRÉMENTS



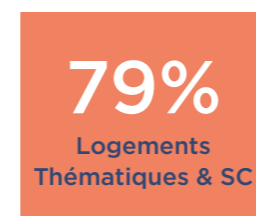
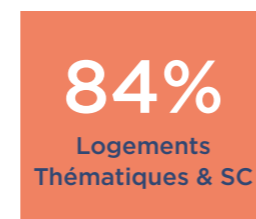
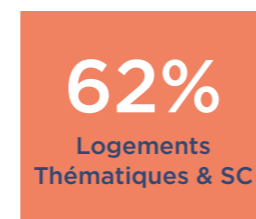
VENTES HLM



LOGEMENTS LLI



LES MISES EN LOCATION 2023



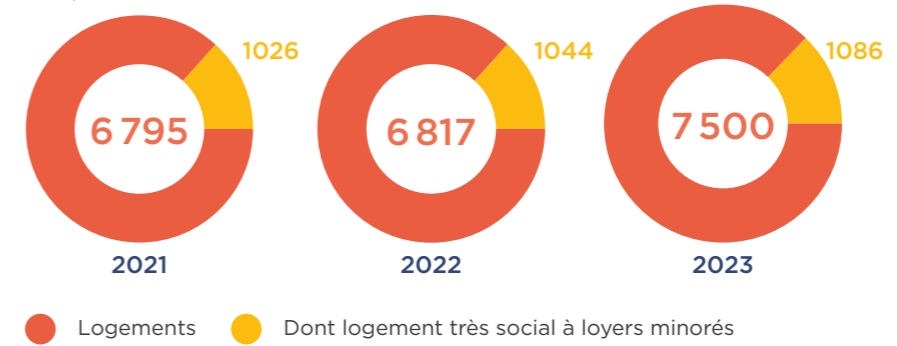
RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES



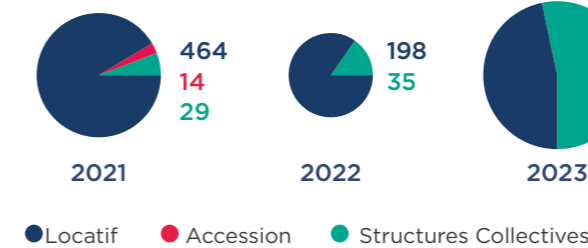
CHIFFRES CLÉS PATRIMOINE EXISTANT

NOMBRES D'UNITÉS GÉRÉES

Comprenant crèches et commerces



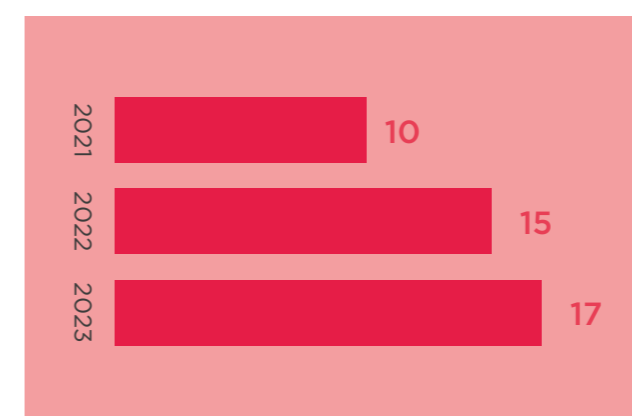
LOGEMENTS LIVRÉS



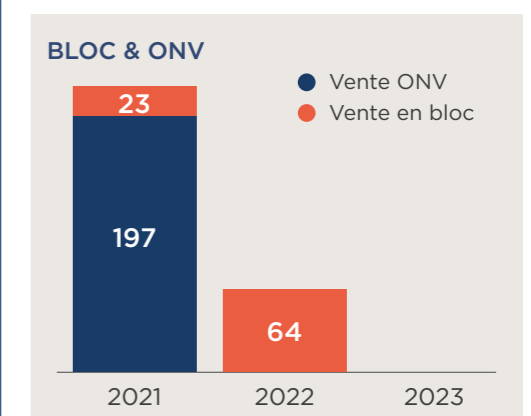
	2021	2022	2023
Jeunes	82	34	52
Seniors	154	116	157
Familiaux	228	48	127
Total LLS	464	198	336



VENTES HLM

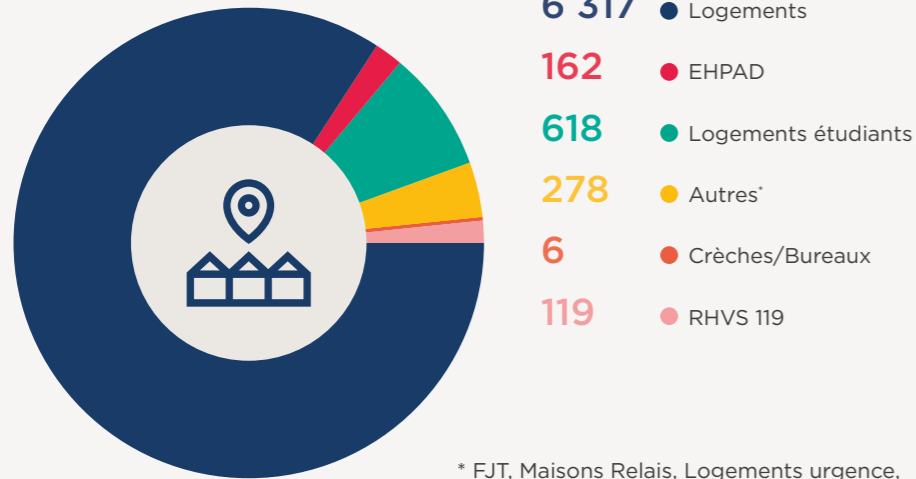


VENTES LOGEMENTS



LE PARC EN UNITÉS LOGEMENTS EN 2023

COMPOSITION DU PARC



* FJT, Maisons Relais, Logements urgence, Établissements Médicalisés spécialisés



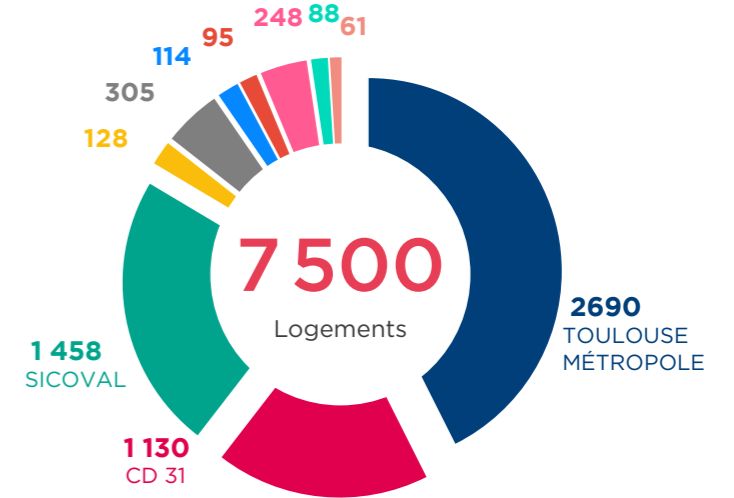
Résidence Fructidor à Toulouse (31)

LE PARC EN 2023 ET SES CARACTÉRISTIQUES

RÉPARTITION DU PARC LLS PAR DÉLÉGATAIRES

La Cité Jardins possède un parc majoritairement implanté sur le Territoire de **Toulouse Métropole**. Avec 43% de ses logements sur ce territoire et une présence forte sur le Territoire du Sicoval et du Conseil Départemental 31.

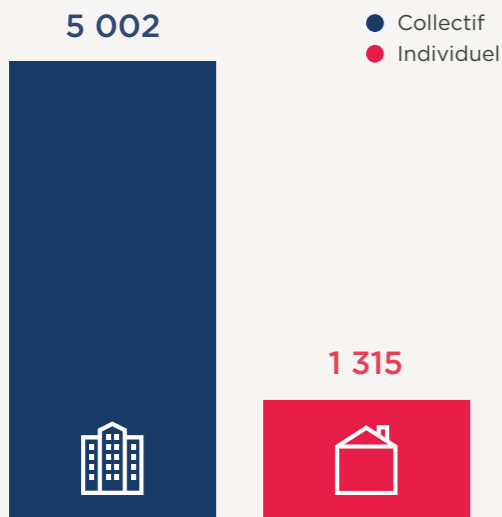
La Cité Jardins couvre ainsi **125 communes** de la région Occitanie lui permettant de proposer des solutions logements à l'ensemble des habitants.



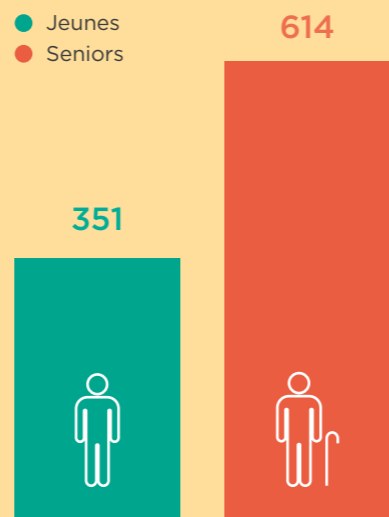
- CAM
- Pays de l'Or
- CAHM
- Perpignan Méditerranée
- Beziers Méditerranée
- CD 66
- Montpellier Méditerranée

6 317
Familial LLS*

965
dont logements spécifiques

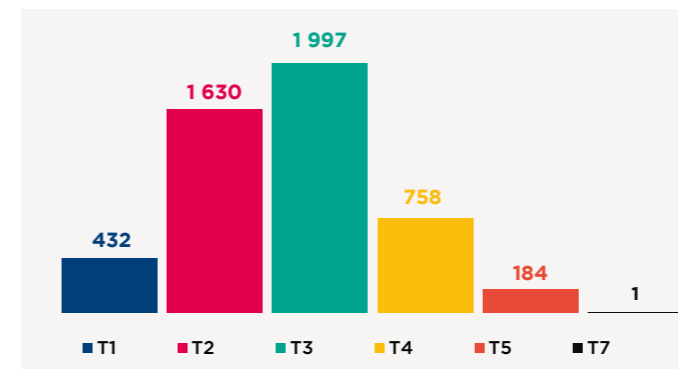


* Hors structures collectives



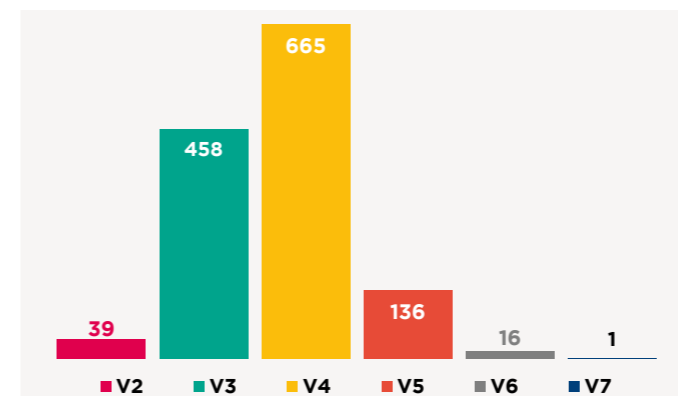
TYPLOGIE DES LOGEMENTS LLS

Le parc de La Cité Jardins est majoritairement composé de logements collectifs T3 et de logements individuels V4.



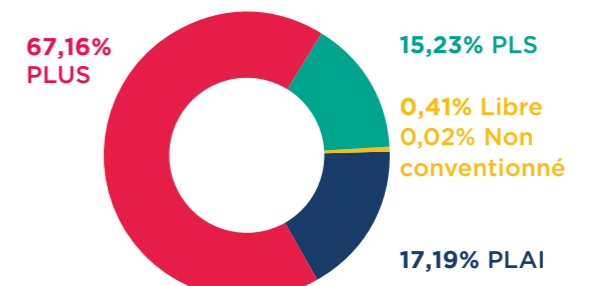
5 002 dont
logements collectifs 33% de T2
40% de T3

1 315 dont
logements individuels 35% de V3
51% de V4

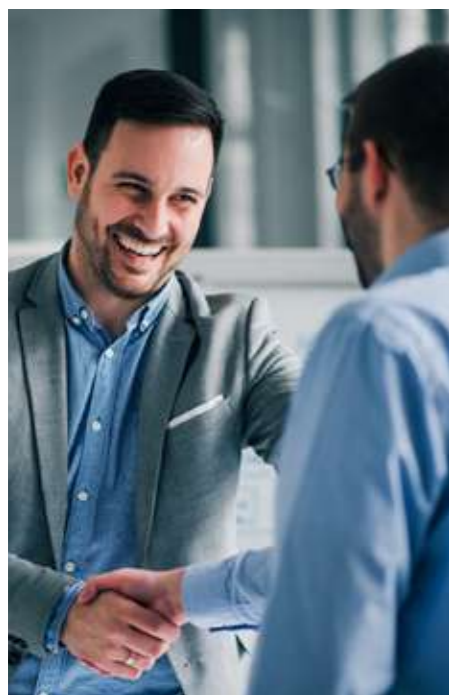


TYPES DE FINANCEMENT

Une offre majoritairement PLUS.

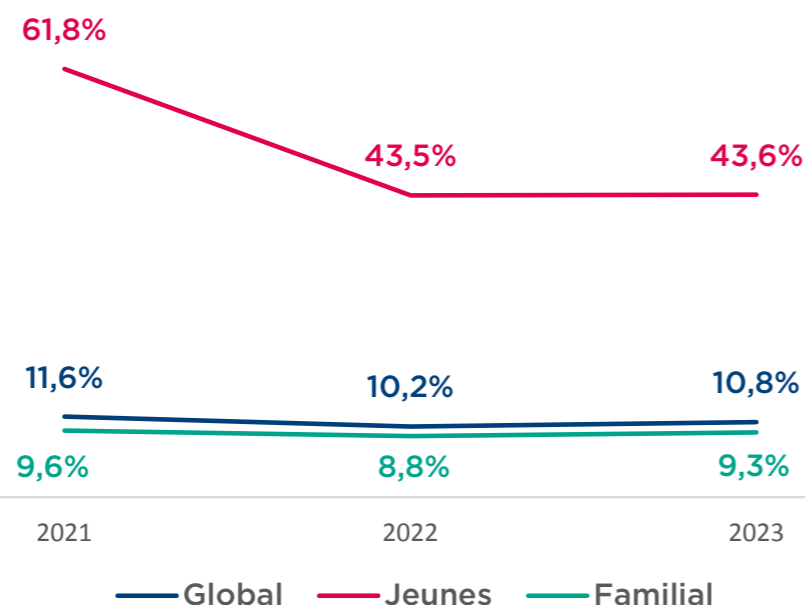


LE PARC ET SA MOBILITÉ EN 2023

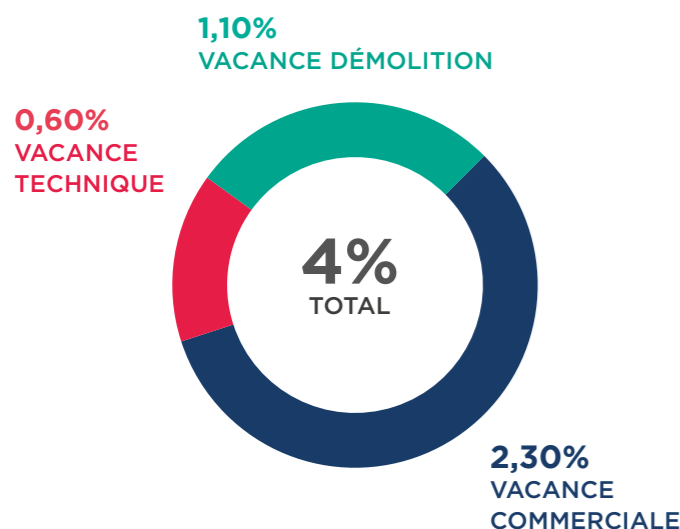


TAUX DE ROTATION*

*CALCUL DIS AU 31/12/2023



VACANCE EN NOMBRE DE LOGEMENTS*



*CALCUL DIS AU 31/12/2023

L'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENTS LOCATIFS



2023	81,40 M€
2022	49,60 M€

DÉVELOPPEMENT



2023	74,50 M€
2022	48,80 M€

RÉHABILITATION



2023	6,9 M€
2022	0,80 M€

LE PARC ET SA POLITIQUE D'ENTRETIEN

MAINTENANCE DU PATRIMOINE

1,5 M€

d'entretien courant

2,3 M€

de gros entretien

soit

13%

des loyers



LOGEMENTS DÉMOLIS



375
Logements

DEPUIS 2010 (DONT 4 EN 2023)

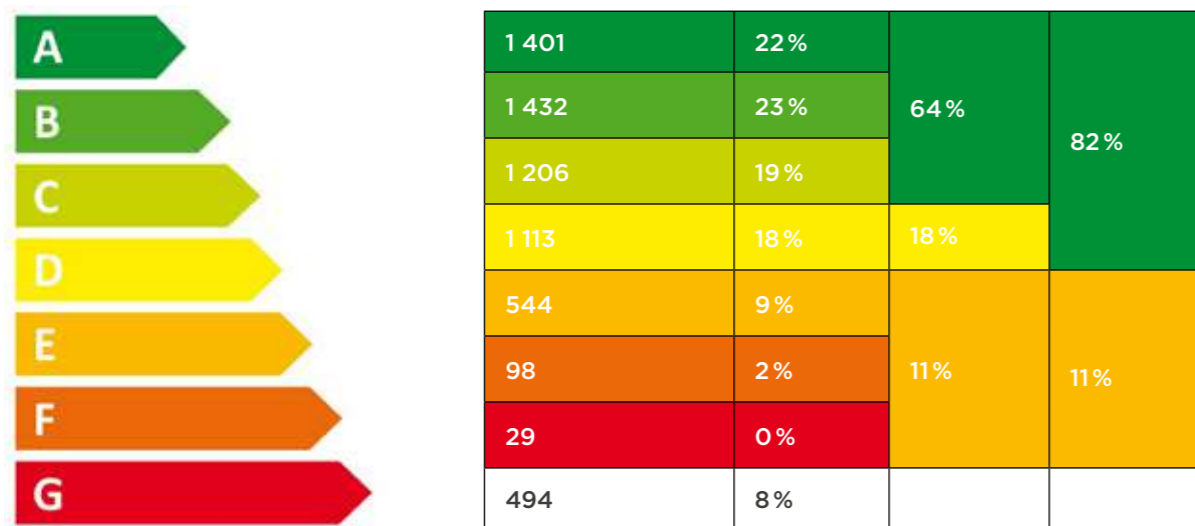
ÂGE MOYEN DU PARC



16
ans

LE PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL

ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES



En cours

Au 31 décembre 2023, le parc est classé selon les étiquettes énergétiques ci-dessus.

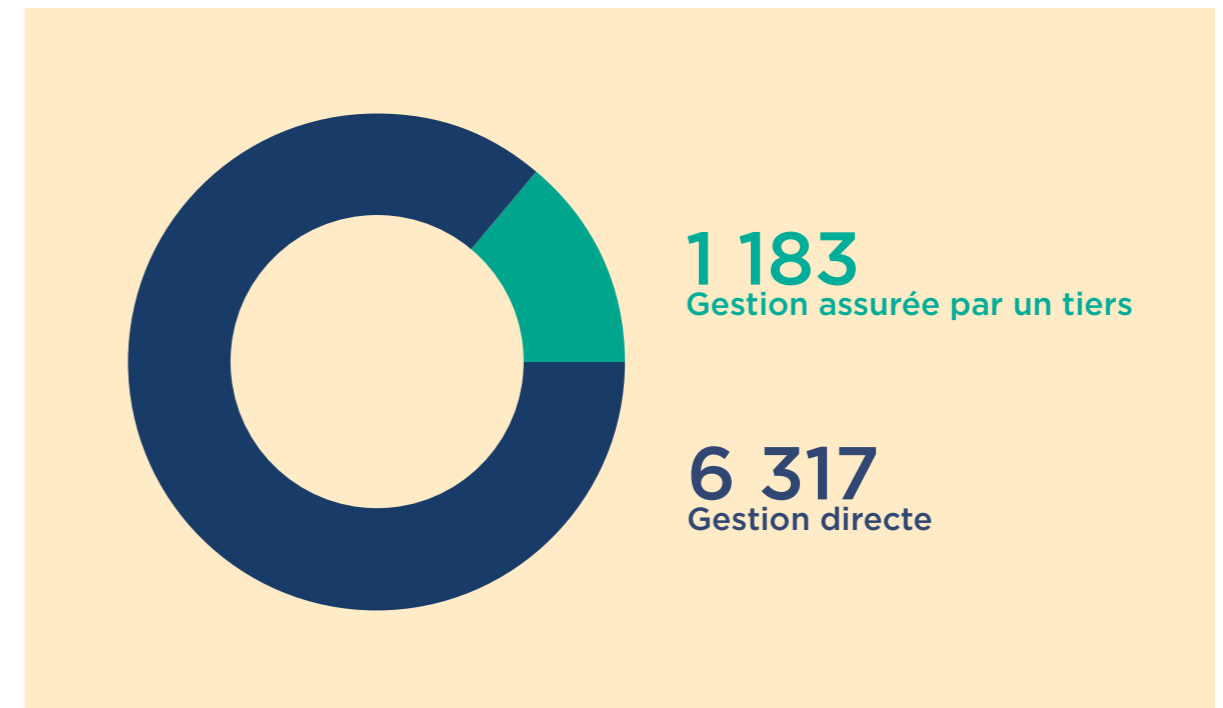
En parallèle, de nouveaux éléments ont été pris en considération.

La Nouvelle Convention d'Utilité Sociale prévoit deux volets dont un sur le cadre stratégique patrimonial repris du PSP 2021-2030 et l'autre sur l'orientation sociale.

Le contexte d'activité de La Cité Jardins a évolué, en premier au niveau territorial, du 31 à l'Occitanie, et au niveau du produit - logement thématique. Par voie de conséquence, le public concerné a évolué et La Cité Jardins se doit d'adapter ses outils en fonction de cette évolution, notamment en direction des jeunes et saisonniers. La Cité Jardins a ainsi décliné sa stratégie à travers la mise en place de la location voulue.

L'attractivité du patrimoine, de l'opération est au cœur de la décision et de la stratégie marketing.

PATRIMOINE EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS



LOGEMENTS LIVRÉS SUR 2023

HAUTE-GARONNE (31)



📍 **TOULOUSE: Résidence Fructidor**
 📌 54 logements
 ➡ 1 T1 - 15 T2 - 31 T3 - 6 T4 - 1 T5



📍 **PINS-JUSTARET: Résidence Dolce Vita**
 📌 50 logements collectifs & individuels
 ➡ 12 T2 - 20 T3 - 10 T3 DUPLEX - 8 V4



📍 **CASTANET-TOLOSAN: Résidence Mimosas 2**
 📌 9 logements collectifs
 ➡ 1 T2 - 7 T3 - 1 T4



📍 **NOÉ: Résidence Faugères**
 📌 10 logements collectifs
 ➡ 10 T4

HÉRAULT (34)



📍 **BÉZIERS: Résidence Soligreen**
 📌 115 logements collectifs et multigénérationnel
 ➡ 7 T1 - 69 T2 - 39 T3



📍 **BÉZIERS: Résidence Courondelle**
 📌 98 logements collectifs Seniors
 ➡ 82 T2 - 16 T3

Logements livrés sur 2023



La Cité internationale Université de Toulouse accueille depuis début 2023 les scientifiques, doctorants et post-doctorants, ainsi que les étudiants français et internationaux dans un lieu chargé d'histoire.

Le site s'articule en 3 bâtiments regroupant 383 logements destinés à l'hébergement de courte ou de longue durée. Le bâtiment H, ancien laboratoire du professeur Paul Sabatier, est dédié à l'accueil de courte durée (jusqu'à 6 mois). Gérée par Montempô, la résidence hôtelière compte 119 chambres, soit 97 T1, 13 T1 bis, 8 T3 et 1 T4. Les bâtiments A et B, quant à eux, proposent 263 appartements destinés à accueillir des étudiants et enseignants-chercheurs pour une longue durée (d'un à dix mois). Dotée de 237 T1, 24 T1 bis et 2 T2, la résidence est tenue par l'organisme de service public: le Crous Toulouse-Occitanie.

Conçu comme véritable lieu de vie propice aux échanges le site propose également: un restaurant tenu par le Groupe All For You, un espace de coworking porté par At Home, un tiers-lieu universitaire nommé La Turbine, pensé et porté par l'Université de Toulouse, une salle de conférence ouverte à de nombreux événements tout au long de l'année, ainsi qu'un parking sous-terrain de 150 places géré par Zenpark.

9 686 nuits pour la résidence hôtelière

100% d'occupation pour la résidence étudiante

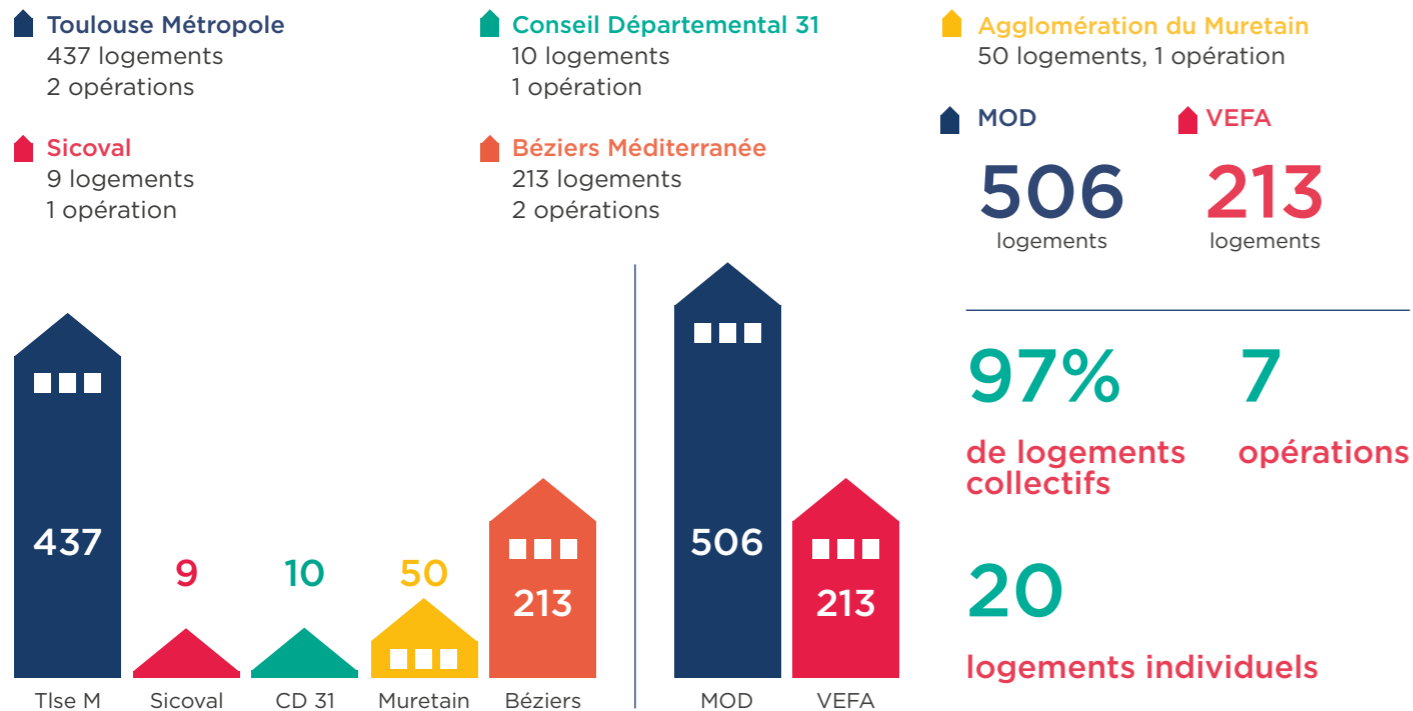
91 événements au sein du tiers-lieu universitaire

1550m² d'espace de coworking

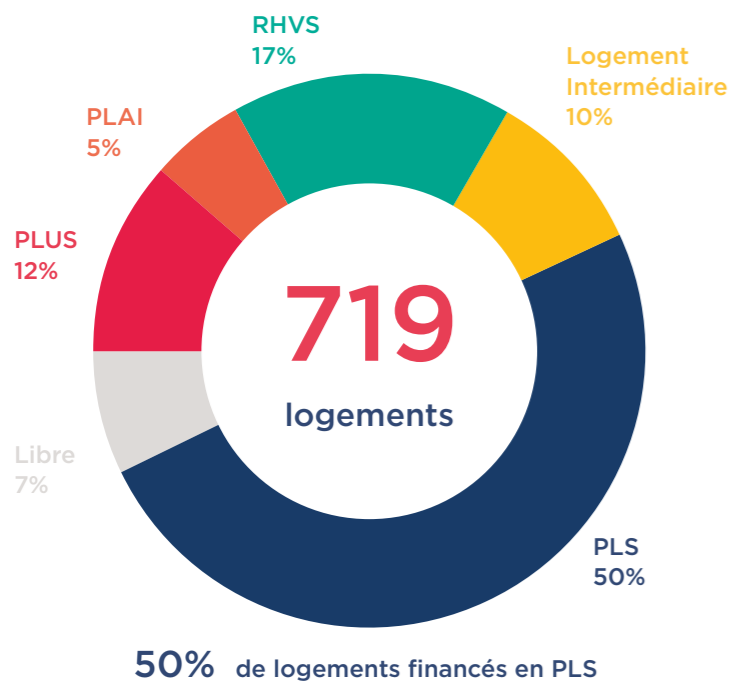


Logements livrés sur 2023

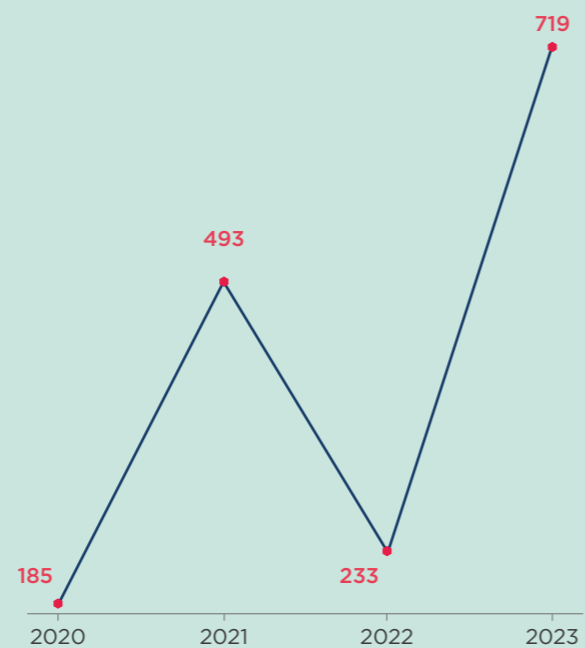
RÉPARTITION PAR DÉLÉGATAIRES



RÉPARTITION PAR TYPES DE FINANCEMENT



ÉVOLUTION LOGEMENTS LIVRÉS DE 2020 À 2023



DÉTAILS DES MISES EN LOCATION 2023

OPÉRATIONS	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS			TOTAL
	LOCATIFS	THÉMATIQUES	STRUCTURES COLLECTIVES	
Toulouse Métropole				
TOULOUSE - FRUCTIDOR	54			
TOULOUSE - Cité internationale Université de Toulouse			383	
Sous-Total Toulouse Métropole	54		383	437
Muretain				
PINS-JUSTARET - Dolce Vita	50			50
Sous-total Muretain	50			50
SICOVAL				
CASTANET-TOLOSAN - Mimosas 2	9			9
Sous-Total Sicoval	9			9
Conseil Départemental 31				
NOÉ - Faugères	10			10
Sous-Total CD 31	10			10
Béziers Méditerranée				
Béziers - Soligreen	4	111		115
Béziers - Courondelle		98		98
Sous-Total Béziers Méditerranée	4	209		213
TOTAL	127	209	383	719
	17,7%	29,1%	53,2%	



LOGEMENTS LOCATIFS FINANCÉS SUR 2023

OPÉRATIONS	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS										
	FAMILLE	SENIORS	FOYER DE VIE ÉANM	JEUNES LLS	LLI	PLUS	PLAI	PLS	LI	COLLECTIF	INDIVIDUEL
Toulouse Métropole											
BEAUZELLE - 25 route de Grenade	12				38	6	6		38	50	
BLAGNAC - 14 rue des Amandiers		27				11	12	4		27	
PIBRAC	4							4			4
SAINT-JORY - 30 Ch Laoux Fonta					14				14	14	
SAINT-JORY - 12 Ch Ladoux	16					10	6			16	
SAINT-JORY - 30 b ch Laoux	11					6	5			11	
Sous-Total Toulouse Métropole	43	27			52	33	33	4	52	118	4
Sicoval											
CASTANET-TOLOSAN - Prat Majou					40				40	21	19
DONNEVILLE - Chemin Bataille AA	6					3	3			6	
DONNEVILLE - Chemin Bataille MOD	14					5	3	6		14	
LABÈGE - 4 rue des Pyrénées	6							6			6
Sous-Total Sicoval	26				40	8	6	12	40	41	25
Conseil Départemental 31											
CALMONT - Avenue des Pamiers	4	29				13	9	11		29	4
ENCAUSSE-LES-THERMES - Ch Escarreres		24				13	8	3		24	
LEGUEVIN - Chemin Sarrat		41				17	11	13		41	
MONTGEARD - Passage du Cloutet	8					3	2	3			8
SALVETAT-ST-GILLES - 15 imp des Gandilles	9					5	4				9
Sous-Total Conseil Départemental 31	21	94				51	34	30		94	21
Muretain											
PINS-JUSTARET - Rue de la Poste	4					4					4
Sous-Total Muretain	4					4					4
Le Grand Albi											
ALBI - Caserne Teyssier			40			40				40	
Sous-Total Le Grand Albi			40			40				40	
Grand Montauban											
MONTAUBAN - CROUS / Ramierou				100				100		100	
Sous-Total Grand Montauban				100				100		100	
Conseil Départemental 82											
MOISSAC - Imp Charles Beaudelaire		64				21	22	21		64	
Sous-Total Conseil départemental 82		64				21	22	21		64	
Département 66											
MONTESQUIEU-DES-ALBERES - Rue Longue		85				34	29	22		85	
THUIR - Le Liebemans		76				30	27	19		76	
TRESSERE - Avenue des Nidoleres		11				3	4	4		11	
Sous-Total Département 66		172				67	60	45		172	
TOTAL GÉNÉRAL	94	357	40	100	92	224	155	212	92	629	54
	14%	52%	6%	15%	13%	33%	23%	31%	13%	92%	8%
				683				683		683	



06

Acquisitions

475

Logements VEFA



73%


Logements
Thématiques

202

Logements MOD

MISES EN CHANTIER 2023


OPÉRATIONS	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS									
	FAMILLE	JEUNES	SENIORS	AUTO.	COLLECTIF	INDIVIDUEL	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
Perpignan Méditerranée Métropole										
Salleilles - Avenue du Canigou	25		37		62		24	20	18	62
Sous-Total Perpignan Méditerranée Métropole	25		37		62		24	20	18	62
Grand Montauban										
MONTAUBAN - ADIM			56		56		13	17	26	56
Sous-Total Grand Montauban			56		56		13	17	26	56
Conseil Départemental 31										
GRAGNAGUE - 350 avenue des Écoles			74		74		28	19	27	74
Sous-Total Conseil Départemental 31			74		74		28	19	27	74
Muretain										
PINS-JUSTARET - Rue de la Poste	4					4	4			4
Sous-Total Muretain	4					4	4			4
Gaillac Graulhet Agglomération										
L'ISLE-SUR-TARN - Rue l'Avenir 2	20				20		7	7	6	20
Sous-Total Gaillac Graulhet Agglomération	20				20		7	7	6	20
Le Grand Albigeois										
ALBI - Rue Tassigny	56	60			116		56	20	40	116
Sous-Total Le Grand Albigeois	56	60			116		56	20	40	116
Montpellier Méditerranée Métropole										
MONTPELLIER - Mosson Sud		72			72				72	72
Sous-Total Montpellier Méditerranée Métropole		72			72				72	72
Agglomération Béziers Méditerranée										
BÉZIERS - Aureilhan				49	49				49	49
Sous-Total Agglomération Béziers Méditerranée				49	49				49	49
Conseil Départemental 66										
THUIR - Le LLebemans			76		76		30	27	19	76
Sous-Total Conseil Départemental 66			76		76		30	27	19	76
SOUS-TOTAUX	105	132	243	49	525	4	162	110	257	529
TOTAL		529			529		529			



529
Mises en chantier

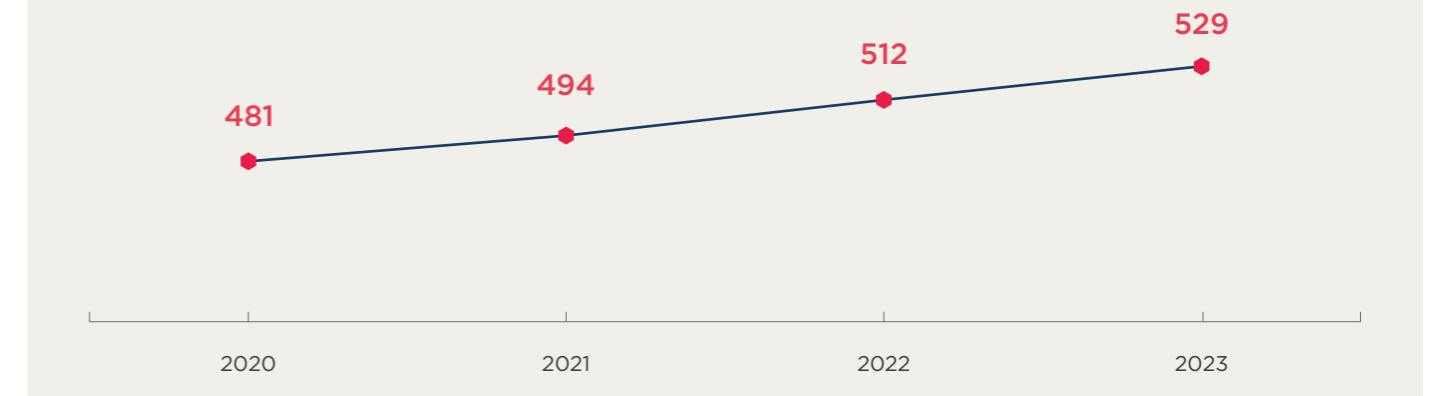
404
Logements VEFA

125
Logements MOD



80%
Logements Thématiques

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER DE 2020 À 2023



HAUTE-GARONNE (31)



GRAGNAGUE: 350 Avenue des Écoles
 ■ 74 logements collectifs
 ■ 62 T2 - 12 T3



PINS-JUSTARET: Résidence Dolce Vita
 ■ 4 logements individuels

TARN (81)



LISLE-SUR-TARN: Résidence Les Lavandières
 ■ 20 logements collectifs
 ■ 5 T2 - 12 T3 - 3 T4



ALBI: Rue Tassigny
 ■ 116 logements collectifs Jeunes & Familles
 ■ 66 T1 - 26 T2 - 20 T3 - 4 T4

Mises en chantier 2023 (suite)

HÉRAULT (34)



BÉZIERS: Résidence Aureilhan
 ▲ 49 logements collectifs
 ► 36 T1 & 13 T2



MONTPELLIER: Mosson Sud
 ▲ 72 logements collectifs Résidence multigénérationnelle
 ► 42 T1 - 14 T1 Bis - 16 T2

TARN-ET-GARONNE (82)



MONTAUBAN: Résidence Confluence
 ▲ 56 logements collectifs Seniors
 ► 34 T2 - 22 T3

PYRÉNÉES-ORIENTALES (66)



SALEILLES: Résidence Baptiste Pastor
 ▲ 62 logements collectifs Seniors
 ► 45 T2 - 17 T3

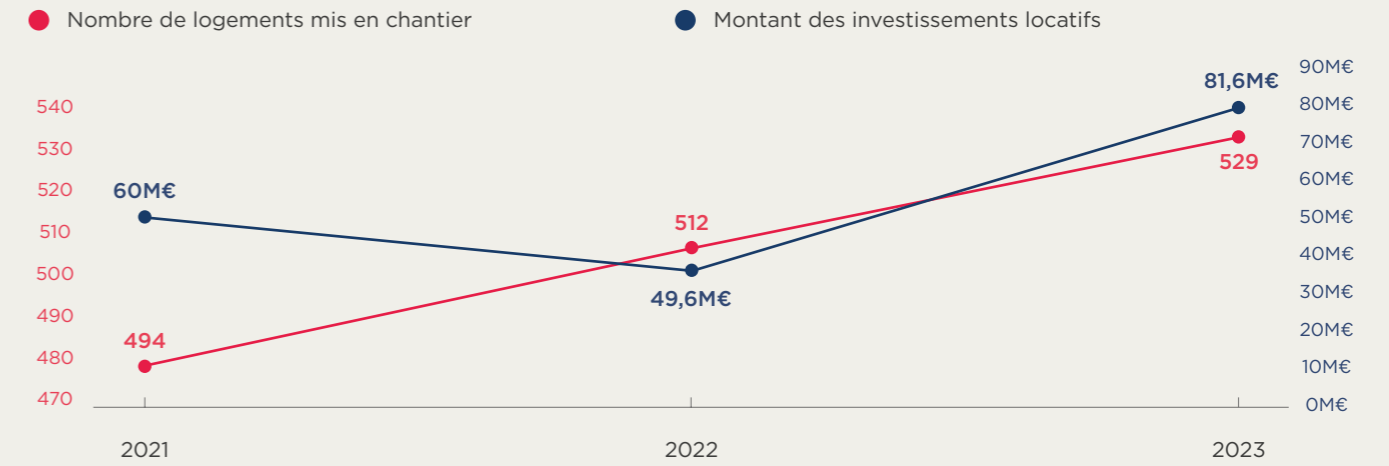


THUIR: Le Llebemans
 ▲ 76 logements collectifs Seniors
 ► 53 T2 - 23 T3

MONTANTS INVESTIS DANS L'ÉCONOMIE SOCIALE

Années	MISES EN CHANTIER			MONTANT DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS EN M€		
	Lgts neufs	AA	Nbr lgts mis en chantier	Développement	Réhabilitation	Montant des investissements locatifs
2021	383	111	494	1,1	1,0	60
2022	512	0	512	59	0,8	49,6
2023	529		529	74,7	6,9	81,4

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER ET DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF



L'ACTIVITÉ PSLA 2023



Résidence Eden Green à Seilh (31)

STOCK PSLA (LIVRÉS, LOUÉS OU NON)

- Options non levées et en cours

STOCK PSLA LIVRÉS AU 31/12/2023	LGTS
LEVÉES D'OPTION 2023	06
LOGEMENTS LIVRÉS LOUÉS AU 31/12/2023	05
LOGEMENTS LIVRÉS RÉSERVÉS AU 31/12/2023	0
LOGEMENTS LIVRÉS EN STOCK AU 31/12/2023	09

ACTIVITÉ PSLA

06

levées d'option
en 2023

L'ACTIVITÉ VENTE 2023

N°	OPÉRATIONS	TYPE	PRIX	DATE SIGNATURE	TYPE DE VENTE
117	Cazeres	V4	106 259,00 €	21-févr.-23	Ascendant/Descendant
073	Caraman	V3	105 000,00 €	15-mars-23	Locataire LCJ
096	Barthere	V3	158 700,00 €	9-mai-23	Tiers
071	Castanet Tolosan	V3	190 000,00 €	30-mai-23	Tiers
082	Larra	V3	143 000,00 €	13-juin-23	Locataire LCJ
082	Larra	V3	112 000,00 €	14-juin-23	Locataire occupant
082	Larra	V3	143 000,00 €	15-juin-23	Tiers
146	St Paul sur Save	V3	125 000,00 €	2-août-23	Locataire occupant
146	St Paul sur Save	V4	169 050,00 €	25-août-23	Tiers
082	Larra	V4	153 000,00 €	30-août-23	Tiers
146	St Paul sur Save	V4	169 575,00 €	31-août-23	Tiers
146	St Paul sur Save	V4	168 000,00 €	1-sept.-23	Tiers
071	Castanet Tolosan	V4	207 000,00 €	26-sept.-23	Locataire occupant + ascendant
070	Bourg St Bernard	V4	134 400,00 €	15-nov.-23	Tiers
070	Bourg St Bernard	V3	114 450,00 €	16-nov.-23	Tiers
071	Castanet Tolosan	V4	230 000,00 €	28-déc.-23	Locataire LCJ
073	Caraman	V4	103 500,00 €	28-déc.-23	Locataire occupant
TOTAL			2 531 934,00 €		

17 logements ont été vendus dont
4 aux locataires occupants.

Les prix de vente sont en moyenne
de 148 937,29€

COPROPRIÉTÉS SYNDICS EXTÉRIEURS

2 083

logements
de La Cité Jardins sont soumis au régime juridique de la
copropriété ou d'une association syndicale libre (ASL)

33

Associations Syndicales
Libres (ASL)

représentant

421 logements

123

copropriétés
représentant

1 662 logements



05. Gestion locative

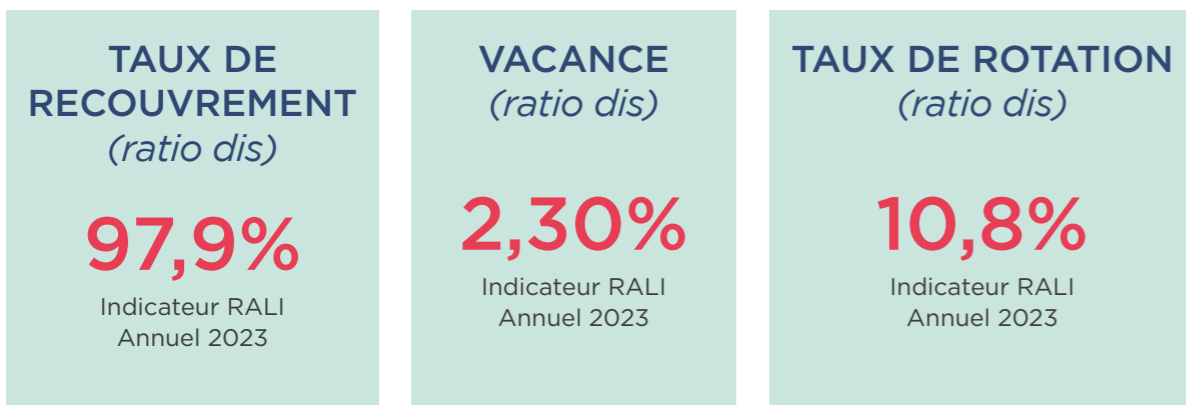
1. GESTION LOCATIVE

Chiffres clés gestion locative
Les attributions à La Cité Jardins en 2023
Le profil du locataire de La Cité Jardins

2. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Suivi des impayés
Aides sociales en Occitanie

Chiffres clés Gestion locative



1010
attributions dont
89 mutations
soit
8,81%



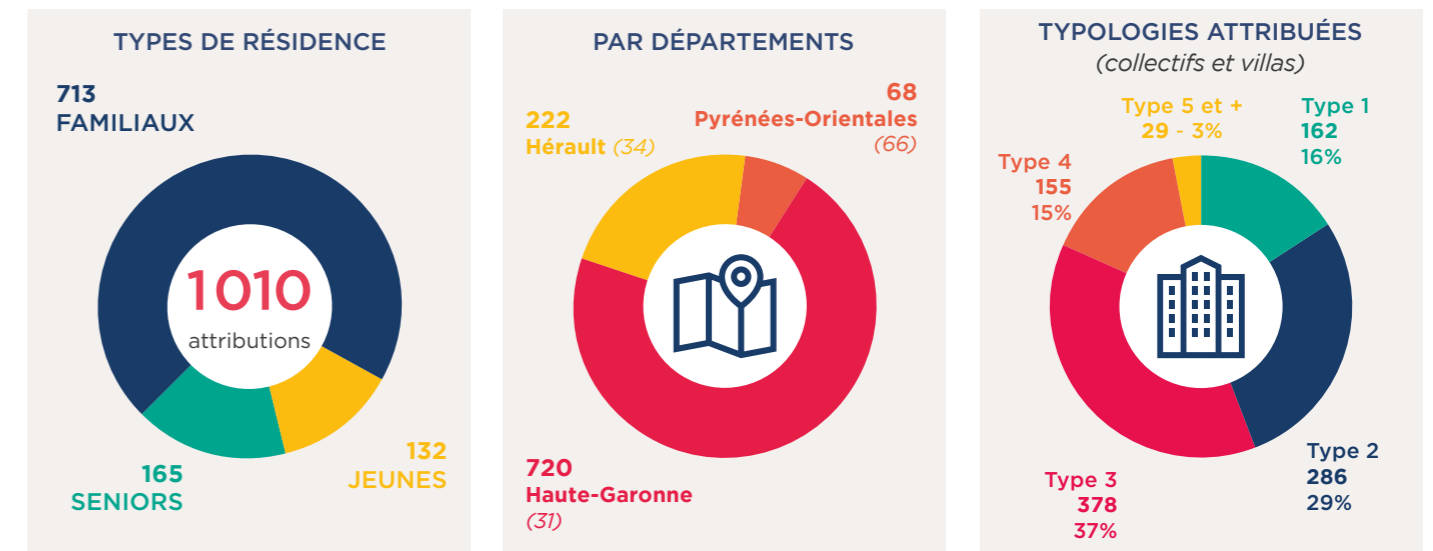
LES ATTRIBUTIONS 2023 À LA CITÉ JARDINS

BILAN DES CALEOL



62%
des attributions à des
salariés
soit un total de
494 attributions

DÉTAILS DES ATTRIBUTIONS

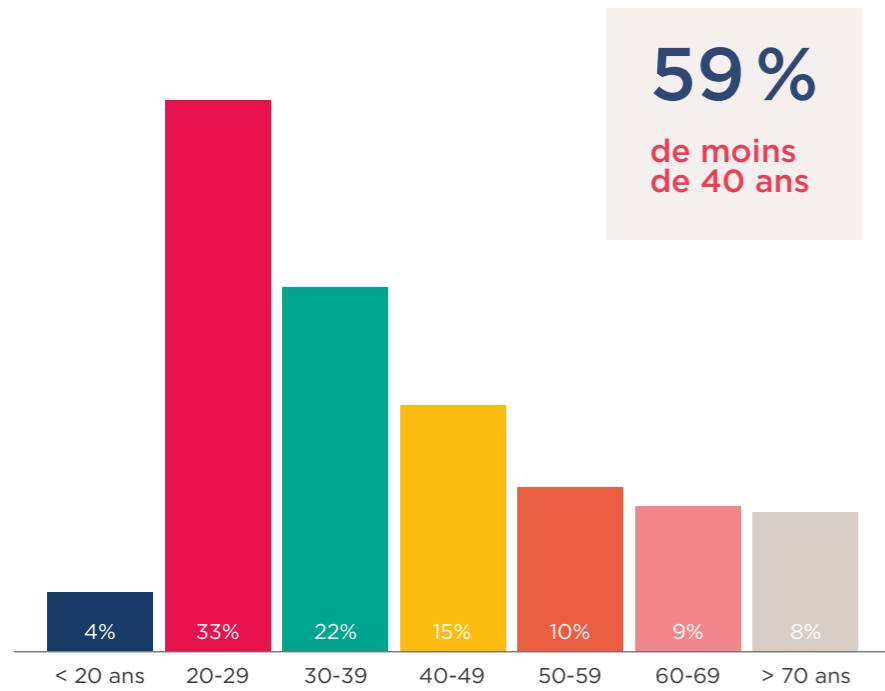


Les Attributions 2023 à la Cité Jardins

PROFIL DES NOUVEAUX LOCATAIRES

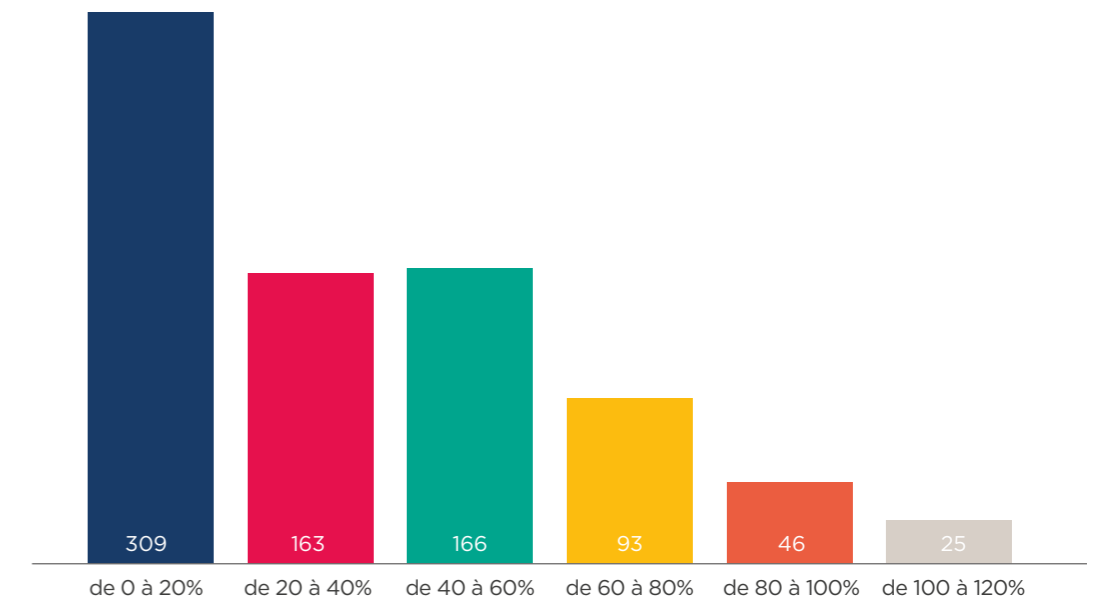
ÂGE

Les Attributions de 2023 ont surtout concerné un public jeune.



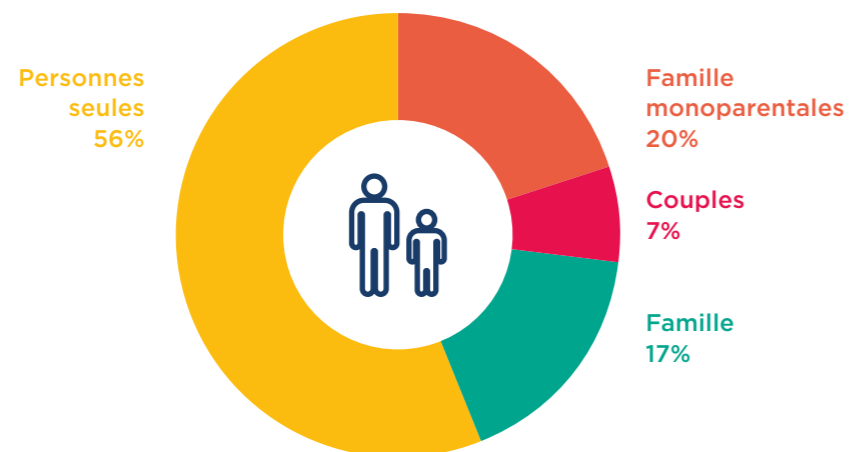
PLAFOND DE RESSOURCES PLUS

En 2023, **79%** des entrants ont des revenus en dessous de **60% du plafond PLUS**, en légère amélioration par rapport à 2022.



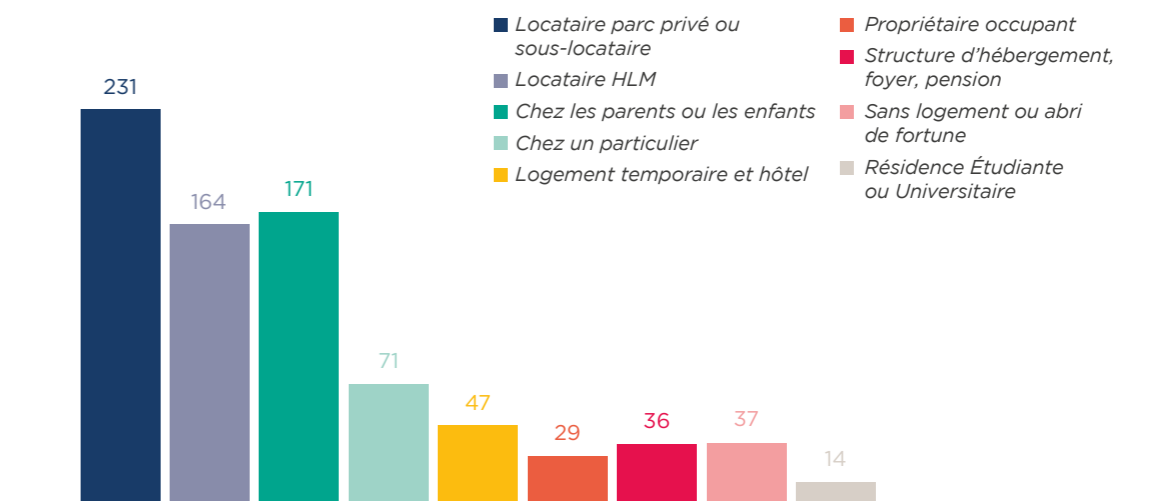
SITUATION FAMILIALE

Les **familles monoparentales** et les personnes seules représentent **76%**, une stabilité par rapport à l'année dernière.



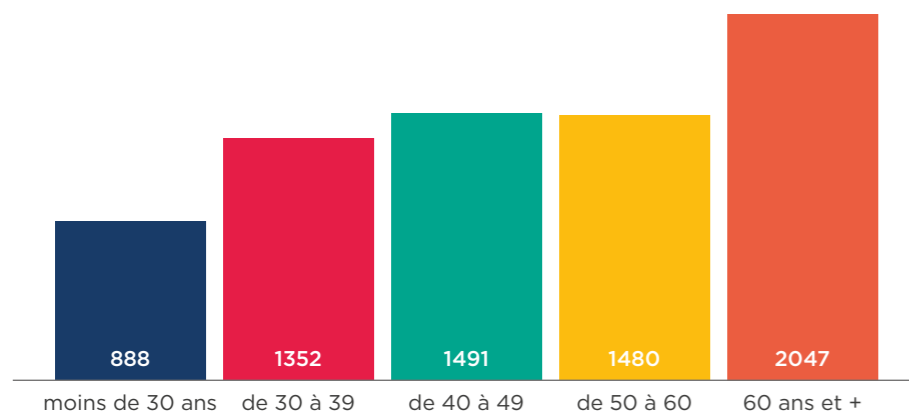
STATUTS D'OCCUPATION

Avant l'attribution d'un logement, les demandeurs étaient dans l'une des situations suivantes :



LE PROFIL DU LOCATAIRE DE LA CITÉ JARDINS

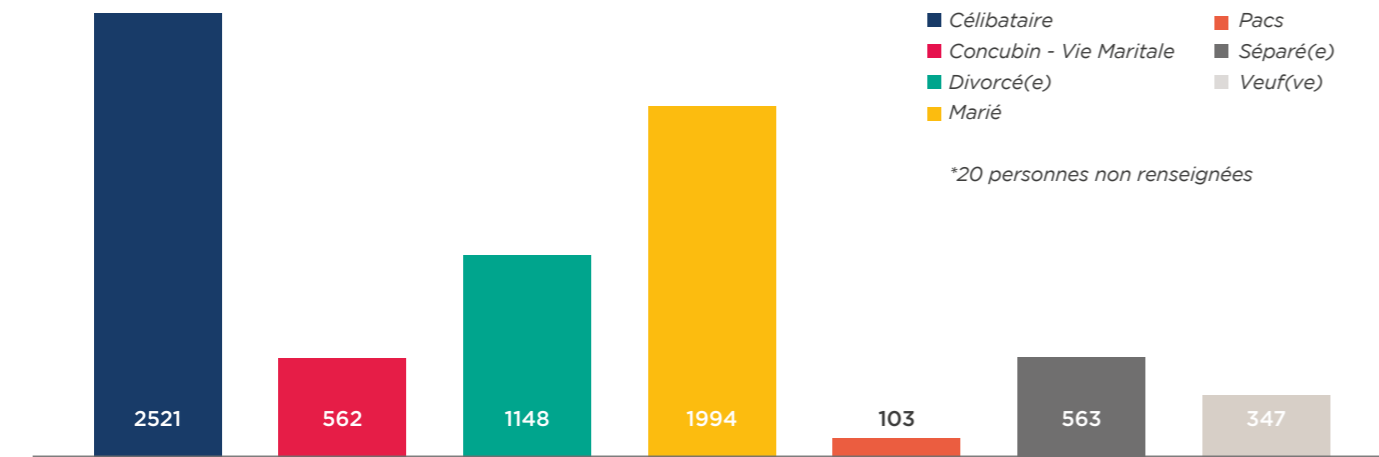
ÂGE MOYEN DU LOCATAIRE (signataires)



41%
des locataires ont entre 40 et 60 ans.

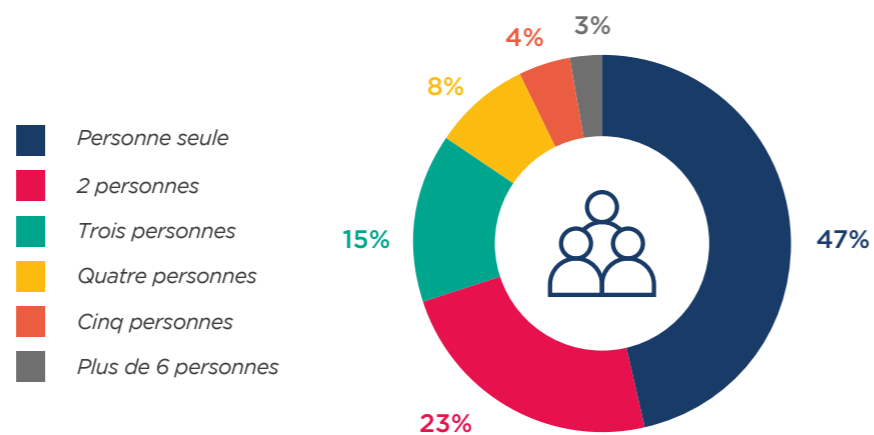
28%
des locataires ont plus de 60 ans.

SITUATION FAMILIALE ET COMPOSITION DES MÉNAGES

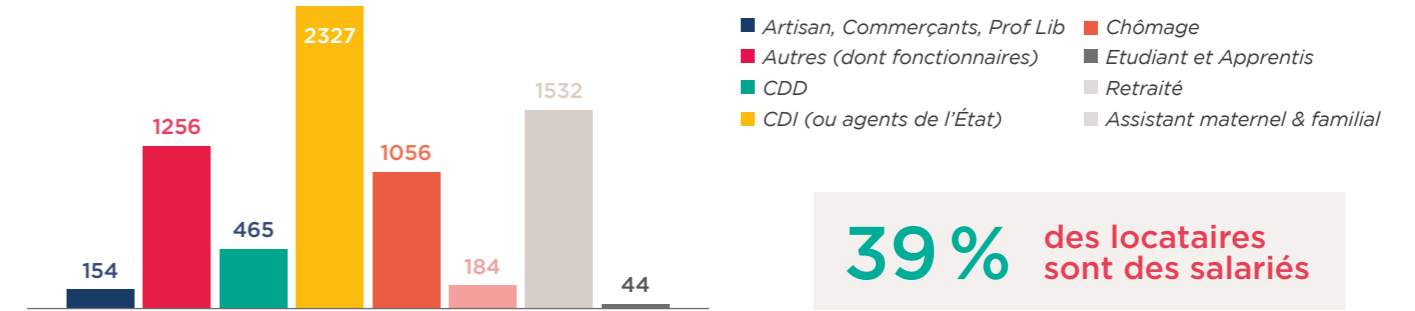


47%
des locataires sont des personnes seules sans enfant

NOMBRE DE PERSONNES AU FOYER

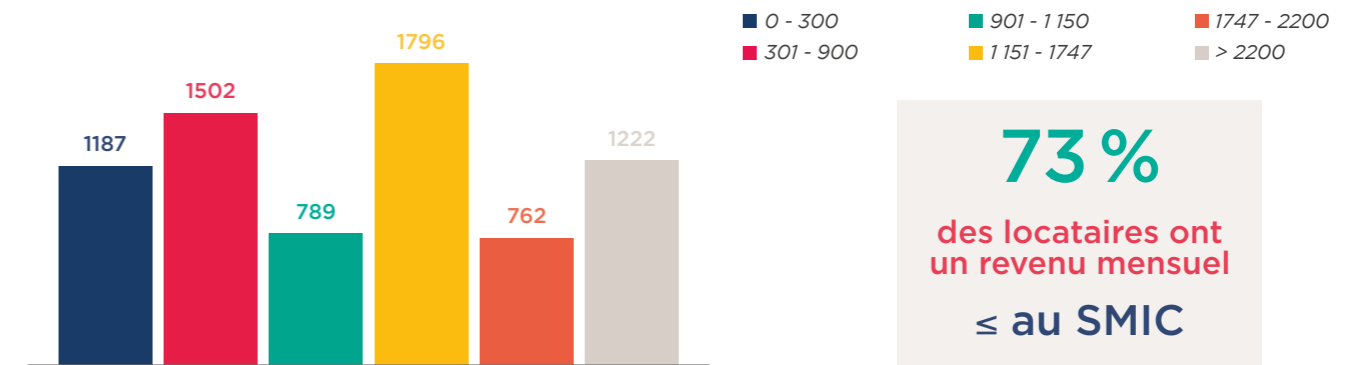


ACTIVITÉ DU LOCATAIRE



39% des locataires sont des salariés

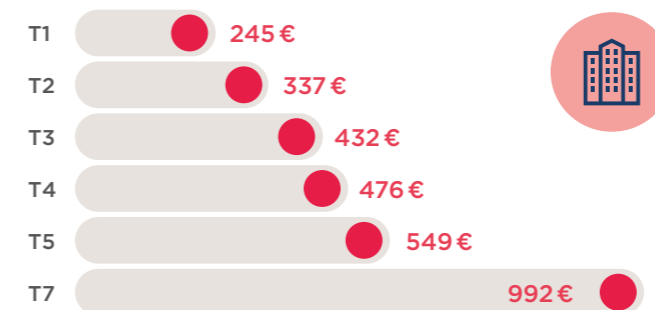
TRANCHE DE RESSOURCES



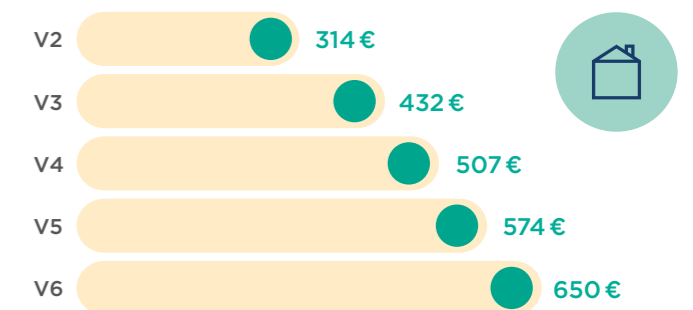
73%
des locataires ont un revenu mensuel ≤ au SMIC

MOYENNE DES LOYERS QUITTANCÉS - au 31/12/2023 et Hors Charges

Le loyer mensuel moyen pour un logement collectif de type 3 est de 432 €.



Le loyer mensuel moyen pour un logement individuel de type 4 est de 507 €.



LE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE

77,84%
de nos locataires ont opté pour le prélèvement automatique

Objectif RALI 75% en 2024

95,75%
de nos locataires entrants règlent leur loyer par prélèvement automatique

Objectif RALI 90% en 2024

LE SUIVI DES IMPAYÉS *(locataires en suivi)*

LES PROCÉDURES CONTENTIEUSES

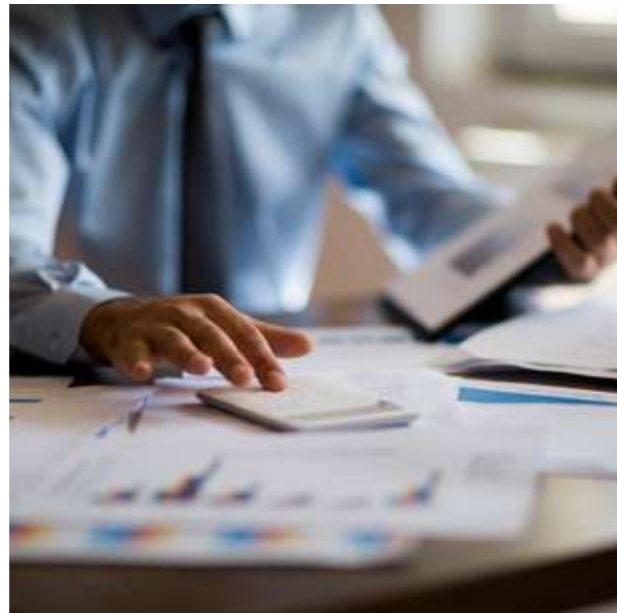
94 commandements de payer	17 expulsions réalisées
53 assignations	10 restitutions volontaires de logement dans le cadre des procédures
65 décisions:	
39 avec résiliation de bail	7 logements repris par Huissier <i>(suite départ à la « cloche de bois » dans le cadre des procédures)</i>
26 avec délais de paiement <i>(travaillé en amont avec le locataire) et en cas de non-respect, résiliation de bail</i>	6 protocoles BORLOO signés

PLANS D'APUREMENT AU 31/12/2023

74 %
des plans d'apurement sont respectés

LE SUIVI DES IMPAYÉS *(locataires en suivi)*

IMPAYÉS	2023
DOSSIERS LOCATAIRES	
Dettes (K€)	3 350
Dossiers (Nbr)	754
NOUVEAUX DOSSIERS	
Dettes (K€)	372
Dossiers (Nbr)	218
CRÉANCES PASSÉES EN PERTE	
Dettes (K€)	261
Dossiers (Nbr)	67



*Banque de France
+ Judiciaire Présents & Partis*

60 plans pour 306 394 €

LES AIDES SOCIALES *(Occitanie)*

L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)

54 %

Des locataires bénéficient de l'APL

3 213

Locataires bénéficiaires d'un versement de l'APL en 2023

217€

Montant moyen de l'aide versée

FSL EN €

La mise en place d'un FSL dans chaque département a été rendue obligatoire par la loi du 31 mai 1990 dite loi Besson.

Total Accès 60% ●
Total Maintien 20% ●
FSL Accès Garantie 20% ●



Ce fonds est destiné à aider les personnes et familles défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs, par l'octroi d'aides financières.

Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social liées au logement, nécessaires à l'insertion de ces personnes.

Le montant des aides demandées au titre du Fonds de Solidarité Logement est de 132 167 €.

FSL en nombre de dossiers en 2023

FSL ACCÈS EN 2023 (DG)

87 Présentés
39 Acceptés
33 en instance

FSL ACCÈS GARANTIE + MAINTIEN EN 2023

59 Présentés
31 Acceptés
7 en instance

AIDES SUR QUITTANCE

en nombre de dossiers en 2023

21 891 €

d'aides sur quittance avec le dispositif Soli'AL

26

Constitués

1

En cours d'instruction

4

En cours de constitution



06.

Ressources humaines & qualité

1. RESSOURCES HUMAINES

Une politique des ressources humaines volontariste

2. QUALITÉ DE SERVICE

Certification Qualibail - NF Habitat - Yellome

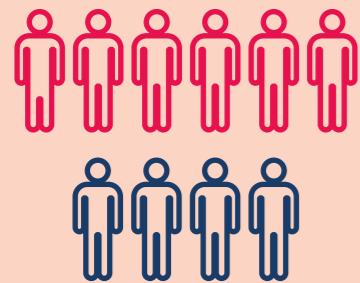
UNE POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES VOLONTARISTE

91
EMPLOIS À
TEMPS PLEIN

86%
PERSONNES
EN CDI



96/100
INDEX ÉGALITÉ
HOMME/FEMME



60%
DE
COLLABORATRICES

7%
D'APPRENTIS

5,5%
DE TRAVAILLEURS
RQTH

2,8%
D'ABSENTÉISME

6 ans
D'ANCIENNETÉ
MOYENNE

17 octobre Tournoi Rugby Fauteuil au Stade Toulousain (31)



839h
DE FORMATION

72%
DE PERSONNELS
FORMÉS

+51%
D'HEURES DE FORMATION
PAR RAPPORT À 2022

+26%
DE SALARIÉS FORMÉS
PAR RAPPORT À 2022

UNE QUALITÉ DE SERVICE

QUALIBAIL

La Cité Jardins œuvre au quotidien pour respecter les **6 engagements de service** du dépôt de la demande de logement au départ du locataire.

Le deuxième audit de suivi du 15 décembre 2023 a permis de saluer les actions de La Cité Jardins en faveur de la culture client et de **maintenir la certification Qualibail III** pour une année supplémentaire.



NF HABITAT

La Cité Jardins a obtenu la **certification NF Habitat** décernée par l'organisme indépendant CERQUAL (*Certification qualité logement*) pour l'ensemble de ses opérations de construction de logements neufs suite à l'audit d'admission de janvier 2024.



YELLOME

Ce concept sur-mesure de logements adaptés aux besoins des jeunes actifs, alternants et étudiants **de 18 à 30 ans**, propose des logements en adéquation avec leur mode de vie, dans des résidences sécurisées, connectées, avec équipements et espaces communs.

Yellome offre **des logements temporaires meublés et/ou équipés d'une durée de 1 à 12 mois**, sans frais d'agence avec un loyer abordable, un accompagnement individualisé et des démarches administratives simplifiées.

L'originalité de Yellome repose sur l'engagement de commercialiser rapidement les logements et de rendre les jeunes acteurs de leur projet grâce à une plateforme internet, Yellome.fr. Lancée en août 2021 par les bailleurs adhérents à la marque (*Néolia, Domofrance et La Cité Jardins*), cette plateforme rassemble toutes les offres de logements disponibles de logements jeunes, tous bailleurs confondus.

En ce sens, Yellome.fr contribue au développement de la «location voulue», mode de commercialisation des logements sociaux initié par la loi Alur et confirmé par la loi Egalité et Citoyenneté.

Yellome c'est plus de **4 200 logements en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie** répartis dans **9 départements**, près de **17 agglomérations**.

Yellome 

Pour La Cité Jardins :

384

Logements référencés
en 2023

716

Logements référencés
en 2025



Résidence Skyline à Muguio (34)



Résidence Skyline à Muguio (34)



Résidence du Parc à Blagnac (31)



07.

Gestion Financière

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Chiffres clés
Bilan et compte de résultats synthétiques
Synthèse financière

Chiffres clés

Chiffre d'affaires

2023	40,70 M€
2022	36,50 M€
2021	35,40 M€

Bilan

2023	695 M€
2022	664 M€
2021	596 M€

Autofinancement

2023	-1,50 M€
2022	1,20 M€
2021	1,40 M€

Résultat net

2023	-4,20 M€
2022	4,20 M€
2021	12,30 M€

Marge Brute

2023	10,70 M€
2022	14,50 M€
2021	15,00 M€

Résultat d'exploitation

2023	-6,20 M€
2022	0,00 M€
2021	1,60 M€

Investissements locatifs

2023	81,4 M€
2022	48,8 M€
2021	57,8 M€

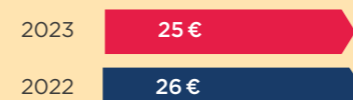
97,50 %
de recouvrement sur les loyers

POUR 100 € DE LOYERS QUITTANCÉS

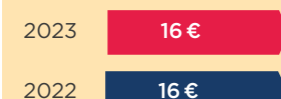
Remboursement d'emprunts



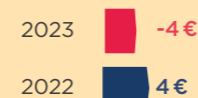
Frais de personnel et de gestion



Charges de patrimoine (entretien, taxes...)



Fonds dégagés pour l'investissement neuf et la rénovation



BILAN SYNTHÉTIQUE

en M€	2023	2022	Variation
ACTIF			
ACTIF IMMOBILISÉ	620	555	65
ACTIF CIRCULANT	74	108	-34
TOTAL	694	663	31

PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	173	126	47
PROVISIONS	7	6	1
DETTES	514	531	-17
TOTAL	694	663	31

ÉLÉMENTS MARQUANTS

Augmentation de
Capital
+ 48,3 M€

Variation actif
immobilisé
+ 81 K€

Hausse du livret A
×6
en 18 mois

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

en M€	2023	2022	Variation
CHARGES			
EXPLOITATION	39,3	38,4	0,9
FINANCIÈRES	11,5	5,9	5,6
EXCEPTIONNELLES	2,2	10,4	-8,2
RÉSULTAT	-4	4,1	-8,1
TOTAL	49,00	58,80	-9,80

PRODUITS			
EXPLOITATION	43,1	42,9	0,2
FINANCIÈRES	1,1	1,7	-0,6
EXCEPTIONNELLES	4,8	14,2	-9,4
TOTAL	694	663	31

SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Résultats financiers	2023	2022	UNITÉS
Chiffre d'affaires	32,1	30,5	M€
Montants injectés dans l'économie sociale	89,1	58,4	M€
Dettes	492,2	463,3	M€
Capitaux propres	173,3	125,9	M€
Annuité locative des emprunts	20	17,0	M€
Annuité locative des emprunts	62,9 %	54,8 %	en%/loyer
Autofinancement courant HLM	-1,3	2,1	M€
Autofinancement net HLM	-1,5	1,2	M€
Entretien & maintenance du patrimoine locatif	13,70 %	11,6 %	en%/loyer
Fonctionnement	24,90 %	25,5 %	en%/loyer
Créances exigibles	2,3	1,9	M€



Cité internationale Université de Toulouse



08.

Perspectives

1. PERSPECTIVES 2024 ET À VENIR

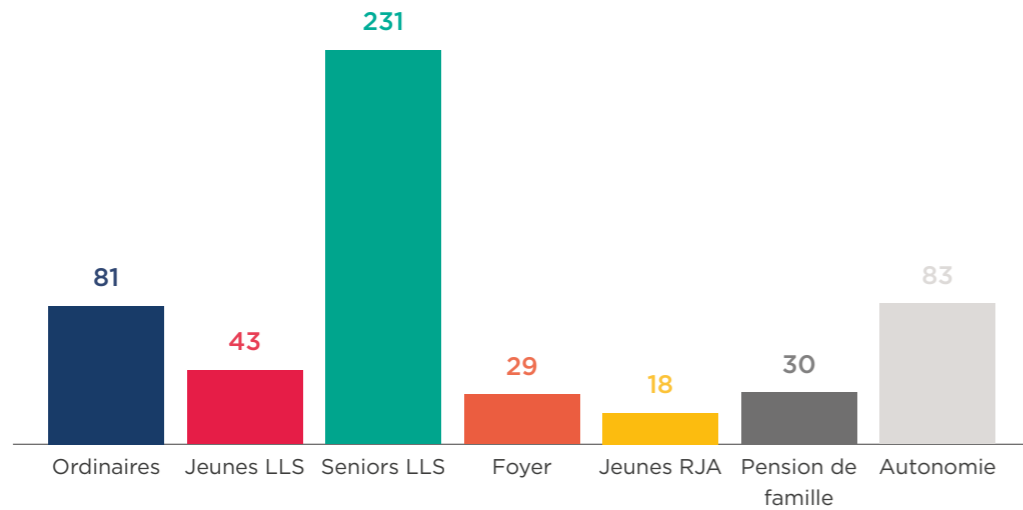
Programmation prévisionnelle de logements sociaux
Mise en chantier prévisionnelle de logements sociaux

Programmation travaux PSP 2024
Mise en location

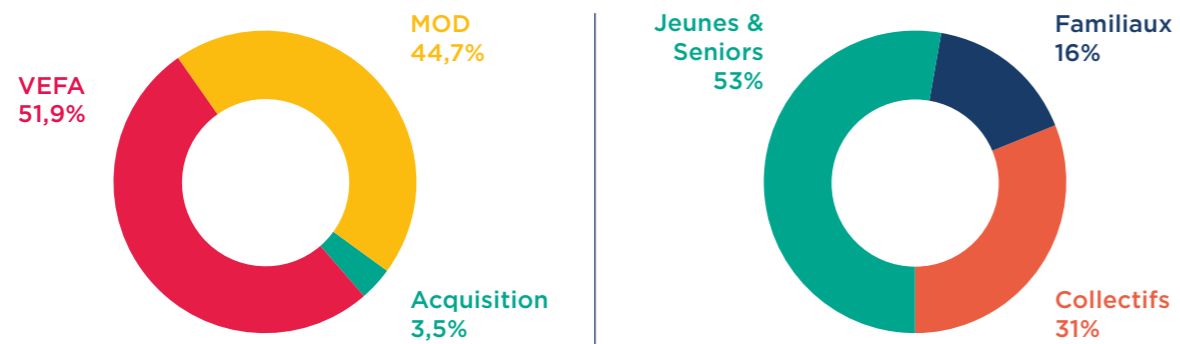
2. AXES ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Axes stratégiques

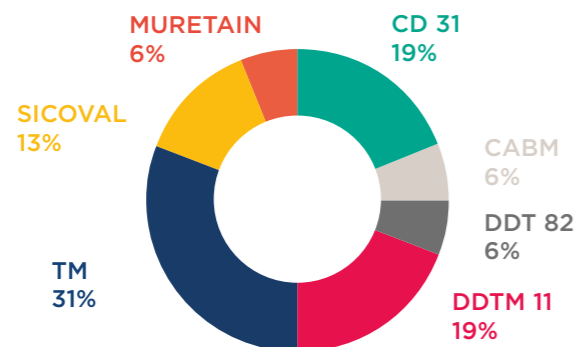
PROGRAMMATION PRÉVISIONNELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX 2024



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROGRAMMATION LOGEMENTS SOCIAUX



PAR DÉLÉGATAIRES



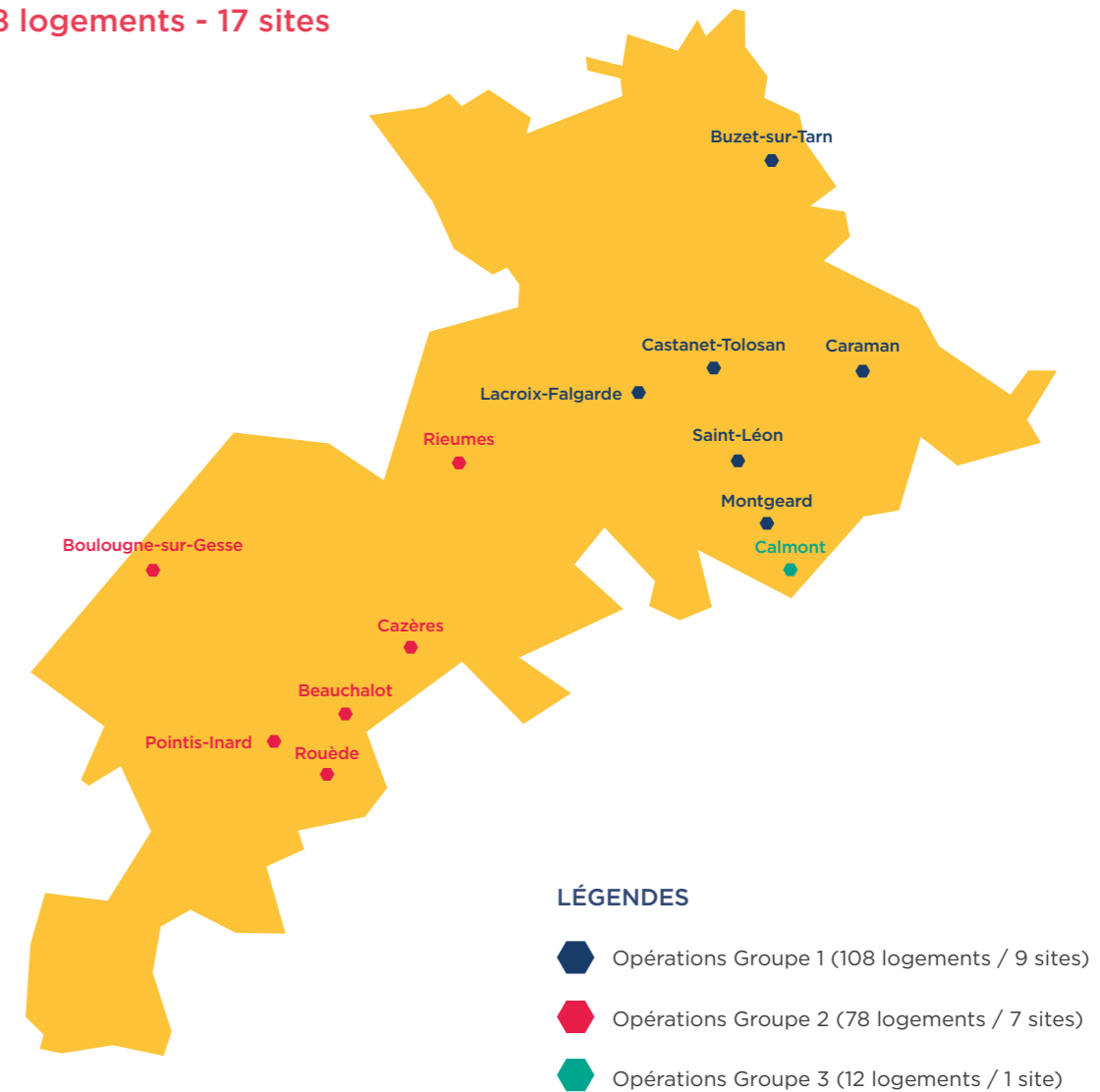
44,7%
en MOD

53%
en Jeunes & Seniors

PROGRAMMATION TRAVAUX PSP 2023 (TRAVAUX 2024/2025)

PRÉVISIONNEL

198 logements - 17 sites



LÉGENDES

- Opérations Groupe 1 (108 logements / 9 sites)
- Opérations Groupe 2 (78 logements / 7 sites)
- Opérations Groupe 3 (12 logements / 1 site)

GRUPE 1	Nbr lgts	GRUPE 2	Nbr lgts	GRUPE 3	Nbr lgts
CASTANET-TOLOSAN	57	BEAUCHALOT	25	CALMONT	12
BUZET-SUR-TARN	5	ROUÈDE	11		
CARAMAN	7	POINTIS-INARD	12		
LACROIX-FALGARDE	19	CAZÈRES	6		
SAINT-LÉON	14	BOULOGNE-SUR-GESSE	12		
MONTGEARD	5	RIEUMES	12		

MISE EN CHANTIER PRÉVISIONNELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX 2024

DÉTAIL PRÉVISIONNEL 2024

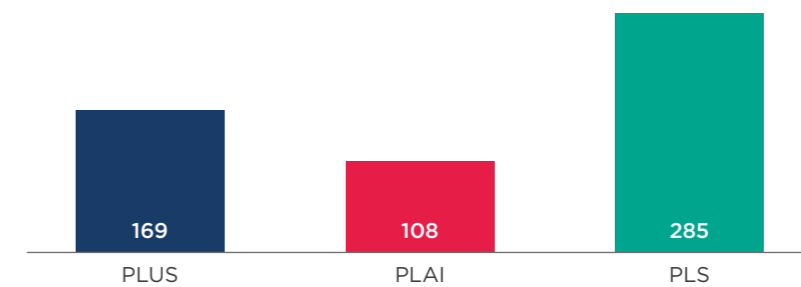
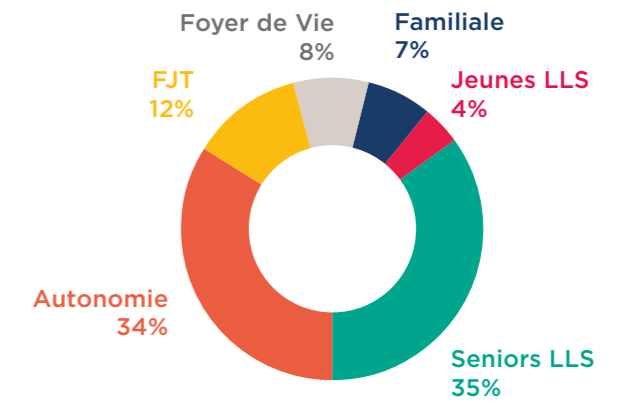
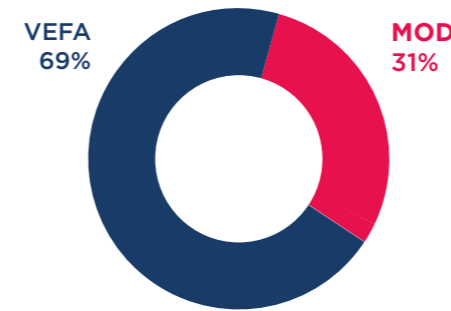
COMMUNES	ADRESSE	VEFA/MOD	COLLECTIF	INDIVIDUEL	AA	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL 2024
DDT DU TARN									
LAVOUR	Résidence Jeunes	VEFA	20					20	20
ALBI	Caserne Teyssier	MOD	40			40			40
TOULOUSE MÉTROPOLE									
BLAGNAC	Place Alain Savary	MOD	60				60		60
BEAUZELLE LLS	Route de Grenade	VEFA	12			6	6		12
BLAGNAC Sénior	14 rue des amandiers	MOD	27			11	12	4	27
BLAGNAC - RA	14 rue des amandiers	MOD	83					83	83
CA DU SICOVAL									
LABEGE	Impasse du Barrau	VEFA	46			16	15	15	46
CASTANET - LLS	Prat majou	VEFA	10	8		12	6		18
CD 34									
MONTADY	1930 rue des Ecoles	VEFA	60					60	60
CA DE BÉZIERS - MÉDITERRANÉE									
BEZIERS	Rue Evariste Galois	MOD	30			18	3	9	30
CD 31									
CARAMAN	Rue du Faubourg Lalande	MOD	87					87	87
MONTGEARD	Passage du cloutet	MOD		8		3	2	3	8
DDT PYRÉNÉES ORIENTALES									
TRESSERE	Avenue de nidoleres	MOD	11			3	4	4	11
TOTAL			486	16	0	109	108	285	502



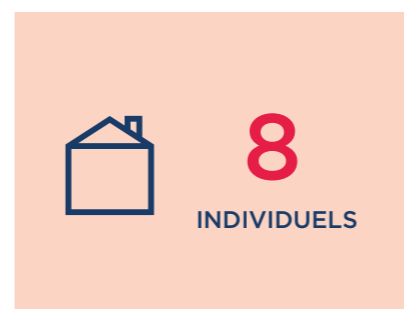
502

ORDRES DE SERVICE

CARACTÉRISTIQUES DES MISES EN CHANTIER LLS 2024



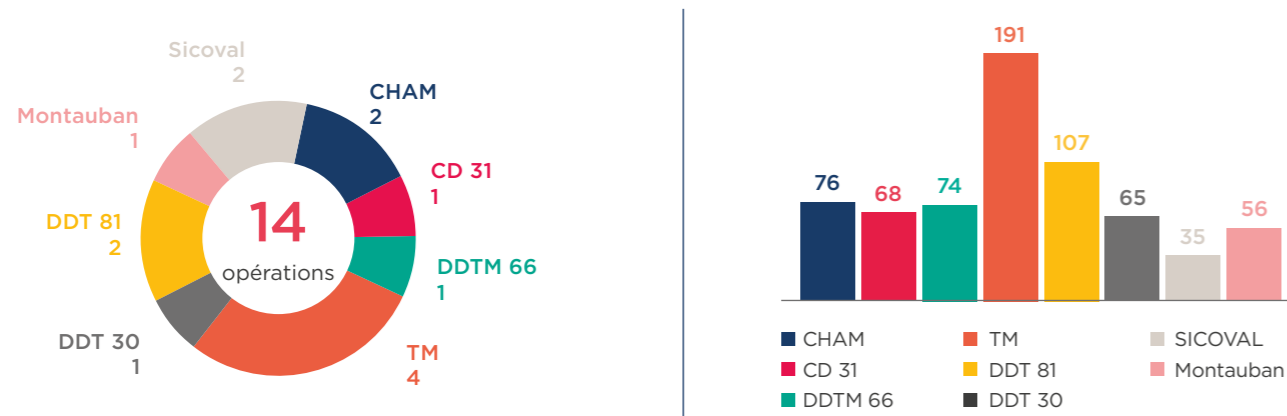
285 logements en PLS
98% Collectif
68% dans le 31



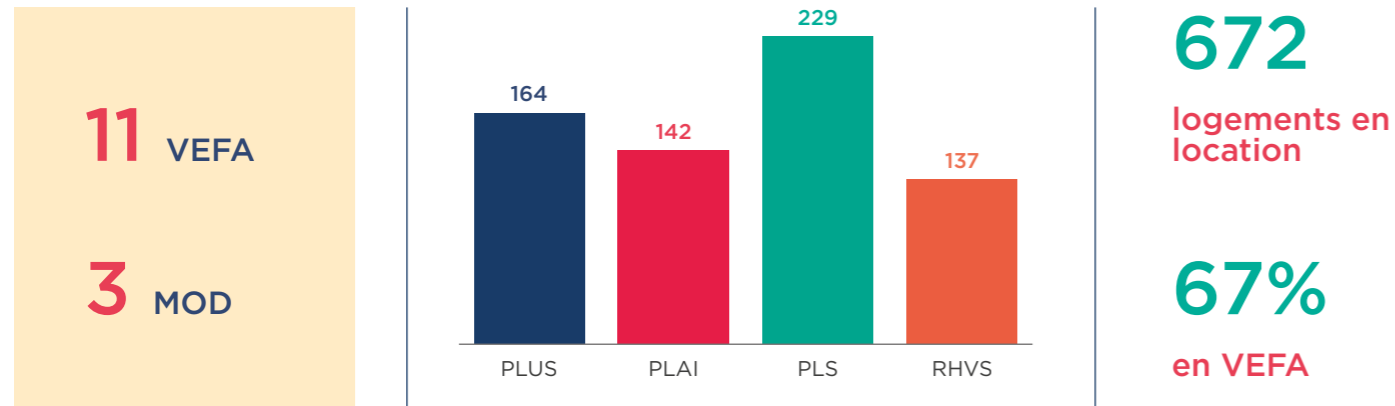
MISES EN LOCATION 2024

PAR DÉLÉGATAIRES

Majoritairement situées sur le Territoire de **Toulouse Métropole** et du Département des **Territoires du Tarn**.

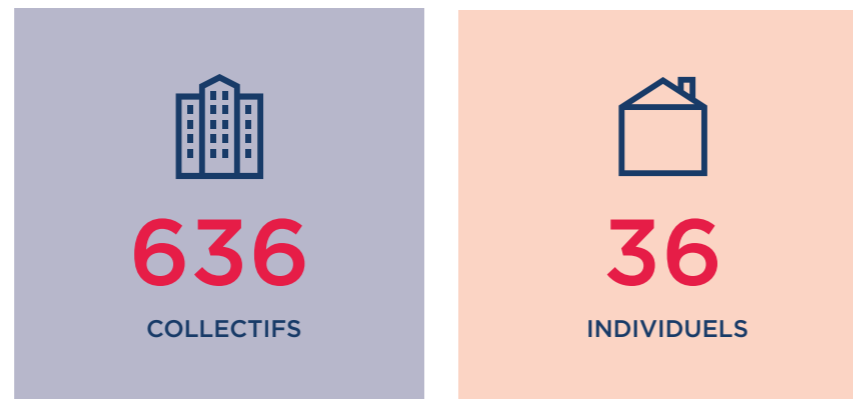


CARACTÉRISTIQUES DES MISES EN LOCATION



95%
logements collectifs

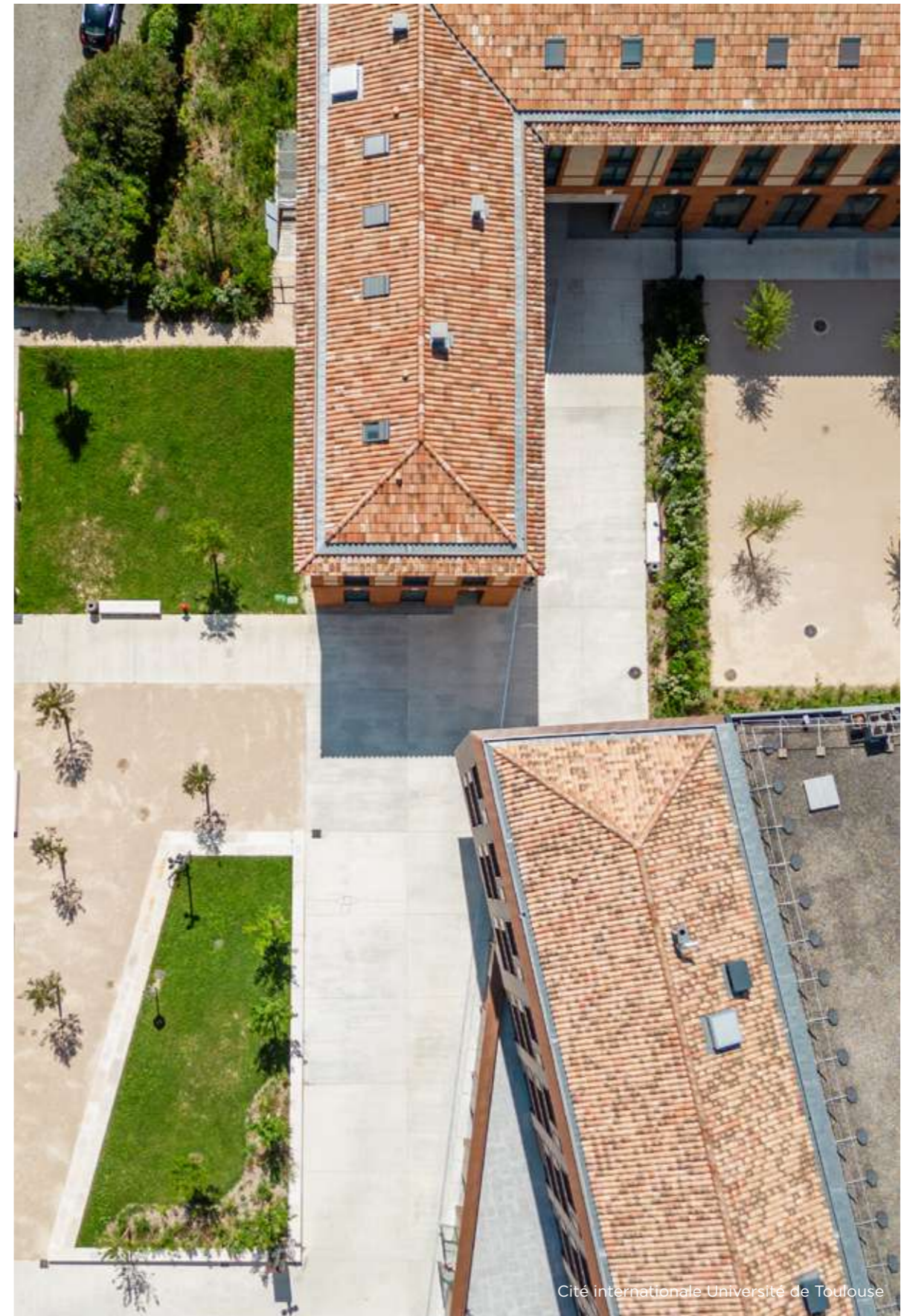
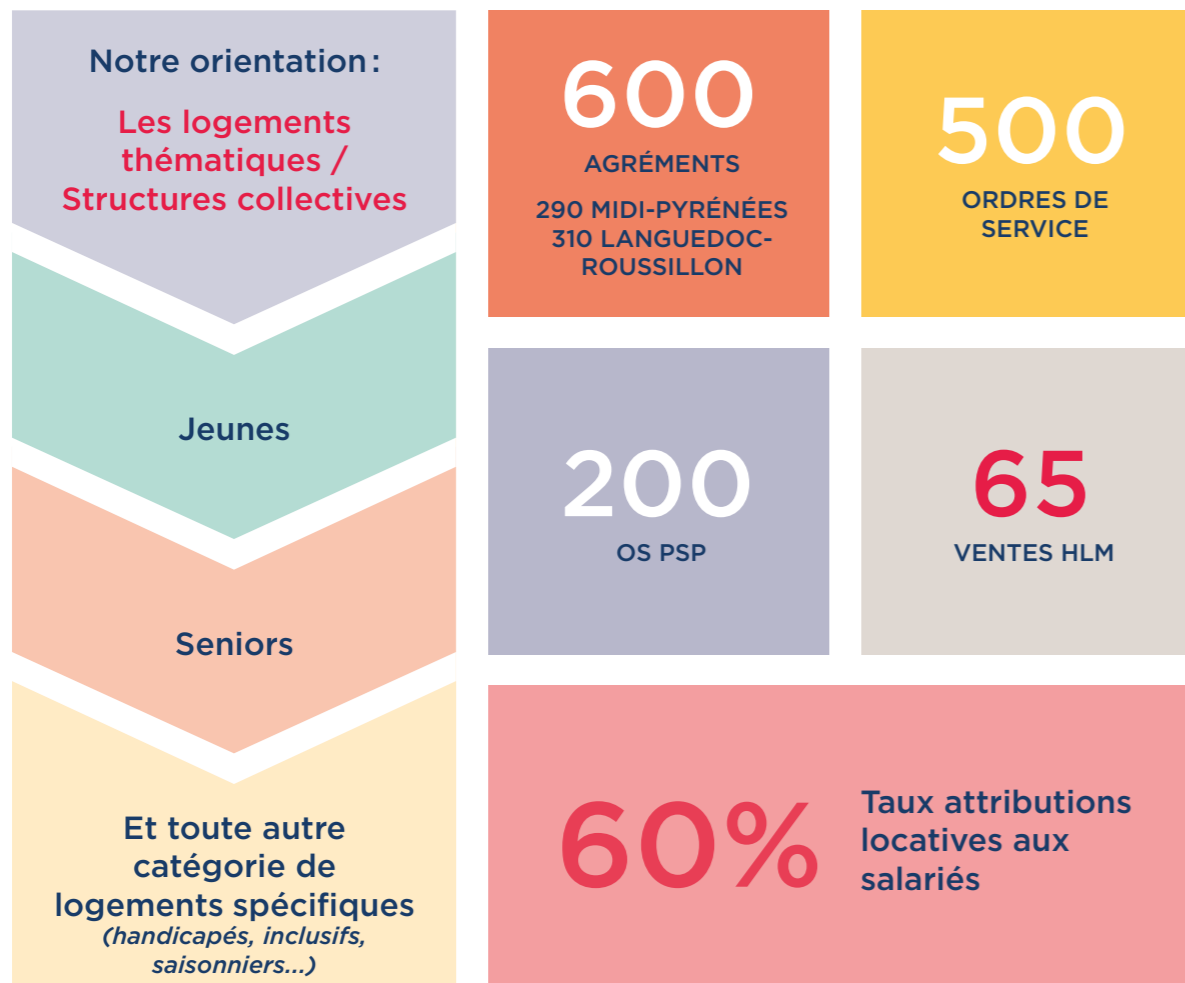
71%
Logements Thématiques & Structures Collectives



OPÉRATIONS	STATUTS								TOTAL
	MOD	VEFA	PLUS	PLAI	PLS	LIBRE	LI	RHVS	
TOULOUSE MÉTROPOLE									
BALMA - ZAC VIDAILHAN	19		14	5					
SEILH - Lieu-dit Laubis		14	7	5	2				
TOULOUSE - RHVS	137							137	
TOURNEFEUILLIE rue Doumergue		21	9	9	3				
Sous-Total Toulouse Métropole	156	35	30	19	5			137	191
SICOVAL									
CASTANET - Jardin des plantes		19	10	6	3				
CASTANET - Villa Garance		16	8	6	2				
Sous-Total Sicoval		35	18	12	5				35
CD 31									
AUTERIVE - Alta Ripa	68				68				
Sous-Total CDEP	68				68				68
COMMUNAUTÉ D'AGGLO. HÉRAULT MÉDITERRANÉE									
AGDE - VICTOR LACHAUD		43		20	23				
VIAS - LE LIBRON		33	13	13	7				
Sous-Total CAHM		76	13	33	30				76
DDT 81									
LISLE-SUR-TARN - La Noria		87	39	12	36				
LISLE-SUR-TARN - Les Lavandières		20	7	7	6				
Sous-Total DDT 81		107	46	19	42				107
GRAND MONTAUBAN									
MONTAUBAN - CONFLUENCE		56	13	17	26				
Sous-Total GRAND MONTAUBAN		56	13	17	26				56
PYRÉNÉES-ORIENTALES									
PIA		74	26	29	19				
Sous-Total PYRÉNÉES-ORIENTALES		74	26	29	19				74
DDTM GARD									
BAGNOLS/CEZE - Des Vignes		65	18	13	34				
Sous-Total DDTM		65	18	13	34				65
TOTAL	224	536	164	142	229			137	672

Axes Stratégiques

LA FEUILLE DE ROUTE ALI 2024



La Cité Jardins

Groupe ActionLogement



18 rue de Guyenne
BP 90041
31 702 BLAGNAC CEDEX

Suivez-nous!



www.lacitejardins.fr

05 61 71 79 19